



# Gemeente Uitgeest



## Woonvisie Uitgeest 2025



22 april 2016

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 22 april 2016

TITEL Woonvisie Uitgeest 2025

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Uitgeest

AUTEUR(S) Cathelijne Bouwkamp

PROJECTNUMMER 450.102/G/PL

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem

Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1 Proces totstandkoming woonvisie Uitgeest</b>	<b>2</b>
1.1 Input bewoners	2
1.2 Afstemming Kennemer Wonen	2
<b>2 De visie, samengevat</b>	<b>3</b>
2.1 Uitgeest 2025	3
2.2 Vier pijlers van woonbeleid	4
<b>3 Beleidsachtergronden</b>	<b>5</b>
3.1 Trends en ontwikkelingen	5
<b>4 Pijler Vraaggericht bouwen met oog op de toekomst</b>	<b>6</b>
4.1 Wat speelt er?	6
4.2 Wat willen we bereiken?	11
4.3 Wat gaan we doen?	11
<b>5 Pijler Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>12</b>
5.1 Wat speelt er?	12
5.2 Wat willen we bereiken	14
5.3 Wat gaan we doen?	15
<b>6 Pijler Wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen</b>	<b>16</b>
6.1 Wat speelt er?	16
6.2 Wat willen we bereiken?	17
6.3 Wat gaan we doen?	18
<b>7 Pijler Kwaliteit van bestaande voorraad en duurzaamheid</b>	<b>20</b>
7.1 Wat is de huidige stand van zaken?	20
7.2 Wat willen we bereiken?	21
7.3 Wat gaan we doen?	22
<b>8 Actieagenda Woonvisie Uitgeest</b>	<b>23</b>
8.1 Pijler Vraaggericht bouwen met oog op de toekomst	24
8.2 Pijler Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
8.3 Pijler Wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen	25
8.4 Pijler Bestaande voorraad en duurzaamheid	25
<b>9 Toetsingskader voor woningbouwprogrammering</b>	<b>26</b>
9.1 Ambities een plek geven in een afwegingskader	26
9.2 Uitgangspunten voor het afwegingskader	26
9.3 Gebruik van het afwegingskader	28

# Inleiding

Voor u ligt de woonvisie van de gemeente Uitgeest. Hierin zijn de ambities voor het wonen tot en met 2025 geformuleerd. Deze woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt en voor concrete acties die gemeente en partners uitvoeren op het gebied van wonen. De maatregelen die worden genomen in het kader van deze woonvisie dragen ertoe bij dat Uitgeest een gemeente blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

## De nieuwe realiteit

De wereld van het wonen is al langere tijd sterk in beweging. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds dit jaar een nieuwe Woningwet van kracht. Deze nieuwe wet heeft gevolgen voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties, waarbij samenwerking en gelijkwaardigheid belangrijke uitgangspunten zijn. Maar ook andere zaken spelen mee, zoals de extramuralisering van de zorg, waardoor mensen langer zelfstandig thuis wonen.

Hieronder worden in het kort de belangrijkste ontwikkelingen toegelicht.

De Woningwet, die vanaf 1 juli 2015 geldend is, regelt de taakafbakening van de wooncorporaties. Tevens wordt een belangrijke rol toegedicht aan de samenwerking met de corporatie. In deze wet is vastgelegd dat woningcorporaties naar alle redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente. Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente een actuele woonvisie heeft. Op basis daarvan schuiven de huurdersorganisatie, woningcorporatie en gemeente met elkaar aan tafel om prestatieafspraken te maken. Om beleid te kunnen uitvoeren en doelen te kunnen realiseren is het belangrijk om met Kennemer Wonen afspraken te maken over huuraanpassing, verkoop, nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen en mogelijke investeringen.

Met de komst van de Woningwet 2015 is ook het passend toewijzen nieuw leven ingeblazen. Passend toewijzen houdt in dat huurders binnen de sociale huursector een woning kunnen huren waarvan de huurprijs in verhouding staat met hun inkomen. Dit, aangevuld met de komst van arbeidsmigranten, vergunninghouders en mensen die voorheen intramuraal binnen de zorg werden gehuisvest, vergroot het belang van het op peil houden van een betaalbaar woningaanbod.

Steeds meer huishoudens kunnen de stijgende woonlasten niet meer opbrengen. Dit stelt eisen aan de (duurzame) kwaliteit en prijs van de voorraad.

Niet alleen wetswijzigingen zorgen voor veranderingen. Wat betreft woningbouwprogrammering gaat het in de huidige tijd steeds minder om harde aantallen en steeds meer om beperkte toevoeging van kwalitatief goede woningen en woonmilieus die aansluiten bij de veranderende behoefte vanuit de samenleving. Waar het gaat om nieuwbouw is afstemming, in het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking, in regionaal verband met buurgemeenten een vereiste. De marktomstandigheden lijken zich in de goede richting te buigen. Op het juiste moment de juiste plannen inzetten, dat is de kunst van het hedendaagse vraaggestuurd ontwikkelen.

Uitgeest krijgt de komende jaren te maken met vergrijzing. Dit betekent dat gemeentelijk beleid hierop dient te zijn afgestemd. Rond wonen en zorg verandert niet alleen vanwege de vergrijzing momenteel veel. Door decentralisaties en extramuralisering groeit ook de groep zorgvragers die zelfstandig blijven wonen (ouderen, gehandicapten en GGZ-cliënten). Het gaat hier om opgaven met betrekking tot wonen

met zorg en woningaanpassingen. Daarbij is het ook van belang dat er een kwalitatief goed woonaanbod voor senioren is.

# 1 Proces totstandkoming woonvisie Uitgeest

De aanleiding voor en het belang van de woonvisie is zorgdragen voor uitgangspunten waarmee de gemeente het gesprek aan kan gaan met de woningcorporatie over hoe zij samen zorgen dat vastgestelde doelstelling ook daadwerkelijk worden gehaald en welke rol zij daarin pakken. Hiervoor gaan zij samen met de huurdersorganisatie om tafel om prestatieafspraken te maken. Verder dient de woonvisie als basis voor samenwerking met andere partners die actief zijn op het gebied van wonen, wonen en zorg en andere aanpalende werkvelden.

De totstandkoming van de woonvisie zorgt voor draagvlak voor de visie op de toekomst en de te nemen stappen in de komende jaren.

## 1.1 Input bewoners

De gemeente vindt het belangrijk dat mensen goed en prettig wonen in Uitgeest. Om te horen wat de inwoners zelf vinden van wonen in Uitgeest heeft de gemeente hen uitgenodigd deel te nemen aan een bewonersonderzoek. Inwoners zijn via de gemeentelijke website, facebook en twitter gevraagd hun mening te geven over wonen in Uitgeest. Deze groep inwoners is niet representatief voor de bevolking van Uitgeest. Het is een groep inwoners die op de uitnodiging van de gemeente is ingegaan. Middels het beantwoorden van een aantal stellingen hebben zij input gegeven aan de totstandkoming van de woonvisie. Er hebben 80 inwoners deelgenomen aan de bewonerspeiling.

## 1.2 Afstemming Kennemer Wonen

In de Woningwet, die vanaf 1 juli 2015 geldend is, is vastgelegd dat woningcorporaties naar alle redelijkheid moeten bijdrage aan het woonbeleid van de gemeente. Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente een actuele woonvisie heeft.

In Uitgeest is één woningcorporatie actief, te weten Kennemer Wonen. De woonvisie dient als onderligger voor het bod van de woningcorporatie en de te maken prestatieafspraken. De gemeente heeft daarom ook voor de totstandkoming van de woonvisie gesproken met de woningcorporatie. Er is daarbij gesproken over de ontwikkelingen zoals die worden gezien door de woningcorporatie, over de thema's die belangrijk worden gevonden voor Uitgeest, nu en in de toekomst. Hierdoor is de woonvisie niet alleen een voorwaarde voor prestatieafspraken, maar ook een eerste aanzet tot het maken van dergelijke afspraken.

## 2 De visie, samengevat

De afgelopen jaren is er in de wereld van wonen veel veranderd. Er is nieuwe wetgeving gekomen, de economische crisis heeft zijn sporen achtergelaten, maar ook zijn er thema's die in de afgelopen jaren meer naar de voorgrond zijn gekomen zoals duurzaamheid en wonen met zorg.

In dit hoofdstuk geven we onze visie op het wonen in Uitgeest tot 2025. Aan deze visie koppelen we een aantal pijlers die de basis vormen voor een Uitgeest waarin een ieder prettig kan wonen, nu en in de toekomst.

De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt en concrete acties die de gemeente en partners uitvoeren op het gebied van wonen. De maatregelen die worden genomen in het kader van deze woonvisie dragen er toe bij dat Uitgeest een gemeente blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

### 2.1 Uitgeest 2025

De opgave voor Uitgeest voor de komende jaren is het verwachte tekort van 800 woningen op te lossen. Hierbij zijn woningen in met name het sociale segment en voor starters nodig. Hierbij houden we rekening met demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, en de effecten daarvan.

*Onze visie op Uitgeest 2015 luidt:*

In 2025 is er voor alle inwoners plek in Uitgeest, of je nu jong of oud bent, alleen woont of samen met je gezin. Er zijn voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Nieuwbouwwoningen zijn afgestemd op de woonbehoeften van de inwoners die er gaan wonen, waarbij aandacht is voor zowel jongeren, gezinnen en ouderen. Wat betreft de kwetsbare doelgroepen zijn er voldoende mogelijkheden om midden in de samenleving, in de eigen wijk, te wonen en zorg te ontvangen. Ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is op peil, daarbij wordt ingezet op het verduurzamen van woningen.

De verwachting is dat de komende jaren sprake zal zijn een lichte groei in het aantal inwoners. Het aantal huishoudens zal met ongeveer 800 toenemen tussen nu en 2040. Om deze huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aantal woningen noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk om het woningprogramma af te stemmen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van de verschillende doelgroepen. Dit doen we door de sociale woningvoorraad op peil te houden en te zorgen voor een differentiatie in het woningaanbod. Door adaptief te ontwikkelen voorkomen we kwalitatieve mismatch tussen woonbehoefte en woningaanbod.

