

Notitie Woonvisie



Aan: Gemeenteraden van Beverwijk en Heemskerk
Van: RIGO (Fanny Gelissen en Myrthe Keulemans)
Onderwerp: Notitie woonvisie Beverwijk en Heemskerk
Datum: 21 mei 2024

Leeswijzer

Introductie	2
Op weg naar een nieuwe woonvisie	2
Context.....	3
Wonen in Beverwijk en Heemskerk: stand van zaken	4
Trends en ontwikkelingen.....	5
Wonen in cijfers	6
Vertaling naar opgaven.....	8
Welke kansen en knelpunten zijn er in de bestaande wijken?	8
Hoe houden we wonen betaalbaar?.....	10
Wat kunnen we oplossen met nieuwbouw?	11

Introductie

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk werken al lange tijd samen op het gebied van wonen. Sinds 2005 wordt er ook een gezamenlijke woonvisie gemaakt. Dit niet alleen omdat de gemeenten geografisch aan elkaar grenzen, maar ook omdat in de ogen van de inwoners feitelijk sprake is van één woningmarkt. Hoewel er ook verschillen bestaan in identiteit, voorraad en demografie, is het logisch het woonbeleid op elkaar af te stemmen.

Na vier jaar is de vorige woonvisie toe aan vernieuwing. De woningmarkt is de afgelopen paar jaar volop in ontwikkeling geweest: krapte op de woningmarkt neemt toe, met als gevolg toenemende wachtlijsten en stijgende koopprijzen. Door de schaarste staat ook de betaalbaarheid onder druk en liggen er op het terrein van de woonruimteverdeling lastige keuzes voor bij gemeenten. Daarnaast zien we ook verschillen tussen wijken ontstaan. De ene wijk is voldoende veerkrachtig en in andere wijken lukt het minder om een stap naar voren te zetten. Met het maken van een actuele woonvisie willen Beverwijk en Heemskerk voldoende voorbereid zijn op deze ontwikkelingen.



Op weg naar een nieuwe woonvisie

Een nieuwe woonvisie is de manier waarop er (nieuwe) kaders kunnen worden gesteld waar plannen op voortbouwen. De woonvisie geldt voor de komende vijf jaar (2025-2030), maar geeft een doorkijkje naar 2040. Het is uiteindelijk een koersdocument waarin richting wordt gegeven aan de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Heemskerk en Beverwijk en biedt een basis voor de uitvoeringsprogramma's. In deze memo schetsen wij aan de hand van de huidige cijfers en documentatie de stand van zaken op

het gebied van wonen voor beiden gemeenten. Doel hiervan is beide raden voldoende basis te bieden om een beeld te kunnen vormen van de opgaven voor de komende jaren. Op basis daarvan kunnen de raden kaders en prioriteiten meegeven.

LET OP: De cijfers uit deze startnotitie zijn gebaseerd op bestaand onderzoek. Dit betreft met name het WiMRA 2021. In de loop van juli 2024 worden de cijfers van het nieuwe WiMRA bekend. Deze zullen de basis vormen voor de nieuwe woonvisie, aangevuld met een actuele bevolkingsprognose. Desalniettemin verwachten we dat de opgaven en keuzes die we schetsen in deze startnotitie naar alle waarschijnlijkheid hetzelfde blijven.

Context

Uiteraard sluit de woonvisie aan bij de lokale situatie in Beverwijk en Heemskerk, maar naast deze lokale context bieden de landelijke wet- en regelgeving en regionale afspraken kaders waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden:

Landelijke ontwikkelingen

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** (die op dit moment bij de Tweede Kamer ligt) 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**¹ 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 ligt op dit moment bij de Eerste Kamer. Deze ontwikkelingen zullen allen – in meer of mindere mate – invloed hebben op de woningmarkt in Beverwijk en Heemskerk, en het gemeentelijke handelen.

Regionale en lokale ontwikkelingen

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 1) 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.

Kader 1: 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

¹ De Rijksprogramma's zijn: Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Betaalbaar wonen, Leefbaarheid en veiligheid, Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en zorg voor ouderen.

al wordt gerealiseerd (zoals het geval is in Beverwijk en 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.

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 Toekomstbestendig Bouwen**, bedoeld om de duurzaamheidsambities van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versnellen en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave.

