

# Een thuis voor iedereen

Woonvisie 2025

Beverwijk - Heemskerk

Februari 2020



gemeente  
beverwijk



## COLOFON

DATUM

Februari 2020

TITEL

Een thuis voor iedereen  
Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk

De Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk is opgesteld door Companen in opdracht van en in samenwerking met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?	5
1.2 Onderdeel van integraal beleid	5
1.3 Samen met betrokken partijen	6
1.4 Uitvoering en monitoring	7
1.5 Leeswijzer	7
<b>2 Toekomstvisie op het wonen in Beverwijk en Heemskerk</b>	<b>8</b>
<b>3 Wonen in Beverwijk en Heemskerk anno 2020</b>	<b>11</b>
<b>4 Inspelen op de woningbehoefte</b>	<b>16</b>
4.1 Wat speelt er?	16
4.2 Wat gaan we doen	19
4.3 Hoe verder	21
<b>5 Betaalbaar wonen</b>	<b>23</b>
5.1 Wat speelt er?	23
5.2 Wat gaan we doen	25
5.3 Hoe verder	27
<b>6 Aanpak versterking bestaande woningen en wijken</b>	<b>29</b>
6.1 Wat speelt er?	29
6.2 Wat gaan we doen	31
6.3 Hoe verder	34
<b>7 Wonen met zorg</b>	<b>35</b>
7.1 Wat speelt er?	35
7.2 Wat gaan we doen	37
7.3 Hoe verder	38
<b>Bijlage 1: Terugblik Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2: Begrippenlijst</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 3: Bronnenlijst</b>	<b>49</b>

# Voorwoord

## Serge Ferraro, wethouder Economie, Ruimtelijke Ordening, Wonen (Gemeente Beverwijk)

### *‘Meer kwaliteitswoningen op bijzondere plekken graag!’*

‘Ik ben een echte IJmondiaan, met half Italiaanse roots. Mijn vader kwam als twaalfjarig jongetje van Sicilië naar Heemskerk, mijn moeder is een geboren en getogen Beverwijkse. Zelf heb ik op allerlei plekken gewoond: Luxemburglaan, Meerestein, Oranjebuurt, Laan der Mensenrechten en nu in de Broekpolder. De IJmond ken ik dus als mijn broekzak. Ik ben betrokken bij dit gebied, dat spreekt voor zich. Als wethouder Wonen wil ik de woonvoorraad een kwaliteitsinjectie geven. Daar heeft Beverwijk dringend behoefte aan.’

‘Meerestein, de Plantage, Oosterwijk, de buurt rondom de Wijkerbaan werden in de jaren vijftig en zestig gebouwd om de gastarbeiders uit Friesland, Drenthe, Spanje en Italië te kunnen huisvesten. De woonvoorraad groeide explosief. Veel woningen, veel van hetzelfde. Nu hebben we weer dringend woningen nodig, maar span ik me in voor kwaliteit en ook meer variatie. We beschikken al over een behoorlijk aantal sociale huurwoningen. Zonder deze groep inwoners te kort te doen, verleg ik mijn focus naar starters en senioren, naar de starterslening, en de bouw van appartementen. Beverwijk kent een hoge graad van verstedelijking, dus we moeten zuinig zijn op wat we hebben aan parken, plantsoenen en open gebied. Dat betekent dat je slim moet zijn en inventief. Dat je woningen moet realiseren op niet direct voor de hand liggende plekken. Denk aan woningen boven de winkels aan de Breestraat, aan het Marloterrein en de Kop van de Haven. Geweldige locaties toch? Zo creëren we nieuwe woongebieden met allerlei typen woningen voor verschillende behoeftes, passend bij verschillende levensfasen. Zeg maar voor een goede mix van inwoners. Het gekke is, als de nood aan de man is, kun je nog veel potentiële onverwachte locaties ontdekken. Er kan vaak veel meer dan je denkt.’

## Krijn Rijke, wethouder Wonen en Zorg (Gemeente Heemskerk)

### *‘Het gaat om de mensen, niet om de stenen’*

‘Mijn band met Heemskerk heeft een lange historie. De eerste Rijke die opduikt in de Heemskerkse archieven, woonde hier rond 1750. Mijn grootvader Krijn Rijke had een slagerij in het dorp. Zelf ben ik geboren en getogen aan de Maerten van Heemskerckstraat, pal achter het gemeentehuis. Erg leuk hoor, zulke wortels in het verleden, maar als wethouder richt ik me voor deze Woonvisie natuurlijk vooral op de toekomst.

Wonen is oneindig veel meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat niet om de stenen, maar om de mensen. Want of je ergens fijn woont, hangt van de omgeving af en van de bewoners. Gelukkig is het vanwege de dorpse sfeer in Heemskerk prettig wonen. Maar in de wijken kan het hier en daar veel beter. Samen met Woonopmaat en Pré Wonen wil ik me de komende jaren sterk maken voor schone, veilige en uitnodigende wijken. Van die buurten waar je graag de deur uitstapt om anderen te ontmoeten, om gewoon op een bankje te zitten, kletspraatjes maken, of samen te sporten of iets te ondernemen. Zo’n buurt waar de mensen een beetje oog hebben voor elkaar. Het idee alleen al dat er inwoners zijn die hun burens niet kennen, vind ik ondenkbaar. Ja, saamhorigheid is mijn stokpaardje. Niet zo gek natuurlijk als wethouder met Wonen en Zorg in de portefeuille.

De gemeente kan zorgdragen voor zo’n uitnodigende sfeer, bijvoorbeeld door een goede inrichting met groen en water. En natuurlijk door een divers woningaanbod. Een prettige buurt moet op z’n minst een beetje gevarieerd zijn. Jong en oud, rijk en arm, gezond en hulpbehoevend, alles door elkaar. We gaan dan ook in Heemskerk meer appartementen realiseren. Betaalbare huur- én koopwoningen voor jonge starters. Hoe bonter een buurt, hoe beter.’

# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben hun woonvisie na vijf jaar opnieuw tegen het licht gehouden. Daar was alle reden toe. Ten eerste is de woningmarkt sinds de vorige woonvisie (2015-2020) sterk veranderd. Ten tweede zijn we in de afgelopen periode als gemeenten hard aan de slag gegaan - samen met wooncorporaties, commerciële ontwikkelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen – om het wonen in onze gemeenten te verbeteren. Hoogste tijd dus om onze visie op het wonen te actualiseren.

In 2015 krabbelde de woningmarkt net weer op na een flinke crisis. Inmiddels ziet de situatie er heel anders uit dan in 2015. De vraag naar woningen is enorm gestegen, daardoor liep het woningaanbod terug en stegen de woningprijzen. Vandaar dat we met ons nieuwe woonbeleid inspelen op de toegenomen woningvraag. We staan voor drie pittige uitdagingen: (1) betaalbare woningen voor onze starters, (2) geschikte woningen voor de groeiende groep senioren, (3) ruime, (middel)dure koopwoningen voor de middenklasse.

De wooncorporaties Woonopmaat en Pré Wonen zetten zich de afgelopen jaren in voor de verbetering van bestaande wijken. De resultaten van onze gezamenlijke inspanningen zijn duidelijk zichtbaar, zoals in de Plantagebuurt (Beverwijk) en in de Muziekbuurt (Heemskerk). Daardoor is de kwaliteit van de sociale huurvoorraad sterk verbeterd, ontstond er meer variatie in het woningaanbod en verbeterde bovendien de kwaliteit van de woonomgeving. De komende jaren blijft het belangrijk om te investeren in deze drie aspecten.

Bij dit alles speelt verduurzaming een steeds belangrijkere rol. Voor nieuwbouw hebben we al duidelijke kaders benoemd (aardgasloos en Bijna Energieneutraal), maar voor de bestaande voorraad moet er nog flink wat gebeuren.

Een duurzame woningvoorraad bevat ook woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn en blijven; voor jong en oud, gezonde mensen en mensen met een zorgvraag. Steeds meer oudere inwoners en mensen met een zorgvraag blijven zelfstandig wonen. We hebben bovendien te maken met een dubbele vergrijzing: het aantal ouderen in onze gemeentes stijgt en vooral ook het aantal 75-plussers. Daarnaast hebben we te maken met een andere belangrijke zorgdoelgroep, namelijk de mensen die vanuit een Beschermd Wonen-situatie (opnieuw) zelfstandig moeten wonen. Het voornemen is om het woningaanbod én de woonomgeving meer op deze doelgroepen af te stemmen. Kortom, een belangrijke uitdaging voor de komende jaren.

Dit is de vierde woonvisie die Beverwijk en Heemskerk samen opstellen. Een voor de hand liggende keuze omdat we één woningmarkt vormen. De meeste verhuizingen vinden binnen of tussen beide gemeenten plaats. Daarnaast zijn beide gemeenten in de loop der jaren naar elkaar toe én aan elkaar vastgegroeid. Kijk alleen al naar De Broekpolder. In de praktijk maken Beverwijkers en Heemskerkers over en weer gebruik van elkaars voorzieningen. Logisch dat we ook nu weer één gezamenlijke woonvisie opstellen. Let wel, we blijven hierbij wel recht doen aan ieders eigen identiteit.

## 1.2 Onderdeel van integraal beleid

### *Bouwstenen voor de Omgevingsvisie*

Deze woonvisie gaat om méér dan alleen woningen. Voorop staat dat we de woon- en leefomgeving van Beverwijk en Heemskerk in zijn geheel willen versterken. Het woonbeleid heeft dan ook raakvlakken met het beleid voor openbaar groen, mobiliteit, sociaal domein, milieu en economie.

Daarom ook is deze woonvisie een van de bouwstenen voor de omgevingsvisie die Beverwijk en Heemskerk de komende tijd gaan opstellen. In de omgevingsvisie vindt u integrale kaders voor de fysieke leefomgeving, met een verbinding naar gezondheidsbeleid en sociaal beleid. Het zijn kaders, dus scheppen ze tegelijk voldoende

ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Deze woonvisie is daarom op eenzelfde leest geschoeid.

### ***Afstemming met sociaal beleid***

In het woonbeleid komen het fysieke en sociale domein samen. Enkel en alleen woningen bouwen volstaat niet. De focus richt zich in één adem op de woonomgeving en op de mensen. Denk aan schuldenproblematiek, mensen met verward gedrag, leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken, begeleiding van statushouders, ondersteuning van overbelaste mantelzorgers en het tegengaan van overlast van hangjongeren op straat.

Voor al deze zaken treffen we samen met onze partners een keur aan maatregelen. Neem het inzetten van sociale teams, noodteams, vangnet- en advies, ouderenadviseurs en het buurt(huis)werk. Het woonbeleid sluit zich hier zoveel mogelijk bij aan. Sommige maatregelen die in deze woonvisie aan bod komen, worden dan ook uitgevoerd via het sociaal domein.

### ***Regionale samenwerking***

Woonbeleid stopt niet bij de gemeentegrenzen. Vandaar dat we al jaren met andere gemeenten in onze regio overleggen en samenwerken.

Zo maken Beverwijk en Heemskerk onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen dit verband versnellen we onder andere de bouwproductie en houden we onze woningen betaalbaar. Daarnaast wisselen we informatie uit om meer inzicht te krijgen in de woningmarkt. Zo vond in 2017 een uitgebreid woningmarktonderzoek in de regio plaats (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, WiMRA 2017).

De metropoolregio is weer onderverdeeld in subregio's. In de subregio Zuid-Kennemerland/IJmond werken we samen in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/IJmond. De gezamenlijke ambities op woongebied zijn vertaald in 25 inspanningen, waaronder de jaarlijkse afspraken over het woningbouwprogramma in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

## **1.3 Samen met betrokken partijen**

De gemeenten hechten aan draagvlak en betrokkenheid van alle relevante partijen. Zonder hen kunnen we niet succesvol opereren. Daarom volgde deze woonvisie een zogeheten interactief traject:

- 21 maart 2019: interview met de betrokken portefeuillehouders van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk.
- 15 april 2019: discussie over de woonvisie met de gemeenteraden van Beverwijk en Heemskerk, gevolgd door bespreking van de hoofdlijnen van de nieuwe visie met beide raden op 2 oktober 2019.
- 14 mei 2019: bestuurlijk overleg tussen beide gemeenten en de wooncorporaties Woonopmaat en Pré Wonen over de opgaven in de sociale huursector. Over de concept-woonvisie spraken de ambtenaren meerdere malen met de corporaties. Op 18 november bespraken de bestuurders samen de concept-woonvisie en is hun inbreng opgenomen in de woonvisie die nu voorligt.
- 16 mei 2019: de ambtelijke organisaties van beide gemeenten gaven aan welke thema's vanuit hun expertise van belang zijn voor de woonvisie.
- 11 juni 2019: de Woondialoog in Ontmoetingscentrum De Stut in Heemskerk. Betrokkenen (corporaties, makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen, bewoners- en huurdersorganisaties, jongerenraad, seniorenvereniging en Participatieraad) spraken samen over de speerpunten van de nieuwe visie. Raadsleden van beide gemeenten waren als toehoorder uitgenodigd.
- juni en juli 2019: peiling onder inwoners: wat vinden zij belangrijk voor het woonbeleid in Beverwijk en Heemskerk. Eenieder kon zijn mening kenbaar maken door een vragenlijst in te vullen, online of op een briefkaart die verkrijgbaar was bij een zuil op meerdere locaties in Beverwijk en Heemskerk.



Maar voorafgaand aan de opstelling van de nieuwe woonvisie hebben we eerst de vorige geëvalueerd<sup>1</sup>. De uitkomsten hiervan plus de inbreng uit alle bijeenkomsten zijn benut voor deze nieuwe woonvisie.

## 1.4 Uitvoering en monitoring

De komende jaren gaan we de ambities van deze woonvisie uitvoeren. Samen met projectontwikkelaars, wooncorporaties, regiogemeenten, inwoners, zorg- en welzijnspartijen en andere betrokkenen. De voortgang houden we scherp in het oog, net als ontwikkelingen op de woningmarkt. Halverwege de looptijd (na de gemeenteraadsverkiezingen in 2022) wordt bekeken of er tussentijdse aanpassingen nodig zijn. Uiteraard kunnen we ook voor of na dat moment zo nodig maatregelen nemen en uiteraard stemmen we dat af met onze partners. De monitor wonenenzorgopdekaart.nl kan ons helpen bij de beoordeling of maatregelen gewenst zijn. Deze monitor is overigens een initiatief van de IJmond-gemeenten en Zuid-Kennemerland, in samenwerking met de Provincie Noord-Holland en de wooncorporaties. In de database tref je diverse onderwerpen over wonen, zorg en leefbaarheid. Ook zijn er rapporten in te lezen.

## 1.5 Leeswijzer

In de inleiding leest u waarom de Woonvisie 2025 is opgesteld en hoe deze tot stand is gekomen.

In hoofdstuk 2 treft u onze visie op het wonen in Beverwijk en Heemskerk voor de lange termijn. Welk toekomstbeeld streven we na? Welke ruimtelijke en maatschappelijke vertalingen horen daar in grote lijnen bij?

---

<sup>1</sup> Zie Bijlage 1: Terugblik Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk

In hoofdstuk 3 leest u de huidige stand van zaken op onze woningmarkt. Hoe is onze woningvoorraad opgebouwd? Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen Beverwijk en Heemskerk? Wat is de actuele prognose van de woningbehoefte?

In de daaropvolgende hoofdstukken werken we onze visie per thema uit:

- Hoofdstuk 4: Inspelen op de woningbehoefte
- Hoofdstuk 5: Betaalbaar wonen
- Hoofdstuk 6: Aanpak bestaande woningen en wijkversterking
- Hoofdstuk 7: Wonen met zorg

Telkens vindt u aan het begin van de hoofdstukken een samenvatting van de belangrijkste opgaven en wat we hiervoor gaan doen. Daarna volgt de uitwerking. Elk hoofdstuk sluit af met enkele maatregelen om onze ambities waar te kunnen maken. De woonvisie vormt de basis voor de te maken prestatieafspraken en overige afspraken met onze partners (wooncorporaties, bewonerscollectieven en marktpartijen). Maar daarnaast en bovenal is deze woonvisie een uitnodiging aan derden om met goede initiatieven te komen om de woonambities te verwezenlijken.



## 2 Toekomstvisie op het wonen in Beverwijk en Heemskerk

Deze visie strekt tot aan 2025. Maar om alle ambities te verwezenlijken is meer tijd nodig. Daarom blikken we in dit hoofdstuk verder vooruit. Waar willen we over pakweg vijftien jaar staan?

### *Een goed woonklimaat voor Beverwijk en Heemskerk*

Over vijftien jaar beschikken we (nog steeds) over een goed woonklimaat; onze inwoners wonen hier graag vanwege de kwaliteit, diversiteit en de betaalbaarheid van woningen, vanwege de mensen en vanwege de woonomgeving. Ofwel: de belangrijkste factoren voor een goed woonklimaat.

De twee gemeenten beschikken over voldoende woningen (kwantiteit) en over de juiste woningen (kwaliteit). Mensen wonen hier prettig en zelfstandig, ook als zij een extra steuntje in de rug nodig hebben. Wat de woonomgeving betreft: we investeerden met goed resultaat in de sociale én in de fysieke kwaliteit. Neem de openbare ruimte. Deze is in 2035 aantrekkelijk met voldoende groen en water. De inwoners kunnen beschikken over voldoende voorzieningen die goed bereikbaar zijn. Last but not least: de buurten zijn in 2035 schoon, heel en veilig.

### *Woningaanbod groeit fors, doorstroming verbetert flink*

Over vijftien jaar is de woningvoorraad van Beverwijk en Heemskerk fors gegroeid. Dat hebben we weten te bewerkstelligen door een vindingrijke en creatieve omgang met de fysieke mogelijkheden. Nagenoeg alle nieuw toegevoegde woningen zijn gerealiseerd op zogeheten inbreidingslocaties. Die vonden we vooral door herstructurering en nieuwbouw, en ook door benutting van locaties die niet meer optimaal werden gebruikt, bijvoorbeeld door nieuwe invulling van leegstaande winkelpanden of transformatie van bedrijventerreinen. We spanden ons in voor de nieuwbouw van

appartementen, zowel voor jongeren als voor oudere huishoudens. Zodoende kwam de doorstroming goed op gang, waardoor er meer eengezinswoningen vrij kwamen voor jonge gezinnen.

Omdat dit toch nog te weinig woningen opleverde voor alle gezinnen die wilden verhuizen, ontwikkelden we verschillende woonconcepten. Zo realiseerden we binnen de beperkte fysieke ruimte drive-inwoningen, maisonnettes en appartementen met ruime dakterrassen en openbare binnentuinen.

Weliswaar was bouwen zeer belangrijk, maar we verloren geen moment de kwaliteit uit het oog. Het eigene van Beverwijk en Heemskerk werd onderstreept. Beverwijk met een meer stadse uitstraling, Heemskerk met een meer dorps karakter. Vandaar dat er in Heemskerk iets minder woningen werden gebouwd dan in Beverwijk.