Een deel van de inwoners van Uitgeest wonen in een sociale huurwoning die zij huren van Kennemer Wonen. Door de extramuralisering van de zorg, maar ook door de komst van vergunninghouders is het belangrijk dit aanbod op peil te houden. We zorgen er voor dat er voldoende betaalbare woningen in onze gemeente zijn. Daarbij gaat het niet alleen om huurwoningen. Ook goedkope koopwoningen zijn belangrijk. Wij willen dat voor iedere doelgroep een passende woning binnen onze gemeente beschikbaar is.

Naast de extramuralisering, waardoor kwetsbare groepen niet langer in een zorginstelling wonen maar in onze wijken, heeft Uitgeest ook te maken met een toenemende vergrijzing. Onze ouderen hebben aangepaste woningen nodig. Maar niet alleen de woningen dienen geschikt te zijn. Om te zorgen dat ouderen goed en veilig in hun eigen huis en wijk kunnen wonen, dienen ook de openbare ruimte toegankelijk te zijn en voorzieningen goed bereikbaar. De gemeente zorgt samen met haar partners dat zorg wordt geleverd; voor ouderen, maar ook voor andere (kwetsbare) groepen die (deels) zelfstandig wonen en die zorg en ondersteuning nodig hebben. Naast zorginstellingen en welzijnsorganisaties zijn belangrijke partners voor de gemeente de actieve vrijwilligers, zoals mantelzorgers.

Het overgrote deel van de woningen waarin mensen wonen in 2025 is al gebouwd. Ook de kwaliteit van deze woningen is op peil en daarbij wordt ook gekeken naar de kansen om te verduurzamen. Hierdoor verbetert niet alleen het wooncomfort, maar vermindert ook het energieverbruik. De gemeente is daarbij voor een groot deel afhankelijk van andere partijen. Zo worden, om woningen te verduurzamen, afspraken gemaakt met de corporatie en worden particuliere eigenaren geïnformeerd en gestimuleerd energiebesparende maatregelen te nemen.

Uitgeest ontwikkelt zich verder als aantrekkelijke woongemeente. De ruimtelijke kwaliteit is goed en groen speelt daarbij een belangrijke rol. Oudere wijken krijgen de aandacht die ze nodig hebben.

**Uitgeest in de regio** De gemeente Uitgeest is een zelfstandige gemeente en een onderdeel van de regio. Deze autonomie en verbondenheid zien we ook terug in de regio, waarbij een heldere positionering van Uitgeest belangrijk is. Daarbij zien we Uitgeest niet los van de regio en committeren we ons aan de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt.

## 2.2 Vier pijlers van woonbeleid

Het waarmaken van de ambities kan de gemeente niet alleen. In het proces van de woonvisie hebben we nadrukkelijk gezocht naar de vraagstukken en opgaven die spelen in de samenleving. We hebben gekeken wat we moeten doen om in te spelen op de vraagstukken van nu en in de toekomst en wat we moeten doen om Uitgeest ook in de toekomst aantrekkelijk en leefbaar te houden.

Via deze weg zijn we tot vier pijlers gekomen waarlangs we het woonbeleid uitwerken. Deze pijlers zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van het wonen in Uitgeest in 2025.

Het onderstaande schema biedt een weergave van de pijler met daarbij de belangrijkste speerpunten.



#### Vraaggericht bouwen met oog op de toekomst

- Optimaal inspelen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften

#### Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Er zijn voldoende betaalbare woningen
- Er is voor iedere doelgroep een passende woning beschikbaar

#### Wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen

- Er zijn voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte
- Ouderen worden oud in hun eigen vertrouwde omgeving
- Samen met elkaar

#### Kwaliteit van de bestaande voorraad en duurzaamheid

- Kwaliteit van de bestaande voorraad is op peil
- Er zijn duurzame woningen met een gezond leefklimaat
- Door woonlastenbenadering en verduurzaming is de betaalbaarheid verbeterd

## 3 Beleidsachtergronden

### 3.1 Trends en ontwikkelingen

#### De woningmarkt anno 2016

De samenleving is continu in verandering en op het gebied van het wonen zijn we de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft grote impact gehad op de woningmarkt. Regels zijn veranderd en de economische crisis heeft duidelijk gemaakt dat onzekerheid over de toekomst de belangrijkste zekerheid is.

De woningmarkt is veranderd van een aanbodgerichte markt in een vraaggedreven markt. Deze vraag laat zich niet vatten in omvangrijke langjarige plannings. Dit vergt een andere benadering van het wonen en heeft consequenties voor de uitvoering van woonbeleid. Het gaat in de huidige tijd meer om kleinschalig en vraaggericht ontwikkelen. Goed zicht houden op de vragen en kansen vanuit de samenleving zijn daarbij een eerste vereiste. Daarnaast gaat het ook om een goede samenwerking met bewoners. Zij bepalen immers de vraag. Maar samenwerking met hen is ook belangrijk omdat er van hen in de veranderende samenleving steeds meer wordt verwacht. Door bewoners te betrekken bij de planvorming, en door zelfbouwinitiatieven te faciliteren kan gerichter voor de vraag worden ontwikkeld. Juist strategische keuzes en een vraaggerichte benadering bieden perspectief voor de toekomst. Uitgeest speelt hierop in door haar woningvoorraad af te stemmen op huidige en toekomstige generaties.

#### Vergrijzing en wonen met zorg

Het aantal en het aandeel ouderen neemt, zowel landelijk als in Uitgeest, de komende jaren sterk toe. Dat vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad en gerichte nieuwbouw. Een deel van de ouderen is vitaal en een deel van de ouderen heeft behoefte aan zorg. Beide groepen hebben specifieke huisvestingswensen. Naast het feit dat ouderen zelf langer zelfstandig willen blijven wonen, is ook het Rijksbeleid hierop ingericht. Door de nieuwe wetten Wet Maatschappelijke Ondersteuning en Wet Langdurige Zorg komen mensen met een zorgvraag minder snel in aanmerking voor opname in een zorg-

instelling. Dit geldt ook voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. Deels worden deze groepen opgevangen in de reguliere woonomgeving, maar een deel houdt behoefte aan een beschutte woonplek. Het is belangrijk ontwikkelingen op dit vlak nauwgezet in de gaten te houden en met betrokken partners afspraken te maken om op goede wijze te kunnen voorzien in de woonbehoeften van deze kwetsbare doelgroepen.

### **Bestaande voorraad en nieuwbouw**

De woningen waarin men later woont, ook als men ouder wordt, zijn voor het overgrote deel al gebouwd. De focus verschuift de laatste jaren meer richting de bestaande voorraad en de opgaven die daarmee samenhangen. De nieuwbouw is slechts aanvullend op de bestaande voorraad. Ook in Uitgeest is dit het geval. Dat betekent dat aandacht voor de bestaande voorraad zeer relevant is. Voor wat betreft duurzaamheid en levensloopgeschiktheid valt hier winst te behalen.

### **Nieuwe positie woningcorporatie Kennemer Wonen in het kader van de Woningwet**

De Woningwet gaat uit van een andere werkverhouding tussen gemeente en corporatie. De gemeente krijgt op basis van de woonvisie meer sturingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de omvang van de sociale woningvoorraad. Corporaties dienen zich te richten op hun kerntaak, ofwel het bouwen en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomens. De Woningwet gaat uit van het principe dat de corporaties een aanbieding doen waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. Afspraken tussen de gemeente en woningcorporatie Kennemer Wonen over concrete uitvoeringsmaatregelen worden in samenspraak met de huurdersorganisaties vastgelegd in prestatieafspraken. De woonvisie vormt hiervoor de basis.

## **4 Pijler Vraaggericht bouwen met oog op de toekomst**

### **4.1 Wat speelt er?**

#### **Demografische ontwikkelingen en huishoudensprognose**

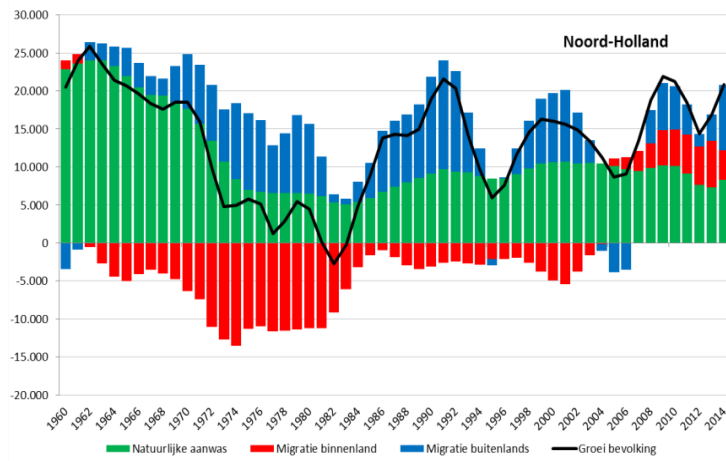
Op basis van aannames over de ontwikkeling van geboorten en overlijdens en verhuisbewegingen kunnen voorspellingen worden gemaakt over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in een gemeente. Prognoses zijn vrij zeker als het gaat om geboorten en overlijdens. De trends in deze factoren zijn behoorlijk stabiel en voorspelbaar. Een van die trends is dat jonge inwoners vertrekken. Daarin is Uitgeest niet uniek; dit gebeurt in alle gemeenten zonder universiteit en/of hogescholen.

Bevolkings- en huishoudensprognoses zijn minder zeker op het vlak van de binnenlandse en buitenlandse migratie. De figuur van de provincie Noord-Holland illustreert de grilligheid van de migratiesaldi. Hier kunnen zich onvoorziene ontwikkelingen voordoen, zoals we op dit moment zien met de instroom van vergunninghouders.

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft onderzoek gedaan naar de betrouwbaarheid van bevolkingsprognoses. Op basis van dit onderzoek constateert het planbureau dat er maar een beperkt aantal regio's in Nederland is waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat er in de periode tot 2040 huishoudenskrimp zal plaatsvinden. In veel regio's kan het aantal huishoudens in deze periode toe- of

afnemen, met name afhankelijk van veranderingen in migratiepatronen. In deze regio's is een grote mate van flexibiliteit in woningprogrammering noodzakelijk om zo optimaal te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de huisvestingsvraag. Het planbureau beschouwt de gemeente Uitgeest als een dergelijke gemeente.

