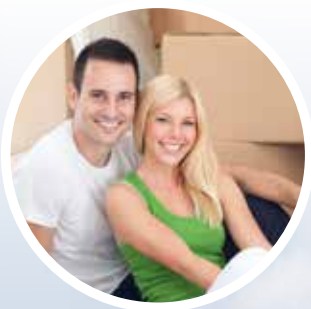


WOONVISIE

KATWIJK 2015-2019



betaalbaarheid | beschikbaarheid | duurzame kwaliteit

WOONVISIE

KATWIJK 2015-2019

betaalbaarheid | beschikbaarheid | duurzame kwaliteit

Woonvisie Katwijk 2015 - 2019 is een uitgave van de Gemeente Katwijk

© Gemeente Katwijk, juli 2015

Stuurgroep Woonvisie:

- Wethouder Willem van Duijn
- Alfred Busser (Dunavie)
- Cees Oostindie (SHD)
- Peter Ouwehand (namens de Klankbordgroep Wonen)
- Marc Angevare (namens de Klankbordgroep Wonen)
- Arjan Westerneng (gemeente Katwijk)

Auteur: Arjan Westerneng

Bijdragen van: Alex Sievers (Beyond now) en Wim Vos (Wim Vos advies)

Vormgeving: Arnold Meijer (Blue Robin dtp), Katwijk

INLEIDING

1. INLEIDING	5
• Voorwoord	5
• Opzet en leeswijzer	5
• Proces	6
2. ONTWIKKELINGEN EN TRENDS	7
• Algemeen	7
• Veranderingen in de wetgeving	7
• Trends en Ontwikkelingen	8
3. VISIE, MISSIE EN SAMENWERKING	10
• Visie	10
• Missie	10
• Samenwerking	10

ANALYSE

4. DE KATWIJKSE WONINGMARKT	12
• Positie van Katwijk in de regio	12
• Demografische ontwikkeling in Katwijk	12
• De vraag naar woningen	14
• Het aanbod van woningen	17
• Match tussen vraag & aanbod	18
• Gemeentelijk projecten en particuliere woningbouwplannen nader beschouwd	23
• Prioritering locaties en toetsing nieuwe plannen	25

5. BIJZONDERE DOELGROEPEN	28
• Senioren	28
• Mensen met een verstandelijke beperking	30
• OGGZ cliënten	31
• Woonwagenbewoners	31
• Arbeidsmigranten	32
• Vergunninghouders	32

6. KWALITEIT BESTAANDE VOORRAAD	33
• Sociale voorraad	33
• Particuliere voorraad	35

7. PRESTATIEAFSPRAKEN DUNAVIE	40
--------------------------------------	-----------

DOELEN & UITVOERING

8. DE DOELEN	44
• Betere betaalbaarheid	44
• Betere beschikbaarheid	46
• Duurzame kwaliteit	49

GEHANTEERDE AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN	52
---	-----------

BIJLAGEN

• Bijlage 1: Woningbouwprogrammering	54
• Bijlage 2: Veranderde wet- en regelgeving	56
• Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen	58
• Bijlage 4: Concrete en potentiële locaties voor huurwoningen	61
• Bijlage 5: Evaluatie Woonvisie 2012-2017	63
• Bijlage 6: Feitenkaart Dunavie	64



1. INLEIDING

1.1 VOORWOORD

Met de voorliggende Woonvisie gemeente Katwijk 2015-2019 zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Katwijk is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Zee, natuur, dorps, kleinstedelijk en eigenzinnig - in Katwijk is alles anders! - is wat ons kenmerkt. We zijn een gemeente waar mensen op elkaar zijn betrokken. Daar zijn we trots op!

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzame kwaliteit van woningen - zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad - zijn de hoofddoelen waar we aan willen werken. Het wonen is een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking met anderen. Samen de schouders er onder. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, zaken mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt.

Beleidskaders en regels beschouwen we als richtinggevend zonder dat deze een knellend format worden waarin we vast zitten. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit, en denken in kansen. Op die manier geven we ruimte aan ieder om zijn of haar eigen woonwens mogelijk te maken in onze gemeente.

Burgemeester en Wethouders van Katwijk

1.2 OPZET EN LEESWIJZER

De huidige Woonvisie is opgesteld in 2012. Er is toen aangegeven dat er na 2 jaar geëvalueerd zou worden. Dit is gebeurd en de uitkomsten daarvan zijn terug te vinden in bijlage 5. De afgelopen 2 jaar is er niet alleen erg veel veranderd op de woningmarkt, maar ook alle kaders waar we in het Woonbeleid mee te maken hebben zijn gewijzigd. Dit is voor het college aanleiding geweest om een geheel geactualiseerde Woonvisie te maken. Deze geactualiseerde Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2012. Alle doelen zijn geëvalueerd (zie bijlage 5) en zijn al dan niet geactualiseerd en aangepast terug te vinden in deze Woonvisie. De tijdshorizon voor deze Woonvisie is de periode 2015-2019.

Deze Woonvisie en de opgave die daaruit naar voren komt vormt ook de basis voor de nieuwe Prestatie Afspraken met Woningcorporatie Duna-vie en de Stichting Huurdersbelangen Duinstreek (SHD). Bij deze afspraken zullen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzame kwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 7 wordt daar nader op ingegaan.

Om deze Woonvisie een stevige basis te geven zijn er naast de bekende bronnen zoals WoOn, Woningbehoefteraming van de provincie. (WBR) en landelijke onderzoeken ook enkele lokale onderzoeken uitgevoerd. Een woonwensenonderzoek onder de Katwijkse bevolking en een Woningmarktonderzoek op basis van feitelijke gegevens en gedrag van mensen dat naar voren komt uit data van een groot aantal bestaande databanken en dat geanalyseerd is voor Katwijk.

- In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gewijzigde juridische en wettelijke kaders en de algemene trends die invloed hebben op het Woonbeleid.
- In Hoofdstuk 3 staan onze visie en missie benoemd en de partijen, waarmee we samenwerken om deze visie en missie te kunnen realiseren.
- Hoofdstuk 4 bevat de analyse van de Katwijkse woningmarkt. Hier worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd en wordt inzicht gegeven in de opgave die er ligt voor de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw op de verschillende locaties.
- In hoofdstuk 5 komen de bijzondere doelgroepen van het woonbeleid aan de orde.



- In hoofdstuk 6 staat de bestaande woningvoorraad centraal. Er wordt ingegaan op de opgave die er ligt in de sociale voorraad en de particuliere voorraad.
- Hoofdstuk 7 bevat de gemeentelijke inzet voor de prestatieafspraken met Dunavie.
- In hoofdstuk 8 worden op basis van de analyse uit hoofdstuk 4 de doelen en de resultaten die we willen bereiken geformuleerd.

Wij realiseren ons dat we als gemeente een beperkte invloed hebben op de woningmarkt en de strategie van de marktpartijen. De gemeente is op woongebied geen besismacht en de financiële middelen die we in kunnen zetten zijn beperkt. Ook ons grondbeleid kunnen we faciliterend inzetten voor bepaalde woningbouwprojecten. Verder geven we als gemeente vooral richting aan, werken we samen met- en faciliteren en stimuleren we andere partijen om de doelen uit de woonvisie te verwezenlijken.

1.3 PROCES

Het proces voor de actualisatie van de Woonvisie is begeleid door een stuurgroep. Deze stuurgroep bestaat uit de portefeuillehouder, de directeur-bestuurder van Dunavie, twee vertegenwoordigers vanuit de Klankbordgroep Woonvisie, een vertegenwoordiger van de Stichting Huurdersbelangen Duinstreek en senior beleidsmedewerker Wonen van de gemeente. Deze Woonvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Klankbordgroep Woonvisie die eind 2012 bij de vaststelling van de Woonvisie 2012-2017 in het leven is geroepen. In deze Klankbordgroep zijn alle partijen vertegenwoordigd die betrokken zijn bij de woningmarkt in Katwijk. In twee workshops hebben de leden van de Klankbordgroep hun input geleverd. Ook is er een interactieve bijeenkomst geweest met de leden van de Katwijkse gemeenteraad en de uitkomsten daarvan zijn belangrijke input geweest voor deze Woonvisie.

In mei is er een informatieve bijeenkomst geweest met raadsleden en andere belangstellenden die daar hun inbreng konden leveren. In april/mei is er een consultatieronde geweest en zijn er verschillende reacties binnengekomen (WMO raad, regiogemeenten). Hiervan is een overzicht gemaakt en het is verwerkt in de Woonvisie.

2. ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

2.1 ALGEMEEN

EVALUATIE WOONVISIE

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2012-2017 is bepaald dat er na twee jaar een evaluatie plaats zou vinden. Deze heeft plaatsgevonden en is besproken in de Klankbordgroep Woonvisie (In bijlage 5 staat de uitwerking van de evaluatie). Daarnaast zijn er veranderingen geweest op de woningmarkt en zijn alle belangrijke kaders voor het Woonbeleid - landelijk, provinciaal en regionaal - in de afgelopen twee jaar veranderd en vernieuwd. Ook is er een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen zichtbaar die invloed hebben op de maatschappij en de woningmarkt. In dit hoofdstuk gaan we nader in op deze veranderingen en de betekenis ervan voor de Woonvisie.

DE CRISIS OP DE WONINGMARKT

De economische crisis heeft een sterke impact gehad (en nog) op de woningmarkt. Aanvankelijk stagneerde de totale woningmarkt en vervolgens daalden ook de prijzen met gemiddeld 20%. Plannen kwamen stil te liggen en langzaam groeide het besef dat er een andere aanpak nodig was. Nu de crisis z'n hoogtepunt lijkt te hebben gehad zien we dat er structureel dingen zijn veranderd. Het wordt niet meer zoals het geweest is voor de crisis. Er is veel waarde verdampt, de reikwijdte van doorstromers wordt daardoor verkleind, financieringsnormen zijn aangescherpt, aflossing is verplicht en er leeft een breed besef dat pensioenen niet zullen zijn wat altijd gedacht werd. De visie op schulden is veranderd. Dit alles betekent dat er niet doorgaan kan worden op de aanvankelijk ingeslagen weg. Dit heeft ook consequenties voor de Woonvisie. De doelen en de inzet verschuiven, maar de inzet en regie van de gemeente en andere partijen blijft onverminderd nodig. In de Woonvisie wordt deze nieuwe werkelijkheid als uitgangspunt gehanteerd.

VERHUURDERSHEFFING

De corporaties - en andere particuliere verhuurders van huurwoningen in het sociale segment - werden in 2013 geconfronteerd met een verhuurdersheffing van €1,7 mld voor de hele sector. Een bedrag dat uit de primaire kasstroom van de corporaties werd afgeroomd en daardoor

direct consequenties had voor de (afgenomen) investeringsruimte van corporaties. Voor Dunavie heeft dit ook een stevige impact. Er verdwijnt €1000 per sociale huurwoning per jaar richting Den Haag. Reeds lopende plannen zijn afgemaakt en er is op allerlei manieren gezocht naar investeringsruimte. In deze periode bouwde Dunavie flink door en werden plannen voor sociale huurwoningen naar voren gehaald om daarmee de totale woningbouwproductie op peil te houden. Op deze manier zijn er de afgelopen jaren relatief veel sociale huurwoningen gerealiseerd in Katwijk.

2.2 VERANDERINGEN IN DE WETGEVING

Naast alle veranderingen in de woningmarkt is er ook veel regelgeving veranderd. Ten opzichte van het moment van vaststelling van de Woonvisie 2012-2017 is het bovenlokale pallet aan regelgeving en kaderstelling compleet veranderd. Tegen deze veranderde achtergrond is het goed om de lokale Woonvisie te actualiseren en de doelen af te stemmen op de nieuwe omstandigheden en rekening te houden met de vernieuwde kaderstelling vanuit het Rijk en de Provincie.

Twee nieuwe regels uit de (herziene) Woningwet met de nodige impact zijn de volgende:

- Huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden. Concreet betekent dit dat met ingang van 2016 de corporaties 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens dienen toe te wijzen (in 2015: respectievelijk 576 en 618 euro).
- Splitsing DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB bezit. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun DAEB activiteiten los te koppelen van hun niet-DAEB activiteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-DAEB activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen.

Het gaat op rijksniveau om de Woningwet waarin ook het voormalige Besluit Beheer Sociale Huursector in geïntegreerd is en waarin het speelveld en de spelregels voor de corporaties scherper gezet worden.

Daarnaast is er ook een nieuwe Huisvestingswet die verder gaat op het ingeslagen pad van vrijheid van vestiging. Alleen als er sprake is van onrechtvaardige effecten als gevolg van veel vraag en een beperkt aanbod (schaarste) mag een gemeente beperkt ingrijpen in de woonruimteverdeling.

Op provinciaal niveau is er een nieuwe Visie op Ruimte en Mobiliteit. De kern daarvan is ruimte bieden aan ontwikkelingen, woningbouw goed laten aansluiten op de vraag, meer samenwerken met maatschappelijke partners - waaronder de marktpartijen - en minder toetsen op regels, maar meer sturen op doelen. Als gevolg daarvan is er op regionaal niveau een nieuwe Woonagenda opgesteld waarin een belangrijke plek is weggelegd voor de onderlinge afstemming van de woningbouw. Dit heeft een relatie met de ladder voor duurzame verstedelijking die in paragraaf 4.6 aan de orde komt.

Voor een verdere uitwerking van de genoemde nieuwe wet- en regelgeving verwijzen we naar bijlage 2.

2.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

ALGEMEEN

Er is een aantal trends en ontwikkelingen dat een directe of indirecte invloed heeft op de zaken die we in de woonvisie beschrijven en de uitwerking ervan. In dit hoofdstuk benoemen we alleen de trends en gaan er heel kort op in. Voor een meer uitgebreide beschrijving hiervan verwijzen we naar bijlage 3.

FLEXIBILITEIT EN "SYSTEEMELASTIEK"

"We leven niet in een tijdperk van verandering, maar in een verandering van tijdperk". Dat zien we ook terug in de manier waarop mensen willen wonen. Vanzelfsprekend meer bij jongere generaties dan bij ouderen, alhoewel ook deze steeds meer openstaat voor andere woonvormen dan vroeger. Deze flexibiliteit betekent vraaggericht bouwen en ontwik-

kelen. Nieuwe woonvormen die in samenspraak met de woonconsument worden bedacht en ontwikkeld. Dit vraagt ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen en andere gemeentelijke regelgeving zodat er veel beter ingespeeld kan worden op de veranderingen in de markt en in de vraag. Het ene kan niet zonder het ander. Zonder flexibiliteit in de plannen kan niet vraaggericht worden gebouwd.

VAN BEZIT NAAR GEBRUIK

"Delen is het nieuwe hebben". We zien deze trend op veel gebieden in de samenleving terug. Ook in het wonen. We zien dat woonconsumenten eigenlijk minder dan voorheen niet het 'bezit' van een huis ambiëren, maar de toegang tot en het gebruik van de diensten eromheen: woondiensten, energiediensten, comfortdiensten, lifestylediensten, zorgdiensten. De veranderingen op de arbeidsmarkt - flexibele contracten, tijdelijke contracten, focus op arbeidsmobiliteit hebben invloed op het wonen. Huren is weer "hot".

BETAALBAARHEID & KWALITEIT

De betaalbaarheid van het wonen is belangrijk. Er is veel vermogen (de luchtbel) uit de woningmarkt verdwenen. De financierbaarheid is stevig aangescherpt. Pensioenen blijken minder zeker. Er is een andere perceptie ontstaan op schulden. Mensen willen wel prettig blijven wonen. Dit alles leidt ertoe dat er aandacht nodig is voor de realisatie van andersoortige goede woningen: innovatief en slim gebouwd, maar meer variatie in grootte en uitvoering (kleiner, sober en doelmatig). Hierdoor ontstaan nieuwe keuzemogelijkheid voor mensen - individueel en samen in groepen - die willen kiezen voor betaalbare kwaliteit. Er is een relatie tussen prijs en kwaliteit nodig die op een lager niveau begint.

CONCEPTUEEL BOUWEN EN GRONDWAARDE

Om in te spelen op de actualiteit - goede woningen voor minder - zijn er tal van innovaties in de bouw ontwikkeld. Dit betekent dat er voor minder geld een vergelijkbare woning of voor een vergelijkbaar bedrag een betere woning kan worden gemaakt. Om deze bouwkostenreductie te vertalen in een goedkoper eindproduct (woning + grond) is een koppeling tussen bouwkosten en grondkosten van belang. Dit vraagt om een andere grondwaarderingsystematiek dan de residueel bepaalde, omdat hierbij altijd de bestaande woningbouw als referentie geldt. Hier

is een omslag in het denken nodig van een maximale naar een optimale opbrengst.

DUURZAAMHEID

Er ligt een grote opgave om de bestaande woningvoorraad te verbeteren met name op het gebied van duurzaamheid en comfortverbetering. Dit heeft een relatie met betaalbaarheid en langer zelfstandig thuis blijven wonen. Onderwerpen als "nul op de meter", "de Stroomversnelling" die daarop inspelen zijn zeer actueel. We gaan steeds meer toe naar "passieve woningen" (woningen die volledig voorzien in de energievraag van de gebruiker of zelfs meer dan dat). Ook hier ligt er voor Katwijk een flinke uitdaging.

De huidige tendens is dat de energieprijzen lager worden. Terugverdientijd op duurzame investeringen neemt toe. Om dit beleid succesvol in te kunnen zetten is de inzet van de gemeente (en provincie) nodig. In de nieuwbouw is het bouwbesluit de norm. In de bestaande bouw is de meeste winst te behalen, mits en indien hier gericht beleid op wordt ingezet vanuit de overheid.

OUDEREN LANGER ZELFSTANDIG THUIS

Voorheen was het gebruikelijk: ouderen met beperkingen spraken massaal hun belangstelling uit voor verhuizing uit de koopwoning naar een geschikte seniorenwoning in de huursector. Deze ontwikkeling is achterhaald, blijkt uit het recente onderzoek 'Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten' dat recent door Companen is uitgevoerd voor het Ministerie van BZK. Daaruit blijkt dat de meeste ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen, ook als zij slechter ter been worden. Omdat plaatsing van een traplift inmiddels in bijna elke woning mogelijk is, is verhuizing niet meer noodzakelijk. Bovendien ervaren steeds meer ouderen dat de thuiszorg aan huis zeer adequaat is en ook dat hoeft geen reden meer te zijn om te verhuizen. Ook deze ontwikkeling legt een focus op de bestaande woningvoorraad.

EVALUATIE WOONVISIE 2012-2017

In de Woonvisie 2012-2017 staan een aantal doelen zoals: 400 sociale huurwoningen, 100 woningen in het kader van "Goed en goedkoper", 500 KoopGarant woningen, 125 vrije sector huurwoningen en een

inspanning voor meer zorgwoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. We hebben veel bereikt, maar niet alles. Wel is de afgelopen periode de samenwerking met de marktpartijen sterk verbeterd. Dat biedt goede aanknopingspunten voor de uitvoering van de doelen die in deze geactualiseerde visie benoemd worden. Een uitgebreid evaluatieverslag is te vinden in Bijlage 5 van deze woonvisie.



3. VISIE, MISSIE EN SAMENWERKING

3.1 VISIE

De mensen in Katwijk staan, vanuit hun eigen omstandigheden, wensen, kansen en belemmeringen centraal in ons woonbeleid. Alle kernen en buurten zijn ons daarbij even lief. Katwijk is een fijne plek om te wonen en dat willen we zo houden. Dat betekent dat er aantrekkelijke en op maat toegesneden woningen - qua prijs, type en locatie - en woonomgevingen moeten zijn voor alle inwoners: starters, gezinnen, senioren en mensen met een zorgvraag, nu en in de toekomst.

Als gemeente willen we ons inzetten voor alle doelgroepen of ze nou meer of minder mogelijkheden hebben om zelfstandig de eigen wensen waar te kunnen maken. Onze insteek gaat uit van kansen en keuzes op de woningmarkt voor iedere groep. Huishoudens met een laag en middeninkomen hebben daar wat meer ondersteuning bij nodig en krijgen die ook. Tegelijk is ook voor huishoudens met een hoger inkomen een aantrekkelijke leefomgeving van belang.

Katwijk als fijne woonplek is niet een taak voor de gemeente alleen. Dat doen we met elkaar, waarbij we ondernemerschap, gezondheid, ontmoetingen, zingeving, verrassing en geluk stimuleren. De netwerkssamenleving van vandaag de dag brengt de bewoner als consument weer dicht bij de gemeente en andere partijen in het veld van wonen. Samenwerking en participatie in diverse vormen is daarmee ons uitgangspunt om het woonbeleid te kunnen vormgeven en uit te voeren. De instrumenten en maatregelen die bij deze koers horen willen we daarvoor met elkaar ontwikkelen.

In 2020 is Katwijk een bloeiende gemeente met ongeveer 65.000 inwoners. In elke kern wordt op enkele locaties nieuwbouw gerealiseerd. Met deze productie en de kwaliteit van de bestaande voorraad behoudt Katwijk haar gemiddelde bevolkingssamenstelling.

Het aandeel jongeren in Katwijk neemt door deze aanpak iets toe tot boven 30%, waarmee we anders dan andere gemeenten niet te maken hebben met ontgroening. Met toegesneden projecten kunnen we ook

de senioren aan ons binden en ook met deze doelgroep zorgen voor een zo vitaal en actief mogelijke oudere dag.

We willen veel doelen bereiken en dat kunnen we niet alleen met een aantal maatregelen bereiken. Dit vraagt om flexibiliteit in de plannen en om een andere manier van werken, een ander routing binnen de gemeente. Meer flexibiliteit, ontslakken van regelgeving, een naar buiten gerichte blik, adequaat inspelen op de markt en op een meer empathische manier naar de markt en de externe partijen kijken en meebewegen.

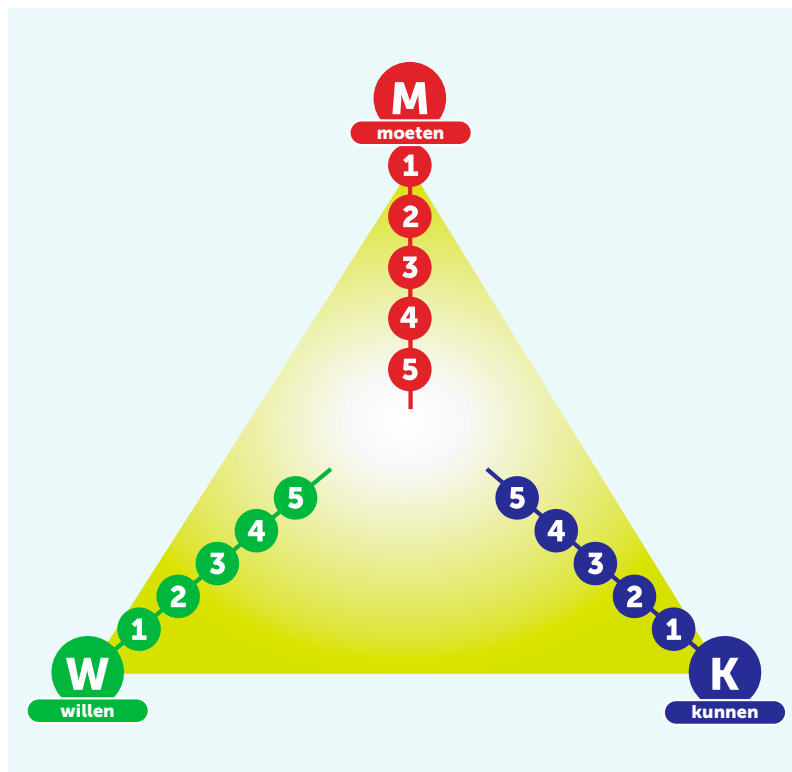
3.2 MISSIE

De gemeente Katwijk stelt woonbeleving van haar inwoners centraal. Inwoners van Katwijk moeten kunnen wonen op een manier die aansluit op hun behoeften en hun financiële mogelijkheden. We streven naar een goede balans van alle segmenten (woonmilieus) in de woningvoorraad. We bieden de burgers ruimte om te participeren in woningontwikkeling en woningbeheer. Duurzaam wonen is de norm. Leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen zijn belangrijke speerpunten voor beleid.

3.3 SAMENWERKING

De partners in het woonbeleid van Katwijk zijn burgers, de huurdersorganisatie, de corporatie, projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders, banken, makelaars en de gemeente. Met elkaar werken de partners aan de realiteitszin, vernieuwing en uitvoerbaarheid van het woonbeleid. De samenwerking in de Klankbordgroep Woonvisie geeft concreet handen en voeten aan deze samenwerking. Er wordt kennis uitgewisseld en over en weer draagvlak gecreëerd voor maatregelen om de doelen uit de Woonvisie te realiseren.

Dit zijn de partijen die niet alleen de ambitie hebben om hun eigen doelen te bereiken, maar ook de urgentie voelen en de mogelijkheden hebben en deze willen benutten. Samen vanuit het wel overwogen eigen belang voor het gezamenlijke Katwijkse belang.



Hierbij is het zaak dat er een goede balans ontstaat tussen partijen die de ambitie hebben (willen), partijen die urgentie voelen (moeten) en partijen die de middelen en mogelijkheden hebben (kunnen) om samen te werken om eigen en gezamenlijke doelen te bereiken.

De burgers zijn primair zelf verantwoordelijk voor hun woningen en woonomgeving, en tonen initiatieven bijvoorbeeld waar het gaat om delen van woonwensen of het aanpassen van hun woningen.

De corporatie werkt samen met de gemeente aan de bewustwording van de burgers waar het gaat om de eigen verantwoordelijkheid voor woning en leefomgeving. Daarnaast werkt zij aan de kwaliteit van de (sociale) woningvoorraad in het algemeen en de betaalbaarheid in het bijzonder.

De marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers en corporatie) realiseren woonprojecten met lage energielasten en ontwikkelen toekomstgerichte woonconcepten. Ze tonen aan dat de initiatieven aansluiten bij de vraag van de consument.

De banken bieden, binnen de bestaande wet- en regelgeving, particuliere woningbezitters financieringsconstructies waarmee zij de aanpassing (verduurzaming en toekomstbestendigheid vergroten) aan hun woning kunnen betalen.

Zorg- en welzijnsaanbieders realiseren voorzieningen voor zorg en ontmoeting, waarbij zij gebruik maken van technologieën ten behoeve van de zorgvrager en gericht op zorgpreventie.

Makelaars werken met gemeente en de marktpartijen aan de aantrekkelijkheid van woninginitiatieven voor de consument.

De gemeente is op basis van haar rol op het gebied van de ruimtelijke ordening de eerstverantwoordelijke voor de inrichting van de woonomgeving. Ook stuurt de gemeente in afstemming met de partners zorgvuldig op de programmering en prioritering van de woningbouw. De gemeente past jaarlijks het woningbouwprogramma aan naar aanleiding van de ontwikkelingen in de markt. De gemeente stimuleert via de WMO de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van burgers.

4. DE KATWIJKSE WONINGMARKT

4.1 DE POSITIE VAN KATWIJK IN DE REGIO

Katwijk ligt in een zeer aantrekkelijke regio voor de woonconsument. Midden in de Randstad en toch in een zekere luwte met bereikbaarheid van een keur aan landschappelijke en stedelijke voorzieningen. Bovendien is binnen een straal van zo'n 45 minuten een groot potentieel aan werkgelegenheid te vinden. Projecten met een bovenlokale uitstraling die de komende jaren de regio verder versterken zijn onder meer Locatie Valkenburg, Bio Science Park en de Rijnland Route. Voor Katwijk zijn al deze projecten interessant.

Vanuit de regiogemeenten worden de volgende karakteristieken aan Katwijk toegekend:

- Katwijk heeft een geheel eigen karakter in een kleinstedelijke en centrum-dorpse kwaliteit.
- Katwijk is enerzijds behoudend - en dat is een kracht - maar tegelijkertijd innovatief als het gaat om nieuwe arrangementen.
- Katwijk heeft in vergelijking met de andere regiogemeenten een hoger dan gemiddelde voorraad sociale huurwoningen.
- Er is brede waardering voor de manier waarop Katwijk de burgers en bij het wonen betrokken partijen betreft bij haar beleidsvorming.

De regionale blik van Katwijk is de afgelopen jaren positief veranderd. Katwijk is ook actief en neemt initiatieven op sub regionaal gebied.

