

Companen

Gemeente Noordwijkerhout

Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk
Actualisatie Woonvisie 2007

14 december 2011

Projectnr. 576.100/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Noordwijkerhout

Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk
Actualisatie Woonvisie 2007

14 december 2011

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Achtergronden en context	3
2.1. De woningmarkt in beeld	3
2.2. Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	6
2.3. Richtingen Structuurvisie Noordwijkerhout	10
2.4. Regionale woonvisie Holland-Rijnland	11
2.5. Evaluatie woonvisie 2007	11
3. Naar meer evenwicht in woningaanbod	13
4. Kansen om te wonen in Noordwijkerhout en De Zilk	15
4.1. Bouwen aan een evenwichtig woningaanbod	15
4.2. Samenhang wonen met zorg	17
5. Woningbouwprogrammering	21
5.1. Richtingen voor het programma op gemeentelijk niveau	21
5.2. Programmatoets en richtingen voor programmering per kern	22
5.3. Hoe om te gaan met het programma-advies	24
Bijlage: overzicht programma en plannen	1

1. Inleiding

De gemeente Noordwijkerhout heeft in 2007 haar woonvisie opgesteld. Deze woonvisie vormt ambtelijk een bruikbare leidraad bij allerhande afwegingen. De beleidsvoornemens uit de woonvisie zijn onder meer verwerkt in de gemeentelijke Structuurvisie. Op onderdelen wil de gemeente nu een nadere actualisering en verfijning van de uitgangspunten uit de woonvisie. Nieuwe ontwikkelingen vragen aandacht, zoals de introductie van de 33.614-eurogrens volgens de EU-richtlijn, gevolgen van de economische crisis, afstemming wonen-welzijn-zorg. Daarbij wil de gemeente concrete handvatten verkrijgen voor de verdere invulling van herstructurerings- en woningbouwlocaties. Hiervoor zullen enkele keuzes uit de woonvisie 2007 aangescherpt moeten worden. De volgende vragen staan daarbij centraal:

- De richtingen in de woonvisie uit 2007 zijn redelijk volledig, maar missen nog scherpte. Om prioriteiten in de uitvoering beter te kunnen bepalen, is een verdere aanscherping van keuzes noodzakelijk.
- De woonvisie geeft richtingen aan. De wenselijkheid van de richtingen kunnen per locatie verschillen. Hoe zorgen we ervoor dat de visie per locatie optimaal tot z'n recht komt?
- Doorkijk naar de verdere toekomst. De uitvoeringspraktijk is gericht op de komende jaren. Naast deze praktijk, is het ook belangrijk om het punt op de horizon te bepalen, wat betreft gewenste ontwikkeling van het wonen in Noordwijkerhout.
- Een aantal onderdelen vraagt verdere uitwerking. Hierbij gaat het vooral om nadere regels over de toepassing van instrumenten: de evaluatie van startersleningen en de inzet van het volkshuisvestingsfonds en de uitwerking van beleid voor mantelzorgwoningen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we de ontwikkelingskaders voor de actualisatie van de woonvisie 2007 weer. Welke ontwikkelingen spelen op de woningmarkt, waar moet een antwoord op gegeven worden? Hoofdstuk 3 geeft de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in Noordwijkerhout. In het vierde hoofdstuk wordt de visie op enkele centrale beleidsthema's uitgewerkt. In hoofdstuk 5 mondt dit uit in een woningbouw- en herstructureringsprogramma voor de komende jaren.

2. Achtergronden en context

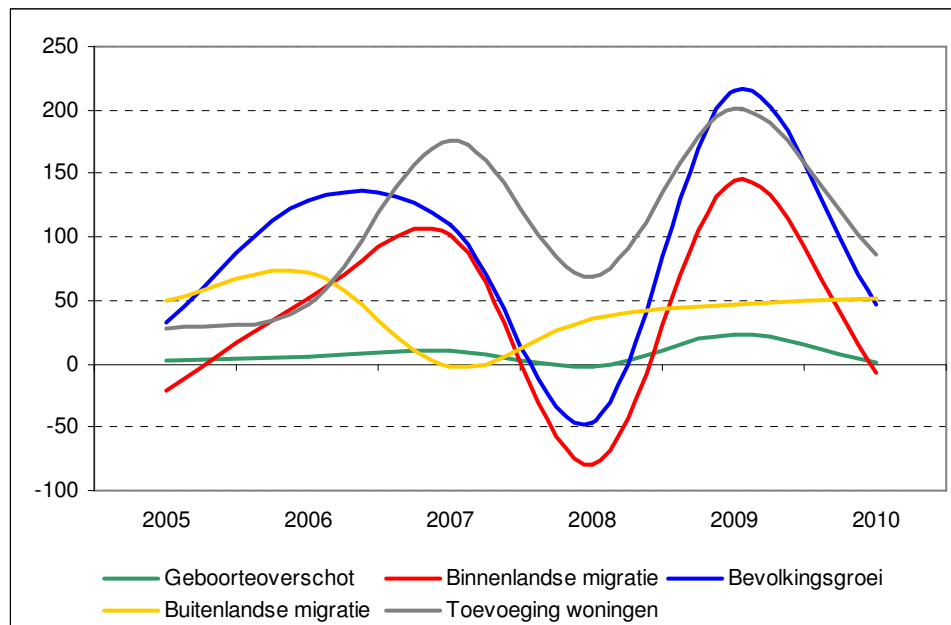
2.1. De woningmarkt in beeld

De woningmarkt is in beroering. De economische crisis laat haar sporen na. Door aangescherpte regels rond hypotheekverstrekking hebben met name middeninkomens minder mogelijkheden om een woning te kopen. Dit in combinatie met de onzekerheid over de verkoopbaarheid van de huidige woning zorgt voor minder doorstroming. Gevolg is dat op veel plaatsen de woningproductie stagneert.

Bevolkingsontwikkeling in het recente verleden

In het vervolg kijken we eerst naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren. Welke verhouding is er tussen groei van de bevolking, woningbouw en migratie?

Figuur 2.1: Gemeente Noordwijkerhout. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2005-2009



Bron: CBS (2011).

In de meest jaren is de groei van de bevolking in Noordwijkerhout het gevolg van een positief vestigingssaldo. In 2007 en 2009 was het vestigingssaldo zelfs boven 100 inwoners. De groei vanuit de eigen bevolking is minimaal. Het geboortenoverschot (geboorte minus sterfte) ligt rond de nullijn.

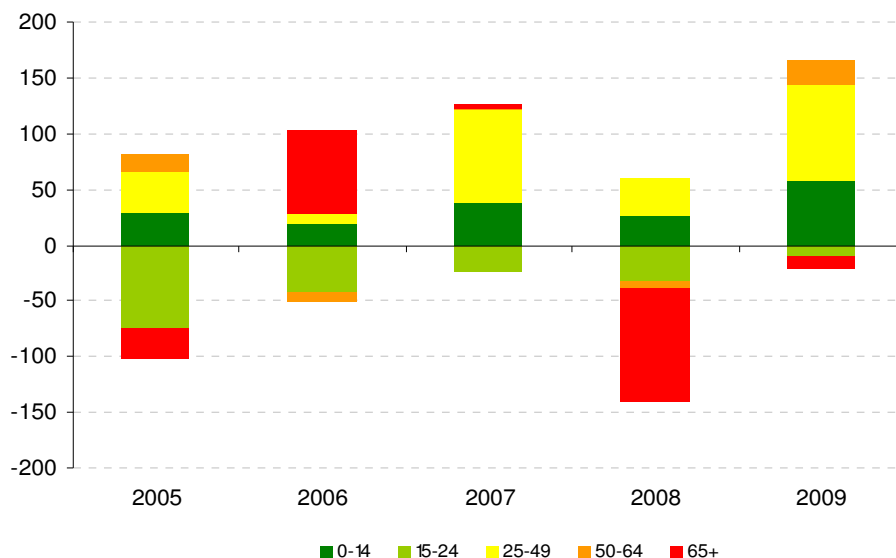
Tabel 2.1: Gemeente Noordwijkerhout. Migratie naar richting 2005-2009

Vanuit:	vestiging vanuit	vertrek naar	totaal 2005-2009
Amsterdam	101	118	-17
Bloemendaal	26	5	21
Haarlem	64	80	-16
Haarlemmermeer	129	118	11
Hillegom	263	223	40
Katwijk	214	164	50
Leiden	139	148	-9
Lisse	232	250	-18
Noordwijk	661	612	49
's-Gravenhage (gemeente)	94	90	4
Teylingen	329	254	75
Zandvoort	4	9	-5
Noord-Holland (PV)	443	456	-13
Zuid-Holland (PV)	2410	2182	228
Overig Nederland	342	360	-18
Totaal Nederland	3195	2998	197
Buitenland	594	393	201

Bron: CBS (2011).

Per saldo trekt Noordwijkerhout vooral nieuwe inwoners aan vanuit de buurgemeenten Teylingen, Katwijk, Noordwijk en Hillegom. Het gaat merendeels om gezinnen met kinderen.

Figuur 2.2: Gemeente Noordwijkerhout. Samenstelling migratiesaldo's naar leeftijdsgroepen 2005-2009



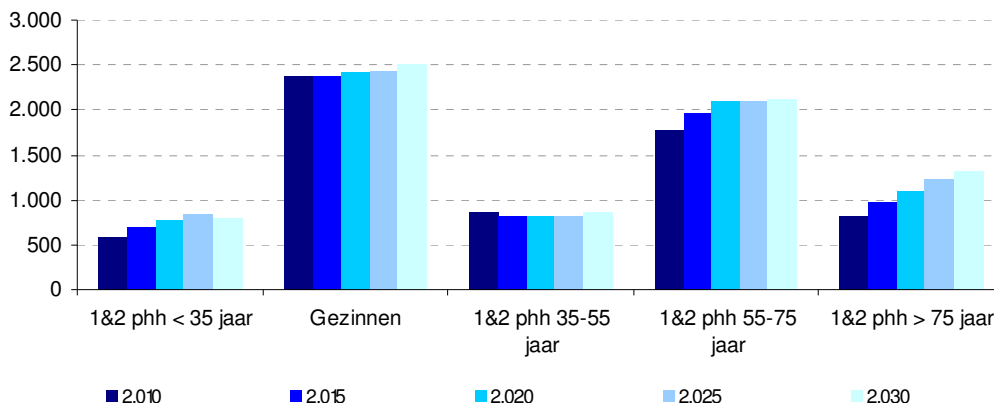
Bron: CBS (2011).