Om de hogere woningproductie mogelijk te maken én een variatie aan woningtypen te kunnen bieden én voldoende omgevingskwaliteit te behouden, deden beide gemeenten onderzoek naar de hoogte- en verdichting van de bebouwing. Zo brachten we in kaart waar we wel en waar we juist niet hoger willen bouwen of meer willen verdichten.

### *Goede mix*

In alle woonwijken bereikten we een mooi evenwicht tussen huur- en koopwoningen. Met name in die gebieden waar ruim 50% van de woningen uit sociale huurwoningen bestond, hebben we ingegrepen. Samen met de wooncorporaties vervingen we verouderde huurwoningen en brachten we meer variatie in de wijk. De toegevoegde koopwoningen en middeldure huurwoningen resulteerden in een prettige mix van woningen en van bewoners, waardoor de middenklasse voor onze gemeenten behouden bleef. Waar mogelijk en wenselijk werden in andere buurten sociale huurwoningen toegevoegd. Dankzij deze maatregelen kunnen onze inwoners nu in één en dezelfde wijk 'wooncarrière' maken. Ook verbeterde de sociale samenhang.

Kortom, we hebben een mix bewerkstelligd die op alle fronten goed uitpakt. Daarnaast kozen we voor compacte bouwvormen. Waar openbaar groen in omvang en kwaliteit slonk werden alternatieven gevonden door inventief te compenseren, bijvoorbeeld door groene daken en geveltuinen aan te leggen.



Bovendien zorgden we met gerichte nieuwbouwwontwikkelingen (variatie in woningtype en prijsklasse) voor differentiatie in wijken. In 2035 tref je hier alle leeftijden, inkomensklassen, gezonde en minder gezonde inwoners. Mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag vonden in onze wijken een passende woning. We hebben nagedacht over tussenvormen van zelfstandig wonen en intramurale zorg en hebben deze gerealiseerd.

### ***Plezierig wonen én leven***

Een plezierige woonomgeving behelst meer dan de juiste woning op de juiste plek. Het gaat ook om zaken als goed met elkaar omgaan en bereikbaarheid van voorzieningen. We maakten goede afspraken met bewoners, wooncorporaties, zorg- en welzijnspartijen om de sociale cohesie en zelfredzaamheid van bewoners te versterken waar dat nodig was. Ook brachten we verbeteringen aan in de fysieke woonomgeving.

### ***Nog steeds betaalbaar, nog steeds gewild***

Over vijftien jaar kunnen we terugkijken op een periode waarin met nieuwbouw en herstructurering het aantal huur- en koopwoningen flink is toegenomen. Dat geldt voor het betaalbare segment én het wat duurere segment. Niettemin bleef onze woningmarkt betaalbaar, nota bene te midden van relatief dure woongemeenten. Beverwijk en Heemskerk onderscheiden zich hiermee van andere gemeenten in een woningmarktregio die ook in de toekomst nog steeds zeer gespannen is. We zagen erop toe dat er voldoende betaalbare koop- en huurwoningen kwamen voor inwoners met een bescheiden inkomen.

### ***Stapje voor stapje duurzamer***

Onze woningvoorraad is een stuk energiezuiniger dan in 2019. Alle woningen zijn goed geïsoleerd en het merendeel voorziet zelf in zijn energieopwekking. We hebben de energietransitie stapje voor stapje uitgevoerd samen met wooncorporaties, netwerkbeheerders en installateurs. Hierdoor bleef de energietransitie voor mensen met een laag inkomen betaalbaar. In samenwerking met vele bedrijven zorgden we de

afgelopen jaren voor duurzame energiebronnen. Zo zetten we de eerste stappen om bestaande wijken aardgasloos te maken. Onze nieuwbouwwoningen zijn al jarenlang bijna energieneutraal (BENG) en aardgasloos.

Ook het bedrijfsleven spande zich de afgelopen jaren in voor verduurzaming, waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot sterk terugliep en de investeringen in een gezond woon- en leefklimaat zich dubbel en dwars uitbetaalden.

### ***Klinkt goed: wonen in balans!***

Om dit streefbeeld te verwezenlijken de volgende prioriteitenlijst voor de komende vijf jaar (2020-2025):

*Onze inwoners wonen met veel plezier in Beverwijk, Heemskerk en Wijk aan Zee. Ze wonen in aantrekkelijke wijken met een goede mix aan koopwoningen, sociale- en particuliere huurwoningen, in verschillende prijsklassen. Dit biedt eenieder voldoende doorstrommogelijkheden. Tegelijk behouden we belangrijke doelgroepen zoals starters en de middenklasse. Inwoners zijn zeer te spreken over de uitstraling van zowel hun eigen wijk als van de gemeente als geheel.*

*Onze inwoners zijn tevreden over het toegenomen wooncomfort enerzijds en de lagere energielasten anderzijds. De woningen zijn namelijk geïsoleerd en de eerste stappen voor duurzame energie zijn gezet, waarbij de betaalbaarheid van de energietransitie altijd voorop heeft gestaan.*

*Doordat er veel nieuwe woningen aan de voorraad zijn toegevoegd, voorzien we uitstekend in de behoefte van veel huishoudens. Dat geldt op de eerste plaats voor mensen die hier al woonden, maar ook voor mensen van buiten. Met de nieuwbouw verbetert ook de doorstroming op de woningmarkt. Daarvoor leggen we de nadruk op kwalitatief goede appartementen voor starters en voor oudere huishoudens. We vermeerderen de mogelijkheden voor jonge gezinnen door eengezinswoningen te bouwen, waarbij we op een creatieve manier omgaan met de beperkte ruimte.*

*Samen met talrijke partners - op het vlak van wonen, welzijn en zorg en de inwoners zelf - verbeteren we de leefbaarheid van onze wijken en kernen. Dat wil zeggen dat de sfeer en het uiterlijk van de woningen en de openbare ruimte sterk opknapt. Onze inwoners zijn tevreden over de uitstraling van hun woonomgeving. De sociale samenhang in wijken en de zelfredzaamheid van inwoners is vooruitgegaan. Mensen met een zorgvraag kunnen mede hierdoor langer zelfstandig blijven wonen.*

*Binnen deze gemeenschappelijke visie zetten we wel accenten per gemeente.*

### **Beverwijk**

*Het plan is om de leefbaarheid van de woonwijken en de 'stadse uitstraling' van hartje Beverwijk te versterken. Dit doen we door in het centrum op verschillende zogenaamde transformatielocaties een mix te creëren van wonen, werken, winkelen en horeca. We zetten daarbij vooral in op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, gericht op de midden- en hogere inkomens. Zo wordt het centrum, als het even kan, het visitekaartje van heel Beverwijk.*

*Ook op andere plekken in Beverwijk zien we wel degelijk kansen om met aantrekkelijke nieuwbouw de fysieke kwaliteit van de woonwijken een boost te geven. Daarnaast ligt er ook een fikse opgave om de leefbaarheid in de wijken te versterken. Het is vooral van belang dat onze inwoners prettig wonen, zich veilig en vertrouwd voelen in hun buurt en zelfredzaam zijn. Daarom gaan we door op de ingeslagen weg met de herstructureringsopgave, samen met de wooncorporaties.*

*De middenklasse houden we graag binnen onze gemeente en we bevorderen variatie in de woonwijken. Als het aantal betaalbare woningen stabiel blijft en we meer woningen weten te realiseren in het midden- en duurdere koopsegment, dan nemen de slaagkansen voor de middenklasse op een woning toe, en krijgen de wijken meer draagkracht. We houden vanzelfsprekend oog voor starterswoningen op de koopmarkt, zowel voor jonge als oudere inwoners.*

### **Wijk aan Zee**

*Wijk aan Zee is een verhaal apart. Het is een dorp in een stad. Een innemende eigenschap waarvan een grote groep - bezoekers en inwoners - is gecharmeerd. Ons doel is om een zogenaamd levensloopbestendig en vitaal dorp te realiseren. Dat vraagt om een passend woningaanbod voor ouderen, en zeker ook om betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen.*

### **Heemskerk**

*Meer variatie in het woningaanbod en in de wijken, dat is waar we ons vizier de komende jaren op richten. We willen woningen toevoegen die nu nog niet of onvoldoende in Heemskerk beschikbaar zijn, en we streven naar een betere doorstroming binnen de eigen wijk. We zetten in op betaalbare woningen voor onze starters op de koopwoningmarkt. We willen dat jongeren in Heemskerk kunnen blijven wonen en hier ook een betaalbare woning vinden; in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Door het woningaanbod voor starters en jongeren te vergroten, vanzelfsprekend aansluitend bij hun behoeften, behouden we de jonge generatie voor Heemskerk.*

*Tegelijk moet ons woonbeleid goed inspelen op de sterke vergrijzing van Heemskerk. Het aantal ouderen in onze gemeente is nu al relatief hoog en neemt de komende jaren alleen maar toe. We hechten daarom aan nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Bestaande woningen komen via doorstroming beschikbaar voor gezinnen. Daarnaast investeren we in de fysieke en sociale woonomgeving voor ouderen en anderen met een zorgvraag. Dat houdt in dat de woonomgeving toegankelijker en veiliger moet worden en dat er goede zorg en ondersteuning is voor degenen die dat nodig hebben.*

### 3 Wonen in Beverwijk en Heemskerk anno 2020

Betaalbaar wonen op een steenworp afstand van Amsterdam, Haarlem, nabij het strand, de duinen, de zee en de polder, en bij uitvalswegen: in onze gemeenten kan het. De scherpe prijs-kwaliteitverhouding is misschien wel onze grootste kracht. Waar in veel regiogemeenten de woningprijzen sterk zijn gestegen, zijn de prijzen in Beverwijk en Heemskerk nog relatief betaalbaar, al ondervinden ook wij de gevolgen van de sterk aangetrokken woningmarkt.

#### *Beverwijk heeft pit*

Beverwijk vervult in de IJmond boven het kanaal een belangrijke stedelijke functie. De scholen, horeca, winkels en de bedrijvigheid van een bloeiende maakindustrie trekken uit de hele regio bezoekers, leerlingen en werknemers. Er wonen 41.175 inwoners in de gemeente. Verhoudingsgewijs beschikken we over veel betaalbare huur- en koopwoningen. Dit hangt samen met de bevolkingsgroei in het verleden. Met name door de uitbreiding van de staalindustrie die van heinde en verre werknemers trok, verrees er in de vijftiger en zestiger jaren veel hoogbouw en bestonden nieuwe woonwijken vooral uit huurwoningen.

Dat maakt het aandeel sociale huur in de gemeente ook groter (namelijk 40%) dan gemiddeld in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (34%). In totaal staan er anno 2019 19.280 woningen in de gemeente.

Wie in Beverwijk rondkijkt, kan er niet om heen; de indrukwekkende industriële bedrijvigheid waardoor we groot zijn geworden, is alom aanwezig. Volgens sommigen doet dat afbreuk aan de mooie ligging aan het strand en de duinen. Anderen waarderen juist de haven en de fabrieken en hechten aan de mix van industrie en natuurschoon. Hoe dan ook, die bedrijvigheid symboliseert ons ongepolijste en pittige karakter en

daarmee onderscheiden we ons van de doorsnee forensengemeente. Niet praten, maar doen!

#### *Heemskerk koestert groene en rustige karakter*

Heemskerk is van oorsprong een tuindersdorp. De bevolkingsgroei nam vanaf 1965 een grote vlucht. Toch wist Heemskerk zijn groene open karakter te bewaren waardoor deze gemeente minder verdicht en verstedelijkt is dan buurgemeente Beverwijk. Waar de woningvoorraad in Heemskerk voor 67% bestaat uit eengezinswoningen, ligt dat percentage in Beverwijk op 55%. Het aandeel sociale huurwoningen ligt op 35%. In totaal bestaat de woningvoorraad in Heemskerk uit 17.500 woningen. Er wonen ongeveer 39.165 inwoners in de gemeente.

Ondanks de groei is er nog veel groen in en rondom onze gemeente, een verworvenheid die door onze inwoners zeer op prijs wordt gesteld. Het tuindersgebied Heemskerkerduin en het Noordhollands duinreservaat met het strand oefenen een grote aantrekkingskracht uit op fietsers en wandelaars. Ook het goede voorzieningenniveau, het levendige centrum, de weekmarkt en niet te vergeten de kastelen Assumburg en Marquette maken Heemskerk geliefd bij de inwoners.

Het aandeel ouderen in onze gemeente is relatief hoog. De verwachting is dat dit aandeel de komende jaren verder zal toenemen. Iets waar we met ons beleid rekening mee moeten houden, zowel voor het woningaanbod, de woonomgeving als de voorzieningen.

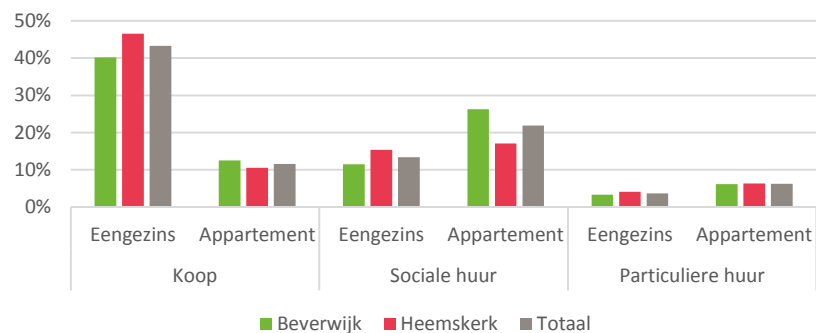
#### *Twee gemeenten die elkaar aanvullen*

Hoewel de twee gemeentes in de loop der jaren aan elkaar zijn gegroeid, verschillen ze dus nog sterk van elkaar. Wie op zoek is naar een eengezinswoning in een rustige buurt vindt vooral iets van zijn gading in Heemskerk. Terwijl woningzoekenden die een stek met een stadse uitstraling waarderen, vooral in de gemeente Beverwijk terecht kunnen. En voor wie echt in een dorp wil wonen, midden in de duinen, biedt Wijk aan Zee soelaas.

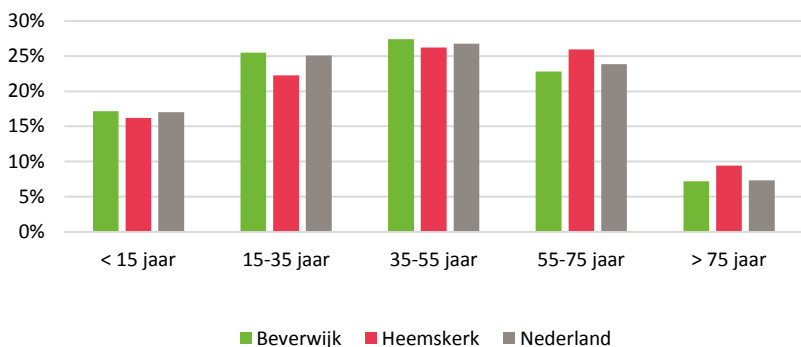
### Verschillen in woningvoorraad en leeftijdsopbouw

De samenstelling van de woningvoorraad in beide gemeenten verschilt enigszins. In Heemskerk vind je meer eengezinswoningen, zowel huur als koop. Beverwijk daarentegen beschikt over meer appartementen.

Figuur 3.1: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Samenstelling huidige woningvoorraad.



Figuur 3.2: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Huidige bevolkingssamenstelling naar leeftijd.

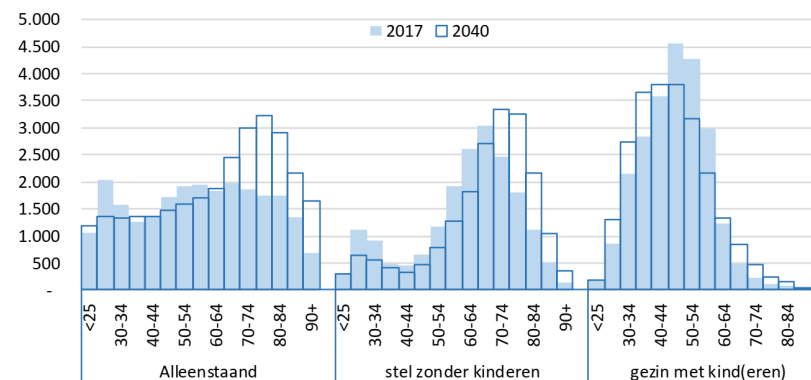


Bron: CBS (2019)



Een ander verschil is de leeftijdsopbouw. Op dit moment is ongeveer 33% van de inwoners van beide gemeenten 55 jaar of ouder. Maar de gemeente Beverwijk heeft een aanzienlijk jongere bevolkingssopbouw dan Heemskerk. De komende jaren neemt het aantal ouderen in beide gemeenten toe. In de IJmond (dus inclusief Velsen) stijgt tot en met 2040 vooral het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 60 jaar en ouder. In mindere mate neemt ook het aantal gezinnen met kinderen toe.

Figuur 3.3: Regio IJmond. Verwachte huishoudensontwikkeling naar leeftijd en type (2017-2040).



Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond (Rigo, 2017)

### **Onze ligging: troef en knelpunt**

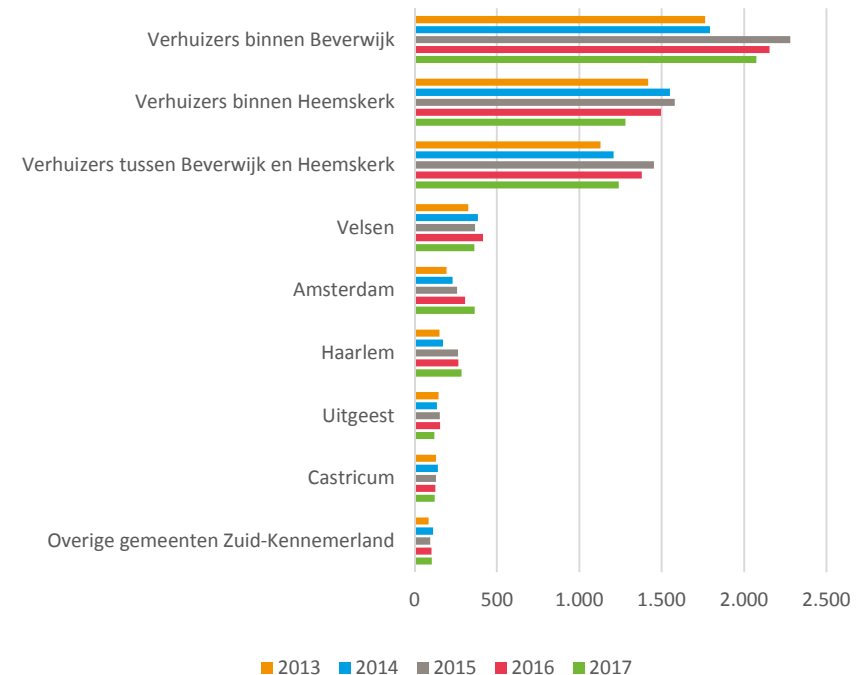
Onze ligging is enerzijds onze grote troef, anderzijds een mogelijk knelpunt voor de toekomst. De ruimte om woningen te kunnen bouwen is beperkt. Beverwijk is zelfs een van de meest verdichte steden van het land. Bovendien hebben we te maken met milieu- en geluidszones (bijvoorbeeld rondom Tata Steel, de A22 en A9) en regelgeving voor bouwen buiten de bebouwde kom (bijvoorbeeld in het tuinbouwgebied), die de mogelijkheden voor woningbouw nog eens extra inperken. Hierdoor zijn de mogelijkheden om woningen op uitbreidingslocaties te bouwen nagenoeg nihil. Dit maakt het belangrijk om goed na te denken over de wijze waarop we als gemeenten tegemoet kunnen komen aan de woningbehoefte voor de komende jaren.