De gemeenten in de regio willen hun bijdrage leveren om samen te werken aan de kracht van het gebied. Dit kan gaan over het uitwisselen van kennis en ervaringen, afstemming van woningbouw, samenwerking met marktpartijen en het bedienen van specifieke doelgroepen. De gemeenten in de regio hebben een eigen identiteit en willen van daaruit bijdragen aan de woningopgave in de regio. Zo heeft Leiden een stedelijke productie en richt zich ook op doelgroepen met een stedelijke leefstijl. Oegstgeest richt zich op een hoger marktsegment. Noordwijk richt haar inspanningen in het bijzonder op de ontwikkelingen die "niet vanzelf" gaan zoals aanbod voor jongeren, ouderen, mensen met een zorgbehoefte en huishoudens met een laag inkomen. Teylingen zet in op

wonen in een dorpse sfeer. Katwijk sluit daar goed op aan met een opgave tussen dorps en kleinstedelijk in.

Specifieke grotere projecten in de omliggende gemeenten zijn Noordwijk-kerduin, Bronsgeest en Offem Zuid (Noordwijk), Centrum Sassenheim en Hooghkamer (Teylingen), Kooiplein, Leidse Campus en Stationsplein (Leiden), Nieuw Rijngeest (Oegstgeest) en Westlandse Zoom en Binnenstedelijk gebied (Den Haag). Wassenaar heeft geen omvangrijke productie in de programmering.

Voor de grotere gemeenten vinden Valkenburg een belangrijke opgave. Leiden vanuit haar eigen beperkte capaciteit en de combi met de werknemers van het Bio Science Park. Den Haag geeft aan dat hun scope eigenlijk altijd slechts zuidelijk en oostelijk geweest is, maar dat de verbindingen naar het noorden toe in hun ogen meer aandacht verdienen. Zeker waar het de groenstedelijke vraag vanuit die gemeente betreft. De kleinere gemeenten hebben minder gevoel bij Valkenburg, of geen mening.

In de regionale Woonagenda wordt aangegeven dat van de totale woningbouwopgave in de regio minimaal 15% in de sociale huursector nodig is. Dit percentage kan per gemeente verschillen al naar gelang de vraag-aanbod verhoudingen in de desbetreffende gemeente. In Katwijk ligt dit percentage op 20%. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard doordat in de gemeente Katwijk de inkomens wat lager zijn dan gemiddeld in de regio. De vraag naar sociale huurwoningen bestaat voornamelijk uit lokale woningzoekenden (inclusief vergunninghouders). Door de regionale woonruimteverdeling zien we dat in de wijken Katwijk Noord en 't Duyfrak de instroom vanuit de regio wat hoger ligt. Op alle andere locaties ligt de instroom van buiten het desbetreffende postcodegebied rond de 20%. Het totaal aantal nieuwe verhuringen in de sociale huurvorrraad in de gemeente Katwijk bedraagt rond de 500 per jaar. Alle nieuwbouw wordt met inzet van lokaal maatwerk zoveel mogelijk toegevoegd aan Katwijkse huurders.

4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING IN KATWIJK

Eens in de drie jaar berekent de provincie Zuid-Holland de bevolkings- en huishoudensgroei voor de hele provincie en splitst dit uit per

gemeente. Dit is ook in 2013 gebeurd en heeft geresulteerd in het rekenmodel Woningbehoefteraming (WBR2013) dat uitgaat van de autonome bevolkingsgroei (migratiesaldo = 0). De gemeente Katwijk heeft de woningbouwplannen in de subregio West (Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Katwijk) afgestemd en daarbij is de WBR2013 als uitgangspunt genomen. In subregionaal verband is ook afgesproken dat overschrijding van de berekende groei van de woningbehoefte per gemeente alleen mogelijk is als het regionale plafond nog niet bereikt is.

Het Woningbehoefteonderzoek 2013 toont de volgende groeicijfers:

- Uitgaande van autonome groei zal de gemeente zich ontwikkelen van 62.476 inwoners in 2012 naar 65.294 inwoners (+ 2.818) in 2020 en 68.889 inwoners (+ 6.413) in 2030
- De toename van het aantal huishoudens in de periode van 2012 tot 2030 bedraagt + 4.000 waarvan 2.400 huishoudens met 1 volwassene en 1.600 met twee volwassenen.
- In vergelijking tot andere gemeenten groeit in Katwijk het aantal huishoudens met twee volwassenen nog relatief sterk.
- De sterkste groei doet zich voor in de groep 60+. Deze groep groeit tot 2030 met 39%.

Op basis van het WBR2013 mag de woningvoorraad in de periode 2012 tot 2020 in Katwijk met ruim 2.000 woningen groeien voor de opvang van de eigen groei. In de periode 2020-2030 komen daar nog eens ruim 2.100 woningen bij. Er zijn enkele woningbouwplannen waar de provincie een andere bovenlokale status aan heeft toegekend en die daarom

Tabel 4.1 Woningbehoefte Katwijk 2012-2030

Periode	WBR 2013
2012-2020	2.007
2020-2030	2.107
Totaal 2012-2030	4.114

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, 2013

niet meetellen voor het WBR plafond. In de gemeente Katwijk zijn dit de volgende woningbouwplannen: 't Duyfrak, Frederiksoord Zuid, Greenportwoningen en nieuw Valkenburg.

In de periode 2012-2014 zijn 857 woningen opgeleverd. Hiervan zijn er 122 opgeleverd in 't Duyfrak zodat er voor de WBR 735 meetellen. Voor de periode 2015-2019 (= periode van de Woonvisie) betekent dit dat er nog gerekend kan worden met een groei van de woningvoorraad van 1.272 woningen (2.007 +/- 735). In de planning voor de periode 2015-2019 staan 1.807 woningen, maar dat is inclusief 417 woningen op bovenlokale en/of regionale plannen (o.a. 't Duyfrak en Greenport). In die periode zullen naar schatting ongeveer 129 woningen worden gesloopt. De planning die relevant is voor het WBR bedraagt daarmee 1.261 woningen. Het programma past daardoor binnen het plafond dat door het provinciale WBR2013 is gesteld.

Tabel 4.2 Berekening WBR 2013 en WBP Katwijk

Ruimte WBR 2013 Gemeente Katwijk voor de periode 2012-2019		2.007
Opgeleverd in 2012	248	
Opgeleverd in 2013-2014	609	
Waarvan in 't Duyfrak	122	
Sub-totaal		-735
Restant WBR periode 2015-2019		1.272
Planning WBP 2015-2019*	1.807	
Bovenlokale/regionale plannen**	-417	
Geplande sloop	-129	
Subtotaal		-1.261
Verschil (restant ruimte)		+11

Bron: Woningbouwprogramma Katwijk 2015-2019 versie februari 2015

Toelichting

- Een nuancering is dat de planning een piek in de productie laat zien in 2017 - de zogenaamde boeggolf - en we bezig zijn met het verder uitfasen van deze plannen. Het is goed voorstelbaar dat als gevolg hiervan bepaalde plannen doorschuiven tot na 2019.
- Valkenburg is niet in het gemeentelijke WBP 2015-2019 opgenomen omdat we op deze locatie geen of zeer beperkte productie voorzien. Bovendien valt dit project ook in de categorie boven-regionaal waarvoor het niet meetelt voor het WBR plafond.

4.3 DE VRAAG NAAR WONINGEN

Om de woningvraag goed in beeld te krijgen zijn - naast alle beschikbare informatie uit bestaande bronnen als het WoON, WBR2013, Regionale Woonagenda, Steconderzoek van Dunavie en landelijke onderzoeken - de volgende drie lokale onderzoeken gedaan:

- Een woonconsumentenonderzoek in de vorm van een enquête waarbij onder de inwoners van de gemeente Katwijk gepeild is wie er willen verhuizen en wat ze dan voor een woning zouden willen hebben.
- Tevens is een marktonderzoek uitgevoerd door More For You (MFY), waarbij statistische gegevens zijn geanalyseerd.
- Bijeenkomsten met ouderen + enquête door een werkgroep van de Klankbordgroep uitvoering woonvisie.

Voor het in beeld brengen van de woonwensen zijn vier hoofdgroepen te onderscheiden die te maken hebben met leeftijd en levensfase.

- 1 De eerste groep betreft de starters. Dit zijn de jonge mensen in de leeftijd tot 25 jaar die voor het eerst zelfstandig de woningmarkt willen betreden.
- 2 De tweede groep betreft de jonge huishoudens in de leeftijdsgroep van 25 tot 40 die korte of langere tijd zelfstandig wonen, maar toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière. Dit kan diverse oorzaken hebben bijvoorbeeld de groei van het huishouden en/of stijging van inkomen.
- 3 De derde groep betreft de oudere huishoudens in de leeftijdsgroep van 40 tot 60 jaar die te maken krijgen met het kleiner worden van het huishouden en nog vitaal genoeg zijn om een volgende stap te maken.

- 4 De vierde groep zijn de senioren die hun pensioen zien naderen of daar al gebruik van maken. Als deze groep nog een keer wil verhuizen speelt een mogelijke zorgvraag in toenemende mate een belangrijke rol bij het kiezen van een woning.

Tabel 4.3 Verdeling van de vier doelgroepen in Katwijk (2014)

Doelgroep	Jonger dan 25 jaar	25-40 jaar	40-60 jaar	60 jaar en ouder	Totaal
Aantal huishoudens	570	5.700	9.780	8.450	24.400
In %	3%	28%	40%	34%	100%

Bron: WBR2013, provincie Zuid-Holland



Woningbouw Kleipetten

Tabel 4.4 Uitkomsten Wonenquête Gemeente Katwijk 2014

Woon-Enquête	Aantal huishoudens	Huur				Koop							
		sociale huur		vrije sector huur		Goedkoop		Middelduur laag		Middelduur hoog		Duur	
Doelgroepen		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Starters	570	228	3%	28	1%	194	7%	120	3%	0	0%	0	0%
Jonge huishoudens	5.700	1.197	15%	171	7%	171	6%	1.539	36%	1.596	36%	1.026	39%
Oudere huishoudens	9.780	2.934	38%	391	15%	1.663	60%	1.760	41%	1.956	44%	1.076	41%
Senioren	8.450	3.380	44%	2.028	77%	760	27%	845	20%	930	21%	507	19%
Totaal	24.400	7.739	100%	2.618	100%	2.788	100%	4.264	100%	4.482	100%	2.609	100%
gewenste % in programma			32%		11%		11%		17%		18%		11%

WOONWENSEN VAN STARTERS

Starters kiezen voor ongeveer 45% een huurwoning en het overgrote deel zoekt dan een sociale huurwoning.

55% van de starters zoekt een koopwoning en bijna twee derde van hen wil een woning onder de €200.000.

WOONWENSEN VAN JONGE HUISHOUDENS

Ruim drie kwart van de verhuisgeneigde 25-40-jarigen zoekt een koopwoning en dan gaat het in zeer overwegende mate om een woning boven de €200.000. Deze groep wil een stap in de wooncarrière maken, maar de vraag naar dure koopwoningen boven de €350.000 is beperkt. De concentratie van deze vraag ligt rond de €300.000.

WOONWENSEN VAN OUDERE HUISHOUDENS

De groep 40-60-jarigen woont voor 74% nu in een koopwoning, maar geeft bij verhuizing meer de voorkeur aan een huurwoning en dan vooral aan een sociale huurwoning. De potentiële kopers gaan voor een wat lager geprijsde woning dan de groep 25-40-jarigen.

WOONWENSEN VAN SENIOREN

Senioren verkeren voor wat betreft de huisvesting in een onzekere situatie en dat komt tot uitdrukking in het feit dat veel senioren aangeven verhuisgeneigd te zijn. Dit leidt ook tot preventieve inschrijvingen bij corporaties voor een huurwoning. In de praktijk komt er maar weinig van deze verhuisplannen terecht en verhuist uiteindelijk slechts ongeveer een kwart daadwerkelijk.

Senioren verhuizen vooral van koop naar huur en dit is een landelijk

beeld. Een flink deel van de verhuiscapaciteit van senioren in een koopwoning geeft aan wel te willen verhuizen naar een dure huurwoning. Senioren behoren tot een groep kritische woonconsumenten en in de praktijk is een flink deel van oordeel dat de prijs-kwaliteitverhouding van een dure huurwoning niet opweegt tegen de huidige woning. In werkelijkheid ligt de vraag naar dure huurwoningen aanmerkelijk lager.

WOONWENSEN: BESTAAND OF NIEUWBOUW

Bijna de helft van alle potentiële verhuizers naar een koopwoning heeft geen specifieke voorkeur voor een bestaande woning of een nieuwbouwwoning. Starters en senioren hebben relatief de meeste belangstelling voor nieuwbouw. Mogelijk is dit een aanwijzing dat er in de bestaande voorraad onvoldoende goedkope koopwoningen beschikbaar zijn voor starters en onvoldoende geschikte koopwoningen voor senioren.

Bij de groep die een huurwoning zoekt, heeft zelfs 73% geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

WOONWENSEN: WONINGTYPE

De woonwens van starters en jonge huishoudens is vooral een grondgebonden eengezinswoning. Met het stijgen van de leeftijd neemt de belangstelling voor een appartement toe. Van de groep senioren die wil verhuizen kiest ruim 80% voor een appartement.

WOONWENSEN: COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

58% van de potentiële verhuizers geeft aan belangstelling te hebben voor (een vorm van) CPO. Dit lijkt in strijd met de ervaringen van de afgelopen paar jaar. Nu kent CPO vele vormen en gradaties en daar is niet op doorgevraagd in de enquête. Gelet op de positieve reactie is het nuttig om dit wat scherper in beeld te krijgen door wat nader onderzoek

Aanknopingspunten voor beleid

- Meer aandacht besteden aan het verkennen van de mogelijkheden voor cpo.

te doen (al dan niet met behulp van een panel). De belangstelling is verspreid over alle inkomensgroepen. Men geeft ook aan er de nodige tijd en energie in te willen stoppen. De belangstelling is relatief het grootst bij de oudere leeftijdsgroep.

WOONWENSEN: NAAR KERN

De voorkeuren naar een koop- of huurwoning leveren per kern een gevarieerd beeld op. Ruim 70% van de inwoners heeft een duidelijke voorkeur voor een bepaalde kern. Ook uit het onderzoek van MFY blijkt dat het overgrote deel van de verhuizingen binnen hetzelfde postcodegebied plaatsvindt. De binding aan de eigen kern is dus groot.

WOONWENSEN: KLEINERE RIJWONINGEN

Voor kleinere rijwoningen is vanuit alle leeftijdsgroepen belangstelling. Vooral de starters (100%) en de oudere gezinnen (44%) hebben relatief veel belangstelling voor deze woonvorm.



De Bloem, Rijnsburg

Aanknopingspunt voor beleid

- Het is gewenst om binnen het bestaande nieuwbouwprogramma ruimte te zoeken voor het realiseren van goedkope kleinere rijwoningen.

4.4 HET AANBOD VAN WONINGEN

Nieuwbouw is een belangrijk instrument van beleid. Toch moet het grootste deel van de woningbehoefte van onze inwoners ingevuld worden met de bestaande woningvoorraad. De jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt net iets meer dan 1%. Dat betekent dat de woningvoorraad van het jaar 2030 voor meer dan 85% zal bestaan uit woningen die nu reeds onderdeel uitmaken van de woningvoorraad. Eerder signaleerden we veranderende visies op de energetische kwaliteit van woningen, de tendens van ouderen om langer in hun woning te blijven wonen en de aandacht voor kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Die ontwikkelen betekenen een focus op het aanpassen en verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw kan dan als strategisch instrument worden ingezet voor het bijsturen van de samenstelling en omvang van de woningvoorraad voor specifieke doelen en doelgroepen.

Tabel 4.5 Samenstelling woningvoorraad naar prijsklasse

	Katwijk, aantal	Katwijk, %	Nederland, %
Huur	7.600	32%	39%
Sociale huur / Dunavie	6.960	29%	.
Vrije sector huur / Dunavie	428	2%	.
Huur / particulieren en beleggers	212	1%	.
Koop	17.300	68%	61%
Koop tot €160.000	370	1%	8%
Koop €160.000 - €225.000	4.480	18%	21%
Koop €225.000 - €340.000	8.960	35%	18%
Koop > €340.000	3.490	14%	14%
Totaal	24.900	100%	100%

Bron: Marktonderzoek MFY, januari 2015

BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De samenstelling van de Katwijkse voorraad wijkt af van het landelijke beeld. Vooral raakt dat het prijsniveau van de koopsector. In Katwijk zijn minder goedkope koopwoningen beschikbaar en dat betekent dat de koopsector voor starters - zonder de nodige eigen middelen - moeilijk bereikbaar is. Verhoudingsgewijs zijn er in Katwijk veel koopwoningen in de prijsklasse van €225.000 tot €340.000. Dit zijn overwegend rijwoningen. Slechts 10% van de Katwijkse voorraad bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen, terwijl dit landelijk ruim twee keer zo hoog ligt.

AANBOD TE KOOP STAANDE WONINGEN

In de Woningmarktmonitor wordt per kwartaal in kaart gebracht wat er te koop staat. In het laatste kwartaal van 2014 zijn dit:

- 817 woningen (115 nieuwbouw en 702 bestaand) waarvan 441 (54%) grondgebonden en 376 (46%) appartementen.
- 58% van het aanbod bevindt zich in de kern Katwijk, 31% in Rijnsburg en 11% in Valkenburg.

AANBOD TE HUUR STAANDE WONINGEN DUNAVIE

Jaarlijks komen er ongeveer 500 sociale huurwoningen bij Dunavie beschikbaar voor verhuur. In 2014 waren dit 50 goedkope woningen (tot €360), 200 betaalbare woningen (tot €550) en 300 bereikbare woningen (tot €700). In Katwijk staan ongeveer 650 vrije sector huurwoningen en daarvan zijn er 440 in bezit van Dunavie. Dit is twee derde van het totaal aantal vrije sector huurwoningen in Katwijk. Jaarlijks komen er ongeveer 50-60 vrije sector huurwoningen beschikbaar waarvan ongeveer 30 van Dunavie.

BETAALBAARHEID VAN HET WONEN

In het onderzoek 'Resultaten WoON2012' is nader ingegaan op de

Aanknopingspunten voor beleid

- Het is gewenst de voorraad goedkope koopwoningen in Katwijk te vergroten, zodat huishoudens met een bescheiden inkomen (zowel starters, ouderen als scheefwoningers) meer kans krijgen op de koopmarkt.

betaalbaarheid van het wonen en dat levert het volgende beeld op:

- In Katwijk wonen 8.200 huishoudens die tot de 'doelgroep huurbeleid' (tot €34.911, prijspeil 2015) worden gerekend. Dit komt overeen met 34% van het aantal huishoudens en dit ligt lager dan landelijk (40%). De omvang van deze doelgroep is wel toegenomen in de afgelopen jaren als gevolg van de economische crisis.
- Meer dan een derde van deze doelgroep woont in een koopwoning.
- De voorraad sociale huurwoningen wordt voor 38% bewoond door huishoudens met een hoger inkomen dan de 'doelgroep huurbeleid' (dus meer dan €34.911). Landelijk ligt dit op 27%.
- Uit het WoON2012 komt ook de indicatie naar voren dat een groot deel van deze groep wel wil verhuizen, maar voor bijna 80% weer naar een sociale huurwoning. Dit duidt erop dat deze groep goedkope scheefwoners redelijk vast zit in hun sociale huurwoning. Dit heeft ook te maken met het gegeven dat er nauwelijks alternatieven voor hen zijn, bijvoorbeeld in de vorm van goedkope koopwoningen. Doorstroming is dus een lastige opgave.
- De omvang van de doelgroep huurtoeslag - dit zijn de huishoudens met een laag inkomen die in aanmerking komen voor huurtoeslag - is gegroeid. Inkomensdalingen, groeiende werkloosheid en een toename van het aantal gepensioneerden hebben hieraan bijgedragen. Het aantal huurders met betaalbaarheidsproblemen groeit dan ook landelijk; meer huishoudens leven onder de armoedegrens.
- In Katwijk bedraagt de omvang van de doelgroep huurtoeslag per 1-1-2015 ongeveer 4.700 huishoudens (dit was 4.200 in 2008). In de regi-

Aanknopingspunten voor beleid

- De omvang van de doelgroep van het huurbeleid dient (jaarlijks) te worden gemonitord.
- De 360 nieuwe sociale huurwoningen moeten ergens gebouwd worden. In bijlage 4 staat een opsomming van de locaties waar de sociale huur zou kunnen komen.
- Waar herprogrammering naar (meer) sociale huur plaats kan vinden heeft dat mogelijk financiële consequenties. Dit dient per locatie/mogelijkheid inzichtelijk te worden gemaakt.

onale Woonagenda is afgesproken dat er jaarlijks gemonitord wordt hoe de sociale voorraad zich ontwikkelt in relatie tot de doelgroep. Voor de gehele regio wordt een minimum productie van 15% sociaal als leidraad gehanteerd. In het woningbouwprogramma van de gemeente Katwijk over de periode 2015-2019 wordt rekening gehouden met een sociaal huurprogramma van 20% (361 woningen) waarmee we de verwachte groei van de doelgroep op kunnen vangen. (Zie verder Bijlage 6: feitenkaart Dunavie)

4.5 DE MATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD

De in 2014 uitgevoerde woonenquête levert inzicht in de woonwensen van verhuiscandidate en de woningen die zij vrijmaken. Op basis van vraag en aanbod kan een vraag-aanbod-balans worden opgesteld die aanwijzingen oplevert in hoeverre er sprake is van een match.

Een vraag-aanbod-balans resulteert in de tekorten (en eventuele overschotten) die opgelost moeten worden door nieuwbouw of het aanpassen van de bestaande voorraad. In de analyse is rekening gehouden met het vrijkomende aanbod. De aanpasbaarheid van de bestaande voorraad is beperkt: sociale huur kan worden omgezet naar vrije sector huur (vaak vergt dat wel upgradering); binnen de koop is aanpassing naar prijs of type niet echt mogelijk. Kortom, een correctie zal waar mogelijk via de nieuwbouw plaats moeten vinden.

Uit de vraag-aanbod analyse kan het volgende worden afgeleid:

- De vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Deze is vooral afkomstig van starters en senioren. Deze woningvraag van senioren vraagt wel om enige nuancering, omdat uit het onderzoek van MFY blijkt dat maar 2% per jaar daadwerkelijk naar een andere woning verhuist.
- De vraag naar huurwoningen boven de liberaliseringsgrens wordt geraamd op circa 200 voor de komende vijf jaar. In het STEC-rapport 'Marktconforme huurprijzen vrije sector huur Dunavie' is de uitbreidingsvraag voor dit prijssegment geraamd op 45 tot 75 woningen per jaar. Echter niet alle seinen staan op groen. De doorstroming onder senioren stagneert omdat zij langer thuis willen blijven wonen, hun woning moeilijk tegen de door hen gewenste prijs kunnen verkopen en het jaarlijkse rendement op het vermogen uit de verkochte woning

- door de lage rente veelal ontoereikend is om de dure huur te betalen.
- In de koopsector is de vraag naar goedkope woningen tot €200.000 vooral afkomstig van starters. Het woningaanbod in dit segment is in Katwijk nog niet voldoende, zodat in de toekomstige vraag vooral door nieuwbouw moet worden voorzien. Qua typologie is er veel belangstelling voor kleinere types grondgebonden woningen in deze prijsklasse (kleinere rijwoningen).
 - Het prijssegment tussen de €200.000 en €275.000 is het segment waar veel vraag naar is in de nieuwbouw.
 - Er is sprake van een afnemende vraag naar dure koopwoningen van het type tweekapper en vrijstaande woning.

Aanknopingspunten voor beleid

- De vraag-aanbod-balans biedt goede aanknopingspunten voor de samenstelling van het gewenste nieuwbouwprogramma in de komende jaren. Echter, de vraag naar sociale huurwoningen zal lager liggen omdat senioren in de praktijk veel minder van koop naar huur verhuizen.

HET GEWENSTE BOUWPROGRAMMA VERSUS HET NIEUWBOUWPROGRAMMA

Het huidige woningbouwprogramma is geen integrale beleidskeuze geweest, maar de optelsom van afzonderlijke beslissingen in bestemmingsplannen. Dankzij de halvering van het programma in 2012 zijn we nu in staat om binnen de kwantitatieve toezichtkaders te blijven en het programma enigszins af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. In het volgende overzicht wordt het huidige woningbouwprogramma geplaatst naast de uitkomsten van het de enquête en het onderzoek van More For You met daarnaast het beleidsmatig gewenste bouwprogramma. Het beleidsmatig gewenste programma is een samenvoeging en beleidsmatige interpretatie van de verschillende uitkomsten van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan deze Woonvisie.

Het onderzoek van More For You (MFY) is een analyse van de omvang van de huidige doelgroepen per postcodegebied in Katwijk en de ver-

huigeneigdheden zoals deze blijkt uit de feitelijke verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren. Hierin is beperkt rekening gehouden met de instroom vanuit de regio als gevolg van de regionale woonruimteverdeling. Ook is er geen rekening gehouden met de trend dat huishoudens substantieel minder kunnen lenen. Vandaar dat wij in het beleidsmatig gewenste woningbouwprogramma de uitkomsten uit het onderzoek van MFY vooral in de dure (-) en middeldure (+) koopsector enigszins hebben aangepast in de richting van de uitkomsten die uit de enquête naar voren kwamen (= minder duur en meer middelduur).

ONDERBOUWING KEUZES EN PERCENTAGES UIT HET GEWENSTE PROGRAMMA:

20% Sociale huur. Regionaal bedraagt het benodigde aandeel sociale huur in de woningbouwopgave 15%. Dat Katwijk op 20% zit heeft te maken met te maken met de grotere vraag in Katwijk naar sociale huurwoningen. Ook zijn er in Katwijk extra zorgwoningen nodig in verband met de vergrijzing (voorbeeld: 61 zorgwoningen DSV) en voor de noodzakelijke vernieuwing/kwaliteitsverbetering en vervanging van sloop binnen het woningbezit van Dunavie. Nog meer bouwen kan tot gevolg hebben dat er een instroom vanuit de regiogemeenten plaatsvindt en we feitelijk bouwen voor de regionale (sociale) vraag.

12% Vrije sector huur. Deze categorie is gewenst om de huishoudens met een middeninkomen een kans te geven en om in te spelen op de toegenomen vraag naar deze categorie (zeker ook vanuit de doelgroep ouderen). Uit het STEC onderzoek dat in opdracht van Dunavie is gedaan komt duidelijk naar voren dat er een marktruimte is van tenminste 200 extra vrije sector huurwoningen. Het gaat voornamelijk om huurwoningen in de huurprijscategorie €750-€900. Een enkele woning zal duurder worden.

16% Koop Goedkoop: Er is een duidelijke vraag naar goedkope woningen (tot 2 ton). Deze categorie bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen. Omdat veel Katwijkse starters graag direct naar een grondgebonden woning willen verhuizen hebben we een kleine rijwoning geïntroduceerd in de goedkope prijsklasse (Rijnsoever Noord, De Horn). Omdat de sociale huursector en de vrije huursector al zijn versterkt, is om kwalitatieve redenen het aandeel van de goedkope koopsector verlaagd

ten opzichte van de uitkomst van MFY. Ten opzichte van de huidige programmering is sprake van een toename. De Woonenquête ondersteunt die keus. Het totale aandeel huur + goedkoop in het MFY onderzoek komt uit op 52% en in ons gewenste programma zitten we op 48%.

16% Koop Middelduur (laag): Daarentegen hebben we sterker ingezet op de grondgebonden woning in de middeldure sector (accent op prijs tot €250.000). Dit sluit goed aan bij de (kwalitatieve) vraag. Ook blijkt uit

het onderzoek van MFY dat Katwijkers in staat zijn gebleken om een stuk eigen kapitaal in de woning te investeren, waardoor deze prijscategorie ook haalbaar is voor huishoudens met een middeninkomen.