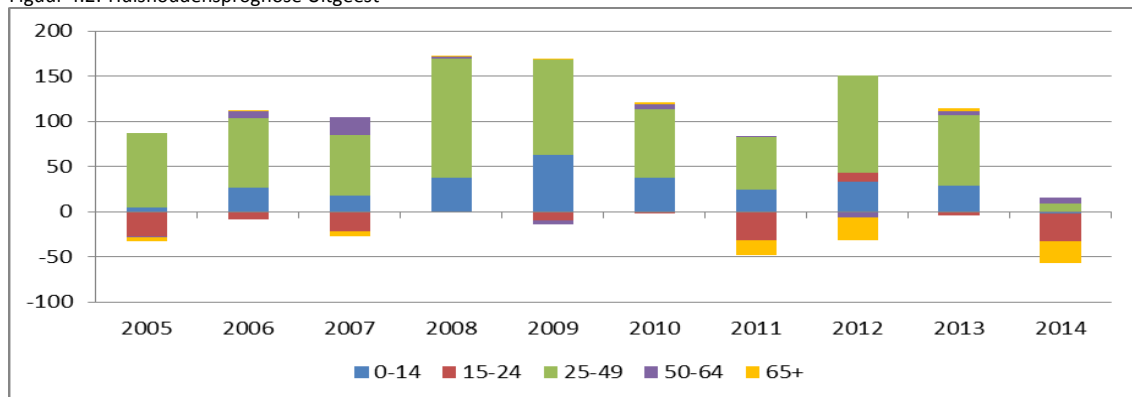
Figuur 4.1: Migratiesaldi Noord-Holland



### De migratie

Uit onderstaande grafiek blijkt dat Uitgeest de afgelopen jaren in staat is geweest om meer personen aan te trekken dan dat er vertrokken. De leeftijdscategorieën geven aan dat Uitgeest vooral aantrekkingskracht heeft uitgeoefend op personen tussen de 25-49 jaar en 0-14-jarigen. Dit zijn de gezinnen met kinderen.

Figuur 4.2: Huishoudensprognose Uitgeest



Bron: CBS.

### Provinciale prognose

De meest recente prognose van de provincie is een trendprognose. Dit betekent dat de migratietrends uit het verleden zijn doorgerekend naar de toekomst, zonder dat beleidsmatige ingrepen zijn ingerekend. De resultaten van deze prognose staan in onderstaande figuren weergegeven. De bevolking van Uitgeest groeit volgens de prognose met 800 personen tot 2040. Het aantal huishoudens neemt eveneens met 800 toe in deze periode.

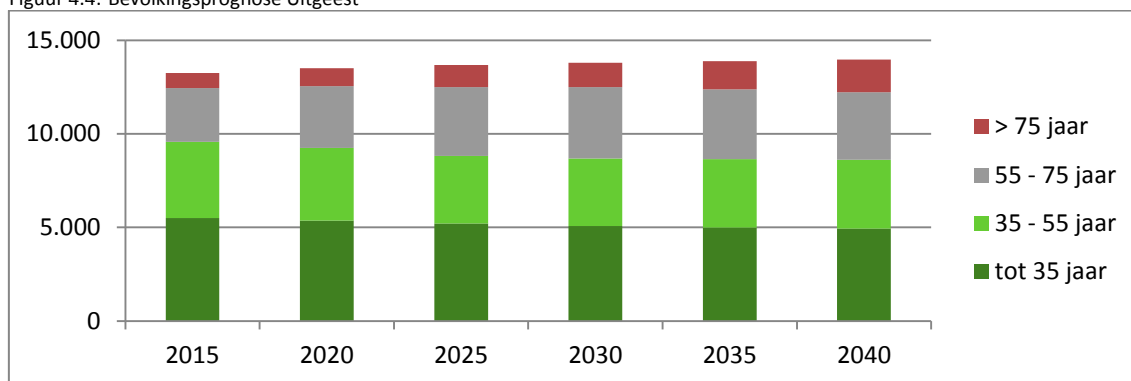
Tabel 4.3: Provinciale prognose; regio IJmond\*

Gemeente	Bevolking				2015-2040	Huishoudens				
	2015	2020	2030	2040		2015	2020	2030	2040	2015-2040
Beverwijk	40.300	41.100	42.900	44.200	3.900	18.500	19.300	20.600	21.100	2.600
Heemskerk	39.300	39.500	39.700	39.800	500	17.200	17.600	18.000	18.000	800
Uitgeest	13.200	13.500	13.800	14.000	800	5.400	5.700	6.000	6.200	800
Velsen	67.200	67.400	68.600	69.300	2.100	30.300	31.000	32.000	32.100	1.800
<b>Totaal</b>	<b>159.900</b>	<b>161.500</b>	<b>165.000</b>	<b>167.300</b>	<b>7.400</b>	<b>71.400</b>	<b>73.600</b>	<b>76.500</b>	<b>77.500</b>	<b>6.100</b>

\*De gemeente Uitgeest is thans onderdeel van regio Alkmaar.

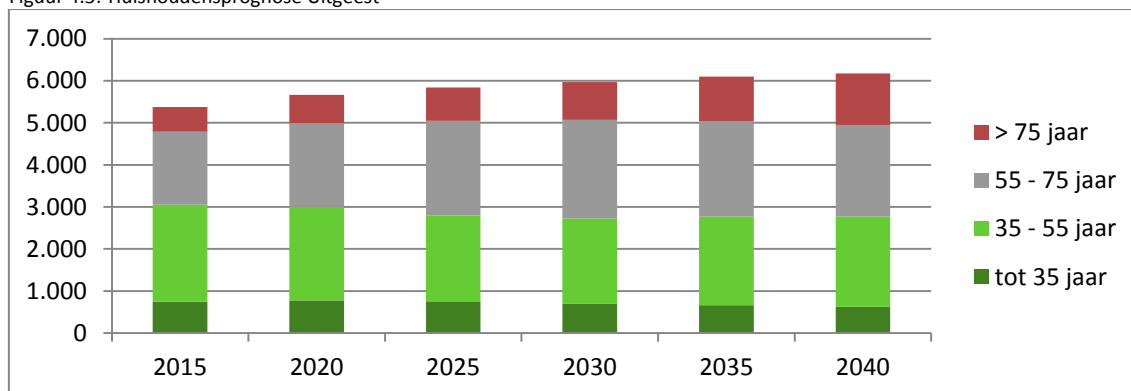
Bron: Provincie Noord-Holland, Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden.

Figuur 4.4: Bevolkingsprognose Uitgeest



Bron: Provincie Noord-Holland, Prognose 2015-2040.

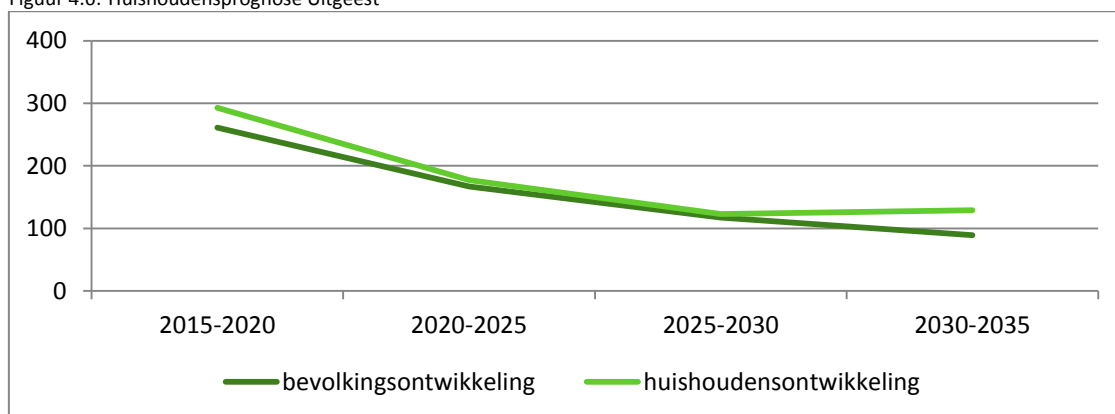
Figuur 4.5: Huishoudensprognose Uitgeest



Bron: Provincie Noord-Holland, Prognose 2015-2040.

De groei is de komende 10 jaar het grootst. De eerste vijf jaar zelfs 300 huishoudens, dus ongeveer 60 huishoudens per jaar. Na 2025 vlakt de groei af tot een niveau van ongeveer 125 huishoudens per vijf jaar, dus ongeveer 25 per jaar. Onderstaande grafiek geeft het verloop van de groei weer.

Figuur 4.6: Huishoudensprognose Uitgeest



Bron: Provincie Noord-Holland, Prognose 2015-2040.

### Vergrijzing

Bovenstaande figuren laten zien dat het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar afneemt van ruim 3.000 naar ongeveer 2.800. De groei vindt plaats in de oudere huishoudencategorieën. Het aantal huishoudens van 55-75 jaar neemt toe met 450 en het aantal 75+ huishoudens met 650.

Een groot deel van de groeiende vraag naar nieuwe woningen is het gevolg van de vergrijzing en de daarmee gepaard gaande huishoudensverdunding. Met het vorderen van de leeftijd zijn mensen steeds minder actief op de woningmarkt. De voornaamste reden van deze inactiviteit is het feit dat zij hun plek hebben gevonden. Aangezien zij vaak in eengezinswoningen wonen, blijven zij daar ook wonen als zij beter in een meer passende woning zouden kunnen wonen. Deze lage verhuisgeneigdheid heeft naast de binding met hun woning en woonomgeving ook te maken met eventuele hogere woonlasten na de verhuizing en het opzien tegen verhuizing en bijkomende kosten.

### Invulling woningbouwprogramma

Bij nieuwbouw is het belangrijk duurzaam te bouwen. Dat betekent dat de woningen zelf levensloopbestendig zijn, maar ook dat verwacht wordt dat ook in de toekomst de woning nog waarde heeft. Vanwege de vergrijzing en de prognose dat het aantal kleine huishoudens zal toenemen, zal dat een belangrijke focus hebben.

Het is voor gemeenten die geen hogeschoolinstelling hebben moeilijk jongeren te behouden. De gemeente Uitgeest vindt het daarom belangrijk om de jongeren die in Uitgeest wonen en hier willen blijven, ook daadwerkelijk de gelegenheid hiertoe te geven. Kleinere woningen kunnen ook voorzien in de behoefte van jongeren. Een bijkomend voordeel van de behoefte van beide doelgroepen naar dezelfde soort woningen is dat bij voorkeur beide groepen gemengd kunnen wonen. Dit komt de levendigheid en de leefbaarheid ten goede.