### **Vooral een lokale woningmarkt, instroom vestigers neemt wel toe**

Net als in voorgaande jaren illustreren de verhuizingen dat er vooral sprake is van een lokale woningmarkt. Verreweg de meeste huishoudens die in Beverwijk en Heemskerk verhuizen, doen dat binnen hun eigen gemeente of binnen de regio IJmond. Daarbij gaat het naast de gemeenten Beverwijk en Heemskerk ook over de gemeente Velsen. Met name Velsen-Noord heeft vanwege de ligging een sterke relatie met de woningmarkt van Beverwijk. Heemskerk trekt juist iets meer vestigers aan vanuit Castricum en Uitgeest. Niettemin is het aantal vestigers van buiten Beverwijk en Heemskerk relatief gering.

De verwachting is dat Beverwijk en Heemskerk aan aantrekkingskracht winnen, met name voor vestigers vanuit andere gemeenten als gevolg van de toenemende woningdruk in Amsterdam en Haarlem.

*Figuur 3.4: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Aantal vestigers vanuit andere gemeenten en verhuide personen binnen de gemeenten Beverwijk en Heemskerk 2013-2017.*



Bron: CBS (2019)

### **Kwantitatieve woningbehoefte**

Op 1 januari 2019 woonden er 80.340 mensen in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Het aantal inwoners in de gemeente Beverwijk (41.175) is iets hoger dan in de gemeente Heemskerk (39.165). De huidige prognoses wijzen op een verdere groei van de bevolking de komende jaren.

De woningbehoefte voor de komende jaren wordt vooral bepaald aan de hand van de huishoudensgroei. In de periode 2017-2025 zijn er 1.720 woningen nodig om te voldoen



aan de verwachte toegenomen vraag. In de periode 2025-2030 is er behoefte aan nogmaals 710 extra woningen.

Op basis van deze geraamde behoefte maakten gemeenten in regionaal verband afspraken over de woningbouwopgave<sup>2</sup>. Voor de periode 2019-2025 resteert voor beide gemeenten samen een opgave van 1.560 netto toe te voegen woningen (Beverwijk: 1.107; Heemskerk: 453).

Tabel 3.5: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Verwachte resterende woningbehoefte 2019-2040.

	2019-2025	2025-2030	2030-2040	'19-'30 (per jaar)	'30-'40 (per jaar)
Beverwijk	+1.107	+610	+710	+145	+55
Heemskerk	+453	+100	+80	+42	+6
Totaal	+1.560	+710	+790	+187	+61

Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (2017) en de regionale woningbouwafspraken 2019

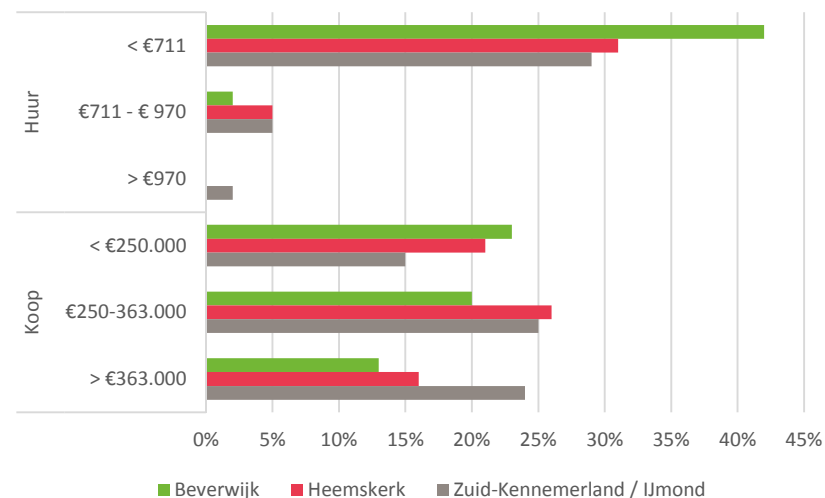
Zelfs al maken we deze bouwambities waar, de druk op onze woningmarkt zal dan nog niet afnemen. We hebben op dit moment immers te maken met een bestaand woningtekort. Willen we het huidige woningtekort inlopen, dan zullen we meer woningen moeten bouwen dan de vastgestelde opgave van 1.560 woningen.

### Woonwensen en kwaliteit

In 2017 inventariseerden we de kwalitatieve woningbehoefte in de regio. We vroegen woningzoekenden in beide gemeenten welk woningtype zij verlangen (woningtype, eigendom en prijsklasse). Hieruit kwam nadrukkelijk de vraag naar sociale huur naar voren. Er is een bescheiden vraag naar middeldure huurwoningen, net boven de €711<sup>3</sup>. In de koopsector is er vooral behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen. De vraag naar dure koopwoningen (> €363.000) ligt op ongeveer 10 tot 15% van de totale woningbehoefte.

<sup>2</sup> In de tussentijd zijn nieuwe prognoses uitgekomen waarin nog steeds een aanhoudende behoefte voor beide gemeenten naar voren komt.

Figuur 3.6: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Kwalitatieve woningbehoefte van huishoudens die in de komende twee jaar willen verhuizen.



Bron: WiMRA (2017)

We hebben met betrokken partijen- zoals makelaars, ontwikkelaars, wooncorporaties en bewonersorganisaties- de woningbehoefte die bleek uit het onderzoek WiMRA gedeeld en besproken (zie paragraaf 1.3). Zij herkenden de behoefte aan betaalbare woningen (zowel in de koop als huur). Maar daarnaast benadrukten zij ook het belang van voldoende doorstroommogelijkheden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Daarbij gaat het met name om het toevoegen van ruimere koopwoningen in het middeldure segment, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen en middeldure huur- en koopappartementen voor senioren.

<sup>3</sup> Liberalisatiegrens ten tijde van het WiMRA onderzoek (2017). Inmiddels is deze grens vastgesteld op €737 (2020).

### *Tevredenheid over woonomgeving*

Over het algemeen zijn Beverwijkers en Heemskerkers tevreden met hun woon- en leefomgeving. Dat blijkt ook uit hun 'rapportcijfers'. Inwoners van Beverwijk gaven gemiddeld een 6,7 voor hun woonomgeving, inwoners van Heemskerk gemiddeld een 7,5. De meeste mensen voelen zich in meer of mindere mate betrokken bij hun buurtgenoten. Uit een leefbaarheidsonderzoek uit 2017<sup>4</sup> gaf 81% (!) van de inwoners van de gemeente Beverwijk aan zich in zekere mate betrokken te voelen bij buurtgenoten, in Heemskerk ervaart 87% (!) van de inwoners deze betrokkenheid. Extra hoog op de schaal van betrokkenheid scoorden inwoners van Wijk aan Zee, Heemskerkerduin en Noorddorp, Poelenburg en Oosterzij: In de Oranjebuurt en Broekpolder is de betrokkenheid beduidend lager.

Bijna driekwart van de Heemskerkers (71%) vindt dat perken, parken en plantsoenen in hun buurt goed worden onderhouden. In Beverwijk ligt dat percentage lager; 53%.

Een meerderheid vindt dat de leefbaarheid in hun buurt de afgelopen jaren min of meer gelijk is gebleven. In Beverwijk vindt 27% van de inwoners dat de leefbaarheid in meer of mindere mate achteruit is gegaan, in Heemskerk ligt dat percentage op 23%.

---

<sup>4</sup> Burgeronderzoek IJmondgemeenten (2017)



## 4 Inspelen op de woningbehoefte

### Onze opgaven:

- Verminderen van de druk op de woningmarkt
- Vergroten van het woningaanbod voor starters, (jonge) gezinnen en oudere huishoudens
- Vergroten van doorstrommogelijkheden voor onze inwoners in wijken en in de gemeenten
- Meer variatie in het woningaanbod op wijkniveau (naar type, eigendom en prijsklasse)
- Voldoende (al dan niet tijdelijke) wooneenheden voor bijzondere doelgroepen

### Wat gaan we doen:

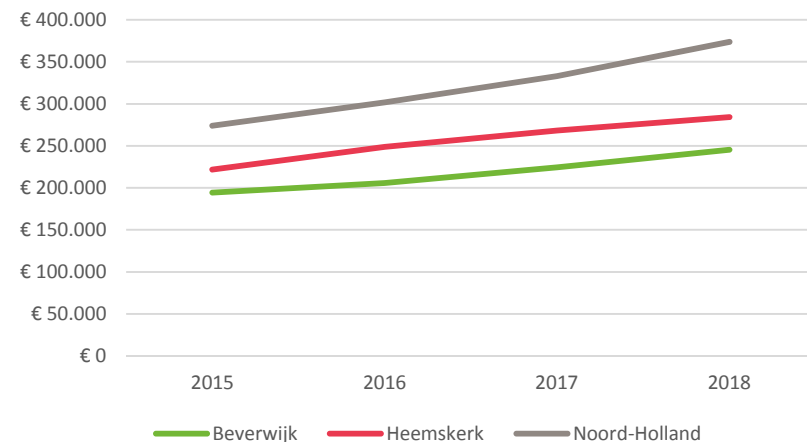
- Bouwen: minimaal 1.560 woningen van 2019 tot en met 2024
- Verdichten en transformeren: binnen het bestaand stedelijk gebied (rood-voor-rood) om zo bestaande openbare ruimte en groen te sparen
- Stimuleren: nieuwe woningbouwinitiatieven die:
  - Aantrekkelijk zijn voor meerdere doelgroepen, zowel nu als in de toekomst
  - Bijdragen aan een goede balans tussen huur- en koopwoningen op wijkniveau. (Beverwijk: nadruk op woningen voor middenklasse, Heemskerk: nadruk op betaalbare huur- en koopwoningen.)
  - Zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt door voldoende variatie in wijken en op gemeentelijk niveau
- Uitbreiden: de sociale huurvoorraad in de twee gemeenten, uitgaande van gelijkblijvend aanbod sociale huur in Beverwijk
- Bouwen: betaalbare huur- en koopwoningen voor starters op de woningmarkt
- Bouwen: gezinswoningen, let wel: vooral door op een creatieve manier met de schaarse ruimte om te springen.

## 4.1 Wat speelt er?

### Grote druk op regionale woningmarkt

Zoals bekend is de druk op onze woningmarkt sterk toegenomen. De vraag overstijgt vele malen het aanbod. Met name in de koopsector steeg de gemiddelde verkoopprijs fors.

Figuur 4.1: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs 2015-2018.



Bron: CBS (2019)

Naar verwachting houdt deze druk op de woningmarkt de komende jaren aan. Steeds meer woningzoekenden uit Amsterdam en Haarlem oriënteren zich op een woning in onze gemeenten. Onderzoek uit 2017 laat zien dat de woningvoorraad in Beverwijk en

Heemskerk tot 2025 met ongeveer 1.720 woningen<sup>5</sup> moet toenemen alleen al om te voorzien in de verwachte groei van de eigen inwoners.

Daarmee neem je de druk op de woningmarkt nog niet weg. Binnen de regio IJmond/Zuid-Kennemerland zijn daarom afspraken gemaakt om de woningproductie te versnellen (Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)). We worden aangespoord om onze plancapaciteit te vergroten, met een vereiste minimale overcapaciteit van 20 tot 30% vanwege mogelijke planuitval. Maar om het huidige woningtekort in te lopen én gezien de grote regionale woningvraag is meer woningbouw wenselijk.

Tabel 4.1: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Huidige bruto plancapaciteit (hard en zacht) naar beoogde bouwperiode, eigendom en woningtype.

	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
2019-2024	1.879 (71%)	1.078 (74%)	2.957 (72%)
2025-2029	547 (21%)	300 (21%)	847 (21%)
> 2029	231 (9%)	0 (0%)	231 (6%)
Onbekend	0 (0%)	78 (5%)	78 (2%)
<b>Totaal</b>	<b>2.657 (100%)</b>	<b>1.456 (100%)</b>	<b>4.113 (100%)</b>
Koopwoning	1.176 (44%)	923 (63%)	2.099 (51%)
Huurwoning	1.048 (39%)	533 (37%)	1.581 (38%)
Onbekend	433 (16%)	0 (0%)	433 (11%)
<b>Totaal</b>	<b>2.657 (100%)</b>	<b>1.456 (100%)</b>	<b>4.113 (100%)</b>
Grondgebonden	776 (29%)	152 (10%)	928 (23%)
Appartement	1.761 (66%)	593 (41%)	2.354 (57%)
Onbekend	120 (5%)	711 (49%)	831 (20%)
<b>Totaal</b>	<b>2.657 (100%)</b>	<b>1.456 (100%)</b>	<b>4.113 (100%)</b>

Bron: Planmonitor Provincie Noord-Holland (Peildatum 1 oktober 2019)

De bruto plancapaciteit voor beide gemeenten samen is ruim 2.900. Trek je daar de onttrekkingen van af (onder meer door sloop), dan blijft er een netto plancapaciteit over van ongeveer 2.500. Dit lijkt te voorzien in de behoefte, maar een belangrijk deel van deze plannen is vooralsnog 'zacht'. Voor de langere termijn is er nog onvoldoende

<sup>5</sup> Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (2017)

<sup>6</sup> Onderzoek Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (2017)

capaciteit. Om die reden blijven we zoeken naar extra bouw mogelijkheden en proberen we 'zachte' plannen hard te maken.

### Vraag naar betaalbare koop en levensloopgeschikt wonen

Op de huidige woningmarkt verkeren met name kooplustige starters in een benarde positie. Hun inkomen is veelal nog te laag. Bovendien missen zij het voordeel van doorstromers die de overwaarde van hun vorige woning kunnen inzetten. Een deel van de starters komt qua inkomen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar evengoed moeten zij rekening houden met een zoektijd van gemiddeld twee à drie jaar. Uit het regionale WiMRA onderzoek (2017)<sup>6</sup> blijkt een sterke vraag naar betaalbare koopwoningen (< €250.000) en middeldure koop (tussen €250.000 en €365.000). De vraag naar koopwoningen in het dure segment (> €365.000) ligt in Beverwijk en Heemskerk wat lager.

Het aandeel oudere huishoudens in Beverwijk en Heemskerk stijgt de komende jaren, de groei van het aantal 75-plussers zorgt voor een dubbele vergrijzing. Bovendien vragen steeds meer ouderen zich af: kan ik in mijn huidige woning blijven of wil ik toch verhuizen naar een aangepaste woning? Een deel van hen zoekt een levensloopgeschikt appartement (koop of huur). Overigens is de groei van het aantal oudere huishoudens ook een belangrijke oorzaak van het toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens in onze gemeenten. Als gevolg hiervan groeit de behoefte aan appartementen.

### Regionale afspraken over sociale huur

Ook de behoefte aan sociale huur in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nam toe. We hebben daarom in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afgesproken dat iedere



gemeente 30% van haar totale woningbouwopgave in de sociale huur realiseert. Voor de gemeente Beverwijk is echter een uitzondering gemaakt. De grote herstructureringsopgaven maken dat behoud van de huidige omvang van het aantal sociale huurwoningen de komende jaren het uitgangspunt is in Beverwijk. Wel is afgesproken dat voor Beverwijk en Heemskerk samen de sociale huurvoorraad zal toenemen.

#### ***Wat vinden onze inwoners...?***

##### ***Beverwijk:***

*“In Beverwijk hebben we voldoende sociale huurwoningen (boven landelijk gemiddeld). We moeten ons daarom richten op meer groen en op de bouw van midden/vrije sector woningen.”*

*“Graag meer koopwoningen voor starters met een niet al te hoog budget.”*

##### ***Heemskerk:***

*“Gun jongeren en starters een kans en realiseer betaalbare woningen! Met genoeg groen in de omgeving!”*

*“We moeten niet teveel 'inbreiden', we wonen nu nog in een mooie groene gemeente! Doorgaan met verbeteren van het wonen in de componistenbuurt!”*

*Quotes uit de inwonerspeiling t.b.v. Woonvisie, zomer van 2019*

#### ***Kwalitatieve impuls voor onze woonmilieus***

De afgelopen jaren investeerden Beverwijk en Heemskerk in de woonkwaliteit door herstructurering. Er is volop gesloopt en gebouwd. Kijk rond op de Plantage, de

Wijkerbaan (Beverwijk) en de Muziekbuurt (Heemskerk) en je ziet dat de kwaliteit zienderogen is gestegen.

We zijn nog lang niet klaar, want ook andere locaties staan te dringen om een kwalitatieve impuls. Vanwege de gedateerde staat van de woningen of van de woonomgeving, of vanwege de eenzijdige woningvoorraad. Meer variatie aan woningen (qua typologie, prijsklasse, eigendomsverhouding) levert sowieso een positieve bijdrage aan de doorstroommogelijkheden en aan de sociale samenhang in buurten, de sociale veerkracht en de zelfredzaamheid van bewoners.

Voor de toekomst streven we naar meer nieuwbouw op inbreidingslocaties in bestaande wijken. We zullen trouwens wel moeten omdat de fysieke ruimte beperkt is. Aldus kan nieuwbouw worden ingezet voor meer variatie in de wijken (koop en huur, eengezinswoningen en appartementen). Ook de kwaliteit van het openbaar groen houden we scherp in de gaten.

#### ***Graag snel een tijdelijke woning!***

Huishoudens uit bijzondere doelgroepen hebben (vaak met spoed) behoefte aan een (tijdelijke) woning. Denk aan:

- Mensen in scheiding die op korte termijn behoefte hebben aan eigen woonruimte, van waaruit ze weer op zoek gaan naar een permanente oplossing.
- Mensen die vanuit een Beschermd wonen-locatie, Maatschappelijke opvang of Jeugdzorg uitstromen en op zoek moeten naar zelfstandige woonruimte.
- Mensen die vanwege sloop/nieuwbouw of renovatie tijdelijk moeten verkassen. Zij hebben behoefte aan tijdelijke woonruimte, zolang de werkzaamheden aan hun woning of buurt duren.
- Arbeidsmigranten en expats die hier vaak voor een bepaalde periode komen werken. Doorgaans geldt dat hoe langer men in Nederland verblijft, des te vaker men op zoek gaat naar een permanente, zelfstandige woning.
- Vluchtelingen met een verblijfstatus die een zelfstandige woonplek zoeken om een nieuw leven op te kunnen bouwen.



Overeenkomsten genoeg, maar er zijn ook duidelijke verschillen. De een verlangt een goedkopere woning, de ander een duurder, de een verlangt een rustige buurt, de ander meer reuring etcetera. De verhuisdynamiek onder genoemde doelgroepen is groot. De behoefte aan een meer flexibele schil binnen de sociale woningvoorraad neemt toe.

In het verleden ontstonden er op sommige plekken concentraties van bijzondere doelgroepen. Dat willen we vermijden, omdat gebleken is dat dit de leefbaarheid en sociale samenhang vaak niet ten goede komt.

