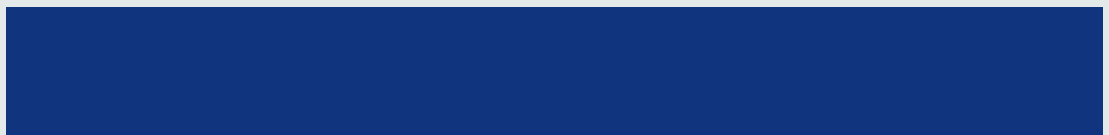


Concept voor Raadscommissies

**Concept Woonvisie 2030,
gemeente Beverwijk en
gemeente Heemskerk**



Concept Woonvisie 2030, gemeente Beverwijk en gemeente Heemskerk

gemeente
beverwijk



Datum 30 oktober 2024

Opdrachtgever:

Contactpersoon: Els Diepenmaat (gemeente Heemskerk), René Peek (gemeente Beverwijk)

Met ondersteuning van RIGO.

Inhoud

1	Woonvisie Beverwijk en Heemskerk	1
1.1	Waarom een nieuwe woonvisie?	1
1.2	Doel	1
1.3	Werkwijze	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Trends en beleidskaders	3
2.1	Trends en ontwikkelingen	3
2.2	Gemeentelijke kaders en ambities	6
3	Onze visie en ambities	8
3.1	Visie	8
3.2	Drie ambities en randvoorwaarden	8
	Vertaling van ambities naar actielijnen	9
4	Benutten en verbeteren van bestaande wijken en bestaande voorraad	10
4.1	Wat zien we?	10
4.2	Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	14
5	Nieuwbouwpogave realiseren: kwantiteit en kwaliteit	17
5.1	Wat zien we?	17
5.2	Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	18
6	Zorgen voor betaalbaarheid	22
6.1	Wat zien we?	22
6.2	Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	23
7	Randvoorwaarden en risico's	25
7.1	Gezonde leefomgeving: een integraal verhaal	25
7.2	Toenemende uitdagingen rondom duurzaamheid en leefomgeving	25
7.3	Overig flankerend beleid	28
	Bijlage 1: definities (PM)	29
	Bijlage 2: huidige segmentering	29
	Bijlage 3: uitkomsten enquête onder inwoners	30
	Bijlage 4: waar bouwen we op voort (landelijk, regionaal)	35
	Bijlage 5: samenvatting lokale kaders	37
	Bijlage 6: documenten	40

1 Woonvisie Beverwijk en Heemskerk

1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk werken al lange tijd samen op het gebied van wonen. Sinds 2005 maken deze gemeenten een gezamenlijke woonvisie. Dit is niet alleen omdat de gemeenten geografisch aan elkaar grenzen, maar ook omdat zij als één complementaire woningmarkt functioneren. Hoewel er ook verschillen bestaan in identiteit, woningvoorraad en demografie, is het logisch het woonbeleid op elkaar af te stemmen.

Na vijf jaar is de vorige woonvisie toe aan vernieuwing. De woningmarkt is de afgelopen paar jaar volop in ontwikkeling. De krapte op de woningmarkt blijft toenemen, met oplopende wachttijden in de sociale huur en stijgende koopprijzen tot gevolg. Door de schaarste staat de betaalbaarheid onder druk en zijn er op het terrein van de woonruimteverdeling ingewikkelde keuzes te maken. Daarnaast zien we grotere verschillen tussen wijken ontstaan, op ruimtelijk, sociaal en economisch vlak. We willen de wijken daar waar nodig versterken, rekening houdend met de eigen kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden. Met het maken van een actuele woonvisie willen Beverwijk en Heemskerk goed toegerust zijn voor deze ontwikkelingen.

Daar komt bij dat met de introductie van nieuwe programma's, wet- en regelgeving van het Rijk de gemeenten meer verantwoordelijkheid dragen voor de huisvesting en zorg voor ouderen en voor aandachtsgroepen, zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid. Dit alles leidt tot lokale uitdagingen in het woonbeleid en bijbehorende sturingsmaatregelen. Ook in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is dit een punt van aandacht. Beide gemeenten ontwikkelen daarom naast een gezamenlijke woonvisie ook een gezamenlijke woonzorgvisie.

1.2 Doel

De woonvisie geldt voor de komende vijf jaar (2025 tot 2030), met waar mogelijk een doorkijk naar 2040. Het is een koersdocument waarin richting wordt gegeven aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in Heemskerk en Beverwijk en dat een basis biedt voor de uitvoeringsprogramma's en projecten. De ontwikkelingen gaan rap. Het document moet dan ook flexibel waar nodig zijn, en vastberaden waar kan. Dit omdat de woonvisie handvaten biedt aan alle partijen die binnen de gemeenten in het woondomein actief zijn: corporaties, ontwikkelaars, particuliere verhuurders, huurdersverenigingen en maatschappelijke organisaties. De gemeenteraad stelt de woonvisie vast.

1.3 Werkwijze

Om te komen tot een nieuwe woonvisie beantwoorden we de vragen: wat zien we gebeuren? Wat willen we bereiken? Hoe gaan we dat doen?

Bij de beantwoording van deze vragen is via meerdere kanalen input en informatie verzameld. Onder andere door documentenanalyse en onderzoek en bijeenkomsten met verschillende belanghebbenden, waaronder inwoners van Beverwijk en Heemskerk¹,

¹ De uitkomsten/citaten van de digitale enquête onder inwoners, interviews met enkele inwoners en de bijeenkomst met jongeren in Heemskerk worden toegevoegd.

corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de wethouders en gemeenteraden van beide gemeenten².

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de trends en beleidskaders, als richtinggevende context voor deze woonvisie. We omschrijven onze ambities in hoofdstuk 3. De actielijnen die onder deze ambities vallen, lichten we toe in hoofdstuk 4, 5 en 6. In hoofdstuk 7 geven we de randvoorwaarden aan voor de realisatie van deze ambities en bijbehorende risico's.

² In het traject richting een woonvisie zijn er verschillende participatiemomenten die bijdragen aan een gedragen eindproduct. De gemeentelijke uitgangspunten uit de Nota participatie 2022-2026 (Heemskerk, 2022) en de Nota De Beverwijkse manier vormden uitgangspunten voor het opstellen van de woonvisie.

2 Trends en beleidskaders

Voor we ingaan op de inhoud van de woonvisie beschrijven we de context aan de hand van trends en ontwikkelingen op de huidige woningmarkt, en de gemeentelijke beleidskaders.

2.1 Trends en ontwikkelingen

De samenstelling van de bevolking en de woonvoorkeuren en -behoeften zijn aan verandering onderhevig. Een landelijk woningtekort en een huizenmarkt waar koop- en huurprijzen in een snel tempo steeds hoger worden, maakt de woonopgave complex. De belangrijkste ontwikkelingen en kaders die ons woonbeleid beïnvloeden, geven we hieronder.

Ontwikkelingen in Rijksbeleid en regionale afspraken

In het licht van de problematiek op de woningmarkt, voert het Rijk een ambitieus volkshuisvestingsbeleid. Met het Nationaal woon- en bouwprogramma wordt er niet alleen op landelijk niveau regie genomen op een hogere woningproductie, maar ook aandacht besteed aan thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid, huisvesting van aandachtsgroepen en urgenten. Ook is er meer regie vanuit de provincie. Daarnaast verandert de wetgeving³. De doorvertaling van dit Rijksbeleid is gedaan binnen regionale afspraken in de Woondeal Metropool Regio Amsterdam (MRA), het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. Deze afspraken vormen de kaders voor het lokale woonbeleid in Beverwijk en Heemskerk, en dus ook voor deze woonvisie.

Om al de ontwikkelingen het hoofd te bieden, is samenwerking van cruciaal belang. In Beverwijk en Heemskerk zijn er daarom samenwerkingsplatforms (het Bouwberaad en de Bouwtafel) opgezet om woonbeleid af te stemmen, belemmeringen te bespreken en de woningbouwopgave te versnellen. Ook met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de MRA vindt samenwerking en afstemming plaats.

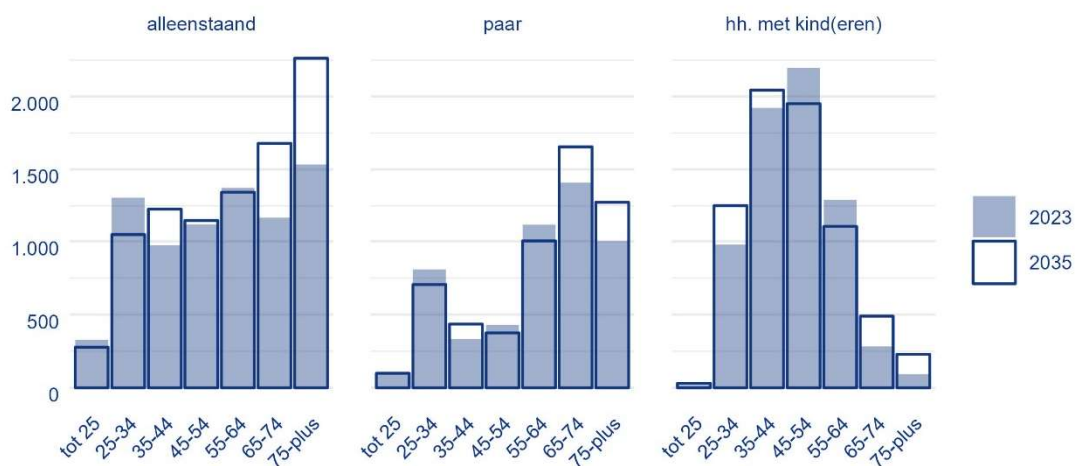
Bevolkingsontwikkeling: groei en huishoudensverduunning

Het totaal aantal huishoudens in Beverwijk en Heemskerk verschilt niet veel van elkaar; Beverwijk telt 19.203 huishoudens en Heemskerk 17.361.

- De **bevolking groeit** de komende decennia, al vlakt de groei af. De mate van bevolkingsgroei voor de lange termijn is moeilijk te voorspellen door onder andere migratie-ontwikkelingen.
- De verwachting is wel dat er in de toekomst een groei is van met name oudere alleenstaanden, zie onderstaande figuren. Hierdoor treedt **huishoudensverduunning** op: het gemiddelde aantal mensen per huishouden wordt kleiner. Dit is onder meer een gevolg van de **vergrijzing**, naast de trend van individualisering en kleinere gezinnen. In beide gemeenten stijgt het aandeel ouderen de komende jaren sterk. Beverwijk kent gemiddeld een wat jongere bevolking dan Heemskerk.

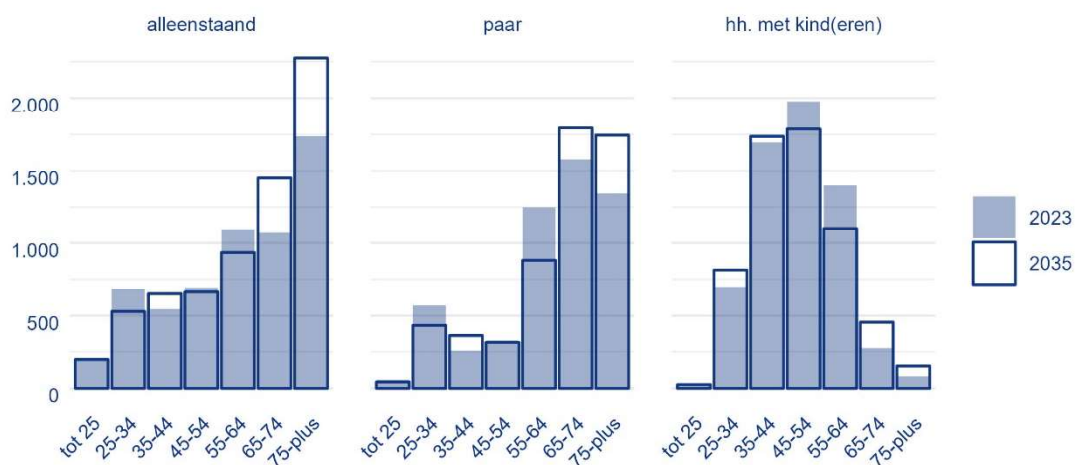
³ Zie bijlage 4.

Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Beverwijk



Bron: Primos2023, bewerking RIGO

Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Heemskerk



Bron: Primos2023, bewerking RIGO

Woningbehoefte: groei en verandering

De vraag naar woningen heeft een kwantitatieve en een kwalitatieve kant.

- **Kwantitatief** zien we dat **de behoefte aan woningen groeit**⁴. De vraag naar woningen komt voort uit de verandering van de lokale bevolkingssamenstelling, inclusief woningzoekenden van buiten de regio, en de bouwprogrammering. Beverwijk en Heemskerk zullen als regio en lokaal een bijdrage leveren aan het voorzien in deze toenemende regionale en landelijke woningbehoefte.
- **Kwalitatief** zien we dat door de vergrijzende bevolking ook **de vraag naar type woningen** verandert. Ouderen willen graag levensloopbestendige woningen nabij verschillende voorzieningen en woonvormen waarbij zorg en ondersteuning mogelijk zijn. Zo hebben ook jongeren, aandachtsgroepen en gezinnen in Heemskerk en Beverwijk hun eigen woonwensen. Tegelijkertijd zien we landelijk dat de **woonwensen** van huishoudens verschillen met de werkelijkheid. Waar velen een betaalbare eengezinswoning willen (koop of huur), is deze wens tegenwoordig steeds moeilijker te verwezenlijken. Zij moeten dan uitwijken naar een duurder segment of een betaalbaar appartement accepteren. Of ze kiezen ervoor (nog) niet te verhuizen.

Bovendien kan niet aan alle woonwensen worden voldaan gezien de vele maatschappelijke uitdagingen. Zo is er schaarste aan ruimte voor nieuwbouw en zijn er opgaven om de leefomgeving gezond te houden. In deze tijden van schaarste en ruimtegebrek kan het dus nodig zijn om woonwensen bij te stellen. We kijken daarbij naar de toekomstige vraagontwikkeling: de starters van nu zijn immers de gezinnen van morgen.

Een woningmarkt in beweging

De woningmarkt is dynamisch; deze wordt sterk beïnvloed door onder andere economische factoren, zoals stijging van de hypotheekrente en woonlasten.