In regionaal verband is er een verdeelsleutel bij nieuwbouwprojecten afgesproken (zie hiervoor de regionale woonagenda). De verhouding hiervan is als volgt: 30% sociale huur, 40% vrije sector en 30% sociale koopwoningen. Wij conformeren ons aan deze regionale afspraken. Op deze wijze geven we ook invulling van de regionale afstemming in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

### Ladder van Duurzame Verstedelijking

De Ladder van Duurzame Verstedelijking stelt dat als er sprake is van een woningvraag eerst binnen bestaand stedelijk gebied moet worden gezocht naar mogelijkheden om die te accommoderen. Hieronder vallen ook transformaties binnen de bestaande woningvoorraad. Worden deze mogelijkheden in de praktijk voldoende benut? Zo niet, welke kansen liggen er?

In trede 1 van de Ladder wordt voor een bouwplan de regionale vraag bepaald (kwantitatief én kwalitatief). Is elders in de regio nog niet in deze vraag voorzien? Ook leegstand binnen de bestaande voorraad speelt een rol in de bepaling van de vraag. Als er binnen de bestaande voorraad mogelijkheden zijn om in de woningvraag te voorzien, dienen die eerst onderzocht te worden. Als is aangetoond dat een plan voorziet in een regionale behoefte, is de volgende trede aan de orde.

In trede 2 van de Ladder wordt nagegaan of de ruimtevraag kan worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Bij deze stap hoort ook het onderzoek of een vraag kan worden geacommodeerd in bestaand vastgoed (door transformatie in de bestaande woningvoorraad of door herbesteding van leegstaand vastgoed). Alleen als gemotiveerd kan worden dat er op regionaal gebied vraag is naar een specifiek programma (trede 1) en deze vraag niet kan worden geacommodeerd in bestaand stedelijk gebied (trede 2), komt trede 3 in beeld.

Bij trede 3 gaat het om de vraag of de locatie die buiten het bestaand stedelijke gebied voor het plan is gekozen de meest duurzame plek is voor het gewenste programma. Hierbij staan twee vragen centraal:

- Kan de plek op korte termijn multimodaal worden ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Vindt er goede afstemming plaats wat betreft andere potentieel geschikte locaties in de regio?

De RAP leidt tot regionale afstemming wat betreft woningprogrammering. Voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking is het belangrijk dat Uitgeest voldoet aan deze regionale afstemming en dat Uitgeest aan kan tonen dat bij woningprogrammering een lokale behoefte aanwezig is.

### Wat vinden de inwoners van Uitgeest?

Uit het digipanel kwamen de volgende uitkomsten:

- 73% van de respondenten vindt Uitgeest bij uitstek een woongemeente voor gezinnen. 8% is deze mening niet toegedaan.
- 39% van de respondenten zou willen dat er in Uitgeest voornamelijk eengezinswoningen worden gebouwd. 36% is het daar niet mee eens.
- 79% van de respondenten vindt dat Uitgeest zich moet ontwikkelen tot een aantrekkelijke gemeente voor alle huishoudens. 5% is het daar niet mee eens.
- 62% van de respondenten vindt dat Uitgeest zou moeten blijven groeien door het bouwen van woningen en het aantrekken van huishoudens buiten Uitgeest. 18% is het daar niet mee eens.
- 60% van de respondenten vindt dat er in Uitgeest veel recreatiemogelijkheden zijn en dat dit het extra aantrekkelijk maakt om in Uitgeest te wonen.

## 4.2 Wat willen we bereiken?

### Optimaal inspelen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften

Bij nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente Uitgeest rekening met de toekomst en kijkt zij naar de omgeving om haar heen. Daarbij houden we rekening met een lichte groei van zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de toekomst. Voor de jongeren en jonge gezinnen die in Uitgeest willen (blijven) wonen is voldoende passend aanbod. Voor de kleine huishoudens, met name onze oudere inwoners, worden kleinere woningen gebouwd, ter bevordering van doorstroming (van met name senioren).

Als gemeente willen we inspelen op de kansen die zich voordoen op de lokale en regionale woningmarkt. Hiervoor houden wij actuele ontwikkelingen nauwgezet in de gaten. Voor ons is belangrijk dat iedereen die in Uitgeest wil wonen een passende woning kan vinden.

## 4.3 Wat gaan we doen?

### Voldoende beschikbare sociale huurwoningen

Voldoende sociale huur, waarbij in de gaten wordt gehouden of een toename van woningen in dit segment wenselijk is in verband met een toename van ouderen, kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten en mensen die kampen met een achterblijvend inkomen.

#### *Wie hebben we nodig?*

- Woningbouwcorporatie

### Differentiatie woningaanbod

De realiteit is dat jongeren gaan, en dat zij weer terugkeren als zij een gezin vormen of net hebben gevormd. Tevens blijven de mensen die oud worden graag in Uitgeest wonen en zijn zij verknocht aan hun eigen omgeving en vaak ook hun eigen woning. De gezinnen die terug komen hebben verschillende posities op de woningmarkt. Een deel van hen is bezig met het maken van een nieuwe stap in hun wooncarrière en een ander deel van hen begint net aan deze wooncarrière. Hierbij wordt rekening gehouden met de toename van ouderen en hun specifieke woonwensen.

#### *Wie hebben we nodig?*

- Woningbouwcorporatie
- Marktpartijen

### Adaptief ontwikkelen

Uitgeest heeft te maken met onzekerheden wat betreft ontwikkelingen in het aantal huishoudens. Daarom is het belangrijk om de bouwprogrammering niet volledig in te vullen maar juist in de tijd flexibel in te zetten. Afhankelijk van de ontwikkelingen wat betreft groei of afname van bepaalde doelgroepen, zijn we in staat om met heel gerichte bouwplannen optimaal in te spelen op de behoefte. Hierdoor voorkomen we een kwalitatieve mismatch. Adaptief bouwen zorgt ervoor dat Uitgeest de juiste keuzes kan maken op het juiste moment. Dit is belangrijk omdat de gemeente zich op dit moment niet kan vergewissen van een zekere toekomst. Door flexibiliteit in de woningprogrammering te behouden kunnen we optimaal inspelen op de ontwikkelingen in de huisvestingsvraag.

### **Wie hebben we nodig?**

- Woningbouwcorporatie
- Marktpartijen

### **De productie van de nieuwbouw loopt in de pas met de verwachte huishoudensgroei en versterkt de huidige woonmilieus**

Naar aanleiding van de provinciale prognose en op basis van cijfers van voorgaande jaren is er een verwachte toename van 800 huishoudens tussen 2015 en 2040. Wij faciliteren deze trendmatige groei van het aantal huishoudens met nieuwbouw en we sluiten daarbij aan op de indicatieve woningbehoefte van de RAP. Daarbij zorgen we ervoor dat er woningen worden gebouwd waar daadwerkelijk behoefte naar is. Zo voorkomen we kwalitatieve mismatch.

De productie van nieuwbouw zien wij als een flexibele opgave, die is vastgesteld op basis van demografische prognoses. We zorgen voor een flexibele en stapsgewijze aanpak zodat er adaptief kan worden gebouwd. Deze opgave zal met name worden ingevuld door het creëren van levensloopgeschikte woningen (waaronder appartementen), zowel in het huur als koopsegment. Het gaat dan vooral om goedkope koopwoningen en om sociale huurwoningen. Dit laatste om de slaagkans voor woningzoekenden op peil te houden (onder andere vanwege de komst van nieuwe groepen).

### **Wie hebben we nodig?**

- Marktpartijen
- Woningcorporatie

## **5 Pijler Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Uit Woon2016 blijkt dat het scheef wonen in Nederland is afgenomen. Hierdoor is de druk op de sociale huursector verminderd, maar vanwege de vergrote toetreding van groepen zoals vergunninghouders en kwetsbare groepen naar aanleiding van de extramuralisering van de zorg is het belangrijk om de sociale voorraad op het huidige niveau te houden en wellicht te laten toenemen.

Tevens blijkt dat betaalbaarheidsproblemen in de regio met name speelt bij de groepen met de laagste inkomens.

### **5.1 Wat speelt er?**

#### **Betaalbaarheid**

Volgens de Woningwet 2015 dient 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016), de primaire doelgroep. Daarnaast mag 10% worden toegewezen aan de laagste middeninkomen (€ 35.739 tot € 39.874) en 10% aan bijzondere doelgroepen, zoals spoedzoekers of woonurgenten. In Uitgeest behoort 33% van de inwoners tot de primaire doelgroep en daarmee recht heeft op een sociale huurwoning.

Voor Kennemer Wonen was de constatering dat sprake is van een toenemende betalingsproblematiek aanleiding, om te streven naar minimale huurverhogingen die rond het inflatiepercentage liggen. Naast



deze gematigde huurverhoging voor de lage- en middeninkomensgroepen is ook ingezet op woning-isolatie om zo de betaalbaarheid te verbeteren. Door het isoleren van woningen, zonder daarbij de huur te verhogen, worden woningen zuiniger in het gebruik en kunnen bewoners besparen op hun stookkosten.

### Woningvraag van bijzondere doelgroepen: zorgdoelgroepen en vergunninghouders

Naast ontwikkelingen in de sociale huur hebben trends en ontwikkelingen invloed op de vraag naar goedkope woningen. Zo leidt extramuralisering in de zorg ertoe dat mensen met een langdurige lichte zorgvraag geen recht meer hebben op een zorgplaats binnen een instelling (intramuraal). Zij zijn aangewezen op een reguliere woning of een woning in een beschutte woonomgeving. Zorgdoelgroepen zijn ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis. Kenmerk van deze doelgroepen is dat zij vaak een laag inkomen hebben en daarmee voor huisvesting zijn aangewezen op de goedkopere delen van de voorraad. Waar een deel van hen eerder verhuisde naar een intramurale plaats, zijn zij nu aangewezen op de reguliere voorraad. Dit leidt tot een toename in de vraag.