Ook lokaal zijn er binnen het woondomein de nodige stappen gezet. Zo is er de afgelopen jaren, in samenspraak met de woningcorporaties, gewerkt aan het verhogen van de kwaliteit van de buurten en zijn in de **gemeentelijke prestatieafspraken** met de corporaties afspraken gemaakt om vóór 2028 corporatiewoningen met E,F,G labels te verduurzamen. Ook wordt er steeds intensiever **samengewerkt** tussen gemeenten, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen.

Wonen in Beverwijk en Heemskerk: stand van zaken

De bevolking en daarbij passende woonvoorkeuren en -behoeften zijn voortdurend in verandering. Ook de woningvoorraad en hoe deze gebruikt wordt verandert. Een landelijk woningtekort en een huizenmarkt waar kooprijzen en huren steeds hoger worden maakt van het

domein wonen een complexe opgave. Kerncijfers over Heemskerk en Beverwijk geven op hoofdlijnen inzicht in wat de stand van zaken op het gebied van wonen is.

Trends en ontwikkelingen



De **bevolking groeit** de komende decennia door. Het totaal aantal huishoudens in Beverwijk en Heemskerk verschilt niet veel van elkaar; het aantal huishoudens is in Beverwijk 19.203 en in Heemskerk 17.361. Omdat migratie moeilijk te voorspellen is en afhankelijk is van internationale ontwikkelingen en (inter)nationaal beleid, is de mate van bevolkingsgroei moeilijk te voorspellen. De verwachting is dat in de toekomst een groei zal plaatsvinden van (oudere) alleenstaanden, waardoor **huishoudensverduunning** optreedt en het gemiddelde aantal mensen per huishouden kleiner wordt. Dit is een resultaat van de **vergrijzing**. In beide gemeenten

zal het aandeel ouderen de komende jaren sterk stijgen; meer dan de helft van de bevolking zal ouder zijn dan 60 jaar². Beverwijk kent gemiddeld wel een wat jongere bevolking dan Heemskerk.

De meest recente prognose van Noord-Holland laat zien dat in Beverwijk **de behoefte aan woningen groeit** van 19.200 naar 22.100 woningen en in Heemskerk van 17.300 naar 17.950 woningen³ in 2050. De vraag naar woningen komt voort uit de bouwprogrammering en de ontwikkeling van de lokale bevolkingssamenstelling, met enkele te huisvesten groepen van buiten de regio erbij opgeteld.



Naast de woningbehoefte in aantallen woningen, zal door de vergrijzende bevolking ook de vraag naar **type woningen** veranderen. Ouderen en alleenstaanden hebben andere woonwensen. Zo kunnen zij toe met kleinere woningen, neemt de behoefte aan wonen nabij verschillende voorzieningen toe, evenals het wonen in levensloopbestendige woningen, en woonvormen waarbij zorg en ondersteuning mogelijk is. Uiteraard blijven zich ook jongeren, aandachtsgroepen en gezinnen vestigen in Heemskerk en Beverwijk met ieder ook weer eigen woonwensen.

In principe zijn er voor de grotere huishoudens voldoende ruime (eengezins)woningen aanwezig. Maar deze zijn niet altijd beschikbaar voor deze grote huishoudens doordat (alleenstaande) ouderen langer in deze woningen blijven wonen. Uit onderzoek blijkt dat oudere huishoudens pas serieus overwegen te verhuizen als er heel aantrekkelijke alternatieven zijn. Daarnaast wordt **de dynamiek op de woningmarkt** ook beïnvloed door bijvoorbeeld economische factoren, zoals stijging van hypotheekrente en woonlasten. De gemiddelde koopprijzen zijn bijvoorbeeld door de grote vraag naar woningen gestegen van €325.000 in 2021 naar €405.000 in 2023. De gemiddelde WOZ-waarde in Heemskerk is gestegen van €283.000 in 2020 naar €339.000 in 2022. In Beverwijk is dit van €239.000 naar €286.000 gegaan in 2022. De kosten voor nieuwbouwwoningen nemen toe door gestegen bouwkosten en strengere duurzaamheidsnormen vanuit het Rijk.

² Bron: CBS

³ Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021?, p. 42.