- Door de (blijvend) toenemende vraag naar woningen zijn de **kooprijzen** flink gestegen de afgelopen jaren. De Nationale Hypotheek Garantie verlegt de grens van €325.000 in 2021 naar €355.000 in 2022, €405.000 in 2023 en naar €435.000 in 2024. Deze trend lijkt door te gaan.
- In de huursector zijn er **oplopende wachttijden**, zowel in de sociale als in de particuliere sector. Vergeleken met de regio zijn deze in Beverwijk en Heemskerk relatief minder lang.
- Daarnaast nemen de **kosten voor nieuwbouwwoningen** toe door gestegen bouwkosten en strengere duurzaamheidsnormen.

⁴ Voor de cijfermatige onderbouwing van de woonvisie zijn diverse databronnen gebruikt. Omdat de vigerende demografische prognose uit 2021 inmiddels is verouderd en partijen voor de ontwikkeling van de visie willen aansluiten bij de actuele inzichten, is besloten om een tussentijdse verkenning met behulp van de jongste Primosprognose te gebruiken als uitgangspunt. Deze is gecombineerd met bestaande bronnen (WoON2021, WiMRA2021 en CBS-gegevens over de huishoudens en de woningvoorraad in 2023). De horizon in deze analyse is het jaar 2035.

Doorstroming stagneert

Ruime eengezinskoopwoningen maken een groot deel van de voorraad in Heemskerk en Beverwijk uit, maar zullen voor meer dan de helft bezet blijven door de huidige bewoners. Deze woningen komen dus niet beschikbaar voor nieuwe woningzoekenden. Mede omdat de eengezinswoningen waar (toekomstige) senioren in (blijven) wonen ook gewild zijn bij jonge gezinnen neemt de totale behoefte aan eengezinswoningen in beide gemeenten toe, zij het in Beverwijk meer dan in Heemskerk⁵. Als deze woningen wel vrij zouden komen, zorgt dat voor nog meer doorstroming en langere verhuisketens. De volgende verhuisketen kan bijvoorbeeld ontstaan: in die vrijkomende eengezinswoning komt een jong gezin wonen die een koopappartement achterlaat. In het koopappartement komen starters die een sociale huurwoning achterlaten. In de sociale huurwoning komt een jongere die voor het eerst zelfstandig gaat wonen.

Wonen en zorg: integrale aanpak

Door de vergrijzing en het beleid voor (langer) zelfstandig thuis wonen voor kwetsbare mensen met een zorgvraag wordt het nog urgenter om wonen en zorg in samenhang op te pakken. De landelijke programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' onderstrepen deze integrale benadering. Beverwijk en Heemskerk maken een gezamenlijke woonzorgvisie. Het betreft niet alleen voldoende en passende huisvesting maar ook goede zorg aan huis en de ondersteuning in de wijk, met aandacht voor de veerkracht van wijken⁶. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van de bewoners en in de wijk actieve organisaties (zoals politie, onderwijs, welzijn en zorg) voldoende om te voorkomen dat de problemen toenemen bij een grotere groep kwetsbare bewoners⁷.

Verduurzaming: verschillende uitdagingen

De noodzaak om verdere opwarming van de aarde te beperken, heeft geleid tot internationale, nationale en lokale afspraken en regels over verduurzaming: isolatie, energietransitie en klimaatbestendigheid, onder andere van water en bodem. Dit vergt veel inzet van gemeenten, verhuurders en eigenaar-bewoners, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Behalve technische uitdagingen, liggen er uitdagingen voor draagvlak en betaalbaarheid.

Lokaal zijn er de nodige stappen gezet. Met de corporaties hebben we afspraken gemaakt over de verduurzaming van hun woningen. Daarnaast is het realiseren van een gezonde leefomgeving een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisies van beide gemeenten.

2.2 Gemeentelijke kaders en ambities

Met de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt de woonvisie niet meer een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet. De woonvisie wordt dan een volkshuisvestingsprogramma als uitwerking van de omgevingsvisie, onder de Omgevingswet. Omdat de vorige woonvisie in 2025 afloopt en omdat de ontwikkelingen rond wonen om herijking van beleid vragen, is de bestuurlijke wens om niet te wachten tot de vaststelling van de nieuwe wet.

De omgevingsvisie beschrijft de lange termijnvisie voor de inrichting en kwaliteit van de (fysieke) leefomgeving waarbij ruimtelijke, economische en sociale vraagstukken in

⁵ Woningmarktanalyse Beverwijk en Heemskerk (RIGO, 2024).

⁶ Veerkrachtanalyse IJmond (Circusvis, 2023).

⁷ Update veerkracht in corporatiebezit (InFact en Circusvis, 2023).

samenhang worden bekeken. De omgevingsvisie biedt daarmee de kaders voor het nader in te kleuren gemeentelijke woonbeleid.

De nieuwe woonvisie geeft een vervolg aan thema's uit de vorige woonvisie Beverwijk en Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' (2020). Daarnaast bouwt deze visie voort op actuele gemeentelijke kaders en ambities. Het meest relevant zijn de omgevingsvisies⁸, de Strategische raadsagenda van Beverwijk en het Coalitieprogramma van Heemskerk, zie hieronder⁹. Beleidsnota's op specifiekere onderwerpen zoals duurzaamheid, welzijn en zorg spelen een rol bij de uitwerking van de ambities in de latere hoofdstukken.

De **Strategische raadsagenda Beverwijk 2022-2026 en het Coalitieprogramma 'Kansen pakken!' 2022-2026 van Heemskerk** richten zich op het bouwen van deels betaalbare woningen, voor onder andere jongeren, starters en middeninkomens. Daarnaast zetten de gemeenten in op de verdichting en transformatie van bestaande wijken. Nieuwe woonvormen voor onder andere ouderen is voor beide gemeenten een belangrijk aandachtspunt.

De rode draad uit de **omgevingsvisies (2021)** van beide gemeenten is de focus op meer variatie in het woningaanbod, met oog voor de betaalbaarheid. Hiermee kan beter ingespeeld worden op de behoefte van verschillende inwoners, zoals starters, gezinnen en ouderen. Nieuwbouw biedt daarvoor goede kansen, ook om de doorstroming te vergroten. In bestaande wijken willen de gemeenten de woonkwaliteit en leefbaarheid verbeteren door een combinatie van fysieke maatregelen en een sociale aanpak. De omgevingsvisies benadrukken het belang van een gezonde en duurzaam ingerichte leefomgeving om de wijken toekomstbestendig te maken en de gezondheid en welzijn van inwoners te bevorderen.

⁸ Heemskerk is bezig met de herijking van de omgevingsvisie. Totdat deze herijking is afgerond, is de vigerende visie het kader.

⁹ In bijlage 5 is een uitgebreidere samenvatting opgenomen.

3 Onze visie en ambities

In dit hoofdstuk schetsen we onze visie om de voorgaande ontwikkelingen en uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Daarna omschrijven we de drie ambities en de bijbehorende actielijnen.

3.1 Visie

Uiteraard zijn er verschillen tussen Heemskerk en Beverwijk maar de woonopgave voor beide gemeenten is gelijk: zorgen voor voldoende woningen voor verschillende groepen inwoners én ruimte bieden voor een plezierige woon- en leefomgeving. Samenwerking in ruimtelijk, sociaal en woonbeleid tussen de gemeenten is essentieel om deze puzzel voor de toekomst te kunnen leggen. Daarbij is het van belang oog te houden voor de leefbaarheid en veerkracht van wijken. Onze visie vat dit als volgt samen:

We willen onze huidige en toekomstige inwoners voldoende passende en betaalbare huisvesting bieden in een prettige woon- en leefomgeving.

Om dat te bereiken, zetten we in op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van een gevarieerd woningaanbod en ook op het behouden of versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken.

Dit doen we door de bestaande woningvoorraad en de wijken nog beter te benutten en door nieuwe woningen op de juiste plaats toe te voegen.

Door een gevarieerd woningaanbod met bijpassende voorzieningen bieden we naast gezinnen, ook onze ouderen, starters en jongeren meer mogelijkheden om hun woonwensen op termijn te vervullen.

3.2 Drie ambities en randvoorwaarden

We vertalen onze visie naar drie ambities waarbij de focus in de uitvoering voor beide gemeenten anders kan liggen.

1. Benutten en verbeteren van de bestaande wijken en bestaande voorraad
2. Nieuwbouwopgave realiseren: kwantiteit en kwaliteit
3. Zorgen voor betaalbaarheid

Daarnaast zijn er randvoorwaarden om bovengenoemde ambities te kunnen realiseren, zoals een gezonde leefomgeving en flankerend beleid. Uiteraard zijn de gemeenten zich ervan bewust dat de benoemde ambities integraal benaderd moeten worden. Daar waar passend, benoemen we de verbanden.

Vertaling van ambities naar actielijnen

Onder de genoemde ambities formuleren we actielijnen voor de realisatie. Deze staan hieronder samengevat. De nadere toelichting volgt in hoofdstuk 4, 5 en 6. De bijbehorende randvoorwaarden komen in hoofdstuk 7 aan bod.

Benutten en verbeteren van bestaande wijken en bestaande voorraad

Een deel van de woningbehoefte van verschillende groepen inwoners willen we oplossen in de bestaande voorraad. Daarbij hebben we conform de beschreven visie aandacht voor de gewenste variatie in woningbouw en de benodigde veerkracht in wijken.

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. De mogelijkheden van de woningvoorraad beter benutten.
2. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen om meer mensen passend te laten wonen, passend bij hun behoefte (levensfase) en mogelijkheden.
3. Woningen toevoegen door verdichting en herstructurering/ transformatie.
4. Wijken in balans met diversiteit als kracht; waar inwoners leven met verschillende sociaaleconomische achtergronden, huishoudsamenstellingen, leeftijden en zorgbehoefte.

Nieuwbouwopgave realiseren, kwantitatief en kwalitatief

We bouwen aanvullend om in de toekomst te kunnen voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen, om de variatie van woningen in wijken te (blijven) borgen en om de veerkracht te behouden of te verbeteren.

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Gedifferentieerde woonmilieus versterken binnen Heemskerk en Beverwijk.
2. Nieuwe type woningen toevoegen aan de voorraad, zoals flexibele woonvormen (tijdelijke woonunits).
3. Ook bouwen voor de doorstroom, via nieuwbouw en herstructurering, zodat passend wonen bij de levensfase mogelijk is (ook binnen bestaande wijken).

Zorgen voor betaalbaarheid

We willen naast het beschikbaar krijgen van zo veel mogelijk betaalbare voorraad, ook inzetten op langjarige betaalbaarheid in verschillende prijsklassen, zodat deze voorraad beschikbaar en bereikbaar blijft voor de doelgroep(en).

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Betaalbaarheid van de bestaande voorraad behouden.
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden.
3. Passend wonen: woonlasten die passen bij het inkomen.
4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken.

4 Benutten en verbeteren van bestaande wijken en bestaande voorraad

4.1 Wat zien we?

Kerncijfers over de bestaande voorraad en inkomensgroepen¹⁰

- De **verdeling van de woningtypen** is in beide gemeenten anders. Heemskerk heeft met 68% relatief veel eengezinswoningen ten opzichte van 60% in Beverwijk (regionaal gemiddelde in Zuid-Kennemerland/ IJmond is 59%).
- De **verdeling van inkomensgroepen** schommelt in beide gemeenten al jaren rondom het regionaal gemiddelde. Daarin is er wel een afwijking te zien voor Beverwijk in de hoogste inkomensgroep; deze inkomensgroep is kleiner dan het regionaal gemiddelde van Zuid-Kennemerland/ IJmond. Voor Heemskerk is deze afwijking juist aan de onderkant; de groep inwoners met een laag inkomen is in Heemskerk kleiner dan het regionaal gemiddelde.
- Dat Heemskerk meer hogere inkomensgroepen huisvest dan Beverwijk valt ook terug te zien in de **segmentering van de voorraad** in de gemeenten. In de bestaande voorraad is te zien dat zowel Heemskerk als Beverwijk op de landelijke doelstelling van minimaal 30% **sociale huurwoningen** zitten:
 - Beverwijk heeft 36% sociale huur (waarvan 35% corporatiebezit is, 1% van particulieren)
 - Heemskerk heeft 31% sociale huur (waarvan 29% corporatiebezit is, 2% van particulieren).
- Tussen 2021 en 2023 was er een grote koopprijsstijging van woningen. In Beverwijk nam daardoor het percentage **koopwoningen** met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000 enorm toe, van 10% (2021) naar 28% (2023). In Heemskerk was het aandeel koopwoningen met die WOZ-waarde al groot: hier nam het percentage af van 28% naar 26%. Beide percentages liggen hoger dan het regionaal gemiddelde: 16%.

Toenemende druk op de bestaande voorraad

Door de druk op de woningmarkt is een passende plek om te wonen niet voor iedereen vanzelfsprekend.

- In de regio is het aantal **ingeschreven woningzoekenden voor sociale huur** in de periode 2019 tot 2022 opgelopen van circa 57.000 naar circa 69.000¹¹. Het percentage actief woningzoekenden blijft stabiel op 30%¹². De grootste groep actieve woningzoekenden zijn alleenstaand, veelal tussen de 23 en 45 jaar.

¹⁰ WiMRA 2021 en WiMRA 2023. Zie ook bijlage 1: deze tabel laat de verdeling in segmenten zien voor beide gemeenten, ten opzichte van het regionaal gemiddelde van Zuid-Kennemerland/ IJmond.

¹¹ Trendmonitor Woonruimteverdeling 2022 Regio IJmond/ Zuid-Kennemerland (MijnWoonservice, 2023).

¹² Een actief woningzoekende is iemand die binnen het lopende jaar een reactie heeft geplaatst op het vrijgekomen aanbod. Dit wordt afgezet tegen het totaal aantal woningzoekenden in dat jaar (waarbij ook geslaagde en uitgeschreven woningzoekenden worden meegerekend).