Ook de recente toename in de instroom van asielzoekers heeft gevolgen voor de druk op de sociale voorraad. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om vergunninghouders te huisvesten. Hiertoe wordt halfjaarlijks een taakstelling vastgesteld. De komst van vergunninghouders zorgt op dit moment nog niet voor problemen in Uitgeest. In Uitgeest worden ongeveer 10% van de woningen die beschikbaar komen, toegewezen aan vergunninghouders. Vergunninghouders en arbeidsmigranten zijn groepen op de woningmarkt die meestal een beroep doen op de goedkope woningvoorraad. De kans is groot, dat de instroom de komende jaren aanhoudt of zelfs toeneemt. De komende tijd zal de gemeente een keuze dienen te maken. De vraag is namelijk hoe we deze mensen willen huisvesten; geheel via de reguliere sociale huurvoorraad of via andere - meer tijdelijke - oplossingen (bijvoorbeeld de inzet van leegstaand vastgoed). De toename van vergunninghouders is een actueel probleem en verdient daarom aandacht. Het is goed om in ogeschouw te nemen dat de komst van deze groep ten tijde van het opstellen van de woonvisie geen druk veroorzaakt.

Tabel 5.1: Taakstelling vergunninghouders Uitgeest, 2015 en eerste helft 2016

Taakstelling Uitgeest	
Taakstelling 2015-2	12
Taakstelling 2015-2, (gecorrigeerd met achterstand)	18
Gehuisvest in periode juli-december 2015	12
Gehuisvest in periode juli-december 2015 t.o.v. gecorrigeerde taakstelling 2015-2	67%
Gehuisvest in periode juli-december 2015, t.o.v. taakstelling 2015-2	100%
Taakstelling 2016-1	16

### Wat vinden de inwoners van Uitgeest?

Uit het digipanel kwamen de volgende uitkomsten:

- 43% van de respondenten vindt dat er niet voldoende woningen zijn voor mensen met een laag inkomen, 21% vindt dat dit wel zo is en 24% heeft hierover geen mening.
- 45% van de respondenten is van mening dat goedkope woningen schaars zijn en dat een woning met een betaalbare huur best iets minder van kwaliteit mag zijn. 25% is het hier niet mee eens en 27% is neutraal.

## 5.2 Wat willen we bereiken

### Er zijn voldoende betaalbare woningen

Wij willen dat er in 2016 in Uitgeest geen mensen zijn met structurele betaalbaarheidsproblemen. Dit betreft zowel huurders als particuliere eigenaren. Om te voorkomen dat huishoudens in betalingsproblemen raken en hun woonlasten niet meer kunnen betalen is vroegsignalering en het aanpakken van betalingsproblematiek van belang. Omdat de problematiek zich voornamelijk concentreert in de lage inkomensgroepen, wordt samen met de woningcorporatie gekeken hoe dit vroegtijdig kan worden opgemerkt en wat er moet gebeuren om probleemgevallen hierin te begeleiden.

Betaalbaarheid gaat om meer dan alleen de huurprijs. Ook de totale woonlasten spelen een belangrijke rol als het gaat om een betaalbaar aanbod. Woningverduurzaming leidt tot besparing op de energie lasten. Meer hierover in pijler Kwaliteit van de bestaande voorraad en duurzaamheid.

### Er is voor iedere doelgroep een passende woning beschikbaar

We willen dat iedereen voldoende mogelijkheden heeft om passend naar wens en inkomen een huur- of koopwoning te krijgen. Hierbij heeft met name de vergrijzing van de bevolking en de daarbij benodigde geschikte woningen onze aandacht.

Het is belangrijk dat er in Uitgeest voldoende beschikbaar woningaanbod is voor de lage inkomens. We vragen aan Kennemer Wonen om te zorgen voor voldoende passend woningaanbod voor kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen bestaan uit mensen die zonder extra maatregelen niet aan een passende woonruimte kunnen komen. Het gaat dan vooral om huishoudens met de laagste inkomens (minder dan € 35.739), maar deels ook om de laagste middeninkomens (tot € 39.874). Voor het bedienen van de woningvraag van deze laatste groep speelt ook de markt een belangrijke rol, mede omdat de woningcorporatie hier een beperkte taak heeft. Ons uiteindelijke doel is voor ieder huishouden een woning met woonlasten die in verhouding staan tot hun inkomen.

Op dit moment is er weinig passend koopaanbod voor woningen tot € 200.000. Dit valt af te leiden op basis van de huidige samenstelling van de woningvoorraad in Uitgeest en de mogelijkheden van middeninkomens om een hypotheek af te sluiten in het algemeen. We zetten daarom in op voldoende aanbod goedkope koopwoningen voor verschillende doelgroepen. Ook om doorstroming te bevorderen. Het realiseren van goedkope koopwoningen kunnen we als gemeente niet alleen. Daarom gaan we samen met ontwikkelaars, makelaars en andere partijen verkennen waar kansen liggen om dit aanbod te realiseren.

Om te zorgen dat het voor iedereen mogelijk is een woning te vinden die passend is naar behoeften en financiën, is het belangrijk te voorkomen dat er een kwalitatieve mismatch ontstaat. Dit vraagt om continue monitoring en zorgdragen voor een gedifferentieerd aanbod, waardoor aan de woonbehoefte en woonwensen van de verschillende doelgroepen kan worden voldaan. Door in te zetten op kleinschalige ontwikkelingen die voorzien in de behoefte, zorgen we dat we flexibel blijven en plannen kunnen maken die het antwoord zijn op een werkelijke vraag. Het leveren van maatwerk is hierbij het uitgangspunt.

## 5.3 Wat gaan we doen?

### **Prestatieafspraken over de sociale voorraad**

Met woningcorporatie Kennemer Wonen maken we prestatieafspraken over de omvang en de samenstelling van de sociale voorraad. We willen de voorraad minimaal op het huidige niveau houden, maar liever een toename in aantal, vanwege de komst van nieuwkomers zoals bijzondere doelgroepen op de woningmarkt. We baseren ons hierbij op het woningmarktonderzoek dat Kennemer Wonen heeft uitgevoerd en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. We maken afspraken voor de lange termijn (minimaal vijf jaar) en actualiseren deze in periodiek (jaarlijks) overleg.

#### ***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporatie
- Huurdersorganisatie

### **Passend toewijzen**

We vinden het belangrijk dat huishoudens passend worden gehuisvest, namelijk in een woning met woonlasten die passen bij het inkomen. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen moet aansluiten bij de vraag. Met Kennemer Wonen spreken we af hoe de voorraad in de komende jaren verdeeld moet zijn over de verschillende prijsklassen.

Wanneer een woning onder de aftoppingsgrens vrijkomt wordt deze conform de passendheidsnorm toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. De groeiende vraag van vergunninghouders en zorgdoelgroepen wordt hierin meegenomen.

#### ***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporatie

### **Verduurzamen van de sociale voorraad**

We maken met Kennemer Wonen afspraken over het energetisch verbeteren van hun bezit. Uitgangspunt van de afspraken rond energiebesparing is de woonlastenbenadering. Dit betekent dat investeringen in duurzaamheid niet, of slechts in geringe mate, leiden tot verhoging van de woonlasten.

Daarbij ondersteunen wij de woningcorporatie bij het uitwerken van duurzame renovatieplannen waar nodig en stimuleren wij huurders met energie te besparen in hun woning.

#### ***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporatie
- Huurdersorganisatie
- Huurders

## 6 Pijler Wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen

Toenemende vergrijzing heeft gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg. Hierbij speelt het langer zelfstandig wonen van ouderen een belangrijke rol. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen vanwege verandering in wensen en behoeften van deze groep inwoners en vanwege veranderingen in wet- en regelgeving. Wonen met zorg is overigens een breed begrip en gaat zowel over mensen die voorheen intramuraal bij een zorginstelling woonden als over het aanpassen van reguliere woningen. Het betreft niet alleen de woningen zelf; ook de woonomgeving is van belang.

Wij richten ons in het bijzonder op de zorgdoelgroepen: ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis.

### 6.1 Wat speelt er?

#### Vergrijzing

Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toenemen. Het is echter niet zo dat de behoefte naar seniorenwoningen in dezelfde mate toeneemt als de vergrijzing zelf. Dit kan worden verklaard door het feit dat niet alle ouderen verhuizen naar een meer geschikte woning. Bijvoorbeeld omdat de huidige generatie ouderen gezonder, assertiever en welvarender is dan de oudere generatie. Ook zijn meer ouderen dan voorheen huiseigenaar. Maar belangrijk is met name ook het feit dat de mogelijkheden zorg aan huis te ontvangen zijn toegenomen. Tot slot heeft de aanwezigheid van een sociaal netwerk rondom de huidige woning ook een afremmende werking op de verhuisbereidheid van ouderen.

Tabel 6.1: Toename vergrijzing t/m 2030

Vergrijzing t/m 2030	Uitgeest	Noord-Holland
Ontwikkeling aantal 65-74 jarigen (t/m 2030)	+43%	+26%
Ontwikkeling aantal 75-84 jarigen (t/m 2030)	+55%	+71%
Ontwikkeling aantal 85-plussers (t/m 2030)	+78%	+62%
Aandeel 65-plussers op totale bevolking (in 2030)	22%	22%

Bron: Bevolkingsprognose Uitgeest 2014.

Er gebeuren veel ongelukken in huis die voorkomen kunnen worden als mensen hun woning tijdig geschikter maken. Het gaat dan vaak om kleine aanpassingen: het aanbrenge van een tweede trapleuning, het verwijderen van drempels, het bad vervangen voor een inloopdouche, automatische verlichting op de gang etc. Het voorkomen van valongelukken kan een belangrijke bijdrage leveren aan het zelfstandig wonen van ouderen. Woningaanpassingen, installatie van domotica en meer zorg aan huis doen de komende jaren hun beslag op de gemeentelijke Wmo-gelden. Ouderen die verhuizen, doen dat op steeds latere leeftijd. Zelfstandig wonen, zo nodig met ondersteuning en zorg zal steeds meer de norm worden. Ouderen die verhuizen doen dat doorgaans pas vanaf een leeftijd vanaf 75 jaar als het een verhuizing naar een seniorenwoning betreft. Pas vanaf 85 jaar verhuist een meerderheid naar een woning voor 'verzorgd wonen'.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Door de extramuralisering in de zorg moeten doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. Want ook voor inwoners met een lichte verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis zijn de indicatieregels voor zorg met verblijf verzaamd. Veel van deze mensen kunnen zelfstandig wonen mits zij de juiste begeleiding krijgen en er woningen beschikbaar zijn die passen bij hun inkomensniveau (en hun woonwensen).