Wonen in cijfers

Cijfermatig inzicht op het thema wonen is het vertrekpunt om te bepalen waar de opgaven liggen voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Deze opgaven worden vervolgens in de woonvisie vertaald naar de uitgangspunten van het woonbeleid.

Verdeling van de voorraad

De **verdeling van de woningtypen** is in beiden gemeenten anders: Heemskerk heeft met 68% veel eengezinswoningen (t.o.v. 60% in Beverwijk en 59% als regionaal gemiddelde in Zuid-Kennemerland-IJmond).

De verdeling van woningen naar **inkomensgroepen** schommelt in Beverwijk en Heemskerk rondom het regionaal gemiddelde. Dat doet dit al jaren. Daarin is er wel een afwijking te zien voor Beverwijk in de hoogste inkomensgroep; dit ligt lager dan het regionaal gemiddelde. Voor Heemskerk is deze afwijking er aan de onderkant; de groep inwoners tot de huurtoeslaggrens is beduidend lager dan het regionaal gemiddelde (17% in Heemskerk t.o.v 20% in Zuid-Kennemerland/IJmond).

Dat Heemskerk voor een deel 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 de landelijke doelstelling van 30% sociale huurwoningen behalen. Daarbij zit Beverwijk met 38% (percentage sociale huur corporaties en particulier tezamen) er flink boven. Heemskerk heeft juist relatief veel koopwoningen boven de €296.000. Zie ook tabel 1, deze tabel laat de verdeling in segmenten zien voor beiden gemeenten, ten opzichte van het regionaal gemiddelde van Zuid-Kennemerland/IJmond.

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

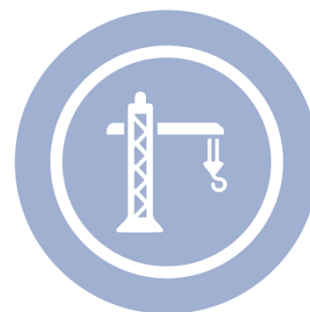
	Beverwijk	Heemskerk	Z.Kennemerland/ IJmond
Sociale huur (corporatie)	33%	28%	27%
Sociale huur (particulier)	5%	4%	5%
Middeldure huur (van 752 tot 1053)	6%	8%	6%
Dure huur (1053 en meer)	1%	1%	5%
Koopwoning <188.000	6%	2%	2%
Koop 188.000-296.000	26%	17%	13%
Koop 296.000-438.000	17%	29%	20%
Koop boven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

Naast de druk op de koopmarkt is de druk op de sociale huur ook terug te zien in de cijfers. Het aantal **ingeschreven woningzoekenden** in het woonruimteverdeelsysteem MijnWoonservice is opgelopen van 57.000 naar 69.000 (afgerond). Momenteel is van het aantal ingeschreven woningzoekenden 36% actief aan het zoeken. De grootste groep actieve woningzoekenden zijn alleenstaand en zijn veelal tussen de 23 en 45 jaar.

Ondanks het feit dat de wachttijden voor een sociale huurwoning ook in Heemskerk en Beverwijk flink zijn opgelopen, behoren de **wachttijden** nog altijd tot de laagste in de regio. Het aantal woningzoekenden dat jaarlijks een woning vindt is redelijk stabiel en schommelt tussen de 550 – 750 voor Heemskerk en Beverwijk samen. De vraag naar goedkope woningen (sociale huur, goedkope koop) ligt wel hoger dan het regionaal gemiddelde. Dat is verklaarbaar omdat de gemeenten beschikken over een relatief grote sociale huurvoorraad (vooral Beverwijk), waardoor het aandeel lagere inkomens ook groter is dan de rest van de regio.

Bouwproductie

De **streefopgave woningbouw** in de vorige woonvisie was bij Heemskerk voor nieuwbouw 60% koop en 40% huur (waarvan 30% sociale huur) en in Beverwijk 85% koop en 15% sociale huur. Dit is destijds gebaseerd op het WIMRA 2017 en afspraken in het Regionaal Actieplan (RAP) 2019-2024. Deze streefopgave is recent bijgesteld op basis van de Woondeal (zie tabel 2 voor de huidige streefopgave). Het betreft een **indicatieve opgave**, wat betekent dat dit een berekening is met als uitgangspunt dat 30% van de totale opgave in de sociale huur gerealiseerd wordt. Richtlijn voor de bouwopgave is dat er ongeveer 20 tot 30% **overcapaciteit** moet zijn om planuitval, vertraging of andere tegenvallers op te kunnen vangen in de bouwprogrammering. Daarnaast is een deel van de plancapaciteit nog ‘zacht’, wat betekent dat er nog geen concrete plannen zijn voor start van het bouwen.



