

Harmonisatie woonbeleid gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout

6 november 2018 met actualisatie 30 april 2019

Per 1 januari 2019 zijn de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout samen gegean. Het jaar 2018 stond in het teken van harmonisatie van beleid, verordeningen en uitvoeringsmaatregelen. Dit moet voorkomen dat verschillende keuzes van de beide gemeenten na 1 januari 2019 leiden tot een onevenwichtige situatie op de woningmarkt. Deze harmonisatie richt zich daarmee niet op nieuw beleid, maar vooral op afstemming van bestaand beleid.

In 2019 zullen vanuit een nieuwe bestuurlijke realiteit politieke keuzes gemaakt kunnen worden, waarmee nieuw beleid ontstaat voor de samengevoegde gemeente Noordwijk. Dit proces wordt na 1 januari 2019 opgepakt in samenhang met de omgevingsvisie.

In deze notitie gaan we in op een aantal onderwerpen waarvoor aanpassing van beleid ofwel besluitvorming voor 1 januari 2019 gewenst is. Voor de onderwerpen waarvoor geen besluit noodzakelijk is, wordt beargumenteerd waarom aanpassing niet noodzakelijk is of een alternatief voorstel gedaan. Daarbij is gekeken naar de juridische, financiële of volkshuisvestelijke consequenties van het beleid. Deze onderwerpen komen voort uit het gemeentelijke inventarisatieformulier harmonisatie wonen van de subwerkgroep. Per onderwerp worden de verschillen benoemd. Vervolgens geven we een advies en tot slot, een voorstel of het onderwerp op korte termijn acties vereist. Naast de opsomming van onderwerpen in deze notitie zijn er meer onderwerpen die van belang zijn voor het woonbeleid in de nieuwe gemeente Noordwijk. Een overzicht van deze onderwerpen is in bijlage 1 toegevoegd.

1. Regionale woonagenda Holland Rijnland / prijssegmenten

De gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout maken onderdeel uit van de regio Holland Rijnland. In de regio zijn afspraken gemaakt over het te voeren woonbeleid, waaronder over de toevoeging van nieuwbouw in de verschillende prijssegmenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale woonagenda Holland Rijnland.

De percentages sociale huur, middenhuur en goedkope koop voor nieuwbouw verschillen per gemeente. Daarnaast zijn deze percentages nog niet in overeenstemming met de recentelijk vastgestelde regionale woonagenda.

De afspraak in de regionale woonagenda is als volgt:

- 25% sociale huur (tot € 710)
- 20% middeldure huur (€710 -€ 950) en sociale koop (< € 200.000)

De woonvisie van Noordwijk geeft het volgende beleid:

- Minimaal 20% sociale huur (tot € 710)
- Maximaal 10 % sociale koop (< € 200.000)
- 20% middelduur
 - o Huur (€710 -€ 1050)
 - o Bereikbare koop (€200.000 - €350.000)

De woonvisie van Noordwijkerhout geeft de volgende verdeling weer:

- Minimaal 25% sociale huur (tot € 710)
- 10 % sociale koop (< € 200.000)

<i>Advies:</i>	Beide gemeenten hebben ingestemd met de regionale woonagenda. Dit betekent dat daarmee al beleid is vastgesteld op basis waarvan de gemeenten de percentages kunnen toepassen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de lokale woonagenda kunnen de percentages worden geharmoniseerd met het regionaal beleid. Wel is het advies om in deze overbruggingsperiode voor de projecten, naast de lokale percentages zoals vastgelegd in de lokale woonagenda's, te werken naar de verdeling in prijscategorieën zoals in de regionale woonagenda is opgenomen. Bij de verantwoording aan de regio over de realisatie kan de situatie van de gemeente nader worden toegelicht.
<i>Actie vereist?</i>	Er is geen noodzaak om het beleid voor 1 januari 2019 aan te passen. Percentages harmoniseren bij opstellen van de nieuwe Woonagenda.

2. Huisvestingsverordening

De gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout hebben beide een huisvestingsverordening voor hun gemeente vastgesteld in verband met de schaarste op de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen. De lokale huisvestingsverordening voor de gemeente Noordwijk is in het verleden opgegaan in de regionale huisvestingsverordening, waarbij de bevoegdheid ook is overgedragen aan de regio. De gemeente Noordwijkerhout heeft nog een lokale huisvestingsverordening.

<i>Advies:</i>	Het is vanuit efficiency oogpunt wenselijk dat de gemeente Noordwijkerhout de modelverordening van de regio Holland Rijnland voor de huisvestingsverordening over neemt, en daarmee ook de bevoegdheid overdraagt. Daarnaast is het van belang om in de regio scherp te houden dat deze regionale verordening geldig is tot 1 juli 2019. Dit proces is in de regio Holland Rijnland reeds in gang gezet.
<i>Actie vereist?</i>	In het kader van de harmonisatielijst Wonen is er een apart voorstel voor de veegraad in december 2018 om aan te sluiten bij regio Holland Rijnland.