#### ***Woonwagenstandplaatsen***

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kwam in 2018 met een beleidskader voor woonwagenstandplaatsen. Een en ander was een vervolg op uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman. Voortaan moeten gemeenten in hun woonbeleid rekening houden met het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Beverwijk en Heemskerk beschikken nu in totaal over 118 woonwagenstandplaatsen.

## **4.2 Wat gaan we doen**

#### ***Hogere productie en meer kwaliteit***

In het Regionaal Actieprogramma Wonen is afgesproken dat in de periode 2019 tot en met 2024 minimaal 1.560 woningen in Beverwijk en Heemskerk worden gebouwd om in de verwachte groei van de behoefte te voorzien. Daarnaast gaan we op zoek naar extra bouw mogelijkheden. Allereerst voor onze eigen inwoners, maar we houden ook rekening met de stijgende belangstelling uit de regio. Ontwikkelaars enthousiasmeren we om in onze gemeenten te investeren en waar mogelijk faciliteren we hen om goede plannen te ontwikkelen.



De grote vraag naar woningen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. We zijn alert op een stabiel evenwicht. Verdichting is onvermijdelijk, maar moet wel zorgvuldig gebeuren opdat de openbare ruimte en het groen gespaard blijven en, als het even kan, ook worden verbeterd. Het plan is om de woningbouw op inbreidinglocaties zoveel mogelijk te realiseren door bestaande locaties (rood voor rood) opnieuw in te richten. We blijven in contact met de provincie over de mogelijkheid van alternatieve (uitbreidings)locaties.

Heemskerk hecht aan natuurinclusief bouwen en het vergroten van biodiversiteit.

### ***Evenwichtig aanbod sociale huur in de regio***

Uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan sociale huur op regionaal niveau de komende jaren toeneemt. Tegelijk is het aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad in met name Beverwijk, maar ook in Heemskerk beduidend hoger dan in de meeste regiogemeenten. Daarom pleiten we voor een meer evenwichtig aanbod van sociale huur in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Op regionaal vlak (RAP) zijn hierover al afspraken gemaakt (zie paragraaf 4.1).

### ***Inspelen op vraag naar kwaliteit en doorstroming***

We vinden het van groot belang dat nieuwbouw nu en op de lange termijn bijdraagt aan het woonklimaat in Beverwijk en Heemskerk. Weliswaar moet nieuwbouw inspelen op de marktvraag van nu, maar ontwikkelingen op de lange termijn zoals veranderingen in de leeftijdsopbouw van de bevolking, tellen ook mee. Flexibele woningbouw en woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn en relatief eenvoudig kunnen worden aangepast, bieden hier uitkomst.

Daarnaast stimuleren we met nieuwbouw de doorstroming. Hoe meer levensloopgeschikte appartementen voor oudere huishoudens worden gebouwd, des te meer eengezinswoningen er vrij komen. Als dit soort appartementen royaal van opzet zijn, laat je je eerder verleiden om het vertrouwde huis met tuin te verruilen voor een comfortabel appartement.

Ook voor starters willen we betaalbare appartementen realiseren. Vanzelfsprekend wordt de starter die niet kan kopen niet vergeten: sociale huur blijft belangrijk.

Voor gezinnen willen we vooral 'stedelijke gezinswoningen' realiseren. We denken aan creatieve woonconcepten waarmee je op een bescheiden kaveloppervlak een aardig woonoppervlak kan realiseren, zoals maisonnettes, drive-inwoningen, appartementen met ruime dakterrassen.

### ***Streven per gemeente***

De Woonvisie is vertaald in een zogeheten streefopgave voor de woningbouw. Ons doel is tegemoet komen aan de woningbehoefte, de doorstroming en variatie in woningaanbod vergroten en het onderscheidende woonmilieu van Beverwijk en Heemskerk behouden. We geven richting aan de toekomstige woningbouwplannen en geven tegelijk ruimte aan de markt om met passende plannen te komen. Waar mogelijk en gewenst wordt ruimte geboden voor nieuwe woonconcepten, zelfbouw en (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Uit onderstaande streefopgave blijkt dat de nadruk ligt op appartementenbouw. Een logisch gevolg van de toename van kleine (één- en tweepersoons) huishoudens en de beperkte ruimte in onze gemeenten. Alleen door te verdichten, compacter te bouwen en meer de hoogte in te gaan blijft er voldoende ruimte in onze gemeenten over voor groen en openbare ruimten



Tabel 4.2: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Streefopgave woningbouw 2020-2030 (netto toevoeging).

	Beverwijk			Heemskerk			Totaal		
	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal
< €737			0%	+	+++	30%	+	+++	15%
€737-€970		++++	8%		++++	8%		++++	8%
> €970		++++	2%		++++	2%		++++	3%
Huur totaal		++++	15%	+	+++	40%	+	+++	25%
< €250.000	+	+++	30%	+	+++	25%	+	+++	30%
€250-365.000	+	+++	35%	++	++	20%	++	++	30%
>€365.000	++++		20%	++++		15%	++++		15%
Koop totaal	+	+++	85%	+	+++	60%	+	+++	75%
Totaal	30%	70%	100%	40%	60%	100%	35%	65%	100%

Bron: WIMRA (2017), aangescherpt met input Raadsdiscussie (15-4), Woondialoog (11-6), Afspraken RAP 2019-2024.

EGW = eengezinswoning, MGW = meergezinswoning

Het peiljaar is 2020. Allicht moeten de prijsklassen na verloop van tijd worden aangepast. Daarom is het belangrijk om prijsontwikkelingen op de woningmarkt nauwkeurig te monitoren.

### Houd ze vast!

Voor Heemskerk ligt de nadruk op een groter aanbod van betaalbare woningen. Meer dan de helft van de netto opgave betreft betaalbare woningen (huur of koop).

Voor Beverwijk geldt dat de sociale huurvoorraad per saldo stabiel blijft. Wel blijft het mogelijk om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen (bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw). De middenklasse en de starters willen we graag behouden. Een grote uitdaging hierbij zit 'm in het vergroten van het middensegment op de woningmarkt (zowel huur als koop).

### Standplaatsen voor woonwagewoners

Om op redelijke termijn in te kunnen spelen op de vraag van woonwagewoners wordt onderzoek verricht naar hun toekomstige behoefte aan een standplaats. Als we dat eenmaal weten, maken we nieuw beleid.



## 4.3 Hoe verder

We zetten onder meer in op de volgende maatregelen:

1. Bouwen: minimaal 1.560 woningen in de periode 2019 tot en met 2024 om in de verwachte kwantitatieve vraag te voorzien. Daarnaast streven we naar de beoogde productie door onder meer:
  - a. 'Zachte' plannen om te zetten naar 'harde' plancapaciteit
  - b. Op zoek te gaan naar extra locaties en verdichtingsmogelijkheden
  - c. Als gemeenten de productie te versnellen en te vergroten door zelf actie te ondernemen (bijvoorbeeld door acquisitie-evenementen) .

2. Toetsen: stemmen nieuwe woningbouwinitiatieven overeen met de ambities en speerpunten van deze Woonvisie? De volkshuisvestelijke ambities bespreken we met ontwikkelaars en initiatiefnemers.
3. Prestatieafspraken maken: samen met Woonopmaat en Pré Wonen werken we de nieuwbouwpoging uit voor de sociale huursector. Uitgangspunt vormen de afspraken binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de sociale huur:
  - a. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk samen.
  - b. Voor Beverwijk geldt behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad. Voor Heemskerk gaan we uit van een lichte uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
  - c. Met de twee wooncorporaties spreken we af om de verkoop van sociale huur te minimaliseren. Verkoop is alleen mogelijk ten behoeve van investeringen voor de herstructurerings- en nieuwbouwpogingen.
4. Vergroten: de voorraad middeldure huurwoningen. We gaan in gesprek met ontwikkelende partijen. Weliswaar hoort dit vooral op het bordje van particuliere ontwikkelaars, maar we zien ook een rol weggelegd voor de corporaties die voor de groep middeninkomens kunnen bouwen.
5. Om tafel met ontwikkelaars (zowel commerciële partijen als wooncorporaties) om te voorzien in de woningbehoefte van spoedzoekers, bijzondere doelgroepen en herstructureringskandidaten. Tenminste, als er sprake is van aantoonbare behoefte.
  - a. Bijvoorbeeld door tijdelijke uitbreiding van de sociale huurvoorraad met flexibele woningen
  - b. Rekening houdend met een evenwichtige spreiding
6. Onderzoeken: de toekomstige behoefte aan woonwagendplaatsen. Aan de hand van de onderzoekresultaten maken we nieuw beleid.





## 5 Betaalbaar wonen

### Onze opgaven:

- Voldoende betaalbare woningen (koop en huur) voor mensen met een laag inkomen
- Passende woonlasten bij het inkomensniveau van de bewoners
- Mogelijkheden scheppen voor jonge starters

### Wat gaan we doen:

- Beter benutten van de beschikbare sociale voorraad zodat huishoudens financieel passend wonen
- Stimuleren van nieuwe woningbouwinitiatieven die voorzien in betaalbare huur- en koopwoningen
- Beteugelen van de stijgende woonlasten
- Verduurzamen van de woningvoorraad, wat moet leiden tot verlaging van de energielasten
- Vergroten van de doorstroming binnen de sociale huursector

---

<sup>7</sup> WiMRA (2017)

<sup>8</sup> CBS (2019)

### 5.1 Wat speelt er?

#### *Economische groei, maar niet voor iedereen*

De afgelopen jaren is de economie, en daardoor ook de koopkracht, sterk gegroeid, Echter, een deel van onze inwoners heeft hier geen of onvoldoende profijt van. Dit beïnvloedt vanzelfsprekend hun mogelijkheden om te verhuizen of te verbouwen. Een deel van de huishoudens met een huurwoning heeft moeite om rond te komen. Voor hen is de maandelijkse huur een dusdanig grote uitgave dat hun bestedingsruimte sterk onder druk staat. In de IJmondgemeenten geldt dat 19% van de huurders onvoldoende inkomen heeft om te kunnen voorzien in de basisbehoeften<sup>7</sup>.

#### *Stijgende woonlasten als gevolg van energieprijzen*

Gemiddeld zijn huurders in onze gemeenten ongeveer 27% van hun netto-inkomen kwijt aan huurlasten. Huiseigenaren in Beverwijk en Heemskerk zijn gemiddeld 17% van hun inkomen aan hypotheeklasten kwijt. Op landelijk niveau is het aandeel van het inkomen dat men kwijt is aan de woonlasten (de woonquote), zowel bij huurders als woningeigenaren licht gedaald<sup>8</sup>.

Hoe dan ook, vanwege de stijgende aardgasprijzen stijgen ongetwijfeld ook de woonlasten voor eigenaren en huurders (de verwachting is dat de kosten voor elektriciteit wel af zullen nemen). Met name voor de lagere inkomensgroepen komt de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan.



### ***Iets groter aandeel lage inkomens***

Wooncorporaties wijzen jaarlijks 80% van hun vrijkomende huurvoorraad toe aan huishoudens met een inkomen tot €39.055<sup>9</sup>. De overige 20% kunnen corporaties aan mensen met een hoger inkomen toewijzen. Er ligt een wetsvoorstel om de doelgroep voor de sociale huur te splitsen in twee groepen, te weten in:

éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot €35.000 en in meerpersoonshuishoudens tot €42.000. Naar verwachting heeft dit per saldo weinig effect op het totaal van het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Wel kunnen wooncorporaties een deel van de vrijkomende woningen blijven toewijzen aan de lage middeninkomens die tussen wal en schip vallen.

In onze gemeenten is de inkomensgroep die in aanmerking komt voor sociale huur iets groter dan gemiddeld in de regio. Maar niet alle huishoudens in deze inkomensgroep doen een beroep op de wooncorporatie voor een huurwoning. Een deel van hen heeft in het verleden een woning gekocht. Daarnaast wordt een deel van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die daar, gelet op de hoogte van hun inkomen, nu niet meer voor in aanmerking zouden komen (scheef wonen).

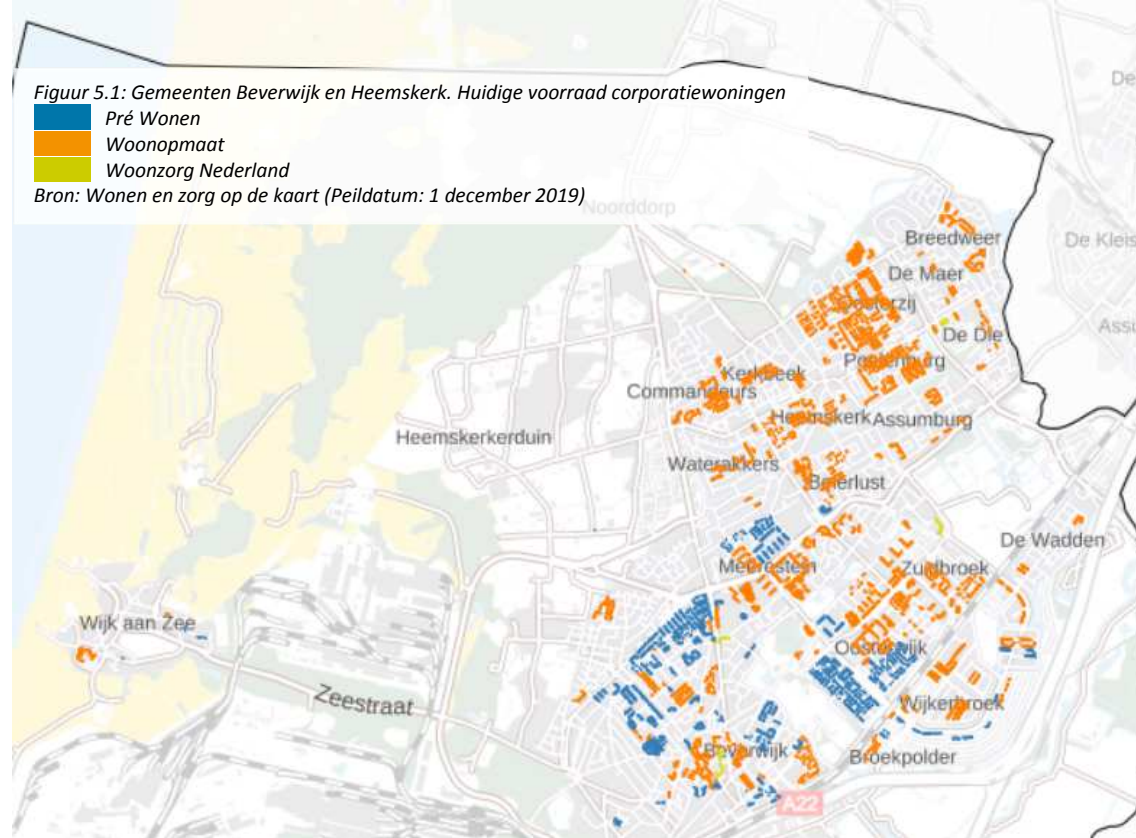
### ***Druk op goedkoopste sociale huurwoningen***

De vraag naar de goedkoopste sociale huurwoningen is gestegen. Dit komt deels door het zogenaamde ‘passend toewijzen’. Dit houdt in dat 95% van de laagste inkomensgroep bij toewijzing een sociale huurwoning tot de ‘aftoppingsgrens’ moet krijgen. Deze huurders hebben dus een goedkope huurwoning nodig.

Vaak staan deze woningen geconcentreerd bij elkaar. En dat heeft weer tot gevolg dat op sommige plekken een concentratie ontstaat van lage inkomensgroepen.

Daarnaast zien we een stijging van specifieke doelgroepen die op zoek zijn naar de goedkoopste sociale huurwoningen. Denk aan mensen met psychiatrische

<sup>9</sup> Prijspeil 2020



problematiek die uitstromen vanuit een Beschermd wonen-locatie of Maatschappelijke opvang, en aan statushouders en arbeidsmigranten.

### ***Starters in de knel***

Veel jonge starters hebben een laag inkomen. Zoals bekend en zoals eerder omschreven in deze visie wordt het voor hen steeds lastiger om een betaalbare koopwoning te financieren. Gevolg is dat de doorstroming vanuit een sociale huurwoning stagneert. Daarnaast zijn er starters die langer bij hun ouders blijven wonen of op zoek gaan naar een huurwoning. En daardoor neemt de druk op het huursegment weer toe.

### Wat vinden onze inwoners...?

#### Beverwijk:

“Het zou mooi zijn als er meer starterswoningen worden gebouwd in de koop én in de huursector. Dan kunnen jongeren makkelijker op zichzelf gaan wonen. Wel vind ik dat je voorwaarden moet stellen, bijvoorbeeld aan de maximale leeftijd. Je blijft niet eeuwig jong...”

#### Heemskerk:

“Ik zou graag zien dat er meer aandacht komt voor de lange wachttijden voor huurwoningen. Zelf woon ik te duur. Ik wil wel goedkoper wonen, maar dat lukt nog niet. Dus wat mij betreft graag meer goedkopere huurwoningen, snellere doorstroming en betaalbare koopwoningen!”

Quotes uit de inwonerspeiling t.b.v. de Woonvisie, zomer van 2019.