- De **inschrijftijd voor een sociale huurwoning** in de regio bedraagt gemiddeld 7,4 jaar (2022). In Heemskerk Beverwijk bedraagt de inschrijftijd tussen 4 en 6 jaar. Hoewel deze is opgelopen, behoort de inschrijftijd tot de minst lange in de regio.
- Het **aantal verhueringen** in de afgelopen jaren liep van 464 (2019) tot bijna 1.000 (2022) voor Heemskerk en Beverwijk samen¹³. Het aantal verhueringen aan de eigen inwoners liep af in diezelfde periode. Onze inwoners zoeken vaker een woning in de regio. Mogelijk is dit het gevolg van het nieuwe regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij het woningaanbod in de regio beter zichtbaar is voor woningzoekenden. Woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk krijgen gemiddeld sneller een sociale huurwoning toegewezen in de eigen gemeente dan woningzoekenden uit andere gemeenten.
- Als we kijken naar het **middensegment**¹⁴ dan nam de middeldure huur af in beide gemeenten: in Beverwijk van 6% (2021) naar 4% (2023), in Heemskerk van 8% naar 7%. De betaalbare koopwoningen (met een WOZ-waarde onder de €296.000) nam door de kooprijfstijging behoorlijk af: in Beverwijk van 32% naar 10%, in Heemskerk van 19% naar 6%.
- Daarnaast is een zeker onderdeel van de toekomstige demografische ontwikkeling de **vergrijzing**. De verwachting is dat het aantal oudere alleenstaanden verder toeneemt. Hierdoor treedt huishoudensverdunding op: het gemiddeld aantal personen per huishouden wordt kleiner. In een groot deel van de huidige koopwoningvoorraad blijven de huidige bewoners nog lange tijd wonen en zij worden ouder in die bestaande, vaak ruime woningen. Dit zorgt voor een blijvende druk op de koopmarkt.

Huisvesting van aandachtsgroepen

De aandachtsgroepen met zowel een huisvestings- als zorgvraag komen aan de orde in de woonzorgvisie van Beverwijk en Heemskerk. Voor de aandachtsgroepen zonder zorgvraag liggen er ook opgaven, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders.

Arbeidsmigranten

- Vanwege de krappe arbeidsmarkt en een krimpende beroepsbevolking werken veel bedrijven in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond in toenemende mate met arbeidsmigranten. Sinds 2010 is het aantal arbeidsmigranten in deze regio bijna met twee derde gegroeid: van 4.525 naar 7.425¹⁵. Afhankelijk van de economische groei en het rijksbeleid neemt het aantal tussen 2021 en 2030 in de regio verder toe met 4.300 tot 11.700 arbeidsmigranten wat gelijk staat aan een jaarlijkse gemiddelde groei van 4 tot 8,9%. Het is mogelijk dat de arbeidsmigranten (ook) buiten de regio werkzaam zijn.
- De IJmond lijkt in toenemende mate een woonregio voor arbeidsmigranten te worden. Een groot percentage arbeidsmigranten in Beverwijk en Heemskerk woont in deze gemeenten maar werkt elders:
 - In Heemskerk zijn er 485 geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten die voor bijna 60% buiten de regio werken.

¹³ Trendmonitor Woonruimteverdeling 2022, Regio IJmond/ Zuid-Kennemerland (MijnWoonservice, 2023). De verhueringen door Woonopmaat in Beverwijk en Heemskerk zijn niet uitgesplitst naar de afzonderlijke gemeenten.

¹⁴ WiMRA 2023.

¹⁵ Regionaal onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Zuid-Kennemerland & IJmond (Companen en Decisio, 2023).

- Beverwijk telt 1.385 geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten; hiervan werkt bijna 70% buiten de regio.
- In de periode 2010 tot 2021 was de gemiddelde groei van geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten 2,2% voor Heemskerk en 5,5% voor Beverwijk. We merken hierbij op dat het aantal geregistreerde arbeidsmigranten hoogstwaarschijnlijk een onderschatting is van het werkelijke aantal.
- In de regio blijft 20% minder dan een jaar in Nederland (short stay). Bijna een derde van de arbeidsmigranten verblijft tussen de één tot drie jaar (mid stay). In de praktijk is bij deze twee groepen weinig onderscheid qua huisvesting; voor deze groepen is met name de werkgever aan zet. Bijna de helft van de arbeidsmigranten blijft langer dan drie jaar (long stay). Deze laatste groep vestigt zich hier doorgaans permanent en gaat op in de reguliere vraag naar huisvesting en voorzieningen. De praktijk is dat arbeidsmigranten vaak zijn aangewezen op particuliere (soms kamergewijze) verhuur.

Woonwagenbewoners

- De gemeenten hebben relatief veel standplaatsen voor woonwagenbewoners: 47 in Beverwijk, 62 in Heemskerk¹⁶. Daarmee is er ook een relatief grote vraag naar standplaatsen van inwonende, volwassen kinderen en ook van zogenaamde spijtoptanten¹⁷ die graag terug willen keren naar een woonwagenlocatie.
- De vraag naar standplaatsen is groter dan het aanbod. Rekening houdend met natuurlijk verloop is er in Beverwijk een additionele behoefte van 2 tot 4 standplaatsen, in Heemskerk 17 tot 19 standplaatsen. Daarnaast is er een additionele behoefte van 23 standplaatsen van standplaatszoekenden die geen voorkeur hebben opgegeven voor Beverwijk of Heemskerk. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk beschouwen het voorzien in deze behoefte als een gezamenlijke opgave. Hiervoor is in 2023 een woonwagenstandplaatsenbeleid vastgesteld.

Statushouders

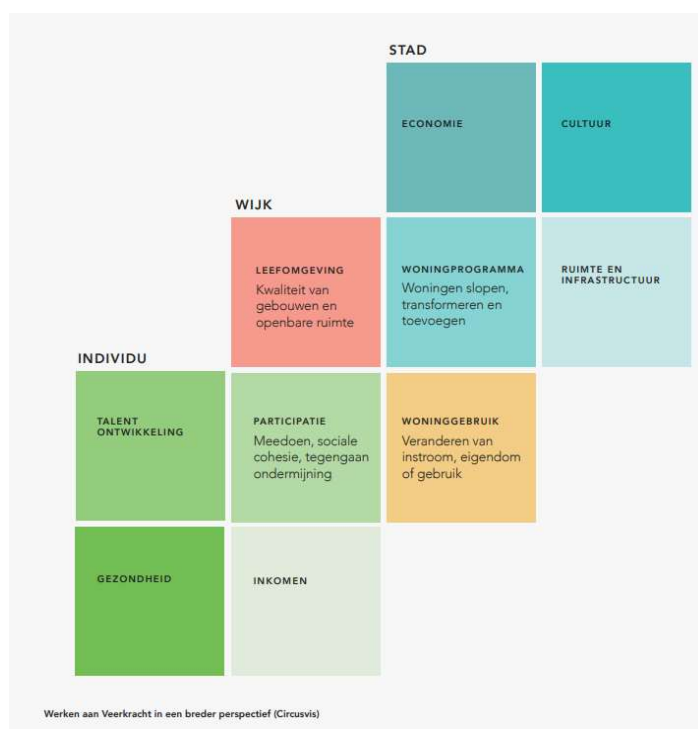
De groep statushouders wordt conform de landelijke taakstelling per gemeente bepaald. Het betreft mensen die na een langdurige vlucht en verblijf in verschillende asielzoekerscentra, een vergunning hebben gekregen om in Nederland te mogen blijven. Vanwege urgentie, worden zij met voorrang in sociale huurwoningen gehuisvest, waarmee de integratie wordt bevorderd. Mogelijk volgt er gewijzigd rijksbeleid wat consequenties heeft voor de wijze waarop statushouders gehuisvest moeten worden.

¹⁶ Beleidsnotitie woonwagenstandplaatsen Beverwijk-Heemskerk (2023).

¹⁷ Onder spijtoptanten worden diegenen verstaan die zelf of van wie de voorouders aantoonbaar op een woonwagenlocatie hebben gewoond en graag terug willen keren naar een woonwagenlocatie.

Verskil in leefbaarheid en veerkracht van wijken

- Als we kijken naar **leefbaarheid**¹⁸ dan gaat het om hoe inwoners de verschillende aspecten van leefbaarheid beleven. We zien dat Beverwijkers tevreden zijn over hun woning (8,0); de score is gelijk aan die van de MRA. De eigen buurt beoordeelt men in Beverwijk met een 7,3, dat is iets lager dan gemiddeld in de MRA (7,7). Dat geldt ook voor het oordeel over hoe men verwacht dat de buurt zich zal ontwikkelen en over de veiligheid 's avonds. Heemskerkers zijn ook tevreden over hun woning (8,1). Hun buurttevredenheid scoort een 7,8. Het enige wat in Heemskerk onder het gemiddelde van de MRA ligt, is de tevredenheid met het aanbod van openbaar vervoer (6,9 tegenover 7,2 in de MRA).
- Als we kijken naar de **veerkracht van wijken** dan gaat het om buurten waar de samenredzaamheid hoog is¹⁹. In buurten met een concentratie aan kwetsbare groepen kan de veerkracht eerder onder druk komen te staan, maar dat betekent niet dat dit ook altijd feitelijk gebeurt. De veerkracht hangt samen met meerdere aspecten, zoals onderstaande afbeelding aangeeft. Voor het versterken van de veerkracht zal dan ook geïnvesteerd moeten worden via meerdere sporen: individueel, wijkgericht, gemeentelijk/ stedelijk. Hier komen investeringen van het fysiek domein en sociaal domein samen. Een gevarieerd woningbouwprogramma en passend woninggebruik kunnen bijdragen aan veerkrachtige buurten en wijken.



Bron: Veerkrachtanalyse IJmond (2023).

¹⁸ Onder leefbaarheid wordt verstaan: de tevredenheid over onder andere de woning, over (de ontwikkeling van) de buurt, het bureaucontact, de veiligheid 's avonds, het openbaar vervoer en de winkels voor de dagelijkse boodschappen. Indicatoren hiervan worden benoemd in het WiMRA 2023.

¹⁹ In de Veerkrachtanalyse IJmond wordt rekening gehouden met mensen met een bijstandsuitkering, statushouders, mensen met een (licht tot zware, meervoudige) verstandelijke of fysieke beperking, psychiatrische aandoening of mobiliteitsbeperking.

De veerkrachtanalyse voor IJmond²⁰ geeft signalen van weinig veerkracht van grote delen van IJmond (met name Velsen en Beverwijk), zeker in vergelijking met de rest van de regio. De bewoners van corporatiebuurten ervaren meer overlast en voelen zich minder veilig dan in de andere buurten. Weinig veerkracht houdt niet gelijk in dat er al grote problemen zijn maar dat er risico is dat deze zich voor (gaan) doen.

4.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. De mogelijkheden van de woningvoorraad beter benutten.
2. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen om meer mensen passend te laten wonen, passend bij hun behoefte (levensfase) en mogelijkheden.
3. Woningen toevoegen door verdichting en herstructurering/ transformatie.
4. Wijken meer in balans met diversiteit als kracht; waar inwoners leven met verschillende sociaaleconomische achtergronden, huishoudsamenstellingen, leeftijden en zorgbehoefte.

Ad 1. Mogelijkheden woningvoorraad beter benutten

De bestaande voorraad is veruit het grootste deel van ook de toekomstig beschikbare woningvoorraad. We zetten meer in op de mogelijkheden van de bestaande voorraad:

- **Delen van woningen stimuleren** via bijvoorbeeld hospitaoverhuur, friendscontracten of meergeneratiewoningen. Zo kunnen er meer mensen een fijne plek vinden om te wonen, en kan de schaarse ruimte gedeeld worden. Hiervoor delen we informatie over (vergunningvrij) bijbouwen op eigen perceel en over het wijzigen van een bestaande woning om zo meer woonruimte mogelijk te maken voor bijvoorbeeld mantelzorgers, studenten. Bouwen op eigen perceel vraagt een andere manier van werken voor stedenbouw en ruimtelijke ordening. Waar nodig en mogelijk gaan we over tot aanpassing van de regelgeving.
Woningen optoppen, uitplinten²¹ of splitsen daar waar passend en haalbaar.
Bijvoorbeeld door het splitsen van hele grote eensgezinswoningen in een kleinere eengezinswoning en een klein appartement. Zo kunnen we inspelen op de huishoudensverdunning en kunnen toch kwalitatief goede woningen gecreëerd worden. Bij herstructurerings- en grote renovatieprojecten gaan we in gesprek met ontwikkelaars en corporaties over de kansen van optoppen, uitplinten en splitsen.
- **Aanpak opstellen voor (het voorkomen van) leegstand van gebouwen zonder woonfunctie**, ter verkenning van eventuele herbestemming. We onderzoeken mogelijkheden tot transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed naar een woonbestemming en gaan met eigenaren in gesprek over kansen en mogelijkheden op voor woningbouw logische locaties.
- **Belemmeringen inventariseren** die gebruik van de bestaande voorraad in de weg zitten. Initiatieven faciliteren en kijken wat mogelijk is door bijvoorbeeld versoepeling van beleid, regels, of procedures. Hiervoor is in ieder geval goede

²⁰ Veerkracht analyse IJmond (Circusvis, 2023).

²¹ Optoppen betekent een extra woonlaag toevoegen. Uitplinten betekent de plint (met een berging of garage bijvoorbeeld) transformeren naar woonruimte.

informatievoorziening van de gemeente nodig. Dit heeft een directe relatie met de omgevingsvisie.

Ad 2. Doorstroom bevorderen

Voor passende huisvesting is het ook nodig dat meer woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Vrijkomende (dure) eengezinswoningen zetten de meeste verhuisbewegingen in gang: een gezin dat naar zo'n woning verhuist, laat bijvoorbeeld een goedkopere gezinswoning achter voor een stel dat weer een appartement achterlaat voor een starter. Uit onderzoek²² blijkt dat de meeste potentie voor doorstroom uit eengezins(koop)woningen bij de groep 55-plussers zit. Belangrijk hierbij is dat er een wenkend perspectief is, oftewel een aantrekkelijk aanbod voor de doorstromers. Dat aanbod kan in de bestaande voorraad én in de nieuwbouw zijn. Doorstroming van senioren, is ook een thema dat in de woonzorgvisie terugkomt. Daarnaast houden we oog voor doorstroming van jongeren en starters.

