# Woonagenda Katwijk 2020-2024

vastgesteld door gemeenteraad 5 november 2020

# Colofon

*De Woonagenda is geschreven door Bram Klouwen van advies- en onderzoeksbureau Companen in samenwerking met de leden van de gemeentelijke Projectgroep Woonagenda en de Klankbordgroep Woningmarkt, bestaande uit Dunavie, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen en financiële instellingen.*


| | |
|---|---|
| **Companen, advies- en onderzoeksbureau** | |
| Auteur | Bram Klouwen |
| Projectnummer | 537.103 |
| Email | info@companen.nl |
| Website | www.companen.nl |
| **Projectleiding** | Frank van Oosten |
| **gemeente** | Cornelie Jonker |
| | Varisha Ramkisor |
| | Sander Reith (Reith Advies) |
| **Fotografie** | Dirk van Egmond (Treffend beeld) |
| | Gemeente Katwijk |

# Inhoud


1. Inleiding ..... 5

2. Vertrekpunt Woonagenda Katwijk ..... 8

2.1 Uitgangspunten gemeentelijk beleid ..... 8

2.2 Wat is er aan de hand op de Katwijkse woningmarkt? ..... 10

2.3 Vier centrale ambities om aan te werken ..... 13

3. Ambities Woonagenda Katwijk ..... 15

3.1 Bouwen voor een gezondere woningmarkt ..... 17

3.2 Variatie in de wijk ..... 22

3.3 Thuis met zorg in alle wijken ..... 25

3.4 Betaalbare verduurzaming ..... 30

4. Uitvoering van de Woonagenda ..... 33

4.1 Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven ..... 33

4.2 Programmatische aanpak Woningbouw 2040 ..... 36

4.3 Katwijkse visie op sociale woningbouw ..... 39

4.4 Overzicht van flankerende maatregelen ..... 40

Bijlage 1 Prestatie-indicatoren ..... 42

Bijlage 2 Woningbouwprogramma ..... 45

Bijlage 3 Kaarten ..... 47

# 1. Inleiding

**De gemeente Katwijk stelt een nieuwe Woonagenda op voor de periode 2020-2024. Hiermee geven wij aan op welke wijze wij in willen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Welke opgaven vragen om gemeentelijke sturing? Waar geeft de gemeente prioriteit aan? En hoe pakken we dit aan? In de uitvoering zoeken we heel nadrukkelijk de samenwerking met onze partners.**

Katwijk staat voor een aantal forse opgaven. Er moeten duizenden woningen bijkomen in Katwijk om te voorzien in de lokale woningbehoefte en deels ook in de regionale behoefte. De ruimte om te bouwen is echter schaars en de woningbouw staat onder druk door gebrek aan menskracht en materialen. Hierdoor dreigen groepen aan de onderkant van de markt weggedrukt te worden. Daarnaast ligt er een uitdaging op het snijvlak van wonen en zorg. Er is een toenemende vergrijzing van de bevolking, men blijft langer zelfstandig thuis wonen in plaats van in een verzorgingstehuis, en de gemeente dient op korte termijn te voldoen aan de wettelijke eis om de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen (onder meer Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Licht verstandelijk beperkten en Jeugdhulp) te organiseren. Tot slot ligt er een stevige opgave in de bestaande woningvoorraad ten aanzien van de noodzakelijke energietransitie en het vergroten van de leefbaarheid.

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente nieuw woonbeleid opgesteld. Hierin geven we aan hoe we in willen spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Om de ambities uit het beleid te kunnen verwezenlijken moeten we stevig inzetten op de samenwerking met onze partners: woningcorporatie Dunavie, projectontwikkelaars, makelaars en zorgpartijen.

## Prestatieafspraken

Met de woonagenda biedt de gemeente een beleidsmatig vertrekpunt voor prestatieafspraken die met Dunavie en Stichting Huurdersbelangen De Duinstreek (SHD) worden gemaakt (zie ook paragraaf 4.3, Katwijkse visie op sociale woningbouw). Op basis van de woonagenda kan Dunavie haar bijdrage aan dit beleid bepalen. De looptijd van de woonagenda en meerjarige prestatieafspraken zijn dan ook afgestemd op elkaar. Om tijdig prestatieafspraken te kunnen maken voor de periode 2025-2029 is het zaak in het eerste kwartaal van 2024 het woonbeleid weer te actualiseren. Naast een meerjarige cyclus van prestatieafspraken volgen de partijen een jaarlijkse cyclus waarin concrete prestatieafspraken worden gemaakt voor het daaropvolgende jaar. Dit maakt het mogelijk om mee te bewegen met de dynamiek van de woningmarkt en haar opgaven.

## Betrekken van moties

Door de gemeenteraad van Katwijk zijn drie moties aangenomen die in de woonagenda aandacht krijgen of beantwoord worden.

- De motie 'Regionale discussie toekomst woningbouw', aangenomen door de raad op 15 juni 2017, gaat over de gezonde groei van de woningvoorraad in de regio, waarbij de balans tussen verstedelijking en open landschappen moet worden gevonden. In de eerste ambitie van dit document (paragraaf 3.1, Bouwen voor een gezondere woningmarkt) is uitgewerkt hoe wij met dit vraagstuk omgaan. De feitelijke beantwoording van deze motie vindt plaats bij de gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie.

- De motie 'Toekomstbestendige wijken en leeftijdsbestendig wonen', aangenomen door de raad op 15 juni 2017, vraagt aandacht voor de bestaande voorraad en wijken gelet op de vergrijzing en zelfstandig wonen van zorgdoelgroepen. Onder de derde ambitie van dit document (paragraaf 3.3, Thuis met zorg in alle wijken) worden de gewenste ontwikkelrichtingen geschetst, aansluitend bij deze motie.

- De motie 'Tijdelijke woningen', aangenomen door de raad op 7 november 2019, zet in op (extra) mogelijkheden op de korte termijn voor jonge mensen die anders de gemeente verlaten, door gronden en vastgoed tijdelijk te benutten voor wonen. De mogelijkheden voor uitvoering van deze motie zijn in de woonagenda opgenomen als één van de uitvoeringsmaatregelen (paragraaf 3.1, Bouwen voor een gezondere woningmarkt).

## Aanpak om te komen tot een woonagenda

Gedurende 2019 is hard gewerkt aan de totstandkoming van de woonagenda. Hierbij zijn de volgende stappen gezet:

In de eerste plaats hebben wij een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Via het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 hebben wij meer dan 600 extra enquêtes laten afnemen, zodat gegevens op gemeentelijk niveau beschikbaar zijn. Daarnaast is gebruik gemaakt van het woningbehoefte- en woonlastenonderzoek van Dunavie en van CBS-data over verhuizingen. De analyse van de onderzoeksresultaten is in het voorjaar 2019 uitgevoerd en besproken met een klankbordgroep bestaande uit woningcorporatie Dunavie, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (hierna te noemen SHD), makelaars, projectontwikkelaars, financiële instellingen en zorgaanbieders.

In de tweede plaats is het gesprek met inwoners, stakeholders (Dunavie, SHD, makelaars, projectontwikkelaars, financiële instellingen, zorgaanbieders) en gemeenteraad gevoerd. Met hen is op basis van het onderzoek gesproken over de belangrijkste opgaven waarvoor de gemeente Katwijk nu staat. Op basis hiervan zijn vier centrale ambities geformuleerd en op 31 oktober 2019 vastgesteld door de raad in het Ambitiedocument.

Tot slot is met de stakeholders, onze samenwerkingspartners op de woningmarkt, gesproken over de wijze waarop invulling gegeven kan worden aan de ambities en is gesproken over wat zij van de gemeente mogen verwachten bij de uitvoering van het beleid. Dit is input geweest voor het bepalen van de concrete uitvoeringsmaatregelen.

## Leeswijzer

De Woonagenda is vanaf het begin stapsgewijs verder uitgebouwd. Na de vaststelling van het Ambitiedocument is geen volledig nieuw plan geschreven maar is deze aangevuld met de uitvoeringsmaatregelen.

De kern van de Woonagenda staat in hoofdstuk 3. Verdeeld over de paragrafen 3.1. tot en met 3.4 staan per woonthema de ambitie, onderzoeksresultaten, analyse en maatregelen bij elkaar. In hoofdstuk 4 vervolgens zijn alle uitvoeringsmaatregelen bijeengebracht en voorzien van financiële en organisatorische consequenties.

In de bijlagen bij de Woonagenda zijn tot slot nog toegevoegd: een overzicht van de prestatie-indicatoren ten behoeve van de monitoring van de voortgang (Bijlage 1), een overzicht van het huidige woningbouwprogramma, bestaande uit de potentiele bouwplannen binnen Katwijk (Bijlage 2) en kaartmateriaal dat informatie geeft met het oog op de gebiedsgerichte uitwerking van het beleid.

# 2. Vertrekpunt Woonagenda Katwijk

**Het vertrekpunt voor de woonagenda is een aantal uitgangspunten, dat is afgeleid uit geldende beleidsplannen en programma's. Daarnaast zijn woningmarktanalyses en gesprekken met inwoners en stakeholders hierin meegenomen. Dit hoofdstuk beschrijft dit vertrekpunt. De onderbouwing vanuit de analyses staan opgenomen in het Woononderzoek Katwijk.**

## 2.1 Uitgangspunten gemeentelijk beleid

Op basis van eerdere kaderstellende (beleids)documenten als de Omgevingsvisie Katwijk, Maatschappelijke Agenda, concept Strategische Agenda Duurzaamheid, Regionale Woonagenda 2017 Holland Rijnland, Regionale Agenda Omgevingsvisie 2040 Het Hart van Holland en het Coalitieakkoord 2018-2022 hanteren wij vijf uitgangspunten voor wonen in Katwijk:

De gemeente wil **wijken waar mensen in alle levensfases kunnen wonen**, en als zij dat willen binnen hun wijk kunnen doorstromen. Dit geldt ook voor nieuwe wijken als planlocatie Valkenburg.

Mensen vinden in Katwijk een woning met **woonlasten passend bij hun betaalmogelijkheden**: huur of koop.

In **alle wijken is er woonruimte voor kwetsbare groepen**, zoals zorgvragers (wonen met zorg). Dit moet eraan bijdragen dat inwoners die ondersteuning nodig hebben die kunnen krijgen in hun eigen omgeving, zodat zij regie hebben over hun eigen leven.

De woningen en woonomgeving in Katwijk moeten naar **uitstraling, bouw- en woontechnische kwaliteiten goed** zijn. Dit vraagt kwalitatief goede toekomstbestendige woningen in een goede stedenbouwkundige opzet die uitnodigt tot ontmoeting en gezond gedrag, zodat mensen kunnen deelnemen en bijdragen aan de maatschappij.

De woningen en woonomgeving dragen bij aan een **klimaatbestendig Katwijk en een energiezuinige woningvoorraad**.

### Omgevingsvisie Katwijk: zelfverzekerd in de regio

De gemeente Katwijk heeft haar omgevingsvisie uitgewerkt. De volgende ambities uit de Omgevingsvisie hebben betekenis voor de woonagenda:

1. Een energieneutraal en klimaatbestendig Katwijk in 2050
2. Versterken en verduurzamen bestaand stedelijk gebied met behoud van groene kwaliteiten
3. Bouwen aan inclusieve kernen met sterke sociale samenhang
4. Ontwikkelen van een gezonde en veilige gemeente
5. Benutten van Katwijkse historische en landschappelijke kwaliteiten en erfgoed

## 2.2 Wat is er aan de hand op de Katwijkse woningmarkt?

De hiervoor vermelde vijf uitgangspunten van wonen zijn niet altijd realiteit in Katwijk en de Katwijkse wijken. Dit blijkt uit onderzoek en uit de gesprekken met inwoners en stakeholders. Er zijn vier grote ontwikkelingen op de woningmarkt geconstateerd die betekenis hebben voor de aangegeven uitgangspunten.

- Een toenemende schaarste en blijvend grote woningvraag;
- Een veranderende samenstelling van die woningvraag;
- Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;
- Noodzakelijke verbeteringen in de bestaande woningvoorraad (zoals energetische verbeteringen en toegankelijkheid).

### Schaarste en omvang van de woningvraag

**Een korte schets van de problematiek:** De woningmarkt van Katwijk en omgeving is verhit.

- De woningbehoefte is volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2019 groot. De woningbehoefte van de Katwijkse bevolking groeit tussen 2019 en 2030 met ruim 2.600 woningen en tot 2040 nog eens met 1.400 woningen.

- De woningproductie blijft achter bij deze behoefte. Hierdoor ontstaat schaarste. De gevolgen hiervan zijn dat de prijzen van woningen stijgen, er minder sprake is van doorstroming (omdat mensen geen stap kunnen maken) en er verdringing ontstaat van groepen die in deze markt geen plek kunnen bemachtigen. Voor huishoudens (zeker bij starters) met een middeninkomen tussen € 38.035 (inkomensgrens sociale huur, prijspeil 2019) en € 60.000 (inkomensgrens waarmee je in Katwijk een hypotheek kunt krijgen voor een sobere rijwoning) zijn er weinig mogelijkheden in Katwijk.

- De marktdruk leidt tot koopprijzen en bijbehorende woonlasten die niet aansluiten bij de betaalmogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen en middeninkomen. Het blijkt lastig om woningen betaalbaar te houden voor deze doelgroepen.

- Er zijn weinig alternatieven, waardoor mensen met een hoger inkomen in sociale huurwoningen blijven wonen (goedkope scheefheid). Daardoor kunnen ook huishoudens die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning steeds moeilijker een betaalbare woning vinden.

- De ontwikkeling van woningbouw hangt nadrukkelijk samen met andere ruimtelijke opgaven. Dan gaat het om de afweging in het ruimtebeslag van wonen en andere functies als natuur, bedrijven, kantoren en landbouw. Daarnaast heeft woningbouw effect op groen, mobiliteit, ruimte voor parkeren, speelvoorzieningen en andere voorzieningen.

**Betekenis voor de woonagenda:** Het oplossen van schaarste vraagt om het verhogen van het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt. Naast het verkrijgen van voldoende

beschikbare ontwikkellocaties vraagt dit ook om het maken van een afweging tussen ruimtelijke beleidskaders over bijvoorbeeld groen, mobiliteit, parkeren, hoogte etc. Aspecten die bij die afweging een rol spelen zijn de economische haalbaarheid van het bouwplan (is de ontwikkelaar in staat het plan te realiseren?), de betaalbaarheid van de woningen voor de consument en de prijs/kwaliteit verhouding.

## Veranderende samenstelling van de woningvraag

**Een korte schets van de problematiek:** Door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen is de vraag naar woningen veranderd.

- Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Dit leidt volgens lokale marktkenners, en dit blijkt ook uit landelijke onderzoeken, tot een toenemende vraag naar kleinere woningen. Door de hoge prijzen van grondgebonden woningen zijn appartementen vaak een betaalbaarder alternatief. Dit komt ook tot uitdrukking in het woningmarktonderzoek, waaruit blijkt dat de helft van het woningbehoefte ligt bij appartementen, in gelijke mate verdeeld over huur en koop. Bij de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zien we dat de behoefte aan juist de goedkopere rijwoningen het grootst is.

- Het aantal 65-plus huishoudens neemt tot 2040 toe met naar schatting 4.000 huishoudens. De meeste ouderen wonen in een reguliere woning, waar in beginsel iedereen in kan wonen, en dat zal ook in de toekomst zo zijn. Een deel van de ouderen zoekt een beschutte woonomgeving in de vorm van een geclusterde woonvorm, eventueel met zorg nabij. Het gaat om een palet aan woonvormen waar mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar wonen, zoals aanleunwoningen, zorgappartementen, hofjeswoningen etc. Tot 2040 verdubbelt de behoefte aan geclusterde woonvormen van 980 naar 2.090 woningen.