Tabel 2: Streefopgave woningbouw Heemskerk en Beverwijk. Bron: Woondeal MRA 2023

	Sociale huur (richtingge vende opgave)	Plancapaciteit sociaal t/m 2029	Middensegment (richtingge vende opgave)	Plancapaciteit middensegment t/m 2029	Totale bouwopgave	Totale plan-capaciteit t/m 2029	Beschikbare plancapaciteit t.o.v. opgave t/m 2029
<i>Beverwijk</i>	840	1.325	1.008	563	2.800	3.635	130%
<i>Heemskerk</i>	285	612	342	229	950	1.176	124%
Totaal	1.125	1.937	1.350	792	3.750	4.811	127%



Leefbaarheid

Beiden gemeenten zijn een **geliefde woonplaats** voor veel doelgroepen. Sowieso is de gehele regio Zuid-Kennemerland/IJmond een aantrekkelijke regio om te wonen: dit relatief rustige gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam is bij veel woningzoekenden in trek. De aantrekkingskracht is ook terug te zien bij de eigen inwoners; de meeste verhuizingen vinden plaats binnen de gemeenten zelf. Zowel in Heemskerk als in Beverwijk zijn huishoudens op zoek naar een woning in een rustig(er) woonmilieu

(blijkt uit WiMRA 2021). Hierbij moet worden opgemerkt dat de toenemende woningnood en de druk op de betaalbaarheid in grotere steden ertoe kan leiden dat de IJmond steeds meer in trek raakt en woningzoekenden vanuit elders zich in IJmond willen gaan vestigen.

In de **leefbaarheidsscore** die inwoners aan hun woonomgeving geven is terug te zien dat de woonomgeving van Beverwijk en Heemskerk als prettig wordt ervaren. Zo zijn Heemskerkers zeer tevreden over hun woning (8,1/10), hun buurttevredenheid scoort een 7,8. Het enige wat onder het gemiddelde van de MRA ligt in Heemskerk is de tevredenheid met het aanbod van openbaar vervoer (6,9/10). In Beverwijk liggen de leefbaarheidsscores lager dan het regionale gemiddelde. Ook zijn er grotere verschillen tussen de wijken te zien dan in Heemskerk.

Vertaling naar opgaven

Hoewel er in een aantal opzichten verschillen zijn tussen Heemskerk en Beverwijk, zijn de opgaven voor beide gemeente grotendeels gelijk: zorgen voor voldoende woongelegenheden én ruimte bieden voor een plezierige woon- en leefomgeving. De vragen die hier bij horen zijn:

- Welk deel van de woningbehoefte kan in de bestaande voorraad worden opgelost?
- Wat moet er worden bijgebouwd om in de toekomst te kunnen voldoen aan de wens van verschillende doelgroepen?
- Welke randvoorwaarden zijn nodig om te zorgen voor een prettige woon- en leefomgeving?

De ambitieniveaus en afspraken hierin vormen de lijnen waarlangs het lokale beleid vervolgens vorm krijgt. De focus in de uitvoering en accenten in de visie kan voor beiden gemeenten anders liggen. Beiden gemeenten hebben bijvoorbeeld andere focuspunten in de Omgevingsvisie. We splitsen voor het overzicht de opgaven in deze memo op in drie onderdelen binnen het woondomein: **(1) bestaande wijken, (2) betaalbaar wonen en (3) bouwprogramma**. Het thema **duurzaamheid** wordt door bovenstaande thema's vervlochten, omdat dit aan alle drie de thema's raakt. Het thema 'ouderen' en aandachtsgroepen bespreken we hier niet omdat dit deel uitmaakt van de woonzorgvisie in het parallel lopende traject wat BMC doet.

Welke kansen en knelpunten zijn er in de bestaande wijken?