- De gemeente Noordwijkerhout is vooral in trek bij gezinnen met kinderen. Dit blijkt uit de vestiging van de leeftijdsgroepen 25 tot 50 jaar (ouders) en 0 tot 15 jaar (kinderen). Jongeren tussen 15 en 25 jaar verlaten de gemeente. Dit is een logisch beeld samenhangend met studie, een relatie of werk elders. Vanaf 2008 is dit vertrek beperkter, mogelijk als gevolg van het opleveren van starterswoningen en de inzet van startersleningen in deze periode.
- Opvallend is het vertrek van 65-plussers in 2008. Zowel het vestigingsoverschot in 2006 als het vertrekoverschot in 2008 hangt samen met de tijdelijke vervangende huisvesting van een verzorgingshuis in Noordwijk.

Ontwikkeling woningvraag in de toekomst

De recente prognose van de provincie laat voor Noordwijkerhout voor de periode 2010-2030 een huishoudensgroei zien van 1.160 huishoudens / woningen. De gemeentelijke ambitie is om vanaf 2010 tot 2020 1.250 woningen toe te voegen. Hiervan zijn reeds 79 woningen toegevoegd in 2010 (nieuwbouw en splitsing minus sloop).

Figuur 2.3: Gemeente Noordwijkerhout. Huishoudensprognose naar type huishoudens 2010-2030



Bron: Primos 2009.

- De behoeftegroei is er enerzijds bij de kleine huishoudens tot 35 jaar, anderzijds bij de 75-plussers. De eerste tien jaar groeit ook het aantal 55 tot 75-jarigen.
- Van de behoeftegroei komt circa 15% voor rekening van De Zijk en 85% voor rekening van de kern Noordwijkerhout.

Ontwikkeling van inkomensdoelgroepen

Naast huishoudensontwikkeling naar leeftijd, is ook de inkomensontwikkeling van belang.

Verwachte economische ontwikkeling

Hoe de economische ontwikkeling zich de komende jaren zal voltrekken is ongewis. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat het opstellen van verfijnde economische scenario's bijzonder lastig is, veel factoren zijn hierop van invloed. Om toch een inschatting te maken van economische groei maken wij gebruik van lange termijnsenario's van het Centraal Plan Bureau (CPB). Het betreft de meest actuele scenario's die voor Nederland beschikbaar zijn (welvaartsgroei van 1,2%).

Tabel 2.2: Inkomensontwikkeling in de gemeente Noordwijkerhout 2010-2020

	2010		2020	
	Aantal	%	aantal	%
Lage inkomens ¹	2.250	35%	2.230	31%
Middeninkomens	1.160	18%	1.380	19%
Hoge inkomens	3.020	47%	3.600	50%
Totaal aantal huishoudens	6.430	100%	7.210	100%

Bron: CBS (Rio2008).

- Door economische groei als uitgangspunt te nemen stijgt het aantal midden- en hoge inkomens en daalt het aantal lage inkomens.

¹ Voor lage inkomens geldt per 1 januari 2010 een grens tot € 33.614 belastbaar per jaar, voor middeninkomens een grens van € 43.000. Bij de prijsontwikkeling stijgen de inkomensniveaus door inflatie. De gepresenteerde inkomensontwikkeling is gecorrigeerd voor inflatie en betreft daarmee de reële welvaartsstijging.

- Als we uitgaan van behoud van het huidige welvaartsniveau, dan zou de doelgroep tot € 33.614 niet min of meer gelijk blijven, maar toenemen tot 2.520 huishoudens. De bandbreedte voor deze doelgroep ligt dan ook tussen ruim 2.200 en 2.500 huishoudens.

In het vervolg gaan we in op de noodzakelijke sociale voorraad voor Noordwijkerhout. Wat is minimaal noodzakelijk voor de inkomensgroepen? Wij gaan in onze berekening uit van gelijkblijvende scheefheid. Enerzijds kan die afnemen door de EU-richtlijn. Anderzijds kan die toenemen doordat mensen met een middeninkomen in de huur blijven zitten doordat de kooprijzen te hoog zijn.

Tabel 2.3: Ontwikkeling inkomensdoelgroepen en sociale huursector bij gematigde inkomensgroei

	2010		2020		2010-2020
	aantal	huur / koop	aantal	uur / koop	
Huishoudens < €33.614	2.250		2.240		-10
<i>Waarvan in huur (A)</i>	1.000	44%	1.000	44%	0
<i>Waarvan in koop (B)</i>	1.250	56%	1.240	56%	-10
Huishoudens > €33.614	4.180		4.970		+790
<i>Waarvan in huur (C)</i>	930	22%	1.100	22%	+170
<i>Waarvan in koop (D)</i>	3.250	78%	3.870	78%	+620
Totaal aantal huishoudens	6.430		7.210		+780
<i>Waarvan in huur (A+C)</i>	<i>1.930</i>	<i>30%</i>	<i>2.100</i>	<i>29%</i>	<i>+170</i>
<i>Waarvan in koop (B+D)</i>	<i>4.500</i>	<i>70%</i>	<i>5.110</i>	<i>71%</i>	<i>+610</i>

Bron: CBS (RIO2008), CPB, toepassing economische scenario's voor Noordwijkerhout, Companen.

- Op grond van de inkomensontwikkeling zullen per saldo meer koop- dan huurwoningen moeten worden toegevoegd (610 koopwoning, 170 huurwoningen).
- Hoewel de groei voor de huursector vooral plaatsvindt bij de inkomens boven € 33.614, betekent dit niet dat dit alleen om duurdere huurwoningen gaat (boven € 652). Een deel van deze huishoudens krijgt dit inkomen door inkomensgroei terwijl zij een sociale huurwoning bewonen. Daarnaast is er een groep die niet in de koopsector terecht kan, en daardoor druk uitoefent op de huursector (net boven € 652). De 170 toe te voegen huurwoningen zullen deels in de sociale huur- en deels in de duurdere huur plaats moeten vinden, waarbij het zwaartepunt nog ligt bij sociale huurwoningen (globale inschatting 100 à 125 sociale huurwoningen 50 à 70 duurdere huurwoningen).

2.2. Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

De marktsituatie in de huursector

Op 1 januari 2010 stonden er in de gemeente Noordwijkerhout 6.329 woningen, waarvan ruim 30% een huurwoning betreft. Vrijwel alle sociale huurwoningen in Noordwijkerhout zijn eigendom van Sint Antonius van Padua.

Tabel 2.4: Woningbezit Sint Antonius van Padua naar type en huurprijs

Woningtype	Prijs					Totaal	Aandeel
	< € 362	€ 362 - 518	€ 518 - 555	€ 555 - 652	> € 652		
Duplexwoning	86	56				142	8%
Eengezinswoning	133	657	175	87		1.052	59%
Flat met lift	64	262	20	30	59	435	24%
Flat zonder lift	8	115		8		131	7%
Maisonette		21				21	1%
Totaal	291	1.111	195	125	59	1.781	
Aandeel	16%	62%	11%	7%	3%		100%

Bron: Sint Antonius van Padua.

- Het merendeel van het woningbezit van Antonius van Padua bestaat uit eengezinswoningen (59%). Bijna een kwart van het bezit bestaat uit flats met lift (24%). De overige woningen zijn duplexwoningen (8%), flats zonder lift (7%) en enkele maisonettes.
- Meer dan driekwart van het bezit van Sint Antonius van Padua kent een huurprijs onder € 518, de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens. Sint Antonius van Padua verhuurt 59 woningen met een huurprijs boven € 652.

Tabel 2.5: Mutatiecijfers 2007-2010

Jaar	aantal woningen	Aantal mutaties	Verhuurd via woonzicht	Direct verhuurd	Overig	Mutatiegraad	
2008	1.762	82		70	10	2	4,7%
2009	1.790	72		57	10	5	4,0%
2010	1.793	110		92	17	1	6,1%
Totaal		264		219	37	8	

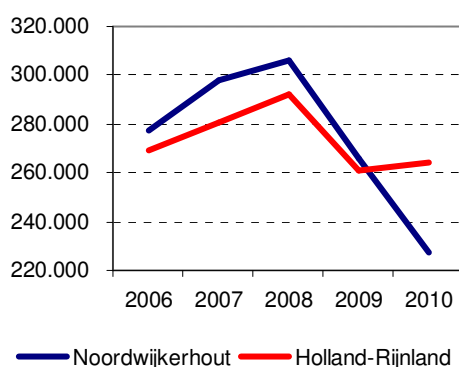
Bron: Sint Antonius van Padua.

- De mutatiegraad in het bezit van Sint Antonius van Padua ligt tussen 2008 en 2010 op een vrij constant niveau rond 5%.
- Dit is tegen de landelijke trend in. Landelijk daalt de mutatiegraad fors. Bij Sint Antonius van Padua was de mutatiegraad al laag en blijft deze door de opgeleverde nieuwbouw redelijk op een zelfde niveau.
- Gemiddeld kwamen in 2010 in Noordwijkerhout 183 reacties per geadverteerde woning. Dit ligt boven het regionale gemiddelde. De meeste reacties komen op (goedkope) etagewoningen zonder lift (gemiddeld 228 reacties) en eengezinswoningen (gemiddeld 203 reacties).