- **Aandacht voor woningaanbod dat senioren verleidt te verhuizen.** Dit gaat bovenal om woonkwaliteitseisen, denk aan bijvoorbeeld gelijkvloerse driekamerappartementen.
- **Verkennen instrumenten voor doorstroom,** in samenwerking met de corporaties doorstroomregeling voortzetten en meer onder de aandacht brengen. Maar we pakken ook methoden op om senioren in eengezinskoopwoningen te bereiken en te faciliteren. We voeren overleg met ontwikkelaars en beleggers om doorstroming bij woningverkoop of toewijzing te bevorderen. Waar nodig wordt dit in regelgeving ondersteund.
- **Inzetten op het 'ontzorgen' van de seniorendoelgroep bij verhuizen.** Met de woningcorporaties en makelaars kijken we naar aanvullende ondersteuning, naast de huidige regeling voor sociale huur 'Ouder worden en prettig wonen'. Dit is verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.
- **Voortzetten van jongerencontracten** in sociale huur. Hiermee behouden jongeren hun inschrijfduur en maken ze daarna, bij doorstroming, een grotere kans op de woningmarkt.

Ad 3. Woningen toevoegen door verdichting bij herstructurering en transformatie van bestaande panden

Samen met corporaties kijken we naar verdichting bij herstructurering van bestaande wijken, zoals de Schrijversbuurt in Heemskerk. Ook kansen voor transformatie van bestaande panden naar een woonfunctie pakken we graag samen met marktpartijen op.

Ad 4. Wijken meer in balans

We zien in zowel Beverwijk als Heemskerk verschillen tussen wijken. Dat is logisch: verschillende inwoners hebben voorkeur voor verschillende typen woningen en buurten. Wel zien we dat in sommige wijken door een eenzijdige woningvoorraad en verminderde leefbaarheid de balans ontbreekt. Meer balans tussen de wijken is nodig om verschillende groepen goede huisvesting en een goede buurt te bieden. Het is hierbij van belang om **gezonde woongemeenschappen** te creëren of te behouden, waar mensen elkaar kennen en ondersteunen. Sociale cohesie en sterke netwerken zijn essentieel voor het mentale welzijn van bewoners en voor het tegengaan van eenzaamheid. In een

²² Bouwen voor doorstroming, verhuisketenonderzoek Beverwijk (RIGO, 2024).

woongemeenschap waar bewoners zich verbonden voelen, is de buurt vaak schoner, veiliger en gezelliger.

De IJmondgemeenten zetten daarom een nieuwe stedelijke vernieuwingsaanpak op, samen met stakeholders en met de (financiële) steun van de provincie. Dit betreft een sociaal en fysieke lange termijn aanpak van stedelijke vernieuwing in de wijken waar de leefbaarheid in het geding is. Zo is in Beverwijk extra aandacht voor de wijken Oosterwijk, Meerestein Noord en Kuenenplein. Ook in delen van de wijk Poelenburg/ Oosterzij in Heemskerk staat de leefbaarheid onder druk. De aanpak is, vanuit een integrale visie, gericht op de samenstelling en het gebruik van de woningvoorraad, de kwaliteit van de gebouwen, de openbare ruimte, de voorzieningen en de sociale aanpak.

Daarnaast werken we aan het volgende:

- **Prijsklassen segmenteren: PM**
(De gemeenten benoemen een na te streven woningbouwprogramma op stedelijk niveau. In wijken met herstructureringsgebied zal het gewenste bouwprogramma mogelijk afwijken. Zie ook 5.2 ad 1.)
Daarnaast blijven we met corporaties in gesprek over de mogelijkheden van huurdifferentiatie.
- **Huisvestingsaanbod arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners meer op maat maken.**
 - Arbeidsmigranten: binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond verkennen we de woonopgave voor nu en in de toekomst. De regiogemeenten spannen zich gezamenlijk in voor short stay- (korter dan een jaar) en midstayhuisvesting (een tot drie jaar) voor arbeidsmigranten die in de regio werken. Dit doen wij met werkgevers en verhuurders. Waar nodig kijken we naar regelgeving om wonen op eigen terrein mogelijk te maken.
 - We zetten in op het voorkomen van illegale situaties. Waar nodig passen we de nieuwe mogelijkheden uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur toe om beter inzicht in de huisvesting te verkrijgen en om malafide verhuur tegen te gaan.
 - Voor woonwagenbewoners gaan we door met de uitvoering van beleid conform woonwagenstandplaatsenbeleid (2023). Het gaat om de ruimtelijke inpassing en verkoop van een aantal koopstandplaatsen en een aantal huurstandplaatsen, verdeeld over beide gemeenten. De focus voor de kortere termijn ligt op de toevoeging van standplaatsen bij bestaande locaties.
 - Statushouders worden gehuisvest in reguliere sociale huurwoningen om kansen te bieden op integratie in de samenleving. Flexwoningen kunnen ingezet worden als aanvullend aanbod. Gemeenten willen voldoen aan de wettelijke taakstelling.

5 Nieuwbouwopgave realiseren: kwantiteit en kwaliteit

5.1 Wat zien we?

De vraag naar woningen is niet alleen binnen de bestaande voorraad op te lossen: er zal bijgebouwd moeten worden om in de groeiende behoefte aan woningen te voorzien. De aanvullende behoefte aan woningen (netto, dus nieuwbouw minus onttrekkingen) wordt voornamelijk bepaald door verwachtingen ten aanzien van de bevolkingsgroei, gerekend in huishoudens.

Veranderende vraag naar type woningen

Naast dat het bouwen van deze aantallen woningen nodig is om in de woningbehoefte te voorzien voor de komende 5 tot 10 jaar, verandert ook de vraag naar **type woningen**, onder andere door de vergrijzing en huishoudensverdunning. Er zijn meer ouderen en alleenstaanden met andere type woonwensen, zoals we eerder schetsten in 2.1 (Trends en ontwikkelingen). Zo zijn minder grote gelijkvloerse woningen voor senioren passend en neemt de behoefte aan woonvormen toe waarbij zorg aan huis mogelijk is.

Stijgende prijzen

- De **gemiddelde WOZ-waarde** is landelijk gestegen, zo ook in Heemskerk en Beverwijk. In Heemskerk is de WOZ-waarde gestegen van €283.000 (2020) naar €402.000 (2023). In Beverwijk is de WOZ-waarde in dezelfde periode van €239.000 naar €341.000 gestegen. Dat zet de bereikbaarheid van koopwoningen onder druk.
- De kosten van nieuwbouw zijn de afgelopen jaren gestegen als gevolg van hogere eisen en hogere bouwkosten voor materiaal, energie en arbeid.

In hoofdstuk 6 over de opgave rond betaalbaarheid komen we terug op de woonlasten.

Verschillende ambities en beleid

Bij de nieuwbouwopgave, inclusief de herstructurering en transformatie, komen verschillende ambities samen: doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming, bereikbaarheid, parkeernorm, voorzieningen in de wijk etc. De uitdaging is om de verschillende ambities bij elkaar te brengen en financieel haalbaar te maken, zowel voor de gemeente als voor corporaties en ontwikkelaars. Dit vraagt prioritering en maatwerk per project en overleg hierover tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen. Bij het realiseren van de ambities in het bouwprogramma kan ook het grondbeleid een factor zijn. Bijvoorbeeld in relatie tot een specifieke locatie dan wel in relatie tot een gemeentelijke grondpositie.

5.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. Gedifferentieerde woonmilieus behouden of versterken binnen Heemskerk en Beverwijk.
2. Nieuwe type woningen toevoegen aan de voorraad, zoals flexibele woonvormen (tijdelijke woonunits).
3. Ook bouwen voor de doorstroom, via nieuwbouw en herstructurering, zodat passend wonen bij de levensfase mogelijk is (ook binnen bestaande wijken).

Ad. 1 Differentiatie woonmilieus behouden of versterken

Uitgangspunt is het principe van een ongedeelde stad: een stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Dit betekent een stad met gemengde wijken, waarbij die menging niet noodzakelijk op blok- of complexniveau geldt.

- **Woningvoorraad fors uitbreiden.** In de Woondeal MRA is voor de periode 2022-2030 als richtinggevende afspraak²³ opgenomen:

- 2.800 extra woningen voor Beverwijk
- 950 extra woningen voor Heemskerk.

De gemeenten willen hierbij bijdragen aan het verminderen aan het woningtekort in de regio en de kwaliteit van de voorraad verhogen. Beverwijk wil een gehele nieuwe stadswijk (Programma Spoorzone) ontwikkelen met daarin 3.000 tot 7.000 woningen; deze ambitie is opgenomen in de Woondeal.

Als we kijken naar alleen de toename van het aantal huishoudens tot 2035 dan zijn in Beverwijk minimaal 1.860 en in Heemskerk minimaal 750 extra woningen nodig. Maar hiermee lossen wij het reeds bestaande woningtekort niet op. We zetten dan ook onverkort in op de Woondeal-ambities.

De grootste kansen liggen in de transformatie van de Spoorzone in Beverwijk.

Heemskerk verkent de kansen voor stedelijke ontwikkeling van Tolhek. Waar mogelijk en stedenbouwkundig passend, gaat de nieuwbouw meer de hoogte in.

- **Differentiatie in segmentering: meer betaalbare koop en middenhuur realiseren.** Met het Rijksbeleid en de Woondeal MRA is de streefopgave voor de segmentering in de nieuwbouw aangepast: minimaal twee derde van de nieuwe woningen moet betaalbaar²⁴ zijn (huur en koop bij elkaar opgeteld). Dit sluit aan bij de geconstateerde behoefte aan aanbod in het middensegment voor mensen met een middeninkomen en/ of jonge gezinnen. Hierbij is een spanningsveld tussen de haalbaarheid van betaalbare woningen en de gewenste kwaliteit die we voor ogen hebben, zoals ruime appartementen in plaats van alleen kleine appartementen. Zowel Beverwijk als Heemskerk hebben al meer dan 30% sociale huurwoningen. Beide gemeenten kijken naar een goede balans in de segmentering, met betaalbaarheid als belangrijke focus.

²³ In de Woondeal is deze streefopgave in kwantitatieve zin vastgesteld op 3.750 woningen in totaal voor beide gemeenten. Hierbij is onder andere het voormalige plan om in de Spoorzone uit te breiden meegerekend; deze cijfers zijn door recente ontwikkelingen niet meer actueel.

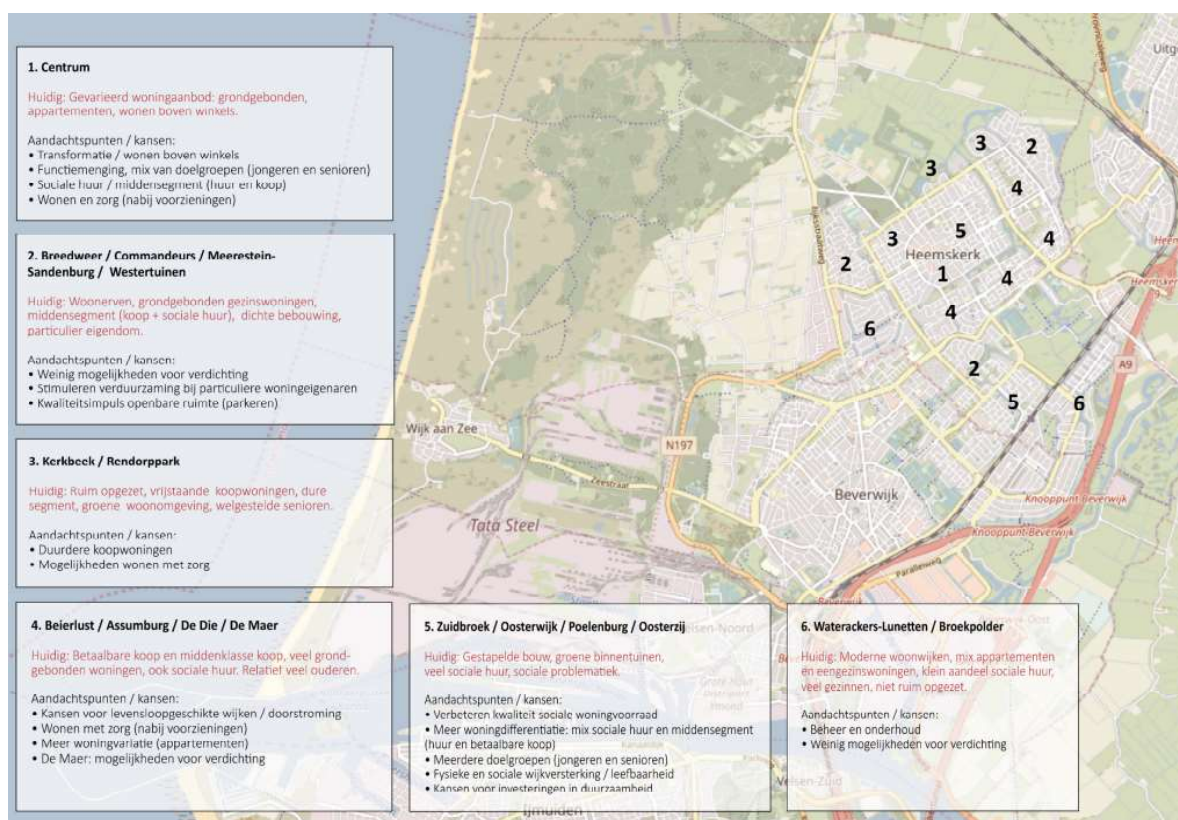
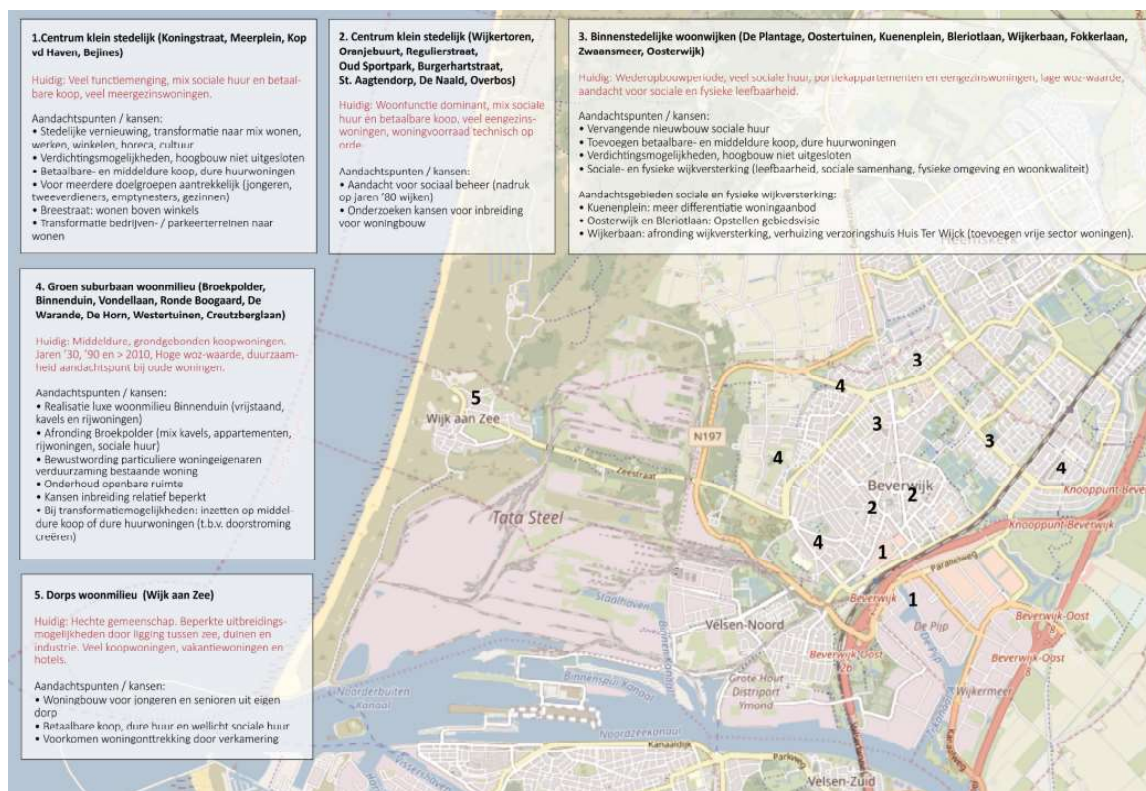
²⁴ Onder dit betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1157,95 per maand en koopwoningen tot onder de €390.000 (prijspeil 2024).