In de bestaande wijken zijn er vier opgaven te onderscheiden: het **beter benutten** van de voorraad, het kijken naar passender laten wonen van huidige inwoners door middel van **doorstroming**, het inzetten op **veerkracht en leefbaarheid** in bestaande buurten en toewerken naar gedifferentieerde woonmilieus en de **verduurzaming** van de voorraad.

Opgave 1: beter benutten

Om ervoor te zorgen dat in tijden van schaarste meer mensen gebruik kunnen maken van de bestaande woningvoorraad kunnen de gemeenten het optoppen, splitsen, uitbuiken of delen van woningen stimuleren. Dit kan door bijvoorbeeld bestaande regels die dit nu in de weg staan te versoepelen. Denk bijvoorbeeld aan de huidige parkeernormering. Deze kan op dit moment belemmeringen veroorzaken in het verkrijgen van een vergunning.

Opgave 2: doorstroming

Niet alle huishoudens wonen in een voor hen passende woning: door verandering van inkomen, levensfase of huishoudenssamenstelling kan de kwalitatieve woonwens en behoefte veranderen. Onder andere huishoudensverdunning zorgt ervoor dat veel kleine huishoudens in een relatief grote woning wonen. In een krappe woningmarkt betekent dit dat sommige huishoudens een **verhuisbeweging** zouden kunnen maken naar een meer **passende woning**. Dit kan door doorstroming te stimuleren.

Daarnaast is een relatief zeker onderdeel van de toekomstige demografische ontwikkeling de **vergrijzing**. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid een dempend effect hebben op de behoefte aan sociale huur: senioren (op dit moment de vijftigers en zestigers) beschikken vaker over een koopwoning, die (vaak al grotendeels) vrij is van hypotheek. Ze kunnen daarin blijven wonen, ook na inkomensdaling. Inkomensdoelgroepen die tot de sociale huur behoren, wonen in de toekomst dus wellicht nog vaak in andere voorraad.



Opgave 3: veerkrachtige buurten

De veerkrachtigheid en leefbaarheid van buurten staat in toenemende mate in delen van Beverwijk en Heemskerk **onder druk**. Dit komt door onder andere de vergrijzing, die drukt op de mate van levendigheid van buurten. Ook de eenzijdige segmentering van buurten speelt een rol: het hebben van eenzelfde type segmentering (qua prijsklasse, grootte en type woning) trekt een zelfde soort huishoudens aan. Dit zorgt zeker niet in alle gevallen voor minder veerkrachtige buurten, maar is wel een risico.

Sturen op leefbaarheid kan op meerdere manieren. Bijvoorbeeld via het woonbeleid, door ruimtelijke ordening of het via sociaal domein. Binnen het woondomein kunnen **gedifferentieerde woonmilieus** er voor zorgen dat doelgroepen elkaar treffen. Een passend voorzieningenniveau kan daarbij helpen. Kanttekening is wel dat type voorzieningen per doelgroep erg kunnen verschillen (intensieve begeleiding op zorg in een buurt is natuurlijk iets anders dan voldoende ontmoetingsplekken voor jongeren). Dit hangt sterk samen met de toenemende mate van **vergrijzing**. Een mix van woontypen (al dan niet met zorg) kan bijdragen de doelgroep ouderen binnen Heemskerk en Beverwijk verschillend (en passend) te laten wonen en niet is geconcentreerd in één type woonmilieu. Een opgave die hieruit voortvloeit is om beweging in de huidige woningvoorraad te realiseren.

Opgave 4: verduurzaming

De klimaatverandering zorgt voor toenemende opgaven rondom **klimaatadaptatie**. In het woondomein heeft dit ook betrekking op de bestaande wijken. Hoewel de woningvoorraad van Beverwijk gemiddeld genomen ouder is dan in Heemskerk, zullen beiden gemeenten een opgave hebben om de bestaande voorraad te **verduurzamen**. De corporaties pakken hier al een verantwoordelijkheid in, en zijn o.a. bezig met het verduurzamen van woningen met E, F en G-labels.

Voor particulier bezit kan er bij bestaande huishoudens worden gekeken hoe er beter omgegaan kan worden met energiegebruik, en waarmee bewoners zelf aan de slag kunnen om hun woning klimaatadaptiever te maken. Bijvoorbeeld als het gaat om isolatiemaatregelen of voorkomen van hittestress.