3. Harmonisatie bouwplannen

De gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout hebben woningbouwafspraken gemaakt in de regio Holland Rijnland. Deze afspraken zijn opgenomen in de regionale woonagenda. Van belang is om een actueel inzicht te hebben in de bouwplannen voor beide gemeenten. De planmonitor is hierin leidend. Waar nieuwe woningen gebouwd moeten worden en voor wie in de nieuwe gemeente Noordwijk moet te zijner tijd worden bepaald in de nieuwe lokale woonagenda.

<i>Advies:</i>	2019 kan gezien worden als overgangsjaar. Het advies is om met de regio Holland Rijnland en de provincie Zuid Holland af te spreken dat de woningbouwplannen voor beide gemeenten nog apart worden geregistreerd in de lokale woningbouwplanlijsten totdat de nieuwe woonagenda is vastgesteld. Tot die tijd kunnen nieuwe plannen worden afgewogen op basis van de lokale en regionaal afwegingskader zoals opgenomen in de regionale woonagenda. (Zie ook punt 4 van deze notitie "Afwegingskader nieuwbouw").
<i>Actie vereist?</i>	Gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout hebben schriftelijk aan de regio en de provincie verzocht om met de voorgestelde werkwijze in te stemmen.

4. Afwegingskader nieuwbouw

Zowel in de Regionale woonagenda Holland Rijnland als in de lokale woonagenda's zijn verschillende afwegingskaders opgenomen voor nieuwbouwprojecten. In een afwegingskader worden plannen getoetst aan de verschillende ambities waaraan een woningbouwplan een bijdrage kan leveren. De plannen die het best bijdragen aan die ambities krijgen daarmee voorrang.

De uitgangspunten voor het regionaal afwegingskader Holland Rijnland, zijn als bijlage 2 toegevoegd.

Afwegingskader Noordwijk

Het afwegingskader van de gemeente Noordwijk, behorende bij de Noordwijkse woonagenda 2016-2020, geeft voornamelijk een procedurele uitwerking van het regionale afwegingskader.

Afwegingskader Noordwijkerhout

Het afwegingskader van de gemeente Noordwijkerhout, behorende bij de Woonvisie 2015 (incl. actualisatie 2017), geeft een nadere kwantificering van de kwalitatieve aspecten voor nieuwbouwplannen. Een deel van deze aspecten is een kwantificering van de regionale uitgangspunten, voor een deel gaat het ook om een nadere aanvulling van de kwalitatieve aspecten. Daarbij gaat het met name om de toets op afzetbaarheid.

<i>Advies:</i>	De afwegingskaders voor de gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout zijn in lijn met de regionale woonagenda en het daarin opgenomen afwegingskaders. De verschillen zitten met name in de gedetailleerdheid van de uitwerking. Aangezien beide kaders in lijn zijn met de regionale afspraken is harmonisatie op dit moment niet noodzakelijk. Indien in de praktijk blijkt dat men toch aanloopt tegen de verschillen in de afzonderlijke afwegingskaders wordt geadviseerd te handelen conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de regionale woonagenda Holland Rijnland. (Zie ook bijlage 2.
<i>Actie vereist?</i>	Harmonisatie van de verschillende afwegingskaders meenemen bij het opstellen van de nieuwe lokale woonagenda.

5. Samenwerking wonen welzijn zorg

In de gemeente Noordwijk is er een samenwerkingstafel "wonen welzijn zorg". Dit zorgpactoverleg heeft als doel om de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven te bespreken, actief samenwerking te zoeken en te bevorderen, uitvoering te geven aan beleid en beleidsopgaven en samen informatie uit te wisselen. De samenwerkende partijen in Noordwijk (waaronder de gemeente, woningcorporatie, zorgpartijen en welzijnsorganisaties) ervaren een gezamenlijke verantwoordelijkheid met betrekking tot wonen, welzijn en zorg in Noordwijk. Door de verbondenheid van de vaak moeilijke onderwerpen zijn deze partijen van elkaar afhankelijk.

<i>Advies:</i>	Het zorgpact geldt op dit moment alleen voor de gemeente Noordwijk. Aangezien de meeste zorg en welzijnsorganisaties ook in Noordwijkerhout actief zijn ligt het voor de hand om het zorgpact voor de nieuwe gemeente in te zetten. Van belang is om daarbij ook de lokale partijen in Noordwijkerhout aan te laten sluiten, hierbij gaat het onder andere om woningstichting St. Antonius van Padua. Voor 2018 worden de lokale partijen uit Noordwijkerhout al uitgenodigd om deel te nemen aan de Zorgpact overleggen.
----------------	---

Actie vereist? Meegenomen in de prestatieafspraken tussen Noordwijkerhout en woningstichting St. Antonius van Padua.