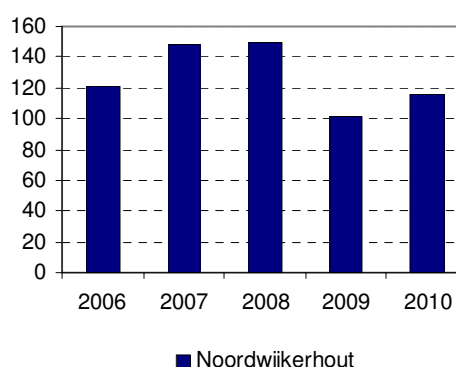
Veranderende marktsituatie koopsector

Door de economische situatie is vooral de situatie ten aanzien van de koopsector stevig veranderd. Er worden minder woningen verkocht, tegen (fors) lagere prijzen.

Figuur 2.4: Prijswontwikkeling op jaarbasis



Figuur 2.5: Aantal transacties op jaarbasis



Bron: Woningmarkt cijfers.nl (2011).

- Het aantal transacties ligt in 2009 en 2010 30% lager dan in 2008. Er worden dus minder woningen verkocht.
- Opvallender is de daling van de verkoopprijzen in Noordwijkerhout. Van ruim € 300.000 in 2008 naar rond € 230.000 in 2010. Mogelijke oorzaak is de oplevering van enkele goedkopere nieuwbouwcomplexen de afgelopen jaren.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

Het voorgaande geeft een beeld van de te verwachten toekomstige omvang van de huishoudens in Noordwijkerhout. Naast de omvang van de woningbehoefte, is ook de samenstelling van de behoefte voor het gemeentelijke woningbouwprogramma van belang. De samenstelling van de vraag kent verschillende elementen, waarbij we onderscheid maken tussen lange termijn vraag trends en korte termijntrends:

Lange termijntrends (naar mate van structureel karakter)

- Het meest constant is de demografische ontwikkeling. Door verandering van bevolkingssamenstelling (vergreijzing en ontgroening) verschiet de vraag van kleur. Met name de vraag naar voor senioren geschikte woningen groeit, waarbij door de groeiende kooporiëntatie onder (nieuwe generaties) senioren deze markt steeds minder enkel in de huursector bediend hoeft te worden.
- Ook het al aanwezige aanbod kleurt de kwalitatieve behoefte. Enerzijds omdat wat er al is, niet in dezelfde mate nog toegevoegd hoeft te worden. Anderzijds omdat aanbod vraag creëert en mensen maar heel beperkt de 'nog onbekende' producten vragen. In de gemeente Noordwijkerhout is er sterke oriëntatie op de koopsector, passend bij een meer landelijke gemeente.
- Het minst structureel zijn maatschappelijke trends als individualisering en de (daarbij horende) behoefte aan onderscheidende kwaliteiten. Hierdoor is de afgelopen jaren steeds een opwaartse druk geweest in de te realiseren kwaliteiten bij nieuwbouw.

Deze trends waren bij de Woonvisie 2007 bepalend voor de gewenste samenstelling van het programma: met vooral gewenste toevoegingen bij tweekappers tot € 350.000, nultredenwoningen (hoofdzakelijk huur) en koopwoningen voor starters.

Korte termijntrends

De woningmarkt trends worden momenteel overschaduwd door de huidige economische conjunctuur, onzekerheden op de hypotheekmarkt en regelgeving ten aanzien van de sociale huursector. Hierdoor stagneert de doorstroming en zijn mensen voorzichtiger met

het maken van wooncarrière. Mensen wachten met het kopen van een huis tot de huidige woning verkocht is, waardoor doorstroming minder snel gaat. En koopstarters zijn sinds 1 augustus 2011 geconfronteerd met stringenter hypotheekregels, waardoor zij (nog) minder makkelijk de opstap naar de koopsector kunnen maken.

Door deze trends staat de afzetbaarheid van plannen die volgens lange termijntrends passend zijn onder druk. Mensen blijven langer in een huurwoning wonen, en in de koopsector is de vraag meer afhankelijk van een gunstige prijs in combinatie met voldoende kwaliteit.

Conclusies op basis van lange- en kortetermijntrends gezamenlijk

In deze onzekere markt vraagt woningbouwplanning de nodige flexibiliteit. De conclusies moeten dan ook in het licht van de huidige woningmarkt (najaar 2011) gezien worden. Op basis van die situatie geven we richtingen aan voor de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad.

- In de huursector zijn er gelet op de demografische ontwikkeling en lange termijn-woonwensen voldoende eengezinswoningen. Voor de korte termijn is doorstroming uit dit segment beperkt en zal het potentiële overaanbod zich niet manifesteren. Toevoeging is echter met oog op de lange termijntrend niet gewenst.
- Tekorten zijn er vooral bij huurappartementen, door enerzijds de vraag van senioren en anderzijds de vraag van starters. Voor de eerste groep is toegankelijkheid van de woning per lift essentieel, voor de tweede groep de betaalbaarheid van de woning.
- In de koopsector richt de vraag zich momenteel, meer dan in 2007, op goedkopere eengezinskoopwoningen; voor koopstarters door hypotheekregels tot maximaal € 191.500.
- Het potentiële overschot volgens het onderzoek uit 2007 bij rijwoningen tussen € 250 en 350.000 doet zich in de praktijk nauwelijks voor. Mensen krijgen hun woning niet verkocht en blijven zitten.

Keerzijde is dat hierdoor ook de vraag naar iets luxere koopwoningen (tweekappers / vrijstaand) beperkt is.

- Er is een constante (maar kleine) vraag naar koopappartementen (maximaal 10% van het programma). Bij dit woningtype is de kwaliteit van het aangeboden product essentieel om op de vraag in te spelen (zie kader).

Prijs-kwaliteitsverhouding appartementen

De prijs van te koop staande appartementen in Noordwijkerhout varieert momenteel tussen € 160.000 (k.k.) en € 300.000 (k.k.). Afhankelijk van de kwaliteit van appartementen bedraagt de m²-prijs tussen € 2.000 en € 3.500 /m². Recente ervaringen met de verkoop van appartementen in vergelijkbare regio's laten zien dat de m²-prijs zeer concurrerend moet zijn voor een goede afzetbaarheid. Met name voor senioren. Zij willen wel verhuizen naar een appartement, mits deze een vergelijkbaar prijsniveau en comfort biedt als de huidige eengezinskoopwoning. In dat segment ligt de m²-prijs gemiddeld op € 2.000 tot € 2.500 /m². Dat zou dan ook voor appartementen een reëel prijsniveau zijn.

Rijks- en provinciaal beleid in vogelvlucht

Vanuit de rijksoverheid komt een aantal ontwikkelingen op lokale partijen af. Deze zijn met name gericht op het functioneren van de corporaties. De corporatie is een belangrijke partner voor de gemeente, waar het gaat om woonbeleid. Deze ontwikkelingen in rijksbeleid hebben derhalve ook betekenis voor de gemeente zelf. De belangrijkste ontwikkelingen vanuit de rijksoverheid die momenteel een rol spelen:

- De afgelopen jaren is er vanuit de rijksoverheid veel aandacht voor de maatschappelijke opgave van corporaties; en hun bijdrage aan lokaal woonbeleid. De komende jaren kunnen wij de volgende zaken verwachten:

- Corporaties moeten middels een heffing gaan bijdragen aan de huurtoeslag.
- De Woningwet wordt herzien. In het voorstel voor de nieuwe Woningwet staan onder meer de volgende (deels reeds ingevoerde) maatregelen:
 - de activiteiten van corporaties gaan strenger beoordeeld worden. Op het moment dat activiteiten niet worden aangemerkt als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) veranderen de voorwaarden voor het aantrekken van vreemd vermogen; geld lenen wordt dan duurder;
 - corporaties moeten 90% van hun sociale woningvoorraad toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 33.614. Hierdoor vallen mensen die net iets meer verdienen buiten de boot. Hun kansen op een passende woning in de koopsector zijn, zeker met de steeds strengere regels voor hypotheek, gering. Om deze doelgroep toch te bedienen moeten alternatieve producten en financiering opgezet worden.
- Ook is een nieuwe Huisvestingswet in de maak. Deze wet is vooral van invloed op sturingsmogelijkheden bij woonruimteverdeling en lokaal maatwerk. De regio Holland-Rijnland werkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening, vanwege het samengaan van de regio's Rijnsteek en Holland-Rijnland. Bij deze nieuwe Huisvestingsverordening worden ook aanpassingen vanuit de Huisvestingswet verwerkt.
- De provincie Zuid-Holland heeft haar woonvisie recent vastgesteld. Centraal element in deze visie is de teruglopende woningbehoefte (volgens diverse prognoses) in relatie tot de aanwezige plancapaciteit. Hiermee komt het accent meer te liggen op de aanpak van de bestaande woningvoorraad boven nieuwbouw. Tevens laat de provincie de 30% sociaal als harde eis meer los. Het komt meer neer op lokaal maatwerk. Hierover moeten afspraken worden gemaakt in de regionale woonvisie.

2.3. Richtingen Structuurvisie Noordwijkerhout

Wonen

Tot 2020 resteert er een maximale bouwopgave van 1.250 woningen. Uitgangspunt is dat door een actief beleid de kwaliteiten als woongemeente behouden blijven en waar nodig worden versterkt. Er wordt aan geen enkele doelgroep prioriteit gegeven vanuit de wetenschap dat alle groepen op hun eigen manier een bijdrage leveren aan een vitale gemeenschap.

Per deelgebied is een verdeling van de netto toename van woningen aangehouden:

Deelgebied	Aantal woningen
Centrum	275 (totaal centrum en BAVO: maximaal 725)
BAVO-terrein	450 (totaal centrum en BAVO: maximaal 725)
Overig, Noordwijkerhout	365 (inclusief 75 woningen Sancta Maria)
De Zilk	160
Totaal	1.250 woningen

Bron: Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2010.