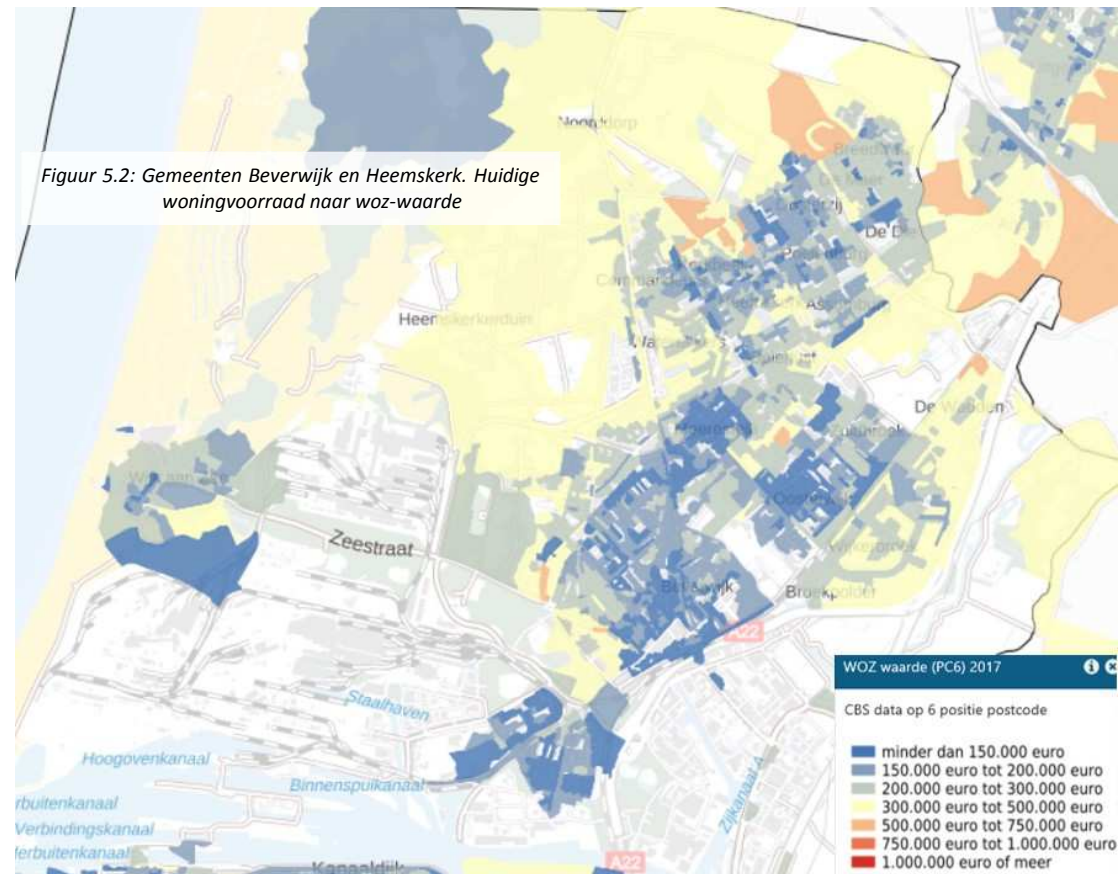
## 5.2 Wat gaan we doen

### Woonlasten in verhouding met financiële mogelijkheden

We zien toe op voldoende betaalbare woningen, ondanks de sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

### Meer woningen voor jonge starters

Jonge starters moeten de komende jaren sneller en makkelijker een woning kunnen bemachtigen. Voor degenen die zich op een sociale huurwoning richten, maken we afspraken met de wooncorporaties. En voor kooplustige starters realiseren we voldoende betaalbare koopwoningen die aansluiten bij hun woonwensen. Het programma van eisen moet rekening houden met hun woonwensen. We streven ook



Bron: Wonen en zorg op de kaart (Peildatum: 1 december 2019)

voorraad biedt kansen, bijvoorbeeld door uitbreiding van het aanbod van woningen boven winkels of via woningsplitsing.

### Kunnen oudere huurders doorstromen?

Prognoses wijzen erop dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens in de sociale huur stijgt. Eén van de oorzaken is de vergrijzing. Daarom werken we aan de toename van levensloopgeschikte appartementen in de sociale huur. Tegelijkertijd stimuleren we oudere huishoudens in de huur om na te denken over hun toekomstige woonsituatie.



Dan is het wel zaak dat we passende en comfortabele woningen aan kunnen bieden, waarmee de doorstroming bevorderd wordt.

### ***Hoe zit het met de lage middeninkomens?***

Doorstroming is ook belangrijk bij scheefwoners in de sociale huur. Als we een groter betaalbaar woningaanbod in de particuliere sector (huur en koop) creëren, kan de verhuisketen gestimuleerd worden. Dan komen er meer sociale huurwoningen vrij voor de mensen met de laagste inkomens. Toch streven we er niet naar om het scheefwonen tot nul te reduceren. Bijvangst van scheefwonen is namelijk dat een wijk wint aan variatie waardoor de leefbaarheid verbetert. Bovendien hebben de lagere middeninkomens weinig financiële mogelijkheden in de particuliere sector. We maken afspraken met wooncorporaties om de volledige ruimte van 15% toewijzing te benutten voor de lage middeninkomens.

### ***Voldoende betaalbare huurwoningen en passende huisvesting***

Het voorzien in betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen is de kerntaak van de wooncorporaties. Wat dat betreft trekken we samen op met Pré Wonen en Woonopmaat. Ook andere corporaties (zoals Woonzorg Nederland, Sint Agnes Woning Stichting) en particuliere verhuurders spelen een rol bij het creëren van voldoende betaalbare huurwoningen.

De nadruk komt te liggen op het segment tot de aftoppingsgrenzen. Voor de meest kwetsbare lage inkomensgroepen moet het aanbod uit voldoende huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (< €432) bestaan. Dit woningaanbod is vooral van belang voor jongeren tot 23 jaar en mensen die vanuit een Beschermd Wonen-locatie of Maatschappelijke opvang of Jeugdzorg zelfstandig moeten wonen.

Gelijke slaagkansen voor iedereen in de sociale huur, dat is ons streven. Daarom houden we de komende jaren de vinger aan de pols door nauwgezet te monitoren, zodat corporaties tijdig kunnen inspelen op een stijgende of juist afnemende vraag.

### ***Betalingsproblemen***

Veel huishoudens kampen met betalingsproblemen. Ze hebben te weinig financiële middelen om naast de hypotheek- of huurlasten ook in hun basisbehoeften te voorzien. Om nog erger te voorkomen is tijdige signalering belangrijk. Dus werken we intensief samen met wooncorporaties en welzijnswerk. Door de bestaande sociale huurvoorraad goed te benutten willen we betalingsproblemen voorkomen. Voor een deel gebeurt dit al via het Passend Toewijzen. Voor zittende huurders met geldproblemen kan gekeken worden of een tijdelijke huurverlaging of verhuizen naar een goedkopere huurwoning mogelijk is.

### ***Inzet op verlaging energielasten***

Als je de woningvoorraad verduurzaamt, profiteer je van het bijkomende voordeel dat het energieverbruik daalt, waardoor ook de woonlasten kunnen afnemen. Verdere verduurzaming is daarom het credo. Dan moeten de laagste inkomensgroepen wel worden ondersteund om dit financieel en organisatorisch te regelen.



## 5.3 Hoe verder

We zetten onder meer in op de volgende maatregelen:

1. Meer huur- en koopwoningen realiseren voor starters samen met ontwikkelaars en wooncorporaties, vanzelfsprekend met aandacht voor de kwaliteit, behoefte en de financiële mogelijkheden van starters. En wel door:
  - a) Nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen
  - b) Faciliteren van ontwikkelaars bij herbestemming van leegstaand vastgoed tot kleine, betaalbare woonruimte (onder andere wonen boven winkels)
  - c) Aanbieden van Starterslening
2. Groter aanbod voor jonge starters, bijvoorbeeld via:
  - a) Het specifiek labelen van sociale huurwoningen voor jongeren
  - b) Woningen te delen (meerdere huishoudens in één zelfstandige woning).
3. Beleid ontwikkelen voor woningsplitsing en woningonttrekking en zo nodig vastleggen in de huisvestingsverordening.
4. Onderzoeken: Heemskerk onderzoekt of een doelgroepenverordening helpt om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. In een Doelgroepenverordening leg je vast welk deel van het woningbouwprogramma in het sociale huur of in het koopsegment gebouwd moet worden (inclusief typologie, eigendomsverhouding, beoogde doelgroep en instandhoudings-termijn).
5. Doorstroomregeling voor senioren die vanuit een bestaande sociale huurwoning willen doorstromen naar een passende woning. Dit in samenspraak met Woonopmaat en Pré Wonen. Is de regeling succesvol? Dan uitbreiden naar andere doelgroepen.
6. Een betaalbare sociale huurvoorraad, met onderstaande landelijke verdeling per huurprijsklasse als referentiebeeld:
  - a) 15% in de prijsklasse < €432
  - b) 65% in prijsklasse kwaliteitskortingsgrens tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens
  - c) 15% in prijsklasse 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens
  - d) 5% boven liberalisatiegrensToetsing vindt plaats door vergelijking met de lokale cijfers van de woningzoekenden, naar huurprijsklasse en inkomensklasse. Tevens monitoren we samen met Woonopmaat en Pré Wonen de vraagdruk in de sociale huursector (actieve zoektijd, reactiegraad, slaagkans per doelgroep). Als het nodig is, passen we de verdeling daarop aan. Doel is gelijke slaagkansen voor elke doelgroep.
7. Samenwerking tussen gemeenten, welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen voor een integrale aanpak van betalings- en schuldenproblematiek. Continueren van bestaande gemeentelijke maatregelen vanuit het sociaal domein, zoals armoedebeleid en preventiemaatregelen; samenwerking met sociaal team, schuldhulpverlening en andere betrokken organisaties.
8. Gemeenten vragen van corporaties om de vrije toewijzingsruimte bij de jaarlijkse vrijkomende huurvoorraad in te zetten voor het huisvesten van de middeninkomens (€42.000 - €50.000)<sup>10</sup>
9. Uitnodigen van wooncorporaties om huurwoningen (al dan niet tijdelijk) aan te passen aan de financiële mogelijkheden van bewoners als daarmee betalingsproblemen kunnen worden bestreden/voorkomen, bijvoorbeeld door tijdelijk de huur te verlagen.

<sup>10</sup> Op dit moment (2020) dient 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen aan de inkomensgroep tot €39.055. Daarnaast kunnen corporaties 10% inzetten voor de lage middeninkomens (€39.055-€43.575) en 10% vrij toewijzen. Er ligt nu een wetsvoorstel om per 1 januari 2021 de primaire doelgroep voor de wooncorporaties in twee

categorieën te splitsen (éénpersoonshuishoudens tot €35.000 en meerpersoonshuishoudens tot €42.000). Daarnaast hebben corporaties in de basis 7,5% vrije toewijzingsruimte. Dit kan verhoogd worden tot 15% als gemeenten en corporaties daarvan de noodzaak inzien.



10. Corporaties hebben de mogelijkheid om 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen om maatwerk te kunnen leveren<sup>11</sup>. Hierdoor kunnen te duur wonende huurders (scheefwonders) doorstromen naar een huurwoning die beter past bij hun financiële mogelijkheden.



---

<sup>11</sup> Dit is vastgelegd in de Regionale Huisvestingverordening Zuid-Kennemerland/IJmond (2017). Het leveren van maatwerk bij 25% van de toewijzingen is mogelijk, mits daarbij wel wordt voldaan

aan de wettelijke randvoorwaarden bij woningtoewijzing (zoals dat 80% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan de inkomensgroep tot €39.055 en het Passend Toewijzen).

## 6 Aanpak versterking bestaande woningen en wijken

### Onze opgaven:

- Verbetering van de fysieke woonkwaliteit en leefbaarheid in die wijken die te lijden hebben onder afnemende kwaliteit en verminderde leefbaarheid
- Vernieuwing van stadscentrum en diverse bedrijventerreinen in Beverwijk zodat deze geschikt worden als (centrum)stedelijk woongebied
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad (energiezuiniger en meer comfort), en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders en particuliere woningeigenaren.

### Wat gaan we doen:

- Verbeteren fysieke woonkwaliteit en sociale aanpak
- Voortzetten van onze herstructureringsopgave: met focus op Kuenenplein, Debora Bakelaan en ontwikkeling van integrale gebiedsvisie Oosterwijk
- Vernieuwen van stadscentrum en bedrijventerreinen Beverwijk
- Stapsgewijs verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
  - Volgend aan landelijke doelstellingen, ingevolge het Klimaatakkoord
  - Focus op 'no regret'-maatregelen
  - Woonlasten voor zittende huurders blijven gelijk
  - Kansen benutten op verkrijgen van restwarmte van de industrie (via een warmtenet), met waarborg van financiële haalbaarheid.

## 6.1 Wat speelt er?

### *Veel woningen uit de wederopbouw*

Ongeveer de helft van onze woningvoorraad is gebouwd in de periode 1945-1985. Met name in de jaren vijftig en zestig groeide de woningvoorraad sterk. Hoe prettig en noodzakelijk dat toen ook was, vandaag de dag kenmerken deze naoorlogse wijken zich door eenzijdigheid, qua woningtype en qua prijsklasse. Zeker op plekken met veel portiekflats daalde de woonkwaliteit zienderogen. Dan hebben we het over de kwaliteit van de woningen én van de omgeving.

Sinds 1999 vindt daarom grootschalige herstructurering plaats. Aan de ene kant verbeterden we zo de kwaliteit van de huurvoorraad, aan de andere kant investeerden we in de openbare ruimte en een betere balans in woningtypen en huur/koopverhouding. Inmiddels zijn diverse buurten onder handen genomen. Met zichtbaar resultaat en tevreden inwoners. De herstructurering van de Plantagebuurt (Beverwijk) en de Debora Bakelaan (Heemskerk) is in volle gang.

### *Kansen voor wijken en centra*

We zien kansen om stadscentra te versterken, eenvoudigweg door te mixen. Als je wonen combineert met werken, openbaar vervoer en voorzieningen, vergroot je de aantrekkelijkheid van de gemeenten. Naast investeringen in bestaande woonwijken zien we ook volop andere mogelijkheden. Denk in Beverwijk alleen al aan transformatie van braakliggende terreinen, leegstaand vastgoed, of locaties die tijdelijk als parkeerterrein worden ingezet.

### *Aandacht voor fysieke en sociale leefbaarheid*

Hoewel er al veel is bereikt, staat de leefbaarheid in een aantal van onze buurten onder druk. Fysieke en sociale opgaven gaan vaak hand in hand. De kwaliteit en eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en het onderhoud van de openbare ruimte (openbaar groen, onderhoud van straten, trottoirs en speeltuinen) kan stukken beter. Soms is de woonomgeving verwaarloosd, vervuild en voelen inwoners zich daardoor



onveilig en onbehaaglijk. Een inhaalslag is dringend gewenst. Met fysieke ingrepen alleen los je de sociale problematiek nog niet op. Dat geldt zeker voor buurten waar relatief veel inwoners met een kwetsbare achtergrond wonen. Dat zijn vaak ook de buurten waar het aandeel kwetsbare mensen door de uitstroom uit instellingen, alleen maar groter wordt. Onder wijkversterking verstaan we dan ook een integrale aanpak van de fysieke en sociale aspecten én een evenwichtige spreiding van bijzondere doelgroepen over de gemeenten.

### ***Nog veel winst te behalen***

Verduurzaming is 'hot'. Vanaf 1 januari 2020 dient alle nieuwbouw 'Bijna Energieneutraal' (BENG) en aardgasloos te zijn.

Willen we in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad beschikken - zoals omschreven in het Landelijke Klimaatakkoord - dan moet ook de energetische kwaliteit worden aangepakt. En dat betekent dat tussen nu en 2050 pakweg 10.000 woningen per gemeente energieneutraal en aardgasloos gemaakt moeten worden (CO<sub>2</sub> neutraal). Woonopmaat en Pré Wonen pakken dit voortvarend op door volop zonnepanelen te plaatsen en door de opstelling van een routekaart waarin zij aangeven hoe ze deze doelstelling gaan behalen.

### ***Wat vinden onze inwoners...?***

#### ***Beverwijk:***

*"Alleen met nieuwbouw red je het niet als je de leefbaarheid wilt verbeteren. Je zult ook groenvoorzieningen moeten opknappen en onderhouden. Net als de speeltuinen en de bestrating: alles moet er netjes uitzien. Op dit punt is Beverwijk er de afgelopen jaren op achteruitgegaan."*

#### ***Heemskerk:***

*"De klimaatverandering maakt koele plekken en waterbuffers onmisbaar. Groen hebben we nodig! Parken met veel bomen en gras. Dit staat niet haaks op het bouwen van huizen, alleen moet er goed nagedacht worden over het type huis en waar te bouwen. Meer kleinere woningen (eventueel in de hoogte) op plekken waar nu bijvoorbeeld leegstand is (lege schoolgebouwen of kantoren). Op die manier is Heemskerk ook over tien jaar een gemeente waar het nog fijn is om in te wonen."*

*Quotes uit de inwonerspeiling t.b.v. de Woonvisie, zomer van 2019.*



Bij particuliere woningeigenaren ligt dit lastiger. Lang niet alle huiseigenaren hebben de financiële ruimte om te investeren. Bovendien is het voor de meeste inwoners van groot belang dat de woonlasten niet stijgen. Dit blijkt ook uit de inwonerspeiling die is gehouden tijdens de ontwikkeling van deze Woonvisie.

Er zijn al diverse stimuleringsmaatregelen genomen. Zo zijn er landelijke subsidieregelingen voor woningisolatie (Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis) en voor de aanschaf van verwarmingsapparatuur (Investeringssubsidie Duurzame Energie). Daarnaast loopt er al enige tijd een Regionaal Energiebesparingsprogramma waarbij woningeigenaren met informatie en advies (vanuit het Duurzaam Bouwloket en Stichting Huizenaanpak) gestimuleerd worden om hun woning te verduurzamen. Verder

biedt de gemeente Beverwijk ook een Duurzaamheidslening aan particuliere woningeigenaren.

Maar bewoners zitten zelf ook niet stil. Zowel in Beverwijk (Groene Wijkers) als in Heemskerk zijn energie-coöperaties opgericht: bewonerscollectieven die door samen te werken de verduurzaming goedkoper willen maken (collectieve inkoopregelingen) en die meer mensen willen bereiken met bewustwordingscampagnes.

## 6.2 Wat gaan we doen

### *Doorgaan op ingeslagen weg*

De komende jaren continueren we de reeds opgepakte herstructurering, samen met de wooncorporaties en ontwikkelaars. Doel is om de woonkwaliteit te verbeteren, wat zich uit in een betere balans tussen huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Tevens investeren we in de omgevingskwaliteit van deze wijken. Dit betreft de voorzieningen en de openbare ruimte. Het Kuenenplein en Oosterwijk staan bovenaan onze prioriteitenlijst. Tegelijkertijd gaan we aan de slag met de sociale opgaven.

### *Stedelijke vernieuwing centrum en bedrijventerreinen*

De gemeente Beverwijk gaat het centrum en enkele bedrijventerreinen versterken. De zone Meerplein, Station, Kop van de Haven en Parallelweg transformeren we tot een zogeheten centrumstedelijk woonmilieu, dat wil zeggen: een gebied met een goede mix van wonen, werken, winkelen, hotel, cultuur en openbaar vervoer. In dit gebied kunnen door verdichting en hoogbouw minimaal 400 woningen worden gebouwd. Uitstraling en kwaliteit zijn belangrijk, want dit moet één van de visitekaartjes van Beverwijk worden. Daarom zetten we in op kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw voor het betaalbare en middeldure koopsegment en het dure huursegment. Zeg maar het type woningen voor inwoners die op zoek zijn naar de dynamiek van de stad.

De omgeving van de Breestraat vraagt als het ware om meer bewoning. Door transformatie van bestaand vastgoed (wonen boven winkels) kunnen er immers de nodige woningen worden toegevoegd voor kleine huishoudens die niet afhankelijk zijn

van een auto. We zien vergelijkbare kansen voor stedelijke ontwikkeling op bedrijfsterreinen zoals De Brink en delen van het Marlo-bedrijventerrein.

In Heemskerk wordt de gebiedsvisie Centrum als onderdeel van de Omgevingsvisie uitgewerkt.

### *Balans tussen verduurzaming en betaalbaarheid*

We staan voor de opgave van een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is ons credo, maar wel op een manier dat betaalbaar wonen niet in het gedrang komt. De energietransitie wordt daarom stap voor stap uitgevoerd.

De eerstkomende jaren richten we ons vooral op 'no-regret'-maatregelen. Uiteraard gaan we al wel aan de slag met het aanbrengen van duurzame warmte-opwekking, maar optimale isolatie van de woningen staat voorop.