6. Verordening beheer woningvoorraad

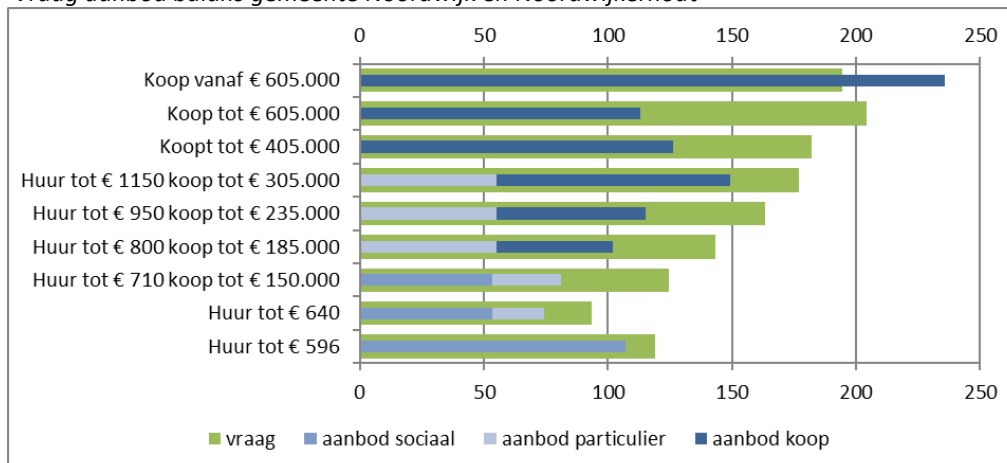
De gemeente Noordwijk heeft een verordening beheer woningvoorraad vastgesteld om de verdeling en samenstelling van (schaarse) segmenten van de Noordwijkse woningvoorraad te reguleren. Hiermee zijn regels (vergunningplicht) gesteld ten aanzien van wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor deze (schaarse) segmenten. Het gaat hierbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woningen in de volgende segmenten:

- (Middeldure) huurwoningen (huurprijs <€1050,-)
- Bereikbare koopwoningen (WOZ-waarde < €350.000,-)
- Levensloopbestendige woningen.

De verordening geldt op dit moment alleen voor de huidige gemeente Noordwijk. Voor de fusiegemeente per 1 januari 2019 is het van belang of de schaarste in deze woningsegmenten ook gelden voor de huidige gemeente Noordwijkerhout.

Voor de nieuwe gemeente Noordwijk is in beeld gebracht hoe de vraag/aanbodverhouding ligt in de verschillende prijssegmenten. De vraag is bepaald op basis van de verhuisgeneigdheid per inkomensgroep. Voor het aanbod is gekeken naar het beschikbare aanbod in de huur en koop in alle prijsklassen die bereikbaar zijn voor de verschillende inkomensgroepen.

Vraag aanbod balans gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout



Uit het figuur blijkt dat voor de nieuwe gemeente in nagenoeg alle prijssegmenten (huur en koop) onvoldoende aanbod is om in de vraag te kunnen voorzien.

Advies: Voor de nieuwe gemeente Noordwijk blijft er sprake aan een schaarste in zowel de bereikbare huur (<€1.050) en bereikbare koop (<€350.000,-). Het advies is om de verordening beheer woningvoorraad van toepassing te laten zijn op de nieuwe gemeente Noordwijk.

Actie vereist? Opstellen van een raadsvoorstel voor de gemeente Noordwijk in samenhang met de uitwerking van de bestuursopdracht “gebruik woningen in Noordwijk”. Het voorstel hangt o.a. samen met het plan van aanpak voor “toeristische verhuur”. Het voorstel kan in het voorjaar van 2019 worden voorgelegd aan de nieuwe raad. Er is geen aanleiding om hiermee te wachten tot de nieuwe woonagenda wordt vastgesteld.

7. Labeling fondsen volkshuisvesting/bestemmingsreserves

Beide gemeenten hebben verschillende fondsen die ingezet kunnen worden voor de volkshuisvesting. (Het gaat hierbij om bijvoorbeeld, startersleningen, duurzaamheidsleningen, subsidieregelingen etc.)

Zo kent de gemeente Noordwijk bijvoorbeeld een subsidieregeling voor verduurzaming van corporatiewoningen. De Noordwijkse woningstichting kan een bijdrage krijgen voor het energetisch verbeteren van haar bezit. De regeling loopt in 2018 af, maar er blijft wel geld over. Daarnaast bestaat er ook een bestemmingsreserve sociale huur. In de verordening staat opgenomen dat 30% van de woningen (plannen met 3 woningen of meer) in het sociale segment gerealiseerd dienen te worden. (Min 20% huur en max 10% koop).