- Door wetgeving kent de woningmarkt een strikte scheiding tussen de sociale huurmarkt enerzijds en de particuliere huur- en koopmarkt anderzijds. De sociale huur is steeds meer voor een strikte doelgroep met lage inkomens bestemd. Deze doelgroep groeit de komende jaren. Daardoor blijft er vraag naar sociale huurwoningen. Uit het woonlastenonderzoek blijkt dat het voor deze groep noodzakelijk is om (zeer) lage woonlasten te hebben om rond te kunnen komen.

De mate waarin de geschetste ontwikkelingen zich in de gemeente Katwijk voordoen verschilt per wijk. In bijvoorbeeld Katwijk Noord zijn er veel woningen voor kleine huishoudens en voor de sociale huurdoelgroep. De doorstroommogelijkheden naar luxere segmenten zijn wel aanwezig, maar in relatief beperkte mate. In Rijnsburg of Valkenburg zijn er betrekkelijk weinig woningen voor kleine huishoudens en voor de sociale huurdoelgroep.

**Betekenis voor de woonagenda:** Het is gewenst om meer variatie in het woningaanbod op gemeente- en op wijkniveau aan te brengen en op die manier aan te sluiten bij de veranderende vraag. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die veranderende vraag in te spelen. De opgave verschilt hierbij per wijk. Een wijkgerichte benadering biedt mogelijkheden om accenten te plaatsen en te werken aan een betere opbouw van de woningvoorraad in de wijken.

## Langer thuis wonen

**Een korte schets van de problematiek:** In de Maatschappelijke Agenda van de gemeente is als koers bepaald dat iedereen naar vermogen mee kan doen in de samenleving. Tegelijkertijd is het landelijke beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, met eventueel noodzakelijke zorg en ondersteuning bij of aan huis.

Voor kwetsbare mensen (mensen met een zorgvraag) is het soms moeilijk om in die zelfstandige thuissituatie naar vermogen mee te kunnen doen in de samenleving. Zij zijn vaak minder mobiel en zelfredzaam en vaak afhankelijk van hun sociale omgeving. Zonder deze hulp uit de omgeving liggen vereenzaming en onvoldoende zelfredzaamheid op de loer. Kwetsbare mensen hebben daardoor vaak behoefte aan beschutte woonvormen en/of zorg of begeleiding in de reguliere thuissituatie. Dit betreft naast ouderen, ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische achtergrond.

- Op dit moment wonen in Katwijk circa 300 mensen met een (licht) verstandelijke beperking (LVB) zelfstandig; zij wonen steeds meer in een geclusterde woonvorm waar zij zorg kunnen ontvangen. De behoefte groeit met 35 woningen tot circa 335 in 2030.

- Voor mensen met een psychiatrische achtergrond (GGZ) in 'Beschermd Wonen'-setting is het rijksbeleid gericht op uitstroom naar zelfstandig wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. De verantwoordelijkheid voor deze uitstroom komt per 1 januari 2022 bij de gemeente te liggen. Ook jongeren die vallen onder jeugdhulp met verblijf moeten na hun 18e uitstromen uit de instelling naar zelfstandig (begeleid) wonen. Deze doelgroep is door hun inkomenssituatie doorgaans afhankelijk van goedkope sociale huurwoningen. Bij onvoldoende beschikbaar aanbod, stagneert deze uitstroom. Eventueel onaangepast gedrag van deze groep kan niet altijd op tolerantie rekenen, wat kan leiden tot burenconflicten.

**Betekenis voor de woonagenda:** Om kwetsbare mensen mee te kunnen laten doen, en een volwaardige plek in de Katwijkse samenleving te geven, is aansluiting nodig tussen de plek waar mensen hun sociale netwerk hebben en waar zij wonen. De groei van de zelfstandig wonende zorgdoelgroepen vraagt in alle wijken om een gevarieerd aanbod van toegankelijke woningen, en het vinden van afstemming tussen wonen en het aanbieden van zorg. Aandacht voor de wijkopbouw en voor begeleiding bij zelfstandig wonen is hierbij van essentieel belang.

## Bestaande woningvoorraad

**Een korte schets van de problematiek:** De bestaande woningvoorraad van de gemeente Katwijk voorziet voor een belangrijk deel in de huidige en toekomstige woningvraag.

- Het Nationale Klimaatakkoord is vastgesteld, met als één van de doelen om geleidelijk van het aardgas af te gaan. Woningen moeten energiezuinig of energieneutraal worden. Uit de (indicatieve) energielabels van woningen blijkt dat ruim 60% van de woningvoorraad in de gemeente Katwijk een zogenaamd 'groen' energielabel (A, B of C) heeft. Ruim een kwart

van de woningen heeft een zogenaamd 'rood' energielabel (E, F of G). De sociale huursector in Katwijk kent minder groene labels dan de koopsector, maar ook minder rode labels.

- Aan de historische bebouwingslinten in zowel Katwijk, Rijnsburg als Valkenburg staan veel woningen met een (zeer) hoog gasverbruik. Daarnaast zijn er enkele buurten met een hoog gasverbruik, zoals delen van De Noord en Zuidwest in Katwijk aan Zee, Cleijn Duin en Dorp in Katwijk aan den Rijn, Hoornes in Katwijk Noord, en Centrum-Noord en Frederiksoord in Rijnsburg.

- Uit het WoON-onderzoek blijkt dat energielasten relatief hoog zijn voor de laagste inkomens. Wanneer meer dan 10% van het netto besteedbaar inkomen opgaat aan energielasten spreken we van energiearmoede. Dat willen we zoveel mogelijk voorkomen.

- Geconcentreerd in delen van Katwijk-Noord en Katwijk aan den Rijn is er een stapeling van kenmerken die duiden op kwetsbaarheid van buurten en een kwetsbare toekomstkwaliteit: én veel sociale huur, én veel flats van een lage bouwtechnische kwaliteit uit de periode tussen 1945 en 1969, én veel inwoners met een laag inkomen.

- Het overgrote deel (84%) van de inwoners van Katwijk is tevreden over hun woonomgeving. Volgens de gemeentelijke wijkbarometer hebben Katwijk-Noord, Katwijk aan Zee en Katwijk aan den Rijn de laagste leefbaarheidsscores; vooral rond veiligheid. Op gemeenschapszin scoort vooral Katwijk-Noord als matig.

**Betekenis voor de woonagenda:** Naast nieuwbouw verdient de bestaande voorraad volop aandacht. Hierbij is aandacht nodig voor energetische verbetering van woningen, klimaatadaptatie en gedifferentieerde bevolkingsopbouw van wijken. Dit vraagt actie van de woningeigenaren: verhuurders en eigenaar-bewoners.

## 2.3 Vier centrale ambities om aan te werken

Op de volgende pagina zijn de uitkomsten van de marktanalyse en de gesprekken met inwoners en stakeholders aan de bovenkant van de figuur afgezet tegen de uitgangspunten uit eerder vastgesteld gemeentelijk beleid aan de linkerkant van de figuur. Als we de analyses met de eerder vastgestelde uitgangspunten confronteren, zien we dat daaruit een aantal overkoepelende opgaven naar voren komt, waarvoor in de woonagenda een aanpak moet worden geformuleerd:

- Tempo in woningbouw;
- Meer variatie in aanbod;
- In alle wijken een gevarieerd woonzorgaanbod; en
- Betaalbare verduurzaming.

| Uitgangspunten van de gemeente | Schaarste en omvang woningvraag | Veranderende samenstelling woningvraag | Langer thuis wonen | Bestaande woningvoorraad |
|---|---|---|---|---|
| 1. Wijken waar mensen in alle levensfases kunnen wonen | Schaarste en tekorten.<br><br>Middengroepen vallen tussen wal en schip.<br><br>Verdringing aan de onderkant van de markt in verschillende segmenten (sociale huur, sociale koop, middeldure huur, betaalbare koop).<br><br>(Te) hoge stijgende woonlasten. | Toename van het aantal kleine huishoudens, er zijn meer passende, kleinere woningen nodig.<br><br>Toenemende vergrijzing, er zijn meer toegankelijke woningen en woonvormen nodig.<br><br>Spreiding van het woningaanbod over de wijken is niet altijd evenwichtig.<br><br>Groeiende concentratie van kwetsbare doelgroepen binnen het sociaal huursegment, met risico van segregatie op complexniveau. | Niet iedereen is voldoende zelfredzaam.<br><br>Meer behoefte aan woonvormen voor en uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en jeugdhulp.<br><br>Toename van bijzondere doelgroepen binnen sociale huursegment, en verdringing van reguliere woningzoekenden. | |
| 2. Woonlasten aansluitend bij betaalmogelijk-heden | | | | |
| 3. In alle wijken ruimte voor kwetsbare groepen | | | | |
| 4. Goede uitstraling, bouw- en woontechnische kwaliteit | Concurrentie om de beschikbare ruimte op het gebied van wonen, verdichting, bedrijvigheid, groen, parkeren, spelen, recreatie, etc. | | | Hoge tevredenheid over de woning en woonomgeving.<br><br>Energieprestatie bij bestaande woningen vraagt aandacht (vooral binnen de koopsector).<br><br>Hoog gasverbruik in oude linten.<br><br>Mensen met een laag inkomen betalen relatief veel aan energie.<br><br>Katwijk kent kwetsbare buurten met stapeling van specifieke kenmerken. |
| 5. Klimaatbestendig Katwijk en een energiezuinige woningvoorraad | | | | |
| | **Tempo in woningbouw**<br>**Par. 3.1.** | **Meer variatie in aanbod**<br>**Par. 3.2.** | **In alle wijken gevarieerd woonzorgaanbod**<br>**Par. 3.3.** | **Betaalbare verduurzaming**<br>**Par. 3.4.** |

# 3. Ambities Woonagenda Katwijk

**Voordat de gemeentelijke ambities voor de woonagenda inhoudelijk worden beschreven, komen eerst de rollen aan bod die de gemeente ziet voor de partijen op de woningmarkt. Dit vormt een belangrijke context voor het invullen van de ambities.**

## Visie op de rol van partijen op de woningmarkt

Vanuit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet 2014) heeft de gemeente verantwoordelijkheid voor lokaal volkshuisvestingsbeleid. Tegelijkertijd is de uitvoering van dit beleid in grote mate de verantwoordelijkheid van woningcorporaties, projectontwikkelaars, makelaars, financiële instellingen en zorgpartijen.

Voor het realiseren van de gemeentelijke ambities is inzet van zowel de gemeente als de stakeholders nodig. Een realistische vraag van de gemeente is daarbij de beste garantie voor succes. Onze visie op de rollen van partijen in de woningmarkt is als volgt:

- Voor ontwikkelingen gericht op de koopkrachtige vraag gaan wij ervan uit dat de markt dit zelf oppakt, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Dat geldt zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande wijken. Deze kaders kunnen betrekking hebben op bepaalde beleidsthema's (zoals verduurzaming), maar ook op het verbinden van opgaven aan elkaar.

- Voor ontwikkelingen waar een maatschappelijke partner primair verantwoordelijk is, bijvoorbeeld Dunavie voor sociale huur of een zorginstelling voor (woon)begeleiding, ligt de uitvoering bij deze partner. De gemeente geeft ook hiervoor de kaders aan, en ondersteunt deze ontwikkelingen door voorwaarden te scheppen en te faciliteren; bijvoorbeeld door het leveren van menskracht, het verstrekken van informatie of het samenbrengen van partijen.

- Voor gewenste ontwikkelingen van inwoners of maatschappelijke partners kan de gemeente een ondersteunende rol met kennis, procesondersteuning en mogelijk soms ook financiën bieden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap, innovatieve woonconcepten, energiecollectieven, etc. Dit vergt wel een andere manier van werken van de gemeente dan nu vaak het geval is.

- Voor gewenste ontwikkelingen die niet door marktpartijen of de woningcorporatie worden opgepakt, vanwege het ontbreken van een koopkrachtige vraag of een duidelijke eigenaar, voert de gemeente actief beleid. Hierbij valt te denken aan realisatie in middeldure huur, sociale koop of specifieke woon(zorg)concepten. De uitvoering ligt doorgaans bij de partners.

*Flexibiliteit nodig om snel in te kunnen spelen op veranderingen*

De jaarlijkse afzetmogelijkheden van nieuwbouwwoningen zijn volgens de stakeholders niet onbeperkt, aangezien niet iedere woningzoekende gelijktijdig een nieuwe woning wenst. De woningzoekende richt zich op een passende prijs en kwaliteit, maar die staan door de overspannen woningmarkt onder druk. Hierdoor kunnen enerzijds nieuwe groepen als starters en mensen met een laag of middeninkomen steeds moeilijker de woningmarkt betreden, of een volgende stap zetten. Anderzijds zijn op een gegeven moment woningen niet meer betaalbaar en valt de vraag weg. Dat punt lijkt bereikt. Het risico is dat huishoudens dan uitwijken naar gemeenten waar koopwoningen beter betaalbaar zijn, bijvoorbeeld naar Waddinxveen of Alphen aan den Rijn.

Het is lastig 'sturen' in deze complexe en veranderlijke woningmarkt. Het vraagt in elk geval een flexibele opstelling van de gemeente bij planontwikkelingen en zorg dat de woningmarkt voor een brede groep betaalbaar blijft. En dat heeft niet alleen betekenis voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande wijken: sluiten deze woningen aan bij de huidige en toekomstige vraag uit de wijk?

In dit licht is een woningmarktanalyse uitgewerkt die voor dit moment een beeld geeft van de woningbehoefte. Marktpartijen zien dit vooral als een momentopname: over enige tijd is de markt weer anders.

## 3.1 Bouwen voor een gezondere woningmarkt

**Onze ambitie | Er wordt ten minste in de lokale behoefte van de gemeente Katwijk voorzien: minimaal 2.600 woningen tussen 2019 en 2030 en minimaal 1.400 woningen tussen 2030 en 2040. Planlocatie Valkenburg voorziet in een substantieel deel van de lokale behoefte, dat geldt voor 30% van de planlocatie.**

### Katwijkse behoefte in de wijken en op Planlocatie Valkenburg

Voor de Katwijkse woningbehoefte gaan we uit van de prognose volgens de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) 2019. Deze raming gaat alleen uit van geboorte- en sterftecijfers. De woningbehoefte voor Katwijk bedraagt volgens die prognose ruim 2.600 woningen van 2019 tot 2030 (gemiddeld circa 240 woningen per jaar), en nog eens 1.400 woningen tot 2040 (circa 125 woningen per jaar): in totaal dus 4.000 woningen.

Op Planlocatie Valkenburg zijn circa 5.000 woningen voorzien, waarvan volgens de ambitie 1.500 (30%) voor de Katwijkse woningbehoefte. Om aan een totaal van 4.000 woningen te komen voor de lokale behoefte in 2040 zijn er in de bestaande wijken nog 2.500 woningen nodig tot 2040. Wanneer we daar het bovenlokale deel van PLV a 3.500 woningen bij optellen, komt dat uit op een totale opgave van 7.500 woningen in 2040.

| | Tot 2030 | Tot 2040 |
|---|---|---|
| **Woningbehoefte** | | |
| Totale opgave Katwijk | **4.**700 | 7.500 |
| Lokale woningbehoefte Katwijk | 2.600 | 4.000 |
| - In te vullen op PLV (30%) | 900 | 1.500 |
| - In de bestaande wijken | 1.700 | 2.500 |
| Bovenlokale behoefte in te vullen op PLV (70%) | 2.100 | 3.500 |

In bijlage 2 (Woningbouwprogramma) staan de potentiele bouwplannen in Katwijk opgenomen. Het gaat om een totaal van 4.181 woningen, inclusief 1.500 op PLV, bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte van 4.000 woningen in 2040.

In de praktijk blijkt echter dat woningbouwplannen later, gedeeltelijk of zelfs helemaal niet gerealiseerd worden. Dit is de zogeheten planuitval. Om er zeker van te zijn dat het benodigde aantal woningen gebouwd wordt om in de behoefte te voorzien, moeten er meer woningen geprogrammeerd worden dan er op het eerste gezicht nodig zijn. Op basis van een beredeneerde schatting van de planuitval is het nodig om tot 2040 nog eens 800 woningen extra in het woningbouwprogramma op te nemen en daar locaties bij te vinden. Er is dus meer plancapaciteit nodig.