Differentiatie in segmentering: sociale woningbouw. *PM: de gemeenten benoemen een na te streven woningbouwprogramma op stedelijk niveau. In wijken met herstructureringsgebied zal het gewenste bouwprogramma mogelijk afwijken.)*

- **Differentiatie in segmentering: 1/3 in duurder huur en koopsegment**
Een derde van het nieuwbouwprogramma kan conform de Woondeal ingezet worden voor duurdere huur- en koopwoningen, voor een aantrekkelijk aanbod voor de hoge midden- en hoge inkomens (boven circa € 81.000) . Hiermee creëren wij doorstroming waarmee woningen vrij komen voor gezinnen en starters.
- **Inzetten op versnelling met corporaties en ontwikkelaars**, om te zorgen dat deze aantallen ook behaald worden. Dit doen wij door structureel overleg te voeren met corporaties en marktpartijen over bijvoorbeeld het versnellen van woningbouwprocedures en door bijvoorbeeld parallel te gaan plannen. Parallel plannen, betekent dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd, in plaats van achter elkaar.
Het overleg met corporaties en marktpartijen is ook bedoeld om te komen tot een realistisch programma met de gewenste woningtypen, prijsklassen en de juiste toewijzing. Dit doen we met respectievelijk de Bouwtafel en het Bouwberaad.
- **Mogelijkheden voor voorrangregels voor woningtoewijzing toepassen.**
Bijvoorbeeld bij signalen van verdringing van (lokale) woningzoekenden zodat het aanbod meer ten goede kan komen aan de bewoners van Beverwijk en Heemskerk. Bijvoorbeeld om betaalbare nieuwboukoopwoningen ten goede te laten komen aan huishoudens die op basis van het inkomen hiervan afhankelijk zijn. Bijvoorbeeld om doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar nieuwbouw (koop)woningen te bevorderen. Dit vereenvoudigt de herstructureringsopgave. Voorgaande nemen we mee in de huisvestingverordening.
- **Set spelregels voor de nieuwbouw opstellen**, om binnen gebiedsontwikkelingen het gewenste woonmilieu te realiseren en de gewenste prijs/ kwaliteitsverhouding te garanderen voor inwoners. Hierin nemen we eisen op voor onder andere de grootte van een woning in relatie tot de prijs (huur/koop), en mogelijk ook in relatie tot het grondeigendom. De spelregels zijn er om het gesprek met ontwikkelaars en initiatiefnemers te structureren en wensen en eisen te verduidelijken. De spelregels kunnen per woonmilieu verschillen.

Woonmilieus

De buurten in Beverwijk en Heemskerk hebben elk eigen kenmerken, kwaliteiten en bevolkingsopbouw. Per woonmilieu zijn er kansen en aandachtspunten. *PM: onderstaande afbeeldingen komen uit de vorige woonvisie en vragen actualisering en aanscherping.*



Ad. 2 Nieuwe woningtypen toevoegen

- **Nieuwe woonconcepten ontwikkelen, bij sloop/nieuwbouw en nieuwbouwprojecten die in de bestaande voorraad niet of nauwelijks bestaan.** We verkennen samen met corporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders de opties om meer woonzorgconcepten, complexen voor (ook) ouderen en jongeren te realiseren. Daarbij kijken we onder meer naar mogelijkheden voor geclusterd wonen voor een bredere doelgroep. Hier kunnen verschillende groepen bewoners samen wonen, met oog voor elkaar en voor de buurt, en waarbij eventuele zorg goed georganiseerd kan worden. Dit valt ook onder een van de actielijnen van de woonzorgvisie.
- **Realisatie van flexwoningen (tijdelijke woonunits) waar mogelijk ondersteunen.** Voor flexwoningen kijken we ook naar locaties die op korte termijn niet geschikt zijn voor permanente bouw. Zo kan er voorzien worden in de behoefte aan tijdelijke woonruimten voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Het initiatief voor dit soort locaties kan vanuit verschillende kanten komen: de gemeente, corporatie of een marktpartij.

Ad. 3 Ook bouwen voor doorstroom

Aantrekkelijk aanbod voor doorstroom realiseren. Uit het doorstroomonderzoek²⁵ blijkt dat er kansen zijn voor doorstroom. Een van de kansen zit in de ontwikkeling van (koop)appartementen voor senioren die hun eengezinswoning willen inruilen voor een comfortabele, ruime woning. Ook het ontzorgen en enthousiasmeren van deze groep blijft van belang. Daarnaast willen we ook bouwen voor doorstroming van sociale huur naar middenhuur en/of sociale- en betaalbare koop voor diverse doelgroepen. We gaan na wat hierbij mogelijk is.

Uit de eerste Woonkeuken/ stakeholdersbijeenkomst d.d. 17 juli 2024:

‘Mensen moeten een reële optie hebben om naar door te stromen. Je laat niet zomaar je huis achter. Het gaat om woonoppervlak, maar ook om een extra kamer om kinderen te kunnen laten verblijven’.

²⁵ Bouwen voor doorstroom, verhuisketenonderzoek (RIGO, 2024).

6 Zorgen voor betaalbaarheid

6.1 Wat zien we?

Vooraf vraag naar betaalbaar segment²⁶

- Wat betreft het **huishoudensinkomen**, zien we dat in Beverwijk 45% van de huishoudens een inkomen heeft behorende tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. 77% heeft een inkomen beneden de € 88.000. Woningzoekenden tot dit inkomen zijn in staat een woning tot maximaal € 429.000 aan te schaffen (prijsspeil 2024). In Heemskerk is dit respectievelijk 41% en 73%.
- De **doelgroep sociale huur** woont in beide gemeenten voor ruim 50% in een sociale huurwoning en voor bijna 40% in een koopwoning. Het overige deel woont in een middenhuur- of in een dure huurwoning.
- Voor de **middeninkomens** zien we een ander beeld. Zij wonen vaker in een koopwoning of middendure/ dure huurwoning en fors minder in de sociale huur. In Beverwijk woont 60% van de middeninkomens in een koopwoning. In Heemskerk gaat het om 65%. In beide gemeenten huurt 17% van de middeninkomens in het midden- of dure huursegment.
- Als we inzoomen op de **wens van verhuiscandidate**, zien we dat er voornamelijk vraag is naar het **betaalbare segment**.
 - In Beverwijk zoekt 47% van de verhuiscandidate een sociale huurwoning en is 19% op zoek naar een middenhuur- of een koopwoning met een prijs tussen €296.000 en €438.000. 23% van de verhuiscandidate wenst een woning duurder dan €438.000. De bewoonde woningvoorraad in Beverwijk bestaat momenteel voor 50% uit betaalbare woningen (huur tot €1.150 en koop tot €390.000).
 - In Heemskerk is 35% van de verhuiscandidate op zoek naar een sociale huurwoning, 30% is op zoek naar een middenhuurwoning of een koopwoning tussen €296.000 en €438.000. De bewoonde woningvoorraad in Heemskerk bestaat voor 44% uit betaalbare woningen.

Woonlasten

- De hoogte van het deel van het inkomen dat besteed wordt aan wonen wordt de **woonquote** genoemd. Landelijk is de woonquote relatief hoog²⁷, namelijk rond de 22% (in 2022), voor de leeftijdsgroepen tot 35 jaar en 75-plussers, laagopgeleiden en voor huishoudens waarbij personen of de ouders buiten Europa geboren zijn. Voor mensen tussen de 45 en 65 jaar, die hoogopgeleid zijn of geboren in Nederland met beide ouders die dat ook zijn, ligt de woonquote relatief laag (rond de 18% in 2022). De woonquote was in 2022 een stuk lager dan in 2019. Deze gunstige ontwikkeling is met name te zien bij de lagere inkomens en houdt mede verband met een wat hoger inkomen in 2022 vanwege de energiemaatregelen.
- Corporaties kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de **betaalbaarheid voor huurders**. Verduurzaming van de sociale woningvoorraad kan de invloed van stijgende energieprijzen beperken, mits de hiervoor eventueel in rekening te brengen huurverhoging lager is dan de feitelijke besparingen op de energierekening. Ook kunnen woningcorporaties huren matigen. Maar corporaties worden ook geconfronteerd met een grote investeringsopgave op het gebied van

²⁶ WiMRA 2023.

²⁷ Woonquote in 2022 (CBS, 2024).

nieuwbouw en verduurzaming die grotendeels met de huurinkomsten betaald moeten worden.

- De **Wet betaalbare huur** moet ervoor zorgen dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.
- Landelijk zien we dat door de sterke huizenprijsstijging de beschikbaarheid van **betaalbare koopwoningen** voor woningzoekende de afgelopen jaren is verslechterd. Tegelijkertijd is de hypotheekrente in die periode sterk gedaald, wat geld lenen goedkoper heeft gemaakt en de financieringsruimte van kopers heeft vergroot. Ook is voor starters de overdrachtsbelasting verdwenen. Ondanks deze extra ruimte is landelijk gezien de toegankelijkheid van koopwoningen sinds 2017 verslechterd²⁸. Dat neemt niet weg dat in Beverwijk ook starters in staat waren om wel een woning te kopen.

6.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. Betaalbaarheid van de bestaande voorraad behouden.
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden.
3. Passend wonen: woonlasten die passen bij het inkomen.
4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken.

Ad. 1 Betaalbaarheid bestaande voorraad behouden

- **Afspraken maken met de woningcorporaties over het blijvend beschikbaar maken van woningen met een sociale huurprijs en over beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens.** Het aantal woningen moet in prijs afgestemd blijven op de inkomensklassen binnen de doelgroep voor sociale huurwoningen. Met regelgeving (huisvestingsverordening) kunnen sociale huurwoningen met voorrang beschikbaar blijven voor huishoudens die hierop zijn aangewezen. In woningen met hoge energielasten als gevolg van een lage energielabel is een huurstijging niet gewenst.
- **Borgen van juiste huurprijzen, via de handhaving vanuit de Wet Betaalbare huur.**

Ad. 2 Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden

- Vanaf 2025 **minimaal twee derde van de nieuwbouwproductie op gemeenteniveau in het betaalbare segment realiseren.** Dit betreft sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop (de definiëring staat in het kader verderop).
- We behouden **minimaal 30% sociale huurwoningen.**
- We maken afspraken **met de woningcorporaties** over de realisatie van het **middensegment**, naast sociale huur.
- **Opties voor het bouwen en in standhouden van betaalbare koopwoningen in beeld brengen.** Denk bijvoorbeeld aan afspraken bij de start van nieuwbouw door middel van doelgroepenverordening/ instructieregels in het omgevingsplan. En denk ook aan het gebruik maken van (Rijks)subsidies voor het realiseren van betaalbare woningen.

²⁸ Brede welvaartsmonitor (CBS, 2022).

- **Nieuwbouw sociale koopwoningen** met voorrang toewijzen aan huishoudens die hier op basis van inkomen van afhankelijk zijn (en anders niet kunnen concurreren tegen hogere inkomens).

De segmenten die vallen onder ‘**betaalbaar**’ (**prijspeil 2024**) definiëren we als volgt:

Sociaal segment

- **Sociale huur:** huurwoningen tot de liberalisatiegrens van €879,66 per maand.
- **Sociale koop:** koopwoningen tot €331.000 of € 351.000 (afhankelijk van het inkomen).

Middelduur segment

- **Middenhuur:** huurwoningen tot €1.157,95 per maand.
- **Betaalbare koop:** koopwoningen tot €390.000.

Ad. 3 Passend wonen: woonlasten die passen bij het inkomen

Instrumenten inzetten om te komen tot woonlasten die passen bij het inkomen en voor de borging van passende woonlasten. Via de huisvestingsverordening kan de gemeente regels stellen, zoals de huurprijs in relatie tot het inkomen voor het passend toewijzen. Dit kan onder de nieuwe Huisvestingswet ook voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen. Daarnaast kan borging plaatsvinden via instructieregels in het omgevingsplan; door een koppeling te maken tussen prijsgrenzen (sociale huur, middenhuur, sociale koop) en inkomensgrenzen.