Er ligt zowel voor corporatiebezit als particulier bezit ook een gebiedsoverstijgende opgave: het aardgasloos maken van woonwijken. Deze ambities geformuleerd in de Warmtevisie worden afgestemd op de plannen voor herstructurering. Er wordt ook nagedacht over het gebruiken van de restwarmte van de industrie (bijvoorbeeld van Tata Steel). In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond is afgesproken om meer kennis met elkaar te delen over verduurzaming.

Hoe houden we wonen betaalbaar?

Op het gebied van betaalbaarheid zijn er vier opgaven te onderscheiden: het differentiëren van prijssegmenten, het inzetten op betaalbare koop om de bereikbaarheid voor starters te versterken, de borging van langjarige betaalbaarheid van het wonen en het in evenwicht brengen van woonlasten en energiekosten.

Opgave 1: Differentiatie in huurprijzen

De druk op het sociale segment neemt toe. De wachtlijsten lopen op. Hoewel beiden gemeenten de wens hebben om in het sociale segment te streven naar de landelijke richtlijn van 30% van de voorraad in de sociale huur, betekent dit voor Beverwijk iets anders dan voor Heemskerk.

Binnen beiden gemeenten wordt ingezet op de **differentiatie in prijssegmenten**. De opgave in Beverwijk is om te kijken hoe in de bestaande wijken het aandeel aan sociale huurwoningen kan worden aangepast door het toevoegen van bijvoorbeeld middeldure huur. Hier ligt een behoefte. Echter betekent dit niet dat er helemaal geen sociale huur bijgebouwd hoeft te worden; voor de differentiatie in segmenten binnen (sloop-)nieuwbouwprojecten zal het nodig zijn een deel van de voorraad sociaal te bouwen. In Heemskerk betreft de opgave ook om bij sloop-nieuwbouw te kijken naar de mogelijkheden om in prijsklassen te differentiëren. Echter, de voorraad sociale huurwoningen ligt in Heemskerk lager dan in Beverwijk. In geval van sloop-nieuwbouw in combinatie met verdichting ligt hier daarom ook de opgave om een stuk sociale woningvoorraad toe te voegen.

Opgave 2: Betaalbare koop

De gemiddelde kooprijzen zijn door de grote vraag naar woningen gestegen van €325.000 in 2021 naar €405.000 in 2023. Dit heeft als consequentie dat de toegang tot de koopwoningmarkt nog verder wordt ingeperkt voor doelgroepen met lagere inkomens omdat die vaak een minder hoge hypotheeksom kunnen betalen. Dit betreft starters, huishoudens die bijvoorbeeld door een echtscheiding uit elkaar gaan, of huurders die een stap zouden willen zetten van hun huurwoning naar een koopwoning. De overheid kan door middel van **regelingen** de bereikbaarheid voor deze doelgroep vergroten. Een kanttekening die hierbij geplaatst kan worden is wel dat het realiseren van betaalbare koop maar ten dele bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt, en ook vaak een eenmalig effect betreft: bij een volgende verkoop zal de vraagprijs al snel marktconform zijn.

Opgave 3: Langjarige betaalbaarheid

Uit de cijfers blijkt dat wachttijden toenemen, en sprake is van een blijvende vraag naar betaalbare huisvesting en keuze in dit aanbod. Daarbij is het maken van wooncarrière binnen het betaalbare segment lastig, bijvoorbeeld het doorstromen van sociale huur naar middeldure of dure huur of naar middeldure koop. Het inzetten op langjarige betaalbaarheid (in verschillende prijsklassen) zou een ambitie kunnen zijn, waardoor er ingezet kan worden op niet een eenmalig effect van gemeentelijke middelen. Dit kan door zorgen voor meer betaalbaar woningaanbod door meer te sturen via de **ontwikkelaars**. Dit zorgt voor een structurelere borging van betaalbare woningvoorraad. De

mogelijkheden hiervoor zullen naar alle waarschijnlijkheid vragen om meer capaciteit en geld vanuit de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Opgave 4: Woonlasten en energiekosten

Betaalbaar wonen staat onder druk. Steeds meer huishoudens doen concessies in woongenot om rond te kunnen komen. Ook worden investeringen op het gebied van duurzaamheid wellicht uitgesteld die besparingen op de woonlasten op de lange termijn zouden kunnen opleveren. De overheid kan middels regelingen deze **investeringen** aantrekkelijker maken.