24% Koop middelduur (hoog): De categorie doorstromers wil graag een ruime rijwoning of een tweekapper, maar is door de prijsdaling in de bestaande woningvoorraad in de laatste jaren en de afgenomen financieringsmogelijkheden bij geldverstrekkers vaak niet in staat om in de

Tabel 4.6 Confrontatie huidige woningbouwprogramma en gewenste programma

	Huidig programma						Woon enquête	MFY data- analyse	Gewenst programma 2015-2019		Saldo +/-	Opmerkingen
Categorieën	Planning 2015-2017		Planning 2018-2019		Totaal 2015-2019							
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	%	%	abs.	%		
Sociale huur	179	16%	100	15%	279	15%	32%	19%	361	20%	82	*Zie toelichting
Vrije sector huur	62	6%	60	9%	122	7%	11%	12%	217	12%	95	
Koop												
< €200.000	148	13%	100	15%	248	14%	11%	21%	289	16%	41	
€200.000- €275.000	165	15%	148	22%	313	17%	10%	29%	289	16%	-24	
€275.000- €350.000	252	22%	114	17%	366	20%	18%		434	24%	68	
< €350.000	318	28%	161	24%	479	27%	18%	19%	217	12%	-262	
Totaal	1.124	100%	683	100%	1.807	100%	100%	100%	1.807	100%		
Overig:												
PO Kavels	23				23				pm			23 in aanbouw
CPO	1		1		2				1		-1	
Zorgwoningen	88		p.m.		88				p.m.			61 DSV + 12 Horn + 15 HOED

*De regionale Woonagenda gaat uit van een minimum van 15% voor de hele regio. Door de bevolkingssamenstelling en de toegenomen vraag van starters en senioren is in Katwijk 20% nodig.

dure sector (+ €350.000) te kopen. Vandaar dat wij inzetten op versterking van de prijscategorie van rondom de €300.000.

12% Koop Duur: Uit alle onderzoeken komt naar voren dat er minder vraag is naar de dure koopwoningen. Vandaar dat inzetten op een verkleining van het nieuwbouwaanbod in dit prijssegment.

TOELICHTING

- In dit overzicht staan de plannen zoals deze in het programma bekend zijn tegenover het gewenste programma zoals dit naar voren komt uit de analyse van MFY en de uitkomsten van de enquête. In sommige gevallen waren de uitkomsten niet op 1 lijn. In dat geval zijn daar waar mogelijk de uitkomsten van de lokale vertaling van het WoOn onderzoek uit 2013 bij betrokken voor meer richting. Ook is bij het gewenste programma niet alleen rekening gehouden met de vraag naar nieuwbouw, maar ook met de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad. In de laatste kolom staan de resultaten van deze vergelijking tussen de uitkomst van de onderzoeken en het huidige woningbouwprogramma. Het gewenste programma komt niet geheel overeen met het nieuwbouwprogramma voor de komende vijf jaar dat al voor een belangrijk deel vast ligt. Het overzicht geeft een beeld van de accenten die verlegd moeten worden de komende jaren.
- Een deel van de nieuwbouwopgave voor de sociale huur vanaf 2020 is op locatie Valkenburg gepland. Deze locatie is in de periode 2015-2019 naar verwachting nog niet of net opgestart en de bijdrage aan de productie in de periode 2015-2019 zal dus beperkt zijn. Locaties waar in de periode 2015-2019 sociale huur gerealiseerd kan (moet) worden zijn: De Horn, Rijnsoever Noord, 't Duyfrak, Duinvallei, Havengebied Katwijk, Korte Vaart Rijnsburg en diverse kleinere plannen (van Dunavie of van derden). Een overzicht is te vinden in bijlage 4.
- Bij de huurvoorraad is vooral de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen erg belangrijk om de vraag de komende jaren te kunnen faciliteren. De opgave is niet alleen met nieuwbouw op te lossen. Alternatieve opvang voor bijvoorbeeld statushouders kan ook een flinke bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van sociale woningen voor woningzoekenden en potentiële verhuizers. Op basis van het STEC onderzoek dat in opdracht van Dunavie is uitgevoerd naar de marktruimte voor vrije sector huurwoningen blijkt dat er ruimte is voor

Intermezzo

Vanuit de klankbordgroep wonen wordt momenteel een businesscase uitgewerkt om te onderzoeken of er een BV of NV kan worden opgericht, die zich richt op de koop en het verhuren van (vrije sector huur) woningen. Het idee is dat deze NV of BV een deel van de woningen koopt in aangewezen projecten binnen het huidige woningbouw-programma om daarmee de start bouw van het woningbouwproject te bewerkstelligen. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten: woningbouwplannen kunnen eerder tot uitvoering komen en de opgave voor de realisatie van vrije sector wordt mede hierdoor bespoedigd en gerealiseerd.

200 extra vrije sector huurwoningen de komende vijf jaar. Dit sluit naadloos aan op de vraag-aanbod-balans. Hier ligt dus een reële opgave. Potentiële locaties voor vrije sector huurwoningen zijn o.a. het Havengebied Katwijk, Digros, Rijnsoever Noord, De Bloem, Hof van Rijnsburg en 't Duyfrak. Zie ook bijlage 4.

- In de afgelopen jaren zijn al diverse plannen geherprogrammeerd en is goedkope koop toegevoegd. De vraag naar goedkope koopwoningen (ook grondgebonden) kan in de praktijk ook voor een deel opgevangen worden in de middeldure prijsklasse (MDL). Uit het onderzoek van MFY blijkt dat de Katwijkers veelal duurder wonen dan op grond van het inkomen mag worden verwacht. Dat heeft te maken met het gegeven dat de starters vaak een flink bedrag aan eigen geld in kan leggen bij de aankoop van de woning. Dit onderzoek heeft betrekking op de afgelopen jaren. Of dit beeld zich de komende jaren voort blijft zetten weten we niet. Jongeren zitten langer op school en de mogelijke studieschuld kan een vliegende start op de koopwoningmarkt wat moeilijker maken.
- Op grond van de enquête is er veel vraag naar woningen in de middeldure klasse (met name rond €250.000 tot €300.000). Omdat dit segment ook al sterk vertegenwoordigd is in de bestaande voorraad zullen er bij mutaties ook in dat segment de nodige woningen vrijkomen waarmee een groot deel van de vraag opgevangen kan worden, zo is de redenering. Vandaar dat er ondanks de grote vraag naar woningen in dit prijssegment geen grote extra opgave specifiek in de nieuwbouw ligt.
- Er is een afnemende vraag naar woningen vanaf €350.000, maar er is

Tabel 4.7 Woningbouwprogramma Gemeente Katwijk 2015-2019 (versie februari 2015)

Woningbouwprogramma	Totaal	Huur		Koop			
2015-2019		Sociale huur	Vrije sector huur	Goedkoop	Midden duur laag	Midden duur hoog	Duur
Katwijk							
Rijnsoever Noord	89			12	45	14	18
Duinvallei	54	15					39
Havengebied fase 3B	106	16			10	64	16
Havengebied fase 2 Zuid	160	61				66	33
Zeehos	104					33	71
Hoornes	85	85					
De Commandeur	4						4
Randweg	15	15					
Totaal Katwijk	617	192	0	12	55	177	181
Rijnsburg							
Kleipetten	14						14
De Horn	188	34		8	85	45	16
Emmaschool	13				13		
Hof van Rijnsburg	91		32	16	20	12	11
Landwaard	69			18		10	41
Kanaalzijde	55						55
Greenportwoningen	62						62
De Bloem	273		90	154		22	7
Waterklaver	12						12
Korte Vaart	15	15					
Totaal Rijnsburg	955	49	122	236	160	131	257
Valkenburg							
Duyfrak	192	38			55	58	41
Bloemenlaan	18				18		
Uxem	25				25		
Totaal Valkenburg	235	38	0	0	73	58	41
Kleine binnenstedelijke locaties	163			40	42	42	39
TOTAAL	1807	279	122	248	313	366	479
Gemeentelijke projecten	803	164	0	20	195	247	177
Particuliere projecten	1004	115	122	228	93	144	302

wel vraag naar tweekappers en ruime rijwoningen in de prijsklasse rond de €300.000. Ook hierop zal binnen een aantal projecten het bestaande programma opnieuw bekeken moeten worden. Dit geldt vooral voor een aantal particuliere plannen. De gemeente heeft dit binnen haar eigen projecten al voor een groot deel gedaan of dit staat te gebeuren.

4.6 DE GEMEENTELIJKE PROJECTEN EN DE PARTICULIERE WONINGBOUWPLANNEN NADER BESCHOUWD

In deze paragraaf gaan we wat nader in op de projecten GREX en particulier en zoomen daarbij vooral in op de dure woningen in de verschillende programma's omdat er in die categorie een overschot naar voren komt uit de analyse.

RIJNSBURG

Gemeentelijk Grond Exploitatie (GREX) projecten

- De Horn omvat in de periode 2015-2019 190 woningen, waarvan 16 in het dure segment. De programmering sluit redelijk tot goed aan bij de vraag.
- Kleipetten heeft nog een restant van 14 woningen in het dure segment. Het plan is geherprogrammeerd in het populaire jaren 30 segment en de prijzen zijn verlaagd. Het plan ligt goed gesitueerd in een nagenoeg afgeronde nieuwbouwwijk in de nabijheid van het centrum en scholen. Hierdoor sluit het huidige plan goed aan bij de vraag.

Particuliere woningbouwplannen

Wanneer we naar de programma's kijken van de verschillende particuliere projecten constateren we dat er veel overeenkomsten in de programmering zitten en dat een goede fasering en dosering beslist nodig is om de marktrisico's te ondervangen. Het gaat om de volgende projecten met een hoog aandeel dure grondgebonden woningen:

- Landwaard, 41 woningen in het dure segment. Een plan aan de randzone van de bebouwde kom met een eenduidige woningtypologie.
- Kanaalzone, 55 woningen in het (middel)dure segment. Een plan aan de randzone van de bebouwde kom met een variabele woningtypologie.
- Greenportwoningen Voorhoutseweg, tot 2019 62 kavels voor vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap in het dure segment.

ment. De kavels zijn gunstig geprijsd en de verkoop verloopt rustig maar gestaag. Het is een apart segment dat elders nauwelijks aangeboden wordt. Deze woningen vallen ook buiten het plafond van de WoningBehoeftesRaming (WBR) 2013.

En om de volgende projecten met (veel) appartementen waarvan een groot aandeel in het dure segment:

- De Bloem, tot 2019 7 appartementen in de categorie duur.
- Hof van Rijnsburg tot 2019 11 appartementen in de categorie duur.
- herontwikkeling Emmaschool

Woonmilieus

De plannen in Rijnsburg zijn qua locatiekenmerken in twee woonmilieus in te delen. Van de grondgebonden woningbouwplannen zijn De Horn, Waterklaver en Kleipetten in te delen in een centrum-dorps woonmilieu. Dit geldt ook voor de woningbouwplannen met (hoofdzakelijk) appartementen: De Bloem, Hof van Rijnsburg en het veel kleinere plan Emmaschool.

De projecten Landwaard, Kanaalzone en Greenport liggen wat verder van het centrum van Rijnsburg af, soms zelfs buiten de huidige bebouwde kom en kunnen worden gekarakteriseerd als buiten-centrum woonmilieu.

VALKENBURG

In Valkenburg zijn minder projecten en de programma's sluiten redelijk tot goed aan bij de vraag en dus is er minder risico.

Gemeentelijke GREX projecten

't Duyfrak betreft een reguliere nieuwbouwwijk met voldoende woningdifferentiatie. In 2014 is woningbouwprogramma in overleg met de betrokken ontwikkelaars herzien. Er zijn nu meer woningen in het populaire middensegment. Er zijn nog 41 woningen in het dure segment in het programma. Dit zijn tweekappers en vrijstaande woningen die voor een deel in particulier opdrachtgeverschap in de markt worden gezet. Ook is er gekozen voor een lagere fasering met 35 woningen per jaar. Dit sluit goed aan bij de vraag. Het plan heeft vanwege de gunstige ligging veel te maken met vraag vanuit de regio. Het plan ondervindt alleen enige concurrentie van het project Oegstgeest a/d Rijn. De woningen in

Duyfrak vallen overigens buiten de telling van de WoningBehoeftesRaming 2013.

Particuliere Woningbouwplannen

- Het plan Uxem is een particulier initiatief waarbij een verouderd bedrijfsterrein wordt getransformeerd naar woningbouw. Het plan kent enkele niche onderdelen die niet concurreren met andere plannen in Valkenburg. Enkele appartementen concurreren wel met de appartementen die in 't Duyfrak gepland staan. Daar wordt op gestuurd en door middel van fasen en doseren wordt dit project goed afgestemd met 't Duyfrak.
- Plan Bloemenlaan / voormalig Axi terrein. Eveneens een particulier initiatief waarbij een verouderd bedrijfsterrein wordt getransformeerd naar woningbouw. Hier zijn 19 woningen voorzien.

Locatie Valkenburg

Op locatie Valkenburg komt de productie naar verwachting pas tegen het einde van deze planperiode op gang. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de locatie Valkenburg is dat er qua programmering geen concurrentie ontstaat voor de andere projecten in Valkenburg (en de gemeente Katwijk). Het risico hierop wordt steeds kleiner doordat de start van de realisatie ten opzichte van de vorige woonvisie verder naar achter is geschoven. Verder heeft de gemeente Katwijk in de ontwikkelstrategie opgenomen dat er wordt gestart met woningbouw in een woonmilieu en prijssegment dat niet concurreert met lopende gemeentelijke projecten. De verwachting is dan ook dat de concurrentie zeer beperkt zal zijn vanwege deze bepaling in de ontwikkelstrategie, maar ook omdat - een niet onbelangrijk argument - de vraag voor een groot deel uit de regio (en verder) zal komen. Uit het onderzoek van MFY komt duidelijk naar voren dat er in Katwijk vooral binnen hetzelfde postcodegebied wordt verhuisd. Concurrentie met woningbouwprojecten in Katwijk aan Zee en Rijnsburg is dan ook zeer beperkt.

KATWIJK AAN ZEE

Gemeentelijke GREX projecten

- Haven 2 Zuid: de eerste twee fasen van dit project zijn gestart en de bouwkavels zijn verkocht. Een fase betreft zorgwoningen, de andere fase marktwoningen in verschillende typologieën. De volgende fase

omvat nog 72 woningen waarvan 22 in het dure segment. Het gaat hier om zogenaamde kadewoningen aan de haven, een apart segment. De marktwoningen in de eerste fase zijn goed afgezet. De verwachting is dat ook de volgende fase goed afgezet zal worden. De enige concurrentie wordt gevormd door de 16 dure woningen in het plan Haven 3b van Bouwfonds.

- Haven 3b: de gemeente heeft alle bouwkavels verkocht aan ontwikkelaar Bouwfonds. De eerste twee fasen van dat project zijn gestart. Het deel van de 2e fase, waarin dure grondgebonden woningen zijn voorzien is nog niet in verkoop. Deze woningen concurreren met de 16 dure woningen uit het plan Haven 2 Zuid.
- Rijnsoever Noord: De fase 1 en 2 zijn volop in aanbouw en grotendeels reeds gereed. Fase 1 wordt als particulier initiatief gerealiseerd. Fase 2 is na een ontwikkelcompetitie ontwikkeld door VORM. In de 2e fase resteert nog slechts de verkoop en ontwikkeling van een urban villa met 23 appartementen.
- Voor dat deel van de 3e fase dat aansluit op de 2e fase is het woningbouwprogramma recent herzien, zodat het nu goed aansluit aan op de vraag. Het project komt in 2018 op de markt. De start van het resterende deel, met een groter aandeel appartementen en duurdere woningen, is niet voorzien in de planperiode van de woonvisie (2015-2019). Gelet op de analyse uit het rapport van MFY dat meer dan 80% van de vraag uit hetzelfde postcodegebied komt, is er voor de 18 dure woningen in deze laatste fase geen concurrentie. Bovendien zijn deze dure woningen (kleine tweekappers) gefaseerd over twee jaar. Wij verwachten dan ook geen problemen met de afzet.
- Duinvallei zal waarschijnlijk niet in zijn huidige vorm ontwikkeld kunnen worden, waarbij de N206 wordt verlegd en verdiept en het gebied zelf wordt ontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Er zijn in 2014 een aantal varianten verkeerskundig en stedenbouwkundig in beeld gebracht, die allemaal een aanzienlijke investering vergen. De financiering is nog niet rond en is een complexe opgave. Als aanvullende financiering van o.a. de provincie uitblijft, dan zal met de ontwikkelaar worden overlegd hoe verder te gaan. Er zijn verschillende scenario's denkbaar, het meest behoudende is het contract Duinvallei ontbinden. Als dat scenario wordt gevolgd, kunnen vanuit het onderliggende contract Zanderij Westerbaan tenminste nog enkele dure woningen worden gerealiseerd. Er is een minimumaantal van 15 woningen in de pro-

grammering voor de periode 2015-2019 opgenomen. Tevens zal het verouderde bestemmingsplan worden geactualiseerd. Mocht er in dat kader ruimte mogelijk zijn voor extra woningbouw, dan kan er nog een aanvulling op dit programma volgen binnen de periode 2015-2019. Wel zal dat programma moeten aansluiten op deze Woonvisie waardoor een goede aansluiting op de vraag gewaarborgd is.

Particuliere woningbouwplannen

- De in het project Zeehospitium nog te realiseren appartementen kunnen worden gecategoriseerd in de buitencategorie. 71 Appartementen en penthouses die in prijs variëren van €450.000 tot 1 miljoen. Dit is een kwetsbaar segment, maar is kwalitatief en qua ligging uniek en onderscheidend en daarmee niet concurrerend met andere plannen. Bovendien kent het plan een lange fasering.
- Het project van de Digros - 56 appartementen - is nog niet kwalitatief ingevuld, maar is zeker kansrijk, omdat er in Katwijk een beperkt aantal woningbouwlocaties is en er aantoonbare vraag is naar de juiste

Aanknopingspunten voor beleid

- Er is meer aanbod nodig in de sociale huur. We houden een percentage van 20% aan voor de programmering. Dit zal worden ingepast in de programmering van gemeentelijke plannen en waar mogelijk ook in plannen van derden.
- Er is ruimte voor vrije sector huur. Ook dit wordt waar mogelijk ingepast in het woningbouwprogramma. Dit biedt kansen om een eventueel overaanbod te herprogrammeren.
- Er is meer accent nodig op goedkope koop (ook grondgebonden).
- In het segment tussen de €200.000 en €275.000 is veel vraag, maar ook veel aanbod in de bestaande sector. De nieuwbouw moet dus goed afgestemd worden op meerwaarde voor de omgeving.
- Er is teveel duur aanbod in de koopsector, grondgebonden, maar vooral ook appartementen. Dit betreft veelal particuliere initiatieven en het knelpunt zal via herprogrammering, dosering en fasering door betrokken partijen moeten worden opgelost.

markt-productcombinaties (bijvoorbeeld woonvormen voor ouderen in de vrije sector huur).

4.7 PRIORITERING LOCATIES EN TOETSING NIEUWE PLANNEN

PRIORITERING VAN PROJECTEN

De projecten die in het Woningbouwprogramma 2015-2019 staan, zijn de projecten die in deze periode vrij zeker tot ontwikkeling zullen komen. Er zijn ook nog enkele projecten die we niet in deze planperiode - 2015-2019 - tot ontwikkeling willen laten komen, omdat het huidige programma al vol zit en zich rondom de bovengrens van het WBR2013 beweegt. Deze plannen worden doorgeschoven naar de periode vanaf 2020. Het gaat om de volgende locaties die ook al in de woonvisie 2012 naar achteren waren geschoven:

- Kleipetten - Zuid in Rijnsburg. Het betreft een vigerende woonbestemming. In dit plan zijn woningen (nog niet bekend hoeveel) voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu. Vanwege de bijzondere ligging aan de Oude Rijn is in het plan een aantal zeer dure vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen voorzien. De gemeente heeft in dit plan enkele grondposities die als NIEGG zijn geadministreerd.
- Frederiksoord Zuid in Rijnsburg. Particuliere ontwikkeling die in samenspraak met de gemeente Oegstgeest opgepakt moet gaan worden vanwege afspraken in het convenant "Knoop Leiden West".
- Haven fase 2 Noord in Katwijk aan Zee. Het betreft een vigerende woonbestemming. De gemeente heeft in dit plangebied enkele grondposities die als Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) zijn geadministreerd.
- Middelmors in Rijnsburg: In dit plan zijn 80 woningen voorzien, voornamelijk in het dure segment. Het betreft een vigerende woonbestemming. Onder de bestemming woondoeleinden heeft de gemeente geen grondpositie. Het plan viel onder de samenwerking met Floris V. Sinds deze samenwerking is ontbonden, zijn er geen initiatieven geweest om de woningbouw te realiseren.
- Rijnsoever-Noord 2e deel fase 3B.

NEE, TENZIJ BELEID

Toetsing en de "ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling"

Gelet op de beperkte ruimte voor nieuwe woningbouwplannen wordt

de lijn uit de vorige woonvisie voortgezet en geldt er een NEE, TENZIJ beleid. NEE houdt in dat het plan automatisch doorgeschoven wordt naar de periode vanaf 2020. Een plan kan een JA krijgen als er sprake is van een aantoonbare meerwaarde voor het totaalprogramma en/of voor de directe omgeving. Ieder nieuw plan wordt dan ook integraal getoetst aan de hand van volkshuisvestelijke, ruimtelijke en maatschappelijk criteria. Ook de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling maakt daar onderdeel van uit. In bijlage 1 staat dit NEE, TENZIJ beleid verder uitgewerkt.

Het rijk - in het besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 - en de provincie hanteren bij nieuwe bestemmingsplannen die wonen (en/of bedrijfsruimte/kantoren) mogelijk maken gebruik van een nieuw instrument: de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Deze ladder kent 3 opeenvolgende criteria. Als een plan de eerste stap niet doorkomt is het automatisch afgekeurd en komen de opvolgende treden van de ladder al niet meer aan bod.

- **Stap 1:** een aantoonbare regionale behoefte aan woningbouw (moet blijken uit de regionale afstemming)
- **Stap 2:** de woningbouw opvangen - kwantitatief en kwalitatief - in het bestaande stedelijke gebied.
- **Stap 3:** is de locatie goed - zo mogelijk multimodaal - ontsloten (en zo niet zijn er dan geen locaties voorhanden die dat wel zijn).

Deze stappen dienen voor ieder bestemmingsplan - dus ook voor uitwerkingsplannen - te worden doorlopen. Wanneer dit niet consequent en adequaat gebeurt, wordt een plan daar beslist op afgekeurd. Ook houdt een plan dan geen stand bij de rechter (jurisprudentie daarover is al aanwezig).

Flexibiliteit van bestemmingsplannen

De kwaliteit van de plannen kan toenemen door belanghebbenden (bewoners, bedrijven, instellingen, verenigingen e.d.) eerder en directer in de planvorming te betrekken. Deze informele aanpak vergroot het draagvlak en kan herstelwerk verderop in het proces voorkomen. Door in de fase van het voorontwerp werksessies e.d. te organiseren kan de nodige tijdverspilling (interne wachttijden, controles, dubbel werk) worden teruggebracht. Ook wordt tijdwinst verwacht van wijziging van de betrokkenheid van de gemeenteraad.

Gemiddeld wordt met een doorlooptijd (van start tot vaststelling) met ca. 18 maanden gerekend. Door de klankbordgroep wonen, in samenwerking met de ambtelijke organisatie, is een nieuwe werkwijze ontworpen, waarmee een halvering van deze looptijd, dus tot ca. 9 maanden, mogelijk wordt. De wettelijke proceduretijd van een ontwerp-bestemmingsplan tot vaststelling (ca. 6 maanden) maakt verder terugbrengen van de doorlooptijd niet mogelijk.

Op 13 maart 2014 is door de gemeenteraad deze nieuwe werkwijze voor bestemmingsplannen vastgesteld, waarmee de volgende doelstellingen worden gerealiseerd: efficiënter (kortere looptijd), beter (belanghebbenden eerder en informeel betrekken) en inzichtelijker standaard werkwijze.

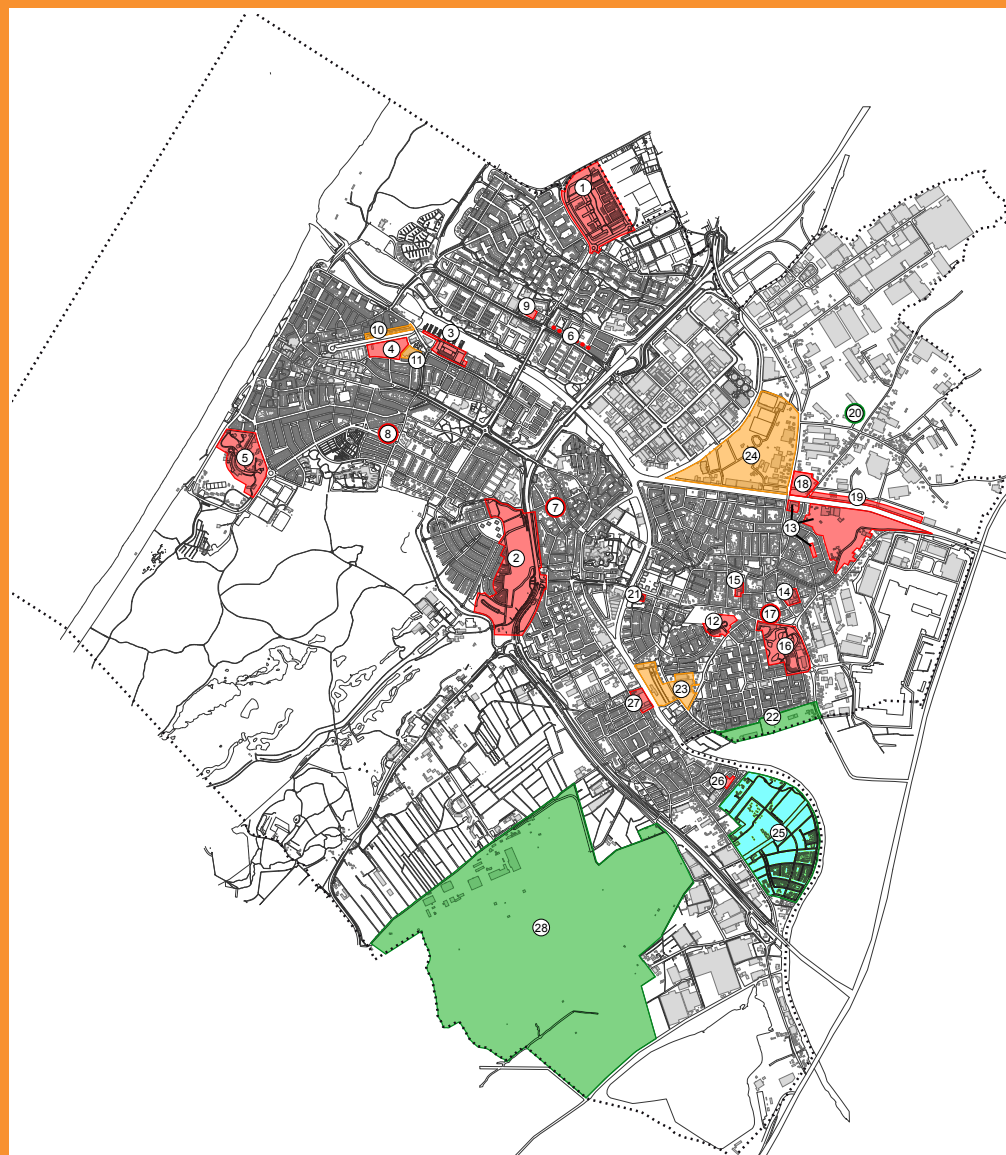
Aanknopingspunten voor beleid:

- Het is belangrijk dat deze werkwijze bestuurlijk draagvlak heeft en in de praktijk ook daadwerkelijk verschil gaat betekenen voor de dagelijkse praktijk. Ontslakken, flexibilisering, minder regels en sturen op doelen moet de Katwijkse werkwijze worden.



Plan Westerhaghe

OVERZICHTSKAART MET WONINGBOUWLOCATIES



Overzichtskaart locaties

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| ① Rijnsoever Noord | █ Lopende projecten |
| ② Duinvallei | █ Projecten vanaf 2020 |
| ③ Havengebied fase 3B | █ Bovenlokale projecten |
| ④ Havengebied fase 2 Zuid | |
| ⑤ Zeehospitium | |
| ⑥ Hoornes (sloop-nieuwbouw) | |
| ⑦ De Commandeur | |
| ⑧ Randweg | |
| ⑨ Oeverpolder | |
| ⑩ Havengebied Noord | |
| ⑪ Digros | |
| ⑫ De Kleipetten | |
| ⑬ De Horn | |
| ⑭ Emmaschool | |
| ⑮ Korte Vaart | |
| ⑯ De Bloem | |
| ⑰ Hof van Rijnsburg | |
| ⑱ Landwaard | |
| ⑲ Kanaalzijde | |
| ⑳ Greenportwoningen | |
| ㉑ Waterklaver | |
| ㉒ Frederiksoord Zuid | |
| ㉓ Kleipetten-Zuid | |
| ㉔ Middelmors | |
| ㉕ 't Duyfrak | |
| ㉖ Bloemenlaan | |
| ㉗ Uxem | |
| ㉘ Vliegveld Valkenburg | |

5. BIJZONDERE DOELGROEPEN

Er is in Katwijk - net als in andere gemeenten - een aantal groepen met een specifieke woonvraag. Het gaat hierbij in een aantal situaties om een woonruimte in combinatie met zorg. Bij een aantal bijzondere doelgroepen - zoals verstandelijk gehandicapten en OGGZ cliënten, die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien - wordt door instellingen gezorgd voor passende huisvesting.