Ad. 4 Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken

Incentives stimuleren aan de kant van de woningmarkt en ondersteuning bieden aan de kant van kopers. Denk aan bijvoorbeeld de starterslening (verruiming van de leencapaciteit) die beide gemeenten verstrekken en de reeds ingevoerde zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding. Daarnaast verkennen we de mogelijke effecten en haalbaarheid van instrumenten zoals Koopstart, Koopgarant, erfpachtconstructies die kunnen helpen om het voor starters beter betaalbaar te maken. Ook zijn er voorbeelden waar onderdelen of partijen uit het bouwproces zijn gehaald voor lagere kosten en meer betaalbare woningen.

We maken optimaal gebruik van financieringsmogelijkheden van het Rijk en de provincie om onze ambities waar te kunnen maken, zoals het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

7 Randvoorwaarden en risico's

In dit hoofdstuk beschrijven we de randvoorwaarden om de hiervoor genoemde ambities te kunnen realiseren en de risico's die hierbij spelen. Op sommige randvoorwaarden en risico's hebben we meer grip dan op andere. Maar in alle gevallen hebben ze impact op het behalen van resultaat: inwoners passende en betaalbare huisvesting bieden in een prettige woon- en leefomgeving.

7.1 Gezonde leefomgeving: een integraal verhaal

In lijn met de Omgevingswet kan het wonen alleen gezien worden als integraal onderdeel van de woon- en leefomgeving. We zien in toenemende mate in beide gemeenten dat de domeinen vervlochten raken. De opgaven in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouwopgave worden niet meer 'los' van andere ruimtelijke en sociale aspecten gezien die nodig zijn om prettig te kunnen wonen. Het wonen in Beverwijk en Heemskerk is toekomstbestendig als we ook andere zaken meenemen in de planvorming, zoals mobiliteitsopgaven, infrastructuur, verduurzaming/ vergroening, (zorg- en welzijns)voorzieningen en een veilige en gezonde leefomgeving. We zetten dan ook in op een inrichting van de leefomgeving die duurzaam, klimaat- en natuurbestendig is, met oog voor een gezonde leefgemeenschap en met ruimte voor ontmoeting.

7.2 Toenemende uitdagingen rondom duurzaamheid en leefomgeving

Klimaatverandering zorgt voor toenemende opgaven rondom **klimaatadaptatie**. Met weersextremen in de seizoenen, zoals koude winters en hete zomers, moeten onze huizen in de toekomst goed geïsoleerd zijn. En bij bijvoorbeeld veel neerslag willen we al het hemelwater snel een plek geven. Daarnaast ligt er een grote opgave om rekening te houden met de toekomst: door de woon- en leefomgeving zo natuurinclusief mogelijk maken, door materialen te gebruiken die goed zijn voor onze planeet, en door te bouwen op geschikte plekken.

- Zowel in bestaande wijken als in de nieuwbouwprogrammering wordt in toenemende mate rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Hoewel de woningvoorraad van Beverwijk gemiddeld genomen ouder is dan in Heemskerk, hebben beide gemeenten een opgave om de bestaande voorraad te **verduurzamen**. De corporaties nemen hier al een verantwoordelijkheid in, volgend uit de nationale prestatieafspraken. Zo is in de prestatieafspraken vastgelegd om uiterlijk in 2028 corporatiewoningen met **E,F,G labels te verduurzamen**. Ook wordt hierbij steeds **intensiever samengewerkt** tussen gemeenten, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen.
- Voor woningeigenaren en huurders kijken we hoe er beter omgegaan kan worden met **energiegebruik**, bijvoorbeeld door isolatiemaatregelen te nemen of het aanschaffen van een (hybride) waterpomp. Naast isolatie is het ook belangrijk om in te zetten op goede ventilatie in woningen en op de bewustwording over het belang hiervan. Er zijn verschillende provinciale en landelijke subsidies in het kader van de energietransitie²⁹ waarbij er extra aandacht is voor huishoudens met (het vermoeden van) energiearmoede.

²⁹ Zie programma Energietransitie.

- Er is een gemeentelijk Energieloket dat advies geeft aan alle bewoners. Beide gemeenten faciliteren de verduurzaming met een duurzaamheidslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
- Voor een gezonde leefomgeving zetten wij in op bestrijding van **vocht en schimmel** in de woning. We informeren bewoners over het belang van goed ventileren. Met woningcorporaties wordt schimmel en vocht in woningen te wijten aan de technische/bouwkundige oorzaken aangepakt.
- Om **hittestress** en waterlastoverlast tegen te gaan, zetten de gemeenten klimaatadaptieve maatregelen in, zoals het vergroenen en ontegenen van de tuinen en de openbare ruimte.
- Er ligt voor zowel corporatiebezit als particulier bezit ook een gebiedsoverstijgende opgave: het **aardgasloos** maken van woonwijken. Deze ambitie is geformuleerd in de Transitievisie Warmte Beverwijk en Programma Energietransitie Heemskerk; deze worden afgestemd op de plannen voor herstructurering. In 2026 is een Warmteprogramma verplicht in de Omgevingswet.
- De gemeenten denken na over het gebruiken van de geothermie en restwarmte van de industrie.
- We moeten rekening houden met waar we bouwen zodat we niet de problemen van de toekomst genereren. Zo zijn **netcongestie en zoetwaterbeschikbaarheid** belangrijke voorwaarden. Overal in het land speelt netcongestie een rol bij de vertraging in de nieuwbouw: onze energiesystemen zijn onvoldoende toereikend om alle woningbouw daarop aan te sluiten. Daarnaast is in sommige delen van Nederland de vraag naar drinkwater toegenomen en wordt het lastig om de aansluitingen te realiseren. Dit vraagt tijdig overleg met onze partners in de regio, zoals de waterschappen.
- In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond is afgesproken om meer kennis met elkaar te delen over verduurzaming.

De gemeenten zetten binnen de bestaande voorraad en de nieuwbouwprogrammering in op verduurzaming van het vastgoed zelf, en van de omgeving:

- **In de bestaande voorraad gebruik van zonnepanelen en isolatiemaatregelen blijven stimuleren.** In de particuliere huur- en koopsector loopt dit via bestaande duurzaamheidsleningen. Ook stimuleren de gemeenten inwoners om maatregelen te nemen door communicatie over relevante Rijkssubsidies.
- **Samen met de corporaties de opties verkennen om het warmtenet te gebruiken en ook VVE complexen te verduurzamen.** Bij woningen die verkocht worden door de corporaties, is het streven om woningen met een EFG label niet te verkopen.
- **In de nieuwbouwopgave voldoen aan de landelijke duurzaamheidsnormen.** Hierbij wordt rekening gehouden met aspecten als hittestress en natuurinclusiviteit. Dit alles conform het convenant Houtbouw in Heemskerk en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA die in beide gemeenten de richtlijnen weergeven. In de nieuwbouwplannen wordt er daarnaast per project bekeken hoe de gemeente kan bijdragen aan het creëren van verticaal groen en toevoeging van zonnepanelen. Beide gemeenten ontwikkelen

soortenmanagementplannen³⁰ en initiëren mitigerende maatregelen om natuurinclusiviteit bij de isolatie van de bestaande voorraad te borgen.

- **Bewustwording van inwoners vergroten** door maatregelen duidelijk te maken die inwoners (ook met lage inkomens) zelf kunnen treffen en welke subsidies (gemeentelijk en landelijk) beschikbaar zijn. Daarnaast gaan we met de corporaties bewustwordingscampagne uitrollen.

³⁰ Eerste gebiedsgerichte ontheffing via een soortenmanagementplan voor gemeente - OD NHN

- **Het landschappelijk karakter behouden door alleen te bouwen als de groenstructuren en waterlopen dat toelaten.**

Karakteristiek is de historische omgeving; de kernen zijn opgebouwd langs oude, landschappelijke linten. Beverwijk kent van oudsher cultureel erfgoed en monumenten. Het behoud van de landschappelijke, historische kenmerken is een belangrijke randvoorwaarde.

7.3 Overig flankerend beleid

Leefbaarheid en mobiliteit

Daar waar verdichting en uitbreiding plaats vindt, zijn voldoende wijkvoorzieningen een voorwaarde, zoals scholen, supermarkt, huisarts, kinderopvang en buurthuis. Ook is ruimte voor voldoende mobiliteit een voorwaarde. Denk aan parkeergelegenheid, ruimte voor voetgangers, fietsers en/of openbaar vervoer in de buurt, andersoortige mobiliteit (deelmobiliteit) en (capaciteit van) uitvalswegen. Bij verdichting en meer mobiliteit is behoud van leefbaarheid een uitdaging; hier ligt een relatie met de wijkenaanpak in beide gemeenten, zie hierna.

Wijkenaanpak

In Beverwijk wordt gewerkt volgens met een integrale wijkaanpak. Dit is een samenhangende aanpak gericht op het verbeteren van de leefsituatie van bewoners in een kwetsbare wijk. Een aanpak wanneer de opgaven en problemen in een wijk of buurt zo omvangrijk zijn dat een extra gebiedsimpuls nodig is boven op de reguliere activiteiten en inspanningen van alle betrokken partijen en netwerkpartners in deze wijk. Vaak zijn in wijken meerdere dingen aan de hand. Op sociaal gebied, zoals armoede of werkloosheid. Maar ook op het gebied van bijvoorbeeld gezondheid, wonen en veiligheid.

Sociaal domein

Door de toenemende schaarste op de woningmarkt is de betaalbaarheid van het wonen ook flink onder druk gekomen. Maar het is niet alleen een woonprobleem: door de stijgende energieprijzen (energiearmoede) en hogere kosten voor dagelijkse behoeften, zoals boodschappen, is er sprake van verdere lastenverzwaring. Ook stellen woningeigenaren investeringen op het gebied van duurzaamheid mogelijk uit die besparingen op de woonlasten op de lange termijn kunnen opleveren. Hierdoor zien we dat inwoners langer blijven zitten in een niet passende woning, levenskeuzes uitstellen, of (verder) in de problemen raken. Sociale wijkteams zijn belangrijk voor de tijdige signalering en voor de organisatie van de ondersteuning voor deze mensen.

Bijlage 1: definities (PM)

Bijlage 2: huidige segmentering

Tabel 1: Verdeling woningvoorraad naar segment in Beverwijk en Heemskerk. Bron: WiMRA 2021 en WiMRA 2023.

	Beverwijk		Heemskerk		Z.Kennemerland/ IJmond	
	WiMRA 2021	WiMRA 2023	WiMRA 2021	WiMRA 2023	WiMRA 2021	WiMRA 2023
Sociale huur (corporatie)	33%	35%	28%	29%	27%	28%
Sociale huur (particulier)	5%	1%	4%	2%	5%	4%
Middeldure huur (van €752 tot €1053)	6%	4%	8%	7%	6%	5%
Dure huur (€1053 en meer)	1%	5%	1%	2%	5%	6%
Koopwoning <€188.000	6%	0%	2%	0%	2%	0%
Koop €188.000- €296.000	26%	10%	17%	6%	13%	4%
Koop €296.000- €438.000	17%	28%	29%	26%	20%	16%
Koop boven €438.000	5%	17%	11%	27%	22%	36%

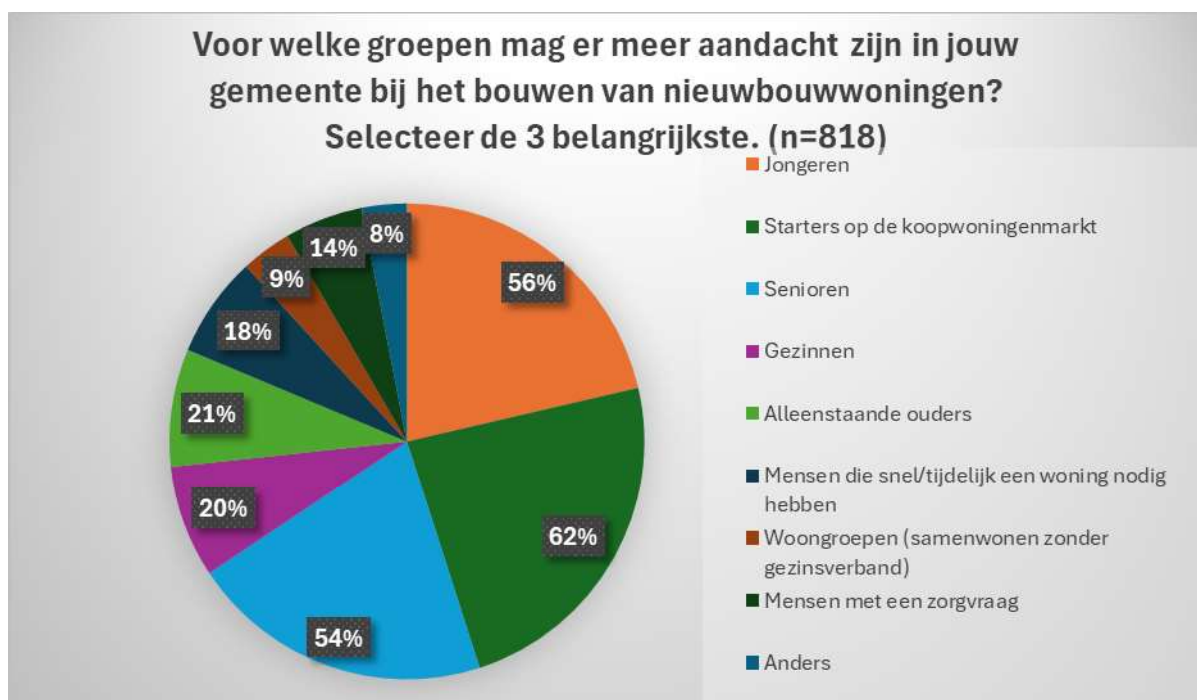
Bijlage 3: uitkomsten enquête onder inwoners

Inleiding

Aan de enquête hebben bijna 900 inwoners meegedaan. Hiervan woonde 623 respondenten in Heemskerk en 247 respondenten in Beverwijk. De enquête is ook ingevuld door een 19 respondenten die nu niet in één van de gemeenten wonen maar hier wel een woning zoeken.

