



# Wonen in Zandvoort 2016-2020

Gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave

Gemeente Zandvoort



# 1

## Een gedeelde visie is de basis

Het 'wonen' en de 'volkshuisvesting' in de gemeente Zandvoort vragen om een scherpe en actuele visie van de belangrijkste betrokken partijen, namelijk de gemeente, De Key en de huurders-vertegenwoordiging HPZ-Arcade. Die visie op de opgave is het uitgangspunt bij de beleidsvorming en samenwerking van deze drie partijen. In het bijzonder gebruiken de partijen de gedeelde visie voor de volgende onderwerpen:

- ✓ De gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave dient als basis voor de **nieuwe prestatieafspraken** tussen gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging, die in 2016 gemaakt gaan worden.
- ✓ De Key ontwikkelt een nieuwe **portefeuillestrategie**, die de mogelijkheid van De Key weergeeft voor de bijdrage aan de visie. Onlosmakelijk daarmee verbonden is het **scheidingsvoorstel**, dat de corporatie volgens de Woningwet in 2016 moet doen. De inhoud van de visie is één van de bouwstenen voor De Key bij het maken van een portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel.
- ✓ Partijen willen in 2016 antwoord hebben op de vraag of de **volkshuisvesting in Zandvoort nu het beste af is met of zonder De Key?** En andersom: of

De Key nu het beste af is met of zonder het vastgoed in Zandvoort.

### Hoe deze visie tot stand kwam

De gemeente, De Key en HPZ-Arcade hebben gezamenlijk opgetrokken bij het opstellen van deze visie. Vanuit het bestuurlijk overleg is opdracht gegeven aan een werkgroep waarin de drie partijen vertegenwoordigd zijn. De werkgroep heeft in de periode september 2015 – februari 2016 aan de gedeelde visie gewerkt. Procesbegeleiding en penvoering zijn in handen geweest van RIGO Research en Advies. Door middel van een klankbordgroep is input opgehaald voor de visie en zijn de tussentijdse resultaten teruggekoppeld. Zie Colofon voor meer informatie.

De visie is mede gebaseerd op de volgende bronnen:

- ✓ Recent **woningmarktonderzoek** (*De Zandvoortse woningmarkt anno 2015*<sup>1</sup>, september 2015) en een **Onderzoek naar wonen en zorg** (*Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland*<sup>2</sup>, juni 2015) bieden zicht op feitelijke ontwikkelingen.
- ✓ Het **Plan van aanpak Langer Zelfstandig Wonen** (van transitie naar transformatie) (november 2015) biedt een integrale benadering om effectiever naar oplossingen te zoeken voor het langer zelfstandig thuis wonen.
- ✓ HPZ-Arcade heeft in samenwerking met de Woonbond een **huurdersraadpleging** uitgevoerd eind 2015.
- ✓ De Key heeft een analyse gemaakt van **het huidige bezit**. Ook is een terugblik gemaakt op de **fusieafspraken** inclusief financieel overzicht (begin

januari). Een terugblik op de **huidige samenwerking** (volgt nog).

- ✓ Er is inhoudelijk natuurlijk een relatie met de **verlengde prestatieafspraken** *Wonen in Zandvoort 2013-2015* (verlengd tot 1 juli 2016), met de inhoud van de gemeentelijke **structuurvisie** (*Parel aan zee+, structuurvisie 2025 met toekomstvisie 2040*, januari 2010), de woonvisie **Wonen in Zandvoort tot 2015**<sup>3</sup> en het **Coalitieakkoord 2014-2018**.

### Vaststelling

De gedeelde visie is vastgesteld door HPZ-Arcade en De Key, en door de gemeenteraad van Zandvoort op 24 mei 2016.

<sup>1</sup> Zie [De Zandvoortse woningmarkt anno 2015](#).

<sup>2</sup> Zie [Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland](#).

<sup>3</sup> Zie [www.zandvoort.nl/dsresource?objectid=12596&type=org](http://www.zandvoort.nl/dsresource?objectid=12596&type=org).