Voor de prioriteitstelling van de potentiële woningbouwlocaties en de verschillende te bouwen woningcategorieën zullen nadere criteria worden opgesteld.

Bij het ontwikkelen van nieuwe locaties moet het karakter van Noordwijkerhout worden gerespecteerd. Ook groen en water maken de leefomgeving aantrekkelijk.

De structuurvisie voorziet per deelgebied in een aantal toetsingscriteria die in acht dienen te worden genomen bij het inpassen van bouwplannen die in strijd zijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Zorg, welzijn en maatschappelijke voorzieningen

De ambitie van de gemeente is het zorgen voor voldoende goede huisvestings- en zorgmogelijkheden voor inwoners die dit behoeven. Naast het bouwen van voldoende nieuwe woningen van zorgbehoevenden is het eveneens van belang dat bestaande woningen kunnen worden aangepast zodat ouderen en / of zorgbehoevenden in de eigen woning en woonomgeving kunnen blijven wonen.

De komende jaren zal wijk- en kerngericht (dus afgestemd op de schaal van het gebied en de specifieke lokale zorgvraag) de ontwikkeling van kleinschalige steunpunten ter hand worden genomen. Door verschillen in schaalgrootte tussen Noordwijkerhout en De Zilk zal dit voor beide kernen tot verschillende oplossingen kunnen leiden. Daarnaast is in beide kernen aandacht nodig voor een gezonde en veilige omgeving. Bij de inrichting van de woonomgeving is daartoe aandacht nodig voor leefbaarheid, toegankelijkheid van de woonomgeving en toegankelijke (openbare) voorzieningen. Dit zorgt ervoor dat mensen hun huis uit kunnen en durven, en helpt zo eenzaamheid en kwetsbaarheid voorkomen; bij alle leeftijdsgroepen.

2.4. Regionale woonvisie Holland-Rijnland

De samenwerkende gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben hun regionale woonvisie uitgewerkt, met daarin de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. In deze visie worden twaalf afspraken vastgelegd over onder andere woningbouw-aantallen en minimale percentages voor sociale woningbouw. Samengevat betekent dit het volgende:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen (gemiddeld ruim 2.000 woningen per jaar).
- Hiermee wordt tevens de overloop van de woningbehoefte vanuit de Haarlemmermeer gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de 5.200 woningen die met het bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken.
- In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (sociale huurwoningen tot € 652,52 per maand en goedkope koopwoningen tot € 198.000) opgenomen (prijsspeil 1 juli 2011). Hierbij hanteert Noordwijkerhout een percentage van 30%.

2.5. Evaluatie woonvisie 2007

Bij de beleidsvoornemens uit de woonvisie 2007 is gekeken in hoeverre die nog actueel zijn. In grote lijnen zijn de voornemens opgepakt. Soms iets anders dan destijds voorzien was. Wij noemen de volgende opvallende aspecten:

- Een continue samenwerking met allerhande partijen is niet opgepakt en zal ook niet opgepakt worden. In de praktijk blijkt een projectmatige benadering effectiever voor samenwerking.
- De uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering moeten opnieuw geijkt worden. Deze staan nog te eenzijdig in het teken van de volkshuisvestelijke uitgangspunten en passen niet in de marktveranderingen als gevolg van de economische crisis.
- De marketing en gebiedsgerichte aanpak voor Zeeburg is momenteel geen prioriteit meer.
- Ook het werken aan een sociaal plan voor ondersteuning bij verhuizing van ouderen met een zorgvraag heeft geen prioriteit. Sint Antonius van Padua zorgt voor begeleiding in voorkomende gevallen.
- Overige punten als huisvestingsvraagstuk tijdelijke werknemers en uitwerking van het woningbouwprogramma zijn opgepakt.

Samenvatting bevindingen uit de analyses

- De gemeente Noordwijkerhout is in staat om inwoners van buiten de gemeente aan te trekken, in het bijzonder vanuit buurgemeenten. Er is een redelijk structurele instroom van gezinnen met kinderen. Voor hen biedt Noordwijkerhout kennelijk een aantrekkelijk woonmilieu.
- De gemeente Noordwijkerhout krijgt de komende jaren te maken met een voortgaande vergrijzing (in het bijzonder vanaf 75 jaar). Andere leeftijdsgroepen blijven in omvang redelijk constant. Er is bij de huishoudens tegen de landelijke trend in geen sprake van ontgroening (minder jonge huishoudens).
- Door beperkte doorstroombmogelijkheden van huur- naar koopwoningen groeit de behoefte aan (sociale) huurwoningen met 170 woningen tot 2020.
- De samenstelling van de woningbehoefte de komende jaren is afhankelijk van enkele structurele trends als vergrijzing, kooporiëntatie in Noordwijkerhout en de behoefte aan meer kwaliteit. Dit leidt tot vraag naar nultredenwoningen (huur en koop) en (luxere) koopwoningen. De korte termijn vraag wordt echter bepaald door de economische conjunctuur en regelgeving (hypotheek, staatssteunregels corporaties). Hierdoor is er op korte termijn vooral behoefte aan goedkopere woningen, en is er veel aandacht nodig voor een scherpe prijs-kwaliteitsverhouding.
- Bestaand beleid voor Noordwijkerhout gaat uit van groei van de woningvoorraad met 1.250 woningen in de periode 2010-2020. Daarbij wil de gemeente een brede doelgroep bedienen. Daarmee levert de gemeente haar bijdrage aan de regionale woonvisie. Vanuit de regionale woonvisie ligt er ook de opgave om 30% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren.

3. Naar meer evenwicht in woningaanbod

Met haar woonvisie wil de gemeente mensen uit de gemeente Noordwijkerhout ruimte bieden om in de gemeente te blijven wonen. Als wij voor inwoners van de gemeente een aantrekkelijk woonaanbod weten te bieden, dan heeft dat allerhande positieve effecten op de vitaliteit van de gemeente.

Naar een duurzaam evenwichtig woningaanbod

De gemeente Noordwijkerhout wil er zijn voor haar inwoners: een zelfstandige gemeente die er veilig en fraai uitziet en waar het aangenaam wonen, werken en vertoeven is. Voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente kiest de gemeente voor het versterken van het groene aanzien en het behoud van het eigen karakter van de dorpskernen. Dit is een duurzame kwaliteit van de gemeente.

De gemeente richt zich bij deze ontwikkeling op alle doelgroepen, conform het uitgangspunt uit de structuurvisie. Voor hen wil de gemeente tussen 2010 en 2020 1.250 woningen toevoegen, voor de eigen behoefte en de regionale opvangtaak. Binnen deze taakstelling besteedt de gemeente extra aandacht aan groepen die in sociaal en economisch opzicht een zwakke positie hebben op de woningmarkt.

De duurzame ontwikkeling komt ook terug in de klimaatdoelstellingen die de gemeente stelt.

Deze algemene richting van de gemeente komt tot uitdrukking in deze actualisatie van de woonvisie. De aandacht voor alle groepen komt terug in het woningbouwprogramma dat ingezet is. Daarbinnen geeft de gemeente specifieke doelgroepen extra aandacht:

- starters op de woningmarkt omdat al sinds jaar en dag blijkt dat het woningaanbod (naar prijsniveau) onvoldoende aansluit bij de wensen;
- ouderen, omdat met de vergrijzing hun aantal steeds groter is. En ook voor hen het woningaanbod nog niet voldoende is toegesneden op de vraag.

De inzet voor beide groepen is het meest gebaat bij een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Dat evenwicht is er nu niet altijd. Aandacht hiervoor leidt tot een duurzame toekomstbestendige oplossing voor beide groepen. Dit is dan ook het eerste beleidsonderdeel; uitgewerkt in paragraaf 4.1.

Wonen met zorg en werknemers uit Midden- en Oost-Europa vragen bijzonder aandacht

Naast het ontbreken van evenwicht in de totale opbouw van de woningvoorraad is er een tweetal opgaven die ook betrekking hebben op kwetsbare groepen op de woningmarkt.

- In de eerste plaats betreft dat de gezondheid van mensen. In algemene zin gaat het om een gezonde woon- en leefomgeving, om gezondheid en het welzijn te bevorderen. Specifieker gaat het om mensen die afhankelijk zijn van wonen met zorgaanbod in de directe nabijheid. Waar willen we daar ruimte voor bieden? Onder welke condities? In paragraaf 4.2 besteden we aandacht aan dit thema.

- In de tweede plaats gaat het om de huisvesting van werknemers uit Midden- en Oost-Europa die kortere termijn in Nederland zijn². Zij vallen niet onder de reguliere woningzoekenden. Voor hen zijn inmiddels regionaal afspraken gemaakt en hiervoor wordt op de locatie Molenweg een oplossing gezocht. Deze locatie is hiertoe binnen de rode contour gehaald. Samen met de ontwikkelaar en Sint Antonius van Padua wordt er reeds gewerkt aan dit project. Hier besteden we in deze woonvisie dan ook verder geen aandacht aan.

Kwaliteit van woonmilieus door integratie met een goed ruimtelijk beleid

Woningbouwontwikkelingen en herstructurering van woonwijken heeft tal van raakvlakken met de ruimtelijke ontwikkeling van kernen en buurten.

Het wonen in de beide kernen is aantrekkelijk en dat moet zo blijven. Wijkverbetering en dorpsvernieuwing moeten in nauw overleg met de directe omgeving worden opgepakt, zodat plannen met voldoende draagkracht kunnen worden ontwikkeld. Hierbij geldt de volgende ontwikkelingsrichting:

Ruimte binnen de bebouwde kom: Er is continu aandacht nodig voor de kwetsbare balans tussen het vervullen van de woningbehoefte van de lokale gemeenschap, en het behoud van het karakter van Noordwijkerhout. De onlangs door de raad vastgestelde Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 geeft de hoofdlijnen aan van de voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid, voor zover dit het gebied binnen de rode contouren betreft. Deze visie is de ruimtelijke leidraad voor woningbouwontwikkelingen.