Alleen de zware zorgvragers zullen in de toekomst nog een beroep kunnen doen op langdurig verblijf in een zorginstelling. In de visie van het kabinet blijven lichtere zorgvragers thuis wonen en doen zij zoveel mogelijk een beroep op hun eigen netwerk voor hun ondersteuning. In het algemeen is er behoefte aan kleine woningen met een lage huur in de nabijheid van een trefpunt waar bewoners bekenden kunnen ontmoeten (waaronder hulpverleners). Vaak is slechts een beperkte mate van zelfstandigheid mogelijk. Een deel van hen zal behoefte hebben aan woonvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterde woonplekken zal in de komende jaren dan ook toenemen. Het feit blijft, dat deze doelgroepen vragen om maatwerk.

### Wat vinden de inwoners van Uitgeest?

Uit het digipanel kwamen de volgende uitkomsten:

- 55% van de respondenten denkt in de eigen buurt te kunnen blijven wonen, ook als zij minder goed ter been zijn. 27% is die mening niet toegedaan en 26% geeft aan daar geen mening over te hebben.
- 70% van de respondenten vindt het belangrijk om woningen aan te passen aan de ongemakken van het ouder worden om zo problemen in de toekomst te voorkomen.
- 66% van de respondenten is het er mee eens dat zorg aan huis in iedere buurt kan worden geleverd. En dat dit betekent dat er in elke buurt woningen moeten zijn voor ouderen en mensen met een beperking.
- 42% van de mensen denkt dat er niet genoeg mensen in de buurt wonen die willen helpen als men hulpbehoevend wordt. 19% van de respondenten heeft hier wel vertrouwen in.
- Als de respondenten hulpbehoevend worden, zou 40% liever naar een senioren/zorgcomplex verhuizen. 35% zou dit echter liever niet willen.

## 6.2 Wat willen we bereiken?

### Er zijn voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte

Er is voor mensen die wonen en zorg nodig hebben voldoende aanbod. Ongeacht of zij zelfstandig wonen, of een beschutte woonplek nodig hebben.

De extramuralisering in de zorg betekent dat meer oudere inwoners en inwoners met een licht verstandelijke beperking of psychiatrische problemen zelfstandig wonen, in plaats van dat zij in een instelling terecht komen. Wij zetten in op woningen waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen. Woningen kunnen indien nodig worden aangepast. Daar waar woningen niet kunnen worden aangepast, vinden we een andere oplossing.

### Ouderen worden oud in hun eigen vertrouwde omgeving

Er zijn voor mensen voldoende woningen in hun omgeving om zo lang mogelijk (extra- of intramuraal) te kunnen blijven wonen in hun eigen gemeenschap. Het sociale netwerk in de wijken is vooral voor ouderen belangrijk. Ons streven is dat onze oudere inwoners in hun wijk kunnen blijven wonen. Ook

vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod is afgestemd op de behoeften van bewoners. In Uitgeest is de openbare ruimte toegankelijk ingericht en is er ruimte voor ontmoeting.

### **Samen met elkaar**

In de gemeente Uitgeest willen we een sociale en vitale samenleving. Daar zorgen we samen voor. We zetten in op investeringen in de woningvoorraad maar verliezen daarbij de sociale kracht en samenhang in de wijken niet uit het oog. Gedifferentieerde bevolkingsopbouw is belangrijk in de wijken. Dit biedt perspectief voor eventuele mantelzorg, nu en in de toekomst. Er is aandacht voor vrijwilligers en mantelzorgers die een onmisbare rol vervullen binnen de gemeente.

Een gevarieerde wijk of kern versterkt de leefbaarheid. Aanwezige sociale structuren worden versterkt door onderlinge betrokkenheid. Zo heeft een gevarieerde bevolkingsopbouw wat betreft leeftijd voordelen omdat mensen elkaar kunnen helpen. Hierdoor is ondersteuning binnen het eigen netwerk mogelijk. Door een gedifferentieerd woningaanbod kan de gevarieerde opbouw mogelijk blijven.

## **6.3 Wat gaan we doen?**

### **Inzetten op wijken en woningen waar men oud kan worden**

We ondersteunen ouderen om te kunnen blijven wonen in hun wijk. Gebreken in de fysieke leefomgeving die een volwaardige deelname beperkt, worden door de gemeente zo veel mogelijk voorkomen of opgelost. Hierbij kan gedacht worden aan de geschiktheid en de toegankelijkheid van de openbare ruimte en (woon) gebouwen. Voor ouderen betekent dit bijvoorbeeld dat de woonomgeving 'rollator proof' dient te zijn.

Het in meer of mindere mate aanpassen van woningen is een belangrijke opdracht voor de komende tijd. Ook mantelzorgwoningen zijn belangrijk. Bewonersinitiatief op het gebied van wonen en zorg faciliteren we zoveel mogelijk. Het is niet alleen de taak van de woningcorporaties om in aangepaste woningen te voorzien. Een groot deel van de vergrijzing zit immers in de bestaande koopvoorraad. De gemeente stimuleert levensloopbestendige nieuwbouw en huiseigenaren om op tijd aanpassingen aan woningen aan te brengen om langer zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente neemt daarin (onder andere wat betreft het vergunningenbeleid) een soepele houding aan. Door een soepel vergunningenbeleid kunnen woningen middels verbouw geschikt worden gemaakt voor ouderen of mensen met een lichamelijke beperking. Een belangrijke rol is weggelegd voor bewoners zelf. Ouderen met een eigen woning worden gestimuleerd om hun woning aan te passen op de toekomst.

We ondersteunen initiatieven van organisaties om informele netwerken te versterken. In Uitgeest is de drempel om professionele hulp in te roepen groot. Des te belangrijker dus om te zorgen dat mensen elkaar weten te vinden en dat vrijwillige inzet wordt gezien en gewaardeerd. Ook zullen we inzetten om de vraagverlegenheid te verkleinen. Daarbij speelt het Sociaal team een belangrijke rol. Op deze wijze kunnen inwoners met een zorgvraag, na de extramuralisering van de zorg, gezond en veilig wonen.

### **Wie hebben we nodig?**

- Zorginstellingen
- Woningcorporaties
- Bewoners
- Ontwikkelaars

### **Begeleiding van ouderen**

Ouderen gaan we actief begeleiden in hun woonwensen. Het is belangrijk dat we dit in een vroegtijdig stadium doen. Door vroegtijdig te signaleren en bemiddelen, begeleiden we de inwoners naar de juiste woning, zorg en ondersteuning. Door actieve voorlichting werken we aan bewustwording over de mogelijkheden voor tijdige woningaanpassing. Dit voorkomt ongelukken in de toekomst. Voor het deel van de ouderen in corporatiewoningen organiseren we de voorlichting in samenspraak met Kennemer Wonen.

Een deel van de ouderen wil liever verhuizen dan aanpassen. Samen met marktpartijen maken we een inschatting van de omvang en de wensen van deze doelgroep. Aan de hand hiervan bepalen we of en waar we mogelijkheden zien in Uitgeest.

### **Wie hebben we nodig?**

- Zorginstellingen
- Woningcorporaties
- Bewoners
- Ontwikkelaars

### **Ondersteunen van bijzondere zorgdoelgroepen**

De gemeente, zorgpartijen en woningcorporaties hebben gezamenlijk inzicht in welke inwoners in Uitgeest zorg en begeleiding nodig hebben. We gaan deze informatie verzamelen en grafisch in kaart brengen. Hierdoor wordt inzichtelijk waar zorg wordt geboden en waar dat nog ontbreekt. De gemeente stelt een platform Wonen, Zorg en Welzijn in waar alle partijen aan deelnemen. In dit platform wordt bepaald wie, wat, waar en wanneer doet.

In overleg met woningcorporaties en zorgpartijen stemmen we af wat de behoefte aan specifieke woonvormen (bijvoorbeeld geclusterd begeleid wonen) is en hoe we daarop gaan inspelen. Het gaat hierbij om kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Dit houdt in: de hoeveelheid en de kwalitatieve behoefte (maatwerk).

### **Wie hebben we nodig?**

- Zorginstellingen
- Welzijnsinstellingen
- Woningcorporaties

# 7 Pijler Kwaliteit van bestaande voorraad en duurzaamheid

## 7.1 Wat is de huidige stand van zaken?

### Kwaliteit van de bestaande voorraad

In het grootste gedeelte van de woningvoorraad is kwaliteitsverbetering een autonoom proces. De rol die de gemeente daarbij speelt is minimaal. In een deel van de woningvoorraad is echter ondersteuning nodig, mede omdat de leefbaarheid van een wijk onder druk kan komen te staan. De gemeente houdt de leefbaarheid in de wijken in de gaten. In wijken in Uitgeest waar het wellicht nodig is om in te grijpen, omdat de aanwezige woningvoorraad kwetsbaar is en de leefbaarheid is verminderd, bekijkt de gemeente -samen met haar partners - of en hoe het nodig is in te grijpen.

Hieronder in tabelvorm de bestaande woningbouw weergegeven naar aandeel koop- en huurwoningen en naar aandeel eengezins- of meergezinswoningen.

Tabel 7.1: Woningvoorraad naar type

Woningvoorraad naar type	
Eengezinswoningen	81%
Meergezinswoningen	19%

Bron: CBS (2015).

Tabel 7.2: Woningvoorraad naar eigendom

Woningvoorraad naar eigendom	
Koopwoningen	67%
Huurwoningen	33%

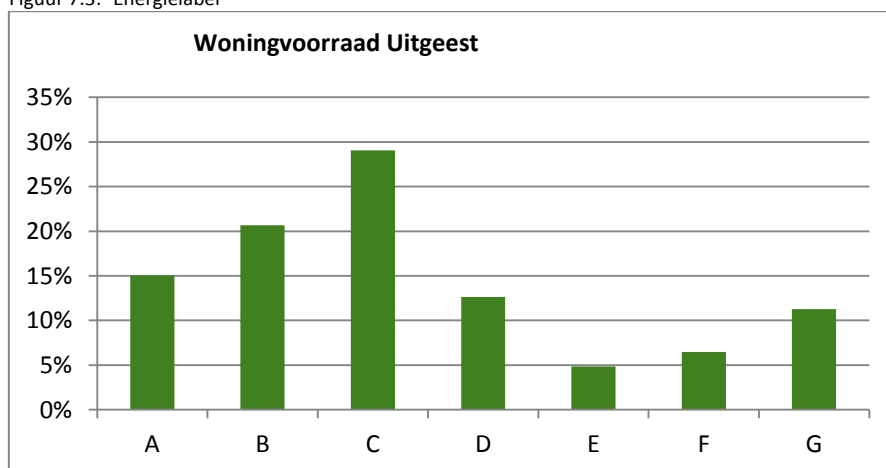
Bron: CBS (2015).