De gemeente Noordwijkerhout kent vergelijkbare regelingen ter stimulering van haar volkshuisvestingsbeleid.

<i>Advies:</i>	Onderdeel van de nieuwe woonagenda wordt o.a. welke instrumenten kunnen worden ingezet om de doelen uit het woonbeleid te realiseren. De bestaande fondsen zijn overgeheveld naar 2019 en op basis van de nieuwe woonagenda wordt bekeken welke instrumenten voor de nieuwe gemeente nuttig en haalbaar zijn ter stimulering van de duurzaamheidsopgaven.
<i>Actie vereist?</i>	De middelen blijven in 2019 beschikbaar voor de verschillende doeleinden.

8. Prestatieafspraken 2019

In principe is het beleid de oude afspraken voort te zetten en in 2019 voor de nieuwe gemeente te gaan werken aan een lokale woonagenda/woonvisie. Er zijn een aantal punten vanuit de gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties die om een actualisatie vragen.

<i>Advies:</i>	De prestatieafspraken uit 2018 zijn voor 2019 met de NWS en AvP gecontinueerd. Met beide corporaties en huurdersorganisaties is een korte evaluatie gehouden om de noodzakelijke aanpassingen voor 2019 te kunnen doen. Vervolgens is het advies om met de corporaties en huurdersorganisaties af te spreken om begin 2019 te gaan werken aan een gezamenlijke ambitienota, mede ter voorbereiding op de prestatieafspraken voor 2020. (Zie verder ook 11. Lokale woonagenda's)
<i>Actie vereist?</i>	In overleg met beide woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken geactualiseerd

9. Arbeidsmigranten

In de regio Holland Rijnland is een convenant gesloten met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit convenant hebben de gemeenten in de regio met (de vertegenwoordigers van) de arbeidsmigranten uitgesproken om voldoende goede en veilige huisvesting voor deze doelgroep te bevorderen. Het convenant is gedeeltelijk uitgewerkt in een beleidsregel "*Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek: voor de gemeente Noordwijk*", en Noordwijkerhout.

<i>Advies:</i>	Zowel de gemeente Noordwijk als Noordwijkerhout maken onderdeel uit van het convenant Holland Rijnland inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor beide gemeenten en in regio Holland Rijnland verband is huisvesting van arbeidsmigranten een actueel thema. Huisvesting van arbeidsmigranten dient in relatie gebracht te
----------------	---

	worden met behoefte aan (tijdelijke) woonvormen voor specifieke doelgroepen, waaronder ook bijvoorbeeld expats.
<i>Actie vereist?</i>	<i>De huisvesting van Arbeidsmigranten</i> is als onderwerp opgenomen in de nieuwe Woonagenda. De beleidsregel Ruimtelijke randvoorwaarden wordt in het kader van de harmonisatie Ruimtelijke Ontwikkeling opgepakt. Beide beleidsregel voor Noordwijk en Noordwijkerhout blijven bestaan omdat Noordwijkerhout geen uitzondering heeft gemaakt voor hotels.

10. Woonwagens

De afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen om recht te doen aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Daarmee ook verandert de positie van woonwagenstandplaatsen in het woonbeleid. De visie van het ministerie “Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid” geeft de volgende aandachtspunten in voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid mee:

- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats.

Op dit moment kent alleen de gemeente Noordwijkerhout enkele standplaatsen voor woonwagens. Beide gemeenten hebben op dit moment geen formeel beleid en een officiële wachtlijst.

<i>Advies:</i>	Inventarisatie van de behoefte kan te zijner tijd meegenomen in de analyses t.b.v. de nieuwe lokale woonagenda. Op dit moment vraag dit geen concrete actie. Wel is het zaak dat het aantal standplaatsen in Noordwijkerhout ondertussen niet wordt verkleind, zolang er behoefte is in de gemeente.
<i>Actie vereist?</i>	Mee nemen in de nieuwe woonagenda (zie ook bijlage 1 aandachtspunten nieuwe woonagenda.) Daarnaast is het onderwerp ook onderdeel van de nieuwe regionale huisvestingsverordening.

11. Lokale woonagenda's

De gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout hebben beiden een lokale woonagenda vastgesteld. Beide woonagenda's zijn met elkaar vergeleken en gecheckt op onderwerpen die nog niet op de harmonisatielijst staan opgenomen. In bijlage 2 is het uitvoeringsprogramma van beide woonagenda's (gecomprimeerd) opgenomen.

<i>Advies:</i>	De woonagenda's zijn met elkaar vergeleken en daaruit komt naar voren dat alle onderwerpen die van belang zijn voor harmonisatie reeds zijn opgenomen in deze notitie of op het inventarisatieformulier ten behoeve van de harmonisatie van beide gemeenten.
<i>Actie vereist?</i>	Geen actie vereist.