## Woonagenda biedt het kader voor locaties binnen de kernen

Voor Planlocatie Valkenburg (PLV) volgen we voor het woningbouwprogramma de kwalitatieve insteek uit de 'Nota van Uitgangspunten voor stedenbouwkundige uitwerking op hoofdlijnen van het startgebied Locatie Valkenburg', vastgesteld op 14 juni 2018. Deze woonagenda doet hierover geen aanvullende uitspraken. Ervan uitgaand dat op PLV tot 2030 voor circa 900 woningen in de lokale behoefte zal worden voorzien leggen we de focus in de woonagenda op 1.700 woningen die we tot 2030 binnen de kernen moeten bouwen om aan de lokale behoefte van 2.600 woningen te voldoen.

## Voldoende ruimtelijke mogelijkheden

Er moeten voldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn om in de vraag te voorzien. De druk op de ruimte rondom Katwijk is hoog door de woningvraag, bedrijfsontwikkeling, het gewenste behoud van voldoende groen in de wijken en natuur- en recreatiemogelijkheden. Bovendien groeit hiermee ook de mobiliteitsvraag, terwijl de wegen al behoorlijk vol zijn.

Om balans te houden tussen stedelijke ruimte en landschap wil de gemeente meer verdichtingsmogelijkheden (meer bouwen in de kernen), met name bij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) knooppunten. Dit doen we in combinatie met het versterken en het toevoegen van groen in de wijken. Daarnaast heroverwegen we de parkeernormen in het kader van de huidige mobiliteitsontwikkelingen (alternatieve vormen van openbaar vervoer).

## Afwegingskader en woningbouwprogrammering

Het is essentieel om te komen tot een gezamenlijke aanpak van markt, maatschappelijke partners en overheid. Deze gezamenlijke aanpak geeft ruimte aan investeerders om binnen limitatieve kaders bij te dragen aan de versnelling van woningbouw. De kaders zijn gericht op levensloopgeschiktheid, duurzaamheid en segmenten die niet vanzelf vanuit marktpartijen tot stand komen: sociale huur, sociale koop, middeldure huur en betaalbare koop. Daarbij richten we ons op een hogere beschikbaarheid door in deze categorieën meer woningen toe te voegen en eventueel door het bevorderen van doorstroming in het sociale huursegment (mits aantoonbaar).

De gemeente wenst de 1.700 nieuwe woningen die tot 2030 gerealiseerd moeten worden in de kernen te verdelen volgens de volgende sleutel over de verschillende categorieën:

| Sociaal/maatschappelijk 50% | | Markt leidend 50% | |
|---|---|---|---|
| Sociale huur | 25% | Markt | 50% |
| Sociale koop<br>Middeldure huur<br>Betaalbare koop | 25% | | |

- Voor circa 50% van het programma is de markt leidend;
- 25% moet als sociale huurwoning gerealiseerd worden;
  Daarmee sluiten we aan bij de afspraak uit de Regionale Woonagenda 2017. Dat is exclusief liberalisatie, sloop of verkoop van sociale huurwoningen. Met de huidige afspraak uit de Regionale Woonagenda wordt ruim voldoende in de lokale vraag en in de vervangingsopgave voorzien.
- 25% van de woningen zal moeten worden verdeeld over de segmenten:
  - middeldure huur tot maximaal € 1.000;
  - sociale koop tot maximaal € 200.000 (grens uit Besluit Ruimtelijke Ordening);
  - betaalbare koop tot € 300.000.
- Daarnaast zijn ambities opgenomen ten aanzien van verduurzaming en toegankelijkheid bij gebiedsontwikkelingen. We willen dit vorm geven via de inzet van het instrument GPR-gebouw en BREEAM. De exacte normering hiervan bepalen we in de praktijk door samenwerking met onze partners en Platform Gehandicapten Beleid.

Woningen die op basis van de woonagenda in een specifiek marktsegment gerealiseerd worden, zullen ook in dat segment behouden moeten blijven. Dat vraagt beleid op in te zetten instrumentarium (hierbij is te denken aan een doelgroepenverordening, strategisch grondbeleid, bancaire financiering, etc.) en gewenste kwaliteit van deze woningen (hierbij is te denken aan specifieke woonvormen, microwoningen, bouwen met smalle beukmaat, etc.).

Voor spoedzoekers zijn op korte termijn aanvullende woonmogelijkheden gewenst. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die in een onveilige/ongewenste woonsituatie zitten, zoals een vakantiewoning of bijgebouw, of weg moeten uit hun (tijdelijke) woonsituatie en door een noodsituatie snel een woning nodig hebben. Deze spoedzoekers komen vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat zij onvoldoende inschrijfduur hebben opgebouwd, niet voldoen aan de criteria voor een urgentieverklaring en niet onder de hoede van een zorgpartij vallen. Als zij geen vrije sectorhuurwoning of koopwoning kunnen betalen, vallen zij tussen wal en schip.

### Instrumentarium:

- Het opstellen van een Ruimtelijk Afwegingskader (RAK). Met het oog op de ontwikkeling van een integraal gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie en de daaropvolgende afweging tussen de verschillende functies (wonen, werken, groen, landschap etc.) wordt een kader ontwikkeld. Hierin worden ook de programmatische ambities uit de woonagenda opgenomen.

- Een nadere verkenning van do's en dont's rond verdichting en het uitwerken van een verdichtingsvisie. Katwijk kent een kwantitatieve woningbouwopgave. Het opstellen van een verdichtingsvisie biedt de mogelijkheid hier een slimme gebiedsgerichte inpassing aan te geven. Deze verdichtingsvisie zal duidelijkheid geven over de mogelijkheden om de woningbouwopgave te realiseren, met onderscheid naar stedenbouwkundige mogelijkheden per wijk. De kwaliteit van de leefomgeving staat hierbij voorop: groen, toegankelijk, klimaatbestendig en met voldoende voorzieningen.

- Het opstellen van de Nota Parkeerbeleid, gericht op actualisatie van de parkeernormen.

- Samen met Dunavie, projectontwikkelaars en makelaars richten we een Samenwerkingstafel Woningbouw in, waarin we vanuit een gedeelde opvatting over marktopgaven werken aan een beter functionerende Katwijkse woningmarkt. De samenwerking is gericht op het realiseren van de ambities uit deze woonagenda (buiten Planlocatie Valkenburg). De tafel ontplooit de volgende activiteiten:
  - Het bijhouden van een gezamenlijke planlijst (concreet voor de eerste jaren, met een doorkijk naar de opvolgende jaren). Deze planlijst biedt een monitoringsinstrument gericht op signalering ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (programma);
  - Het monitoren van realisatie en afzetbaarheid, zodat optimaal marktontwikkelingen gevolgd kunnen worden;
  - Het inventariseren van belemmeringen op basis van kennis en ervaring en zo bijdragen aan de versnelling van bouwplannen.

- De gemeente zet flankerend instrumentarium in om woningbouw te sturen. De inzet van de verschillende instrumenten willen we in samenhang onderzoeken op effectieve toepasbaarheid voor Katwijk, gericht op een goede sturing richting beleidsambities:
  - Het toepassen van een methodiek van voorzienbaarheid, om plannen weg te nemen die onvoldoende aansluiten bij de ambities. Dan gaat het om plannen die op grond van het bestemmingsplan of van het omgevingsplan (vanaf 2021) kunnen worden uitgevoerd. Bij deze plannen richten we ons op realisatie binnen een nader te bepalen periode (bijvoorbeeld 3 jaar). Wanneer het bouwplan binnen die periode niet wordt gerealiseerd wordt, kan de bestemming heroverwogen worden;
  - Het inrichten van een 'Fonds Sociale Woningbouw', waarbij het niet realiseren van sociale huur op een bepaalde locatie gecompenseerd kan worden door middel van een bijdrage aan het fonds. Vanuit het fonds kunnen middelen elders worden ingezet zodat daar de ambities wél gerealiseerd kunnen worden;
  - Het intensiveren van strategisch grondbeleid. Binnen de huidige kaders van de Nota Grondbeleid bestaat ruimte om actiever invulling te geven aan het strategisch aankopen van percelen met een ontwikkelingspotentie en het eventueel weer activeren van grondexploitaties die tijdens de crisis 'on hold' zijn gezet.
  - We onderzoeken nut en noodzaak van de toepassing van erfpacht. De eventuele inzet van erfpacht is gericht op het beperken van kosten bij aankoop van een woning, door een inkomensafhankelijke korting met een periodieke inkomenstoets.
  - Het opstellen en toepassen van een doelgroepenverordening (op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening) voor de realisatie en het duurzame behoud van woningen in de sociale huur, sociale koop (eventueel op basis van wetswijziging te verruimen naar betaalbare koop) en middeldure huur. De verordening wordt toegepast door deze woningcategorieën te verwerken in anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan). Het is noodzakelijk aandacht te schenken aan de handhaving van deze verordening.

- We staan open voor innovatieve woonvormen, mits initiatiefnemers de behoefte aantoonbaar kunnen maken.

- Het onderzoeken van locaties ten behoeve van het realiseren van tijdelijke woningbouw voor de spoedzoekers die snel een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen vrije sectorhuurwoning of koopwoning kunnen betalen.

- Per locatie of gebied kan een initiatiefnemer een verzoek indienen bij het Omgevingsloket. Een omgevingstafel binnen de gemeente voert de integrale advisering rond de omgevingsvergunning uit, samen met de initiatiefnemer.

## Efficiënte benutting van de bestaande woningvoorraad

Met de huidige druk op de woningmarkt willen we voorkomen dat we onnodig woningen 'kwijtraken' aan andere functies. De huidige woningvoorraad moet goed benut worden voor woondoeleinden en dus niet voor andere functies, zoals short-stay faciliteiten voor arbeidsmigranten en recreatieve verhuur. Om dat te voorkomen zullen nadere regels moeten worden opgesteld. Tegelijkertijd zijn er ook gewenste vormen van verhuur van woningen te bedenken omdat die juist in een woonbehoefte voorzien, bijvoorbeeld door friendscontracten toe te staan. Daarbij blijft de woonfunctie dus intact.

De gemeente wil ruimte creëren voor snelle ontwikkelingen voor tijdelijke woonvormen. Hierbij valt te denken aan onder meer flexwonen, mantelzorgwonen en (tijdelijke) transformatie naar onzelfstandige wooneenheden. Met onze samenwerkingspartners bespreken we de mogelijkheden om deze tijdelijke woonvormen in ontwikkelingen een plek te geven.

## Instrumentarium:

- Het opstellen van een beleidskader 'Gebruik woningen'. Dit beleid heeft tot doel dat de woonfunctie van woningen behouden blijft. Het beleid moet leiden tot het opstellen van regels (zoals zelfbewoningsplicht) ten aanzien van de verhuur van woningen om ongewenste gebruikssituaties te voorkomen (vakantieverhuur, B&B, kamergewijze verhuur). Dit raakt wel het logiesbeleid dat de gemeente aan het uitwerken is. Dat beleid is gericht op de uitbreiding van het aantal bedden voor recreatief gebruik met 200 bedden. Binnen het op te stellen beleid 'Gebruik woningen' zal in samenhang onderzocht moeten worden welke gewenste verhuur van woningen gefaciliteerd dient te worden en welke ongewenste gebruikssituaties we willen voorkomen.

- In het Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven nemen we op dat het slopen van woningen is toegestaan, mits op dezelfde locatie of elders in de gemeente minimaal een gelijk aantal woningen wordt toegevoegd.

## 3.2 Variatie in de wijk

**Onze ambitie | Mensen kunnen, als zij dat willen, in alle levensfasen wonen in hun wijk. In alle wijken is minimaal voldoende aanbod van woningen in de sociale huur, de sociale koop (tot € 200.000) en voor de middeninkomens in woningen in de middeldure huur (tot € 1.000 per maand) en betaalbare koop (tot € 300.000). In eenzijdig opgebouwde wijken is extra variatie in het woningaanbod nodig.**

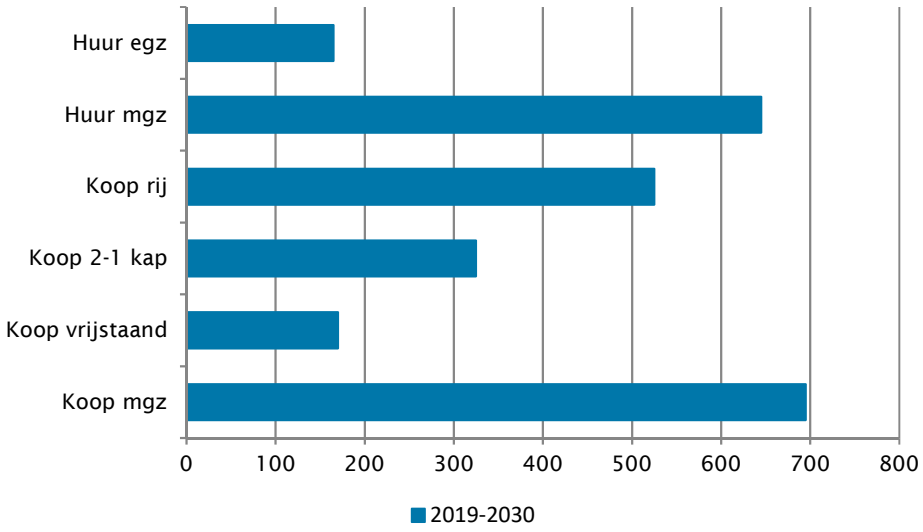
### Lokale woningbehoefte in Katwijk

Uit het woningmarktonderzoek volgt per marktsegment de volgende gewenste ontwikkeling tot 2030 (excl. de regionale opgave op Planlocatie Valkenburg):

- Bij een trendmatige economische ontwikkeling zijn aanvullend minimaal 440 sociale huur-, 400 middeldure huur- (tot € 1.000 per maand), 300 betaalbare koop- (tot € 300.000) en 200 sociale koopwoningen (tot € 200.000) nodig.
- Circa 60% van de vraag naar koopwoningen ligt onder de € 280.000. Een kwart van het aanbod is onder deze prijs. Bovendien zijn dat nagenoeg geen grondgebonden woningen.

Op basis van woonwensen is de behoefte op de Katwijkse woningmarkt tot 2030 als volgt:

*De woningbehoefte binnen Katwijk per woningtype in het koop- en huursegment tot 2030.*




*Bronnen: CBS-Microdata, WoON 2018, WBR 2019 (provincie Zuid-Holland) (bewerking Companen).*

## Werken aan variatie in bestaande wijken

Het aanbrengen van variatie in wijken is een middel om mensen keuzemogelijkheden te bieden in het gebied waar zij willen wonen. Die keuzemogelijkheid is nu niet in alle wijken (en daarbinnen in buurten) in gelijke mate aanwezig. Tegelijkertijd weten we dat de nieuwbouw binnen de wijken beperkt is, waardoor veranderingen in aanbod niet snel gaan. Bovendien blijkt uit de behoefteraming dat bijvoorbeeld in wijken met weinig sociale huur, de oriëntatie van inwoners op huur doorgaans kleiner is dan op koop. Met deze consumentenoriëntatie zullen we ook rekening moeten houden. Dit betekent dat we pragmatisch omgaan met de ambitie voor meer variatie in wijken: waar mogelijkheden zich binnen plannen voordoen, stimuleren we meer differentiatie binnen plannen en meer differentiatie ten opzichte van de directe omgeving van de locatie. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij nieuwbouw in Rijnsburg en Valkenburg verhoudingsgewijs een iets groter aandeel sociale huur en middeldure huur gewenst is. In buurten als Molenwijk, Koestal en Hoornes is juist een groter aandeel sociale en betaalbare koopwoningen gewenst.

We zien ook dat nieuwe generaties meer regie willen op hun woonsituatie. Dit vraagt ruimte voor innovatieve woonvormen. De gemeente gaat onderzoeken of het initiatieven kan faciliteren door ondersteuning te bieden in de noodzakelijke procedures en het verstrekken van informatie.