### *Verstandige aanpak*

We onderzoeken hoe we de bestaande wijken aardgasloos kunnen maken. In de loop van 2020 is onze Transitievisie Warmte klaar. Door de aanwezigheid van bedrijven als Tata Steel en Floricultura kunnen Beverwijk en Heemskerk restwarmte omzetten voor de energievoorziening van hun woningen, kantoren en bedrijven. Althans, die kans ligt er. Daarnaast zijn er andere duurzame energiebronnen voorradig die als alternatief voor aardgas kunnen dienen. Denk aan warmtepompen, waterstof, etcetera.

Met andere woorden: we willen die kansen aangrijpen voor duurzame vormen van energievoorziening, mits we over een haalbaar businessmodel beschikken.

### *Kansen en aandachtspunten per woonmilieu*

Beverwijk en Heemskerk hebben zo hun eigen woonbuurten, elk met z'n eigen karakteristieken, kwaliteiten en bevolkingsopbouw. Deze Woonvisie zet per woonmilieu de belangrijkste kansen en aandachtspunten op een rijtje. In de Omgevingsvisie wordt dit per gebied vertaald naar concrete ambities en plannen.



### 1. Centrum klein stedelijk (Koningstraat, Meerplein, Kop vd Haven, Beijnes)

Huidig: Veel functiemenging, mix sociale huur en betaalbare koop, veel meergezinswoningen.

Aandachtspunten / kansen:

- Stedelijke vernieuwing, transformatie naar mix wonen, werken, winkelen, horeca, cultuur
- Verdichtingsmogelijkheden, hoogbouw niet uitgesloten
- Betaalbare- en middeldure koop, dure huurwoningen
- Voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk (jongeren, tweeverdieners, emptynesters, gezinnen)
- Breestraat: wonen boven winkels
- Transformatie bedrijven- / parkeerterreinen naar wonen

### 2. Centrum klein stedelijk (Wijkertoren, Oranjebuurt, Regulierstraat, Oud Sportpark, Burgerhartstraat, St. Aagtdorp, De Naald, Overbos)

Huidig: Woonfunctie dominant, mix sociale huur en betaalbare koop, veel eengezinswoningen, woningvoorraad technisch op orde.

Aandachtspunten / kansen:

- Aandacht voor sociaal beheer (nadruk op jaren '80 wijken)
- Onderzoeken kansen voor inbreiding voor woningbouw

### 3. Binnenstedelijke woonwijken (De Plantage, Oostertuinen, Kuenenplein, Bleriotlaan, Wijkerbaan, Fokkerlaan, Zwaansmeer, Oosterwijk)

Huidig: Wederopbouwperiode, veel sociale huur, portiekappartementen en eengezinswoningen, lage woz-waarde, aandacht voor sociale en fysieke leefbaarheid.

Aandachtspunten / kansen:

- Vervangende nieuwbouw sociale huur
- Toevoegen betaalbare- en middeldure koop, dure huurwoningen
- Verdichtingsmogelijkheden, hoogbouw niet uitgesloten
- Sociale- en fysieke wijkversterking (leefbaarheid, sociale samenhang, fysieke omgeving en woonkwaliteit)

Aandachtsgebieden sociale en fysieke wijkversterking:

- Kuenenplein: meer differentiatie woningaanbod
- Oosterwijk en Bleriotlaan: Opstellen gebiedsvisie
- Wijkerbaan: afronding wijkversterking, verhuizing verzorgingshuis Huis Ter Wijk (toevoegen vrije sector woningen).

### 4. Groen suburbaan woonmilieu (Broekpolder, Binnenduin, Vondellaan, Ronde Boogaard, De Warande, De Horn, Westertuinen, Creutzberglaan)

Huidig: Middeldure, grondgebonden koopwoningen. Jaren '30, '90 en > 2010, Hoge woz-waarde, duurzaamheid aandachtspunt bij oude woningen.

Aandachtspunten / kansen:

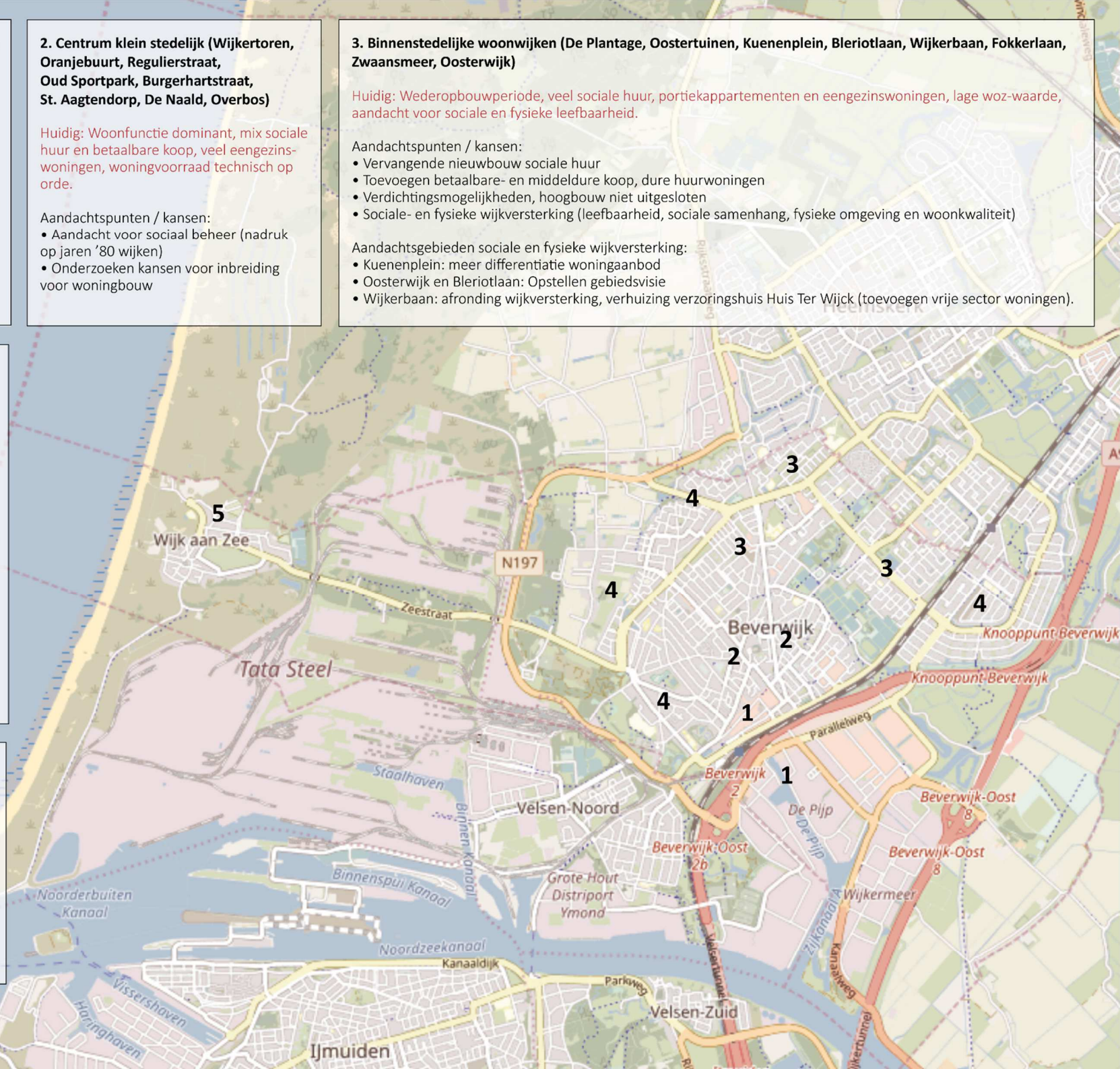
- Realisatie luxe woonmilieu Binnenduin (vrijstaand, kavels en rijwoningen)
- Afronding Broekpolder (mix kavels, appartementen, rijwoningen, sociale huur)
- Bewustwording particuliere woningeigenaren verduurzaming bestaande woning
- Onderhoud openbare ruimte
- Kansen inbreiding relatief beperkt
- Bij transformatiemogelijkheden: inzetten op middeldure koop of dure huurwoningen (t.b.v. doorstroming creëren)

### 5. Dorps woonmilieu (Wijk aan Zee)

Huidig: Hechte gemeenschap. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden door ligging tussen zee, duinen en industrie. Veel koopwoningen, vakantiewoningen en hotels.

Aandachtspunten / kansen:

- Woningbouw voor jongeren en senioren uit eigen dorp
- Betaalbare koop, dure huur en wellicht sociale huur
- Voorkomen woningonttrekking door verkamering





## 1. Centrum

Huidig: Gevarieerd woningaanbod: grondgebonden, appartementen, wonen boven winkels.

Aandachtspunten / kansen:

- Transformatie / wonen boven winkels
- Functiemenging, mix van doelgroepen (jongeren en senioren)
- Sociale huur / middensegment (huur en koop)
- Wonen en zorg (nabij voorzieningen)

## 2. Breedweer / Commandeurs / Meerestein-Sandenburg / Westertuinen

Huidig: Woonerven, grondgebonden gezinswoningen, middensegment (koop + sociale huur), dichte bebouwing, particulier eigendom.

Aandachtspunten / kansen:

- Weinig mogelijkheden voor verdichting
- Stimuleren verduurzaming bij particuliere woningeigenaren
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte (parkeren)

## 3. Kerkbeek / Rendorppark

Huidig: Ruim opgezet, vrijstaande koopwoningen, dure segment, groene woonomgeving, welgestelde senioren.

Aandachtspunten / kansen:

- Duurdere koopwoningen
- Mogelijkheden wonen met zorg

## 4. Beierlust / Assumburg / De Die / De Maer

Huidig: Betaalbare koop en middenklasse koop, veel grondgebonden woningen, ook sociale huur. Relatief veel ouderen.

Aandachtspunten / kansen:

- Kansen voor levensloopgeschikte wijken / doorstroming
- Wonen met zorg (nabij voorzieningen)
- Meer woningvariatie (appartementen)
- De Maer: mogelijkheden voor verdichting

## 5. Zuidbroek / Oosterwijk / Poelenburg / Oosterzij

Huidig: Gestapelde bouw, groene binnentuinen, veel sociale huur, sociale problematiek.

Aandachtspunten / kansen:

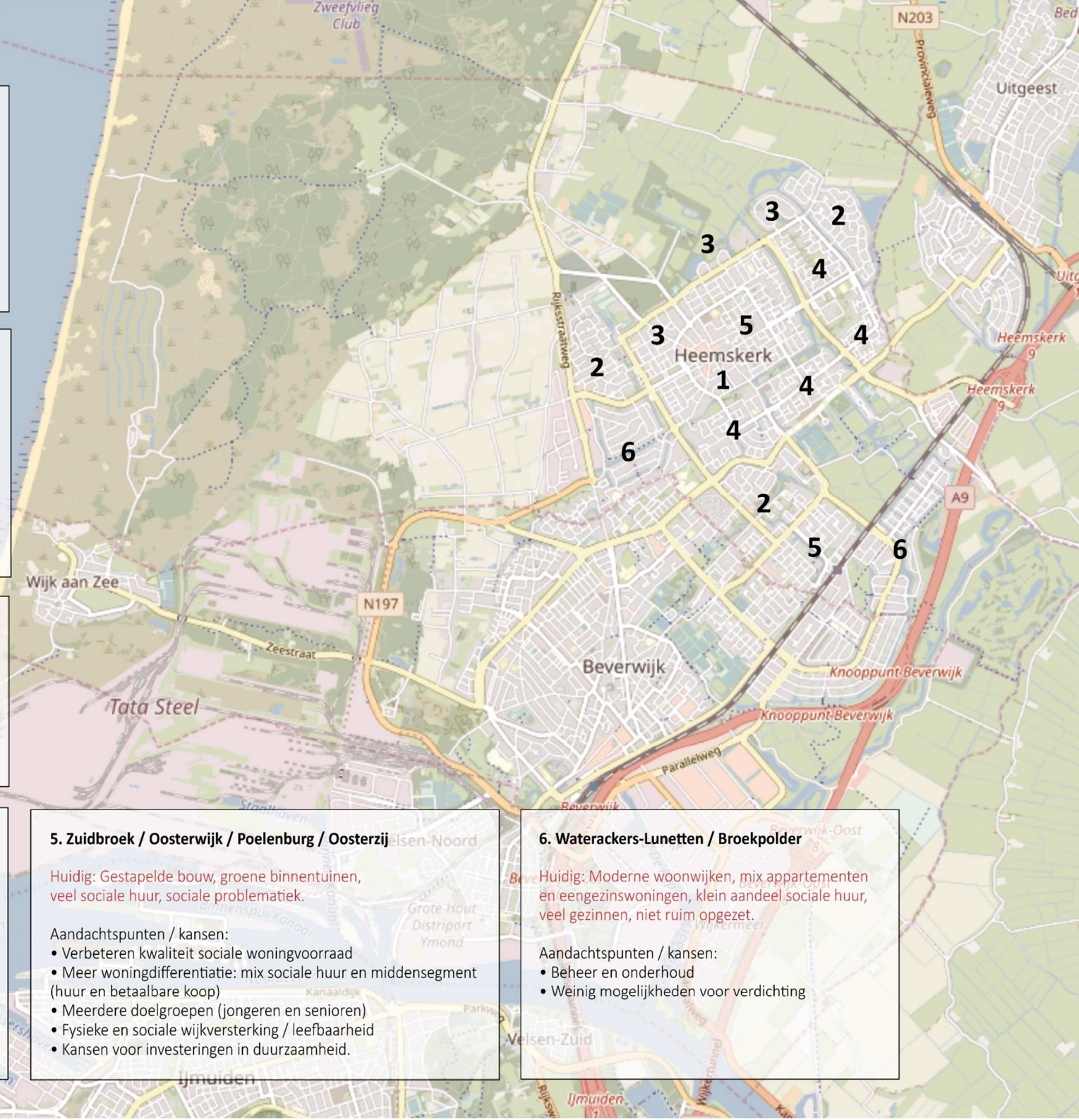
- Verbeteren kwaliteit sociale woningvoorraad
- Meer woningdifferentiatie: mix sociale huur en middensegment (huur en betaalbare koop)
- Meerdere doelgroepen (jongeren en senioren)
- Fysieke en sociale wijkversterking / leefbaarheid
- Kansen voor investeringen in duurzaamheid.

## 6. Waterackers-Lunetten / Broekpolder

Huidig: Moderne woonwijken, mix appartementen en eengezinswoningen, klein aandeel sociale huur, veel gezinnen, niet ruim opgezet.

Aandachtspunten / kansen:

- Beheer en onderhoud
- Weinig mogelijkheden voor verdichting





## 6.3 Hoe verder

We zetten onder meer in op de volgende maatregelen:

1. Met Pré Wonen en Woonopmaat spreken we af hoe we samen de herstructurering en ontwikkellocaties aanpakken, vanaf nu tot 2030 (welke woningen en voor wie, woonomgeving)
2. Het Kuenenplein (Beverwijk) wordt als eerste aangepakt op basis van de reeds opgestelde gebiedsvisie. De herstructurering van de Debora Bakelaan (Heemskerk) wordt voortgezet.
3. Oosterwijk is de volgende wijk die aan bod komt. Beverwijk en Heemskerk verkennen samen het opstellen van een integrale wijkvisie met aandacht voor de fysieke en sociale opgaven. Daarna komen de Pilotenbuurt (Beverwijk) en Poelenburg (Heemskerk) als aandachtsgebieden in beeld.
4. Voor onze sociale opgaven maken we afspraken met welzijnspartners en andere relevante partijen.
5. De gemeente Beverwijk gaat met betrokken partijen (ontwikkelaars, bewoners) in overleg om de stedelijke vernieuwingsopgave in de (centrum)stedelijke woonmilieus te concretiseren. Doelstelling is om de mix tussen wonen, werken en winkelen te versterken.
6. Beter informeren en faciliteren van particuliere huiseigenaren zodat zij hun woning kunnen verduurzamen :
  - a) Informeren particuliere huiseigenaren via het Duurzaam Bouwloket en Stichting Huizenaanpak. Denk aan een mobiel loket dat op locatie of bij evenementen).
  - b) Wijkgerichte aanpak voor het stimuleren van energiebesparende maatregelen en het aanbieden van collectieve inkoopregelingen, zoals de aanschaf van zonnepanelen)
  - c) Bieden van opleidingsmogelijkheden aan energicoaches en aanbieden van mogelijkheden van een energiescan bij bestaande woningen.
  - d) Samen met wooncorporaties een modelwoning inrichten.
7. Met Woonopmaat en Pré Wonen maken we afspraken over verduurzaming van de bestaande sociale huurvoorraad conform de landelijke normen.
  - a. Partijen bepalen samen welke stappen worden gezet om de energetische kwaliteit te verbeteren.
  - b. Investerings mogen niet leiden tot hogere woonlasten van zittende huurders.
  - c. Streven naar een sociale huurvoorraad met zoveel mogelijk zonnepanelen.
8. Afronding Transitievisie Warmte medio 2020. Daarna uitwerking van deze visie naar wijkniveau en nader onderzoek naar warmtenet in overleg met bedrijven.
9. Aanbieden van een duurzaamheidslening voor het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad (Beverwijk). Heemskerk overweegt het aanbieden van een duurzaamheidslening.



## 7 Wonen met zorg

### Onze opgaven:

- Zorgen dat er voldoende passende woningen en woonvormen komen voor mensen met een zorgvraag.
- Oudere particuliere woningeigenaren en huurders stimuleren om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.
- Verbeteren van fysieke en sociale omgeving van mensen met een zorgvraag, zodat zij in staat zijn om langer zelfstandig te wonen in hun eigen wijk.
- Een thuis bieden aan mensen die uitstromen uit Beschermd wonen en Maatschappelijk opvang.

### Wat gaan we doen:

- Zoveel mogelijk zogeheten levensloopbestendige wijken realiseren, met voldoende woningaanbod voor mensen met- en zonder zorgvraag
- Aanbod uitbreiden van levensloopgeschikte woningen
- Onderzoeken van tussenvormen tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg voor mensen met een zwaardere zorgvraag. .
- Aanbod uitbreiden van goedkope zelfstandige huurwoningen voor uitstroom vanuit de Jeugdzorg.
- Zorgen dat er passende woonvormen komen voor mensen die uitstromen vanuit Beschermd wonen of Maatschappelijke opvang in afstemming met de regiogemeenten. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar een woonomgeving die past bij de behoefte van de zorgvrager en naar de draagkracht van een wijk/buurt. Ook worden afspraken gemaakt over de begeleiding.

---

<sup>12</sup> Vergrijzing betekent dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt. Daarnaast is sprake van 'dubbele vergrijzing'. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt.

## 7.1 Wat speelt er?

### *Dubbele vergrijzing*

Op dit moment is iets minder dan de helft van onze inwoners 55 jaar of ouder (zie hoofdstuk 2). Wel is er een duidelijk verschil tussen beide gemeenten. Beverwijk heeft een wat jongere bevolkingsopbouw dan Heemskerk. Maar voor beiden gemeenten geldt dat de komende jaren het aantal ouderen zal toenemen.