# 2

## Onze uitgangspunten

De gemeente, corporatie en huurdersvereniging hebben de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave.

### De kern van de opgave

De kern van de opgave voor Zandvoort voor de komende jaren is samen te vatten in drie punten:

- ✓ We streven naar een **evenwichtige bevolkingssamenstelling**. Vergrijzing en ontgroening kunnen we niet keren maar wel beperken. Daarom geven we prioriteit aan de positie van jonge huishoudens op de woningmarkt: jongeren en jonge gezinnen. Daarom geven we ook prioriteit aan het vasthouden van middeninkomens. Dit doen we zonder de aandacht te verliezen voor de consequenties van vergrijzing en extramuralisering voor de woningmarkt en voor de zorg.
- ✓ We streven naar een **toekomstbestendige voorraad**. Onder 'toekomstbestendig' verstaan we drie dingen, in volgorde van belangrijkheid: 1) **beschikbaarheid**: het woningaanbod moet qua aard en prijs beter aansluiten bij de doelgroepen; 2) **kwaliteit**: de (energetische) kwaliteit van de voorraad willen we verbeteren en 3) **betaalbaarheid**: we willen de voorraad betaalbaar houden. We blijven streven naar een gedifferentieerde voorraad zowel op gemeenteniveau als op wijkniveau.

De Zandvoorters vormen een hechte gemeenschap. We streven ernaar die **betrokkenheid** en **gebondenheid** –

bij inwoners onderling en richting de gemeente – in stand te houden en waar het kan te versterken.

### Hoe we samenwerken

Partijen hebben een **gedeeld belang bij een gedeelde analyse**, simpelweg omdat we elkaar nodig hebben om effectief (samen) te werken.

De Key, de gemeente en HPZ-Arcade trekken zoveel mogelijk gezamenlijk op bij het maken van de visie en bij wat daar op volgt. Partijen willen het **actieve samenwerkingsmodel** handhaven, waarbij iedere partij vanuit de eigen rol opereert.

### De juiste vorm ontdekken

De nieuwe werkwijze en verhoudingen die volgen uit de **Woningwet 2015** en **BTIV** maken dat het voor iedereen 'een beetje zoeken' en 'samen uitvinden' is. Daarom vinden we het des te meer van belang om goed met elkaar in gesprek te blijven. We realiseren ons ook dat dingen kunnen veranderen. Bijvoorbeeld omdat het rijk met een andere uitwerking met regels uit de Woningwet of het BTIV komt.

De gedeelde visie gaat over de **volkshuisvestelijke opgaven die we zien**. We beseffen dat alle drie de partijen een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van die opgave. De vraag *hoe dat gebeurt en wie welke bijdrage levert* is in de gedeelde visie niet aan de orde. Daar zijn, onder meer, de prestatieafspraken voor bedoeld. Per onderwerp werken we volgens drie vragen:

1. **Wat zien we gebeuren?** Onderbouwd en beredeneerd.
2. **Wat vinden we ervan?** Hier gaat het om het belang dat we hier aan hechten.
3. **Wat heeft Zandvoort nodig?** Uitspraak over waar we heen willen.

### Zandvoort en de regio

Zandvoort staat niet op zichzelf. Wat er in de regio gebeurt, kan invloed hebben op de Zandvoortse woningmarkt. Andersom geldt dat het kan gebeuren dat Zandvoortse woningen of voorzieningen worden gebruikt door mensen uit de regio. Beide zijn een gegeven in een regionaal functionerende woningmarkt. Wel betekent dit dat we op de volgende vragen zullen letten: 1) welke ontwikkelingen verwachten we in de regio? 2) bij welke onderwerpen moeten we er voor zorgen dat het 'Zandvoortse' belang voorop komt te staan (en hoe zouden we dat dan kunnen regelen?) en 3) hoe organiseer je de regio?