Het zorglandschap verandert. De extramuralisering is al enige tijd gaande, maar sinds enkele jaren in een stroomversnelling gekomen. Minder ouderen en verstandelijk gehandicapten komen in aanmerking voor verblijf in een intramurale instelling en dat betekent dat zorginstellingen te maken krijgen met een afnemende behoefte aan intramurale plaatsen. Zij beraden zich dan ook over de transformatie van een deel van hun zorgvastgoed.

Onttrekking, transformatie en toevoeging van vastgoed dienen op een verantwoorde wijze plaats te vinden. Daarvoor is het nodig dat de betrokken partijen een gemeenschappelijk kompas ontwikkelen. Dat begint met voldoende inzicht in de beschikbare voorraad, in de huidige

en toekomstige vraag naar betaalbare, passende woningen voor de groeiende groep ouderen en mensen met een beperking en/of psychische problemen met een laag inkomen. Lokale partijen kunnen op basis van een gezamenlijke analyse hun beleid afstemmen. Er is goede afstemming nodig tussen corporaties en zorgaanbieders en tussen gemeenten en zorgkantoren.

5.1 SENIOREN (MET EEN ZORGVRAAG)

Het TNO heeft berekend hoe de zorgzwaarteprofielen (ZZP) verdeeld zijn over de bevolking van 65 jaar en ouder in Nederland. Volgens het TNO heeft ongeveer 6% van de 65 plussers een zorgwoning nodig.

In Katwijk meten we de geschiktheid van een woning voor zorg met het sterrenstelsel. Verzorgd wonen is hierin te vergelijken met 3 sterren. Dunavie heeft nu al bijna voldoende woningen in deze categorie (309 nu, en plannen voor verdubbeling van dat aantal). Er is dus voldoende aanbod van sociale huurwoningen met 3 sterren of meer. Het knelpunt

Tabel 5.2 Indicatieve vraag naar woningen die geschikt zijn om zorg aan de bewoner(s) te verlenen per postcodegebied in de gemeente Katwijk (in huishoudens):

Tabel 5.1 Zorgzwaarte Profielen

Zorg Zwaarte Profiel	Zorgvraag	Huisvestingsvorm	Indicatief aandeel bij 65 plussers (TNO)
PROFIEL I	Weinig - geen	Zelfstandig	81.4%
PROFIEL II	Weinig	Zelfstandig, geschikt, nul-trede, comfort	6.3%
PROFIEL III ZZP 1,2 en 3	Planbaar en op afroep	Verzorgd	6.1%
PROFIEL IV ZZP 4, 6 en 8	24-uur toezicht	intramuraal	3.4%
DEMENTIE (30% intra) ZZP 5 en 7	24-uur toezicht	intramuraal	2.7%

	Aantal hh 65+ In 2015	Zorgbehoefte 6% In 2015	Aantal hh in 2020 (+16%)	Zorgbehoefte 2020 6%
2221 Katwijk Noord	1391	83	1614	97
2223 en 2224 Katwijk ad Rijn	1641	98	1903	114
2225 Katwijk aan Zee	1831	110	2124	127
2231 Rijnsburg	1556	93	1805	108
2235 Valkenburg	456	27	529	32
totaal	6875	411	7975	478

is dat in die 3 sterrenwoningen lang niet altijd mensen met een zorgvraag wonen. Er wonen bijvoorbeeld ook (jonge) gezinnen zonder zorgvraag in 3 sterrenwoningen. Er is dan ook sprake van een mismatch tussen de doelgroep waarvoor de woningen vanwege beperkingen geschikt zou zijn en de doelgroep die erin woont.

De extramuralisering houdt in dat de senioren met een ZorgZwaarte-Pakket (ZZP) 1, 2, 3 en 50% (de 50% met de lichtste zorgvraag) van de senioren met ZZP4 niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg met verblijf. Zij zullen zelfstandig blijven wonen in hun huidige woning of elders. Deze senioren zijn bij voorkeur aangewezen op een geschikte seniorenwoning. Mensen met een intramurale indicatie houden die wel. Zij worden niet uit het verzorgingstehuis gezet. Er komen alleen geen nieuwe intramurale indicaties bij. Ook mensen die al wel een intramurale indicatie hebben, maar nog niet in een verzorgingshuis wonen houden hun recht op intramurale huisvesting. Zij lopen wel de kans dat zorgaanbieders geen ruimte meer bieden aan mensen met een lage ZZP waardoor zij alsnog niet intramuraal terecht kunnen. De vraag naar zorgwoningen neemt als gevolg van deze ontwikkelingen geleidelijk toe.

In het rapport over woonwensen voor ouderen dat gemaakt is door een werkgroep uit de Klankbordgroep samen met de ouderen zelf worden de volgende locaties genoemd als interessant voor nieuwbouw voor ouderen.

- Locatie kringloopwinkel aan de Sandtlaan in Rijnsburg
- Oud schoolgebouw aan de Korte Vaart in Rijnsburg
- De seniorenwoningen aan het Zwammerveld en De Wei in Valkenburg als herontwikkeling omdat ze niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen
- De locatie aan de 10 Meilaan
- De Lange Vaart in Rijnsburg
- De Zoutopslag bij de Rabobank
- De locatie van de Wilbert (als deze locatie vrijkomt)
- De Grote Beer, bij Digros

Naast een goede en geschikte woning is ook een passend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen nodig om ouderen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.

De beweging vanuit het Rijk is dat er steeds meer mensen uit een intramurale omgeving naar een situatie worden verplaatst waarin ze zelfstandig wonen en daar zorg op maat krijgen. Op dit moment is het nog niet duidelijk wat de consequenties zijn van het rijksbeleid voor het scheiden van wonen en zorg. Het is daarom belangrijk dat wij nauw contact houden met de zorgaanbieders, om snel in te kunnen spelen op wijzigingen in de woningvraag.

Kijkend naar de verwachte vraag naar verzorgd wonen (411 in 2015) en alleen het aanbod van Dunavie aan 3- en 4-sterrenwoningen (341 woningen nu, plannen om dat te verdubbelen), is het niet zozeer de vraag of er in Katwijk voldoende verzorgde sociale huurwoningen zijn. Slechts 22% van de categorie 65+ woont in een sociale huurwoning. De opgave is veel meer een goede match te maken tussen de vraag en het aanbod. Daarin spelen de volgende knelpunten:

In de 3 sterrenwoningen wonen niet alleen mensen die zorg nodig hebben. Er wonen ook gezinnen en mensen (nog) zonder zorgvraag. Er is dus wel voldoende aanbod, maar het is niet volledig beschikbaar voor deze doelgroep.

Wanneer een 3 sterrenwoning vrijkomt, dan vinden senioren de huur daarvan vaak te hoog. Zij wonen vaak al heel lang in hetzelfde huis en

Overzicht van potentiële locaties voor zorgwoningen:

Oeverpolder (Hoornes)

Randweg (Katwijk)

Zeehospitium (Katwijk)

Mauritsschool (Hoornes)

Hof van Rijnsburg (Rijnsburg)

Locatie achter de Wilbert (Katwijk aan de Rijn)

betalen daardoor erg weinig huur. Dit wordt als een belemmering gezien om te verhuizen.

Om de geconstateerde mismatch tegen te gaan is vooral inzet nodig om drempels om te verhuizen weg te nemen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vergelijken van woonlasten tussen de oude en de nieuwe woning, in plaats van alleen de huur. Doordat de nieuwe verzorgde woningen een veel beter energielabel hebben dan de oude ééngezinswoning valt het verschil in woonlasten vaak nog mee.

Voor de senioren met een ongeschikte eigen woning die zorg nodig hebben geldt vaak als knelpunt dat de oude woning onvoldoende opbrengt om een geschiktere (nieuwere) woning te kopen of huren. Deze mensen komen bovendien niet in aanmerking voor een sociale woning. Om hoeveel mensen of huishoudens het gaat is niet bekend, maar aangezien 78% van de 65-plussers een eigen woning heeft kunnen we aannemen dat ook 78% van de zorgbehoevende 65-plussers een eigen woning heeft. Een deel van deze woningen zal wel geschikt zijn of geschikt te maken, maar er is ook een deel (vooral de oudere woningen) waarvoor dat niet geldt. Om welk aantal het gaat is niet inzichtelijk.

Aanknopingspunten voor beleid:

- De focus komt te liggen op het bereiken van de juiste match tussen vraag en aanbod (de juiste oudere in de juiste (geschikte) woning).
- Er is inzet nodig om drempels om te verhuizen weg te nemen.
- Er is een beweging zichtbaar van koop naar huur bij ouderen met zorgvraag en een (eigen) woning die niet geschikt (te maken) is.
- De komende periode (2015–2019) zijn er minimaal 65 extra zorgwoningen nodig (meer is gewenst in verband met de bestaande mismatch).



5.2 MENSEN MET EEN VERSTANDELIJKE BEPERKING

Net als voor ouderen met een zorgvraag geldt voor mensen met een verstandelijke beperking ook dat de ZZP's 1 t/m 3 worden geëxtramuraliseerd. Voor deze doelgroep geldt eveneens dat de mensen die een intramurale indicatie op basis van een lage ZZP hebben en intern wonen dit recht behouden. Voor 'nieuwe' aanmeldingen geldt echter dat zij zelfstandig dienen te wonen en dat alleen de verleende begeleiding nog wordt vergoed. Bovendien maken de aanbieders van begeleiding van deze doelgroep steeds meer de beweging naar extramurale begeleiding en stimuleren zij hun cliënten zelfstandig te wonen. Momenteel zijn er ca. 75 mensen met een intramurale indicatie op basis van ZZP 1, 2 of 3. Deze groep wordt geleidelijk geëxtramuraliseerd.

Aanknopingspunt voor beleid:

- In overleg met cliënten en aanbieders werken aan voldoende geschikte woonruimte voor de doelgroep met een verstandelijke beperking

Het is van belang dat er voldoende geschikte woonruimte voor deze doelgroep is. Daarbij is een aandachtspunt dat juist voor deze doelgroep het van belang is geclusterd te wonen. Dat is ten eerste goed voor de cliënt, maar ook veel efficiënter. De begeleiding kan dan ook vanuit één plek plaatsvinden en er kan veel eenvoudiger met groepsactiviteiten worden gewerkt.

5.3 OGGZ-CLIËNTEN

De doelgroep die valt binnen de OGGZ (openbare geestelijke gezondheidszorg) is buitengewoon breed. Als grote gemeenschappelijke deler heeft de doelgroep dat zij om uiteenlopende (vaak GGZ-gerelateerde) problemen een vergroot risico loopt om dakloos te worden. Voor deze groep bestaat er in de financiering en huisvesting een centrumgemeente-constructie, waarbij Leiden een decentralisatie-uitkering ontvangt voor de maatschappelijk opvang in onze regio. Met ingang van 2015 hebben zowel centrumgemeente als regiogemeenten er extra taken bij gekregen als het gaat om de (begeleide) huisvesting voor deze doelgroep. Voor de centrumgemeente gaat het om beschermd wonen en om begeleiding tijdens, en de eerste 6 maanden na, verblijf in de maatschappelijke opvang. Voor de regiogemeenten om de begeleiding vanaf 6 maanden na de maatschappelijke opvang. De contingentregeling voor bijzondere doelgroepen, die regionaal is vastgelegd tussen de VWHR (koepel van regionale woningbouwcorporaties), zorgpartijen en gemeenten blijft, voor zover het zich nu laat aanzien, in stand. Op grond van deze regeling mogen zorgpartijen onder voorwaarde van goede begeleiding een afgesproken aantal corporatiewoningen aanbieden aan hun cliënten. Wel zal de nieuwe rol van de gemeente hierin nog moeten worden ingepast.

De centrumgemeente-constructie is in beweging en er zullen de komende jaren steeds meer taken naar de individuele gemeenten toekomen. Mogelijk zal de constructie binnen enkele jaren zelfs helemaal

komen te vervallen. Bij het overleg met Leiden over de regionale taakverdeling op het gebied van de OGGZ is Katwijk nauw betrokken. De gemeente Katwijk heeft al jaren als uitgangspunt dat lokale huisvestingsproblemen zoveel mogelijk lokaal moeten worden opgepakt en faciliteert in overleg met lokale en regionale partijen allerlei lokale vormen van huisvesting voor de OGGZ-doelgroep.

Scheve huisjes

Een kleine groep bewoners zorgt voor structurele overlast in de reguliere woonomgeving. Vaak is dit het gevolg van een psychisch probleem, waardoor deze mensen teveel prikkels krijgen in de reguliere woonomgeving. Voor deze groep mensen is een bijzondere woonvorm nodig in een rustige, prikkelluwe omgeving. Deze bijzondere woonvorm noemen we 'scheve huisjes' en deze huisvesting vormt in feite de laagste woonsport van de (zelfstandige) woonladder. Cliënten kunnen daar, onder intensieve begeleiding en afgezonderd van drukte, geruime tijd verblijven en tot rust komen om op een later tijdstip weer terug te keren naar een andersoortige woning, waar mogelijk hoger op de woonladder. In de gemeenten Leiden en Alphen aan den Rijn zijn al met succes locaties met "scheve huisjes" gerealiseerd. Katwijk heeft deze woonvorm nog niet zelf beschikbaar. De doelgroep die voor deze woonvorm in aanmerking komt, is echter met nadruk wel aanwezig in Katwijk. Binnen de gemeente Katwijk wordt om deze reden concreet gewerkt aan de realisering van enkele locaties voor deze doelgroep.

5.4 WOONWAGENBEWONERS

Er zijn in Katwijk twee locaties waar woonwagenbewoners wonen. Met het recent realiseren van drie nieuwe woningen (geen woonwagens) op de woonwagenlocatie Zuideinde zijn de bestaande knelpunten - achterstallig onderhoud woonwagens, wachtlijst en overdracht beheer van

Aanknopingspunten voor beleid:

- Inzetten op het realiseren van minimaal twee locaties met per locatie maximaal 3 "scheve huisjes".

Aanknopingspunten voor beleid:

- Het ruimtelijk faciliteren van het te realiseren aanbod van 500 bedden voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

de locatie - opgelost. Er is geen verdere ontwikkeling in de huisvesting voor deze doelgroep voorzien.

5.5 ARBEIDSMIGRANTEN

Arbeidsmigranten zijn werknemers die vooral afkomstig zijn uit Midden- en Oost-Europa. Een deel van hen werkt hier tijdelijk om daarna weer naar het thuisland terug te keren.

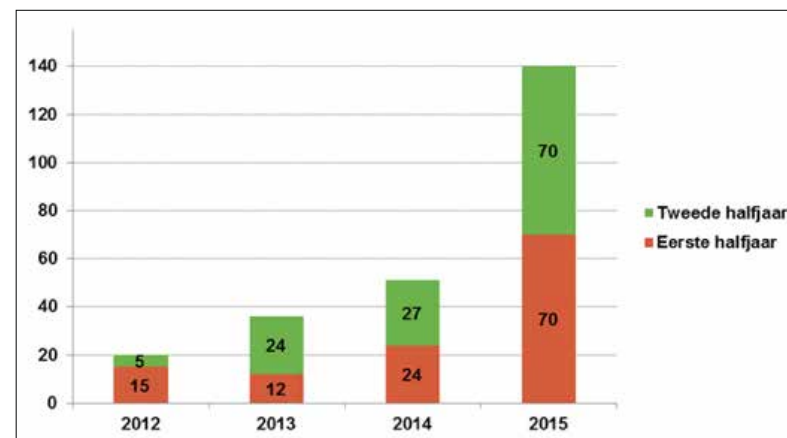
Voor deze groep is tijdelijke huisvesting voor nodig. Dit is de primaire verantwoordelijkheid van de werkgevers van de arbeidsmigranten. De taak van de gemeente is om initiatieven voor het realiseren van huisvesting voor deze groep planologisch mogelijk te maken. Binnen de regio Holland Rijnland hebben de gemeenten een convenant gesloten waarin is opgenomen dat Katwijk de huisvesting mogelijk maakt ter grootte van 500 bedden; te realiseren voor 1 januari 2019. Een toenemend deel van de arbeidsmigranten vestigt zich permanent in Nederland. Zij worden daarmee gewone woningzoekenden, die via de reguliere kanalen op zoek gaan naar woonruimte (koop en huur).

5.6 VERGUNNINGHOUDERS

Een andere bijzondere doelgroep vormen de vergunninghouders. Dit zijn vluchtelingen die beschikken over een tijdelijke verblijfsvergunning, waarmee zij gerechtigd zijn om in Nederland te wonen. De vluchtelingen worden eerst opgevangen in zogenaamde opvangcentra die onder verantwoordelijkheid vallen van het Centrum voor Opvang van Asielzoekers (COA). Katwijk heeft een groot COA opvangcentrum binnen haar grenzen (hetgeen overigens geen invloed heeft op het aantal op te nemen vergunninghouders).

De rijksoverheid stelt voor iedere gemeente een taakstelling op met het aantal te huisvesten vergunninghouders. Normaliter wordt deze groep gehuisvest in de reguliere sociale huurvoorraad. De toewijzing van woningen gaat buiten het woonruimte verdeelsysteem om. Dunavie draagt samen met de gemeente de zorg voor het adequaat huisvesten van de statushouders. De taakstelling groeit op dit moment erg snel (zie figuur 5.3). Bovendien neemt het aandeel alleenstaanden in de te huisvesten groep sterk toe. Dit betekent dat er (veel) meer woningen nodig zijn om de statushouders te huisvesten.

Figuur 5.3 Taakstelling statushouders Katwijk 2012-2015



Tegen de achtergrond van een dalende mutatiegraad in de sociale huursector - waardoor er minder woningen per jaar beschikbaar komen - stijgt het aandeel van de woningen die nodig zijn om deze groep te huisvesten richting de 25% van het totaal aantal beschikbare sociale huurwoningen per jaar. Het gevolg hiervan is dat er minder woningen beschikbaar zijn voor de reguliere woningzoekenden en dat de wachtlijsten langer worden. Om dit effect te verminderen zijn meer nieuwe sociale huurwoningen nodig en/of alternatieve huisvesting voor (een deel van) de vergunninghouders.

Aanknopingspunten voor beleid:

- Er wordt in Katwijk onderzoek gedaan naar alternatieve mogelijkheden. Denkbaar oplossingen zijn bijvoorbeeld: kamergewijze verhuur, afspraken over grote eengezinswoningen, transformatie van leegstaande kantoren / zorgcomplexen, benutting van onbebouwde kavels, regionale samenwerking.

6. KWALITEIT BESTAANDE WONINGVOORRAAD

6.1 SOCIALE WONINGVOORRAAD

Omvang en opbouw sociale woningvoorraad

Dunavie bezit 6.960 sociale huurwoningen waarvan 16% goedkoop, 66% betaalbaar en 17% duur. De mutatiegraad ligt rond de 7%. Dit ligt rond het landelijke gemiddelde. Dat betekent dat er ieder jaar rond de 500 woningen per jaar beschikbaar komen voor verhuur. Als de mutatiegraad daalt heeft dit direct effect op het aantal vrijkomende woningen.

Betaalbaarheid

De huren gaan ieder jaar omhoog zowel integraal als bij mutatie. Het ministerie geeft voor de integrale huurverhoging jaarlijks een maximum percentage aan. Dit percentage geldt voor huurders met een inkomen tot €34.911 (de grens van de sociale sector). Voor hogere inkomens die in een huurwoning wonen geldt een opslag op de integrale huurverhoging. Vanaf 2016 wordt deze inkomensafhankelijke huurverhoging vervangen door de huursombenadering. Hierbinnen krijgen de individuele corporaties meer ruimte om gedifferentieerd met huurverhoging om te gaan. Bij het leegkomen van een huurwoning wordt er meestal een extra huurverhoging doorgevoerd voor de nieuwe huurder om de woning op een hoger percentage van de maximaal redelijke huur op basis van het Woning Waardering Stelsel (WWS) te krijgen. Binnen deze wettelijke kaders kunnen lokale afspraken gemaakt worden over een beheerste jaarlijkse huurverhoging en beheerste harmonisatie bij mutatie. In de Prestatieafspraken tussen gemeente en Dunavie komt dit dan



ook aan de orde. Gemeente en Dunavie hebben afspraken over de omvang van de goedkope + betaalbare voorraad. De omvang heeft een directe relatie met de omvang van de doelgroep die voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Nog belangrijker dan de omvang is het jaarlijks beschikbaar komende aantal goedkope en betaalbare huurwoningen. In de komende prestatieafspraken worden zowel over het volume als over het percentage goedkope en betaalbare woningen dat jaarlijks beschikbaar komt nadere afspraken gemaakt.

Het zorgdragen voor betaalbaar wonen vraagt niet alleen om inspanningen aan de aanbodzijde. Bewustwording bij de huurders is ook van belang. Dunavie kan samen met de SHD de huurders hierbij helpen door bij de aanbidding van de woning rekentools mee te geven. Deze worden in overleg met de Woonbond ontwikkeld.

Woonlastenfonds

Uit onderzoek landelijk en lokaal is naar voren gekomen dat zo'n 25% van de huurders van Dunavie onder de armoedegrens zit. Om daar wat aan te kunnen doen worden meerdere instrumenten ingezet. Voor de doelgroep die door onvoorziene omstandigheden in de problemen zijn gekomen en die met maatwerk kan worden geholpen hun leven weer op de rit te krijgen zal het Woonlastenfonds worden ingezet. Voor de structurele aanpak worden andere instrumenten ingezet zoals het armoedebeleid.

Tabel 6.1 Overzicht huurwoningen Dunavie naar prijsklasse

Prijsklasse	Aantal 1-1-'15
Goedkoop (max €403,06)	1.146
Betaalbaar (max €618,24)	4.609
Duur (max €710,68)	1.205
Subtotaal Sociaal	6.960
Vrije sector	428
Totaal	7.388

Bron: Feitenkaart PA 2015 Dunavie. Prijsklassen 2015.

Tabel 6.2 uit "Betaalbaarheid van wonen" van de VNG

	Belastbaar inkomen (2014)	Nibud-advieshuur	Maximale hypotheek (NHG)
Primaire doelgroep	1 pers. <65: €21.600 Meer pers. <65: €29.325 1 pers. ≥65: €21.600 Meer pers. ≥65: €29.400	Minimum inkomen: tot kwaliteitskortingsgrens (€389) Maximum inkomen: tot huurtoeslaggrens (€699)	1 persoon: max. €70.000 Meer pers.: max. €125.000
Secundaire doelgroep	tot €34.678	1 persoon: €550 - €850 Paar z. kinderen: €600 - €700	max. €148.000
Midden inkomens	Tussen €34.678 en €43.000	1 persoon: €850 - €1050 Paar z. kinderen: €700 - €900	max. €189.000

Het is noodzakelijk dat er niet alleen afspraken worden gemaakt over het aantal, maar ook over de kwaliteit van het nieuw toe te voegen aanbod. Passend bouwen - betaalbaar als uitgangspunt en de kwaliteit die daarbij past - kan op lokaal niveau een bijdrage leveren aan betaalbaarheid. Ook kunnen er nieuwe vormen van betaalbare woningen worden ontwikkeld door herbestemming van bestaande gebouwen en/of het toevoegen van tijdelijke woningen.

Kwaliteit duurzaam verbeteren

Dunavie werkt stap voor stap aan een verbetering van de energetische kwaliteit van haar woningbezit. Nu ligt het energielabel gemiddeld op D

Tabel 6.3 Huidige indeling in energielabels sociale woningvoorraad

A	B	C	D	E	F	G
3%	20%	26%	25%	16%	8%	2%

Bron: Dunavie 2014

en Dunavie zet in op een (stevige) verbetering van het gemiddelde label in 2020. Dunavie begint met het verbeteren van haar complexen uit de jaren 60 en 70 door spouwmuuren en/of daken te isoleren. Dit is een flinke opgave omdat het woningbezit van Dunavie voor een groot deel gebouwd is in de periode 1946-1990. Bij de labelverbetering maakt Dunavie gebruik van de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) subsidieregeling van het rijk. Dit houdt in dat de corporatie een bijdrage per woning ontvangt die hoger wordt naarmate de labelsprong groter is na afronding van de ingreep. Bij beperkte investeringen rekent Dunavie die niet door in de huur. Bij grotere investeringen gebeurt dit wel. Hiervoor is wel toestemming nodig van de huurders.

De minister roept in zijn brief aan de tweede kamer over prioriteiten in de volkshuisvesting corporaties op om met het oog op de betaalbaarheid prudent om te gaan met het doorberekenen in de huur van energimaatregelen, opdat er voor de huurders een zichtbaar voordeel ontstaat. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de door Aedes en de Woonbond ontwikkelde Woonlastenwaarborg.

Op het gebied van de energieopwekking past het binnen de taak en rol van de corporatie om voorzieningen aan te brengen waarmee op een duurzame manier kan worden voorzien in het energiegebruik in de woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties). Het zou ook goed zijn als de corporatie huurders die hier toe zelf initiatief ontwikkelen faciliteert door hen te ondersteunen bij het installeren van duurzame voorzieningen en de kosten hiervan te verrekenen via de servicekosten.

Menukaart

Dunavie wil naast de grootschalige aanpak en verbetering van haar bezit ook de bewoners de kans bieden om individueel te kiezen voor het verduurzamen van de huurwoning. Hiervoor heeft Dunavie een innovatieve menukaart ontwikkeld - via het internet - op basis waarvan de bewoners zelf kunnen kiezen voor een aantal voorzieningen om de woning te verduurzamen, de energielasten terug te brengen, de betaalbaarheid te verbeteren en het comfort van de woning te verhogen. De gemeente overweegt om deze innovatieve aanpak ook in te gaan zetten voor de particuliere sector.

Renovatie en Herstructurering

De kwaliteit van het woningbezit van Dunavie is overwegend goed. Maar, woningen vergen onderhoud en moeten op gezette tijden worden aangepast aan de hedendaagse wooneisen. Herstructurering wordt een belangrijk thema in de periode 2015-2019. In sommige gevallen zijn de bestaande woningen niet meer geschikt voor renovatie en is sloop/nieuwbouw de beste optie. Vanwege de zorgvuldigheid en de communicatie kunnen nog geen complexen genoemd worden.

Er wordt onderzocht of er ook mogelijkheden zijn om woningen geschikt te maken voor huisvesting van senioren.

Doorstroming

Om doorstroming op gang te brengen spelen verhuizingen een belangrijke rol. Gemiddeld verhuist een huishouden iedere tien jaar. Een huishouden zal over het algemeen proberen om bij een verhuizing de woon-situatie te verbeteren. Dit betekent dat de woningvoorraad als een hiërarchisch functionerend systeem kan worden gezien, de zogenoemde

'Woninghiërarchie' of 'Woonladder'. Hoog op de woninghiërarchie staan gewilde woningen. Laag op de hiërarchie staan niet-gewilde woningen. Door de bouw in onze gemeente van sociale huurwoningen en koopwoningen (< €200.000) is de doorstroming meer op gang gekomen. Het woningbouwprogramma 2015-2019 ondersteunt dit proces verder. Maar op de woningmarkt komen ook 'neerwaartse' stappen voor. Dat zijn bijvoorbeeld oudere huishoudens die verhuizen van een dure koopwoning naar een duur huurappartement. Wellicht om daarmee hun opgebouwde vermogen te verzilveren en te wonen in een woning die gelijkvloers is en dichtbij de voorzieningen ligt. Veel senioren die gaan verhuizen, willen verhuizen naar een woning die is voorbereid op wijzigingen in de gezondheid, die met het ouder worden kunnen samenhangen. Om de senioren hier goed bij te begeleiden is specifieke kennis en ervaring nodig. Een seniorenmakelaar - een gespecialiseerde makelaar met kennis van ouderenvraagstukken als woningaanpassing - kan hier een goede rol in vervullen. Een dergelijke makelaar weet welke aandachtspunten van belang zijn om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen, met behoud van comfort en woongenot.