Er is sprake van een dubbele vergrijzing.<sup>12</sup> Een grote groep ouderen blijft langer vitaal en wil graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, bovendien dichtbij voorzieningen en sociale contacten. Ook de transitie in de zorg beoogt dat mensen langer zelfstandig wonen. Door technologische vooruitgang (denk aan domotica) wordt het langer zelfstandig wonen makkelijker gemaakt

Daarnaast groeit de groep ouderen die gedwongen zelfstandig blijft wonen, ondanks een zware zorgvraag (denk aan dementie en fysieke beperkingen). Vanuit gezondheids- en veiligheidsoogpunt is dit soms onverantwoord. Deze ontwikkeling heeft voor een belangrijk deel te maken met het verdwijnen van de verzorgingshuizen. Alleen mensen met een hele zware zorgvraag komen nog in aanmerking voor een verpleeghuisplek. En het aantal verpleeghuisplekken is onvoldoende om aan die vraag te voldoen. Er is behoefte aan nieuwe woon(zorg)concepten als tussenvorm tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis.

### *Meer zorgvragers wonen langer zelfstandig*



Steeds meer mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking die voorheen in aanmerking kwamen voor een plek in een instelling, wonen nu zelfstandig. Daarnaast worden taken van Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen de komende tien jaar overgeheveld van de centrumgemeente naar alle gemeenten. Een deel van de groep die nu nog in Haarlem wordt opgevangen, moet straks in Beverwijk of Heemskerk worden gehuisvest. De uitstroom uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang en de uitstroom uit de Jeugdzorg resulteren in een groter beroep op de betaalbare sociale huurwoningenvoorraad. De uitstroom concentreert zich bovendien vaak in de sociaal meest kwetsbare wijken. Dat heeft weer invloed op het samenleven in deze wijken en buurten. Het behoeft geen uitleg dat dit vraagt om goede begeleiding door zorg- en welzijnspartners en extra inzet van het sociaal buurtbeheer van de wooncorporaties. Daarnaast hebben deze groepen behoefte aan nieuwe woonvormen, al dan niet geclusterd en met meer of minder intensieve begeleiding.

### ***Behoefte aan vernieuwende, kleinschalige woonvormen***

Op dit moment bestaat het woningaanbod voor mensen met een zorgvraag grofweg uit twee smaken. Mensen met een zeer zware zorgvraag komen nog steeds in aanmerking voor een intramurale woonvorm, dus binnen een instelling. De anderen moeten nu doorgaans zelfstandig wonen in een al dan niet aangepaste woning, eventueel met begeleiding. Dat geldt zowel voor ouderen als de hierboven beschreven doelgroep.

Mensen met een lichte zorgvraag zouden gebaat zijn met een zelfstandige woonvorm met enige vorm van clustering en ondersteuning. Bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen met een ontmoetingsruimte of woonvormen die bestaan uit een mix van mensen mét en zónder zorgvraag.

Ook is het denkbaar dat een groep inwoners met elkaar het initiatief neemt om te komen tot een kleinschalig wooncomplex. Deze woonconcepten zijn weliswaar zeer gewild, maar zijn door hun ruimtebeslag slechts voor een kleine groep weggelegd. Het inspelen op de vraag naar kleinschalige woonvormen vereist dan ook veel creativiteit in het ruimtegebruik.

### ***Behoefte aan geschikte woningen voor mensen met lichte zorgvraag***

Een groot deel van de ouderen met een lichte zorgvraag redt zich nog prima in een zelfstandige woning. Weliswaar met wat aanpassingen, maar over het algemeen gaat dat heel redelijk. Particuliere huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor die aanpassingen. We zien dat steeds meer oudere woningeigenaren zich bezinnen op hun situatie. Maar actie ondernemen stel je vaak uit totdat de nood aan de man is. In enkele gevallen worden er ingrijpende aanpassingen vanuit de Wmo bekostigd.

De verschillen binnen de gemeenten zijn groot: de ene wijk beschikt over een ruim aanbod van levensloopgeschikte woningen, terwijl in andere wijken het aanbod gering is.



### **Wat vinden onze inwoners...?**

#### **Beverwijk:**

*“Op den duur wil ik wel verhuizen naar een nieuwbouwappartement, maar dan wel eentje met een terras of een aardig balkon. Mijn tuin ga ik sowieso missen, maar met een goed alternatief heb ik daar vrede mee.”*

#### **Heemskerk:**

*“Seniorenwoningen, die missen we echt in Heemskerk. We wonen nu met z'n tweeën in een eengezinswoning, en willen graag kleiner wonen. Maar zulke woningen liggen niet voor het oprapen.”*

*“Ik zou pleiten voor meer huurwoningen voor 55-plussers die niet in de categorie sociale huurwoning vallen. Zelf zou ik een benedenwoning prima vinden in een mooie groene omgeving.”*

*Quotes uit de inwonerspeiling t.b.v. de Woonvisie zomer 2019.*

In de sociale huursector is een deel van de woningvoorraad specifiek bestemd voor ouderen. De kwaliteit van die woningen sluit echter niet altijd aan bij de behoefte van ouderen die op termijn te maken krijgen met fysieke achteruitgang. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod is een pittige opgave.

Andere doelgroepen met een lichte zorgvraag - verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek – hebben met name behoefte aan een betaalbare woning met goede begeleiding bij het zelfstandig wonen.

### ***Kwetsbare jongeren***

Jongeren die moeten uitstromen omdat ze niet langer beschermd kunnen wonen via Maatschappelijk opvang of Jeugdhulp, hebben behoefte aan een goedkope huurwoning (in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens). In onze gemeenten is dat aanbod zeer

beperkt. Veel jongeren verblijven daardoor noodgedwongen in jongerenpension Spaarnezicht, in een hotel of slapen telkens bij vrienden of kennissen. Een zeer onwenselijke situatie. Niet alleen voor hun ontwikkeling en gevoel van vrijheid, ook vanwege de kosten.

## **7.2 Wat gaan we doen**

### ***Wijken levensloopbestendig maken***

We doen ons uiterste best om inwoners oud te laten worden in hun eigen wijk en in een geschikte woning die past bij hun levensfase. Hun buurt is vertrouwd, ook vanwege hun sociale netwerk. Stel dat je woning niet meer geschikt is of niet kan worden aangepast, dan is het wel zo plezierig om te kunnen verhuizen naar een andere woning in dezelfde wijk.

Daarom hechten we eraan dat er op wijkniveau voldoende woningen zijn voor starters, gezinnen en senioren, én ook voor verschillende inkomensgroepen. Dit betekent meer inzet op levensloopgeschikte wijken met op wijkniveau een gevarieerd woningaanbod. In sommige wijken is dat al het geval, in andere wijken hebben we nog een slag te maken. Dat geldt ook voor het aanbod levensloopgeschikte woningen in sommige wijken.

Uiteraard heeft elke buurt zo zijn eigen identiteit en kenmerken, en die koesteren we dan ook graag. Het getuigt niet van realiteitszin om voor elke wijk een volledig pakket aan woonvormen en bijbehorende (zorg)voorzieningen te verlangen. Wel zien we het als onze taak om in gesprek te gaan met ontwikkelaars, zorg- en welzijnsaanbieders over de mogelijkheden van woonzorg. Met name op locaties waar nu al ‘zorgvastgoed’ is en op de centrumlocaties met veel voorzieningen.

### ***Oog voor elkaar***

Een thuis bieden aan kwetsbare inwoners vergt de nodige zorg en aandacht. Ten eerste een goede begeleiding van de doelgroep, ten tweede de aanwezigheid van voorzieningen, ten derde investeringen in leefbaarheid en sociale samenhang in die wijken. Een belangrijke rol is weggelegd voor de welzijnsorganisaties. Van hen vragen we om het meedoen en ontmoeten te stimuleren en te ondersteunen, en om tijdig te signaleren als het niet goed gaat met een wijk in zijn geheel of met de afzonderlijke bewoners. Bijvoorbeeld door de inzet van het sociaal team. Dat is één aspect. Daarnaast moet de fysieke woonomgeving zo worden ingericht dat het toenemend aantal ouderen en zorgvragers goed uit de voeten kan. In geval van ontwikkeling van nieuwe buurten en herstructurering van bestaande buurten proberen we de woonomgeving zo toegankelijk en veilig mogelijk te maken.

### ***Aanpassen én bouwen én nadenken over de toekomst***

Een deel van de benodigde levensloopbestendige woningen kunnen we creëren door bestaande woningen aan te passen, een ander deel door nieuw te bouwen. Particuliere eigenaren en huurders gaan we - samen met zorgaanbieders, bewonersorganisaties, woningcorporaties – informeren en stimuleren om zich te bezinnen op hun toekomstige woonsituatie. Zodat eenieder zelf zijn afweging kan maken over al dan niet aanpassen of verhuizen. Alleen als je op een rijtje hebt wat de financiële en technische mogelijkheden zijn, kun je een weloverwogen besluit nemen. En soms is de technische kwaliteit van een woning van dien aard dat aanpassen niet realistisch is.

Waar mogelijk bieden we ook ruimte aan zogeheten innovatieve woonconcepten die nu nog niet of nauwelijks aanwezig zijn in onze gemeente. Dat kan in nieuwbouw of door herbestemming van bestaande panden.

Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het vooral belangrijk dat we als gemeenten zorgen voor betaalbare huisvesting (vooral goedkope huurwoningen) en nieuwe woonvormen zoals geclusterd wonen of groepswonen. Dat lukt niet zonder goede begeleiding. Dus daarover maken we heldere afspraken met de zorgaanbieders.

### ***Balans kwetsbare- en ‘dragende’ wijkbewoners***

We streven naar gedifferentieerde wijken met een variatie aan woningen, inkomensgroepen en doelgroepen. Wijken waar mensen met en zonder ondersteuningsvraag op een prettige manier met elkaar samenwonen. We willen voorkomen dat sommige wijken overbelast worden. Door meer diversiteit in wijken te realiseren willen we de kwetsbaarheid van deze wijken verminderen en de draagkracht van wijken versterken.

We zien toe op het voorkomen of beperken van overlastsituaties door personen met verward gedrag. In dat kader willen we zo nodig de samenwerking in het ‘vroegsignaleringsoverleg’ intensiveren. In dit overleg werken gemeenten, wooncorporaties, politie en zorgaanbieders samen aan een sluitende aanpak. Voor een zeer kleine doelgroep kwetsbare mensen is een woning binnen een woonwijk niet geschikt, omdat ze zeer veel overlast veroorzaken. Hierbij kan het gaan om (ex-) verslaafden, mensen met zware psychiatrische problematiek en/of overlastgevers. In dat geval is het van belang dat we als gemeenten een tijdelijke woonunit (zogenaamde Skaeve Huse) kunnen bieden op enige afstand van de reguliere woonwijken.

## **7.3 Hoe verder**

We zetten onder meer in op de volgende maatregelen:

1. Onderzoek naar de behoefte aan verschillende woonvormen met zorg: zelfstandig, geclusterd of anderszins. Aan welke woonvormen hebben mensen behoefte en in welke mate? Daarna toetsen we met corporaties en zorginstellingen de haalbaarheid op financieel, ruimtelijk en overig gebied.
2. Aanbod huisvesting aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.



- a) In de regio Zuid-Kennemerland & IJmond maken we afspraken over een regionaal matchpunt, de woonruimteverdeling en de benodigde ondersteuning.
  - b) Lokaal bekijken we zorgvuldige plaatsing in wijken, passend bij het cliëntprofiel en bij de draagkracht van wijken en buurten
  - c) Wooncorporaties bieden in samenwerking met zorgpartijen en gemeenten zogeheten driehoekscontracten aan. Dit houdt in dat mensen vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang een woning krijgen aangeboden, mits men gebruikt maakt van begeleiding.
3. Flexibel bouwen: alle nieuwbouw wordt zo gebouwd dat deze (indeling, technische uitrusting, drempelloos), kan worden omgezet in een levensloopgeschikte woning.
4. Uitbreiding voorraad levensloopbestendige woningen: de corporaties brengen waar mogelijk bij groot onderhoud aan bestaande woningen verbeteringen aan. Dit is maatwerk. Het ene complex biedt meer technische mogelijkheden dan het andere.
- a) Vooral inzetten op het levensloopgeschikter maken van woningen dichtbij voorzieningen en met een lange levensduur.
  - b) Speciale aandacht besteden aan levensloopgeschikte maatregelen voor gelabelde woningen voor senioren.
5. Oudere huiseigenaren en huurders stimuleren om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.
- a) Opstarten van publiekscampagne ‘Ooklaterlekkerwonen.nu’ om inwoners te stimuleren vroegtijdig na te denken over prettig wonen voor later. Geschiedt via RAP op regioniveau.
  - b) Aanbod van een ‘blijverslening’ als financiële ondersteuning bij het aanpassen van de woning.
  - c) Ondersteuning van het initiatief van de corporaties om ouderen een verhuisregeling aan te bieden om zo de doorstroming naar een passende woning te stimuleren.
- d) Onderzoek naar de mogelijkheid om een (regionale) wooncoach in te zetten ter ondersteuning van bovenstaande maatregelen
6. Samenwerking tussen alle betrokken partijen. Doel is een gezamenlijke en integrale aanpak en ondersteuning van inwoners met een zorgvraag.





# Bijlage 1: Terugblik Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk

## 1. Inleiding

Bij het opstellen van een nieuwe woonvisie past een korte terugblik op de ambities, opgaven en resultaten zoals beoogd in de woonvisie die nu afloopt. De woonvisie 2020 had een looptijd van 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling uit de woonvisie 2020 luidde: *‘Beverwijk en Heemskerk willen dat mensen prettig wonen: wonen in betaalbare, duurzame en energiezuinige huizen, in een omgeving die schoon, heel en veilig is, in een woningmarkt waar alle woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzemogelijkheden hebben en een wooncarrière kunnen maken’*

De woonvisie 2020 was opgebouwd rond vier inhoudelijk thema’s met bijbehorende subdoelstellingen. Deze thema’s en doelstellingen waren:

Thema	Doel
<b>Bestaande en nieuwe woningvoorraad</b>	– Beverwijk en Heemskerk hebben een woningmarkt waar woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzes hebben en wooncarrière kunnen maken.
<b>Betaalbaarheid</b>	– Wonen blijft betaalbaar. Voorkomen wordt dat mensen door hoge woonlasten in betalingsproblemen komen. Segregatie van wijken en complexen wordt voorkomen, de kwaliteit van (particuliere) woningen blijft in stand en de leefbaarheid blijft op peil.

<b>Wonen en zorg</b>	– <i>Mensen met een zorgvraag kunnen zo lang mogelijk (zelfstandig) wonen in de woonomgeving van hun keuze met de ondersteuning vanuit het (eigen) netwerk</i>
<b>Duurzaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De nieuwbouw van woningen is in Beverwijk en Heemskerk in 2020 energieneutraal.</li> <li>– De bestaande woningvoorraad van woningcorporaties heeft in 2020 gemiddeld label B en de woningvoorraad van particulieren heeft in 2020 voor 80% label C.</li> <li>– 14% duurzame energieopwekking in 2020.</li> </ul>

In deze terugblik staan we kort stil bij de bereikte resultaten op de vier thema’s, waarbij het thema bestaande en nieuwe woningvoorraad een overkoepelend thema is. Maar eerst wordt de context geschetst waarbinnen de uitvoering van de woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk heeft plaatsgevonden. Deze context is van invloed op de behaalde resultaten.

## 2. Context

De periode waarin de woonvisie 2020 werd voorbereid was een tijd van veel onzekerheden. Het speelveld zag er heel anders uit dan nu. De woningmarkt krabbelde voorzichtig op vanuit een diepe crisis die in 2008 als gevolg van de kredietcrisis was ontstaan. Het was onzeker hoe de kredietcrisis zich naar de toekomst toe zou ontwikkelen. Het vertrouwen in de financiële markten had een flinke deuk opgelopen en woningzoekenden waren terughoudend met het kopen van een woning. Inkomensonzekerheid en flexibilisering van de arbeidsmarkt, dalende prijzen van koopwoningen en een achterblijvende woningbouwproductie kenmerkten de

woningmarkt in 2014. Tegelijkertijd werden woningcorporaties onder verscherpt toezicht van het Rijk geplaagd als gevolg van de parlementaire enquête naar de bouwfraude en gedragingen van een aantal woningcorporaties.

Tegen deze achtergrond kwam de nieuwe Woningwet 2015 tot stand. Met name de rol van de corporaties en de verhouding met de gemeenten zou sterk wijzigen. Corporaties moesten terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. Dit betekende onder meer dat aan huurders strenge inkomenseisen werden gesteld om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (passend wonen). Hoe dit zou uitpakken voor de sociale huurwoningenmarkt en de gewenste woningvoorraad was nog moeilijk te voorzien

De Woningwet 2015 vroeg zowel van woningcorporaties als gemeenten veel extra inspanningen. Het investeringsgebied van de woningcorporaties moest bepaald worden en corporaties moesten in hun bezit onderscheid maken tussen DAEB en niet DAEB<sup>13</sup>. Ook het proces om te komen tot prestatieafspraken veranderde. De woningwet 2015 was aanleiding om een ‘Samenwerkingsovereenkomst voor de prestatieafspraken Wonen in Beverwijk en Heemskerk’ op te stellen. Tevens is gedurende de looptijd van de woonvisie 2020 een nieuwe, regionaal afgestemde, huisvestingsverordening vastgesteld.

Vanaf 2015 heeft de woningmarkt zich hersteld en als gevolg hiervan zijn de huizenprijzen weer gestegen. Tegelijkertijd zijn de huizenprijzen in Heemskerk en Beverwijk in vergelijking met de regio nog steeds relatief laag. Dat neemt niet weg dat de stijgende woningbehoefte in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) ook de woningmarkt in Beverwijk en Heemskerk steeds meer onder druk zet. Dit maakt het toevoegen van extra woningbouwcapaciteit noodzakelijk.

Een belangrijke oorzaak van de stijgende woningbehoefte in de afgelopen jaren is de toegenomen migratie richting de MRA. Dit geldt zowel voor de binnenlandse migratie

als voor de migratie vanuit andere landen (zowel arbeidsmigranten als vluchtelingen). Oorlogen in het Midden Oosten leidden in 2015 en 2016 tot een onverwacht hoge toestroom van asielzoekers. De gemeenten moesten zorgen voor tijdelijke noodopvang, huisvesting en een inburgeringsprogramma.

In de periode rond 2015 vonden daarnaast een aantal ingrijpende veranderingen in het zorgdomein en in het sociaal domein plaats. Deze hadden ook impact op het woondomein. Vanaf 2013 werd de scheiding van wonen en zorg stapsgewijs ingevoerd. De verzorgingshuizen verdwenen nagenoeg met als gevolg dat senioren – soms noodgedwongen - steeds langer zelfstandig bleven wonen. Vervolgens werden vanaf 2015 in het sociaal domein een aantal decentralisaties doorgevoerd, waarmee het Rijk taken en verantwoordelijkheden overhevelde naar gemeenten. Het betrof de Wmo 2015, de Jeugdwet en de Participatiewet. Het zelfstandig wonen van mensen die voorheen in instellingen verbleven en de doordecentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang vergt een goede aansluiting tussen wonen en zorg. Het beroep op woningen en woonvormen voor specifieke doelgroepen is door deze ontwikkelingen de afgelopen jaren flink toegenomen.