### Instrumentarium:

- In het Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven nemen we op dat plannen die zorgen voor een gevarieerd woningaanbod gestimuleerd worden. Aan de Samenwerkingstafel Woningbouw sturen we bij de afspraken over de programmering aan op het vergroten van de variatie in het aanbod.

- Bij individuele of collectieve wooninitiatieven (zoals bij hofjeswoningen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap) onderzoeken we of en in welke mate we ondersteuning kunnen bieden. Het kan daarbij gaan om het verstrekken van informatie, het bieden van ondersteuning bij de noodzakelijke procedures, het instellen van een gemeentelijke adviesfunctie en het prioriteren van grotere bouwprojecten die voorzien in deze wooninitiatieven.

## Herstructurering en transformatie

Naast nieuwbouw biedt herstructurering van bestaande, verouderde woningen (sloop-nieuwbouw of grondige renovatie) en transformaties van functies mogelijkheden om bij te dragen aan de geschetste ontwikkelrichting per wijk. Daarbij is ook aandacht nodig voor het investeren in de verbetering van het bestaande vastgoed, passend bij de (bouw)technische opgave in de betreffende wijk. In bijlage 3 zijn enkele kaarten opgenomen die samen een indicatie geven van buurten waar potentieel een opgave ligt.

## Instrumentarium:

- Door herstructurering van bestaande woningen of transformatie van functies van bijvoorbeeld kantoor naar wonen of van bedrijven naar wonen kan meer variatie worden toegevoegd aan wijken. Dit krijgt uitwerking in het Ruimtelijk Afwegingskader en het omgevingsplan (nu bestemmingsplan).

## Wonen voor EU-arbeidsmigranten en woonwagenbewoners

De vraag naar huisvesting in Katwijk van EU-arbeidsmigranten die in Katwijk en de regio werken, neemt toe. Voor een deel gaat dit om huishoudens die kortdurend in Nederland verblijven (short-stay). Op Katwijkerbroek is hiervoor reeds een tijdelijke voorziening met 64 plaatsen gerealiseerd. Wanneer er voor onvoldoende huisvesting beschikbaar is, bestaat de kans dat dit leidt tot onvoldoende personeel bij lokale bedrijven en tot ongewenste woonsituaties. De kamergewijze verhuur van rijwoningen kan bijvoorbeeld leiden tot overbewoning en parkeeroverlast, zeker wanneer dit zich concentreert in bepaalde buurten. Wanneer arbeidsmigranten bij de bedrijven zelf wonen, ontstaat de situatie dat de werkgever tevens huisbaas is, waardoor de arbeidsmigrant volledig afhankelijk wordt. Omdat het een regionaal vraagstuk betreft, wil de gemeente nieuwe initiatieven met regiogemeenten samen beoordelen, om te bepalen in welke mate aanvullende inzet van short-stay voorziening noodzakelijk is.
Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich ook structureel (long-stay). Zij zijn regulier woningzoekenden, met gelijke rechten als andere woningzoekenden. Met de berekende behoefte van 440 sociale huurwoningen tot 2030 is ook rekening gehouden met de vraag van deze doelgroep.

Wij hebben als gemeente een verantwoordelijkheid in de huisvesting van mensen die op basis van hun culturele identiteit in een woonwagen willen wonen. Dit is het gevolg van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, en van de richting die de Nationale Ombudsman en vervolgens het ministerie hebben aangegeven. Op grond van het beleidskader dat het rijk heeft aangereikt, speelt de gemeente Katwijk in op de lokale behoefte. Op dit moment telt de gemeente 24 woonwagens / standplaatsen, waarvan 4 in bezit van Dunavie. De komende tijd voert de regio Holland Rijnland onderzoek uit of dit aanbod voldoende is.

## Instrumentarium:

- Samen met de gemeenten in de regio Holland Rijnland een aanpak voor de huisvesting van EU-arbeidsmigranten bepalen.

- Het uitwerken van een beleidskader ‘Gebruik woningen’, dat het mogelijk maakt om te handhaven op ongewenste vormen van het gebruik van een woning voor de bedrijfsmatige exploitatie van kamers.

- Het inspelen op de behoefte aan standplaatsen en woonwagens, gebaseerd op de uitkomsten het regionale onderzoek.

## 3.3 Thuis met zorg in alle wijken

**Onze ambitie | Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen. Daartoe is er in alle wijken, en ook op Planlocatie Valkenburg, een naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod; bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, voor mensen met een verstandelijke beperking en voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Er zijn ook mogelijkheden voor (uitstroom naar) een zo gewoon mogelijke woonsituatie.**

### Gewoon wonen op de plek waar je je thuis voelt

Veel mensen met een zorgvraag (blijven) wonen in hun 'normale' woning; mede omdat zij gebonden zijn aan deze woning en de (sociale) omgeving. Dit vraagt het stimuleren van het (preventief) toegankelijk maken van woningen en woonomgeving; door informatievoorziening of financiële ondersteuning. Het waarborgen van de toegankelijkheid van woningen en de woonomgeving geldt als verplichting vanuit het VN-verdrag handicap.

Ook voor nieuwbouw is toegankelijkheid een belangrijk uitgangspunt. Wij willen toegankelijkheid niet overal als dwingende eis opleggen, maar onderscheid maken tussen locaties. Op ontwikkellocaties nabij voorzieningen leggen we de lat hoger door striktere uitgangspunten op te nemen over toegankelijkheid (uit te werken via het instrument GPR-gebouw). Overigens hoeven deze woningen niet allemaal voor ouderen en / of zorgdoelgroepen bestemd te worden.

**Woonzorgbehoefte in Katwijk**

De Katwijkse woonzorgbehoefte is tot 2030 als volgt geraamd:

| | Realisatie van woningen/woonplekken | Beschikbaarheid sociale huurwoningen t.b.v. uitstroom naar zelfstandig wonen |
|---|---|---|
| **Beschermd Wonen GGZ** | + 12-15 woningen als gevolg van spreiding Duin- en Bollenstreek<br>+ 15-20 woningen als gevolg van groei gemeente (incl. PLV) | 10-15 sociale huurwoningen |
| **Jeugdhulp** | 10-15 woonplekken | 10-15 goedkope sociale huurwoningen |
| **LVB 18+ (licht verstandelijk beperkten)** | 10 woonplekken | 5 goedkope sociale huurwoningen |
| **Maatschappelijke Opvang** | 5-10 woonplekken<br>Als gevolg van decentralisatie centrumgemeente Leiden | 5 sociale huurwoningen |
| **Scheve huisjes** | 2 woningen | - |
| **Geclusterd wonen voor ouderen (zonder zorg of met zorg nabij)** | + 660 woningen tot 2030 | - |

We zien de behoefte aan beschutting groeien, zowel bij mensen met als bij mensen zonder zorgvraag. Wonen en zorg lopen daardoor steeds meer in elkaar over. Veel vormen van zorg kunnen in de thuissituatie worden geboden met bijvoorbeeld een Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT).

**Maatschappelijke Agenda Katwijk: opgavegericht samenwerken**

De gemeente Katwijk heeft met de Maatschappelijke Agenda een koers bepaald, die erop gericht is dat iedereen naar vermogen mee kan doen in de samenleving. In de Maatschappelijke Agenda zijn vijf ambities vastgesteld:

- Inwoners leven in een veilige omgeving;
- Inwoners zijn gezond en hebben een gezonde leefstijl;
- Zij ervaren een hoge kwaliteit van leven en hebben regie over hun leven;
- In Katwijk krijgen kinderen en jongeren optimale kansen;
- Inwoners nemen deel en dragen bij aan de maatschappij.

Het doel is een samenleving waarin voor iedereen plek is (inclusieve samenleving).

## Instrumentarium:

- We willen bewustwording creëren en vergroten zodat inwoners in staat zijn om langer comfortabel en veilig thuis te blijven wonen. Wij ondersteunen inwoners bij het maken van (preventieve) keuzes over het nemen van maatregelen in de huidige woning. Samen met onze partners werken wij hiervoor een campagne uit. Deze campagne wordt ondersteund door middel van een (verhoogde) inzet van de 'Blijverslening' en de 'Verzilverlening'. Dit zijn financieringsoplossingen van de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), specifiek gericht op het doen van aanpassingen aan de woning. De mogelijkheid bestaat ook dat het beter is te verhuizen naar een geschiktere woning. Dit vraagt om een verbreding van de inzet van de doorstroommakelaar voor huurders én eigenaar-bewoners, zoals die momenteel bij Dunavie momenteel functioneert voor (toekomstige) huurders. Wij onderzoeken of zij daarin financieel ondersteund kunnen worden door de gemeente.

- Bij nieuwbouw op locaties nabij voorzieningen (ontmoeting, zorg, welzijn, winkels, etc.) wordt in het Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven de toegankelijkheid van woningen als criterium opgenomen. Deze norm komt voort uit het instrument GPR-gebouw en stellen we nader vast in afstemming met het Platform Gehandicaptenbeleid. Op andere locaties is extra toegankelijkheid een wens.

## Wonen met zorg in een veilige en beschutte omgeving

Een deel van de mensen met een zorgvraag zoekt een veilige en beschutte omgeving. Hiervoor zijn woonvormen nodig waar het mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Wij ondersteunen initiatieven voor vormen van geclusterd wonen (bijvoorbeeld hofjeswoning, eventueel met zorg nabij). Dit is in alle wijken gewenst, maar op grond van de bevolkingsopbouw met name in Katwijk aan Zee.

## Instrumentarium:

- Rond wonen en zorg lopen verantwoordelijkheden van partijen (corporatie, zorgaanbieders, gemeente) in elkaar over. Onder regie van de gemeente richten we een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op. Hier gaan we aan de slag met:
  - *Verkenning:* het verkrijgen van inzicht in de huidige en gewenste woonzorgstructuur in Katwijk, en de mismatch tussen vraag en aanbod. Daarbij gaat het om wonen en zorg voor ouderen (regulier wonen, bij lichamelijke beperkingen en wonen met dementiezorg), Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp.
  - *Strategie:* op basis van de verkenning wordt de organisatie van de woonzorgstructuur voor de toekomst bepaald. Daarbij gaat het om het afstemmen van het woon- en zorgaanbod en dat gebiedsgericht uit te werken aan de hand van te definiëren woonzorggebieden in de verschillende wijken.
  - *Actieplan:* op basis van de verkenning en strategie werken wij samen met Dunavie en de zorgpartijen de acties uit, stemmen die af en leggen die vast in een gezamenlijk actieplan.

- De gemeente faciliteert initiatieven voor wonen met zorg, mits deze voorzien in de behoefte, lokaal draagvlak hebben en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen. Een afweging vindt plaats op basis van een op te stellen Afwegingskader Woonzorginitiatieven.

## Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp

Een andere opgave is de decentralisatie van onder meer Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf richting lokaal of subregionaal niveau in plaats van enkel in de centrumgemeenten. Bij het bepalen van de opgave voor Katwijk is afstemming met centrumgemeente Leiden en de regio nodig om te voorkomen dat mensen tussen de wal en het schip vallen.

Vanwege een herverdeling binnen de subregio Duin- en Bollenstreek van GGZ-cliënten uit de locatie Noordwijkerhout, is op korte termijn behoefte aan een kleinschalige locatie van 12 -15 woningen voor Beschermd Wonen met zorg nabij in Katwijk. Voor de middellange termijn zorgt de groei van de gemeente ook voor een toenemende behoefte aan Beschermd Wonen locaties. Daarbij moet gedacht worden aan een toename van 15-20 woningen.

Als gevolg van de decentralisatie van de Maatschappelijke Opvang vanuit de centrumgemeente Leiden naar de omliggende gemeenten is het zaak in Katwijk 10-15 woonplekken te realiseren.

Voor jongeren die (nog) geen jeugdzorgindicatie hebben (18-) of uitstromen uit de jeugdzorg (18+) en als gevolg van hun problematiek baat hebben bij intensieve individuele begeleiding ontbreekt het aan passende huisvesting. Kamergewijze verhuur met begeleiding biedt jongeren een thuis en een opstapje naar zelfstandig wonen, leren en werken. De behoefte is bepaald op 10-15 woonplekken.

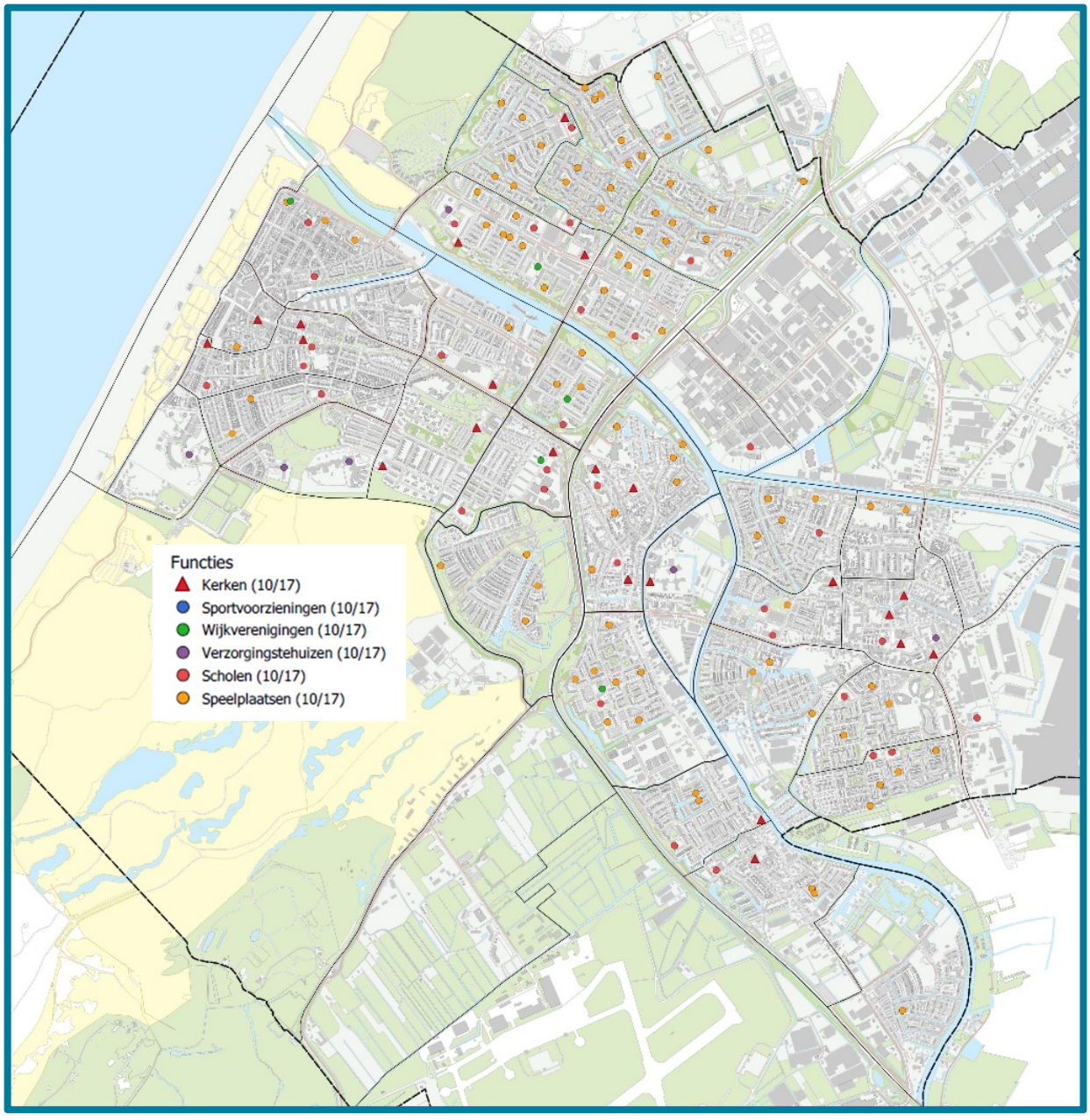
Naast het realiseren van woningen / woonplekken in de gemeente ligt er een belangrijke opgave om de uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp naar zelfstandig wonen (al dan niet groepsgewijs en / of met begeleiding) te faciliteren. Deze uitstroom is nodig om bovenstaande voorzieningen weer beschikbaar te krijgen voor doelgroepen die op deze woonvormen zijn aangewezen. Zonder goede uitstroommogelijkheden ontstaan er wachtlijsten bij de instroom. Dat vraagt om goedkope, sociale huurwoningen voor jongeren ten behoeve van uitstroom uit Jeugdhulp en ook betaalbare, sociale huurwoningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. In de contingentregeling, die onderdeel uitmaakt van de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland, wordt een vastgesteld aantal woningen beschikbaar gehouden voor de verhuur aan cliënten die uitstromen uit beschermde woonvormen naar zelfstandigheid. In 2019 waren er 21 woningen in Katwijk beschikbaar vanuit de contingentregeling. Dat is niet genoeg om aan de groeiende behoefte te kunnen voldoen. Het is daarom ook goed om in te zetten op het verminderen van de instroom. Er is dan ook extra aandacht nodig vanuit de gemeente en andere betrokken partijen op preventie en vroegsignalering.