Aanknopingspunten voor beleid:

- Omvang betaalbare voorraad afstemmen op omvang doelgroep.
- Gemeente en Dunavie gaan samen werken aan het breder toepassen van de menukaart voor duurzaamheid; dus naast de sociale ook de particuliere woningvoorraad.
- Er wordt een Woonlastenfonds ingesteld met het doel te voorzien in een oplossing voor huishoudens die plotseling en vanwege externe omstandigheden geconfronteerd worden met een inkomensdaling.
- Gezamenlijk de mogelijkheden van sociale huurwoningen op gemeentelijke GREX en particuliere locaties onderzoeken.
- De doorstroming van ouderen huishoudens bevorderen door inzet van een seniorenmakelaar
- Afspraken maken over "passend bouwen".
- De rol van Dunavie en de SHD bij initiatieven voor lokale energieopwekking nader uitwerken.
- Dunavie, zorgpartijen en gemeente ontwikkelen een gezamenlijk kompas.

6.2 PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Omvang en opbouw

De totale woningvoorraad in de gemeente Katwijk bestaat uit 25.390

Tabel 6.4 Prijsklassen bestaande woningvoorraad (x 1.000)

Tot €160	€160-€225	€225-€340	Vanaf €340
2%	26%	52%	20%

Bron: onderzoek MFY 2015

Tabel 6.5 Opbouw woningvoorraad in woning typologieën

Vrijstaand	2-kapper	Rij + hoek	Gestapeld	Overig
3%	7%	51%	35%	4%

Bron: onderzoek MFY 2015

woningen waarvan 32% huurwoningen en 68% koopwoningen. In onderstaande tabellen wordt de opbouw in prijsklassen en in woningtypologie weergegeven.

Ondersteuning Starters

Een starter met een inkomen van €35.000 - de bovengrens van de EU doelgroep - kan maximaal €169.000 financieren. Dit is net te weinig om te kunnen starten op de Katwijkse woningmarkt. Om de kansen voor jongeren met een laag en middeninkomen op de woningmarkt te vergroten en de verhuisketen in beweging te krijgen wordt de Starterslening ingezet voor starters die willen kopen in de bestaande voorraad. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de koopprijs van een woning en het bedrag dat de starters maximaal kan financieren. Dit product slaat goed aan in de gemeente Katwijk. Eind 2014 is de 500ste starterslening verstrekt.

Levensloopbestendigheid

Hierbij gaat het om de vraag of de woning geschikt is voor bewoners met een beperking en/of voor bewoners die zorg nodig hebben. Het gaat dan om de toegankelijkheid van de woning en de indeling van de ruimten (zijn de deuren breed genoeg voor een rolstoel e.d.). Om dit in beeld te krijgen wordt gewerkt met een classificatiesysteem waarbij de mate van toegankelijkheid uitgedrukt wordt in een aantal sterren. Drie sterren is de hoogste score en deze woningen zijn optimaal toegankelijk en geschikt voor bewoning door iemand met een beperking. Van de bestaande woningen zijn weinig of geen gegevens bekend. Het is belangrijk dat de eigenaar/bewoners zich bewust zijn dat vaak met kleine aanpassingen de toekomstgeschiktheid van de woning verhoogd kan worden.

Duurzaamheid

De bestaande voorraad in Katwijk ingedeeld in energielabels geeft aan

Tabel 6.6 Bestaande woningvoorraad ingedeeld in energielabels

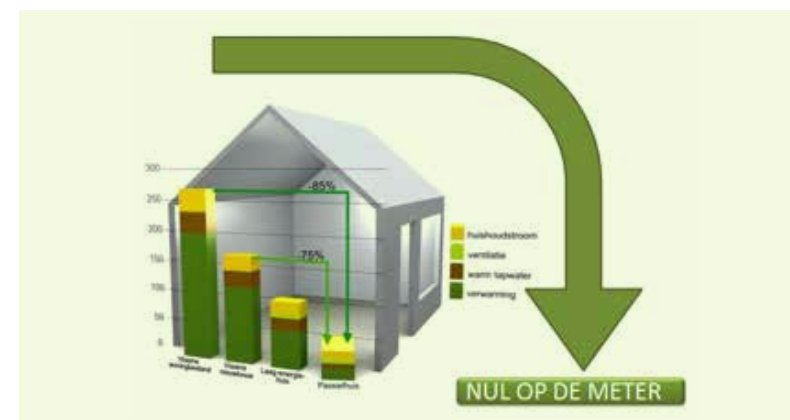
A	B	C	D	E	F	G
1%	16%	12%	23%	13%	33%	2%

Bron: onderzoek MFY 2015

dat er op het gebied van verduurzaming een uitdaging ligt. Over het corporatiebezit worden afspraken gemaakt met Dunavie. Voor de particuliere voorraad ligt de primaire verantwoordelijkheid voor verduurzaming bij de eigenaar/bewoner.

Wij willen met ons duurzaamheidsbeleid inzetten op bewustwording en eigenaar/bewoners stimuleren om hun woning te verduurzamen. Het gaat hier om ingrepen en aanpassingen die het comfort van de woning verhogen en zorgen voor minder verbruik. Dit heeft ook effect op de betaalbaarheid van het wonen. Dunavie heeft een innovatieve menukaart ontwikkeld waarmee mensen op een eenvoudige manier via internet kunnen zien welke maatregelen er aan hun woning mogelijk zijn, wat het effect is en wat het kost. Wij overwegen om deze menukaart ook in te gaan zetten voor de eigenaar/bewoners in onze gemeente. Ook is de gemeente van plan om mee te doen met het landelijke initiatief "Stroomversnelling Koopwoningen". Indat kader zal er een inspanning worden geleverd om een pilot "Nul op de meter" uit te voeren in Katwijk waarbij een bestaande koopwoning volledig energieneutraal wordt gerenoveerd.

We zoeken naar kansen om verbindingen te leggen tussen de ontwikkelde concepten en de uitvoering ervan door lokale bedrijven. Ook zal er onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid van een "Stroom-



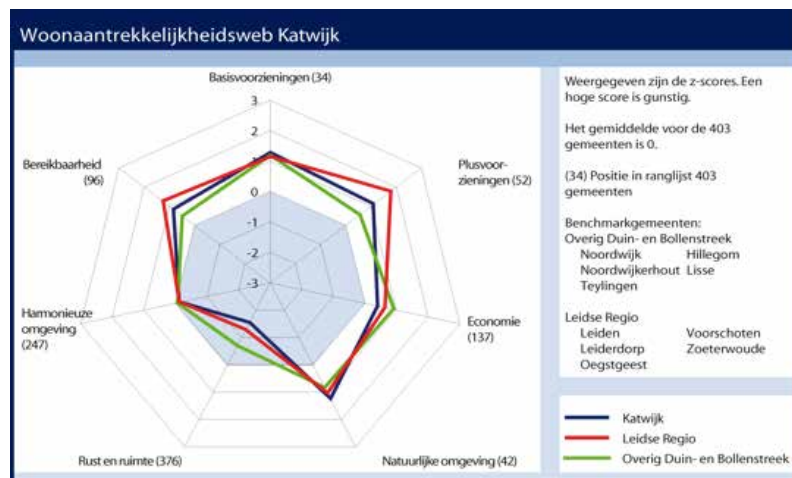
versnelling light” op lokaal niveau met lokale ondernemers. We zijn van plan om vanuit de Klankbordgroep Uitvoering Woonvisie een werkgroep te formeren die met een concrete uitwerking van de Stroomversnelling gaat komen. Het is de bedoeling dat deze werkgroep wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van de juiste marktpartijen - denk hierbij aan een bouwer, een makelaar, een bank, duurzaamheidsdeskundige(n), de corporatie en de gemeente. Er zal contact worden onderhouden en afgestemd met de organisatie van de landelijke Stroomversnelling.

Ook wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een energiescan voor particuliere woningen en een energieloket waar inwoners met alle vragen over het verduurzamen van hun woning terecht kunnen.

Zorg voor de openbare ruimte

De gemeente heeft primair de zorg voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Er is extra geld in de begroting opgenomen om onderhoud op een goed niveau uit te kunnen voeren. Dit doet de gemeente niet alleen, ook de corporatie neemt hierin haar verantwoordelijkheid voor wijken waar veel corporatiewoningen staan.

Figuur 6.1 Woon aantrekkelijkheid gemeente Katwijk



Bron: Economische Agenda 2015-2019

Leefbaarheid is een zelfstandig beleidsterrein. Er zijn aparte beleidsplannen voor de inrichting van het Groen, de Openbare Ruimte en de Speelplaatsen. Uit het 3 jaarlijkse Woononderzoek in opdracht van het Ministerie BIZK blijkt dat de waardering voor de woning en de woonomgeving hoog scoort in Katwijk. In de landelijke score op woonaantrekkelijkheid - zo blijkt uit de Economische Agenda van Katwijk - staat Katwijk op de 34e plaats van alle Nederlandse gemeenten.

Participatie van bewoners vergroten

De gemeente betreft ook de bewoners bij het beheer & onderhoud van de woonomgeving. Goede, tijdige en juiste communicatie is hierbij een vereiste. In de vorm van wijkschouwen wordt samen met de bewoners de situatie in kaart gebracht en worden de prioriteiten bepaald. Eens in de 3 jaar wordt er een onderzoek gedaan naar de tevredenheid van de bewoners over de woning en de woonomgeving. In het laatste onderzoek in 2012 was 91% van de bewoners tevreden/zeer tevreden met de woning en 88% was tevreden/zeer tevreden met de leefbaarheid in de

Aanknopingspunten voor beleid:

- Inzet Starterslening continueren.
- Communicatie en voorlichting aan eigenaar/bewoners over het toekomstbestendig maken van de eigen woning.
- Communicatie en voorlichting over de mogelijkheden om de eigen woning te verduurzamen + inzet menukaart.
- Mogelijkheden voor energiescan voor particuliere woningen en inrichting energieloket onderzoeken
- Blijvende aandacht voor beheer en onderhoud openbare ruimte.
- Versterken van de betrokkenheid van inwoners bij hun eigen woon-omgeving door goede communicatie met bewoners en wijkraden en brede inzet van wijkschouwen.
- Bij het toevoegen van woningen (met name inbreiding) de koppeling leggen tussen de wensen/eisen van de doelgroepen en de kenmerken van de locatie.

wijk. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde. Inzet is om deze tevredenheid bij de onderzoeken in 2015 en 2018 vast te houden en waar mogelijk te verbeteren. Om dit te bereiken willen we inzetten op wijkschouwen, waarbij we met bewoners en de wijkraad door de wijk lopen om de knelpunten in beeld te krijgen en deze te prioriteren. Ook wordt voortdurend gewerkt aan het verbeteren van de communicatie met bewoners (en de wijkraden).

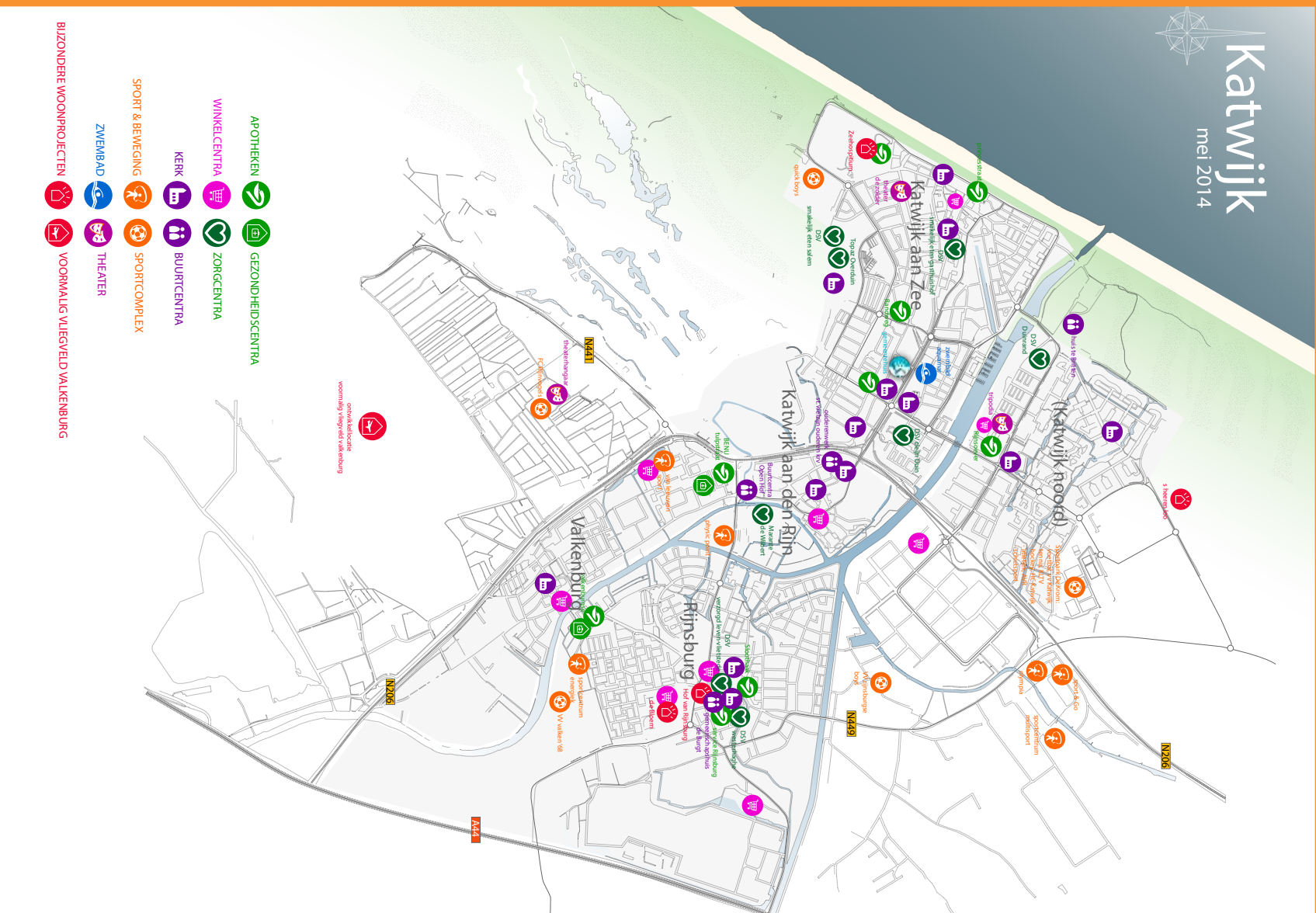
Voorzieningen

De woning, de inrichting van de openbare ruimte, de voorzieningen en de bereikbaarheid vormen samen de woon- en leefomgeving. De aan-

wezigheid en kwaliteit van voorzieningen dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid van een omgeving. Goede voorzieningen zijn voor iedere doelgroep van belang, maar de gewenste nabijheid van bepaalde voorzieningen verschilt per doelgroep. Bij het toevoegen van nieuwe woningen in een gebied is het belangrijk om de kenmerken van de locatie en de wensen/eisen van de doelgroepen op elkaar af te stemmen. Op deze manier kan met de nieuwbouw meerwaarde worden toegevoegd. Het gaat hierbij om de juiste woning op de juiste plek. Ons uitgangspunt hierbij is: "iedere klap moet raak zijn".



Figuur 6.2 overzicht voorzieningen in de gemeente Katwijk



7. PRESTATIEAFSPRAKEN DUNAVIE

De lokaal werkende corporatie Dunavie wordt - op grond van de nieuwe Woningwet - geacht om een "bod" te doen waarmee zij "in redelijk mate" bijdraagt aan de lokale woonopgave die moet blijken uit een recente lokale Woonvisie. De Woonvisie vormt dus de basis voor het bod van Dunavie en de daarover te maken Prestatie Afspraken.

Op basis van de Woonvisie zijn een aantal thema's en onderwerpen benoemd waarover we afspraken gaan maken met Dunavie en de SHD (zie ook bijlage 6: Feitenkaart Dunavie). In deze paragraaf wordt per thema aangegeven wat er mee bedoeld wordt en wat onze inzet is richting de twee andere partners Dunavie en de SHD. De wijze waarop Dunavie invulling gaat geven aan deze thema's en de maatregelen die zij daarbij in wil zetten gebeurt in het bod dat Dunavie gaat doen op de Woonvisie en in de daarop volgende PrestatieAfspraken.

1. BETAALBAARHEID

ALGEMEEN

De huurprijs van woningen wordt ieder jaar hoger. De afgelopen jaren zijn ook de energiekosten gestegen. Tegelijkertijd zijn de inkomens niet in diezelfde mate gestegen. Het betaalbaar maken en houden van de (sociale) huurvoorraad voor de primaire doelgroep en de lage middeninkomens is daarmee een reëel issue. Want voor veel huishoudens met een laag inkomen zijn de woonlasten (huurprijs, energielasten en lokale heffingen) te hoog.

NORMSTELLING:

- Een maximale woonquote van 32% voor nieuwe huurders met een inkomen tot de grens van de sociale sector (€34.911).
- Zittende huurders die met een plotselinge stijging van de huurquote worden geconfronteerd als gevolg van een inkomensachteruitgang kunnen met individuele maatregelen en/of gebruikmaking van het Woonlastenfonds hun woonquote verlagen.
- Het vaststellen van een maximale woonquote betekent niet dat er voor een individuele huurders een garantie is dat ze hier nooit meer boven komen. Het is zijn/haar eigen verantwoordelijkheid om die

quote te verlagen en partijen (Dunavie, SHD en gemeente) bieden daarbij ondersteuning (voor onverwachte inkomensdaling is er het Woonlastenfonds).

BELANGRIJKE MAATREGELEN:

- Passend toewijzen
- Gematigd huurprijsbeleid (nieuwe Woonakkoord Woonbond en Aedes)
- Gematigde stijging van gemeentelijke heffingen
- Goede informatie aan huurders

2. BESCHIKBAARHEID

ALGEMEEN

Er komt jaarlijks een beperkt aantal woningen vrij voor nieuwe verhuur aan woningzoekenden die willen toetreden of de huurders die een stap willen maken naar een grotere, kleinere of meer geschikte woning. In 2014 was de mutatiegraad in Katwijk 6,5%, tegen 4,0% in de hele regio. De vraag naar sociale huur is toegenomen en de vrijkomende woningen hebben steeds minder vaak een huurprijs tot €618 (van 67% enkele jaren geleden naar 50% nu), waardoor ze te duur zijn voor de huishoudens in de sociale categorie met een inkomen tot 34.911.

NORMSTELLING:

- Het realiseren van 300 sociale huurwoningen.
- Passend bouwen: Een substantieel deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd met een maximale huurprijs tot 618 p/m.
- Passend toewijzen: vrijkomende woningen tot €576/618 (aftoppingsgrens) komen terecht bij de huishoudens met een inkomen tot €29.000 (huurtoeslaggrens).
- De wachttijd moet naar beneden en de slaagkans omhoog:
- Actief woningzoekenden: slaagkans per doelgroep gelijk.
- Actief woningzoekenden: wachttijd in 2020 maximaal 2,5 jaar.

Bij het definiëren van deze doelstelling wordt de informatie van WoningNet gebruikt.

BELANGRIJKE MAATREGELEN:

- Nieuwbouw sociaal (300 woningen)
- Renovatie en herstructureren

- Het realiseren van tijdelijke huisvesting (flexwoningen) voor kleine huishoudens
- Lokaal maatwerk inzetten (volgorde van toewijzing: huurders van Dunavie, woningzoekenden uit de gemeente Katwijk, overige woningzoekenden) om de juiste doorstroming te bewerkstelligen.
- Seniorenmakelaar om ouderen - die dit willen/moeten - te begeleiden naar passende huisvesting.

3. KWALITEIT

ALGEMEEN

De huurwoningen van Dunavie zijn relatief oud (42% gebouwd vóór 1970). Een deel van de voorraad is de laatste 15 jaar gerenoveerd omdat die woningen niet meer voldeden aan de wensen van deze tijd, ze een lage energieprestatie hadden, of niet goed toegankelijk waren. Om de verhuurbaarheid van de woningen ook in de toekomst te behouden, is er blijvende aandacht nodig om zowel de individuele woningkwaliteit als de kwaliteit van de totale sociale woningvoorraad te verhogen. Vanwege de individualisering is het belangrijk dat de vereiste kwaliteit niet alleen door Dunavie wordt bepaald, maar dat ook de huurdersbelangenorganisatie en de individuele huurders daarover meepraten c.q. zeggenschap hebben.

NORMSTELLING:

- Er moet een directe relatie zijn tussen huurprijs en geboden kwaliteit van de woning (in vergelijking met andere sociale huurwoningen).
- Alle woningen voldoen aan de (nog door Dunavie in overleg met de huurdersvereniging te bepalen) minimale basiskwaliteit van Dunavie.
- Duurzaamheid labeling: gemiddeld label B in 2020.
- In 2020 hebben alle woningen dubbel glas.
- Er wordt geen extra huur berekend voor het aanbrengen van dubbel glas in huurwoningen.

MAATREGELEN:

- Huurprijsbeleid
- Renovatie en onderhoudsprogramma's
- Verduurzaming (o.a. mbt STEP)
- Menukaart voor individuele verduurzaming

4. SPECIFIEKE DOELGROEPEN

ALGEMEEN

Er is de komende jaren extra aandacht nodig voor het wonen voor ouderen. Dit kan worden vertaald in voor ouderen geschikte nieuwbouw (locatieafhankelijk), maar ook in het aanpassen van bestaande woningen en het zorgen voor aanbod van voorzieningen (welzijn en zorg) waardoor ouderen in staat zijn om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. In dit kader is het ook van belang om het proces voor de individuele woningaanpassingen te optimaliseren.

Daarnaast zijn er enkele specifieke doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. Het gaat hier om de statushouders, OGGZ cliënten, huishoudens die hun huis uitmoeten in verband met sloop (stadsvernieuwingssurgenten) en mantelzorgers. Deze groepen krijgen urgentie en/of er zijn regionale afspraken over aantallen beschikbaar te stellen woningen.

NORMSTELLING:

- Halfjaarlijkse taakstelling vergunninghouders opgelegd door het Rijk (130 voor 2015)
- Regionale contingentsafspraken in het kader van de OGGZ doelgroep (23 voor 2015)
- Voldoende woningen voor ouderen en inwoners die zorg behoeven. In samenspraak met zorgpartijen hiervoor onderzoek doen, beleid formuleren en afspraken maken

MAATREGELEN:

- Zie maatregelen beschikbaarheid
- Opstellen lokaal kompas door Dunavie, zorgpartijen, zorgkantoor en gemeente.

5. LEEFBAARHEID:

ALGEMEEN

Leefbaarheid heeft niet allen betrekking op de woning, maar ook op de directe woon- en leefomgeving. Dit vraagt om een goede inrichting van de buurt met voldoende groen, parkeren en ontsluiting. Ook de aanwezigheid van voor de bewoners belangrijke voorzieningen als zorg en

ontmoetingsmogelijkheden zijn essentieel voor de leefbaarheid. De leefbaarheid in Katwijk scoort hoog. Er zijn wijken waar de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving onder druk staat. Ons doel is om de leefbaarheid in stand te houden en waar nodig te verbeteren.

NORMSTELLING:

- 90% van de buurtbewoners is tevreden over de woning en de woon-omgeving (leefbaarheidsmonitor en Woon).
- Aansluiten bij normen in beleidsnota's over Openbaar groen, Speel-plekken e.d.

MAATREGELEN:

- Monitoring (leefbaarheidsbarometer en WoON)
- Wijkscouw
- Betrekken bewoners bij planvorming, inrichting, beheer en onderhoud van de leefomgeving

6. BURENOVERLAST

ALGEMEEN

Overlast heeft te maken met gedrag van mensen. Vaak zijn relationele spanningen, psychische storingen, alcoholgebruik, werkloosheid, kansloosheid (frustratie daarover) er de onderliggende oorzaak ervan.

NORMSTELLING:

- Ongestoord woongenot
- Garantie hiervoor wordt bewaakt door Dunavie, SHD en gemeente op grond van de gedragswijzer van het centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

MAATREGELEN:

- Actieve opstellingen adequate acties (via wijzing) bij geconstateerde overlast
- Overleg met burgemeester (handhaving)
- Inzet van vrijwillige en/of onvrijwillige gedragsaanwijzing
- Dossier opbouwen
- Inzet ontbinding huurcontract of ontruiming als ultiem middel

OVERIGE THEMA'S

7. ROOIE BUURT

ALGEMEEN

Bewoners in de Rooie buurt zijn ontevreden met de huidige situatie. 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen en 70% uit vrije sector huurwoningen. Mutatiegraad van de vrije sector huur wordt als hoog ervaren. Er worden veel woningen voor korte periodes verhuurd (is dat wonen of verblijven?). Bewoners van de VSH hebben mede daardoor vaak minder buurtbinding. De huren van de VSH zijn hoog in vergelijking met de sociale huurwoningen. Wij willen meer stabiliteit en tevredenheid in de buurt en denken dat te kunnen bereiken door een deel van de vrije sector huurwoningen terug te brengen naar de sociale sector, een deel om te zetten naar koopwoningen (verhoogt de buurtbinding) en de huurprijs van de rest van de vrije sector huurwoningen te maximaliseren op een huurprijs tussen de €750 en €850 p/m.

NORMSTELLING:

- Tevredenheid woning en leefbaarheid in de buurt is 90% in 2020
- Mutatiegraad in de buurt maximaal 6% per jaar
- Een woonquote van maximaal 32% (zie punt 1: betaalbaarheid).

MAATREGELEN:

- Verkoopbeleid
- Huurbeleid
- Voorraadbeleid
- Passend toewijzen
- Wijkscouwen
- Monitoring

8. AFSCHIEDING NIET-DAEB BEZIT

ALGEMEEN

De corporatie is verplicht om het DAEB en niet-DAEB bezit te splitsen. De corporaties moeten kiezen tussen administratieve scheiding en juridische splitsing of een combinatie hiervan. Diverse aspecten zullen hier-

bij afgewogen moeten worden, tevens dienen er zienswijzen te worden gevraagd worden bij gemeente(n) en huurders.

AFSPRAAK:

- Begin 2016 is er een helder overzicht van voor- en nadelen van beide opties (administratief en juridisch scheiden).
- De gemeente komt begin 2016 met een voorstel hoe om te gaan met de verplichte markttoets.

9. UITWISSELING VAN FINANCIËLE GEGEVENS

ALGEMEEN

Op grond van de nieuwe Woningwet is de corporatie verplicht om de gemeente te informeren over de financiële situatie van de corporatie. Hiervoor is in de wet een proces met tijdtabel opgenomen.

NORMSTELLING:

- Uitwisseling financiële gegevens van Dunavie naar gemeente en SHD is juist, tijdig en volledig conform de Woningwet

10. PARKEREN BIJ SOCIALE HUURCOMPLEXEN

ALGEMEEN

Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 2.0 parkeerplaatsen. Zeker bij inbreidingsplannen brengt dat extra kosten met zich mee die effect hebben op de huurprijs. Dit levert spanning op met de betaalbaarheid.

AFSPRAAK:

- Evaluatie parkeernormen in 2016
- Extra aandacht voor normstelling sociale huur
- Rekening houden met locatie-gerelateerde omstandigheden

11. MONITORING EN SAMENWERKING

ALGEMEEN

Afspraken moeten nagekomen worden. Om het realiseren van de Prestatie Afspraken in beeld te houden wordt er een uitvoeringsprogramma per

jaar opgesteld, worden er jaarlijks acties uitgezet en wordt de voortgang ervan bijgehouden. Dit gebeurt op bestuurlijk en op uitvoeringsniveau.

NORMSTELLING:

- De prestatieafspraken beschouwen als dynamisch document.
- Voortgang en doelen worden bestuurlijk aangestuurd en gecontroleerd.

MAATREGELEN:

- Periodieke monitoring, gezamenlijke conclusies trekken en vervolgacties inzetten.



8. BETERE BETAALBAARHEID, BESCHIKBAARHEID, EN DUURZAME KWALITEIT

Drie doelen staan centraal in het woonbeleid voor de komende 5 jaar. Hieraan zijn nevendoelen gekoppeld, die worden geconcretiseerd door het benoemen van instrumenten, acties, presentatie indicatoren en startjaar. Op deze manier wordt het behalen van een betere betaalbaarheid, beschikbaarheid, en duurzame kwaliteit van woningen in de gemeente Katwijk inzichtelijk, concreet en meetbaar.