Bij de invulling van het woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 5) houdt de gemeente rekening met dit uitgangspunt.

² Mensen uit Midden- en Oost Europa die hier permanent blijven wonen, hebben geen aparte status. Zij kunnen zich gewoon inschrijven bij het regionale woonruimteverdeelsysteem of op zoek naar een koopwoning. Wanneer ze zich permanent vestigen in Noordwijkerhout moet er ook inschrijving in het GBA plaatsvinden.

4. Kansen om te wonen in Noordwijkerhout en De Zilk

4.1. Bouwen aan een evenwichtig woningaanbod

Situatieschets

Er is steeds meer sprake van een tweedeling op de woningmarkt. Aan de ene kant is er de sociale huursector. Deze is bereikbaar voor mensen met een inkomen tot € 33.614.

Aan de andere kant is er de koopsector met prijzen vanaf € 160.000 voor een appartement en vanaf € 220.000 voor een eengezinswoning. Deze woningen zijn met de recente hypotheekregels bereikbaar voor huishoudens met een inkomen van respectievelijk minimaal € 40.000 en € 50.000. Voor een groep met een lager midden inkomen (tussen € 33.614 en € 40.000 / 50.000) is er derhalve nagenoeg geen aanbod. Het 'gat' tussen de huur- en koopsector treft vooral de middengroepen: de gezinnen met (jonge) kinderen en jonge (startende) stellen. Hierdoor groeit naar verwachting het aantal mensen met een middeninkomen in een sociale huurwoningen. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan 170 sociale huurwoningen tot 2020.

Voor doorstromers met een middeninkomen heeft dit tot gevolg dat zij geen volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken en in huidige (huur)woning blijven wonen. Zij hebben wel een dak boven het hoofd. Dat geldt niet voor de andere groep: de (jonge) starters. Voor starters die een koopwoning willen, zijn er weinig mogelijkheden. Voor starters in de huursector worden de mogelijkheden beperkt doordat mensen moeilijker kunnen doorstromen naar een koopwoning.

Om de positie van jongeren en starters te bevorderen zijn de afgelopen jaren al de nodige maatregelen genomen. Zo is een starterslening ingesteld, zijn regels rond woonruimteverdeling aangepast, verkoopt Sint Antonius van Padua woningen met een kortingsconstructie (Koopgarant) en zijn in 2008 de plannen Meander en Alant (samen 36 woningen Koopgarant), en 2009 de plannen Breeland en Andelhof (samen 24 woningen Koopgarant) met succes ontwikkeld. Ook wordt op dit moment het project Coremolen gerealiseerd, waarin meer dan 100 sociale koopappartementen komen.

Beleid voor het gat tussen huur en koop

De gemeente wil de mogelijkheden voor deze groepen verruimen. Dit kan door vier oplossingsrichtingen:

1. In de basis zullen er **voldoende sociale huurwoningen** moeten zijn, zodat middeninkomens zolang er geen alternatief is wel in Noordwijkerhout (scheef) kunnen blijven wonen. Voorlopig betekent dit per saldo een uitbreiding van de sociale huurvoorraad met 170 woningen tot 2020 (tot circa 1.900 sociale huurwoningen). Dit aantal kan kleiner zijn als een of meerdere van de volgende oplossingsrichtingen succesvol is.
2. Beleid gericht op doorstroming is lange tijd het antwoord geweest op dit woningmarkt vraagstuk. Door doorstroming zouden woningen vrij moeten komen die in trek zijn bij middengroepen. Zo wonen veel ouderen in relatief grote eengezinswoningen. Als zij die woningen vrijmaken, ontstaat mogelijk een doorstroomketen waarvan uiteindelijk mensen aan de onderkant van de woningmarkt profiteren. In directe zin levert deze doorstroming niet het woningaanbod op dat voor de starters / jonge huis-

houdens passend is, omdat de vrijkomende woningen vaak niet in bereikbare segmenten liggen. Daarbij komt dat de mogelijkheden voor sturing op doorstroming bij toewijzing vanuit de wetgeving beperkt zijn tot het sociale huursegment en koopwoningen onder € 170.125.

Ook al is de effectiviteit van doorstroming voor starters / jonge huishoudens beperkt, voor een passender verhouding tussen huishoudenssituatie en woning is dit wel waardevol. Een (beperkt) wenselijk bijeffect is dan dat een paar middeninkomens uit Noordwijkerhout hiervan profiteren. De ervaring leert dat de **doorstroming** alleen succesvol is als ouderen in de grote woningen worden verleid

Woonwensen realiseren in een groep

Met elkaar de regie voeren en gezamenlijk keuzes maken. Dat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ten voeten uit. Het doel van CPO is de consument meer zeggenschap te geven bij het realiseren van zijn woning. De koper staat, samen met zijn toekomstige burens, zelf aan het stuur als opdrachtgever en ontwikkelaar. Als consumentenorganisatie wil SIR-55 ervoor zorgen dat 55-plussers meer invloed en zeggenschap krijgen over hun eigen woning en woonmilieu. SIR-55 begeleidt de groep consumenten in dit proces.

met een product dat naar prijs en kwaliteit aansluit bij de wensen. Een m²-prijs van circa € 2.000 tot € 2.500 is passend in de lokale marktverhoudingen. Een appartement van 250.000 zou dan een oppervlak van ruim 100 m² moeten hebben. Vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap zouden kunnen helpen bij het inspelen op de vraag van senioren. In dat geval kan deze groep namelijk goed kiezen voor de gewenste kwaliteit. Initiatieven als SIR-55 ondersteunen dit.

3. Waar de effectiviteit van doorstroming beperkt is, zullen **nieuwe woningen in dit tussensegment toegevoegd** moeten gaan worden. Het gaat dan om dure huurwoningen (tot € 1.000) en goedkope koopwoningen. De duurdere huurwoningen dragen bij aan doorstroming van senioren, zo blijkt uit de verhuur van Robijnstaete en Clemenshof (twee luxe huurcomplexen). Sint Antonius van Padua wil een rol spelen in dit segment, maar kan dit enkel minimaal kostendekkend doen. De mogelijkheden zijn dan ook beperkt en afhankelijk van de gekozen financieringsmethodiek (het beleggersmodel).

Voor de toevoeging van goedkope koopwoningen is er een mogelijkheid om dit door verkoop van sociale huurwoningen te doen (bijvoorbeeld met Koopgarant). Sint Antonius van Padua labelt hiertoe 90 woningen. Deze zijn bedoeld voor starters op de koopmarkt. Deze verkoop kan in het sociale segment gecompenseerd worden door toevoeging van nieuwe huurwoningen voor senioren (waar dan financiële en marktruimte voor ontstaat). Dit draagt bij aan de taakstelling voor 30% sociale woningbouw.

Daarbij is nieuwbouw in dit goedkope koopsegment waardevol. Echter op nieuwbouw in dit segment staat doorgaans veel druk, waardoor prijzen na verloop van tijd snel stijgen. De opgave is om deze woningen 'duurzaam' betaalbaar te houden. Hiervoor zijn 'slimme' koopvarianten ontwikkeld, waarbij erfpacht borgt dat woningen in het betaalbare segment behouden blijven.

4. Naast de kant van het aanbod (doorstroming, aanpassing woningvoorraad) is ook **ondersteuning van de vraagzijde** nodig. De gemeente hanteert reeds de starterslening. Deze lening is in februari 2010 van start gegaan, met een budget van € 500.000. Na ruim een jaar (maart 2011) was dit budget geheel toegekend aan 18 starters, waarvan de meesten het maximale subsidiebedrag van € 35.000 ontvingen. De inzet van startersleningen betreft een revolving fund. Op enig moment komt dit geld terug bij de gemeente om in te zetten voor volgende generaties starters. Dit zal

echter nog enkele jaren duren. Daarmee is er na 2011 sprake van discontinuïteit in de mogelijkheid voor starters, terwijl het instrument de afgelopen tijd effectief bleek (gelet op de afname en de migratiecijfers). In de huidige markt blijft ondersteuning van de vraag structureel waardevol; zeker nu door banken de hypotheeknormen zijn aangescherpt. Voor een gelijkmatige en duurzame inzet voor starters is het wenselijk steeds opnieuw een contingent startersleningen in te kunnen zetten; en dus niet te wachten tot het moment dat deze leningen terugkomen. Van daaruit stellen we voor om jaarlijks circa 10 startersleningen beschikbaar te stellen (in lijn met de uitgifte in 2010 / 2011). Dit vraagt een jaarlijkse inzet van € 350.000, tot het moment dat middelen terugkomen in het revolving fund.

Dekking voor de inzet van deze lening kan gevonden worden in de gemeentelijke Reserve Volkshuisvesting.

Maatregelen:

- Zorgen voor voldoende omvang sociale huurwoningen door groei van aanbod met maximaal 170 woningen tot 2020.
- Woningbouwprogramma voor senioren realiseren dat optimaal bijdraagt aan doorstroming. Met ontwikkelende partijen nagaan of er mogelijkheden zijn om (collectief) particulier opdrachtgeverschap in te zetten.
- Nieuwbouw van dure huurwoningen en goedkope koopwoningen, ondersteund door lagere grondprijzen en gedeeltelijke gronduitgifte in erfpacht (ten behoeve van constructies als maatschappelijke gebonden eigendom).
- Verkoop van sociale eengezinshuurwoningen door Sint Antonius van Padua, gecompenseerd door nieuwbouw van moderne sociale nultredenhuurwoningen voor senioren. Hiermee voldoet de gemeente ook aan de gewenste toevoeging van 30% sociale woningbouw.
- Continueren inzet startersleningen gericht op een continue inzet van startersleningen.

4.2. Samenhang wonen met zorg

Situatie

De milieubelasting op de gebouwde omgeving groeit, door wegverkeer, luchtvervuiling en geluidshinder. Dit heeft aantoonbare gevolgen voor de gezondheid van mensen. Een juiste inrichting van de omgeving kan zorgen voor ontspanning, tevredenheid en daarmee tot gezonder gedrag.