## Instrumentarium:

- Uitvoeren van het Project Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen met het oog op de realisatie van zelfstandige woningen en woonplekken ten behoeve van Beschermd Wonen, Licht Verstandelijk Beperkten, Maatschappelijke Opvang, Jeugdhulp en Scheve huisjes. De gemeente heeft de regie in het overleg met Dunavie en zorgpartijen om tot een goede afstemming van vraag en aanbod te komen.

- Het beschikbaar krijgen van voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen voor de uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf op basis van regionale afstemming. Met Dunavie willen we met het oog op de uitstroom in de Prestatieafspraken komen tot afspraken over de beschikbaarheid van voldoende passende sociale huurwoningen.

**Indicatie van de spreiding van zorg- en ontmoetingsvoorzieningen in Katwijk**

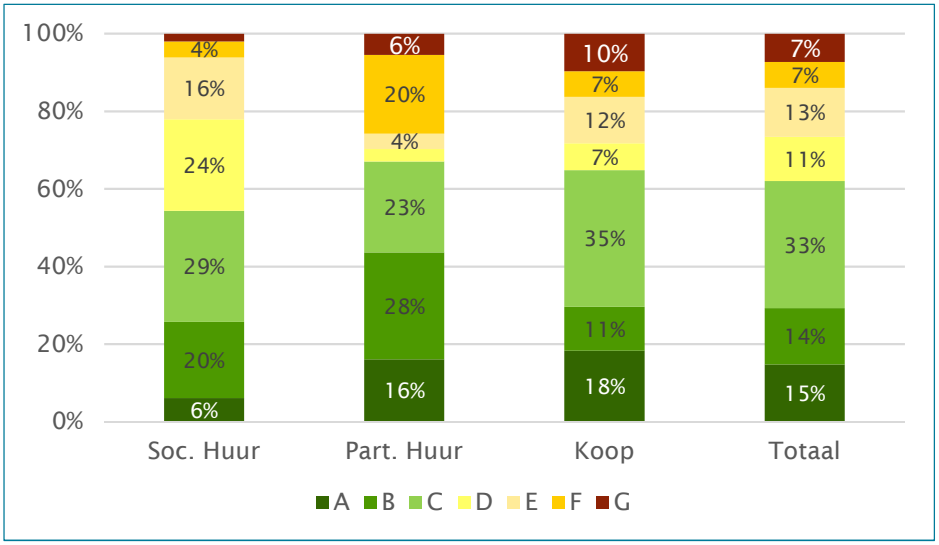


## 3.4 Betaalbare verduurzaming

**Onze ambitie | De woningvoorraad is steeds minder klimaatbelastend en minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. In 2050 zijn woonwijken energieneutraal, worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is Katwijk zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen. Huishoudens kunnen hier in gelijke mate aan meedoen, ongeacht inkomen. De woonlasten moeten betaalbaar blijven en energiearmoede moet worden voorkomen.**

### Energetische kwaliteit van de Katwijkse woningvoorraad

*Energetische kwaliteit van de Katwijkse woningvoorraad naar eigendomssituatie in 2018.*




*Bron: WoON 2018.*

### Strategische agenda duurzaamheid

Katwijk werkt aan een strategische agenda duurzaamheid met de volgende ambities:

- In 2050 zijn woonwijken energieneutraal, worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is Katwijk zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen;
- De gemeente Katwijk zet zich in voor een betaalbare en toegankelijke energietransitie.

### Duurzame verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad

De gemeente werkt in 2020 / 2021 haar warmtetransitievisie uit, waarin zij toewerkt naar een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming. Via een wijkgerichte aanpak wordt het gebruik van alternatieve warmte / koude bronnen georganiseerd. De pilot Hoornes Aardgasvrij (onderdeel van de integrale aanpak Hoornes Samen in Beweging) en de pilot Energieneutraal Molenwijk lopen hierop vooruit. De ervaringen in deze pilots kunnen benut worden bij de

verdere uitrol van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in andere delen van de gemeente.

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad is er aandacht voor het stimuleren van energiezuinig gedrag en bewustwording. Dit doen we door informatievoorziening en financiële ondersteuning (bijvoorbeeld door middel van de Duurzaamheidslening), zodat ook mensen met lage inkomens in staat zijn om duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten in de hand kunnen houden).

Daarnaast wordt ingezet op de zogenaamde no-regret maatregelen. Hierbij worden woningeigenaren (verhuurders en particulieren) gestimuleerd en ondersteund om de juiste verduurzamingsstappen te nemen op het juiste moment, zonder dat latere stappen onbetaalbaar of technisch moeilijk worden. Het doel is om de energievraag te beperken en het comfort te verhogen. De maatregelen die daarbij horen zijn het isoleren van dak, muren en vloeren, het dichten van kieren, betere beglazing en beter ventileren. Een volgende stap is het gebruik van energiezuinige installaties.

Bij verduurzaming van sociale huurwoningen zullen woonlasten niet mogen stijgen. Daarbij wordt per situatie de effectiviteit van de aanpak afgewogen: soms is renovatie van bestaande woningen passend, soms is herstructurering beter. Naast technische mogelijkheden bepalen ook betaalbare woonlasten wat effectief is.

## Instrumentarium:

- Voor het verduurzamen van woningen is het slim om aan te sluiten bij de warmtetransitievisie die de gemeente in 2021 opstelt. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de pilots die gestart zijn in de buurten Hoornes en Molenwijk.

- Voor bewustwording en ondersteuning van het verduurzamen van bestaande woningen is het goed om een campagne uit te werken, aansluitend bij de warmtetransitievisie en de pilots in de buurten Hoornes en Molenwijk (focus van de aandacht op enkele gebieden). Daarnaast worden op grond van de Regeling Reductie Energiegebruik van het Rijk subsidies verstrekt om huiseigenaren te stimuleren tot kleine energiebesparende maatregelen in huis en om advies te geven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen, zoals dak, raam- of gevelisolatie.

- In de breedte kan de campagne ondersteund worden door de huidige inzet van energieambassadeurs en het Duurzaam Bouwloket en met een (verhoogde) inzet van de Duurzaamheidslening.

## Energieprestatie bij nieuwbouw

Bij woningbouw worden ontwikkelende partijen uitgedaagd om te komen tot vergaande verduurzaming van woningen, verdergaand dan de kaders uit het Bouwbesluit 2012. Deze ambitie maken we meetbaar via normering vanuit GPR-gebouw, en via de inzet van BREEAM.

## Instrumentarium:

- In het Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven nemen we onze ambitie op ten aanzien van betaalbare verduurzaming. Dit gebeurt op basis van normering vanuit GPR-gebouw en door inzet van BREEAM.

Verdere klimaatadaptieve maatregelen krijgen vorm in de Strategische Agenda Duurzaamheid die de gemeente momenteel opstelt. Ook de herstructurering van verouderde woonwijken kan in belangrijke mate bijdragen aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en daarnaast aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijk, de opbouw van de wijk en betere inrichting van de openbare ruimte.

# 4. Uitvoering van de Woonagenda

**De woningbehoefte is groot, terwijl de woningproductie achterblijft bij deze behoefte. Dit heeft schaarste tot gevolg. Het oplossen van schaarste vraagt om het verhogen van het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt en voldoende beschikbaarheid van ontwikkellocaties. Om deze reden worden woningbouwplannen (groot en klein) aangemoedigd door de gemeente.**

## 4.1 Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de beleidsambities van de gemeente. Daarbij spelen er aspecten van ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en maatschappelijke aard die extra aandacht krijgen binnen Katwijk.

Initiatieven waarbij rekening wordt gehouden met (één van) deze aspecten worden extra gewaardeerd in de beoordeling:

- Binnen bestaand dorps- en stadsgebied;
- Invulling braakliggende terreinen/leegstaande panden;
- Transformatie van locaties (bv. kantoren) naar een woonfunctie;
- Stedenbouwkundige urgentie;
- Geclusterde woonvormen voor ouderen.

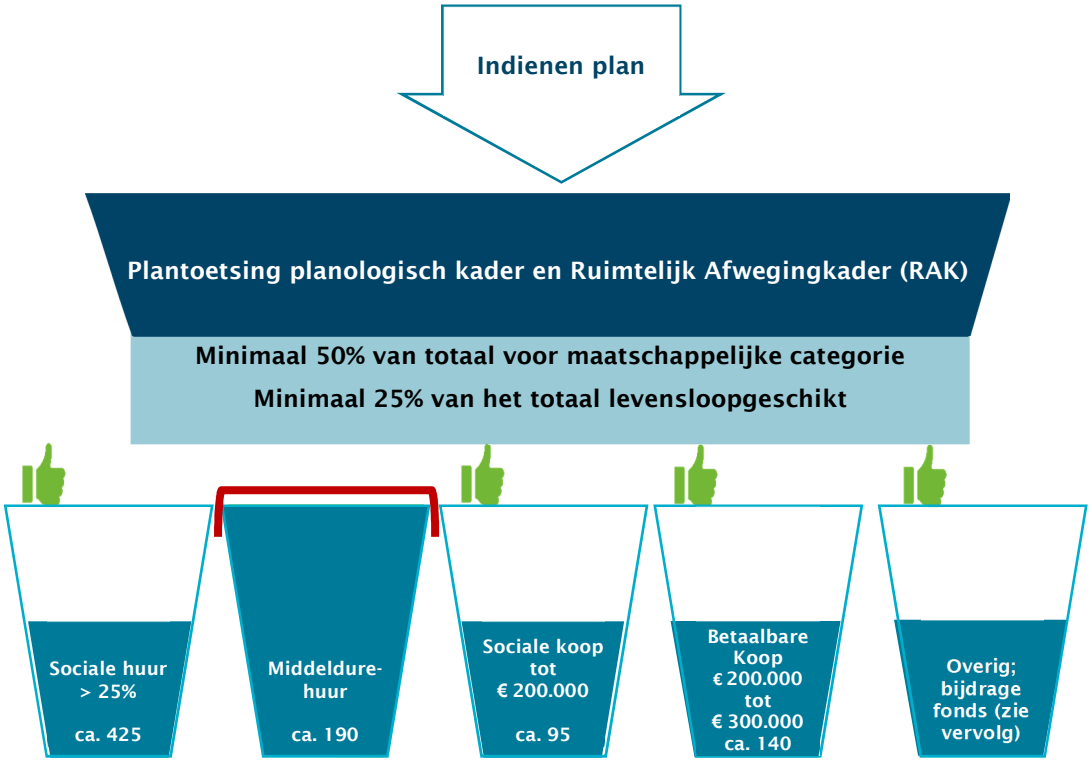
Voor woningbouwplannen onder de 10 woningen wordt verder niet getoetst aan de beleidsambities uit de woonagenda. Met behulp van deze proportionele toetsing willen we bijdragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Dat betekent voor kleine plannen bijvoorbeeld dat er geen eisen worden gesteld aan de mate waarin in de behoefte van bepaalde doelgroepen wordt voorzien en geen hogere eisen worden gesteld aan duurzaamheid of toegankelijkheid dan wettelijk bepaald zijn.

Bij plannen van 10 of meer woningen willen we sturen op grond van kwantitatieve en kwalitatieve criteria. Als richting voor de kwalitatieve toetsing geeft de gemeente de volgende beleidsambities mee voor locaties van minimaal 10 woningen in de kernen:

| Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kwantitatief** | 1.700 woningen<br>Slopen mag, mits op dezelfde locatie of elders minimaal een gelijk aantal woningen wordt toegevoegd. | | | | |
| **Programma** | Minimaal 50% sociaal / maatschappelijk (850 woningen), waarvan<br>Minimaal 25% sociale huur (425 woningen)<br>Middeldure huur (ca. 190 woningen), sociale koop (ca. 95 woningen) en betaalbare Koop (ca. 140 woningen), met per wijk de volgende accenten voor meer variatie: | | | | |
| ***Accenten per gebied*** | **Katwijk Noord** | **Katwijk aan Zee** | **Katwijk a/d Rijn** | **Rijnsburg** | **Valkenburg** |
| *Sociale huur* | *+* | *++* | *+* | *++* | *+++* |
| *Middeldure huur* | *+++* | *++* | *+++* | *+++* | *+* |
| *Sociale koop* | *+* | *++* | *++* | *++* | *+++* |
| *Betaalbare koop* | *+++* | *+* | *+++* | *++* | *+* |
| Woonmilieu | Het programma wordt gerealiseerd binnen een goede stedenbouwkundige opzet op grond van de volgende uitgangspunten:<br>• Het programma sluit goed aan bij het woonmilieu in de directe omgeving;<br>• Het programma draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod;<br>• Het programma draagt bij aan de in het Woononderzoek geschetste gewenste ontwikkeling per marktsegment per wijk. | | | | |
| Woonkwaliteit | Veilige woningen in een veilige woonomgeving door toepassing van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Buitenruimte en berging aanwezig. | | | | |
| Wonen en zorg | Realisatie van geclusterde woningen zonder zorg of met zorg nabij in de kernen en PLV. Deze woningen worden in diverse prijsklassen gerealiseerd in zowel het huur als koopsegment. De exacte verdeling hiervan werken we uit o.b.v. het te ontwikkelen Actieplan wonen en zorg. | | | | |
| Levensloopgeschikt | Het realiseren van levensloopgeschikte woningen bij centrumlocaties via een nader uit te werken GPR-norm voor toegankelijkheid. Op andere locaties is dit facultatief. Minimaal 25% van het programma wordt gerealiseerd als levensloopgeschikt. | | | | |
| Duurzaamheid | Het realiseren van woningen met hogere duurzaamheidseisen dan het Bouwbesluit 2012 via nog uit te werken GPR-norm en inzet van BREEAM. | | | | |
| Innovatieve woonvormen | Ja, mits:<br>• het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert;<br>• er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief;<br>• het initiatief gericht is op de lokale behoefte;<br>• het initiatief een kwalitatief woonproduct toevoegt dat nog beperkt in Katwijk aanwezig is. | | | | |

Binnen dit afwegingskader wordt de programmering voor woningbouwlocaties in de kernen getoetst aan vijf mandjes (de gerealiseerde en gewenste verdeling toetsen we jaarlijks op basis van marktmonitoring).

In onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven, met een fictief voorbeeld waarin het mandje 'middeldure huur' volledig vol is, en alleen nog gekozen kan worden uit de andere segmenten. Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in één van deze segmenten, dan vervalt de optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen:




Ten aanzien van de woningbouwprogrammering nemen we de volgende maatregelen:

1. We richten samen met de corporatie, projectontwikkelaars en makelaars een Samenwerkingstafel Woningbouw in. Opdracht van de samenwerkingstafel is:
   a. Een kwantitatieve en kwalitatieve toets van het programma aan gemeentelijke beleidsambities en marktpotenties; zo nodig signaleren van gewenste aanpassing van ambities;
   b. Het uitwerken van periodieke woningprogrammering; zo nodig het aanjagen van realisatie;
   c. Monitoring van de woningbouwprogrammering (planning en realisatie);
   d. Vaststellen van toe te passen indexeringspercentage op de prijsgrenzen van sociale koop en betaalbare koop
   e. Het instellen van een versnellingsteam bij projecten die vast (dreigen te) lopen.