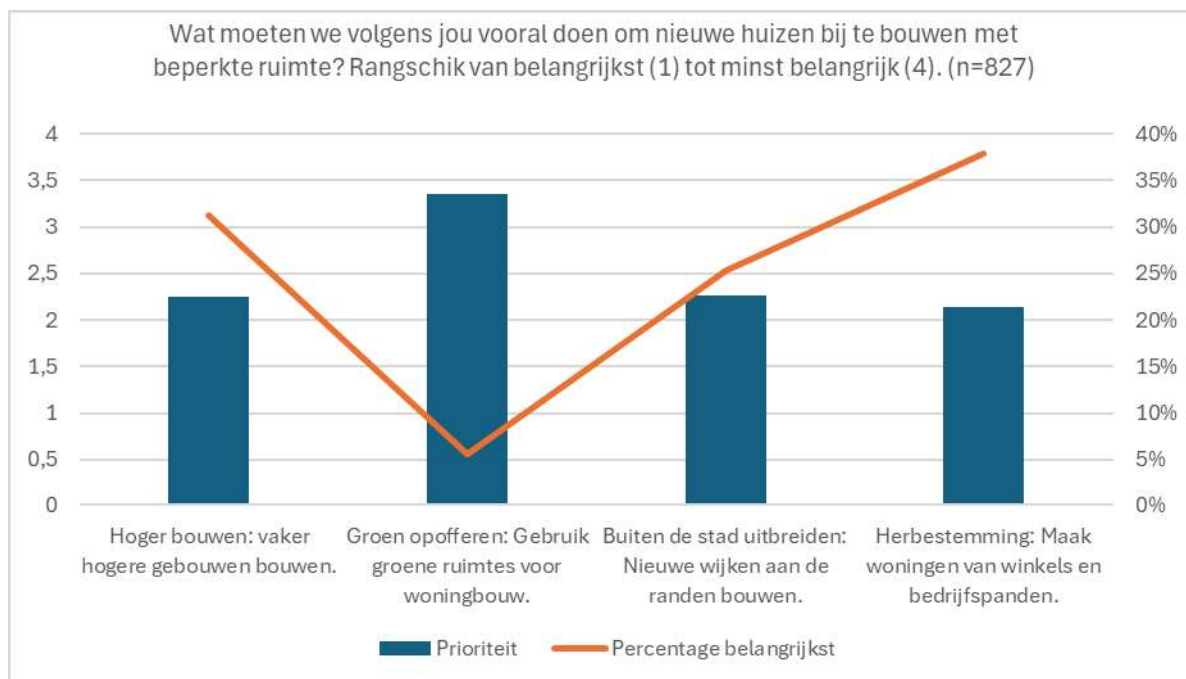
- De enquête is met name ingevuld door inwoners tussen de 55 en 64 jaar (24%). Ook de leeftijdsgroepen 65-74 (21%), 45-54 (18%) en 35-44 (17%) zijn goed vertegenwoordigd. De categorieën 25-34 (13%), 75+-ers (5%) en 25-ers (2%) zijn minder goed vertegenwoordigd.
- Van de respondenten woonde 41% samen met een partner en 32% met een partner en kinderen. 17% woonde alleen.
- De meeste respondenten bezitten een koopwoning (67%), met name Heemskerkers (72%). 21% van de respondenten woonde in een sociale huurwoning, met name Beverwijkers (29%).
- 48% van de respondenten gaf aan niet te willen verhuizen, onder Heemskerkers was dit zelfs 52%.

VRAAG 1



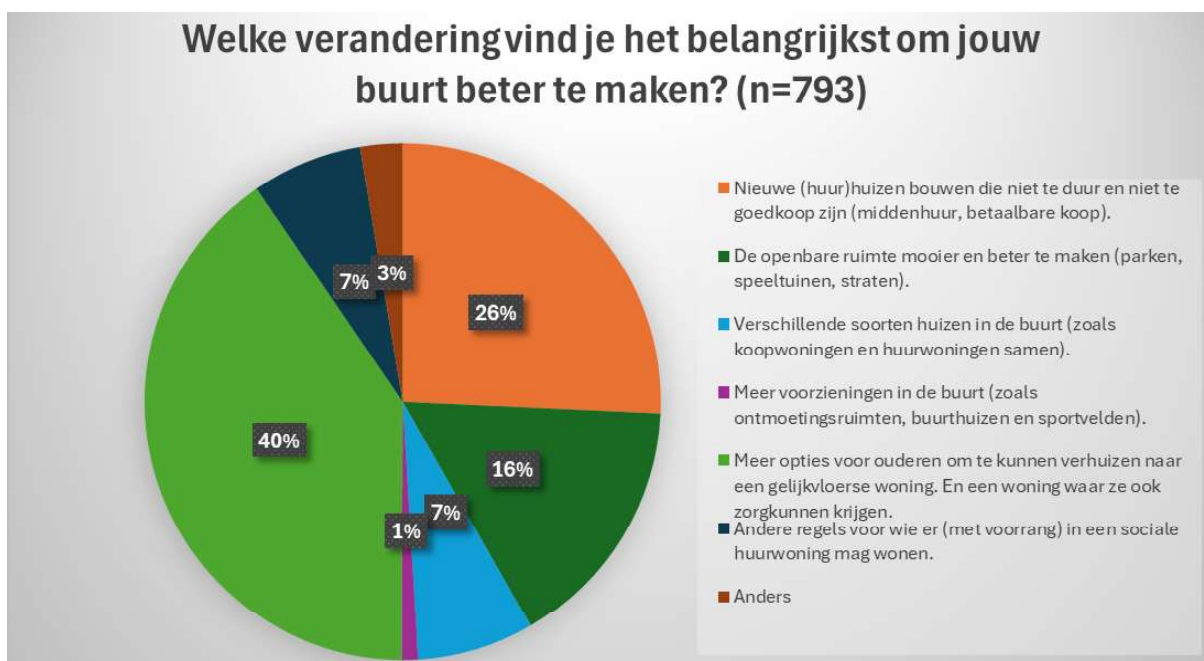
Respondenten vinden het belangrijk dat er bij het bouwen van nieuwbouwwoningen meer aandacht komt voor jongeren, starters en senioren. In Heemskerk ligt de nadruk meer op senioren, in Beverwijk meer jongeren/starters.

VRAAG 2



Uit deze vraag blijkt dat respondenten niet de voorkeur hebben om groen op te offeren voor woningbouw. Herbestemming van bestaande gebouwen heeft de voorkeur, zeker onder Heemskerkers. In Beverwijk is er relatief meer animo voor hoger bouwen.

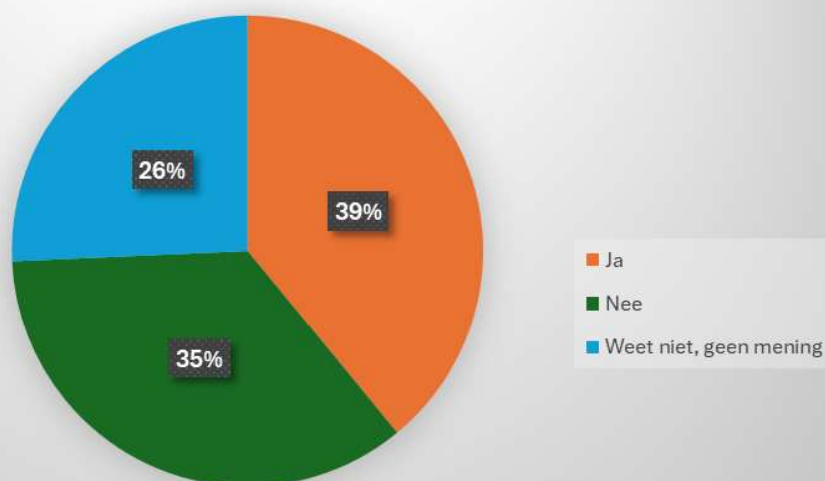
VRAAG 3



Om de buurt beter te maken ligt de nadruk op meer gelijkvloerse (zorg)woningen voor ouderen, met name in Heemskerk. In Beverwijk wordt dit even belangrijk gezien als het bouwen van nieuwe huizen in de middenhuur en betaalbare koop.

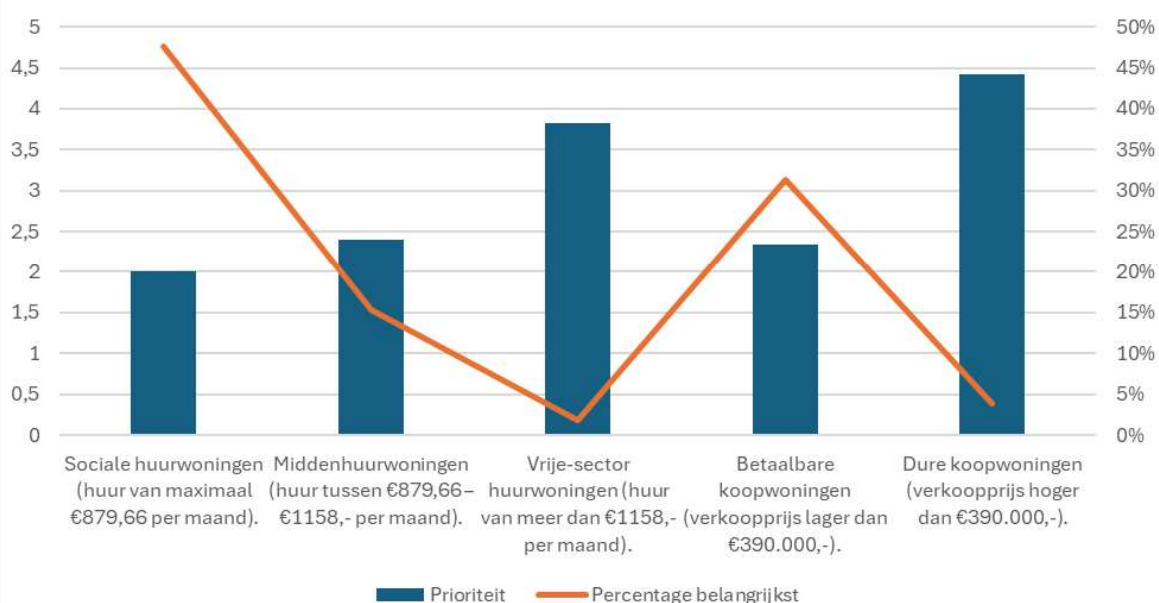
VRAAG 4

Vind je dat bestaande woningen beter benut kunnen worden? Bijvoorbeeld door hospitaverhuur (kamer huren bij de eigenaar thuis), groepswoningen, en/of inwoning mogelijk te maken? Hierdoor kunnen meer mensen in 1 woning wonen. (n=786)



In Heemskerk vinden meer mensen dat de bestaande woningen beter benut kunnen worden (41% vs. 34%), door bijvoorbeeld hospitaverhuur. In Beverwijk vinden meer mensen van niet, al zijn de verschillen klein (38% vs. 33%). Het is duidelijk een onderwerp die voor discussie en verdeeldheid zorgt. Kostendelersnorm, arbeidsmigranten, overlast en privacy worden door respondenten genoemd als belemmeringen.

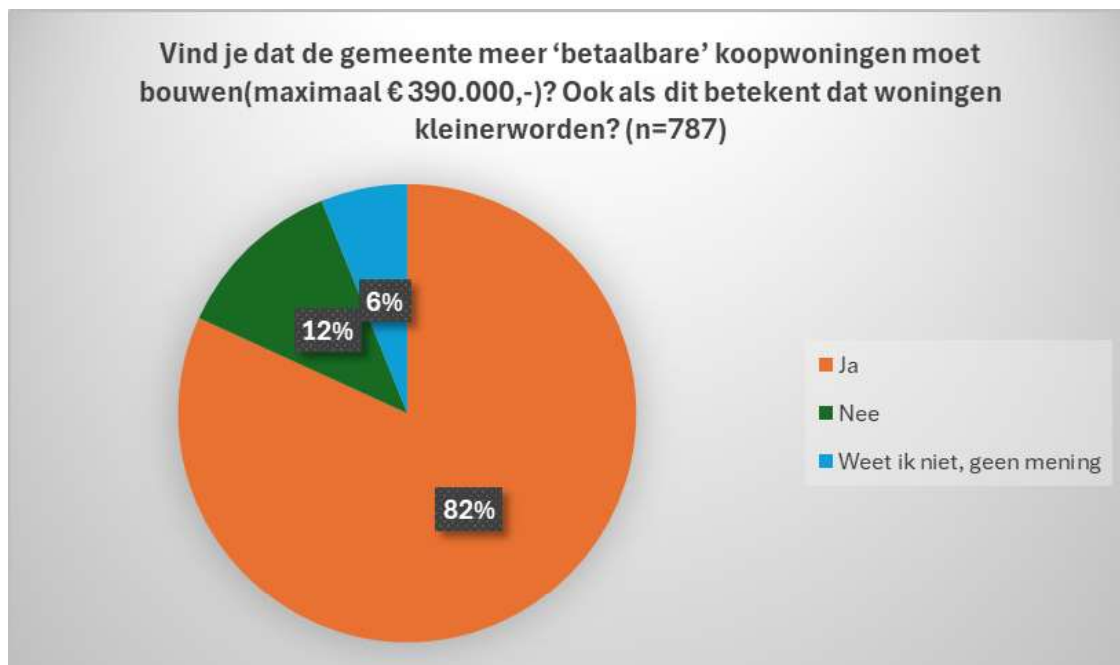
Voor welk type nieuwbouw vind jij het belangrijk dat de gemeente zich extra inzet? Rankschik van meest (1) naar minst (5) belangrijk. (n=775)



VRAAG 5

Vooraf de sociale huurwoningen worden belangrijk gevonden in de nieuwbouw, in beide gemeenten. Ook worden betaalbare koopwoningen (vooral in Heemskerk) en middenhuurwoningen genoemd (meer in Beverwijk). Aan dure woningen, koop of huur, wordt niet als eerste gedacht.

VRAAG 6



Duidelijk dat respondenten open staan voor het kleiner maken van woningen als dat betekent dat de betaalbaarheid ten goede komt. Ook de doorstroming vanuit de kleinere woningen wordt als belangrijk gezien.

VRAAG 7



Veel respondenten vinden hun woning al voldoende duurzaam, met name in Heemskerk. Ook veel respondenten die het duur vinden, dit komt vaker voor in Beverwijk. Respondenten geven

aan dat er te weinig aandacht is voor verduurzaming bij sociale huurwoningen en dat VvE-constructies verduurzaming bemoeilijken.