DOEL 1: BETAALBAARHEID

Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lagere en middeninkomens

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
1	Voldoende betaalbare woningen voor de lage en middeninkomens	Nieuwbouw van woningen, zie Woningbouwprogramma 2015-2019.	Nieuwbouw primair gericht op sociale huur, goedkope koop en middeldure koop. Prestatie indicatoren staan in tabel 4.7 Het gaat om 361 sociale huur (+82), 217 vrije sector huur en 289 goedkope koopwoningen	2015
		Inzet van Startersleningen in bestaande woningvoorraad continueren.	Inzet van startersleningen vergroot de betaalbaarheid van de bestaande voorraad en stimuleert de doorstroming.	2015
		Via herprogrammering het aantal dure koopwoningen terugbrengen en omzetten naar woningen in een beter betaalbare prijscategorie.	Het streven is om het aantal dure woningen met ongeveer 260 woningen te verminderen.	2015/2019
2	Voldoende sociale huurwoningen in de categorie goedkoop en betaalbaar	Prestatieafspraken over de omvang van de beschikbare woningvoorraad voor de primaire en secundaire doelgroep.	Omvang goedkope, betaalbare en dure (sociale) huur wordt afgestemd op omvang doelgroep (omvang doelgroep op 1-1-2015 is 4.700 huishoudens).	2015
3	Innovatie in de bouw ten goede laten komen aan de betaalbaarheid van de woning	Residuele grondwaardebepaling evalueren.	Bij residuele grondwaardebepaling wordt de marktconforme prijs van de bestaande woningbouw als referentie genomen. Lagere bouwkosten (door innovaties) komen hierdoor niet tot uitdrukking in de v.o.n. prijs van de nieuwe woning.	2015

DOEL 1: BETAALBAARHEID

Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lagere en middeninkomens

VERVOLG

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
4	Verhogen van het aantal huurders met een aanvaardbare woonquote (betere balans woonlasten en inkomen)	Prestatieafspraken over het huurbeleid voor de primaire en secundaire doelgroep.	Primair = tot huurtoeslaggrens (€29.000) en secundair tussen €29.000 en €35.000 (grens sociale sector). (woonquote van maximaal 32%).	2015
		Zorgen dat de gemeentelijke woonlasten met maximaal het inflatiepercentage stijgen.	Jaarlijks inflatiepercentage is uitgangspunt voor stijging gemeentelijke belastingen.	2015/ 2019
		Toepassen duurzaamheidsmaatregelen om woonlasten te verlagen.	Zie doelstelling 3.	2015/ 2019
		De door de Woonbond te ontwikkelen rekentools voor huurders in Katwijk gaan toepassen.	De Woonbond is bezig met de ontwikkeling van reken-tools (naar het voorbeeld op Funda: "kan ik deze woning betalen") om daarmee woningzoekenden beter te informeren over de betaalbaarheid van de woning. Dunavie en de SHD kunnen dit samen oppakken. Prestatieindicatoren: Passende toewijzing en een huurquote onder de 32%.	2016
5	Afname van het aantal huurders onder de armoedegrens	Inzetten van een woonlastenfonds om huurders in bijzondere gevallen tijdelijk te ondersteunen.	Aantal huurders onder armoedegrens daalt tot onder de 20% in 2017.	2015
		Aantal mensen dat gebruik maakt van hun recht op huurtoeslag vergroten.	Er zijn 500 huishoudens met een inkomen tot 125% sociaal minimum die geen huurtoeslag ontvangen (CBS 2012).	2015/ 2019
		Dure scheefwoners (huurders in een te dure woning) worden in de gelegenheid gesteld te verhuizen naar een goedkopere huurwoning.	Is onderdeel van WLF. Verder communiceren dat die optie er is.	2015/ 2019

In de Prestatieafspraken met Dunavie worden ook nog een aantal afspraken gemaakt over betaalbaarheid (zie hoofdstuk 7 voor de gemeentelijke inzet).

DOEL 2: BESCHIKBAARHEID

Vraag en aanbod van woningen zijn kwantitatief en kwalitatief in balans

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
1	Aanbieden van voldoende betaalbare woningen voor lage en midden inkomensgroepen	Woningbouwprogramma: 20% sociale huurwoningen toevoegen in 2015-2019.	361 nieuwbouw sociale huurwoningen toegevoegd voor 2020.	2015/2019
		Woningbouwprogramma: 16% goedkope koopwoningen < €200.000 toevoegen 2015-2019.	289 goedkope koopwoningen toegevoegd voor 2020.	2015/2019
		Woningbouwprogramma: 12% vrije sector huurwoningen toevoegen 2015-2019.	217 vrije sector huurwoningen toegevoegd voor 2020.	2015/2019
		Woningbouwprogramma: 16% koopwoningen midden duur laag toevoegen 2015-2019.	289 koopwoningen in de categorie midden duur laag toegevoegd voor 2020.	2015/2019
		Woningbouwprogramma: 24% koopwoningen midden duur hoog toevoegen 2015-2019.	434 koopwoningen in de categorie midden duur hoog toegevoegd voor 2020.	2015/2019
		Verlagen van het aandeel dure woningen in het woningbouwprogramma.	Aandeel bedraagt maximaal 12%.	2015/2019
		Realisatie van ten minste 2 CPO-projecten	Ten minste 1 CPO-project voor 2017 en 1 voor 2020	2015
2	Faciliteren van senioren met zorgvraag	Voldoende zorggeschikte woningen.	Realisatie van minimaal 65 zorgwoningen.	2015/2019
		Zorgen voor de juiste match tussen zorgvragende huishoudens en geschikte woningen.	Inzet van een seniorenmakelaar om ouderen te adviseren en begeleiden bij het zoeken en zo mogelijk verhuizen naar een geschikte woning.	2016
		Nieuw te bouwen woningen in de periode 2015-2019 zijn levensloopbestendig (locatieafhankelijk en situationeel toepassen).	De toegankelijkheid van woningen wordt uitgedrukt in een classificatiesysteem met sterren. Locaties die aansluiten bij de woonwensen van ouderen voor 100% met 2 of 3 sterren. Bij andere locaties dit niet voor 100% van de woningen als eis stellen in relatie tot de betaalbaarheid.	2015/2019

DOEL 2: BESCHIKBAARHEID

Vraag en aanbod van woningen zijn kwantitatief en kwalitatief in balans

VERVOLG

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
		Stroomlijnen van het proces voor de aanvraag van individuele woningaanpassing.	De doorlooptijd waar mogelijk verkorten. Kijken naar de mogelijkheid van standaardoplossingen voor veel voorkomende aanpassingen.	2016
3	Zorgen voor voldoende geschikte woonruimte voor doelgroep met een verstandelijke beperking	Met cliënten en aanbieders de vraag monitoren.	Geclusterd wonen is een aandachtspunt omdat dit goed is voor de cliënt en ook voordelen heeft voor de begeleiding en het werken in groepen.	2015/ 2019
4	Oplossen van de lokale huisvestingsproblemen van OGGZ- cliënten binnen de gemeente zelf	Toevoeging van minimaal twee locaties met scheve huisjes met per locatie maximaal drie bewoners.	Twee locaties met minimaal 3 (dus samen 6) scheve huisjes voor 2019.	2015/ 2019
5	Verbetering van de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten	Het ruimtelijk faciliteren van het te realiseren aanbod van 500 bedden voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.	Afspraken maken met Dunavie, commerciële huisvesters en werkgevers. De gemeente zorgt voor locaties waar de commerciële huisvesters tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten kunnen realiseren.	2015/ 2019
6	Voorkomen van druk op de voorraad sociale huurwoningen bij de huisvesting van vergunninghouders	Onderzoek naar alternatieve mogelijkheden voor huisvesting om verdringing binnen de bestaande voorraad te voorkomen.	Denkbare oplossingen: realiseren tijdelijke huisvesting voor kleine huishoudens, kamergewijze verhuur, afspraken over grote eengezinswoningen, transformatie van leegstaande kantoren of zorgcomplexen, benutting van onbebouwde kavels, regionale samenwerking.	2015/ 2016
7	Behouden van de goede kwaliteit van de woningen van Dunavie	Prestatieafspraken met Dunavie over renovatie en herstructurering van de woningvoorraad.	Nader in te vullen in de prestatieafspraken	2015/ 2019
8	Kwetsbare huishoudens ondersteunen	Instellen van een woonlastenfonds.	Het fonds voorziet in een tijdelijke bijdrage voor huishoudens die plotseling vanwege externe omstandigheden geconfronteerd worden met een inkomensdaling en is gericht op een oplossing van die situatie.	2015

DOEL 2: BESCHIKBAARHEID

Vraag en aanbod van woningen zijn kwantitatief en kwalitatief in balans

VERVOLG

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
9	Bevordering van de doorstroming	Realiseren van met name goedkope en middeldure woningen.	Prestatie indicatoren staan in tabel 4.9.	2015
		Realiseren van (vooral) geschikte gestapelde woningen en vrije sector huur op de juiste locaties voor ouderen.	Betrekken van de doelgroep bij ontwikkeling locaties/ woningen.	2015
		Inzetten van lokaal maatwerk wanneer blijkt dat bepaalde doelgroepen onvoldoende doorstromingskansen hebben.	In nieuwe Huisvestingswet kan maximaal 25% worden ingezet voor lokaal maatwerk. • Deze ruimte willen we maximaal benutten. • Onderzoek hoe dit ingezet kan worden bij bestaande woningen. • Bij nieuwbouw sociale huur altijd lokaal maatwerk inzetten. • Slagingskansen van doelgroepen en gebieden monitoren.	2015/ 2019
		Scheefheid verminderen door voorlichting en voorrang voor scheefwoners bij projecten met goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen.	In samenspraak met makelaars en Dunavie (ook in klankbordgroep wonen).	2015
		Inschakelen van een seniorenmakelaar om ouderen te ondersteunen bij het zoeken en verhuizen naar een passende woning.	In samenspraak met makelaars en Dunavie (ook in klankbordgroep wonen).	2016
		Inzet Starterslening voor bestaande woningvoorraad continueren.	Naast een betere betaalbaarheid zorgt de starterslening ook voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad.	2015
10	Snel kunnen reageren op structurele veranderingen in de woningmarkt	Flexibilisering van bestemmings- en woningbouwplannen, en ontslakken van processen en regels.	Extra aandacht voor locaties: De Horn, Rijnsoever Noord, Duinvallei, Havengebied, Frederiksoord Zuid.	2015/ 2019
11	Betrekken burgers en professionele partners bij de ontwikkeling van woningbouwplannen	Interactief ontwikkelen van woningbouwplannen en woningen met de toekomstige bewoners.		2015/ 2019

In de Prestatieafspraken met Dunavie worden ook nog een aantal afspraken gemaakt over beschikbaarheid (zie hoofdstuk 7 voor de gemeentelijke inzet).

DOEL 3: DUURZAME KWALITEIT

Duurzaam is de norm

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
			Bij dit hoofddoel ligt er een sterke relatie met het Milieubeleidsplan van de gemeente dat in 2015 geactualiseerd wordt. Veel acties die in de Woonvisie genoemd worden zijn ook daarin terug te vinden.	
1	Zorgen dat woningen het milieu minder belasten	Pilotproject met passieve woningen (woningen die energie opleveren) realiseren.	Er moet nog gezocht worden naar een geschikte locatie om de pilot op te gaan pakken.	2017/ 2019
		Uitgangspunt is klimaatneutraal bouwen.	Mogelijkheden in kaart brengen voor besparing en opwekking energie in de bestaande woningvoorraad (link met de op te stellen Energievisie). Bouwbesluit gaat voor nieuwbouw uit van een EPC van 0 in 2020. Het nationale energieakkoord gaat uit van Nederland Energieneutraal in 2050.	2015/ 2019
2	Positief beïnvloeden van het wooncomfort en de woonlasten door duurzaamheidsmaatregelen	Dunavie verbetert het energielabel van de woningvoorraad door woningen beter te isoleren.	Dunavie maakt gebruik van de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) subsidieregeling van het rijk. Inzet op sterke verbetering van gemiddeld label (in 2015 is dit voor de sociale woningvoorraad label D).	2015/ 2019
3	Bewoners individueel de kans bieden om te kiezen voor het verduurzamen van hun huurwoning	Verduurzaming via een innovatieve menukaart van Dunavie.	Bewoners kunnen zelf kiezen voor een aantal voorzieningen om de woning te verduurzamen, de energielasten terug te brengen, de betaalbaarheid te verbeteren en het comfort van de woning te verhogen.	2015/ 2016
4	Initiatieven vanuit huurder voor lokale energieopwekking faciliteren.	Ondersteuning (door Dunavie) bij installatie duurzame voorzieningen en de kosten verrekenen via de servicekosten.	Er komen vaker dergelijk initiatieven van de grond en wij willen dit graag stimuleren door het goed te faciliteren. Hier moet nog beleid voor worden ontwikkeld.	

DOEL 3: DUURZAME KWALITEIT

Duurzaam is de norm

VERVOLG

	Nevendoelen	Instrumenten en acties	Toelichting en prestatie indicatoren	Vanaf
5	Ontwikkelen van duurzaamheidsbeleid voor particuliere woningen	Actieplan duurzaamheid (te ontwikkelen).	In dit actieplan worden de ambities op gebied van duurzaamheid verwoord.	2016
		Invoering duurzaamheidsleningen.	De gemeente voert duurzaamheidsleningen in voor energiebesparende maatregelen bij woningen.	2016
		De gemeente overweegt ook gebruik te maken van de innovatieve menukaart van Dunavie voor de particuliere voorraad.	De menukaart biedt een aantal laagdrempelige mogelijkheden voor huurder om inzicht te krijgen in de consequenties (in extra huur en in besparing op energiekosten). Die tool willen we ook in gaan zetten voor particuliere woningen.	2016
		Mogelijkheden van een energiescan voor particuliere woningen onderzoeken.	Het geven van inzicht is nodig om tot actie over te kunnen en willen gaan. Dat is wat beoogt wordt met de energiescan.	2016
		Mogelijkheden voor het inrichten van een energieloket onderzoeken	Een duidelijk herkenbaar punt/loket waar particulieren op alle manieren kunnen worden voorgelicht, verder geholpen danwel doorverwezen naar andere instanties en/of initiatieven.	2016
		Het ontwikkelen van een plan voor een lokale inzet van de Stroomversnelling (nul op de meter)	Er zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid van een "Stroomversnelling light" op lokaal niveau met lokale ondernemers. We zijn van plan om vanuit de Klankbordgroep Uitvoering Woonvisie een werkgroep te formeren die met een concrete uitwerking van een lokale variant van de Stroomversnelling gaat komen. Het is de bedoeling dat deze werkgroep wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van de juiste marktpartijen - denk hierbij aan een bouwer, een makelaar, een bank, duurzaamheidsdeskundige(n), de corporatie en de gemeente. Er zal contact worden onderhouden en afgestemd met de organisatie van de landelijke Stroomversnelling.	2015

In de Prestatieafspraken met Dunavie worden ook nog een aantal afspraken gemaakt over duurzame kwaliteit (zie hoofdstuk 7 voor de gemeentelijke inzet).



GEHANTEERDE AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN

AFTOPPINGSGRENZEN HUURSECTOR

Binnen de huursector kennen we een aantal grenzen t.w.

- de basishuur,
- de kortingsgrens (€403,06),
- de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons-huishoudens (576,87),
- de aftoppingsgrens voor 3+ persoons-huishoudens (618,24) en
- de liberalisatiegrens (710,68).

In onderstaand schema staat deze grenzen aangegeven

BP 2013

Bevolkingsprognose. Onderzoek uit 2013 van de provincie Zuid Holland naar de ontwikkeling van de bevolking waarbij rekening gehouden is met migratiestromen tussen gemeenten.

CPO

Collectief particulier opdrachtgeverschap is een ontwikkelform waarbij een groep particulieren (collectief) volledige zeggenschap heeft over de uiteindelijk te realiseren woningen.

DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Dit is de benaming voor de activiteiten die een corporatie mag ondernemen.

DOELGROEP HUURBELEID

De huishoudens met een laag inkomen tot €34.911 (prijsspeil 2015) die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

DOELGROEP HUURTOESLAG

De huishoudens met een laag inkomen die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

GREX

Gemeentelijke Grond Exploitatie

HOED

Huisartsen Onder Een Dak (project aan de Randweg in Katwijk)

LADDER VOOR DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING

Toetsingsinstrument van Rijk dat z'n basis vindt in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Ieder bestemmingplan dat woningen of bedrijven mogelijk maakt moet de stappen van de ladder doorlopen.

1. Is er sprake van regionale behoefte
2. Kan de functie ook op binnenstedelijke locaties worden gerealiseerd
3. Is de locatie wel multimodaal ontsloten (wegen en OV)

MFY

Het onderzoeksbureau More For You

	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	
€ 710,68	40% huurtoeslag	40% huurtoeslag voor PGL* en ouder en gehandicapten	40% huurtoeslag voor PGL en ouder en gehandicapten	max. huurgrens (23 jr en ouder) Art. 13 WvH
€ 618,24		geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	
€ 576,87				aftoppingsgrenzen Art. 20 WvH
€ 403,06	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	
	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	kortingsgrens / max. huurgrens jonger dan 23 jr Art. 13 WvH
Basishuur				basishuur Art. 16 WvH
€0,00	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	
	Basishuur 65- (alleenstaand + meerpersoons) € 229,64 Basishuur 65+ meerpersoonshuishouden € 226,01 Basishuur 65+ eenpersoonshuishouden € 227,82			

NIEGG

Niet In Exploitatie Genomen Gronden

OGGZ

Openbare Geestelijke Gezondheid Zorg

ONTSLAKKEN

Deregulering en cultuurverandering bij gebiedsontwikkeling. Is een project van het Rijk en een aantal organisaties uit de ontwikkelers en bouwwereld. Is officieel experiment van het Rijk in het kader van "Nu al eenvoudig beter". Begeleiding vanuit Platform 31 en een expertteam. Katwijk is deelnemer. Essentie is om in plaats van te zeggen waarom iets niet kan, naast de initiatiefnemer gaan staan om te onderzoeken hoe gemeente en initiatiefnemer samen wel tot planrealisatie kunnen komen. Niet blind toepassen van regels, maar ook het gezonde verstand gebruiken om zaken te beoordelen.

PASSIEVE WONINGEN

Woningen die meer energie opleveren dan ze gebruiken.

PRIJSCATEGORIEËN KOOPSECTOR

GK (Goedkoop) =

prijs tot €200.000

MDL (middelduur laag) =

prijs tussen €200.000 en €275.000

MDH (Middelduur hoog) =

prijs tussen €275.000 en €350.000

D (Duur) =

prijs vanaf €350.000

PRIMAIRE DOELGROEP

Primaire doelgroep: de huishoudens met een

jaarinkomen tot €29.000 die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze groep heeft vooral belang bij huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€610,28; prijspeil 2015).

SHD

Stichting Huurdersbelangen Duinstreek

SOCIALE HUUR

Dit zijn huurwoningen met een huurprijs van maximaal €710,68 (= liberaliseringsgrens; prijspeil 2015).

STERRENCCLASSIFICATIE VOOR OUDERENWONINGEN

Sterren	Type woning
*	Traploze woning
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning
***	Rollator toe- en doorgankelijke woning & standaard rolstoeltoegankelijk
****	Standaard rolstoeltoe- en doorgankelijke woning
*****	Complex rolstoeltoe- en doorgankelijk + brancard toegankelijk

SVIR

Structuur Visie Infrastructuur en Ruimte (Rijk)

VERGUNNINGHOUDER

Vluchteling met vergunning tot verblijf in Nederland.

VRIJE SECTOR HUUR

Dit zijn huurwoningen met een huurprijs van meer dan €710,68 (= liberaliseringsgrens; prijspeil 2015).

VRM

Visie op Ruimte en Mobiliteit (Provincie Zuid Holland)

WBR2013

Het rekenmodel WoningBehoeftesRaming dat de provincie Zuid-Holland in 2013 heeft gehanteerd voor het bepalen van de gemeentelijke woningbehoefte op basis van autonome groei (= migratiesaldo = 0).

WMO

Wet Maatschappelijk Ondersteuning

WOON2012

Het in 2012 uitgevoerde landelijke Woningbehoefte Onderzoek

WLZ

Wet Langdurige Zorg

ZZP

ZorgZwaartePakket

BIJLAGE 1

WONINGBOUWPROGRAMMERING

In het woningbouwprogramma (WBP) wordt gewerkt met drie niveaus: de locatie, de kern waarbinnen de locatie valt en het gemeentelijke niveau. Op alle niveaus geeft het WBP inzicht in de kwalitatieve opbouw (woningtype, prijsklasse) en de fasering over de jaren.

Doel van de woningbouwprogrammering is drieledig:

1. Het actuele beeld vertalen in een richtinggevend woningbouwprogramma voor de gemeente Katwijk.
2. Dit richtinggevend woningbouwprogramma te confronteren met de huidige nieuwbouwplannen waardoor er inzicht ontstaat in de omissies en doublures van het huidige planaanbod.
3. Dit inzicht te gebruiken als basis voor de (her)programmering van locaties en voor de advisering en toetsing van nieuwe woningbouwplannen en ingrepen in de bestaande woningvoorraad.

Input voor dat gemeentelijke programma is het regionale programma.

UITVOERING EN BORGING VAN HET WBP

De fasering en jaarlijkse planning van de gemeentelijke locaties is gekoppeld aan het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) van de gemeente. Op deze manier zijn de grondexploitaties en de programmering van de nieuwbouw met elkaar verbonden.

De gemeenteraad stelt jaarlijks het Woningbouwprogramma vast en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de portefeuillehouder Wonen. De uitvoering van het WBP wordt intern en extern gemonitord door een programmagroep

woningbouw die bestaat uit vertegenwoordigers van Wonen, Projecten en Planeconomie. Alle wijzigingen in het programma worden beoordeeld op nut, noodzaak en effecten en aan de portefeuillehouder voorgelegd ter kennisname en/of ter goedkeuring.

Doseren en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven
Nieuwe plannen moeten voorzien in een aantoonbare extra woningbe-

hoefte die kwalitatief en anderszins (bijv. het aanbieden van vernieuwende bouwconcepten) een absolute meerwaarde hebben voor Katwijk. Dit betekent dat bij de aanvraag van nieuwe plannen het volgende onderzocht moeten worden.

- Is er voor deze locatie een onherroepelijk bestemmingsplan? Indien dat zo is, moet er met de initiatiefnemer gesproken worden over kansen en bedreigingen van het project. Is er een aantoonbare behoefte aan de geplande woningen op deze locatie?
- Indien er voor de locatie geen onherroepelijk bestemmingsplan is, wordt het woningbouwplan niet in behandeling genomen, omdat het niet past in de prioriteitenlijst. Tenzij het plan een absolute meerwaarde heeft voor Katwijk.



Strandhuisje Katwijk aan Zee

Hierbij geldt een **NEE, TENZIJ** beleid.

- Met NEE bedoelen wij temporiseren en uitfasen tot minstens na 2020, waarbij de locatie achter de hand wordt gehouden als reserve-locatie.
- Met TENZIJ willen wij bewerkstelligen dat plannen die uitstekend passen in beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de behoefte in Katwijk en goed scoren op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten, toch doorgang kunnen vinden. Om dit te kunnen bepalen worden plannen getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Toetsingskader Nieuwe woningbouwinitiatieven

Voor nieuwe plannen – groter dan één woning – geldt een NEE, TENZIJ beleid waarbij het TENZIJ getoetst wordt aan de volgende criteria:

1. Volkshuisvestelijke criteria

- Bijdrage aan het woonbeleid algemeen (programmatisch, architectuur, woonvorm e.d.)
- Prijsklasse
- Doelgroepen
- Niche in de markt
- Markttechnische behoefte is onderbouwd

2. Ruimtelijke criteria

- Past het in het Bestemmingsplan
- Bijdrage aan Ruimtelijke beleid algemeen
- Invulling braakliggende terreinen
- Stedenbouwkundige urgentie
- Behoud monument

3. Maatschappelijke criteria

- Woningbouw maakt onderdeel uit van een groter geheel met meerdere functies (maatschappelijk en/of commercieel)

Per plan wordt hierover - na interne en externe afstemming - advies uitgebracht aan het college.

BOVENLOKALE AFSTEMMING

De provincie Zuid-Holland heeft in haar Visie op Ruime en Mobiliteit (VRM 2014) een heldere opdracht gegeven aan de gemeenten om in regionaal verband de woningbouwplannen met elkaar af te stemmen. Dit afstemmen is vooralsnog kwantitatief van aard waarbij de uitkomsten van de Woning Behoeftes Raming 2013 (WBR 2013) van de provincie als plafond worden gehanteerd voor de totale plancapaciteit van de regio.

Randvoorwaarde voor een succesvolle regionale afstemming is dat de gemeenten intern hun programmering goed op orde hebben. Katwijk zet met de vaststelling van deze Woonvisie en de nieuwe werkwijze voor de woningbouwprogrammering - waarin een verbinding wordt gelegd tussen de lokale vraag & afstemming, de grondexploitaties en de regionale afstemming van de woningbouw - een grote stap in de juiste richting.



't Ambacht, Katwijk aan den Rijn

BIJLAGE 2

NADERE UITWERKING BOVENGEMEENTELIJKE WET EN REGELGEVING

HERZIENINGSWET

Doelstelling van de wet is om maatschappelijk bestemd vermogen beschikbaar te houden voor het verhuren van woningen voor de laagste inkomenscategorieën. De kernthema's zijn: concentratie op de kerntaken en financiering van de activiteiten, versterking van de positie van de gemeente en verbetering en vormgeving van het toezicht op de toegelaten instellingen.

De positie van de gemeente wordt sterker:

- Gemeente krijgen meer informatie - actief en passief - over de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie.
- De woningcorporatie is verplicht om aan te geven op welke wijze zij bijdraagt aan de lokale woonopgave van de gemeente.
- Gemeenten krijgen een belangrijke rol bij het beoordelen van activiteiten van de woningcorporatie die niet passen binnen de zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

De Herzieningswet heeft grote gevolgen voor het speelveld van de corporaties. Corporaties mogen hoofdzakelijk alleen nog activiteiten ondernemen die betrekking hebben op de doelgroep van de sociale sector. Andere activiteiten zijn alleen nog mogelijk als marktpartijen het niet oppakken (en met een verklaring van de gemeente). Huurders krijgen een sterkere positie bij de besluitvorming.

HUISVESTINGSWET

Uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Slechts vanwege het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woningen mag een gemeente een huisvestingsverordening opstellen. De looptijd van een huisvestingsverordening is maximaal vier jaar. Dat er sprake is van schaarste en verdringing van kwetsbare groepen dient in de Woonvisie goed onderbouwd te zijn. Ook biedt de wet minder mogelijkheden voor lokaal maatwerk. Het is niet toegestaan om afspraken te maken over de woonruimteverdeling

buiten de verordening om. Dus ook geen convenant Woonruimteverdeling meer met de gezamenlijke corporaties. De gemeente heeft in feite de keuze in regelen in een verordening of loslaten. Wij hebben ervoor gekozen om een aantal zaken te regelen samen met onze buurgemeenten in een regionale Huisvestingsverordening. Deze zal naar aanleiding van de nieuwe Huisvestingswet aangepast worden per 1 juli 2015.

PROVINCIALE VISIE OP RUIMTE & MOBILITEIT

De provincie Zuid-Holland stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in de provincie. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en verkeer & vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Om dit vorm en inhoud te geven bevat de VRM een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is meer ruimte bieden aan ontwikkelingen, woningbouw goed laten aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen de samenwerking zoeken met maatschappelijke partners en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie legt de focus op het opvangen van de groei vooral in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen op en stemmen het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het instrument dat de provincie daarbij hanteert is de duurzaamheidsladder.

REGIONALE WOONAGENDA 2014

In de regio Holland Rijnland zal het aantal huishoudens de komende 15 jaar toenemen en de woningbehoefte die daar het gevolg van is dient regionaal geacommodeerd te worden. Naast groei van de behoefte wordt de regio vooral geconfronteerd met een veranderende samenstelling van de huishoudens door vergrijzing en gezinsverdunding. In de

Regionale Woonagenda 2014 wordt de gewenste ontwikkelrichting op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad waarmee de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal hun bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de regionale woningmarkt. Dit kan door een goede regionale afstemming, voldoende sociale woningbouw voor de primaire doelgroep en aandacht voor kansrijke woonmilieus.

Binnen de regionale afstemming worden de woningbouwplannen ingedeeld in een aantal categorieën:

- Categorie 1 zijn de harde en kansrijke plannen
- Categorie 2 de harde en minder realistische en de realistische maar minder harde plannen
- Categorie 3 zijn de plannen na 2020 en
- Categorie 4 zijn de plannen die gebaseerd zijn op afspraken tussen Provincie en gemeenten over bovenlokale gebiedsontwikkelingen. Binnen de gemeente Katwijk zijn dit 't Duyfrak, Frederiksoord Zuid in het kader van de afspraken over de Knoop Leiden West, de Greenportwoningen en locatie Valkenburg.