Blijft, dat de groep mensen met een (intensieve) zorgvraag groeit. Zij zullen de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. Door minder zorg in instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden (deconcentratie) moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. Dit leidt tot een verschuiving in de behoefte.

In een gemeente als Noordwijkerhout is deze ontwikkeling van grote betekenis. De gemeente heeft namelijk een aantal grote zorginstellingen op haar grondgebied: Hafakker en Bavo voor verstandelijk gehandicapten. Deze zorginstellingen hebben plannen om mogelijk een deel van hun instellingszorg meer aan huis aan te bieden. Het Bavo-terrein wordt getransformeerd tot een groen woonmilieu met enkele zorgfuncties. Op het terrein Sancta Maria zal in het geheel geen intramurale zorg worden aangeboden.

Dit betekent dat de instellingsterreinen een deel van hun functie kunnen gaan verliezen. Daarmee ontstaan unieke kansen om een nieuw woonmilieu, aan de dorpsrand, nabij de duinen te ontwikkelen. Een woonmilieu waar in enkele gevallen ook de mogelijkheid van (intensieve) zorg aanwezig is. Tegelijkertijd betekent deze ontwikkeling dat in de wijken en kernen van de gemeente huisvesting voor mensen met een zorgvraag geboden moet worden.

In het licht van deze ontwikkeling zijn in maart 2007 door ruim zeventig partijen in Zuid-Holland Noord regionale prestatieafspraken voor Wonen, Zorg en Welzijn ondertekend. Het doel van deze afspraken is om er gezamenlijk voor te zorgen dat er vanaf 2020 voldoende levensloopgeschikte woningen en andere woonvormen met zorg beschikbaar zijn voor de burgers in de regio. Vanuit de regionale prestatieafspraken zijn recent de lokale opgaven voor wonen met zorg opnieuw doorgerekend. Hierbij is de behoefte aan twee woonzorgconcepten in beeld gebracht:

- **Beschermd wonen:** onzelfstandig wonen met 24-uurszorg en / of begeleiding, veelal dus met een AWBZ-verblijfsindicatie. Dit kan zowel in een grootschalige woonzorgvoorziening zijn, als in een kleinschalige, gedecentraliseerde woonvorm³.
- **Geschikt wonen:** hieronder wordt een woning verstaan die ten minste volledig rollatordoorgankelijk is en daarmee geschikt voor hulpbehoevende ouderen en / of gehandicapten. De term geschikte woning komt overeen met twee of meer sterren in het classificatiesysteem van de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland. Bij nieuwe ontwikkelingen voldoen alle appartementen aan deze norm; en kunnen deze woningen worden aangemerkt als levensloopgeschikt.

Tabel 4.1: gemeente Noordwijkerhout, vraag en aanbod woonzorgconcepten 2010-2020

	Aanbod 2010	Vraag 2010	Frictie vraag- aanbod 2010	Aanbod 2020	Vraag 2020	Frictie vraag- aanbod 2020
Beschermd zwaar	20	71	-51	50	93	-43
Beschermd licht	44	68	-24	<i>Concept heeft geen toekomstwaarde</i>		
Geschikt wonen (huur)*	186	560	-374	230	790	-560

* De inventarisatie van vraag en aanbod voor geschikt wonen in de huursector is niet echt betrouwbaar, omdat veel mensen uit deze doelgroep in een gewone huur- / koopwoning blijven wonen, en tegelijkertijd ook bestaand aanbod door aanpassingen geschikt gemaakt kan worden. Dit is niet geheel inzichtelijk. Bovendien is alleen het bezit van woningcorporaties meegenomen en niet van de zorgaanbieders. De richting van gewenste substantiële toevoegingen in dit segment klopt wel.

Bron: Woonzorgmonitor Noordwijkerhout 2011.

De gemeente Noordwijkerhout loopt de komende tien jaar tegen een forse opgave voor geschikte woningen aan; meer dan de helft van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Naast deze specifieke woonvormen is er nog een aantal meer algemeen gangbare woonvormen, waar mensen met een (lichte) zorgvraag goed in kunnen wonen: in de regel zijn de meeste woningen, inclusief nultredenwoningen en woningen met lichte (Wmo) aanpassingen als gewoon wonen te kenschetsen. Deze categorie blijft in de regionale monitor buiten beschouwing.

³ In de ouderenzorg zijn de woonzorgvoorzieningen voor beschermd wonen onder te verdelen in (met name) voorzieningen voor psychogeriatrische zorg (i.c. dementie) en voorzieningen voor somatische zorg. Daarnaast is er een onderscheid te maken naar licht en zwaar. Lichte vormen van beschermd wonen zijn verzorgingshuizen / woonzorgcentra; bij zwaardere vormen van beschermd wonen moet worden gedacht aan verpleeghuizen of verpleegunits in woonzorgcentra.

De woonzorgmonitor richt zich op de zorgvraag vanuit senioren (75-plussers). Daarnaast is er nog een woonzorgvraag van jongeren: verstandelijk en lichamelijke gehandicapten. Juist voor deze groepen heeft Noordwijkerhout een stevig aanbod met een belangrijke regionale functie.

- Rivierduinen biedt 30 woningen voor 80 cliënten met een psychiatrische problematiek.
- Het Raamwerk biedt plek aan 130 cliënten met een verstandelijke beperking.
- Philadelphia biedt zorg aan 12 cliënten.

Beleid

De gemeente hecht waarde aan een gezonde leefomgeving van mensen. Daarom besteedt de gemeente bij het ontwerp van bouw- of herinrichtingsprojecten aandacht aan een gezonde leefomgeving.

Voor mensen die al met een zorgvraag geconfronteerd zijn, werkt de gemeente aan een voldoende aanbod woonzorgvoorzieningen. Daarbij heeft Noordwijkerhout een bovenlokale opvangtaak voor mensen met een verstandelijke beperking. De aanvullende inzet volgens de regionale prestatieafspraken wonen, zorg, welzijn legt een verhoudingsgewijs te zware claim op de gemeenschap in Noordwijkerhout. Bij nieuwbouw kiest de gemeente voor differentiatie voor verschillende doelgroepen; dit betekent een ten opzichte van de regio iets minder zwaar accent op wonen met zorg voor ouderen.

De doelstelling vanuit de prestatieafspraken staan voor de gemeente wel centraal. De wijze waarop deze bereikt moeten worden, vraagt een alternatieve aanpak. Wij kiezen daarom voor een benadering die meer aansluit bij de actualiteit en sturingsmogelijkheden van de gemeente Noordwijkerhout en haar partners. Bij het zoeken naar oplossingen hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten voor verschillende vormen van wonen met zorg:

- Spreiding over de kernen: in alle wijken is geschikt woningaanbod gewenst.
- Locatie nabij voorzieningen: binnen de gekozen spreiding is het belangrijk dat geschikte woonvormen goed bereikbaar zijn ten opzichte van belangrijke detailhandels- en publieke voorzieningen.
- Deconcentratie van gebouwen: complexen met geschikt woningaanbod mogen maximaal 100 woningen groot zijn.
- Bij nieuwbouw werken in de geest van WoonKeur. Daarnaast gaat de gemeente ook uit van een GPR-score van minimaal 7 op alle aspecten.

Deze uitgangspunten impliceren dat de ontwikkeling van woonservicegebieden in De Zilk en de kern Noordwijkerhout niet langer prioriteit heeft. Voorzieningen schalen op, waardoor een spreiding hiervan economisch niet haalbaar is en tevens niet bijdraagt aan de kwaliteit van voorzieningen.

Per woonzorgvariant benoemen we de belangrijkste opgaven:

- Voor het aanbod **beschermde woonvormen** wil de gemeente de komende jaren de toevoeging van circa 40 à 45 eenheden faciliteren. Zij wacht hiertoe initiatieven van zorgaanbieders af. Bij voorkeur worden deze eenheden op een centrale locatie in de dorpskern van Noordwijkerhout ontwikkeld. In Mossenest en rond Puyckendam is extra ontwikkeling van dergelijke eenheden (bovenop het huidige volume) niet gewenst, in verband met de zorgconcentratie die zich dan op die plekken ontwikkelt.
- Ten aanzien van **geschikt wonen**, wil de gemeente met Sint Antonius van Padua en zorgaanbieders in Noordwijkerhout op zoek naar mogelijkheden om woningen beter

geschikt te maken voor wonen met zorg. Primair wil zij dit voor elkaar krijgen via aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Afhankelijk van de mogelijkheden in de bestaande voorraad is nieuwbouw aanvullend gewenst. Door jaarlijkse monitoring moet blijken in hoeverre de verschillende initiatieven voorzien in de geconstateerde behoefte.

- Los van de hier aangegeven ontwikkelingsrichtingen voor beschermd en geschikt wonen is er ook nog een forse opgave om '**gewone' woningen** beter toegankelijk te maken en valongelukken te voorkomen. Vanuit de Wmo biedt de gemeente financiële ondersteuning bij het geschikt maken van woningen. Deze aanpassingen komen echter pas in beeld als de mobiliteit van mensen ernstig terugloopt. Veel valongelukken in huis (en daaraan gerelateerde zorgvragen) kunnen voorkomen worden door tijdig de woning beter toegankelijk te maken. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de bewoners / eigenaren zelf. De revenuen komen echter ook de gemeente en het rijk ten goede, door minder zorgkosten als gevolg van valongelukken. De regio is bezig met het inventariseren van initiatieven in de gemeenten; op zoek naar goed werkende initiatieven. De gemeente Noordwijkerhout kijkt welke initiatieven zij overneemt. Eén van de initiatieven waar samen met Antonius van Padua naar gekeken moet worden is het stimuleren van ouderen om te verhuizen uit grote woningen door ze een appartement voor een min of meer gelijke huur aan te bieden. Voor Antonius van Padua zou dit kostenneutraal moeten kunnen omdat zij de grotere eensgezinswoning na mutatie tegen een hogere huur kunnen doorverhuren.