### Duurzaamheid

In onderstaande tabel is het percentage van de woningen weergegeven per energielabel. Duidelijk wordt dat de basis behoorlijk op orde is en dat streven naar gemiddeld energielabel B voor de gehele woningvoorraad zeker tot een realistische doelstelling behoort.



Figuur 7.3: Energielabel



### Wat vinden de inwoners van Uitgeest?

Uit het digipanel kwamen de volgende uitkomsten:

- 50% van de respondenten vindt dat alle woningeigenaren moeten investeren in energiezuinigheid. 20% is het daar niet mee eens. En 28% heeft hierover geen mening.
- 56% van de respondenten geeft aan bereid te zijn zelf te investeren in maatregelen zoals het isoleren van de eigen woning of het plaatsen van zonnepanelen.

De deelnemers van het digipanel geven de buurt waarin ze wonen gemiddeld een 7,5.

## 7.2 Wat willen we bereiken?

### Kwaliteit van de bestaande voorraad is op peil

Uitgeest is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Het dorpse karakter is behouden en de recreatiemogelijkheden in Uitgeest worden zoveel mogelijk benut. Er is in 2025 geen leegstand in het centrum. Als er sprake is van gestapelde bouw, dan is dat geen hoogbouw. De ruimtelijke kwaliteit is goed, waarbij ook groen een belangrijke rol speelt. Hierbij krijgen oudere wijken extra aandacht.

### Er zijn duurzame woningen met een gezond leefklimaat

Duurzaamheid is belangrijk in de toekomst van Uitgeest, de rol van de gemeente is het goede voorbeeld geven en als vliegwiel optreden. De bestaande woningvoorraad is verduurzaamd. Huiseigenaren pakken de handschoenen op. Verbeteren van de energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat komt niet alleen de toekomstwaarde van de woningen ten goede, maar is ook positief voor de gezondheid van bewoners.

### Door woonlastenbenadering en verduurzaming is de betaalbaarheid verbeterd

Door het beter isoleren van de woningen gebruikt de huurder minder energie. En door duurzame energie van bijvoorbeeld zonnepanelen kunnen op de langere termijn de energielasten omlaag.

Duurzaamheidsmaatregelen leiden niet per definitie tot lagere woonlasten, omdat ze vaak forse investeringen vragen. Uitgangspunt van deze benadering is het verbeteren van energieprestaties zonder dat de totale woonlasten stijgen.

## 7.3 Wat gaan we doen?

### Kwaliteit bestaande voorraad

We brengen de kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande voorraad (met name van het corporatiebezit) in kaart. Naar aanleiding daarvan stellen we in gezamenlijkheid met de corporatie een gezamenlijk plan op voor de toekomst. Dit leggen we vast in prestatieafspraken.

### Wie hebben we nodig?

- Woningbouwcorporatie

### Verbeteren van het wooncomfort en energiegebruik

We gaan inzetten op de verbetering van het wooncomfort en de energieprestaties van de woningen, zowel in nieuwbouw als de bestaande voorraad. Met het verbeteren van energieprestaties van de huidige voorraad kan veel winst worden geboekt. De woningcorporatie heeft de handschoen opgepakt en is aan de slag gegaan met het verduurzamen van hun woningbezit. In de particuliere voorraad is de invloed van de gemeente minimaal. De initiatieven van eigenaar-bewoners zijn belangrijk en worden uiteraard gefaciliteerd indien dat noodzakelijk is. Bij renovatie en nieuwbouw onderzoeken we de voordelen en mogelijkheden om woningen te ontkoppelen van het gasnet. Ook in het kader van de extramuralisering heeft dit veiligheidsvoordelen.

### Wie hebben we nodig?

- Woningbouwcorporatie
- Marktpartijen
- Particuliere eigenaars en verhuurders
- Bewoners

### Verbeteren energielabel

Bij voorkeur wordt er energieneutraal gebouwd. Bij het realiseren van nieuwbouw houden marktpartijen rekening met de groeiende vraag naar duurzame en/of energieneutrale woningen.

In de bestaande bouw zijn we afhankelijk van de corporaties, de particuliere verhuurders en de woning-eigenaren. Bij de sociale huurwoningen zetten we in op gemiddeld energielabel B.

Wat betreft particuliere woningen zetten we in op informatievoorziening en voorlichting om woning-eigenaren te bewegen hun huis te verduurzamen. Deze bewustwording is essentieel om te zorgen dat woningen levensloopbestendig worden gemaakt.

We brengen in kaart waar de labels F en G zich bevinden in onze gemeente. Deze woningen verdienen prioriteit om verduurzaamd te worden. Maar ook het motiveren van woningeigenaren om hun bezit van label C naar label A te brengen zal een grote stap in de goede richting zijn. De gemeente zet in op voorlichting en informatieverstrekking om mensen te wijzen op de mogelijke besparingen die deze verduurzaming met zich mee brengt.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporatie
- Marktpartijen
- Particuliere verhuurders
- Bewoners

## 8 Actieagenda Woonvisie Uitgeest

Het doel van de woonvisie is te komen tot een visie op de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot woonklimaat in de gemeente Uitgeest in 2016 tot 2025 die wordt gedragen door partners en gemeente.

In dit onderdeel gaan we een stap verder en maken we de woonvisie concreet in een Actieagenda. Dit document kan worden gezien als een houvast en een uitnodiging aan partners, waaronder corporaties om middels acties bij te dragen aan de gewenste woonkwaliteiten in Uitgeest.

In het onderstaande schema hebben we per pijler uitgeschreven welke activiteiten we ondernemen in samenwerking met verschillende partners. De activiteiten zijn per pijler uitgeschreven. Opgenomen is wat de activiteit inhoudt, wat het doel is, wat de looptijd is en wie er verantwoordelijk zijn voor de uitvoering.

G	=	Gemeente Uitgeest
W	=	Woningcorporaties
M	=	Marktpartijen
Z	=	Zorgpartijen
B	=	Bewoners
H	=	Huurdersbelangenvereniging

## 8.1 Pijler Vraaggericht bouwen met oog op de toekomst

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
<b>Realiseren van meer geschikt woningaanbod voor ouderen</b>	Inspelen op woonbehoeften van ouderen en bevorderen doorstroming	2016-2025	G, W, M, B
<b>Realiseren voldoende aanbod goedkope koopwoningen (voor gezinnen)</b>	Bedienen vraag naar goedkope koopwoningen, voor starters, ouderen en gezinnen	Continu, start vanaf 2016	G, W
<b>Realiseren voldoende sociale huurwoningen</b>	Beschikbaarheid betaalbare woning voor groep lage inkomens	Start vanaf 2016	G, W

## 8.2 Pijler Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
<b>Maken van prestatieafspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad</b>	Voldoende betaalbare woningen voor de lage inkomens (<€35.732). Handhaven minimaal aantal, eventueel toename	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, H
<b>Passend toewijzen van sociale huurwoning</b>	Huishoudens met recht op huurtoeslag worden gehuisvest in woningen die passen bij hun inkomen	Continu, start vanaf 2016	W
<b>Prestatieafspraken over de energieprestaties van sociale huurwoningen</b>	Terugdringen van het energieverbruik en daarmee energielasten voor huurders	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, H
<b>Onderzoek mogelijkheden flexibele woonvormen (tijdelijk) huisvesten voor spoedzoekers en vergunninghouders</b>	Voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met laag inkomen	Start 2016	G, W
<b>Huisvestingsplan Vergunninghouders</b>	Keuze maken over soort huisvesting – regulier/andere (tijdelijke) oplossingen	2016-2018	W, B, H

## 8.3 Pijler Wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
<b>Gebreken in de openbare ruimte voorkomen of verhelpen</b>	Toegankelijker maken openbare ruimte	2016-2025	G, W, M
<b>Mogelijk maken (tijdelijke) flexibele</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen	2016-2025	G, W, Z, B
<b>Afspraken over voldoende gedifferentieerd aanbod in iedere wijk/kern</b>	Ouderen kunnen oud worden in hun eigen wijk/kern	2016-2025	G, W
<b>Faciliteren van bewoners-initiatieven op gebied van wonen en zorg, waaronder mantelzorgwoningen</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen en bevorderen zelfredzaamheid	2016-2025	G
<b>Stimuleren levensloopbestendig maken van woningen, onder andere door soepel vergunningsbeleid</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen	2016-2025	G, W, M, B
<b>Stimuleren (oudere) woningbezitters aanpassen woning</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen en bevorderen zelfredzaamheid	2016-2025	G, Z, B
<b>Voorlichting en begeleiding voor ouderen</b>	Ouderen bewust maken van het leven met lichamelijke ongemakken en de mogelijkheden voor verhuizing / woningaanpassing	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, Z
<b>Instellen platform Wonen, Zorg en Welzijn</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen en bevorderen zelfredzaamheid	Start 2016	G, Z, W
<b>Afspraken met partners in zorg, leefbaarheid en sociale kwaliteit</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen en bevorderen zelfredzaamheid	2016-2025	G, Z, W
<b>Ondersteunen initiatieven van organisaties en informele netwerken</b>	Verbeteren mogelijkheden langer zelfstandig wonen en bevorderen netwerk/burgerparticipatie	2016-2025	G, Z, B

## 8.4 Pijler Bestaande voorraad en duurzaamheid

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
<b>In kaart brengen kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad en plan opstellen</b>	Kwaliteit voorraad op peil houden door levensloopbestendig maken en verduurzamen woningen	2016-2025	G, W
<b>Stimuleren particuliere initiatieven van eigenaar-bewoners</b>	Bevorderen verduurzaming en betaalbaarheid koopwoningen	2016-2025	G, B, M
<b>Prestatieafspraken over verduurzamen sociale woningvoorraad</b>	Bevorderen verduurzaming en betaalbaarheid huurwoningen	2016-2025	G, W, H, B
<b>Voorlichten particuliere woningbezitters energiezuinigheid</b>	Particuliere woningbezitters stimuleren om hun woning te verduurzamen	2016-2025	G, B

## 9 Toetsingskader voor woningbouwprogrammering

### 9.1 Ambities een plek geven in een afwegingskader

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Uitgeest woont of wil wonen een passende woning kan vinden, in schone, hele en veilige omgeving. Uitgeest behoudt haar dorpse karakter waarbij groen kwaliteit toevoegt aan de openbare ruimte. We houden rekening met een toename van het aantal huishoudens, en daarbinnen met de toename van huishoudensverdunding, en zorgen voor de realisatie van kleinere woningen. Voor de jonge gezinnen die in Uitgeest willen wonen zorgen we ook voor een aantrekkelijk en passen aanbod. Zo voorziet Uitgeest in de vraag die ontstaat uit de verwachte huishoudensgroei, die tot 2040 zal toenemen met 800.