Voor 1 juli 2016 doen de gemeenten in Zuid-Kennemerland / IJmond een voorstel voor een woningmarktregio. De Woningwet bepaalt dat corporaties een woningmarktregio als kerngebied aangewezen krijgen. In dat kerngebied kunnen zij volledig actief zijn. Buiten dat kerngebied kunnen corporaties niet meer investeren in uitbreiding van de voorraad.

Het aanwijzen van woningmarktregio's moet in de loop van 2016 zijn beslag krijgen. Wat de uitkomst wordt, is nog onzeker. Het aanwijzen van woningmarktregio's kan consequenties hebben voor de investeringsmogelijkheden van corporaties en dus mogelijk anderszins aan de bijdrage aan volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort.

# 3

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### We zien:

- ✓ Het aantal huishoudens in Zandvoort is al jaren stabiel. In de prognoses wordt uitgegaan van een lichte groei, maar of die gerealiseerd wordt is sterk afhankelijk van de nieuwbouwproductie de komende jaren. De nieuwbouwmogelijkheden in Zandvoort zijn beperkt<sup>4</sup>.
- ✓ De omvang en samenstelling van lage inkomensgroep<sup>5</sup> zijn conform landelijk beeld. Ten opzichte van de regio is het aandeel lage inkomens hoog. Alleenstaanden en ouderen maken een relatief groot deel uit van die groep.
- ✓ Het is te verwachten dat de lage inkomensgroep niet in omvang zal afnemen tot 2025. Zij zullen niet allemaal een beroep doen op de sociale huur<sup>6</sup>. HPZ-Arcade ziet echter een toename van de lage inkomensgroep, die bovendien vaker een beroep op de sociale huurvoorraad zal doen.
- ✓ De doelgroep van corporaties zal steeds meer gaan bestaan uit kleinere huishoudens met een laag inkomen. De behoefte aan kleine betaalbare huurwoningen zal hierdoor toenemen.

- ✓ Veel starters, jongeren en jonge gezinnen in Zandvoort blijken de wens te hebben om te kopen<sup>7</sup>.
- ✓ De sociale huurwoningen worden niet alleen door de laagste inkomensgroep bewoond. Ruim een kwart van de sociale huurwoningen wordt bewoond door een huishouden met een middeninkomen of hoger<sup>8</sup>. Andersom geldt dat ongeveer 4 op de 10 huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning woont.
- ✓ In 2015 stonden er 2.775 corporatiewoningen in Zandvoort; 97% is eigendom van De Key, 3% is eigendom van Woonzorg Nederland<sup>9</sup>.
- ✓ Het sociale huuraanbod is de afgelopen jaren duurder geworden en de benodigde zoektijd loopt op. Het is dus moeilijker geworden een woning te vinden en die wordt ook duurder. Overigens zien we grote verschillen per woningtype.
- ✓ Het huidige huurprijsbeleid van De Key (en dan in het bijzonder het aftoppen van woningen) draagt bij aan een onevenwichtigheid in die prijs-kwaliteitverhouding.
- ✓ De passendheidsnorm uit de Woningwet 2015 stelt dat corporaties 95% van de toewijzingen aan de laagste inkomensgroep onder de desbetreffende aftoppingsgrens zal doen.

### We vinden het van belang:

- ✓ Voor de lage inkomensgroep moeten er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn in Zandvoort. Die mogelijkheden liggen natuurlijk – maar niet

uitsluitend – in de sociale huur. Lage inkomens en jongeren moeten ook in andere segmenten dan de sociale huur een woning kunnen vinden (zoals ook nu al het geval is).