Maatregelen:

- De gemeente faciliteert bij gebleken behoefte initiatieven van zorginstellingen voor toevoeging van beschermd wonen eenheden (zwaar); bij voorkeur niet nabij Mosse- nest of Puyckendam, in verband met de gewenste spreiding van deze voorzieningen.
- Sint Antonius van Padua brengt in beeld welke woningen zij kan opplussen tot woningen geschikt voor zorgverlening.
- Op grond van de analyse van Sint Antonius van Padua en de toetsingscriteria voor woningbouw van zorggeschikte woningen wordt de spreiding van nieuwbouw van zorggeschikte woningen over beide kernen uitgewerkt.

5. Woningbouwprogrammering

Er is in de voorgaande hoofdstukken een aantal keuzes gemaakt. Samen met de Structuurvisie, en de planningslijsten woningbouw en herstructurering van de gemeente en Sint Antonius van Padua geeft dit richtingen voor het woningbouwprogramma. Het gaat hierbij om de woningen die in de Structuurvisie voor de kernen zijn opgenomen. Daarnaast bestaat er nog een regiotaak vanuit de ISG voor 600 woningen in het buitengebied (hogere segment), waarin ook Noordwijkerhout haar aandeel heeft. Deze hebben we hier nog niet meegenomen. Bij ontwikkelingen in het buitengebied en in de kernen moet over en weer wel rekening gehouden worden met de conclusies uit dit hoofdstuk, vanwege mogelijke concurrentie en complementariteit van plannen.

5.1. Richtingen voor het programma op gemeentelijk niveau

Voor het gemeentelijk programma gelden voor de volgende uitgangspunten:

- De gemeente gaat uit van toevoeging van 1.171 woningen in de periode 2011 tot 2020 (1.250 woningen minus 79 gebouwde woningen).
- In de sociale huursector is per saldo toevoeging van maximaal 170 woningen gewenst. Dit is onderdeel van de regionale afspraak om 30% van het woningbouwprogramma als sociale woningbouw te realiseren.
- De woningbehoefte is in beeld gebracht op basis van korte- en lange termijnverwachtingen voor de woningmarkt. Passend bij deze verwachtingen verdient in elk geval het gat tussen de huur- en koopsector in de programmering aandacht.
- Voor de verdeling over de kernen Noordwijkerhout en De Zilk volgen we de Structuurvisie van de gemeente.

Vanuit deze uitgangspunten komen we tot een richtinggevend woningbouwprogramma. Dit programma geeft de huidige stand van zaken weer op de markt en dient als toetsingskader op programmaniveau (gemeentelijk). Per locatie kan het programma verschillen, mits de optelsom van locaties aansluit bij de richting uit dit programma.

Tabel 5.1: Richting woningbouwambities Noordwijkerhout 2011-2020

	Korte termijn afzetbaarheid	Lange termijn behoefte	Aantallen	Toelichting op aantallen
Sociaal			+170 huur +350 totaal	Totaal toe te voegen in sociale huur: +170 Regionale afspraak 30% sociaal (350 woningen)
▪ Eengezinswoning	+	--	-80	Verkoop AvP 140 reguliere en 19 KoopGarantwoningen. Wij gaan uit van verkoop 50% tot 2020
▪ Levensloopgeschikt	+	++	+(250)	Compensatie verkoop 80 woningen en onderdeel saldo toevoeging 170 woningen sociale huur
▪ Koop	++	+	+(180)	Onderdeel 30% sociale woningbouw. Daarnaast toevoeging door verkoop huurwoningen
Vrije sector			+820	1.170 minus 350 sociale woningen
▪ Dure huur	0	+	+(100)	Voorzichtig mee beginnen
▪ Eengezins 198-300.000	+++	+	++ (350)	Op korte termijn op inzetten, deels door verkoop ingevuld
▪ Eengezins >300.000	0	++	+(200)	In gestage bouwstroom voortzetten
▪ Appartement	+	+	+(170)	In gestage bouwstroom voortzetten

Bron: Woningmarktonderzoek 2007, Regionale monitor wonen-welzijn-zorg 2011, Structuurvisie kernen 2010, gemeente.

In het vervolg gaan we na in welke mate plannen reeds aansluiten bij dit programma. Daarbij is het essentieel onderscheid te maken tussen Noordwijkerhout en De Zilk. De accenten tussen beide kernen verschillen enigszins.

Tabel 5.2: Accenten programma per kern (hoe donkerder des te zwaarder is het accent in deze kern)

	Noordwijkerhout	De Zilk
Sociaal		
▪ Eengezinswoning		
▪ Levensloopgeschied		
▪ Koop		
Vrije sector		
▪ Dure huur		
▪ Eengezins 191.500-300.000		
▪ Eengezins >300.000		
▪ Appartement diverse prijsklassen		
Totaal	+1.010	+160

5.2. Programmatoets en richtingen voor programmering per kern

In de bijlage is weergegeven op welke wijze de gewenste woningtoevoegingen per kern zich verhouden tot de woningbouwplannen. Uit deze vergelijking (programmatoets) kunnen we de volgende conclusies trekken:

Kern Noordwijkerhout

De plancapaciteit voor de kern Noordwijkerhout is voldoende voor de taakstelling uit de structuurvisie, ook bij een gedeeltelijke planuitval. Ook de spreiding over de tijd sluit aan bij de behoefteontwikkeling. In beginsel is het uitgangspunt om eerst de in ontwikkeling zijnde wijken af te bouwen, alvorens er met een nieuw plan begonnen wordt.

- De vaststaande plannen (publiekrechtelijke of privaatrechtelijke status) voorzien in een behoorlijk gedifferentieerd programma. Bij vaststaande plannen zal vooral bij eengezinskoopwoningen vanaf € 350.000 gezocht moeten worden naar een andere fasering over de tijd of naar lagere prijssegmenten. Dit betreft in het bijzonder de locaties Mossenest Randwoningen en Sancta (die - deels - gepland zijn in de periode tot 2015).
- In nog onderhandelbare plannen en nieuwe initiatieven is ook een behoorlijk aandeel duurdere koopwoningen opgenomen (vanaf € 300.000 en vanaf € 350.000). In het huidige marktbeeld is hier in deze mate geen behoefte aan. Plannen die hierin voorzien komen pas na 2015 in ontwikkeling (Bavo, Kerkstraat en Sancta). Het is onzeker of de markt dan is hersteld. Daarom verdient het aanbeveling in afspraken rekening te houden met flexibiliteit in het programma (meer in lagere prijssegmenten) en in fasering (later in de tijd; verder na 2015).
- Aanvullend op de vaststaande plannen wordt in nieuwe initiatieven in voldoende mate ingespeeld op de gewenste toevoeging van eengezinshuurwoningen, nul-tredenhuurwoningen, koopappartementen en middeldure koopwoningen (tot € 300.000).
 - Voor eengezinshuurwoningen voorziet de Bavo-locatie in een voldoende aantal sociale eengezinshuurwoningen; ook ter compensatie van voorziene onttrekkingen bij herstructurering.

- Er zijn voldoende mogelijkheden voor toevoeging van nultredenhuurwoningen: Bavo-locatie en diverse herstructureringslocaties. Deze locaties komen echter pas vanaf 2015 in ontwikkeling. Waar mogelijk zou tempoversnelling in dit segment waardevol zijn.
- In het middeldure koopsegment is er ook een redelijk aantal plannen in voorbereiding: Kerkstraat en Zeestraat-West. Daarnaast speelt verkoop door Antonius van Padua in op de behoefte in dit segment.
- Bij koopappartementen is er een ruim voldoende aanbod voorzien op de Bavo-locatie. Faseren in de tijd (later ontwikkelen) of een gedeeltelijk ander programma kan hier waardevol zijn.
- Een tekort is er in de plannen bij duurdere huurwoningen (90 woningen tot 2020). Naast herstructureringslocaties zou ook de locatie Bavo hier in kunnen voorzien. Dat vraagt wel een gedeeltelijke herprogrammering van deze locatie.

Deze overwegingen leiden tot de volgende doelen voor zachte plannen en nieuwe initiatieven:

Tabel 5.3: restant doelstelling zachte locaties en nieuwe initiatieven in Noordwijkerhout 2011-2020

	Aantallen	Toelichting op aantallen
Sociaal		
▪ Eengezinswoning	0	Voorzien op Bavo-locatie
▪ Levenslooppeschikt	+200	Voorzien in herstructurering en Bavo-locatie
▪ Koop	0	Locaties Coremolen, Kerkstraat en Zeestraat-West spelen hier op in, daarnaast verkoop door Antonius van Padua.
Vrije sector		
▪ Dure huur	+80	Nog geen onderdeel van plannen; kansen bij herstructurering en Bavo-locatie
▪ Eengezins € 191.500-300.000	+285	Locaties Coremolen, Kerkstraat en Zeestraat-West spelen hier op in, daarnaast verkoop door Antonius van Padua
▪ Eengezins > € 300.000	0	Planning na 2015 flexibel inzetten, in afwachting van marktontwikkelingen
▪ Appartement diverse prijsklassen	+70	Voorzien op Bavo-locatie

Bron: zie bijlage

Voor de kern Noordwijkerhout leidt dit tot de volgende adviezen bij locatieontwikkeling:

- Ontwikkeling locaties Mossenest Randwoningen en 'Mossenest additionele locatie binnen de Randweg' faseren over periode 2011-2020.
- Bij locaties Bavo, Kerkstraat en Sancta segment boven € 350.000 flexibiliseren in tijd (verder na 2015) en programma (minder duur). Vanaf 2015 geldt dit ook voor woningen vanaf € 300.000. Dit geldt ook voor koopappartementen op de Bavo-locatie.
- Bij Bavo-locatie en diverse herstructureringslocaties toevoeging nultredenhuurwoningen versnellen (in de periode tot 2015).
- Mogelijkheden zoeken voor extra toevoeging duurdere huurwoningen (bijvoorbeeld Bavo-locatie).