We ontwikkelen daarvoor flexibel om zo te zorgen dat we bouwen naar behoefte en vraag. Zoals we in onze visie beschrijven moet Uitgeest in 2026 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden.

Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om dat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, werken we met een afwegingskader. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. ‘Wat zijn de juiste plannen?’, dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft.

Op basis van dit afwegingskader, verleent de gemeente haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities. Die ambities komen echter niet alleen voort uit de woonvisie. Er zijn ook ambities vanuit het ruimtelijk domein, sociaal beleid en financiën die bij de afweging van plannen een rol spelen. Met de programmering in deze woonvisie willen we een handvat bieden om die integrale afweging te kunnen maken.

### 9.2 Uitgangspunten voor het afwegingskader

Voor de gemeente is het belangrijk om wat betreft de woningbouwprogrammering naast kwantitatief vooral ook kwalitatief te gaan sturen. Om kwalitatief te kunnen programmeren moet inzicht bestaan in de kwalitatieve kenmerken van de omgeving in het algemeen en van het wonen in het bijzonder. Samenvattend zijn bij kwalitatief programmeren drie uitgangspunten van belang, te weten: ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke kwaliteit en de identiteit van de locatie.

De gemeente stelt het afwegingskader vast om vervolgens tot een goed kwalitatief plan te kunnen komen. Plannen zullen worden bekeken met het afwegingskader en de best scorende plannen tot 800 woningen staan we toe. Hierbij geldt de regionale verdeelsleutel van 30% sociale huur, 40% vrije sector en 30% sociale koopwoningen. We zullen hierbij niet de volledige behoefte direct in plancapaciteit om

te zetten. Hierdoor kunnen we in de toekomst blijven inspelen op veranderingen in inzicht, vraag, en behoeften.

## Beleidsas

Beleidsdoel	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
De woningen die worden toegevoegd sluiten aan bij ons dorpse karakter en versterken het huidige woonmilieu.	1	Geheel	Grotendeels	Beperkt of niet
We stimuleren de bouw van duurzame (boven de norm van bouwbesluit) en levensloopbestendige woningen.	1	EPC=0 én volledige woonkeur	EPC=0 óf volledig woonkeur	Overig
We stimuleren de realisatie van kleinere woningen voor kleinere huishoudens.	3	Plan met veel kleine woningen	Plan met beperkt aantal kleine woningen	Plan met geen kleine woningen
Inbreidingsmogelijkheden hebben de voorkeur boven uitbreiding	2	Herbenutting leegkomende ruimte (leegstand)	Herbestemming (opvullen lege plekken)	Uitbreiding
Aandacht voor senioren die in hun eigen buurt zelfstandig willen blijven wonen en/of in nabijheid van voorzieningen	2	Toegankelijke woningen in relatief vergrijsde buurt en nabij voorzieningen	Toegankelijke woningen nabij voorzieningen	Overig
We beginnen niet bij nul. Rechtdoen aan gemaakte afspraken met ontwikkelende partijen.	3	Vastgestelde plannen en anterieure overeenkomsten		Alle overigen
Uitgaan van grondposities en financiële effecten voor de gemeente.	3	Grondpositie en voorkomen ongewenste financiële effecten		Alle overigen

## Woningmarktas

Criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing / onbekend -1
Plannen voorzien in de behoefte vanuit Uitgeest	3	ja	deels	nee
Plannen zijn gericht op bevorderen van doorstroming	2	ja	deels	nee

**Berekeningswijze:** Op deze as wordt een score behaald door de score (zeer van toepassing, neutraal of niet van toepassing) te vermenigvuldigen met de weging.

Het totaal van de beleidsas en de woningmarktas wordt opgeteld. Hoe hoger de score, hoe hoger het plan komt op de prioriteitslijst.

## 9.3 Gebruik van het afwegingskader

### Gebruik van het afwegingskader

In het afwegingskader worden plannen getoetst aan de verschillende ambities waaraan een woningbouwplan een bijdrage kan leveren. De plannen die het best bijdragen aan die ambities 'scoren' in het afwegingskader het hoogst en krijgen voorrang. Dit zijn de plannen die worden gerealiseerd.

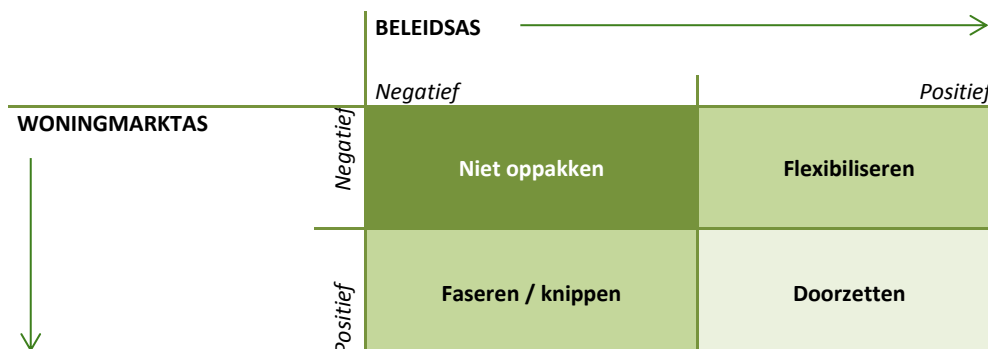
Het kwalitatief afwegingskader is een procesinstrument wat voor de huidige planningslijst, maar ook bij nieuwe plannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast.

Volgens de volgende drie stappen adviseren wij het kwalitatief afwegingskader te gebruiken:

- Stap 1** ieder jaar toetst de gemeente alle plannen aan het afwegingskader (de eerste keer uitgebreid, de jaren erna vooral op wijzigingen in de plannen). Op basis van de scores volgt hieruit een prioriteitenlijst.
- Stap 2** De prioriteitenlijst wordt getoetst op passendheid binnen het kwantitatieve kader.
- Stap 3** Die prioriteitenlijst toetsen we vervolgens aan de juridische status van het plan.

### Stap 1 Toets aan kwalitatief afwegingskader

Op projectniveau toetst de gemeente of plannen kwalitatief passend zijn bij het afwegingskader. De doelstelling met het kader is om tot een passend nieuwbouwprogramma te komen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Projecten met een plancapaciteit van minder dan tien woningen worden niet getoetst aan het afwegingskader.



Projecten krijgen op basis van hun score een positie in één van de vier kwadranten. De plaatsing van projecten binnen de matrix kan (in afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars) reden geven om de fasering en/of programmering van nieuwbouwprojecten te herzien.



- **Doorzetten.** Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als lange termijn ambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.
- **Flexibiliseren.** Het project scoort negatief op de lange termijn ambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m<sup>2</sup> of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.
- **Faseren/knippen.** Deze projecten voldoen aan de lange termijn ambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).
- **Niet oppakken.** Deze projecten scoren zowel op de woningmarkt- als beleidsas negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod/woningbouwprogramma is noodzakelijk.

Plannen die het laagst scoren in het kwalitatieve kader komen als eerste in aanmerking om gefaseerd of zo nodig geschrapt te worden (meest naar linksboven in het schema). Dit gebeurt op basis van stap 2: het kwantitatief kader.

## Stap 2 Kwantitatief kader

Verwacht wordt dat het aantal huishoudens in Uitgeest de komende 20 jaar met ongeveer 800 huishoudens toeneemt. Het bouwprogramma voor diezelfde periode sluit daar kwantitatief op aan.

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is noodzakelijk om aan de verantwoordingsplicht bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. We toetsen onze nieuwbouwplannen daarom aan de volgende criteria:

1. De mate waarin de plannen voorzien in de actuele regionale behoefte
2. Verlenen van prioriteit aan de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied
3. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, dan doen we dit op locaties die goed en multimodaal ontsloten (kunnen) worden.

Op basis van de eerste stap zijn alle woningbouwplannen te rangschikken op basis van kwaliteit. In de tweede stap wordt de kwantitatieve toets uitgevoerd. In hoeverre matcht het geplande aantal woningen met de woningbehoefte? We adviseren een toets op twee niveaus:

1. Is er binnen de behoefteraming voor de kern ruimte voor toevoeging van woningen?
2. Zo niet, is er vanuit andere kernen binnen het totale gemeentelijke programma ruimte voor toevoeging van woningen?

Op basis van punt 1 vergelijken we de plancapaciteit met de woningbehoefte per kern. Als de plancapaciteit groter is dan de woningbehoefte per kern, zal een deel van de plannen niet uitgevoerd kunnen worden / verder in de tijd gefaseerd moeten worden. Dan wel er moet ruimte zijn op basis van de behoefte in andere kernen.

Op programmaniveau toetst de gemeente of plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken (conform Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit doet de gemeente jaarlijks. Op basis hiervan krijgt zij inzicht waar sprake is van mismatch tussen vraag en aanbod in plannen.

### Stap 3 Toets op juridische status van plannen

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld welke plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Uitgangspunt voor de gemeente is ook dat zij recht wil doen aan gemaakte afspraken. Daarom zijn ook de gemaakte afspraken van belang bij de beoordeling van plannen. Dit wordt getoetst in het juridisch kader, wat in het volgende schema is weergegeven.