- ✓ En andersom: ook de secundaire doelgroep<sup>10</sup> moet in de sociale huur een woning kunnen vinden. De belangrijkste reden hiervoor is de gemengde inkomensverdeling in onze wijken.
- ✓ Wat ons betreft is de sociale huurvoorraad dus bedoeld voor huurders met een inkomen tot €35.739 (2016). Van de ruimte die de Rijksoverheid biedt om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen<sup>11</sup> wordt alleen bij uitzondering gebruik gemaakt.
- ✓ We vinden dat er een relatie moet bestaan tussen de prijs en de kwaliteit van een woning. Bij een hogere kwaliteit hoort een hogere prijs en andersom.
- ✓ We vinden het van belang dat de passendheidsnorm wordt gehaald en dat de slaagkans van de laagste inkomensgroep op peil blijft – gelijk het beroep dat de Minister in dezen op de corporaties doet.
- ✓ We vinden het belangrijk om over de effecten van de passendheidsnorm en te maken keuzes met elkaar in gesprek te gaan.
- ✓ Betaalbaarheid gaat niet alleen over huurprijzen. Het raakt ook aan andere onderwerpen zoals energie-, inkomens- of armoedebelief. Daarom vinden we het van belang dat we gezamenlijk – ieder vanuit de eigen rol – kijken wat we kunnen doen op dit onderwerp.

<sup>4</sup> Zie hiervoor [De Zandvoortse woningmarkt anno 2015](#) en ook de Structuurvisie 2025.

<sup>5</sup> Huishoudens met een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag.

<sup>6</sup> Zie Woningmarktanalyse Zandvoort 2015.

<sup>7</sup> Zie [De Zandvoortse woningmarkt anno 2015](#).

<sup>8</sup> Vanaf €35.739 (2016).

<sup>9</sup> Op basis van de Woonmonitor, zie [De Zandvoortse woningmarkt anno 2015](#).

<sup>10</sup> We bedoelen huishoudens die qua inkomen geen recht hebben op huurtoeslag, maar niet meer verdienen dan €35.739 (2016).

<sup>11</sup> Namelijk 90% < 39.874 en 80% < 35.739 toewijzen (prijsgrenzen 2016).

- ✓ We vinden het van belang om bij het onderwerp betaalbaarheid oog te hebben voor zowel de positie en belangen van zittende huurders, als van nieuwe huurders.

#### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Zandvoort heeft behoefte aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. De opgave is kansen te blijven bieden voor jonge huishoudens. De instroom van deze groepen moet de hoogste prioriteit hebben.
- ✓ De Zandvoortse woningmarkt heeft meer doorstroming nodig. Meer doorstroming betekent dat meer mensen passend kunnen wonen.
- ✓ Zandvoort heeft meer goedkope of sociale koop nodig.
- ✓ De opgave is dat de sociale huurvoorraad<sup>12</sup> van voldoende omvang is om te voorzien in de vraag van lage inkomens en secundaire doelgroep<sup>13</sup>. Die vraag komt vanuit Zandvoort zelf én vanuit de regio. Daarom is het nodig dat de sociale huurvoorraad qua omvang op peil blijft. Het aantal corporatiewoningen in 2015 bedroeg 2.775<sup>14</sup>.
- ✓ Indien het lukt de sociale voorraad doelmatiger te benutten en de scheefheid te verminderen én indien de laagste inkomensgroep en secundaire doelgroep niet groeien in omvang, dan zou ruimte voor afname van de sociale huurvoorraad kunnen ontstaan.
- ✓ De opgave is ook om de kwaliteit en samenstelling van de sociale huurvoorraad beter op de toekomst te laten aansluiten. Dat betekent op termijn: meer

kleine woningen (met een lagere huur) en minder grote woningen.

- ✓ We zullen het begrip 'slaagkans' in relatie tot de passendheidsnorm operationaliseren. De effecten van de passendheidsnorm zullen gemonitord moeten worden. Het aanbod zal voldoende betaalbaar moeten zijn om de norm en bijbehorende slaagkans te realiseren. Over de te maken keuzes willen we in gesprek blijven.
- ✓ De opgave is om de mogelijkheden die de Huursombenadering en tijdelijke huurcontracten gaan bieden, te gebruiken op een manier die past bij de keuzes in deze visie.
- ✓ Er moet ruimte blijven om de doorstroming te bevorderen en de scheefheid te verminderen. Denk aan het bestaande initiatief 'Passend wonen'. Maar ook aan de mogelijkheden die de inkomensafhankelijke huurverhoging of tijdelijke huurcontracten kunnen bieden.
- ✓ Wat Zandvoort nodig heeft is het versterken en afstemmen van het betaalbaarheidsbeleid van De Key en het armoedebeleid van de gemeente
- ✓ De kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad, die in sommige wijken onder druk staan, hebben een impuls nodig.