Er kunnen verschillende keuzes gemaakt worden om de verduurzaming te financieren. De gemeente zou zelf de kosten kunnen dragen, maar het zou ook voor een deel door verhoging van de huurprijs kunnen worden bekostigd. Welke afweging wil de gemeente hierin maken?

Wat kunnen we oplossen met nieuwbouw?

De opgave op het gebied van nieuwbouw is in vier deelopgaven te onderscheiden: een **kwantitatieve opgave** over de hoeveelheid woningen die moeten worden gebouwd, een **kwalitatieve opgave** over onder andere de kwaliteit van de nieuwbouw en de typen nieuwbouw, een opgave op het gebied van **dynamisch bijbouwen** voor het realiseren van diverse woonmilieus en een **duurzaamheidsopgave**.

Opgave 1: Kwantitatieve opgave: aantallen woningen

In Heemkerk en Beverwijk moet er gebouwd worden voor de opgaven nu maar ook die van de toekomst. De bouwopgave in kwantitatieve zin is voor beiden gemeenten samen in de Woondeal vastgesteld op 3.750 woningen, waarvan 950 in Heemkerk en de overige 2.800 in Beverwijk.

Dit betekent niet dat er verder niet gestuurd kan worden op de kwantitatieve opgave. Er is voldoende ruimte om bijvoorbeeld als gemeente in te zetten op de versnelling van de woningbouw, of juist stappen rustig aan te zetten om zorgvuldig te borgen dat dynamiek binnen bestaande wijken en nieuwe buurten wordt verwezenlijkt. Momenteel zijn de gemeenten in gesprek met ontwikkelaars en initiatiefnemers rondom de versnelling van woningbouw, via Bouwtafels en het Bouwberaad.

Daarnaast ligt voor de kwantitatieve opgave er ook nog een vraagstuk op tafel betreffende de segmentering voor bepaalde inkomensgroepen. Voorheen was de streefopgave woningbouw in Heemkerk voor nieuwbouw 60% koop en 40% huur, waarvan 30% sociale huur. In Beverwijk lag deze opgave nieuwbouw



Welke keus wil de gemeente maken in de nieuwbouwopgave basis van de kwantiteit en/of de kwaliteit? Overcapaciteit biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld meer te sturen op de kwaliteit van nieuw te bouwen woningen.

op 85% koop en 15% sociale huur⁴. Deze streefopgave is in de Woondeal bijgesteld: twee derde van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn (huursector en koopsector bij elkaar opgeteld). Onder dit betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.123 per maand en koopwoningen tot onder de €390.000 (prijsspeil 2024).

Opgave 2: Kwalitatieve opgave: Type nieuwbouw.

Ook op de kwaliteit van het nieuwbouwprogramma kunnen keuzes worden gemaakt. Zo kan er gekeken worden naar het type nieuwbouw wat gerealiseerd wordt, en of dit mogelijkheden biedt om bijvoorbeeld zaken die niet in de bestaande voorraad mogelijk zijn op te lossen. Denk hierbij aan het realiseren van nieuwe woonconcepten, die in de bestaande voorraad niet of nauwelijks bestaan, zoals het realiseren van woonvormen voor ouderen, meergeneratiehofjes voor een brede doelgroep, zelfbouw of tijdelijke woningen en flexwoningen. Zo kan er voorzien worden in de behoefte aan meer flexibele of tijdelijke woonruimten voor bijvoorbeeld spoedzoekers, maar ook aan het realiseren van woningen voor kwetsbare zorgvragers.