Kern De Zilk

De plancapaciteit voor de kern De Zilk is vrijwel gelijk aan de taakstelling uit de structuurvisie, maar biedt geen ruimte voor planuitval. De plannen komen vanaf 2013 in ontwikkeling, met een redelijke spreiding over de tijd.

- Het plan Hoekgat en een deel van Zoutdepot typeren we als vaststaand. Naar programma en fasering sluit dit aan bij de behoefte, mits de ontwikkeling voor 2015 wordt afgerond.
- In nog onderhandelbare plannen en nieuwe initiatieven is de locatie Zoutdepot een omvangrijke. Het programma voor deze locatie zou vanuit huidige marktinzichten als volgt gedifferentieerd moeten worden.

Tabel 5.4: doelstelling invulling zachte locaties en nieuwe initiatieven in De Zilk 2011-2020

	Aantallen
Sociaal	
▪ Eengezins huur	
▪ Levensloopgeschikt huur	+30
▪ Koop	+20
Vrije sector	
▪ Dure huur	+10
▪ Eengezins € 191.500-300.000	+20
▪ Eengezins > € 300.000	+15
▪ Appartement diverse prijsklassen	+30
totaal	+125

Deze differentiatie sluit redelijk aan bij de voorlopige programmering voor deze locatie. Als richting zou een afzet van ruim 25 woningen per jaar wenselijk zijn. Naar fasering zouden vooral sociale koopwoningen en middeldure eengezinskoopwoningen met enige voorrang ontwikkeld moeten worden. Duurdere koopwoningen komen wat meer in de tweede fase van de planontwikkeling. Voor sociale huurwoningen en appartementen is een gespreide fasering het meest wenselijk.

Voor de kern De Zilk leidt dit tot het volgende advies bij locatieontwikkeling:

- Ontwikkeling locatie Hoekgat bij voorkeur voor 2015 afronden.
- Ontwikkeling locatie Zoutopslag starten per 2015, met een aantal van circa 25 woningen per jaar. De eerste jaren een accent op het sociale en middeldure koopsegment, later in het plan meer accent op duurdere koopwoningen.

5.3. Hoe om te gaan met het programma-advies

Met deze Woonvisie geeft de gemeente richtingen aan voor de gewenste ontwikkeling van het wonen. Harde bouwplannen zijn een gegeven. Zachte plannen en nieuwe initiatieven zijn hierop aanvullend. De gemeente wil dan ook sturen op een goede invulling van zachte plannen en nieuwe initiatieven. Dit doet zij als volgt:

- Bij zachte plannen treedt de gemeente in overleg met ontwikkelende partijen om de gewijzigde marktomstandigheden te bespreken, en waar mogelijk en nodig de fasering en programmering aan te passen. Op deze wijze moeten behoefte en verdeling van plannen naar typologie en locatie in de loop van de tijd beter op elkaar afgestemd raken.
- De gemeente sluit voor nieuwe initiatieven met ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten af. Gelet op de onzekere woningmarktsituatie is flexibiliteit in de overeenkomsten gewenst. Dit gebeurt in overleg en samenwerking. De aangegeven richtingen zijn hierbij leidend.

- De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst dan wel bestemmingsplan randvoorwaarden op ten aanzien van het gewenste aandeel sociale woningbouw.
- Jaarlijks actualiseert de gemeente het overzicht van woningbouwplannen.

Monitoring

De gepresenteerde woningbouwplanning betreft een momentopname. De komende jaren zal de woningmarkt weer wijzigen. Zoals recent de normen voor hypotheekverstrekking. Hierdoor veranderen de marktverhoudingen. Dan is het waardevol plannen bij te kunnen sturen. Daarom wil de gemeente de voortgang in plannen goed bijhouden. Dit geeft zicht op programmaniveau of de gestelde doelen bereikt worden. Daarmee is er steeds een actueel inzicht dat bij onderhandelingen rond woningbouwplannen kan worden benut. Jaarlijks actualiseert de gemeente in het kader van monitor haar programma. Hiermee heeft zij een instrument als bouwsteen voor de woningprogrammering.

Voorts wil de gemeente Noordwijkerhout de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen, bij voorkeur samen met de corporaties. Zo houdt zij zicht op veranderingen op de woningmarkt en kan zij tijdig inspelen op tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen.

De gemeente stelt hiertoe jaarlijks een overzicht van een beperkt aantal kengetallen op:

- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling.
- Verkooprijzen in de bestaande woningvoorraad per type.
- Aantal toegekende startersleningen.
- Mutaties in de huursector.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder bijvoorbeeld Koopgarant).

Naast het verzamelen van cijfers wil de gemeente ook met haar partners in overleg blijven over veranderende omstandigheden. Zo krijgt de gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden de partners van de gemeente zicht op het gemeentelijk beleid.

Financiële effecten van dit programma

Bij de actualisatie voert de verdien capaciteit door faseringen in de tijd en herprogrammering niet de boventoon. Dit is meer en meer de realiteit van de woningmarkt. Door beperking in hypotheekverstrekking die vooral starters op de woningmarkt treft en overkreditering waardoor met name mensen in lagere marktsegmenten geen overwaarde meer hebben, is er ook geen ruimte meer om op basis van waarde stijging van vastgoed wooncarrière te maken. Wooncarrière is daarmee meer en meer afhankelijk van inkomensontwikkeling. Hierdoor zal de wooncarrière vraag afnemen; en daarmee de verdienmogelijkheden op de markt.

Bijlage: overzicht programma en plannen

	Gewenste toevoeging	Verkoop huurwoningen	Harde plannen ⁴	Indicatie zachte plannen	Totaal harde en zachte plannen
Totale gemeente	A	B	C	D	E=B+C+D
Huur					
Eengezins < € 652	-80	-80	-3	+60	-23
Appartement < € 652	Nihil		+68	-2	+66
Nultredenwoning < € 652	+250		+21	+238	+259
Overig > € 652	+100		+8	0	+8
Koop					
Sociale koop < € 198.000	+180	+80	+130	+18	+228
Eengezins € 198.000-221.000	+200		0	+18	+18
Eengezins € 221.000-300.000	+150		+42	+105	+147
Eengezins € 300.000-350.000	+100		+102	+112	+214
Eengezins > € 350.000	+100		+163	+161	+324
Appartement > € 198.000	+170		+68	+168	+236
totaal	+1.170	0	+599	+878	+1.477

	Gewenste toevoeging	Verkoop huurwoningen	Harde plannen	Indicatie zachte plannen	Totaal harde en zachte plannen	Restant toevoeging tov harde plannen	Percentage restant toevoeging
Kern Noordwijkerhout (incl. Sancta)	A	B	C	D	E=B+C+D	F=A-B-C	% van F
Huur							
Eengezins < € 652	-70	-70	-3	+60	-13	0	
Appartement < € 652	Nihil		+58	-2	+56	0	
Nultredenwoning < € 652	+220		+21	+198	+219	+200	30-35%
Overig > € 652	+90		+8	0	+8	+80	10-15%
Koop							
Sociale koop < € 198.000	+150	+70	+130	+14	+214	0	
Eengezins € 198.000-221.000	+180		0	+7	+7	+180	25-30%
Eengezins € 221.000-300.000	+130		+24	+94	+118	+105	15-20%
Eengezins € 300.000-350.000	+85		+102	+101	+203	0	0%
Eengezins > € 350.000	+90		+148	+153	+301	0	0%
Appartement > € 198.000	+135		+62	+128	+190	+70	10-15%
totaal	+1.010	0	+550	+753	+1.303	+635^s	100%

⁴ De gegevens over harde plannen zijn indicatief. Het aantal appartementen en eengezinswoningen staat vast, maar de precieze prijzen nog niet.

	Gewenste toevoeging	Verkoop huurwoningen	Harde plannen	Indicatie zachte plannen	Totaal harde en zachte plannen	Restant toevoeging tov harde plannen	Percentage restant toevoeging
Kern De Zilk	A	B	C	D	E=B+C+D	F=A-B-C	% van F
Huur							
Eengezins < € 652	-10	-10			-10	0	
Appartement < € 652	Nihil		+10		+10	0	
Nultredenwoning < € 652	+30			+40	+40	+30	20-25%
Overig > € 652 ⁵	+10				0	+10	5-10%
Koop							
Sociale koop < € 198.000	+30	+10		+4	+14	+20	15-20%
Eengezins € 198.000-221.000	+20			+11	+11	+20	15-20%
Eengezins € 221.000-300.000	+20		+18	+11	+29	0	
Eengezins € 300.000-350.000	+15			+11	+11	+15	10-15%
Eengezins > € 350.000	+10		+15	+8	+23	0	
Appartement > € 198.000	+35		+6	+40	+46	+30	20-25%
totaal	+160	0	+49	+125	+174	+125⁷	100%

⁵ Het aantal van 640 overtreft samen met de toevoeging van 550 woningen in harde plannen de bouwambitie. Dit komt doordat een deel van de toegevoegde woningen in harde plannen kwalitatief niet volledig passend zijn bij de gewenste toevoeging.

⁶ De gemeente en Antonius van Padua hebben in een vergelijkende verkenning voor De Zilk geanalyseerd dat er in De Zilk een marktopnamecapaciteit is voor circa 80 appartementen. Deze 80 appartementen komen terug in de segmenten: nultredenwoningen, woningen > € 652, sociale koopwoningen en appartementen > € 198.000

⁷ Het aantal van 120 overtreft samen met de toevoeging van 49 woningen in harde plannen enigszins de bouwambitie. Dit komt doordat een deel van de toegevoegde woningen in harde plannen kwalitatief niet volledig passend zijn bij de gewenste toevoeging.