Bijlage 1: aandachtspuntenlijst nieuwe woonagenda gemeente Noordwijk (2019)

Onderstaand volgt een eerste aanzet voor onderwerpen die aan de orde moeten komen voor de nieuwe woonagenda. Deze opsomming komt voort uit het inventarisatieformulier van beide gemeenten, de synchronisatielijst van de woningcorporaties en onderhavig document:

- Lokale woonagenda's in lijn brengen met de regionale afspraken inzake percentages sociale huur en koop.
- Herijking/inzet diverse instrumenten, waaronder:
 - o Bestemmingsreserve bevordering sociale huurwoningen/Volkshuisvestingsfonds
 - o Startersleningen
 - o Verordening beheer sociale woningvoorraad (reikwijdte en toepassing)
 - o Subsidieregeling duurzaamheid corporatiewoningen
 - o Verordening middeldure huur
 - o Doelgroepenverordening
- Uniform afwegingskader nieuwbouwprojecten
- Nieuwe afspraken m.b.t. percentage sociale woningbouw in prestatieafspraken, incl. aantal te realiseren sociale woningen
- Duurzaamheidsambitie (sociale) woningvoorraad en nieuwbouw
- Ruimte voor alternatieve en tijdelijke woonvormen
- Harmonisatie bouwplannen. Voor wie en waar bouwt de gemeente woningen?
- Behoefte voor bijzondere doelgroepen, waaronder uitstroom GGZ,
- Behoefte voor arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Bijlage 2: Uitgangspunten regionaal afwegingskader

De regionale woonagenda Holland Rijnland hanteert de volgende kwalitatieve aspecten:

- **Balans tussen inbreiding en uitbreiding.** Uitbreiding vindt alleen plaats indien het gewenste woonmilieu niet op de beschikbare inbreidingslocaties gerealiseerd kunnen worden.
- **Bevorderen doorstroming.** De gemeenten stimuleren plannen waar extra aandacht is voor doorstroming van babyboomers door inzet van specifieke kwaliteiten en van instrumenten.
- **Opgave wonen en zorg.** Hierbij gaat het om prioriteit voor woonvormen en -producten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Daarnaast is er aandacht voor bijzondere doelgroepen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg) met speciaal aandacht voor het beschikbaar komen, toewijzen van woningen en begeleiden van mensen.
- **Duurzaamheid.** Plannen die nu reeds, vooruitlopend op de aanpassing van het Bouwbesluit, een hoge score krijgen op energiezuinigheid, verdienen prioriteit. Richtingen daarbij zijn minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) uitgevoerd, en bij voorkeur gasloos, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt.
- **Bijdrage aan de mobiliteit.** Prioriteit verdienen plannen in de nabijheid van OVlocaties of multimodaal ontsloten locaties, waardoor aantoonbaar mogelijk is om een lagere, parkeernorm te hanteren, al dan niet in combinatie met betaald parkeren. Ruimte voor voetganger en fiets is geen sluitpost maar een ontwerpvoorwaarde.
- **Bodemdaling.** Nieuwe plannen in delen van de regio met (het risico van) bodemdaling moeten worden afgewogen tegen de risico's van bodemdaling, zoals overstromingsrisico's en (hoge) kosten van waterbeheersing. Daarbij moeten ook kansen betrokken worden door slimme combinaties van waterberging en waterwonen.
- **Vitale kernen.** Nieuwbouw draagt bij aan de dynamiek in een kern en daarmee aan de vitaliteit. In kleine kernen draagt toevoeging van woningen hieraan bij, mits kleinschalig en passend bij de schaal van de kern.

Per plan worden bij de beoordeling om het plan in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

• Kwantitatief kader:

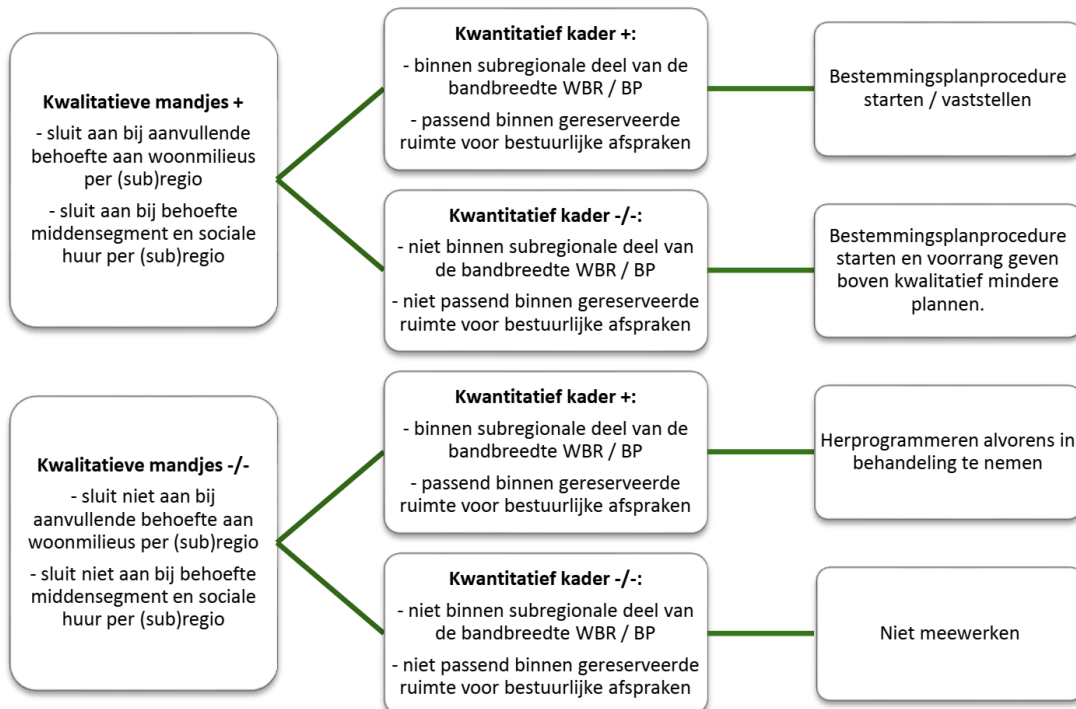
- Hoeveel woningen zijn geprogrammeerd, en past dit binnen de ruimte die binnen de subregionale bandbreedte beschikbaar is (rekening houdend met de verbijzondering voor de bestuurlijke afspraken)?

• Kwalitatieve mandjes:

Als aan de volgende punten wordt voldaan, en daarmee kan worden aangetoond dat het plan aansluit bij de kwalitatieve behoefte, kan het plan in behandeling worden genomen.

- Tot welk woonmilieu kan het plan gerekend worden (inschatting af te leiden uit de omliggende woonmilieus en bij majeure omvang de stedenbouwkundige opzet van het plan). In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte? Bij plannen voor de bovenregionale behoefte is het nog belangrijker te beschrijven of het woonmilieu en de woningbouw aansluit bij de behoefte waarop beoogd wordt in te spelen? o Draagt nieuwbouw in voldoende mate bij aan het vullen van de mandjes voor sociale huur (quotum). Dit betekent dat 25% van de nieuw plannen als sociale huur gepland wordt. In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?

- In welke mate is middeldure huur of goedkope koop in het plan opgenomen, aansluitend bij de behoefte? In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?
- In hoeverre voorziet het plan in woningbouw voor bijzondere doelgroepen? In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?
- Is het plan een inbreidings- of uitbreidingsplan? Bij uitbreiding moet er tevens een motivatie zijn waarom op inbreidingslocaties geen ruimte is om in deze behoefte te voorzien.



Bijlage 3: Uitvoeringsprogramma huidige woonagenda/visie

1. Doelstellingen en maatregelen lokale woonvisie Noordwijkerhout

Beleid	Beoogd effect
Woningen realiseren voor: lokale vraag en Terugkeerders: 70 per jaar bovenregionale instromers: 50 per jaar	Versterken identiteit, enige groei bevolking.
Vergroten differentiatie in woningtypes, huur/koop en prijsklassen.	Versterken kwaliteit en leefbaarheid buurten.
Sloop-nieuwbouw (in principe) voorrang op nieuwbouw	Versterken kwaliteit en leefbaarheid buurten
Bij plannen onderzoeken of slooplocatie als openbare ruimte in te vullen is	Versterken kwaliteit openbare ruimte
Locaties met uitstraling benutten voor projecten voor bovenregionale vraag	Realiseren bovenregionale instroom
Behoud vrijliggende karakter kernen	Versterken identiteit
Toerisme gebruiken als impuls voor leefbaarheid.	Versterken leefbaarheid en identiteit
Centrumbeleid: kwalitatief aanbod van voorzieningen, ingekorte winkelstraten	Versterken identiteit
Goede verzorging van de open ruimte, versterking karakteristieke locaties	Versterken identiteit
Evenementen	Versterken identiteit
Lobby voor betere verbinding met de A44.	(Regionale) bereikbaarheid, aantrekkelijk vestigingsmilieu. Verzorgingscentrum bereikbaar, vergroten aantrekkelijkheid vestigingsmilieu.
Lobby voor snelle en frequente busverbinding met Leiden.	
Busverbinding naar voorzieningen.	Langer zelfstandig wonen
Maatregel	Beoogd effect
Afwegingskader woningbouw verfijnen en nieuwbouwplannen aan toetsen.	Realiseren gewenste toevoegingen, bevorderen doorstroming.
Normenkader geschiktheid nieuwbouwwoningen meerdere doelgroepen.	Realiseren woningen geschikt voor starters/gezinnen/ouderen, levensloopgeschiktheid.
Gebiedsmarketing	Bekendheid met Noordwijkerhout vergroten
Verhuisstroomanalyse	Monitoren behalen doelen: vergroten beschikbaarheid, realiseren bovenregionale instroom