2. Voor de integrale advisering over concrete plannen wordt een projectgerichte omgevingstafel ingesteld, met daarbij de initiatiefnemer, met het oog op het verstrekken van een omgevingsvergunning

3. De Samenwerkingstafel Woningbouw en het gemeentelijk Programmateam (zie paragraaf 4.2. Programmatische aanpak Woningbouw 2040) evalueren jaarlijks gezamenlijk de voortgang van het woningbouwprogramma en de onderliggende projecten.

4. Het uitwerken van een systematiek voor het realiseren van een Fonds Sociale Woningbouw. Het fonds is bedoeld ter stimulering van ruimtelijke ontwikkelingen waar een sociaal programma niet haalbaar is vanwege specifieke omstandigheden. Dit fonds heeft een breed doel: niet alleen het leveren van een bijdrage aan de realisatie in het sociaal segment, maar ook voor de realisatie van complexe locatieontwikkelingen. De exacte uitwerking van het fonds moet nader worden uitgewerkt.

## 4.2 Programmatische aanpak Woningbouw 2040

Aan de woningbehoefte wordt invulling gegeven in de verschillende wijken binnen de gemeente Katwijk (Katwijk aan Zee, Katwijk Noord, Katwijk aan den Rijn, Valkenburg en Rijnsburg). Beleidsmatig zijn per wijk in het Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven de kwalitatieve accenten bepaald. De woningcorporatie en projectontwikkelaars geven invulling aan deze toekomstbestendige woningbouwontwikkeling door hun locaties op de Samenwerkingstafel in te brengen en onderdeel van het woningbouwprogramma te maken. In Bijlage 2, Woningbouwprogramma, is een opsomming van de bij de gemeente bekende, door ontwikkelaars aangedragen locaties opgenomen.

Om tot een efficiënte en kwalitatief hoogwaardige uitvoering van de woningbouwopgave tot 2040 te komen, wordt een programmatische aanpak voorgesteld. Daarbij geldt de woningbouwopgave als een beleidsopdracht voor een uitvoeringsorganisatie binnen de gemeente, het cluster Projecten, Programma's en Opgaven. Daarmee worden de grotere bouwinitiatieven in samenhang bekeken en kan kruisbestuiving tussen de projecten plaatsvinden.

De gemeentelijke grondposities zijn aan het opdrogen, waardoor de gemeente in grote mate afhankelijk is geworden van ontwikkelende partijen die hun gronden in ontwikkeling willen brengen. Tegelijkertijd vragen ontwikkelaars de gemeente om de regierol te pakken en optimaal te faciliteren. Binnen de op te zetten programmastructuur moet deze regierol verder worden uitgewerkt. De inzet van een gezamenlijke aanpak van markt, maatschappelijk middenveld en overheid, waarin vanuit een gedeelde opvatting over de opgaven wordt gewerkt aan een beter functionerende Katwijkse woningmarkt en een versnelling van de woningbouw, is een essentieel onderdeel van het Programma.

Elementen uit de programmastructuur zijn onder meer de integrale belangenafweging op programma- en projectniveau, een duidelijke hiërarchische structuur met één bestuurlijk en één ambtelijk opdrachtgever en de borging van het advies vanuit de Samenwerkingstafel Woningbouw via de lijn van het programma naar de projectgerichte omgevingstafel. Op pagina 37 is een voorbeelduitwerking van de programmastructuur weergegeven. Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

Stuurgroep Woningbouw. De stuurgroep bestaat uit de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever en de programmamanager wonen. De taak van de stuurgroep is om te sturen op de uitvoering van het programma en de besluitvorming door het college voor te bereiden over concreet uit te voeren woningbouwplannen en het organiseren van de gemeentelijke uitvoeringskracht in projecten. De integrale belangafweging vindt plaats binnen het college en de directie.

Programmateam Woningbouw. Het programmateam is een gemeentelijk team aangestuurd door de programmamanager en bestaat verder uit een afvaardiging vanuit de diverse beleidsdisciplines (ruimte, stedenbouw, planeconomie, vastgoed, samenleving, verkeer, groen etc.), wiens taak het is te borgen dat alle gemeentelijke beleidsuitgangspunten in de afweging meegenomen worden. Het programmateam is verantwoordelijk voor de uitvoering van het programma, organiseert deze in concrete projecten, coördineert en stemt de projecten op elkaar af.

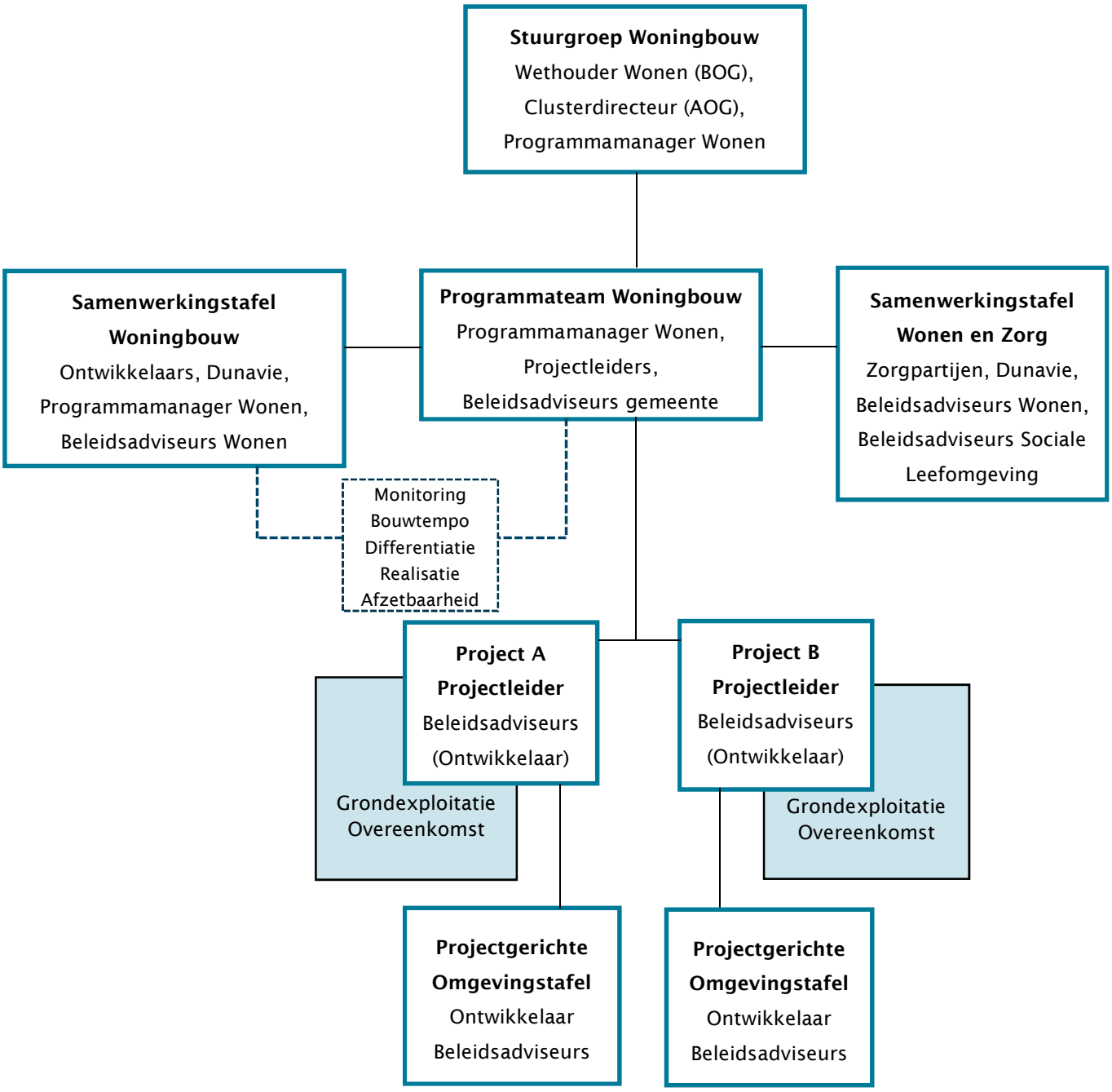
Projectgroepen. Wanneer een bouwplan prioriteit krijgt in het programma, wordt de gemeentelijke uitvoering georganiseerd via een projectmatige aanpak in multidisciplinaire projectteams.

(Projectgerichte) Omgevingstafel. Aan de omgevingstafel vindt samen met de initiatiefnemer de integrale advisering plaats met het oog op de te verstrekken omgevingsvergunning, binnen de kaders zoals die op advies van de Samenwerkingstafel door het Programmateam zijn bepaald.

Samenwerkingstafel Woningbouw en Samenwerkingstafel Wonen en Zorg. Dit zijn overlegvormen, die de gemeente vormt met haar samenwerkingspartners. Zij adviseren het programmateam met het oog op de invulling van het woningbouwprogramma.

De Samenwerkingstafel Woningbouw bestaat uit de gemeente, Dunavie, lokale ontwikkelaars en makelaars. De taak van het overleg is het kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit de woonagenda en aan marktpotenties. Binnen de tafel wordt de woningbouwprogrammering verder uitgewerkt en gemonitord en vindt het gesprek plaats over het versnellen van de woningbouwplannen.

De Samenwerkingstafel Wonen en Zorg bestaat uit gemeente, Dunavie en zorgpartijen. De taak van het overleg is in eerste instantie meer beleidsmatig en heeft tot doel te komen tot een beschrijving van de woonzorgstructuur voor de toekomst en te komen tot een actieplan voor het realiseren van huisvesting. Het programmateam wordt hierover geadviseerd.


Stuurgroep Woningbouw
Wethouder Wonen (BOG),
Clusterdirecteur (AOG),
Programmamanager Wonen
Samenwerkingstafel Woningbouw
Ontwikkelaars, Dunavie,
Programmamanager Wonen,
Beleidsadviseurs Wonen
Programmateam Woningbouw
Programmamanager Wonen,
Projectleiders,
Beleidsadviseurs gemeente
Samenwerkingstafel Wonen en Zorg
Zorgpartijen, Dunavie,
Beleidsadviseurs Wonen,
Beleidsadviseurs Sociale Leefomgeving
Monitoring
Bouwtempo
Differentiatie
Realisatie
Afzetbaarheid
Project A
Projectleider
Beleidsadviseurs
(Ontwikkelaar)
Project B
Projectleider
Beleidsadviseurs
(Ontwikkelaar)
Grondexploitatie
Overeenkomst
Grondexploitatie
Overeenkomst
Projectgerichte Omgevingstafel
Ontwikkelaar
Beleidsadviseurs
Projectgerichte Omgevingstafel
Ontwikkelaar
Beleidsadviseurs

## 4.3 Katwijkse visie op sociale woningbouw

Met het oog op het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie vinden we het van belang om de visie van de gemeente op sociale woningbouw te formuleren. Op basis van deze visie agenderen we onderwerpen in de gesprekken om te komen prestatieafspraken.

- Katwijk wil voldoende aanbod van sociale huurwoningen en inspelen op de afspraken uit de Regionale Woonagenda.
- Katwijk ziet graag dat sociale huurwoningen duurzaam voor de doelgroep behouden blijven. Daarom zet zij primair in op de bouw en verhuur door woningcorporaties.
- Katwijk ziet graag dat het realiseren van woningen voor het middeldure huursegment wordt opgepakt door de markt. Wanneer in de praktijk blijkt dat die opgave onvoldoende door marktpartijen wordt opgepakt, kan de gemeente na het doen van een markttoets woningcorporaties actief benaderen met het verzoek de mogelijkheid om middeldure huurwoningen te realiseren te onderzoeken.
- Katwijk wil in kernen met relatief minder sociale huurwoningen extra inzetten op toevoeging van sociale huur, zoals in Rijnsburg en Valkenburg. In andere kernen als Katwijk Noord geldt het omgekeerde. Daarbij willen we kijken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad van de corporatie per wijk (verkoop, herstructurering, transformatie). Dit is ook van belang voor herstructurering van bestaande, verouderde woningen.
- Katwijk wil optimale inzet van instrumenten die bijdragen aan doorstroming op de (sociale) woningmarkt, inclusief toepassing van lokaal maatwerk.
- Katwijk ziet graag dat de verdeling van sociale woningbouw in de regionale huisvestingsverordening volledig transparant en uitlegbaar is.
- Katwijk hecht waarde aan de deelname van de woningcorporatie aan de Samenwerkingstafel woningbouw en Samenwerkingstafel wonen en zorg.
- Katwijk wil inspelen op de behoefte aan woonwagens en standplaatsen.
- Katwijk wil inwoners met een zorgvraag een toegankelijke woning en aansluitend zorgaanbod kunnen bieden, door een aanbod van woonzorgarrangementen. Katwijk wil dit in nauwe samenspraak met corporatie en zorgpartijen uitbouwen.
- Katwijk wil een aanbod zeer goedkope huurwoningen behouden ten behoeve van uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdhulp, en voor andere mensen die afhankelijk zijn van zeer lage woonlasten.
- Katwijk hecht aan een kwalitatieve duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad. Kansen zijn er door aan te sluiten bij de pilots in de buurten Hoornes, Molenwijk en de gemeentelijke warmtetransitievisie.

## 4.4 Overzicht van flankerende maatregelen

In de onderstaande tabel brengen we de maatregelen (zoals benoemd in hoofdstuk 3) bijeen die de gemeente neemt om haar ambities te kunnen verwezenlijken. Hoewel de looptijd van het beleidsplan vier jaar is zijn alle uitvoeringsmaatregelen in de jaarschijven 2020 en 2021 opgenomen. De incidentele uitvoeringsmaatregelen voor 2022 en 2023 zijn niet beschreven. De maatregelen die in 2020 en 2021 worden opgepakt en een structureel karakter hebben lopen door naar 2022 en verder.