### 3. Thema's

In de woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk worden drie thema's genoemd te weten: betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, welzijn, zorg. Dwars daar doorheen loopt als overkoepelend en vierde thema de bestaande en nieuwe woningvoorraad. We lopen ze hier langs.

leefbaarheid. Onder de niet DAEB activiteiten vallen ontwikkelingen op het gebied van vrije sector huur, koopwoningen en commercieel vastgoed.

---

<sup>13</sup> DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Dit zijn investeringen in het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen; beheren maatschappelijk vastgoed en

### ***a. Bestaande en nieuwe woningvoorraad***

Doelstelling:

*Beverwijk en Heemskerk hebben een woningmarkt waar woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzes hebben en wooncarrière kunnen maken.*

Na een periode waarin de woningbouwproductie als gevolg van de recessie op een laag pitje stond, lag er in deze periode een opgave om de woningbouwproductie aan te jagen en de capaciteit uit te breiden. Daarbij is rekening gehouden met de woonwensen van verschillende huishoudens- en inkomensgroepen, de demografische prognoses en de toekomstige plancapaciteit.

In regionaal verband (Zuid-Kennemerland & IJmond) maakten de gemeenten afspraken over de invulling van een woningbouwprogramma dat recht deed aan de stijgende woningbehoefte in de regio. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland & IJmond 2011-2016 en de opvolger het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020. Daarmee werd tevens invulling gegeven aan de jaarlijkse afspraken over het woningbouwprogramma in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De regionale woningbouwafspraken in 2019 waren gebaseerd op de laatste behoefteprognoses.

In de woonvisie 2015-2020 en het regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland & IJmond 2011-2016 was vastgelegd dat Heemskerk en Beverwijk in deze periode gezamenlijk 1321 woningen zouden realiseren (Beverwijk 689 en Heemskerk 632). Uiteindelijk zijn er 1118 woningen gerealiseerd (849 in Beverwijk en 269 in Heemskerk). Gezien de gezamenlijke woningmarkt van Heemskerk en Beverwijk betekende dit een realisatie binnen de vastgestelde bandbreedte van +/- 20%.

In 2016 is een nieuw Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland / IJmond vastgesteld. Voor de periode 2016 tot 2021 zijn de gemeenten een opgave overeengekomen van 673 woningen in Beverwijk en 541 woningen in Heemskerk, met een marge van +/- 20%. De verwachting is dat deze afspraak op het niveau van Beverwijk en Heemskerk samen gehaald wordt.

Over de omvang en kwaliteit van onze sociale huurwoningvoorraad maakten we jaarlijks afspraken met de beide woningcorporaties, Woonopmaat en Pré Wonen. Deze betroffen de beschikbaarheid van 11.000 woningen, verdeeld over verschillende prijsklassen. Dit aantal is stabiel gebleken. Tevens is gekeken of de verschillende doelgroepen gelijke slaagkansen hadden en heeft waar mogelijk bijsturing plaatsgevonden. In vergelijking met omliggende regio's bleven de wachttijden laag, hoewel de druk de afgelopen twee jaar wel is toegenomen.

Op basis van de nieuwe Woningwet 2015 hebben corporaties in 2016 hun huurbeleid aangepast. De nieuwe Huisvestingsverordening 2017 reguleert de regels rondom passendheid voor sociale huurwoningen. Het aanbod sociale huurwoningen en de woningbehoefte zijn in Beverwijk en Heemskerk goed op elkaar afgestemd. Binnen de doelgroep van de corporaties hadden de verschillende leeftijdsgroepen, inkomensgroepen en huishoudtypen nagenoeg evenveel slagingskansen. Dit blijkt uit de Huisvestingsmonitor die in 2016 in Beverwijk en Heemskerk is ontwikkeld en in 2019 is uitgebreid naar de regionale monitor [www.wonenezorgopdekaart.nl](http://www.wonenezorgopdekaart.nl).

In Beverwijk is onder meer het project Wijkerbaan afgerond. De herstructurering van De Plantage wordt in 2020 afgerond, waarna de wijkversterking van het Kuenenplein en omgeving de volgende opgave is. Er heeft nieuwbouw plaatsgevonden in de Blokbouw, aan de Oostertuinen Noord en Zuid. In de Broekpolder zijn woningen toegevoegd, de laatste woningen in het Slotakkoord worden in 2021 opgeleverd. In Westelijk Beverwijk zijn woningen in een meer luxe segment toegevoegd. Een segment dat nog ontbrak en waarmee de doorstroomketens langer worden. Het wonen boven winkels kwam in Beverwijk de afgelopen jaren steeds meer van de grond.

In Heemskerk zijn onder meer woningen gerealiseerd op het terrein van het oude raadhuis. Het project Coornhertstraat is afgerond. Daarnaast heeft herontwikkeling van de Slotheerenbuurt plaatsgevonden, de laatste woningen worden hier in 2020 opgeleverd. In de Muziekbuurt vond grootschalige renovatie plaats om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Met de sloop-nieuwbouw van de Debora Bakelaan is in 2018 gestart.

### **b. Betaalbaarheid**

Doelstelling:

*Wonen blijft betaalbaar. Voorkomen wordt dat mensen door hoge woonlasten in betalingsproblemen komen. Segregatie van wijken en complexen wordt voorkomen, de kwaliteit van (particuliere) woningen blijft in stand en de leefbaarheid blijft op peil.*

De woningen in Beverwijk en Heemskerk zijn in vergelijking met de MRA en de regio Zuid-Kennemerland & IJmond nog steeds redelijk betaalbaar. Tegelijkertijd vertaald de druk op de woningmarkt zich ook in Beverwijk en Heemskerk in oplopende kooprijzen en een verminderde beschikbaarheid van woningen. Voor starters, alleenverdieners en mensen met een laag middeninkomen ligt een betaalbare koopwoning steeds minder binnen bereik. Een groot deel van hen komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Beverwijk en Heemskerk hebben ingezet op een woningvoorraad die past bij de woonwensen, huishoudsamenstelling en portemonnee van de inwoners. In de woonvisie 2020 was sprake van een tekort aan eengezinswoningen. Om de verhuisketen op gang te brengen en doorstroming te bevorderen zijn eengezinswoningen toegevoegd en zijn technisch geschikte appartementen voor senioren gerealiseerd. Ook hebben gemeenten en woningcorporaties een verhuisregeling voorbereid om de doorstroming van senioren van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen te simuleren. Door de vrijgekomen woningen neemt de slagingskansen voor gezinnen toe. Om de stap naar een koopwoning voor starters financieel te vergemakkelijken hebben beide gemeenten startersleningen beschikbaar gesteld.

Gemeenten wilden dat de sociale huurwoningenvoorraad betaalbaar bleef voor de doelgroep die hier financieel van afhankelijk is. Gebleken is dat een deel van de in een sociale huurwoning betalingsproblemen heeft. Gemeenten hebben een belangrijk stap gezet met het invoeren van de 25% vrije toewijzingsruimte in de huisvestingsverordening 2017. Hierdoor is meer maatwerk door corporaties mogelijk. Corporaties kunnen met deze maatregel huishoudens met betalingsproblemen en

dreigende huisuitzetting laten doorstromen van een te dure woning naar een financieel passende woning.

### **c. Wonen en Zorg**

Doelstelling:

*Mensen met een zorgvraag kunnen zo lang mogelijk (zelfstandig) wonen in de woonomgeving van hun keuze met de ondersteuning vanuit het (eigen) netwerk.*

In de periode vanaf 2013 is de scheiding van wonen en zorg gefaseerd ingevoerd. Wonen en zorg werden vanaf dan apart gefinancierd. Daarnaast hebben in 2015 decentralisaties in het sociaal domein plaatsgevonden, waaronder de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Beide ontwikkelingen droegen bij aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking. Dit zorgde tevens voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt.

Als onderdeel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is een woonzorgagenda opgesteld met een aantal actiepunten. Als uitvloeisel hiervan is een regionale monitor ontwikkeld en in 2019 opgeleverd onder de naam [www.wonenenzorgopdekaart.nl](http://www.wonenenzorgopdekaart.nl). In deze monitor zijn enkele bestaande monitorinstrumenten geïntegreerd. Daarnaast is vanuit de woonzorgagenda de pilot 'Thuis in Oosterwijk' uitgevoerd in Beverwijk en Heemskerk. Op basis van gebiedsanalyses zijn de knelpunten voor het langer zelfstandig wonen en de leefbaarheid in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in een wijkplan samen met partners. Ook hebben gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen in de regio afspraken gemaakt om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in goede banen te leiden ('Pact voor uitstroom'). Deze afspraken moeten in 2020 geëffectueerd worden. Tot slot is vanuit de woonzorgagenda een start gemaakt met de inventarisatie van zorgvastgoed en zijn voorbereidingen getroffen voor een publiekscampagne die in 2020 start.

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk, de woningcorporaties Pré Wonen en Woonopmaat en hun huurdersorganisaties hebben gezamenlijk het 'Actieplan langer en weer zelfstandig wonen' opgesteld. Doel hiervan was om het zelfstandig wonen van



kwetsbare ouderen en mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking beter mogelijk te maken. Als uitwerking van het Actieplan zijn afspraken vastgelegd over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeenten en woningcorporaties bij woningaanpassingen (in woning en complex) en de bekostiging hiervan. Ook zijn afspraken met corporaties gemaakt over de voorzieningen met betrekking tot toegankelijkheid en doorgankelijkheid in woningen met een zorg- of seniorenlabel. Regionaal is een eenduidig senioren kwaliteitslabel voor woningen ingevoerd.

In het actieplan worden verder maatregelen uitgewerkt rondom de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Zo is de samenwerkingsovereenkomst voor de kanscontracten uitgebreid naar zorgpartijen waardoor er sprake is van een driehoekscontract. Hierin is de begeleiding bij het zelfstandig wonen verankerd. De gemeenten in de IJmond hebben een beleidskader Opvang Wonen en Herstel 2017-2020 en een bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. Als vervolg daarop is in opdracht van de IJmond gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar gewenste woon- en opvangvormen voor mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De resultaten zijn in 2020 te verwachten.

Beide gemeenten zijn gestart met het aanbieden van een Blijverslening aan particuliere woningeigenaren. Het gebruik hiervan is in de afgelopen periode beperkt gebleven.

De centrale vrouwenopvang door de BLIJF groep in Heemskerk. Is in 2017 gesloten. De opvang vindt sindsdien verspreid plaats over een aantal sociale huurwoningen in Velsen, Beverwijk en Heemskerk.

#### ***d. Duurzaamheid***

Nieuwbouw van woningen is in Beverwijk en Heemskerk in 2020 energieneutraal. De bestaande woningvoorraad van woningcorporaties heeft in 2020 gemiddeld label B en de woningvoorraad van particulieren heeft in 2020 voor 80% label C. Gestreefd wordt naar 14% duurzame energieopwekking in 2020.

De duurzaamheidsambities zijn de afgelopen jaren onderwerp van gesprek geweest met corporaties. Het proces om te komen tot een warmtevisie vraagt om zorgvuldige

afwegingen omdat de implicaties groot zijn. De verwachting is dat deze warmtevisie gereed is in de zomer van 2020.

Vooralsnog conformeerden de gemeenten zich aan de landelijke akkoorden. Dit betekende dat vanaf 1 juli 2018 gasloos bouwen verplicht werd gesteld. Er zijn voorlichtingscampagnes voor energiebesparing geweest alsmede acties voor het plaatsen van zonnepanelen. De voorbereidingen voor een wijkgerichte aanpak voor de energietransitie zijn in gang gezet. Daarbij zal afstemming worden gezocht met de planning van herstructurering en gebiedsvisies.

De beide woningcorporaties hebben de afgelopen jaren substantieel ingezet op het plaatsen van zonnepanelen. Verder heeft de nadruk gelegen op no regret maatregelen, dat zijn toekomstbestendige maatregelen die een effectieve bijdrage leveren aan de isolatie van de woning. Tevens is gestart met de inzet van energiecoaches. Gemeenten en corporaties spraken af dat de maatregelen niet ten koste mochten gaan van de betaalbaarheid. De energiebesparende maatregelen hebben de afgelopen jaren geleid tot een besparing van de energielasten en gelijkblijvende of lagere woonlasten.

Daarnaast is gestart met een regionaal programma waarbij woningeigenaren middels het Duurzaam Bouwloket en de Stichting Huizenaanpak worden gestimuleerd om energiebesparingsmaatregelen te nemen. Particulieren worden geïnformeerd over beschikbare (landelijke) subsidiemogelijkheden. De gemeente Beverwijk is gestart met het verstrekken van duurzaamheidsleningen.

## **4. Samenwerking en monitoring**

Bij het opstellen en de uitvoering van de woonvisie 2015-2020 is nauwe afstemming met de regionale afspraken in Zuid-Kennemerland & IJmond gezocht. Immers, in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een regionaal woningbouwprogramma opgesteld als vertaling van de druk op de woningmarkt in de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De betekenis van de MRA als overleg- en afstemmingsregio is in de afgelopen jaren toegenomen.

Regionale samenwerking is los van de woningbouwproductie ook zinvol gebleken bij tal van andere woonvraagstukken, zoals hierboven beschreven. Voor iedere actie uit het

Regionaal Actieprogramma wonen was het trekkerschap bij één of meerdere gemeenten belegd. Uitvoering en planning werden periodiek gemonitord in ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in monitoring. Er is een nieuwe regionale monitor ontwikkeld, die de woningvoorraad, de voorzieningen, de leefbaarheid en andere indicatoren in beeld brengt. De huisvestingsmonitor die de ontwikkelingen binnen de sociale woningvoorraad in Heemskerk en Beverwijk beschrijft is hierin opgenomen. Daarnaast is bijgedragen aan de provinciale monitor [plancapaciteit.nl](http://plancapaciteit.nl) waarin (potentiële) woningbouwontwikkelingen van alle gemeenten worden gemonitord. Alle gemeenten in de MRA hebben meegedaan aan de uitvoering van een

woonwensenonderzoek (WiMRA). De resultaten hiervan zijn door de gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland vertaald naar regionale en lokale woningbehoeften.

Omdat Beverwijk en Heemskerk samen één woongebied vormen, hebben beide gemeenten ook in de afgelopen jaren weer intensief en prettig samengewerkt. Dat gold voor het opstellen van een nieuwe woonvisie en dat gold voor de jaarlijkse prestatieafspraken samen met de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. In 2016 ondertekenden partijen een samenwerkingsovereenkomst waarin het proces om te komen tot prestatieafspraken is vastgelegd. Met regelmaat vond ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats tussen corporaties en gemeenten. De verhoudingen waren goed en er was sprake van een open communicatie.

## Bijlage 2: Begrippenlijst

<b>Aangepaste woningen</b>	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
<b>Aftoppingsgrens</b>	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 619,01 euro per 2020. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 663,40 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
<b>Anterieure overeenkomst</b>	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
<b>Beschermd wonen</b>	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m <sup>2</sup> inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
<b>Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)</b>	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
<b>DAEB</b>	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
<b>Doelgroep van beleid</b>	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 39.055 (belastbaar inkomen, prijspeil 2020). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
<b>Doorstromer</b>	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
<b>Eengezinswoning</b>	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
<b>Extramuralisering</b>	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
<b>GGZ</b>	Geestelijke Gezondheidszorg

<b>Grondgebonden woning</b>	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
<b>Huurtoeslag (grens)</b>	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
<b>Intramuraal wonen</b>	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
<b>Intramurale voorzieningen</b>	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€437, prijspeil 2020), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
<b>Levensloopgeslacht</b>	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
<b>Maatschappelijke Opvang</b>	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
<b>Meergezinswoning</b>	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
<b>Middenhuurwoning</b>	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 737 (prijspeil 2020) tot ongeveer € 1.000.
<b>Middeninkomens</b>	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 39.055 en de € 50.000 (prijspeil 2020). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
<b>No regret maatregelen</b>	Maatregelen die toekomstbestendig zijn en een effectieve bijdrage leveren aan isolatie van de woning, onafhankelijk van welke warmtebron in de toekomst wordt toegepast.
<b>Nultredenwoning</b>	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Passend toewijzen</b>	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.



<b>Plancapaciteit/ voorraad</b>	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
<b>Primaire doelgroep</b>	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
<b>Prestatieafspraken</b>	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
<b>Scheefwoners</b>	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 39.055 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 737,14 (prijspeil 2020).
<b>Senioren</b>	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
<b>Spoedzoekers</b>	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
<b>Starter</b>	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 30 jaar).
<b>Tijdelijke woningen</b>	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
<b>Vrije sector huur</b>	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 737,14 (prijspeil 2020).
<b>WMO (zorg)</b>	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

## Bijlage 3: Bronnenlijst

### Beleidsdocumenten, onderzoeken, rapporten

- Actieplan langer en weer zelfstandig wonen, Gemeente Beverwijk, Gemeente Heemskerk, WOONopMAAT, PréWonen, Bewonerskern IJmond, Huurdersplatform (2019)
- 'Bouwen aan Beverwijk, voor en met inwoners', Coalitieakkoord 2018-2022
- Burgeronderzoek Gemeente Beverwijk, Companen (2017)
- Burgeronderzoek Gemeente Heemskerk, Companen (2017)
- Gebiedsvisie Wijk aan Zee 2030, Gemeente Beverwijk (2014)
- Groenbeleidsplan Heemskerk, Gemeente Heemskerk (2019)
- 'Heemskerk zichtbaar beter', Coalitieakkoord 2018-2022
- 'Hier ben ik thuis', position paper WOONopMAAT (2019)
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Gemeenten Zuid-Kennemerland / IJmond (2017)
- Meedoen. Visie op participatie en ondersteuning in Beverwijk, Gemeente Beverwijk (2019)
- Motie: Betaalbaar wonen in Heemskerk, PvdA Heemskerk (2018)
- Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk, Gemeente Beverwijk, Gemeente Heemskerk, WOONopMAAT, PréWonen, Bewonerskern IJmond, Huurdersplatform (2019)
- Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond 2017-2040, Rigo (2018)
- Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2016-2020, Gemeenten Zuid-Kennemerland / IJmond en Provincie Noord-Holland (2016)
- Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2019-2024, Gemeenten Zuid-Kennemerland / IJmond en Provincie Noord-Holland (2016)
- Structuurvisie Heemskerk 2020: Kiezen voor kwaliteit, Gemeente Heemskerk (2011)
- Toekomstbeeld Beverwijk: op weg naar 2040, Gemeente Beverwijk (2019)
- Verhuisstromen in de Metropoolregio Amsterdam 2016-2017, Rigo (2019)
- Verkenning Warmtetransitie IJmond en Zuid-Kennemerland, DWA, Omgevingsdienst IJmond (2019)
- Wonen in Zuid-Kennemerland/IJmond. Analyse van het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), Rigo (2018)
- Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland, Rigo (2015)

### Websites

- [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)
- [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)
- [www.wonenezorgopdekaart.nl](http://www.wonenezorgopdekaart.nl)