Ontwikkeling als karakteristieke 'dorpse' gemeente

Kwetsbare doelgroepen: beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beleid	Beoogd effect
AvP handhaaft ten minste de bestaande voorraad sociale huurwoningen: 1850	Vergroten beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.
AvP handhaaft ten minste: <ul style="list-style-type: none"> • 160 goedkope woningen • 440 woningen tot de hoge aftoppingsgrens 	
Onderzoeken mogelijkheden om de voorraad goedkope woningen te vergroten	
Goedkope en betaalbare woningen toewijzen naar inkomen: <ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden < € 21.950 • Meerpersoonshuishoudens < € 29.825 	

Afspraken maken over toewijsbeleid met regio	
Opstellen tabel "passende huurprijzen" met reële huren per huishoudentype en inkomensniveau, verwerken in strategisch voorraadbeleid	
Toevoegen van 100 sociale huurwoningen, primair voor kleine huishoudens (gemiddeld 20 per jaar)	
Verversen van de sociale voorraad via nieuwbouw van 50 sociale huurwoningen	
Toevoegen van 50 sociale koopwoningen	
50 sociale huurwoningen verkopen of aanbieden als vrije sector huur	
Geschikte regeling voor verkoop huurwoningen, zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom en om speculatie van nieuwe sociale koopwoningen tegen te gaan.	Vergroten woningaanbod lage middeninkomens
Gemiddelde energieprestatie woningvoorraad AvP op label C	Woonlasten betaalbaar houden.
Ruimte bieden aan realisatie huisvesting voor arbeidsmigranten.	Voorkomen misstanden
Zoeken naar locaties voor opvang vluchtelingen	Vluchtelingen huisvesten, verdringing woningmarkt voorkomen
Duurzaamheidsmaatregelen koopwoningen stimuleren.	Woonlasten betaalbaar houden.
Maatregel	Beoogd effect
Prestatieafspraken sluiten met AvP.	Waarborgen realiseren doelstellingen
In kaart brengen waar goedkope huurwoningen geconcentreerd zijn	Voorkomen eenzijdige wijken waar lage inkomens geconcentreerd zijn
Elke vier jaar monitoren omvang groep huurtoeslagontvangers en afstemming goedkope huurwoningen met corporatie.	Vergroten beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.
Ondersteunen huishoudens betalingsproblemen.	Mogelijke betaalbaarheidsproblemen voorkomen.
Stimuleringsprogramma particuliere woningverbetering.	Toekomstbestendige woningvoorraad.
Bij aanbesteding GPR 8 mee wegen. Bij hernieuwbare energie minder eisen.	Ontwikkelaars/bouwers stimuleren duurzame nieuwbouw.

Wonen, welzijn en zorg

Beleid	Beoogd effect
Onderzoek naar woningen, voorzieningen en diensten	Langer zelfstandig wonen mogelijk maken
Afstemmen aanbod wonen, zorg en diensten met zorgaanbieders	Langer zelfstandig wonen mogelijk maken
Opstellen normenkader voor toegankelijkheid nieuwbouw.	Realiseren woningen geschikt voor tarters/gezinnen/ouderen, levensloopgeschiktheid.
Faciliteren particuliere initiatieven om zelfstandig wonen mogelijk te maken	Mantelzorg mogelijk maken
Maatregel	Beoogd effect
Stimuleren woningeigenaren verbeteren toegankelijkheid bestaande woningen.	Langer zelfstandig wonen mogelijk maken
Openbare ruimte inrichten voor ontmoeting.	
Stimuleren (zorg)aanbieders mogelijkheden technologie voor zorg thuis (beter) benutten.	
Onderzoeken mogelijkheid rekening te houden met plaatsen mantelzorgwoningen	