Vanwege de dynamiek op de woningmarkt is het niet opportuun om de maatregelen voor 2022 en verder nu al te beschrijven. Om die reden is in het overzicht met maatregelen opgenomen om in 2021 het uitvoeringsprogramma voor 2022 en 2023 op te stellen. De tabel bevat tevens een raming van de financiële consequenties van de uitvoeringsmaatregelen. Van de maatregelen waarvoor eerder al de middelen ter beschikking zijn gesteld of waarvoor nog via een apart raadsvoorstel de middelen bij de raad zullen worden aangevraagd staan niet de financiële consequenties vermeld.

| **Kosten uitvoeringsmaatregelen (x € 1.000)** | **2020** | **2021** | **2022/23** |
|---|---|---|---|
| **Algemeen** | | | |
| Externe inhuur beleidsvorming en uitvoering | 60 | 170 | 170 |
| Uitvoeringsprogramma 2022/2023 | | 10 | |
| **Bouwen voor een gezondere woningmarkt** | | | |
| Uitwerken verdichtingsvisie. | | 75 | |
| Opstellen Nota Parkeerbeleid (actualisatie parkeernormen) | | | |
| Uitwerken Ruimtelijk Afwegingskader (RAK) | | | |
| Planbeoordeling via Omgevingstafel | | | |
| Inrichten van een “samenwerkingstafel woningbouw | 15 | | |
| Monitoring programmering (planning en realisatie) | 10 | 5 | 5 |
| Inrichten (ad hoc) versnellingsteam | | | |
| Programmamanagement Woningbouw 2040 | 75 | P.M. | P.M. |
| Onderzoek sturing woningbouw via voorzienbaarheid | 60 | | |
| Inrichten Fonds Sociale Woningbouw | | | |
| Onderzoek inzet erfpacht (inkomensafhankelijk) | | | |
| Onderzoek en uitwerken doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding | | | |
| Intensiveren strategisch grondbeleid | | | |
| Onderzoeken realisatie van tijdelijke woningbouw voor spoedzoekers | | | |
| Beleidskader ‘Gebruik woningen’ met woningsplitsingsbeleid en logiesbeleid | 50 | | |
| Handhaven ongewenste verhuur short stay | | P.M. | |
| Ruimte voor tijdelijk en flexibel wonen (locatieonderzoek) | 10 | | |

| Kosten uitvoeringsmaatregelen (x € 1.000) | 2020 | 2021 | 2022/23 |
|---|---|---|---|
| **Variatie in aanbod per wijk** | | | |
| Onderzoek gemeentelijke instrument voor actief ondersteunen van individuele of collectieve ontwikkelinitiatieven (hofjeswoningen, CPO) | | 5 | |
| Onderzoek met Dunavie verkoop en variatie in huurniveaus en huurverhoging. | | | |
| Onderzoek met Dunavie naar herstructureringsmogelijkheden | | | |
| Onderzoek kansen voor transformatie (uitwerken in RAK en Omgevingsplannen) | | 20 | |
| Regionale aanpak huisvesting arbeidsmigranten | | | |
| Haalbaarheidsonderzoek locaties woonwagenstandplaatsen | | 15 | |
| **Thuis met zorg in alle wijken** | | | |
| Samenwerkingstafel wonen en zorg | 5 | 5 | 5 |
| Verbreden inzet seniorenmakelaar Dunavie naar eigenaren-bewoners | | P.M. | P.M. |
| (verhoogde) inzet Blijverslening en Verzilverlening | | 20 | |
| Bewustwordingscampagne tijdig aanpassen woning | | | |
| GPR-normering toegankelijkheid | | | |
| Actieplan wonen en zorg (verkenning opgave): inzicht in huidige en gewenste woonzorgstructuur en mismatch | 50 | | |
| Actieplan wonen en zorg (strategiebepaling): hoe de woonzorgstructuur voor de toekomst te organiseren | 20 | | |
| Uitwerken Afwegingskader Woonzorginitiatieven | | 10 | |
| Regionale afstemming Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp | | | |
| Uitvoeren Project Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen | | | |
| Prestatieafspraken over beschikbaarheid voldoende ‘zeer betaalbare’ sociale huurwoningen | | | |
| **Betaalbare verduurzaming** | | | |
| Uitwerken warmtetransitievisie | | | |
| Bewustwording verduurzaming bestaande woningen | | | |
| (verhoogde) inzet duurzaamheidslening | | | |
| Verstrekken subsidies Regeling Reductie Energiegebruik | | | |
| Prestatieafspraken over energetische verbeteringen met gelijkblijvende woonlasten. | | | |
| Ambitie betaalbare verduurzaming: normering vanuit GPR en inzet vanuit BREEAM | | | |
| | | | |
| **Totaal (x € 1.000)** | 355 | 335 | 180 |

# Bijlage 1 Prestatie-indicatoren

Bij de evaluatie van de Woonvisie 2015-2019 is het belang van een goede monitoring benadrukt. De monitoring vindt voor wat betreft de programmering plaats aan de Samenwerkingstafel Woningbouw. De monitoring van de realisatie vindt plaats binnen het in te richten Programmateam. Zowel de programmamonitor als realisatiemonitor worden structureel uitgevoerd, zodat op elk moment actueel inzicht gegeven kan worden in de stand van zaken. De raad wordt op verschillende momenten over de voortgang van het beleid geïnformeerd. Bij de Programmabegroting (september) en de Jaarstukken (mei) worden 6 indicatoren opgenomen, verdeeld over de verschillende hoofdstukken van de Woonagenda. Daarmee wordt over de hele breedte inzicht gegeven in de ontwikkeling van de beoogde maatschappelijke effecten van het nieuwe beleid.

**Indicatoren voor de Planning- en controlstukken**

In de Programmabegroting en Jaarstukken van de gemeente is ruimte voor een beperkt aantal prestatie-indicatoren. Voor de keuze van de indicatoren die jaarlijks in de planning- en controlstukken terugkeren is gekeken naar de relatie met de beoogde maatschappelijke effecten in de Woonagenda, de frequentie waarmee gegevens opgeleverd kunnen worden en de informatiewaarde. Daarbij wordt aangehaakt bij 3 van de 4 beleidsambities uit de Woonagenda.

| Prestatie-indicatoren Programmabegroting en Jaarstukken | |
|---|---|
| *Indicator* | *Norm* |
| Aantal nieuwbouwwoningen (netto toevoeging) | 240 woningen gemiddeld per jaar, 2.600 woningen in periode 2019-2030 |
| Aandeel sociale huurwoningen | 25% van de netto toevoeging aan de woningvoorraad is een sociale huurwoning |
| Totaal aandeel voor lage en middeninkomens | 50% van de netto toevoeging aan de woningvoorraad is bestemd voor de lage en middeninkomens |
| Aantal geclusterde woningen voor ouderen | 60 woningen gemiddeld per jaar, 660 woningen tot 2030 |
| Totaal gasverbruik woningen | 100% besparing in 2050: Van 55,62 kton CO2 in 2018 naar 0 kton CO2 in 2050 |
| Energiebesparing woningen | 30% besparing in 2050: Van 1,254 TJ in 2017 naar 0,878 TJ in 2050 |

**Indicatoren voor de jaarlijkse rapportage**

Aangezien de ruimte in de Programmabegroting en Jaarstukken beperkt is, wenst het college de raad jaarlijks in januari een uitgebreidere rapportage te verstrekken. In deze uitgebreidere rapportage kunnen onderstaande prestatie-indicatoren in samenhang worden weergegeven en toegelicht. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om ook per wijk meer inzicht in de ontwikkelingen te krijgen.

| Prestatie-indicatoren Bouwen voor gezonde woningmarkt |
| --- |
| Aantal nieuwbouwwoningen (netto toevoeging) |
| Aandeel nieuwe sociale huurwoningen (tot € 737 per maand, prijspeil 2020) |
| Aandeel nieuwe goedkope koopwoningen (tot € 200.000) |
| Aandeel nieuwe middeldure huurwoningen (tot € 1.000 per maand) |
| Aandeel nieuwe betaalbare koopwoningen (tot € 300.000) |
| Totaal aandeel nieuwbouw t.b.v. lage inkomens en middeninkomens |

| Prestatie-indicatoren Variatie in aanbod per wijk |
| --- |
| Aandeel sociale huurwoningen per wijk |
| Ontwikkeling aandeel sociale huurwoningen per wijk (t.o.v. 2019) |
| Aandeel goedkope koopwoningen per wijk |
| Ontwikkeling aandeel goedkope koopwoningen per wijk (t.o.v. 2019) |
| Aandeel middeldure huurwoningen per wijk |
| Ontwikkeling aandeel middeldure huurwoningen per wijk (t.o.v. 2019) |
| Aandeel betaalbare koopwoningen per wijk |
| Ontwikkeling aandeel betaalbare koopwoningen per wijk (t.o.v. 2019) |

| Prestatie-indicatoren Thuis met zorg in alle wijken |
| --- |
| Ontwikkeling Beschermd Wonen locaties per wijk |
| Ontwikkeling LVB locaties per wijk |
| Aandeel geclusterde woningen voor ouderen |
| Aandeel levensloopbestendige woningen bij nieuwbouw |
| Aandeel toegankelijke woningen bij nieuwbouw nabij voorzieningen |
| Aantal verstrekte Blijvers- en Verzilverleningen |

| Prestatie-indicatoren Betaalbare verduurzaming |
| --- |
| Totaal gasverbruik woningen |
| Totaal elektriciteitsgebruik woningen |
| Energiebesparing woningen |
| Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen |
| Woningen met geldig energielabel woningen A-A+ |
| Energie-index sociale woningvoorraad |
| Duurzaamheid nieuwbouw conform GPR Gebouw |
| Verstrekte Duurzaamheidsleningen |
| Verstrekte subsidies duurzaamheidsmaatregelen |
| Jaarlijkse energiekosten gemiddelde woning |

# Bijlage 2
# Woningbouwprogramma

Op het gebied van de volkshuisvesting staat Katwijk voor een aantal forse opgaven. Er moeten duizenden woningen bijkomen om te voorzien in de lokale woningbehoefte en een deel van de regionale behoefte. Tot 2030 gaat het om een totaal van 2.600 woningen voor de lokale behoefte, gemiddeld 240 te realiseren woningen per jaar, Tot 2040 zijn nog eens 1.400 woningen nodig om te kunnen voldoen aan de lokale behoefte aan woningen in Katwijk. In totaal is de lokale behoefte aan woningen tot 2040 4.000 woningen.

Om te kunnen voldoen aan deze behoefte is voldoende plancapaciteit nodig. De gemeente Katwijk heeft de harde en zachte bouwplannen in een woningbouwprogramma staan.

Aangezien de geformuleerde woningbehoefte is vastgesteld op basis van de Woningbehoefteraming van de provincie van 2019 en op de onderzoeksresultaten van het Woononderzoek 2018 is in het woningbouwprogramma de plancapaciteit vanaf 2019 opgenomen. Met andere woorden, alle nieuwbouwwoningen die in 2019 al gerealiseerd zijn, maken nog onderdeel uit van het woningbouwprogramma 2019-2040.

Het totaal aan woningbouwplannen (hard en zacht) in Katwijk tussen 2019 en 2040 komt uit op 4.181 woningen. Dit betekent dat wanneer de bij de gemeente bekende harde en zachte bouwplannen gerealiseerd worden, daarmee voorzien wordt in de lokale behoefte van 4000 woningen.

In de praktijk blijkt echter dat woningbouwplannen soms later, gedeeltelijk of zelfs helemaal niet gerealiseerd worden. Dit is de zogeheten planuitval. Om er zeker van te zijn dat het benodigde aantal woningen gebouwd wordt om in de behoefte te voorzien moeten er meer woningen geprogrammeerd worden dan er op het eerste gezicht nodig zijn.

Op basis van een beredeneerde schatting van de planuitval is het nodig de locaties te vinden om tot 2040 nog eens 800 woningen extra in het woningbouwprogramma op te nemen. Er is dus meer plancapaciteit nodig.

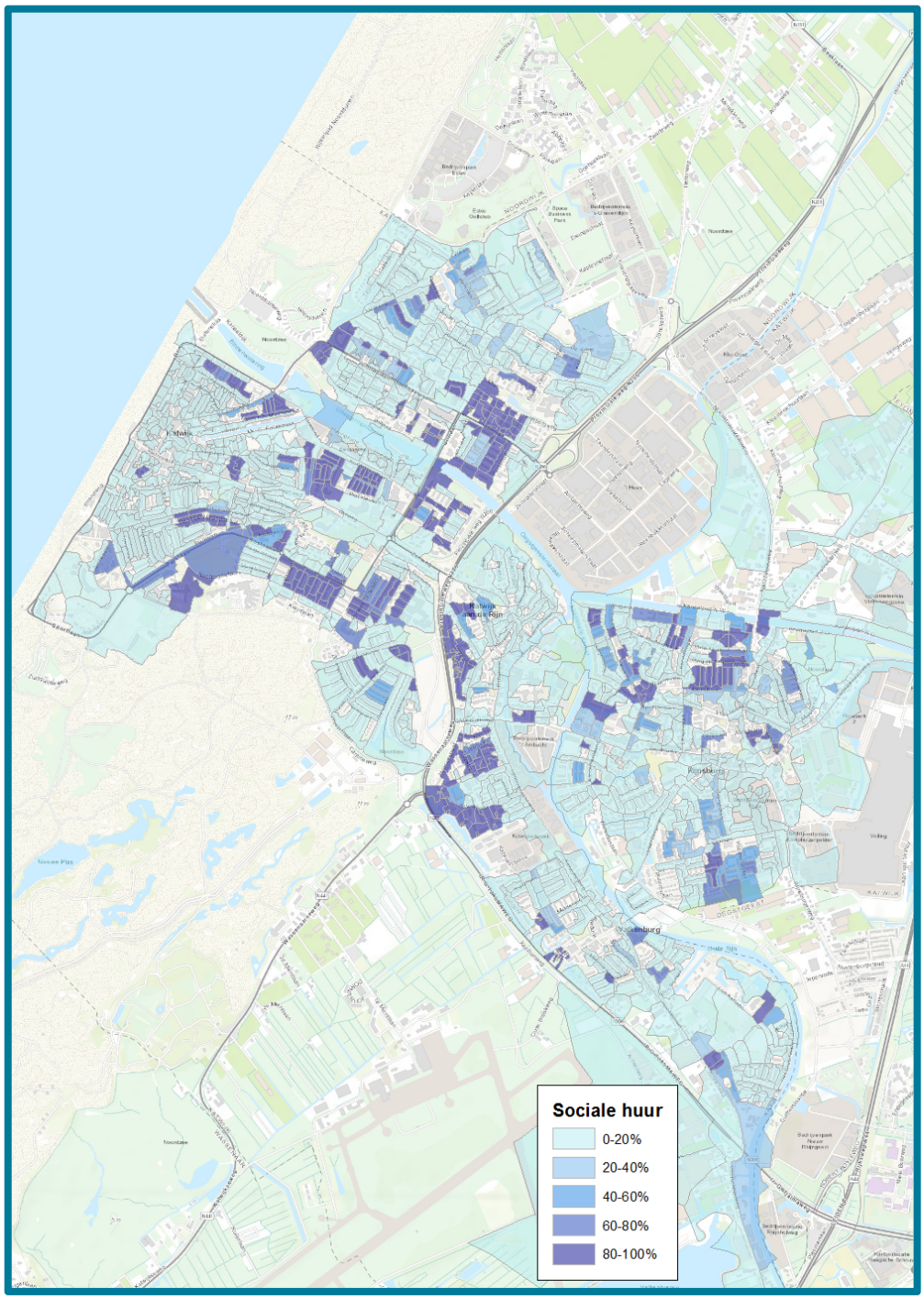
Voor het beoordelen of een bouwplan ‘hard’ of ‘zacht’ is, wordt aansluiting gevonden bij de afspraken die daarover in regionaal verband zijn gemaakt en waarover jaarlijks aan de provincie wordt gerapporteerd. Het gaat dan om een combinatie van planologische zekerheid (bestemmingsplan, vergunning) en projectstatus (ontwerp, bestuurlijke afspraak). De zachte plannen uit het woningbouwprogramma zijn door ontwikkelaars aangedragen. De daarin genoemde aantallen zijn nog niet altijd ruimtelijk getoetst door de gemeente.

| Woningbouwplannen (hard en zacht) 2019 - 2040 | | |
|---|---|---|
| *Harde bouwplannen* | | |
| Bloem, De | 109 | * |
| Digros | 54 | |
| Duyfrak, 't | 84 | * |
| Emmaschool | 13 | * |
| Frederiksoord Zuid | 151 | |
| Greenportwoningen | 43 | |
| Hof van Rijnsburg | 87 | |
| Horn, De | 224 | * |
| Kleine Duinvallei | 83 | |
| Oeverpolder | 52 | |
| Petronella van Saxenstraat fase 1 (netto toevoeging) | 27 | * |
| Petronella van Saxenstraat fase 2 (netto toevoeging) | 28 | |
| Project Locatie Valkenburg (lokale behoefte) | 1.500 | |
| Rijnsoever-Noord | 155 | * |
| Visserijschool | 32 | |
| Zanderij fase 9 en 10 | 55 | |
| | | |
| *Zachte bouwplannen* | | |
| Eiland, het | 217 | |
| Haven Noord | 150 | |
| ID College/Garage de Jong | 132 | |
| Kleipetten Zuid | 162 | |
| Mauritsschool | 20 | |
| Middelmors | 78 | |
| Overige initiatieven (niet openbaar) | 294 | |
| Rijnsburgerweg | 35 | |
| Rogstraat (voormalig Rabobankgebouw) | 100 | |
| Uxem | 48 | |
| Valkenburgseweg | 200 | |
| Windvang / Krulder | 48 | |
| | | |
| *Subtotaal harde bouwplannen* | *2.697* | |
| *Subtotaal zachte bouwplannen* | *1.484* | |
| **Totaal** | **4.181** | |