Watertoren, Katwijk aan Zee

BIJLAGE 3

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De volgende passage ontleen we aan de Trendrede2014:

- “Nieuwe technologie, een veranderde omgeving en een rijker menselijk bewustzijn dragen talloze mogelijkheden aan, die niet meer passen binnen de huidige knellende kaders en daarom hard botsen met het oude. Bestaande structuren beginnen te wankelen en regelgeving wordt overtreden. ‘Thuisafgehaald.nl’ wordt door instanties als oneerlijke concurrentie voor de horeca gezien, ouderparticipatiecrèches kunnen eigenlijk niet worden toegestaan omdat ze geen gediplomeerd personeel hebben en particuliere hotelkamerverhuurder ‘Wimdu.nl’ wordt achtervolgd wegens valse concurrentie binnen de hotelbranche. Restricties en regelgeving worden rigide gehanteerd. Opmerkelijk is dat we lachen om de weerstand van onze voorvaders ten aanzien van vernieuwingen als de stoommachine, de telefoon en het vliegtuig. Baanbrekende uitvindingen doen juist dat, ze doorbreken bestaande grenzen in onze samenleving. Nu we zelf geconfronteerd worden met de gevolgen van massaconsumptie en digitalisering gaan we echter gewoon opnieuw met de hakken in het zand. Wat we nodig hebben is systeemelastiek. Om het stuwmeer aan innovaties te laten stromen, is oprekken en vormverandering van bestaande systemen, structuren en regels noodzakelijk”.

Jan Rotmans, hoogleraar aan de Erasmus Universiteit, verwoordt de huidige ontwikkelingen als volgt: “We leven niet in een tijdperk van verandering maar in een verandering van tijdperk”. Dat zien we ook in de manier waarop mensen willen en gaan wonen. En min of meer vanzelfsprekend geldt dat meer voor de jongere generaties dan de oudere, alhoewel ook deze steeds vaker openstaat voor andere woonvormen dan vroeger. Beiden groepen, de jongeren en de ouderen doen dat vanuit hetzelfde uitgangspunt: goed en gelukkig leven op een eigen manier.

Meer algemene ontwikkelingen die van belang zijn voor het woonbeleid zijn de snelle ontwikkelingen in de technologie, de globalisering, de vergrijzing en ontgroening. En de netwerksamenleving die aan het ont-

staan is. Op die netwerksamenleving en enkele andere, sociaal-culturele trends die een direct effect op wonen in Katwijk zullen hebben willen we in de komende alinea’s ingaan. We besluiten dit hoofdstuk met een paragraaf over de ontwikkelingen in wonen-welzijn-zorg.

NETWERKSAMENLEVING

Onze samenleving is veranderd in een netwerksamenleving. Het lineaire denken heeft plaatsgemaakt voor dynamisch weefsel dat zich op bepaalde momenten organiseert om iets voor elkaar te krijgen en indien nodig ook weer eenvoudig oplost. Dat betekent dat vaste patronen en strategische vergezichten steeds minder goed garant zullen staan voor de kwaliteit van de samenleving en de daarbij behorende ruimtelijke opgave. Er zullen steeds vaker gelegenheidscoalities gevormd worden, die ook om steeds andere - dikwijls wellicht tijdelijke - regelgeving zullen vragen en een beroep doen op andere waarden, zoals vertrouwen, transparantie, wederkerigheid en duurzaamheid. Om de verbindingen in al die wisselende samenwerkingen goed te kunnen laten werken, zijn er steeds meer sociale vaardigheden nodig en een taal die spreekt van ideeën, anders dan van ideologieën.

De burger van nu kijkt niet of nauwelijks nog op tegen autoriteiten. Van alle kanten vraagt dat dus een andere houding. Van de gemeente, van ondernemers, van burgers. Een netwerksamenleving met knooppunten, verbindingen en kringlopen. Een dynamische wereld waarin we onzekerheden moeten toelaten en moeten accepteren dat we niet alles weten. Wel kunnen we richtingen duiden. Zoals we doen in deze Woonvisie.

DELEN IS HET NIEUWE HEBBEN

Bezit lijkt minder belangrijk te worden. In de woningmarkt is dat de afgelopen jaren sterk aangewakkerd door de crisis die maakte dat een koopwoning niet meer vanzelfsprekend een vermogensaccelerator was. De komende tijd moet uitwijzen in hoeverre de populariteit van die koopwoning zich zal herstellen, of dat er mogelijkheden ontstaan naast de huurmarkt, op dit moment eigenlijk het vanzelfsprekende alternatief voor een koopwoning.

Wat we zien is dat woonconsumenten eigenlijk niet het ‘bezit’ van een huis ambiëren, maar de toegang tot en het gebruik van de diensten

eromheen: woondiensten, energiediensten, comfortdiensten, lifestyle-diensten, zorgdiensten. Een trendhuis is energie-onafhankelijk op afstand bestuurbaar met een app. Het is Ikea (doe het zelf) en Spotify (neem een abonnement). In algemene zin, en mogelijk gemaakt door de technologische ontwikkelingen, betekent het dat het hebben van bezit minder belangrijk wordt. Jongeren lopen daarop voor de troepen uit.

ACTIEF BURGERSCHAP

De samenleving vernieuwt van onderaf. Burgers staan daarbij open om meer verantwoordelijkheden op zich te nemen, deels omdat ze vinden dat de afstand tussen burger en politiek te groot is geworden, deels omdat ze de prikkel voelen om zelf, als mens, iets te betekenen en bij te dragen.

De bereidheid in een buurt om een steentje bij te dragen lijkt afhankelijk van de bevolkingssamenstelling van een buurt en de leefstijlen in die buurten. Sowieso komt betrokkenheid in buurten vooral van de grond als mensen iets gemeenschappelijks met elkaar hebben, niet omdat dat gestuurd wordt van bovenaf. Bij professionals ligt dan de uitdaging de katalysator te zijn in deze processen.

De inzet van sociale netwerken betekent dat de binding aan traditionele economische beperkingen als tijd, plaats en middelen afneemt. We zullen dus kwaliteit moeten bieden om de burger te blijven binden aan Katwijk.

Een tweetal andere trends onder de burger kunnen betrokken worden bij het nadenken over niches - nieuwe aanvullende woonvormen - op de woningmarkt:

1. Er is een goede balans nodig tussen vertrouwdheid en nieuwigheid, zowel voor het product als voor de omgevingsfactoren. De omgeving moet voor de oudere doelgroep warm en veilig zijn en het product geruïststellend. Voor jongeren is juist het spannende, avontuurlijke en nieuwe dat trekt.
2. Mensen zijn niet alleen op zoek naar een plek om te wonen. Ze zijn op zoek naar een manier van leven die past bij hun levensfase en die berust op de kernwaarden die zij als mens aanhangen.

BETAALBAARHEID & KWALITEIT

De betaalbaarheid van het wonen is belangrijk. Uit landelijk onderzoek

in opdracht van de Woonbond blijkt dat in de huursector 25% van de huurders onder de armoedegrens leven. Een vergelijkbaar onderzoek van de Woonbond in Katwijk levert hetzelfde beeld op. Er ligt dus een opgave om het aantal huishoudens onder de armoedegrens te verminderen mede door het verbeteren van de betaalbaarheid. Dat betekent dat we aandacht vragen voor de realisatie van andersoortige goede woningen: innovatief en slim gebouwd, maar kleiner, sober en doelmatig. Een dergelijke woning biedt een nieuwe keuzemogelijkheid voor mensen die willen kiezen voor betaalbare kwaliteit. Dit is een duidelijk andere koers dan voorheen toen we vooral een relatief hoge minimum kwaliteit predikten, met relatief hoge minimum prijzen - mede in stand gehouden met subsidies en renteaftrek. Met aandacht voor deze productie ontstaat aan de andere kant van het spectrum ruimte voor een nieuw middensegment in de vrije sector met duurdere woningen en navenant hogere kwaliteit. Meer keuze voor de consument derhalve.

Wonen, welzijn en zorg, extramuralisering en langer zelfstandig thuis 'Geen ingewikkelde regelgeving en de gebruiker centraal' (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012). Vanuit een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid verschuift het Rijk steeds meer taken naar het schaalniveau van de gemeente. Zo kan meer ruimte ontstaan voor maatwerk én voor ontwikkelingen van burgers en andere partijen. Deze verschuiving vindt nadrukkelijk plaats op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Katwijk wordt verantwoordelijk voor nieuwe budgetten en dus ook voor de oplossingen die onze klanten - de burgers - daarvoor mogen verwachten.

Via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) stimuleert Katwijk de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burgers en vanuit het Ruimtelijke Ordening beleid draagt de gemeente bij aan aantrekkelijke leefomgevingen. Een nieuwe doelgroep hiervoor is ook de zogenaamde groep met een Zorg Zwaarte Pakket (ZZP) 1-3 die met de Wet Langdurige Zorg (WLZ) niet meer kan rekenen op huisvesting vanuit zorgbudgetten.

Met de vergrijzing in onze gemeente en de mogelijk daaraan gekoppelde extra belasting op de zorg is het van belang in te zetten op initiatieven die de gezondheid en de vitaliteit van de gehele bevolking en de

senioren in het bijzonder stimuleren. Dat vraagt om extra aandacht waar het gaat om het faciliteren van mogelijkheden om andere mensen te ontmoeten en de bereikbaarheid van diensten voor welzijn en zorg. Per woongebied is dit maatwerk, waarbij de variatie in leefstijl, leeftijd en huishoudens samenstelling leidend is. De opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn gedeelde opgaven voor diverse partijen. Ook voor de burger zelf.

Ook zien we een ontwikkeling dat ouderen niet meer in verzorgingshuizen worden geplaatst. Slechts een kleine groep met ernstige beperkingen mag in een verpleeghuis verblijven, van de overgrote meerderheid verwachten we dat ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dat klinkt spannender dan het is. Al jaren woont ongeveer 93% zelfstandig, en komt slechts 7% van onze bevolking in een verpleeghuis. Tegelijkertijd zijn er met de veranderingen in de zorg wel nieuwe onzekerheden ontstaan. Dat betekent dat Katwijk meer aandacht wil schenken aan aanpasbaarheid van woningen onder meer door verbindingen te leggen tussen burgers en professionals, bijvoorbeeld waar het gaat om plaatsen van trapliften, om thuiszorg of de beschikbaarheid van aantrekkelijke woningen.

Wat betekent dit voor de opgave in Katwijk? Voorheen was het gebruikelijk: ouderen met bewegingsproblemen spraken massaal hun belangstelling uit voor verhuizing uit de koopwoning naar een geschikte seniorenwoning in de huursector. Deze ontwikkeling is achterhaald, blijkt uit het recente onderzoek 'Woonvoorkeuren specifiek woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten' dat recent door Compagnen is uitgevoerd voor het Ministerie van BZK. Daaruit blijkt dat de meeste ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen, ook als zij slechter ter been worden. Omdat plaatsing van een traplift inmiddels in bijna elke woning mogelijk is, is verhuizing niet meer noodzakelijk. Bovendien ervaren steeds meer ouderen dat de thuiszorg aan huis zeer adequaat is en ook dat hoeft geen reden meer te zijn om te verhuizen.



BIJLAGE 4 LOCATIES HUURWONINGEN

GEPLANDE EN POTENTIELE LOCATIES VOOR SOCIALE EN VRIJE SECTOR HUURWONINGEN.

Geplande locaties

Sociale en vrije sector huurwoningen gepland in WBP 2015-2019			
Sociale huur	aantal	Vrije sector huur	aantal
Haven fase 3B	16	De Bloem	90
Haven Zuid fase 1A (DSV)	61	Hof van Rijnsburg	32
't Duyfrak	38		
De Horn	34		
Vijverhof en locatie Julianaschool (Rijnsburg)	30		
TOTAAL	179		122

Mogelijke locaties

Sociale huur	Vrije sector huur
Mauritsschool	Haven Noord
Oeverpolder	Digros
Duinvallei	Duinvallei
De Horn	Rijnsoever Noord
Frederiksoord Zuid	BMW-garage (hofjeswoningen)
Randweg	't Duyfrak
Ambacht (tijdelijk)	Visserijschool
	ZeeHospitium
Nieuw Valkenburg (na 2020)	Nieuw Valkenburg (na 2020)





BIJLAGE 5 EVALUATIE WOONVISIE 2012-2017

In de Woonvisie 2012-2017 is een aantal kwantitatieve doelstellingen geformuleerd (zie schema hieronder).

Realisatie doelstellingen Woonvisie 2012	Doelstelling	2013	2014	Totaal	Planning 2015-17	Resteert voor 2015-17	Opmerkingen
Kolomnummer	1	2	3	4	5	6	
Betekenis				(2+3)		1-(4+5)	
Sociale huurwoningen	400	16	135	151	179	70	
Goed en goedkoop (inclusief nieuwbouw tot € 200.000)	100	26	46	72	148	-120	46 in aanbouw
MGE/Koopgarant woningen	500	0	94	94	0	406	KoopGarant op "on hold" voor nieuwe projecten vanaf 2014
Vrijesector huur	125	0	6	6	62	57	
Overig koopsector (> € 200.000)	435	62	224	286	735	-588	114 in aanbouw per 1-1-'15
Totaal	1.560	104	505	609	1124	-173	
Overig:							
Zorgwoning / Patiowoning / - - Apparterra	0	0	0	0	88	-88	61 sociale huurwoningen in aanbouw + 12 koop middenduur laag (Apparterra) + 15 bij HOED in ontwikkeling
PO	20	0	0	0	23	-3	23 in aanbouw per 1-1-'15
CPO (locatie aanwijzen)	1 locatie	0	0	0		1	
Aandeel appartement met 3 of 4 sterren	80%	74%	61%	68%			

* Woonvisie heet 2012-2017, maar heeft betrekking op de periode 2013-2017.

WAT HEBBEN WE BEREIKT:

PRIORITERING VAN HET WONINGBOUWPROGRAMMA 2012-2017

In de woonvisie 2012-2017 werd het woningbouwprogramma gehalveerd van circa 3.000 woningen (600 per jaar) naar circa 1.600 woningen (circa 320 per jaar). Deze beslissing blijkt een juiste keuze te zijn geweest die goed aansluit bij de marktsituatie van de afgelopen periode.

DOELSTELLING SOCIALE HUUR

Uitvoering doelstelling voor sociale huur loopt op schema. Er is actief ingezet op herprogrammering in bijvoorbeeld 't Duyfrak. Mede door de inzet van Dunavie is een groot deel van de afspraken gerealiseerd. Hierbij zijn plannen met sociale huurwoningen naar voren getrokken. De consequentie hiervan is dat er de komende jaren bijna geen sociale huurwoningen meer gebouwd worden in 't Duyfrak. Woningbouw op inbreidingslocaties in het algemeen en in de sociale sector in het bijzonder is vaak lastig en wordt gekenmerkt door lange voorbereidings- en realisatietijd.

GOED EN GOEDKOOP

Ook hier is actief ingezet op herprogrammering van de gemeentelijke projecten De Horn en Rijnsoever Noord. In het reguliere programma (met name De Bloem) is ook geherprogrammeerd van middelduur naar goedkoop. Als gevolg daarvan zijn er in de periode 2013-2014 26 gestapelde woningen gerealiseerd (en 46 in aanbouw) met een prijs vanaf € 160.000 die ook in de categorie "goed en goedkoop" vallen. Onder de naam Goed en Goedkoop is ook binnen 't Duyfrak succesvol ingezet op grondgebonden rijwoningen in de prijsklasse middelduur laag (MDL) met VON prijzen van € 230.000. Er zijn ook al goede voorbeelden van geslaagde herprogrammering met nieuwe producten in Rijnsoever Noord en De Horn.

MGE (KOOPGARANT)

Het product doet het goed in Katwijk. Vanaf 2014 echter wordt KoopGarant niet meer ingezet voor nieuwe projecten (de bestaande KoopGarant woningen blijven gehandhaafd). Dit heeft te maken met veranderde boekhoudregels waardoor dit product een te zware belasting is voor de balanspositie van de ontwikkelaar (en Dunavie). Er

is een alternatief voor KoopGarant gekomen - KoopStart - maar dat zit nog in de pilotfase. Zodra daar meer over bekend is worden er nieuwe afspraken over gemaakt.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP (CPO)

CPO verloopt moeizaam. Heeft vooral te maken met een gebrek aan vrije en geschikte locaties en de complexiteit van het proces. Er zijn drie initiatieven bij ons aangemeld. Twee daarvan zijn afgehaakt - 1 door het uiteen vallen van de groep en 1 vanwege de te hoge kosten - en met het 3de initiatief zijn we nog in gesprek. Meer kennis. Inzicht en communicatie over dit onderwerp is van belang. Om daar aan tegemoet te komen wordt er in 2015 een beknopt beleidskader voor CPO gemaakt.

VRIJE SECTOR HUURWONINGEN

Het toevoegen van vrije sector huurwoningen kan op twee manieren. De eerste is doorschuiven vanuit de sociale huur en de tweede is door het realiseren van nieuwbouw. Binnen de eerste categorie zijn er in de periode 2012-2014 enkele vrije sector huurwoningen toegevoegd. In de tweede categorie zijn er in diezelfde periode geen vrije sector huurwoningen toegevoegd. Er wordt wel concreet aan gewerkt, maar er zijn bij dit proces veel partijen betrokken en mede daardoor kent de ontwikkeling een lange doorlooptijd. Binnen de gemeente Katwijk zijn voor veel locaties harde programma's vastgelegd en afspraken gemaakt. Het toevoegen van vrije sector huurwoningen vraagt om herprogrammering en partijen die de woningen willen ontwikkelen en beheren. Aan de starheid van de bestemmingplannen wordt gewerkt en het college gaat de bestemmingsplannen meer flexibel maken. Ook zijn er verschillende randvoorwaarden en het invullen daarvan kost tijd en geld. Er zit op verschillende locaties wel beweging en er zijn woningbouwplannen waar ruimte wordt gemaakt voor vrije sector huurwoningen.

2 EN 3 STERREN WONINGEN

Het doel was dat 80% van de nieuwe woningen voldoet aan de voorwaarden van 2 of 3 sterren (een classificatiesysteem om de mate van toegankelijkheid te kunnen bepalen. Zie verder begrippenkader achterin de Woonvisie). In de praktijk hebben we een percentage van 68% gehaald in de nieuwbouw. Het realiseren van 3 sterren in de bestaande bouw is nauwelijks mogelijk. Uit onderzoek blijkt dat 41% van alle

woningen van Dunavie geschikt is voor ouderen. Nieuwbouwwoningen zijn door de strenge eisen uit het Bouwbesluit steeds beter geschikt voor ouderen.

GRONDGEBONDEN ZORG/PATIO/APPARTERRA

Deze categorie woningen zijn de afgelopen periode nog niet daadwerkelijk gerealiseerd, maar er zijn wel twee concrete initiatieven. In Haven fase 2b zijn er 60 zorgwoningen van DSV in aanbouw. De gemeente heeft een garantie van €50 miljoen afgegeven aan DSV voor het realiseren van zorgwoningen en de renovatie van de verzorgingstehuizen die DSV in Katwijk heeft. Daar maakt dit woningbouwproject onderdeel van uit. Daarnaast is er op de woningbouwlocatie "de Horn" een plan met 12 apparterra's in ontwikkeling.

SAMENWERKING EN KLANKBORDGROEP

De samenwerking met de marktpartijen is sterk verbeterd. In 2013/2014

zijn er 8 interessante en constructieve bijeenkomsten geweest van de Klankbordgroep Woonvisie. Gemeente en marktpartijen hebben gezamenlijk vanuit de Klankbordgroep in de verschillende werkgroepen zaken opgepakt en aangepakt: flexibel bestemmen, innovatief bouwrijp maken, goed en goedkopere bouwmethodes voor woningbouw, vrije sector huurwoningen, financiële instrumenten (Stimukans), marktonderzoek naar woonwensen ouderen. Er wordt kennis gedeeld en de uitkomsten vinden hun weg naar de praktijk en/of in aanpassingen van het beleid. Deze manier van samenwerking wordt op diverse plekken genoemd als goed voorbeeld in Nederland. Ook de komende jaren willen we graag doorgaan met de Klankbordgroep en deze ook een duidelijke rol geven bij de uitvoering van de Woonvisie.



BIJLAGE 6



FEITEN EN GEGEVENS
TEN BEHOEVE VAN
DE ANALYSEFASE
PRESTATIEAFSPRAKEN 2015-2019
GEMEENTE KATWIJK - SHD - DUNAVIE

INHOUDSOPGAVE

1. BETAALBAARHEID

- 1.1. Verdeling woningportefeuille huurcategorieën.
- 1.2. Ontwikkeling huurprijzen vóór of na 1-1-2013.
- 1.3. Huurverhogingspercentage
- 1.4. Huurharmonisatie
- 1.5. Scheefwoners.
- 1.6. Verhuurdersheffing
- 1.7. Huurachterstand en betalingsregelingen.
- 1.8. Huisuitzettingen.

2. BESCHIKBAARHEID

- 2.1. Omvang van de doelgroep.
- 2.2. Huurtoeslag gebruik.
- 2.3. Huishoudsamenstelling in huurwoning.
- 2.4. Verdeling huurcategorieën nieuwe verhuringen.
- 2.5. Mutatiegraad
- 2.6. Bijzondere toewijzing
- 2.7. Herkomst instroom nieuwe huurders

3. KWALITEIT

- 3.1. WWS punten
- 3.2. WWS ontwikkeling inclusief schaarste punten
- 3.3. Verdeling WOZ-waarde
- 3.4. Energielabel
- 3.5. Gerealiseerde productie en investeringen 2010-2014
- 3.6. Voorgenomen productie en investeringen 2015-2019
- 3.7. Overige soorten onderhoud
- 3.8. Gerealiseerd verkoop
- 3.9. Koopgarant en MGE verkoop

4. OVERLAST

- 4.1. Overlast dossiers
- 4.2. Bijzondere meldingen

Bijlage: Cijfers over Katwijk: rapportage Woningnet 2014

UITGANGSPUNTEN GEGEVENS

Om de gegevens die Dunavie verstrekt goed vergelijkbaar te maken om later de afspraken te kunnen monitoren is de peildatum gesteld op 31-12-2014. Tenzij anders aangegeven zijn dit gegevens vastgesteld vanuit eigen bronnen. De cijfers zijn nog niet gecontroleerd en kunnen nog aangepast worden.

1. BETAALBAARHEID

1.1 Verdeling woningportefeuille huurcategorieën

Huurcategorie woningen	Per 31-12-2014	Per 31-12-2013	Per 31-12-2012	Per 31-12-2011	Per 31-12-2010
Goedkoop	1.140 16%	1.135 16%	1.397 20%	1.552 22%	1.687 24%
Betaalbaar	4.609 66%	4.750 69%	4.921 70%	4.886 69%	4.812 68%
Duur	1.205 17%	1.036 15%	722 10%	614 9%	594 8%
Aantal sociale woningen	6.960 100%	6.920 100%	7.040 100%	7.052 100%	7.093 100%
Vrijesector	420	382	308	298	194
Aantal woningen	7.380	7.311	7.348	7.348	7.287

Bovenstaande tabel geeft de verdeling over de huurcategorieën weer. De categorie vrije sector bevat ook de sociale huurwoningen, met een sociaal huurcontract, die door de inkomensafhankelijke huurverhoging tijdelijk tot de vrije sector behoren. Het gaat in totaal om 147 woningen (situatie 31-12-2014).

Huurgrenzen per categorie per jaar

Huurcategorie	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Goedkoop	≤ € 403,00	≤ € 500,00	≤ € 574,00	≤ € 588,37	≤ € 581,00	≤ € 587,57
Betaalbaar	≤ € 403,00 met een max. € 618,24	≤ € 500,00 met een max. € 696,75	≤ € 574,00 met een max. € 674,35	≤ € 588,37 met een max. € 681,00	≤ € 581,00 met een max. € 684,76	≤ € 587,57 met een max. € 688,18
Duur	≤ € 618,24 met een max. € 710,00	≤ € 696,75 met een max. € 800,00	≤ € 674,35 met een max. € 681,32	≤ € 681,00 met een max. € 684,00	≤ € 684,76 met een max. € 692,52	≤ € 688,18 met een max. € 697,53
Vrije sector	≤ € 710,00	≤ € 800,00	≤ € 681,32	≤ € 684,00	≤ € 692,52	≤ € 697,53

Conclusie

- Omvang van de totale woningportefeuille is toegenomen in de periode 2010-2014
- De groei van de categorie duur in de sociale huur is deels veroorzaakt door de nieuwbouw.
- 82% van de sociale huurwoning valt in de categorie goedkoop/betaalbaar.

1.2. Ontwikkeling huurprijzen contract vóór 1-1-2013 of na 1-1-2013

Indeling huurders	Aantal	Gem. huidige huur tov max.huur	Gem. van netto huur
Ingangsdatum contract voor 1-1-2013	5.916	63%	€ 476
Ingangsdatum contract na 1-1-2013	870	79%	€ 550
Nieuwbouw 2014	134	68%	€ 685
Leegstaand	40		
Totaal	6.960	65%	€ 489

Ingangsdatum contract voor 1-1-2013			
Indeling huurders	Aantal	Gem. huidige huur tov max.huur	Gem. van netto huur
goedkoop	1.045	57%	€ 355
betaalbaar	4.179	63%	€ 478
duur	692	69%	€ 645
Totaal	5.916	63%	€ 476
Ingangsdatum contract na 1-1-2013			
Indeling huurders	Aantal	Gem. huidige huur tov max.huur	Gem. van netto huur
goedkoop	96	65%	€ 379
betaalbaar	405	78%	€ 498
duur	369	84%	€ 652
Totaal	870	79%	€ 550
Nieuwbouw 2014			
Indeling huurders	Aantal	Gem. huidige huur tov max.huur	Gem. van netto huur
betaalbaar	5	59%	€ 579
duur	129	68%	€ 689
Totaal	134	68%	€ 685

De 5 betaalbare nieuwbouwwoningen met lagere huurprijs zijn verhuurd aan terugkeerders Westerhaghe.

1.3 Huurverhogingspercentage:

Jaarlijks mag Dunavie de huur op 1 juli verhogen binnen de door de overheid vastgestelde wettelijke ruimte. Dunavie stelt jaarlijks haar

eigen percentage vast. Tot nu toe is dat meestal voor een lager percentage geweest dan toegestaan.

Percentage huurverhoging								
		Wettelijk			Dunavie			
Jaar	Inflatie	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Gemiddeld
2012	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
2013	2,5%	4,0%	4,5%	6,5%	3,0%	4,5%	6,5%	3,9%
2014	2,5%	4,0%	4,5%	6,5%	3,0%	4,5%	6,5%	3,7%
2015	1,0%	2,5%	3,0%	5,0%	1,0%	2,5%	4,5%	1,8%

(laag/midden/hoog slaat op inkomen)

Conclusie:

- A. De huurverhoging voor de laagste inkomens is 2x 0% en 2x 0,5% boven inflatie.
- B. Dunavie vraagt een lagere huurverhoging dan toegestaan.

Corporaties uit de omgeving hebben in 2014 de volgende percentages gehanteerd:

- Laag: 4%
- Midden 4.5 %
- Hoog 6.5%

1.4 Huurharmonisatie

Wanneer een huurwoning vrij komt bij een verhuizing, dan wordt de huurprijs naar streefhuurniveau geharmoniseerd. Dit is een moment om de huur en de bestaande kwaliteit van de woning opnieuw op elkaar af te stemmen. In 2014 leverde Dunavie dit € 192.469 aan inkomsten op. Dit is 0,48% van de totale huuropbrengst in 2014. En ongeveer € 79,00 per maand per vrijgekomen woning: € 192.469 harmonisatie gedeeld door 406 nieuwe verhuringen (exclusief nieuwbouw), waarbij we rekening houden met een gemiddelde mutatie per 1 juli.

1.5 Scheefwoners

Resultaat opgevraagde sociale woning	Aantallen 2015		Aantallen 2014		Aantallen 2013	
Huishoudinkomen <= 34.229	4.418	63%	4.414	63%	4.230	60%
Huishoudinkomen > 34.229 en <= 43.786	789	11%	878	12%	868	12%
Huishoudinkomen > 43.786	1.080	16%	1.335	19%	1.438	20%
Overig *	673	10%	428	6%	560	8%
Totaal sociale woningen	6.960	100%	7.055	100%	7.096	100%

* Zijn o.a. leegstaande woningen, indicatie inkomen onbekend van belastingdienst, indicatie adres cq huurder onbekend, woningen in traject aanvraag huurverlaging, nieuwbouwwoningen, aanzegging sloop

1.6. Verhuurdersheffing

Jaar	Realisatie	Begroet
2013	182.000	
2014	4.685.000	
2015		5.672.847
2016		6.143.834
2017		6.754.823
2018		6.862.153
2019		7.107.418

Verhuurdersheffing (alleen DAEB) is gebaseerd op de huurprijs per 1 januari en de heffing is een percentage van de WOZwaarde van de woning. Betaling geschiedt door deels optimaliseren huuropbrengsten, besparen op bedrijfslasten, slim aanbesteden en verkoop van bestaand bezit.