2. Doelstellingen en maatregelen lokale woonagenda Noordwijk

Werken aan beschikbaarheid

Maatregel	Acties
1. aanjagen nieuwbouw	a) Vaststellen strategisch afwegingskader woningbouwprogrammering (wordt separaat aangeboden) b) Bouwopgave onderdeel maken van omgevingsvisie c) Ruimtelijke procedures voortvarend oppakken d) Onderhandelingen programma/grondprijzen afronden en start eerste fase bouw => afspraken sociale woningbouw
2. Gronden uitgeven voor zelfbouw	Alleen Bronsgeest hiervoor nog als optie
3. Lokaalmaatwerk sociale huur	a) Inzetten lokaal maatwerk i.s.m. NWS
4. verminderen scheefheid en bevorderen doorstroming	a) scheefwoners voorzien van informatie. Onderzoek of zij voorrang kunnen krijgen bij doorstroming b) woonkostentoeslag en Onderzoek "Noodfonds voorkoming huisontruimingen"
5. toevoegen (tijdelijke) woningen voor starters	a) Mogelijke locaties onderzoeken
6. Minimaal op peil houden kernvoorraad sociale huur	a) Onderzoeken of op basis van de nieuwe Huisvestingswet een Verordening met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad (splitsings-,onttrekkingvergunningen) opgesteld kan worden. De 'Verordening beheer Noordwijkse woningvoorraad', wordt voor de zomer 2016 aan de raad voorgelegd (GEREALISEERD) b) in prestatieafspraken vastleggen hoe dit verder vorm te geven

Werken aan betaalbaarheid

Maatregel	Acties
7. nieuwbouw in goedkopere segmenten	a) In de Omgevingsvisie en het werkprogramma aanwijzen waar 30% sociaal en 20% middeldure woningbouw gerealiseerd gaan worden b) met ontwikkelende partijen afspraken maken over de te realiseren bouwstroom c) onderzoek naar koopgarant / MGE-achtige constructies.
8. jaarlijks evalueren en mogelijk aanpassen starterslening	a) jaarlijks evalueren en waar nodig aanpassen starterslening
9. instellen compensatiefonds	a) opstellen Verordening . Uitwerking in werkprogramma en Verordening. agenderen en vaststellen compensatiefonds bij omgevingsvisie (GEREALISEERD)
10. afspraken NWS over huurbeleid	a) afspraken maken over huurbeleid in prestatieafspraken

Werken aan zorg en flexibiliteit

Maatregel	Acties
11. inpassen flexibel inzetbare wooneenheden in bouwprogramma's	a) bij bouwplantoetsing is flexibiliteit van woningen, met name in de kleinere, een vast onderdeel
12. Blijverslening	a) onderzoeken instellen Blijverslening
13. onderzoeken mogelijke huurkorting voor jongeren die welzijnstaken verrichten	a) verkennen juridische mogelijkheden en beperkingen
14. seniorenadviseurs	a) Uitwerken instellen van de huistest in het uitvoeringsprogramma b) Overleg met o.a. Ouderenbonden over opleiding en aanbod van seniorenadviseurs c) Concrete afspraken maken met Ouderenbonden over inzet en activiteiten van seniorenadviseurs om een mentaliteitsverandering bij Noordwijkers teweeg te brengen op het vlak van bewustwording. (GEREALISEERD)
15. Zorgpact	Het opstellen van een Zorgpact, waarbij de gemeente en de zorginstellingen, de NWS en vrijwilligers organisatie onderlinge afspraken maken op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Het

	pact heeft als doel de inwoners van Noordwijk zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (GEREALISEERD)
--	--

Werken aan duurzaamheid

Maatregel	Acties
16. duurzame woningverbetering door particuliere eigenaren	<ul style="list-style-type: none"> a) instellen Duurzaam Bouwloket b) onderzoek naar mogelijkheden om woningeigenaren te stimuleren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen m.b.v. duurzaamheidsleningen (GEREALISEERD) c) continueren keuzemenu energiebesparing en onderzoeken met welke initiatieven de regeling kan worden uitgebreid
17. vastleggen, uitvoering en evaluatie verduurzaming bezit NWS	<ul style="list-style-type: none"> a) in prestatieafspraken vastleggen op welke wijze de NWS de afspraken uit het nationale Aedes-akkoord gaat realiseren b) vanaf 2015 jaarlijks evalueren van de voortgang c) nadere afspraken maken over uitvoering en mogelijke intensivering van afspraken

Overkoepelende acties

Maatregel	Acties
18. prestatieafspraken met 10- jarenperspectief	<ul style="list-style-type: none"> a) overleg over strategisch voorraadbeleid b) verkenning andere partijen die een bijdrage kunnen leveren aan de doelstelling van Noordwijk omtrent de sociale voorraad c) onderhandelingen over 10-jarenafspraken d) besluitvorming
19. agenda voor omgevingsvisie en uitvoeringsprogramma	Vaststellen welke punten uit de woonagenda moeten terugkomen in de omgevingsvisie en welke in het uitvoeringsprogramma van de omgevingsvisie en in het werkprogramma van de Woonagenda.
20. jaarlijkse evaluatie Woonagenda	Jaarlijks vindt een evaluatie plaats als onderdeel in de Noordwijkse Omgevingsvisie van het Uitvoeringsprogramma van de Noordwijkse Woonagenda.