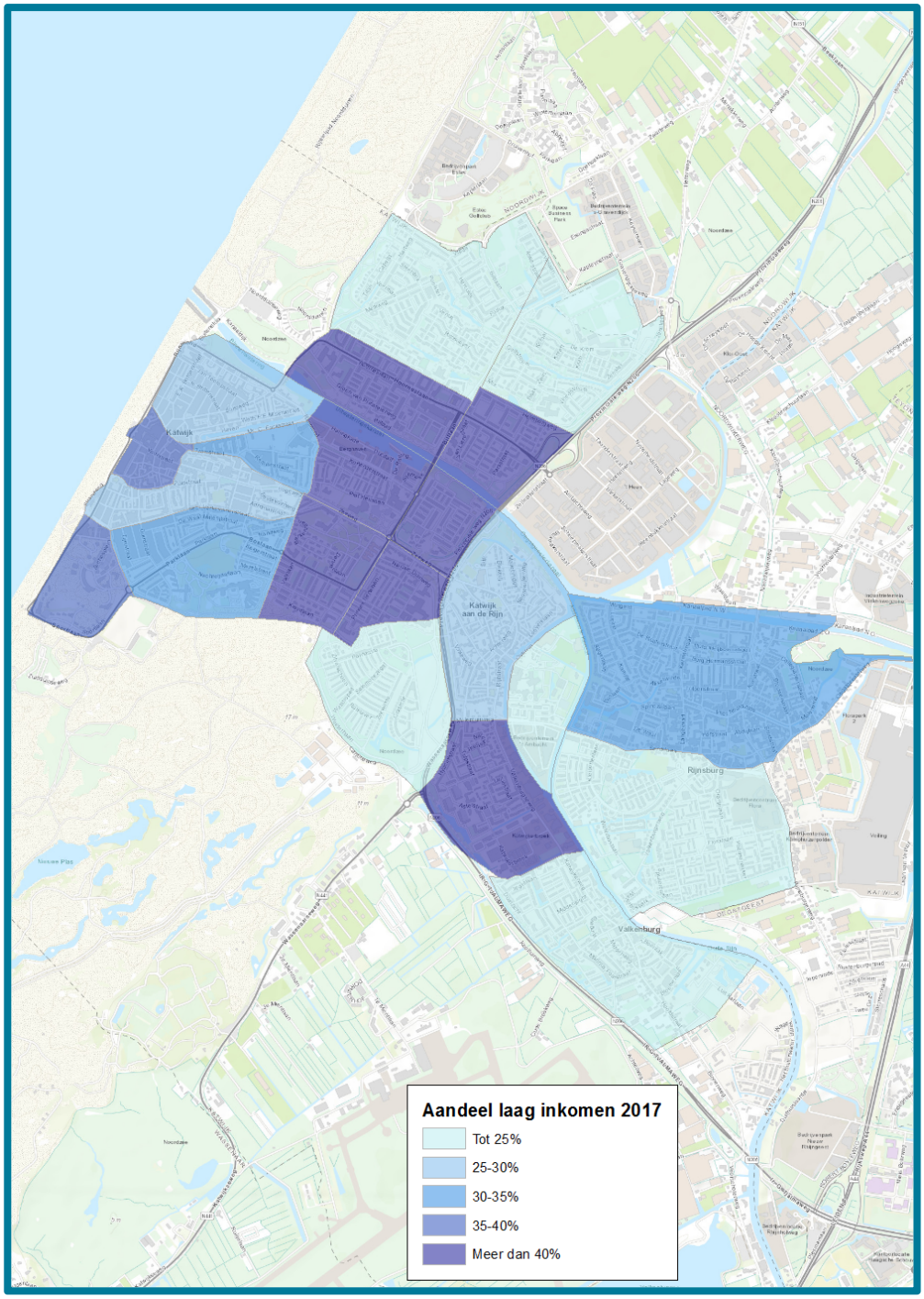
- In 2019 zijn in deze projecten woningen opgeleverd

# Bijlage 3 Kaarten

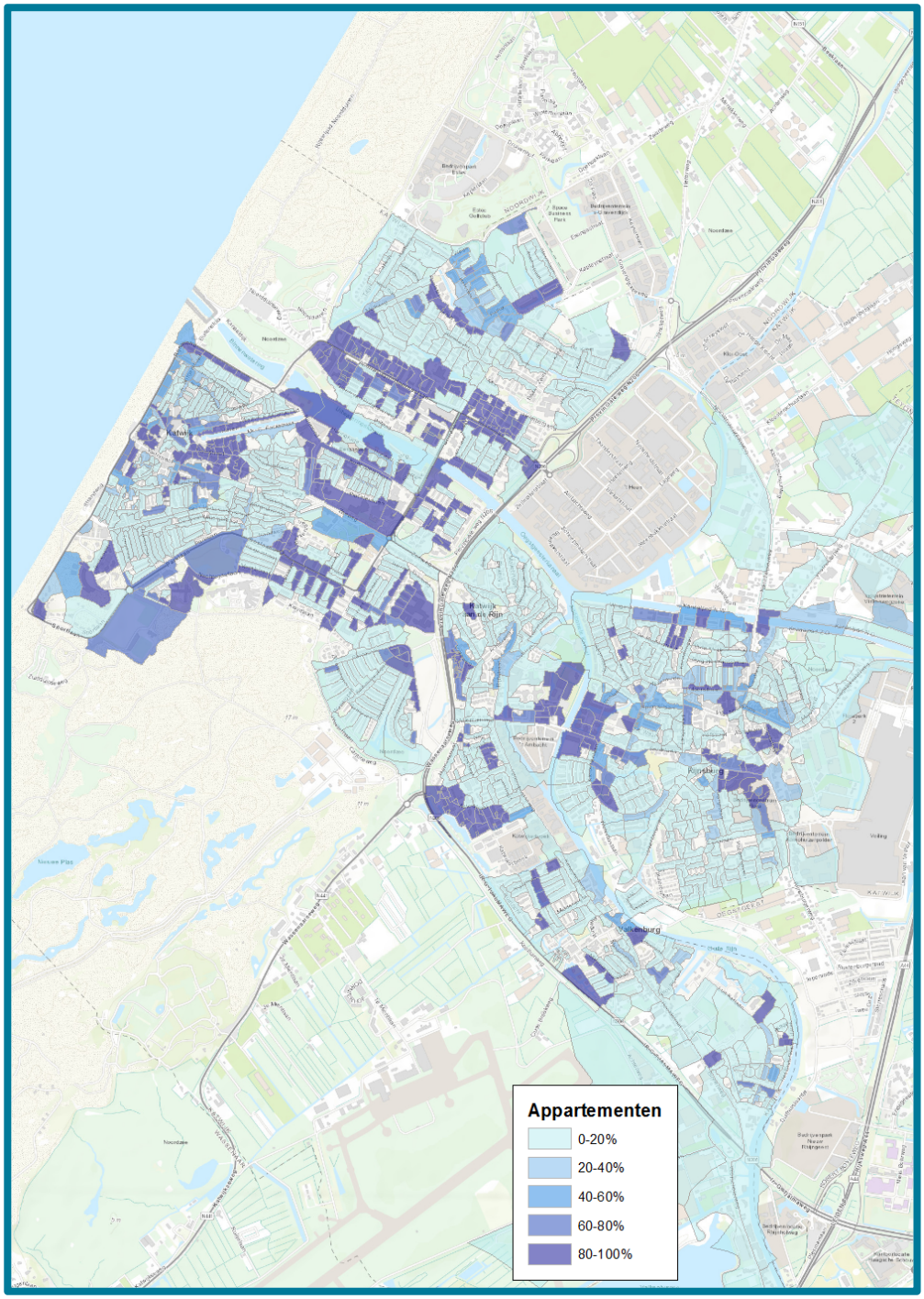
**Het aandeel sociale huurwoningen op wijk- en buurtniveau uitgedrukt in percentages.**



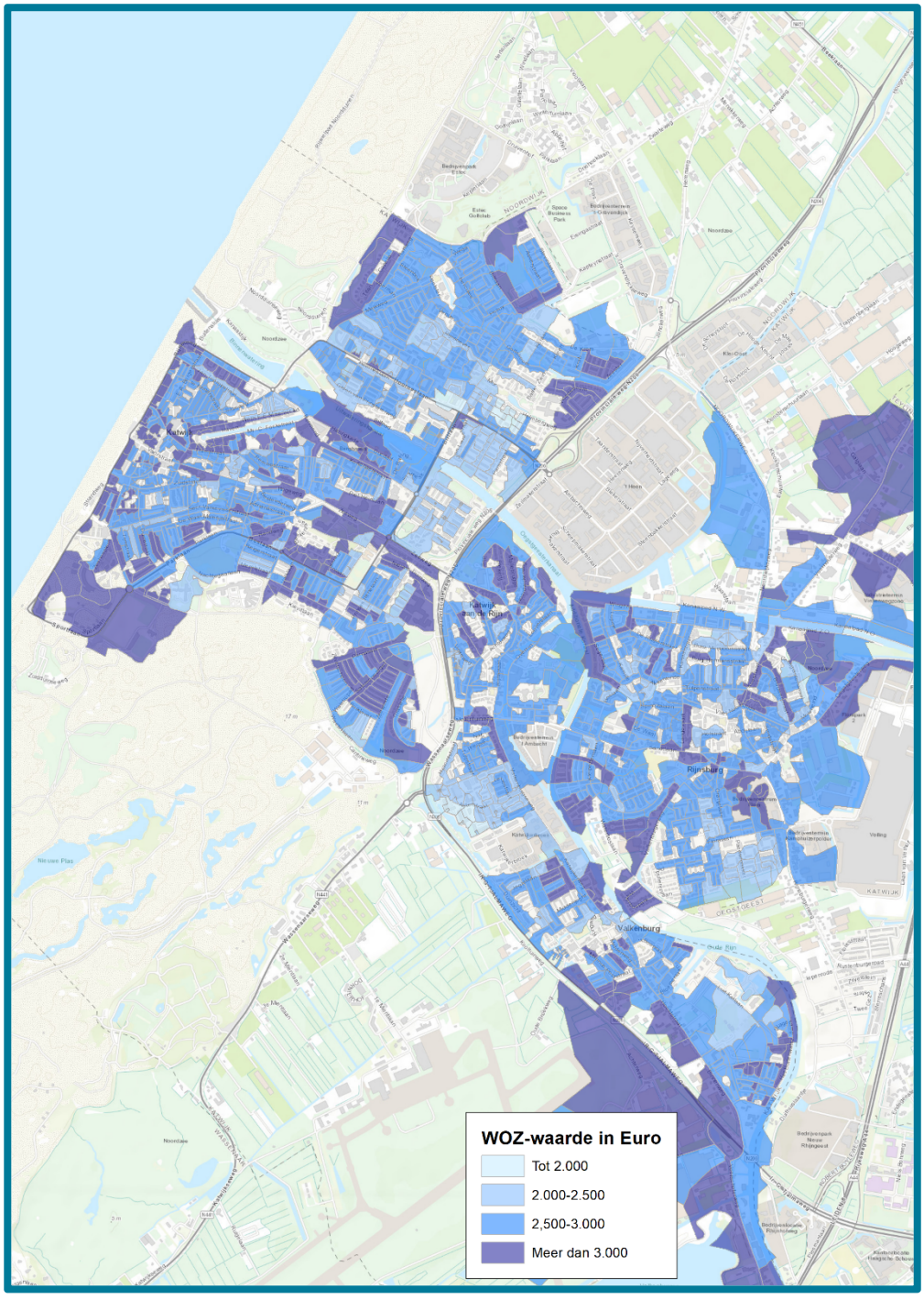
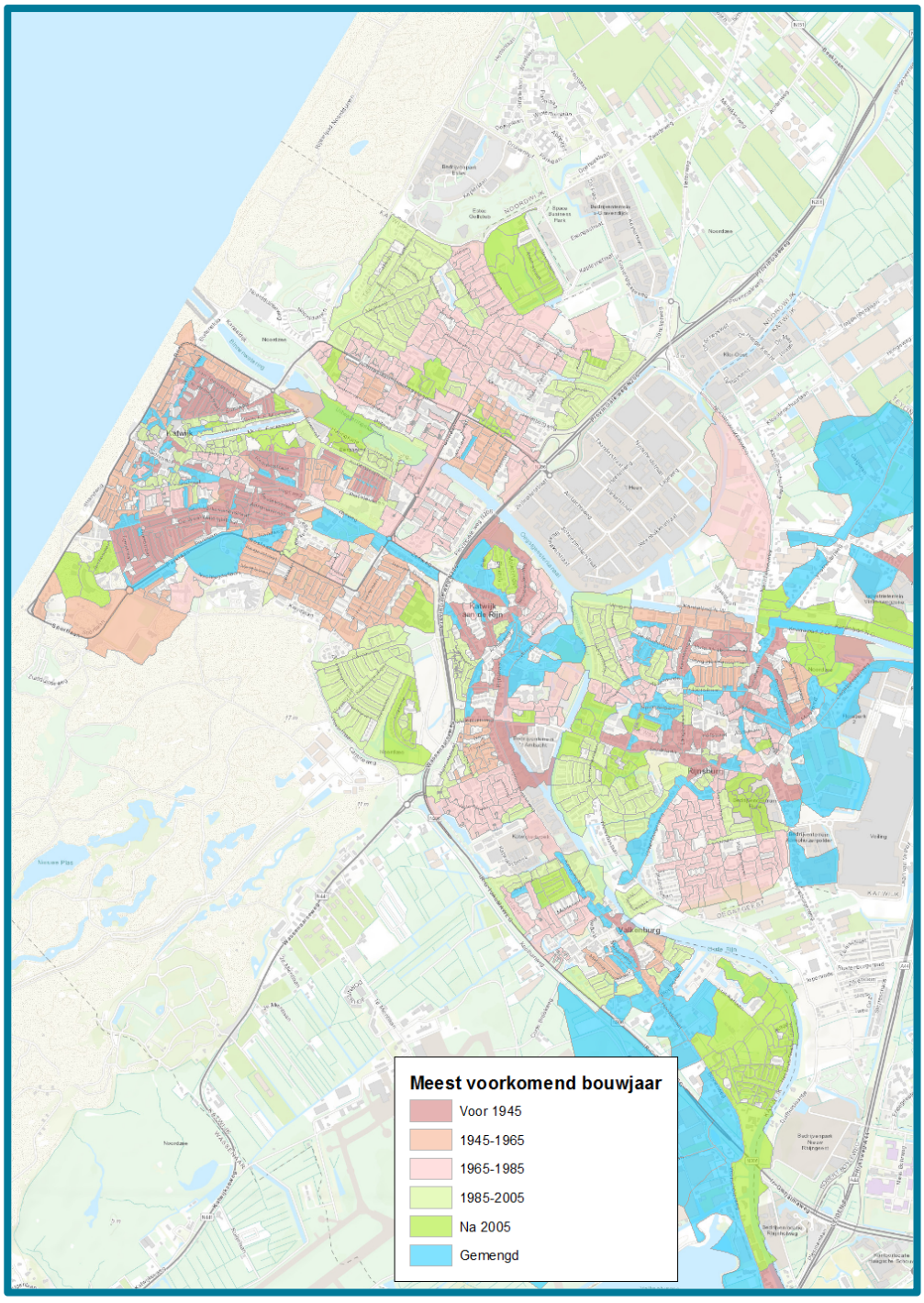
**Het aandeel inwoners met een laag inkomen op postcodeniveau uitgedrukt in percentages.**



**Het aandeel appartementen op wijk- en buurtniveau uitgedrukt in percentages.**



**Een overzicht van de WOZ-waarde op wijk- en buurtniveau per m².**



**Een overzicht met de meest voorkomende bouwjaren op wijk- en buurtniveau. Met name gebieden met een relatief lagere WOZ-waarde en stammend uit bouwperiodes rond 1945-1965 kan als potentieel meest kwetsbare deel van de woningvoorraad worden gezien.**