<sup>12</sup> Onder sociale huurvoorraad verstaan we de gereguleerde voorraad: de huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. Zie ook Colofon.

<sup>13</sup> Dus: alle huishoudens met een inkomen tot €35.739 (2016).

<sup>14</sup> NB: er zit een klein verschil in definities tussen sociale huurvoorraad en corporatiewoningen. Zie ook Colofon.

# 4

## Nieuwbouw, kwaliteit, duurzaamheid

### We zien:

- ✓ In de gemeentelijke structuurvisie is het streven vastgelegd nieuwbouw en herstructurering in te zetten voor specifieke doelgroepen: jongeren en jonge gezinnen. Dat streven onderschrijven we in deze visie (zie vorige paragraaf).
- ✓ Duurzaamheid is mondiaal, landelijk, gemeentelijk en persoonlijk een groot aandachtspunt. In het Energieakkoord is vastgelegd dat het corporatiebezit in 2020 gemiddeld label B moet hebben.
- ✓ Anno 2015 heeft 14% van het woningbezit van De Key een label A of B. 40% heeft een redelijke energiekwaliteit (label C of D) en 46% heeft een slechte energiekwaliteit (label E, F of G). Hier zitten vrij veel jaren 60/70 (eengezins)woningen bij.
- ✓ Bij nieuwbouw kan een hoog niveau qua duurzaamheid worden gerealiseerd, terwijl dat bij bestaande bouw veel hogere investeringen vraagt.

### We vinden het van belang:

- ✓ Naast het streven, zoals vastgelegd in de Structuurvisie, vinden we het van belang dat de lage en secundaire inkomens gebruik kunnen maken van nieuwbouw. We streven dus naar een gevarieerd nieuwbouwprogramma, qua woningtypen en qua prijsstelling.

- ✓ Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om duurzaamheid betaalbaar te realiseren en doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren. We vinden het van belang die mogelijkheden te benutten.
- ✓ Vanuit het oogpunt van de kwaliteitsverbetering en het op peil houden van de omvang van de sociale huurvoorraad vinden we het belangrijk dat er nieuwbouw in de sociale huur gerealiseerd kan worden.
- ✓ Duurzaamheid is een gezamenlijke opgave. We vinden dat gemeente Zandvoort en corporatie hierin gezamenlijk moeten optrekken.
- ✓ Duurzaamheid van de woning is onderdeel van de kwaliteit. Zoals we ook al eerder schreven: we vinden het reëel dat er een relatie is tussen kwaliteit en huurprijs.
- ✓ We vinden het van belang om de energiekwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. Dat geldt voor het bezit van De Key, maar ook voor woningen in bezit van particulieren of eigenaar-bewoners.
- ✓ Het uitgangspunt van het Energieakkoord onderschrijven we. Tegelijkertijd beseffen we dat de (financiële) mogelijkheden van De Key beperkt zijn.
- ✓ Verduurzaming en energiebesparing gaan ook over voorlichting en educatie. We vinden het van belang om ook via die manieren bewoners aan te zetten tot verduurzaming van hun bezit en gedrag.
- ✓ Daarnaast moeten er stimulerende regelingen (zoals de starterslening) zijn om starters en jongeren een betere kans te bieden op de woningmarkt.
- ✓ De opgave is om de energetische kwaliteit van de bestaande voorraad in Zandvoort de komende jaren substantieel te verbeteren.
- ✓ Wat hier o.a. voor nodig is, is dat de corporatie haar (investerings)voornemens en mogelijkheden met betrekking tot verduurzaming en het verbeteren van de technische kwaliteit van de bestaande voorraad inzichtelijk maakt.
- ✓ De opgave is om tot prioriteiten te komen: de investeringen die gepaard gaan met energetische kwaliteitsverbetering zijn dusdanig dat deze mogelijk ten koste zullen gaan van andere doelen. Die prioriteiten willen gemeente, corporatie en HPZ-Arcade zo veel mogelijk gezamenlijk benoemen.
- ✓ Wat hier ook voor nodig is, is dat de gemeente een faciliterende en stimulerende rol op zich neemt om de energetische kwaliteit van de particuliere voorraad als ook het eigen vastgoed, te verbeteren.
- ✓ Om de energiekwaliteit van de voorraad te verbeteren is het nodig de mogelijkheden in de nieuwbouw te benutten.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Wat Zandvoort nodig heeft is ruimtelijk- en grondbeleid dat het mogelijk maakt om gedifferentieerde nieuwbouw te realiseren, waarin (dus) ruimte is voor sociale huur en/of koop.