Een ander punt binnen kwalitatieve opgave waarover keuzes kunnen worden gemaakt, is de verdichtingsmogelijkheden in de bestaande bouwomgeving. Het is niet per definitie zo dat kwalitatief hetzelfde product/segment moet worden teruggebouwd. Voor het differentiëren van woonmilieus zou hier in de nieuwbouwopgave een kans liggen. Een van de opgaven die er ligt op dit vlak is om te kijken waar er meer kan worden bijgebouwd dan de huidige planvoorraad aan mogelijkheden biedt. Dilemma hierbij het gebrek aan uitleggebieden enerzijds een en anderzijds de waarde die gehecht wordt aan het behoud van historische lijnen in het landschap, en voldoende groen en water in de leefomgeving in beiden gemeenten⁵. Daarnaast biedt de overcapaciteit in de programmering mogelijkheden om keuzes te maken op het gebied van kwaliteit van woningen: doordat er meer op de planning staat dan zou moeten, kan hetgeen wát op de planning staat wellicht ook van andere of betere kwaliteit zijn.



Opgave 3: Bouwen voor de juiste doelgroep

Er is sprake van een wooncrisis en in iedere doelgroep is er een woonbehoefte. Om in de opgave te voorzien om zowel Beverwijk als Heemskerk ook aantrekkelijk te houden voor starters, jonge gezinnen en middeninkomens kan de bouwopgave op meerdere segmenten inzetten. Daarbij kan de **kwalitatieve woonwens** voor inwoners het uitgangspunt zijn: inwoners van zowel Beverwijk als Heemskerk geven aan in een **diversiteit aan woonmilieus**⁶ te willen wonen (behalve grootstedelijk, dat wil in beiden gemeenten niemand). In de nieuwbouwopgave betekent dit dat er differentiatie in wijken en woonmilieus kan worden aangebracht om aan deze wens te voldoen.

De nieuwbouwopgave is voor Beverwijk groter dan die voor Heemskerk. Dit komt (deels) door de mogelijkheden die de Spoorzone biedt, maar ook door het verschil in leeftijdsopbouw. Beverwijk

⁴ Bron: voormalige Woonvisie 'een thuis voor iedereen' Heemskerk en Beverwijk.

⁵ De Omgevingsvisies en collegeprogramma's vormen hiervoor de basis.

⁶ Bron: WiMRA 2021. Het nieuwe WiMRA komt pas halverwege dit jaar. Cijfers voor in de nieuwe woonvisie worden aan de hand hiervan geactualiseerd.

heeft een relatief jonge bevolking, waar woningaanbod reeds op afgestemd is. In Heemskerk is het woningaanbod er voor deze jonge bevolking minder: er is grotere behoefte om bij te bouwen voor starters en jonge gezinnen. In de huidige voorraad zien we bijvoorbeeld in Beverwijk weinig koopappartementen⁷, die voor deze doelgroep een aanvulling zouden kunnen zijn op de huidige voorraad. Dit zal ook kunnen helpen in het voorkomen van een in de toekomst eenzijdige bevolkingsopbouw. Uit het doorstroomonderzoek wat RIGO voor het bouwprogramma voor de Bazaarstad in Beverwijk heeft gedaan, valt de conclusie te trekken dat het bijbouwen van (kleine) woningen voor starters tot aanzienlijk minder verhuiskbewegingen (en dus minder lange verhuisketens) leidt dan het bijbouwen van bijvoorbeeld meer 3-kamer appartementen.

Beiden gemeenten hebben ook een bevolking die aan het vergrijzen is, waardoor inzet op gedegen ouderenhuisvesting voor de nieuwbouw een flinke opgave betreft. Er zal gekeken moeten worden naar een segment van kleinere, comfortabele woningen die geschikt zijn voor ouderenzorg en ook betaalbaar zijn voor deze doelgroep.

Opgave 4: Duurzaam bouwen

In de totale nieuwbouwopgave zijn zoals in de analyse benoemd een aantal regionaal (of landelijk) uitgezette lijnen leidend. De opgave is daarom om bij nieuwbouw rekening te houden met deze kaders. Een kanttekening die hierbij kan worden geplaatst is dat stapeling van ambities (én verduurzamingseisen, én betaalbaarheidseisen, én voorzieningenniveau, etc.) het voor ontwikkelaars erg lastig maken om nieuwbouwprojecten rendabel te maken.



In hoeverre wil de gemeente bovenwettelijke eisen stellen op het gebied van duurzaamheid wanneer zij tegelijkertijd een grote bouwambitie wil realiseren?

⁷ Bron: Doorstroomonderzoek voor Bazaarstad in Beverwijk, RIGO.