Bijlage 4: waar bouwen we op voort (landelijk, regionaal)



Het opstellen van een woonvisie is momenteel nog een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet. Met de komst van de **Wet versterking regie op de volkshuisvesting** moeten gemeenten straks op grond van de Omgevingswet een omgevingsvisie vaststellen. De hierin beschreven visie op de volkshuisvesting dient te worden uitgewerkt in een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Het traject richting de nieuwe woonvisie anticipeert hier al op.

Meer mogelijkheden voor inhoudelijk sturing biedt de rijksoverheid middels verschillende **Rijksprogramma's**³¹ en nieuwe wetten en regels. Zo is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd, waarmee er meer sturingsmogelijkheden zijn middels een huisvestingsverordening. Daarnaast is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet biedt meer publieksrechtelijke controle op verhuurders voor gemeenten. De Wet betaalbare huur gericht op om meer grip op het middenhuursegment te krijgen is per 1 juli 2024 aangenomen als aanvulling hierop. Deze ontwikkelingen zullen allen – in meer of mindere mate – invloed hebben op de woningmarkt in Beverwijk en Heemskerk, en het gemeentelijke handelen.

Regionale afspraken

Een deel van de programma's vanuit het Rijk heeft op regionale schaal al een doorvertaling gekregen. Recent hebben gemeenten in de MRA de **Woondeal MRA 2023** (zie kader hieronder) met het Rijk gesloten. Daarin zijn nieuwe ambities geformuleerd. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over wat er bijgebouwd moet worden, welk aandeel van deze woningen binnen het betaalbare segment vallen en hoe gestuurd kan worden op de demografische ontwikkeling.

De belangrijkste afspraken uit de Woondeal MRA 2023 die doorwerken in de nieuwe woonvisie voor Beverwijk en Heemskerk:

Bestaande wijken

1. Er wordt gekeken naar de samenhang van de nieuwbouwopgaven en de opgave in de verbetering en verduurzaming van bestaande wijken, om te voorkomen dat de ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen verder toeneemt.
2. Er wordt ingezet op met name energiebesparing in de bestaande voorraad en met name oudere woonwijken. Capaciteit en geld wordt verdeeld over bestaand woongebied en nieuwbouw.

Betaalbaar wonen

1. Twee derde van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn (huur tot maximaal €1.123 en koop tot onder de €390.000, prijspeil 2024). Van de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een evenwichtige verdeling met een streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen. Als dit al wordt gerealiseerd (zoals het geval is in Beverwijk en

³¹ De Rijksprogramma's zijn: Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Betaalbaar wonen, Leefbaarheid en veiligheid, Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en zorg voor ouderen.

Heemskerk) dan kan worden ingezet op het middensegment betaalbaar zonder dat het percentage sociale huurwoningen 'verwatert'.

Bouwprogramma

1. Partijen geven prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn.
2. Er zijn versnellingsafspraken gemaakt; aan regionale versnellingstafels wordt de voortgang gemonitord, en wordt met verschillende partijen gekeken welke knelpunten er op welke manier opgelost kunnen worden om de woningbouw te versnellen.
3. Voor Beverwijk is er de afspraak om in Spoorzone-West (stationsgebied) en in de Kuenenpleinbuurt grotere gebiedsontwikkelingen te realiseren.
4. De woningbouwintenties uit de Woondeal zijn voor Beverwijk 2.800 woningen en voor Heemskerk 950 woningen.

Duurzaamheid

1. In het versneld bouwen wordt gekeken naar vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de gewenste bouwproductie slimmer te realiseren, en woningen betaalbaar te houden.
2. Er worden inspanningen gedaan om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen.
3. Er wordt gekeken naar de toepassing van biobased materialen in de bouw, om zo ook de bouw te versnellen. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd.
4. Om de klimaatdoelstellingen te halen en de energierekening van huishoudens te verlagen, en afhankelijkheid van energiebronnen te verminderen, wordt er ingezet om zo snel mogelijk van Bijna Energie Neutrale Gebouwen, naar Energie Neutrale Gebouwen te gaan.

Voorafgaand aan de woondeal heeft de regio Zuid-Kennemerland IJmond in 2021 een regionaal **Woonakkoord** gesloten waarvan het uitvoeringsprogramma tot op heden loopt. Het Woonakkoord vormt de regionale en lokale uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Woonagenda 2020-2025 en levert een bijdrage om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Gemeenten in de regio werken met de provincie via het Woonakkoord samen om een regio tot stand te brengen en te behouden die aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Zo is het Woonakkoord een stimulans voor verdere verduurzaming en heeft het bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen of behoefte hebben aan een combinatie van wonen en zorg. Een andere uitkomst van collectieve regionale actie en afspraken is het **Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA**, bedoeld om de duurzaamheidsambities van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versnellen en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave.

Bijlage 5: samenvatting lokale kaders

Omgevingsvisies

Woonaspecten omgevingsvisie Beverwijk (2021)

- Meer variatie in het woningaanbod op wijkniveau: type woning, eigendom en prijsklasse. De gemeente wil het woningaanbod voor starters, (jonge) gezinnen, oudere huishoudens en speciale doelgroepen en ook de doorstroombmogelijkheden vergroten. In de nieuwbouw ligt de nadruk op gezinswoningen.
- Kansen voor woningbouw: Beverwijk ziet kansen voor woningbouw op meerdere binnenstedelijke locaties en streeft naar transformatie van een deel van het bedrijventerrein naar een nieuwe stadswijk met 3.000 tot 7.000 woningen. In nieuwe woongebieden gaat het vooral om woningen voor middeninkomens, met ook ongeveer 20% sociale huur. Herstructureringswijken als Meerestein en de Kuenenpleinbuurt worden getransformeerd tot woonwijken waar circa 20-30% van de woningen geschikt is voor de middeninkomens en waar het sociale woningaanbod wordt behouden. In deze wijken zet de gemeente in op het verbeteren van het veiligheidsgevoel en de leefbaarheid, zowel in het sociale als in het fysieke domein.
- Speciale doelgroepen: de gemeente zorgt voor voldoende passende woningen en woonvormen voor speciale doelgroepen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit om tot een gezonde leefomgeving te komen: hiermee wordt de gezondheid bevorderd en een gezonde leefstijl aangemoedigd.
- Duurzaamheid: bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is het streven zo veel als haalbaar naar natuurinclusief, energieneutraal, klimaatadaptief en circulair bouwen. In bestaande woonwijken wil de gemeente efficiënter omgaan met de beschikbare warmte. Er wordt hard ingezet op de verduurzaming van woningen in de oudere wijken van de stad. De gemeente streeft naar een energieneutrale woningvoorraad in 2040. De gemeentelijke ambitie is om in 2050 klimaatneutraal te zijn, op gebiedsniveau.

Woonaspecten omgevingsvisie Heemskerk (2021)

- Druk op de woningmarkt verminderen. Om in te spelen op de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei en voorzien in een deel van de grote woningbouwvraag die er vanuit de MRA op Heemskerk afkomt, gaat de gemeente uit van een woningbouwopgave van minimaal 1.000 woningen. Deze wil de gemeente binnen het stedelijk gebied realiseren. Van belang is om het groene en dorpse karakter in stand te houden.
- Inspelen op de woningbehoefte. Heemskerk heeft gevarieerde wijken met een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen en met een goede verdeling naar prijsklasse, eigendom en woningtype. Specifieke aandacht gaat uit naar nieuwe woningen voor starters, jongeren en oudere huishoudens. Met de bouw van appartementen en levensloopbestendige woningen wordt doorstroming van ouderen gestimuleerd. Daarnaast blijven compacte eengezinswoningen als aanvulling nodig.
- Het stationsgebied is aangemerkt als gebied waar verdichting naar een meer stedelijk woonmilieu mogelijk is. Ontwikkelkansengebieden zijn Assumburg, Oud Haerlem, Tolhek.
- Betaalbaar wonen. De gemeente zet in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van de woningen met woonlasten die passen bij het inkomensniveau van de inwoners.

- Versterking bestaande woonvoorraad en wijken. De woonkwaliteit en leefbaarheid in bestaande wijken verbetert door een combinatie van fysieke maatregelen en sociale aanpak.
- Wonen met zorg. De gemeente zet in op het zo zelfstandig mogelijk wonen van personen met een zorgbehoefte in combinatie met de juiste ondersteuning. Wonen in de buurt van voorzieningen is daarbij het uitgangspunt.
- Inrichting van de fysieke leefomgeving; deze is ondersteunend aan het welzijn van de inwoners en richt zich op: 'meedoen', 'omzien naar elkaar', 'zo thuis mogelijk wonen' en 'gezond en weerbaar'.
- Gezonde leefomgeving. De gemeente wil de leefomgeving schoon en gezond maken en houden, met duurzame energieopwekking, circulaire economie en schone mobiliteit. De gemeente streeft er daarom naar alle bebouwing energiezuinig of energieproducerend te maken. In 2050 is Heemskerk los van het aardgas.

Strategische Raadsagenda Beverwijk 2022-2026

- De gemeente wil versneld woningen bouwen, met speciale aandacht voor het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren en starters, evenals ruimte voor experimentele woonvormen voor ouderen.
- De gemeente zet in op het transformeren van leegstaande kantoor- en winkelpanden naar woningen. Op plekken waar (nog) niet gebouwd kan worden, wordt ruimte geboden voor tijdelijke woningbouw. Meer woningen in het middensegment moet de doorstroming uit sociale huurwoningen en starterswoningen bevorderen.
- De ontwikkeling van het Spoorzonegebied is één van de speerpunten voor de komende jaren. Daar waar mogelijk wil de gemeente de ontwikkelingen versnellen. Dit geldt ook voor Wijk aan Zee.
- Gerealiseerde woningen moeten zo veel als mogelijk ten goede komen van de inwoners. Daarom wil de gemeente onderzoeken of Beverwijkers voorrang kunnen krijgen bij woningtoewijzing.
- Door een klankbordgroep te starten met alle relevante partners wordt gezorgd dat woonbehoefte en bouwplannen goed op elkaar aansluiten.
- De gemeente zoekt naar een nieuw evenwicht tussen verdichting, parkeergelegenheid en hoogbouw, zonder te veel beperkende regels op te leggen.

Coalitieprogramma Heemskerk 2022-2026

- De gemeente zet in op oplossingen om meer betaalbare woningen te kunnen realiseren (in bestaande voorraad en nieuwbouw).
- Het streven is minimaal 700 woningen realiseren (ondergrens). In de nieuwbouwopgave is het doel om een deel geschikt te maken voor mensen met een middeninkomen of mensen die naar een sociale koopwoning zouden willen.
- Woningen die gerealiseerd worden, moeten zorgen voor het aantrekken van jonge gezinnen, starters en middeninkomens.
- De gemeente zet in op verdichting, transformatie en herbestemming waar kan. Leegstand wordt aangepakt.
- De gemeente kijkt naar de mogelijkheden die de huidige woningvoorraad biedt, zoals doorstroming om meer mensen passender te kunnen laten wonen.
- De gemeente wil experimenteren met andere woonvormen voor ouderen en jongeren.

- De gemeente kijkt naar de grondposities die gebruikt kunnen worden: mogelijk wordt ingezet op gedifferentieerde grondprijzen om de gewenste woonvormen te kunnen realiseren.

Bijlage 6: documenten

Relevante documenten
Nationale woon- en bouwagenda (2022)
Nationale Prestatieafspraken (2022)
Actieprogramma woningproductie MRA 2018-2025 (2019)
Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond uitvoeringsagenda (2021)
Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond bestuursakkoord (2021)
Uitgangspuntennotitie Huisvestingsverordening 2022 Zuid-Kennemerland/ IJmond (2021)
Woondeal MRA (2023)
Tussentijdse evaluatie woonvisie Heemskerk/Beverwijk (2023)
Woonvisie Heemskerk/Beverwijk 'een thuis voor iedereen' (2020)
Prestatieafspraken Heemskerk-Beverwijk 2022-2025 (2022)
Addendum bij Prestatieafspraken 2022-2025 (2022)
Doelgroepenverordening Heemskerk (2023)
Huisvestingsverordening Heemskerk (2022)
Omgevingsvisie Heemskerk 2040 (2021)
Concept Spelregels realisatie nieuwbouwwoningen Heemskerk – Beverwijk (2024)
Huisvestingsverordening Beverwijk (2022)
Evaluatie huisvestingsverordening Beverwijk 2022 (2022)
Koersdocument Omgevingsvisie Beverwijk (2021)
Ontwerp omgevingsvisie Beverwijk (2023)
Uitvoeringsagenda 2024-2025 bij prestatieafspraken 2022-2025 (2024)
Beleidsnotitie woonwagenstandplaatsen Beverwijk-Heemskerk 2023 (2023)
Veerkracht analyse IJmond (2023)
Propositie IJmond voor de MRA Agenda 2024-2028 (2023)
Regionaal onderzoek huisvesting arbeidsmigranten – regio Zuid-Kennemerland & IJmond (2023)
Projectbeschrijving Onder de Pannen regio Haarlem (z.d)
Voorstel voor lokaal maatwerk in de huisvestingsverordening Beverwijk en Heemskerk (z.d)

Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond op basis van WiMRA 2019 (2022)
Trendmonitor WRV 2022 (2023)
WiMRA eindrapport 2021 (2021)
Factsheet wonen in Beverwijk WiMRA eindrapport (2021)
Wonen en zorg op de kaart Heemskerk & Beverwijk (2022)
Raadsvoorstel projectplan (2023)
Rapport projectplan Europaplein (2023)
College uitvoeringsprogramma Beverwijk 2022-2026 (2023)
Buurtaanpak Meerestein Noord (2023)
Notitie Beverwijk zet een stap naar voren (2023)
Strategische raadsagenda Beverwijk 2022-2026 (z.d.)
Gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt (z.d.)
Addendum gebiedsvisie Kuenenplein (z.d.)
Onderzoek naar aankopen van woningen door investeerders (opkoopbescherming) (2022)
Coalitieakkoord Heemskerk 2022-2026 (2022)
Beleidsregel zelfbewoningsplicht Heemskerk 2021
Uitgangspuntennotitie RIGO (2024)