1.7 Huurachterstand en vorderingen

	Saldo 31-12-2014		Saldo 31-12-2013		Saldo 31-12-2012		Saldo 31-12-2011		Saldo 31-12-2010	
Huurbetalingen	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal
Huidige huurders										
- huurachterstand	289.993	366	284.532	364	203.988	279	270.149	298	206.144	232
- overige vordering	16.725	162	18.935	51	21.524	55	245.335	66	303.622	85
- betalingsregeling	57.057	130	54.605	114	28.216	65	45.478	89	45.233	93
Totaal huidige huurders	363.775	0,8%	358.072	0,8%	253.728	0,6%	560.962	1,4%	554.999	1,4%
Verloren huurders										
- openstaand bedrag	215.590	112	253.325	117	381.671	155	254.765	139	259.827	162
- betalingsregeling	14.572	14	34.100	14	35.905	27	16.914	11		
Totaal verloren huurders	230.162		287.425		417.577		271.680		259.827	
Totaal nog te ontvangen	593.937		645.497		671.305		832.642		814.826	
% huursom	1,23%		1,41%		1,54%		1,92%		1,93%	

Conclusie:

- A. Huurachterstand: In bedrag met 35% gedaald naar 1,23% van de huursom.

B. Wel toename aantal deelnemers met huurachterstand. Het gaat om kleinere bedragen.

Betalingsregelingen

	2014	2013	2012	2011	2010
Gemiddeld aantal betalingsregelingen	132	104	89	98	107

1.8 Huisuitzettingen

Er is een convenant getekend: "Voorkomen huisuitzetting". Deze is positief geëvalueerd. Daarnaast heeft Stichting de Binnenvest outreachinge ondersteuning gegeven bij een aantal adressen waardoor uitzetting vooralsnog is voorkomen.

Ontruiming op basis van	2014	2013	2012	2011	2010
Ontvangen ontruimingsvonnissen vanwege huurachterstand	37	34	50	49	*
Door ons aangezegde ontruimingen	25	28	28	41	*
Ontruimingen vanwege huurachterstand	8	6	10	12	14
Sleutels ingeleverd i.v.m. ingeplande ontruiming	2	3	0	0	0
Ontruimingen vanwege andere reden(en)	1	2	4	4	5
Totaal ontruimingen	11	11	14	16	19
* gegevens zijn niet bekend					

Conclusie:

Aantal ontruimingen is na het afsluiten van het convenant gedaald naar 11 uitzettingen.

GGD houdt wel gegevens bij, maar ons niet bekend.

Benchmark

	Dunavie	Benchmark
Openstaande vorderingen huidige huurders per 31-12-2014	0,8%	1,0%
Aantal ontruimingen ten opzichte van het aantal woningen	0,1%	0,2%

Benchmark deelnemers zijn aangesloten corporaties via Aedes. Deze benchmark is in 2014 gestart. 80% van de corporaties hebben gegevens aangeleverd ten behoeve van de benchmark.

2. BESCHIKBAARHEID

2.1. Omvang van de doelgroep Bron Woon2012

Inkomen tot €34.911	8.170 huishoudens
Inkomen tussen de € 34.911 - € 43.000	3.160 huishoudens
Hoger dan € 43.00)	12.850 huishoudens

64% van de doelgroep tot € 34.911 woont in een sociale huurwoning.

26% van de doelgroep tot € 34.911 woont in een koopwoning.

49 % van de huishoudens met middeninkomen woont in een huurwoning.

15% van de van de huishoudens met een hoog inkomen woont in een huurwoning

Bron Woon 2012 A. Westerneng

2.2 Huurtoeslag gebruik Bron Woon2012

Van de 8.170 huishoudens maken aanspraak op huurtoeslag 4.700 huishoudens

De secundaire doelgroep, geen aanspraak op huurtoeslag 3.470 huishoudens

Bron Woon 2012 A. Westerneng

2.3. Huishoudsamenstelling in huurwoning Bron Woon2012

50% 1 persoonshuishouden

23% 2 persoonshuishouden zonder kinderen

20% meerpersoonshuishouden met kind(eren)

7% overige ??

Bron Woon 2012 A. Westerneng

2.4. Verdeling huurcategorieën nieuwe verhuringen

Dit geeft een beeld van hoeveel woningen beschikbaar komen.

Verhuringen excl nieuwbouw	2014		2013		2012		2011		2010		Totaal 2010 tm 2014		
	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	gem p.j.
Totaal verhuringen	100%	473	100%	528	100%	474	100%	530	100%	496	100%	2.501	500
Woningen met huur onder huurtoeslaggrens	86%	406	89%	469	87%	413	92%	486	94%	464	89%	2.238	448
Woningen in categorie goedkoop	11%	52	12%	63	14%	64	17%	88	12%	58	13%	325	65
Woningen in categorie betaalbaar	41%	195	45%	235	64%	302	60%	316	63%	311	54%	1.359	272
Woningen in categorie duur	34%	159	32%	171	10%	47	15%	82	19%	95	22%	554	111
Woningen met huur boven huurtoeslaggrens	14%	67	11%	59	13%	61	8%	44	6%	32	11%	263	53

1 op de 2 woningen (52%) worden verhuurd in de categorie betaalbaar.

2.5. Mutatiegraad

Dunavie

	2014		2013		2012		2011		2010	
Mutatiegraad 1	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Vertrokken huurders	6,8%	505	7,9%	575	7,1%	519	6,8%	496	8,3%	604
	2014		2013		2012		2011		2010	
Mutatiegraad 2	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Nieuwe verhuuringen sociaal incl. nieuwbouw	7,6%	540	7,8%	538	*	*	*	*	*	*
Nieuwe verhuuringen sociaal excl. nieuwbouw	5,9%	405	6,8%	469	*	*	*	*	*	*
Nieuwe verhuuringen commercieel	15,7%	57	15,4%	59	*	*	*	*	*	*
Nieuwe verhuuringen woningen	8,2%	607	8,2%	597	7,1%	524	7,5%	553	5,8%	496

* gegevens niet bekend/bekend

Mutatiegraad regio Holland Rijnland gemiddeld 4%.

Bron Rapportage Woningnet 2014

2.6. Bijzondere toewijzing

Bijzondere doelgroepen, die voorrang hebben op reguliere woningzoekenden.

Aantal verhuuringen sociale woningen		Bijzondere toewijzingen		Regulier	
		Aantal	in %	Aantal	in %
2010	527	184	35%	343	65%
2011	546	153	28%	393	72%
2012	484	111	23%	373	77%
2013	538	88	16%	450	84%
2014	540	95	18%	445	82%
Totaal	2.635	631	24%	2.004	76%

Bijzondere toewijzingen:

Urgent, vergunninghouders, wmo, speciale doelgroepen, zorginstellingen, woningruil, contractomzetting, terugkeerders nieuwbouw, 2% regeling en overig

Uitsplitsing

Bijzondere toewijzingen	2010	2011	2012	2013	2014
Urgent	78	56	36	54	33
Statushouder	25	16	2	10	32
WMO	4	4	-	-	-
Speciale doelgroep	12	7	6	18	21
Woningruil *	9	-	-	-	-
Overig/bijzonder	56	70	67	6	9
Totaal	184	153	111	88	95

* Vanaf 2011 wordt woningruil meegenomen als reguliere verhuuring (doorstromer)

Van de 540 verhuuringen zijn 95 woningen (18%) bijzonder toegewezen.

2.7 Herkomst instroom nieuwe huurders

Waar komen onze nieuwe huurders vandaan? Het aantal nieuwe huurders uit Katwijk is ten opzichte van 2013 bijna gelijk gebleven, namelijk 330 ten opzichte van 336 van 2013. In 2012 was het aantal veel lager (273). In 2013 en 2014 wordt de stijging veroorzaakt door de oplevering van Floriante en diverse nieuwbouwprojecten. In percentage is het aantal toewijzingen aan Katwijkers met 6% gedaald.

2013						
Herkomst	Regulier	%	Bijzondere toewijzing*	%	Totaal	%
Katwijk	303	67%	33	61%	336	67%
Leiden	53	12%	11	20%	64	13%
Overige gemeenten binnen de regio	75	17%	8	15%	83	16%
Buiten de regio	19	4%	2	4%	21	4%
Totaal	450	100%	54	100%	504	100%
Bijzondere toewijzing* : Urgenten en bijzondere doelgroepen						
2014						
Herkomst	Regulier	%	Bijzondere toewijzing*	%	Totaal	%
Katwijk	285	60%	46	67%	331	61%
Leiden	74	16%	11	16%	85	16%
Overige gemeenten binnen de regio	93	20%	10	14%	103	19%
Buiten de regio	22	5%	2	3%	24	4%
Totaal	474	100%	69	100%	543	100%
Bijzondere toewijzing* : Urgenten en bijzondere doelgroepen						

Conclusie:

In Katwijk gaat 61% van de woningen naar lokale woningzoekenden.

2.8 Rapportage Holland Rijnland Woningnet: cijfers over Katwijk

De bijlage bevat cijfers van WoningNet over 2014, op basis van de rapportage van Holland Rijnland. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Van de aangeboden woningen in de gemeente Katwijk wordt 61% toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Dit percentage is alleen hoger in de regiogemeenten Alphen aan den Rijn (72%) en Leiden (73%). Bij de woningtoewijzing worden alle leeftijdsgroepen van de woningzoekenden bediend. Het beeld van Katwijk is

nagenoeg hetzelfde als van de regio als geheel. De inschrijfduur van de woningzoekenden is in Katwijk gemiddeld kleiner dan in de regio (4,6 jaar t.o.v. 5,5 jaar). Dit verschil is zichtbaar bij alle leeftijdsgroepen. Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verdringing van woningzoekenden uit de gemeente Katwijk door woningzoekenden vanuit omliggende gemeenten. Dit neemt niet weg dat lokaal tussen woningzoekenden bij bepaalde woningtypen of in specifieke wijken verdringingseffecten kunnen optreden.

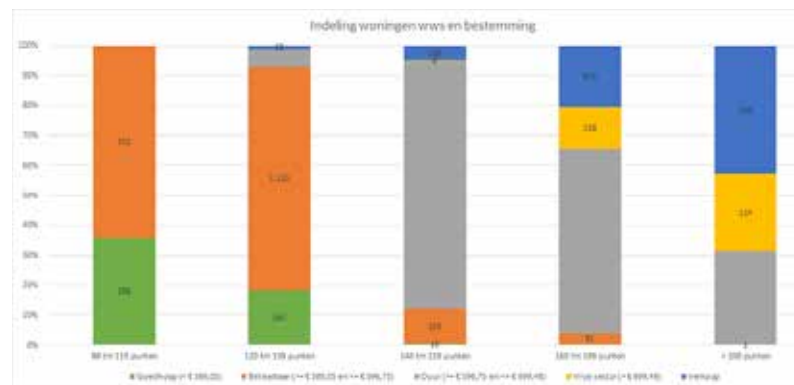
- De appartementen en beneden- en bovenwoningen voorzien in Katwijk in een specifieke, lokale behoefte. Want het aantal reacties op aangeboden woningen van dat type is relatief laag en de acceptatiegraad (het aantal keren dat zo'n aangeboden woning wordt geaccepteerd) is veel kleiner dan bij andere woningtypes.

3. KWALITEIT

3.1 WWS punten

De kwaliteit van de woningen wordt uitgedrukt in WWSpunten. Dit zegt iets over het type woning, de grootte van de woning en het uitrustingsniveau.

In onderstaand tabel kan is hoe de verdeling van de woningen uitgedrukt in WWS categorieën verdeelt is over de huurcategorieën.



3.2 WWS ontwikkeling inclusief schaarste punten

Indeling wws punten incl schaarstepunten	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010
60 tm 119 punten	828	842	2.515	2.638	2.814
120 tm 139 punten	1.550	1.750	2.341	2.290	2.412
140 tm 159 punten	2.185	2.160	1.179	1.153	1.206
160 tm 199 punten	2.302	2.217	1.215	1.204	842
> 200 punten	485	303	9	8	12
Onbekend	38	39	89	55	1
Totaal	7.388	7.311	7.348	7.348	7.287
Gem wws punten	153	151	132	131	129
Gem max huur	772	742	629	610	592

Per 1 oktober 2015 wordt de WWS systematiek aangepast. De WOZ-waarde bepaalt voor 25% de nieuwe huur. De punten voor woonvorm, de schaarste-punten en de woonomgeving van de woningen vervallen.

3.3 Verdeling WOZ-waarde

WOZ	2014	2013	2012	2011	2010
WOZ-waarde per vhe (sociale woning)	€ 170.000	€ 176.022	€ 190.602		
WOZ-waarde per vhe (vrije sector woning)	€ 208.000	€ 218.270	€ 239.600		
WOZ-waarde per vhe (woning)				€ 193.094	€ 195.219
Betaalde aanslag belastingen (totaal bezit)	€ 1.507.270	€ 1.435.577	€ 1.377.576	€ 1.325.885	€ 1.310.709

Betreft gemiddelde WOZ waarde

3.4 Energielabel

Energielabel	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011	1-7-2011
A++	99	0	0	0	0
A+	26	0	0	0	0
A	179	146	102	36	6
B	1.399	977	929	803	774
C	1.900	1.832	1.829	1.759	1.666
D	1.750	1.740	1.730	1.889	2.090
E	1.092	1.365	1.362	1.359	1.134
F	572	752	764	776	770
G	166	279	283	357	449
Bouwjaar >= 2002	164	154	131	131	131
Bouwjaar < 1976	4	6	6	6	6
Onbekend	37	60	212	232	253
Totaal	7.388	7.311	7.348	7.348	7.287
Gem epa punten	17	14	13	13	12
Gem wws punten	153	151	132	131	129

	Label A	Label B	Label C	Label D	Label E	Label F	Label G
2010	166	878	1.784	1.865	1.406	788	387
2014	422	1.400	1.901	1.750	1.097	572	166

3.5 Gerealiseerde productie en investeringen 2010-2014

Nieuwbouw 2010-2014

Totale investering € 60 miljoen

Nieuwbouwproject 2010-2014	Sloop woningen	Totaal woningen	Aantal huur	Waarvan sociaal	Waarvan Vrije Sector	Waarvan (mog/zog)	Waarvan BOG	Aantal MGE	Aantal Koop
eengezinswoningen		159	99	64	35			32	28
appartementen	223	143	69	64	5			66	8
bedrijfsnroerend goed		2	2				2		
maatschappelijk-/zorgnroerendgoed app		40	40			40			
Subtotaal nieuwbouw	223	344	210	128	40	40	2	98	36
Aankoop nieuwbouw		38	38		32	6			
Totaal nieuwbouw incl aankoop		382	248	128	72	46	2	98	36

Verbeterprojecten

Totale investering € 37,5 miljoen.

Verbeterprojecten 2010-2014	Sloop woningen*	Totaal woningen	Aantal huur	Waarvan sociaal	Waarvan (mog/zog)	Waarvan BOG
eengezinswoningen	0	70	70	70	0	0
appartementen	6	1422	1422	1422	0	0
bedrijfsnroerend goed			6			6
maatschappelijk-/zorgnroerend goed	4	4	4		4	
Totaal	10	1496	1502	1492	4	6
* sloop of samenvoegen						

3.6 Voorgenomen productie en investeringen 2015-2019

Huurklasse	Omschrijving	Indicatie aantal woningen	gem.investering per woning geïndexeerd	budget in miljoenen 2015-2019		Opmerking
Duur	Nieuwbouw DAEB	294	€ 197.000	€	58	gem.investering per woning geïndexeerd (stiko prijspeil 2014 € 185.000)
Betaal & Duur	Verbeteringen DAEB	700	€ 31.000	€	22	
Betaal & Duur	Duurzaamheid	1.910	€ 4.000	€	7	
Totaal		2.904		€	87	

3.7 Overig soorten onderhoud

Lasten per woonegelegenheden	2014	2013	2012	2011	2010
Onderhoudslasten	1.113	1.273	1.407	1.318	1.338
Beheerslasten	1.033	1.113	980	1.078	1.320
Belastingen, verzekeringen en heffingen	1.061	461	225	275	276

(bedragen x € 1.000)

3.8 Gerealiseerde verkoop

	2014	2013	2012	2011	2010
DAEB	37	21	8	11	8
Niet-DAEB	19	4	6	1	1
Verkocht	56	25	14	12	9
Zittende huurder	14	7	0	0	0
Verkoopvoorraad	810	866	888	444	456

Indeling wws punten incl schaarstepunten	Eengezinswoning	Etagebouw zonder lift	Hoogbouw	Totaal indeling wws
60 tm 119 punten	0	0	0	0
120 tm 139 punten	0	0	0	0
140 tm 159 punten	1	4	2	7
160 tm 199 punten	24	0	0	24
>= 200 punten	2	0	0	2
Onbekend	4	0	0	4
Totaal indeling woonvorm	31	4	2	37

3.9 Koopgarant / MGE verkoop

	2014	2013	2012	2011	2010
Nieuwbouw	163	81	81	73	61
Bestaand bezit	22	20	20	20	18
Totaal verkocht onder voorwaarden	185	101	101	93	79
Voorraad te verkopen onder voorwaarden	33	35	35	35	37
Totaal portefeuille	218	136	136	128	116
Teruggekocht	9	4	8	5	2
Doorverkocht	7	5	7	6	0
Op voorraad einde jaar	3	1	2	1	2

De uitsplitsing nieuwbouw en bestaand verantwoord de "eerste" verkopen. Er zijn momenteel 185 woningen die verkocht zijn onder koopgarant of andere vorm van MGE. Dit staat in de oranje totaalregel. Daarnaast zijn er nog 33 woningen die verkocht kunnen worden onder koopgarant.

Er kunnen dus maximaal 218 woningen onder voorwaarden verkocht worden.

4. LEEFBAARHEID

4.1 Overlast dossiers

Nieuwe overlast dossiers Dunavie	2013	2014
Aangemaakte dossiers	110/113	73
Afgesloten dossiers		44
Actieve dossiers		29

Gemiddeld zijn er 7 meldingen per dossier

Nieuwe overlast dossiers Libertas	2013	2014
Bemiddeling woningen Dunavie		11
Katwijk		7
Rijnsburg		4
Portiekgesprek gemeld, uitvoering 2015		2

4.2 Bijzondere meldingen

Meldingen	2014
Woning gesloten/uitzetting wegens overlast (burgemeester: helling drugs of wietplantage)	4
Uitzetting wegens overlast	3
Juridische procedure wegens overlast	3
Juridische procedure wegens overbewing	1
Juridische procedure wegens overig	1
Vervuiling woning/ verzamelwoede	11
Onderhuur	1

Bij de juridische procedures moet onderscheid worden gemaakt of er sprake was van uitzetting door

een rechter of niet. Er is in 2014 1 keer een gerechtelijke uitspraak geweest. Twee huurders hebben zelf de huur uiteindelijk opgezegd om een procedure te voorkomen.

Er zijn 3 procedures gevoerd/gestart bij een rechter: 1 x stankoverlast, 1x overlast van hond, 1x onrechtmatige bewoning.

BIJLAGE

Rapportage Holland Rijnland Woningnet: cijfers over Katwijk.

In onderstaande tabellen zijn de cijfers uit de rapportage 2014 over genomen. De cijfers van Katwijk worden hier tegen de cijfers van de regio gezet waardoor de lokale situatie zichtbaar wordt.

Bij het doorrekenen lijken sommige cijfers niet altijd met elkaar te kloppen. Dit kan te maken hebben dat nieuwbouw soms wel en soms niet wordt meegerekend.

verhuringen naar leeftijd

		< 23 jaar	23 -35 jaar	35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65 plus
Katwijk		6,2%	47,1%	13,9%	11,6%	9,8%	11,3%
regio		5,36%	46,46%	14,64%	10,78%	10,3%	12,57%

Conclusie: alle leeftijden worden bij de toewijzing bediend, ook starters

gemiddelde inschrijftijd (jaren) naar leeftijd

	Gemiddelde inschrijftijd	< 23 jaar	23 -35 jaar	35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65 plus
Katwijk	4,6	3,5	4,6	4,6	4,8	3,9	5,7
regio	5,5	3,7	5,5	5,7	5,9	4,3	6,2

Conclusie: de inschrijfduur in Katwijk is over de hele linie lager dan in de regio

acceptatiegraad naar leeftijd (hoe vaak wordt een woning aangeboden voordat die geaccepteerd wordt)

	< 23 jaar	23 -35 jaar	35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65 plus
Katwijk	4,6	4,8	6,4	4,9	2,7	2,1
regio	5,8	5,5	6,8	6,8	4,3	3,3

Inkomen

actief woningzoekenden naar inkomen in 2014

	21.950 of minder	21.951 t/m 29.825	29.826 t/m 34.911	34.912 t/m 43.786	> 43.786
Katwijk	58,6%	24%	14%	2,6%	0,8%
Regio	65,4%	21,9%	11%	1,3%	0,4%

verhuringen naar inkomen

	21.950 of minder	21.951 t/m 29.825	29.826 t/m 34.911	34.912 t/m 43.786	> 43.786
Katwijk	63,9%	19,6%	13,9%	2,5%	
Regio	65,5%	21,7%	11,6%	1,08%	

gemiddelde inschrijfduur (jaren) naar inkomen

	21.950 of minder	21.951 t/m 29.825	29.826 t/m 34.911	34.912 t/m 43.786	> 43.786
Katwijk	4,5	4,8	4,8	3,7	
Regio	5,2	5,9	5,9	5,7	0,1

Huurklasse

Aangeboden woningen naar huurklasse

	<= 389,05	389,06-556,82	556,82-596,75	596,76-699,48	>699,48	onbekend
Katwijk	2,7%	18%	5,6%	72,7%	1%	
regio	4,5%	28,3%	11,8%	50,4%	1,8%	3,2%

reacties naar huurklasse

	<= 389,05	389,06-556,82	556,82-596,75	596,76-699,48	>699,48	gemiddeld
Katwijk	65	58	54	34	35	46
regio	70	66	60	55	54	60

conclusie: aantal reacties in katwijk is lager dan in de regio

acceptatiegraad naar huurklasse (hoe vaak wordt een woning aangeboden voordat die geaccepteerd wordt)

	<= 389,05	389,06-556,82	556,82-596,75	596,76-699,48	>699,48	gemiddeld
Katwijk	3,9	4,6	5,6	3,9	4,5	4,3
Regio	7,4	5,6	4,5	5,1	9,8	5,4

Woningtype

Aangeboden woningen naar woningtype

	Appartement	Beneden woning	Boven woning	Eengezins woning	Etagewoning	Galerijwoning	Maisonnette	portiek
Katwijk	27,2%	0,34%	0,17%	28,3%	7,2%	24,2%	2,0%	10,5%
regio	17,4%	5,6%	2,1%	29,6%	8,7%	20,1%	3,2%	13,4%

gemiddeld aantal reacties naar woningtype

	Appartement	Beneden woning	Boven woning	Eengezins woning	Etagewoning	galerijwoning	Maisonnette	portiek
Katwijk	9	9	3	75	18	36	72	68
regio	28	64	54	83	38	43	79	82

gemiddeld inschrijftijd (jaren) naar woningtype

	Appartement	Beneden woning	Boven woning	Eengezins woning	Etagewoning	galerijwoning	Maisonnette	portiek
Katwijk	3,3	8,8	1,3	5,2	4,3	4,5	4,6	5,5
regio	4,6	5,6	4,7	6,5	5,3	4,5	5,5	5,8

acceptatiegraad naar woningtype

	Appartement	Beneden woning	Boven woning	Eengezins woning	Etagewoning	galerijwoning	Maisonnette	portiek
Katwijk	1,5	1,5	1,0	5,4	2,9	4,0	5,5	5,1
regio	3,1	6,8	6,3	6,0	4,4	4,8	6,6	6,2

hoe vaak wordt een woning aangeboden voordat die geaccepteerd wordt

Diversen

woningzoekenden en inschrijfduur

	0-1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	>5 jaar
Katwijk	24,8%	11,5%	16,7%	10,9%	10,4%	25,7%
regio	28,5%	12,8%	12,2%	10,4%	9,2%	26,9%

conclusie Katwijk zit op regionaal gemiddelde; hoog aantal ingeschreven woningzoekenden

gemiddeld aantal reacties (exclusief nieuwbouw)

	Aangeboden	Reacties	Woningen : aantal reacties
Katwijk	301	13.755	45
regio	2.197	130.932	60

aangeboden woningen naar leeftijdsklasse

	> 18	>21	>23	>30	>40	>45	>50	>53	>55	>60	>65
Katwijk	493						20	1	58	6	5
regio	2.052	4	7	6	35	34	25	1	391	7	25

aantal aangeboden woningen

Katwijk	583	23%
regio	2.207	100%

Conclusie: in Katwijk zijn als gevolg van de nieuwbouwproductie, relatief veel woningen aangeboden.

reacties lokale woningzoekenden

	% reacties eigen gemeente	% reacties van buiten gemeente
Katwijk	58%	42%
regio	34%	66%

Conclusie: het aantal lokale reacties ligt in Katwijk aanzienlijk hoger dan in de regio.

verhuringen naar urgenten en bemiddeling in % totaal

	Verhuringen	Urgenten	Bemiddeling	%
Katwijk	388	21	32	13,6%
regio	2124	171	254	20,0%

Slaagkans**slaagkans naar herkomst woningzoekende**

	Actief wz	Verhuringen binnen eigen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Totaal aantal verhuringen	Regionale slaagkans in %
Katwijk	1.332	238	18%	279*	20%
regio	13.547	1310	9%	2124	15%

- exclusief nieuwbouw en dus exclusief lokaal maatwerk
- hoe groot is de kans dat je als actief woningzoekende een woning krijgt.

Slaagkans naar leeftijd (regio)

leeftijd	actief	toewijzingen	slaagkans
<23	1307	144	11%
23-34	6226	987	15%
35-55	3859	540	13%
55+	1989	483	24%
totaal	13381	2124	15%

Slaagkans naar inkomen(regio)

inkomen	actief	toewijzingen	slaagkans
DEAB	13271	2099	15%
middeninkomens	220	23	13%
hoge inkomens	56	2	7%
totaal	13547	2124	12%

Slaagkans naar inschrijftijd (regio)

inschrijftijd	actief	toewijzingen	slaagkans
tot 12 maanden	3862	490	13%
12-24 maanden	1640	165	10%
24-36 maanden	1682	195	12%
36-48 maanden	1414	326	23%
48-60 maanden	1334	265	20%
60-72 maanden	964	262	27%
72-84 maanden	747	230	31%
84-96 maanden	510	174	34%
96-108 maanden	646	208	32%
108-120 maanden	638	217	34%
120-132 maanden	47	18	38%
132-148 maanden	24	11	46%
148-en meer	39	12	31%
totaal	13547	2124	25%

Verhuringen naar herkomst woningzoekende en gemeente

	herkomst woningzoekende															Verhuringen
Woning staat in	Alphen a/d Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Noordwijkerhout	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	Buiten Regio	
Alphen a/d Rijn	360	2	11	2	48	16	1	18	2		1	3	4	3	31	502
Hillegom		37	1		6	1	2		1	7	2	3			10	70
Kaag en Braassem	9	3	78	6	15	8	1	2				5	3		12	142
Katwijk	5	1	1	238	63	4	1	1	20	5	6	18	7	2	16	388
Leiden	8	2	6	9	335	16	4	1	4	3	11	8	12	5	35	459
Leiderdorp	2			3	34	34					1	1		1	6	82
Lisse	1	9	1	1	3		33		2	2		4	1	1	18	76
Nieuwkoop	9	2	2	2	2	2	1	38							7	65
Noordwijk	1	1		6	9		1		37	8		3			13	79
Noordwijkerhout		6		2	3				5	13		2			7	38
Oegstgeest				3	4	1					12				5	25
Teylingen	1			4	11	1	3			1	1	50	1	1	8	82
Voorschoten		1		2	36	3					2	2	41		11	98
Zoeterwoude					7	2							2	4	3	18
Eindtotaal	396	64	100	278	576	88	47	60	71	39	36	99	71	17	182	2124



WOONVISIE
KATWIJK 2015-2019