# 5

## Huisvesting bijzondere doelgroepen

### We zien:

- ✓ In de regio Zuid-Kennemerland wordt gewerkt met een strikte urgentieregeling. Jaarlijks worden tussen de 30 en 40 sociale en medische urgenties regionaal verstrekt<sup>15</sup>. In 2014 kregen 56 urgenten een woning toegewezen; het betrof 2 woningen in Zandvoort.
- ✓ Voor de uitstroom uit opvangvoorzieningen (denk aan bijvoorbeeld Leger des Heils, RIBW-KAM, Hartekamp) is jaarlijks een regionaal contingent van 66 verhuringen afgesproken. Een enkele keer is het een woning in Zandvoort.
- ✓ Het RIBW-KAM huurt een aantal woningen van De Key.
- ✓ De Zandvoortse taakstelling voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden bedraagt 31 personen in 2015. Die taakstelling is gerealiseerd.
- ✓ De verwachting is dat de taakstelling voor 2016 hoger zal worden. De taakstelling voor de eerste helft van 2016 bedraagt 20. Ook verblijfsgerechtigden zullen dus vaker een beroep doen op een sociale huurwoning in Zandvoort.

### We vinden het van belang:

- ✓ Gemeente en corporatie hebben een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen. We zijn hier aanspreekbaar op – voor elkaar én voor onze partners in de regio.
- ✓ Het is belangrijk oog te hebben voor de mogelijke consequenties van de groei van deze groepen op bijvoorbeeld leefbaarheid op slaagkansen van andere woningzoekenden.
- ✓ We vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen via het aanbodsysteem worden verdeeld. Tegelijkertijd benadrukken we dat verschillende groepen om een eigen wijze van toewijzing vragen.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Voortzetting van de huidige werkwijze en afspraken met betrekking tot de huisvesting van urgenten en bijzondere doelgroepen. Waaronder Voortzetting van de huidige werkwijze met betrekking tot de huisvesting van verblijfsgerechtigden.
- ✓ De opgave is om de ontwikkeling van de vraag van verblijfsgerechtigden te monitoren en tijdig oog te hebben voor de consequenties van eventuele toename hiervan.

<sup>15</sup> NB: door de komst van de Huisvestingswet 2014 komen ook mantelzorgers en uitstroom uit blijf van mijn lijf-huizen in

aanmerking voor urgentie. Hoe groot dit groepen (zullen) zijn, is nog onduidelijk.

# 6

## Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

### We zien:

- ✓ Zandvoort is sterker vergrijsd dan gemiddeld genomen in Nederland. Anno 2014 is 35% van de Zandvoortse huishoudens 65 jaar of ouder. Die vergrijzing zet door. Met name het aantal huishoudens van 75 en ouder zal de komende 10 jaar sterk toenemen<sup>16</sup>.
- ✓ Sinds 2015 is de decentralisatie van een deel van de zorgtaken uit de AWBZ een feit. Dat betekent dat de gemeente een grotere rol en verantwoordelijkheid heeft in het ondersteunen en passend huisvesten van mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.
- ✓ De effecten van de transitie – en de opgaven die dit met zich meebrengt – zijn de afgelopen jaren in de regio inzichtelijk gemaakt<sup>17</sup>.
- ✓ Inmiddels is er een *Plan van Aanpak Langer Zelfstandig Wonen*. Dit Plan van Aanpak richt zich op het “vernieuwend verbinden van partijen in Haarlem, Zandvoort en de regio”. In het Plan van Aanpak worden een werkwijze en de belangrijkste opgaven beschreven.
- ✓ We zien de druk op de sociale huurvoorraad toenemen de laatste jaren. Het wordt moeilijker te verhuizen. Meer doorstroming op de woningmarkt

<sup>16</sup> Zie [De Zandvoortse woningmarkt anno 2015](#).

maakt het voor meer mensen mogelijk passend te wonen.

- ✓ We hebben goede ervaringen met Passend Wonen Zandvoort. Passend Wonen draagt er aan bij dat ouderen eerder naar een passende woning verhuizen.

### We vinden het van belang:

- ✓ We willen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. Daarnaast moet voor iedereen die dat nodig heeft adequate zorg beschikbaar zijn.
- ✓ De opgaven die dit met zich meebrengt, op het gebied van de woning, de woonomgeving en de ondersteuning en zorg, willen we in samenspraak met de regio verder uitwerken. We zien dit als een regionale opgave.
- ✓ We vinden het belangrijk dat de woningvoorraad, en daarbinnen de sociale huurvoorraad, doelmatig wordt benut. We vinden het zeer belangrijk dat er in de woonruimteverdeling oog is voor de specifieke behoeften van ouderen en zorgbehoevenden.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Een voortvarende uitwerking van alle onderdelen van het *Plan van Aanpak Langer Zelfstandig Wonen* tot een programma.
- ✓ De opgave is om lokaal met gemeente, corporatie, HPZ-Arcade, zorg- en welzijnsinstellingen te komen tot een bijpassende manier van samenwerking. Die samenwerking is breed: van bijvoorbeeld beleidsmatige afstemming over de toegankelijkheid

van de voorraad tot werkafspraken over vroegsignalering.

- ✓ Wat Zandvoort nodig heeft is voldoende woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag, die toegankelijk én betaalbaar zijn.
- ✓ In de woningtoewijzing moet ruimte blijven voor maatwerk en experimenten op lokaal niveau.

<sup>17</sup> Zie de WZW-monitor en het onderzoek *Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland*, juni 2015.



# 7

## Leefbaarheid

### We zien:

- ✓ Gemeente en De Key werken de afgelopen jaren op een constructieve manier samen aan de leefbaarheid in wijken en buurten van Zandvoort.
- ✓ Er zijn diverse convenanten (zoals Convenant Wonen, Welzijn, Zorg, OGGZ convenant (Sociaal team), Convenant gezamenlijke aanpak van thuisteelt hennep) waarin diverse partijen participeren (zoals gemeente, De Key, Maatschappelijk werk, politie, Nieuw Unicum). Deze dragen bij aan de leefbaarheid.
- ✓ De gemeente kent geen wijken of buurten waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat<sup>18</sup>. We zien wel dat er complexen zijn waar veel extra inspanningen op het gebied van leefbaarheid nodig zijn.
- ✓ Er zijn momenteel ongeveer 20 aanmeldingen bij de buurtbemiddeling.
- ✓ In de Woningwet 2015 is bepaald dat leefbaarheidsactiviteiten van corporaties ten gunste moeten komen van huurders van de corporatie. Het bedrag wordt gemaximeerd, maar de wijze waarop en hoogte zijn nog niet definitief vastgesteld.

### We vinden het van belang:

- ✓ We vinden het van belang dat gemeente en corporatie zich blijven inzetten voor de leefbaarheid in de gemeente. Leefbare buurten, wijken en complexen zijn immers geen vanzelfsprekendheid.
- ✓ Daarbij vinden we het van belang mensen op hun eigen kracht aan te spreken. We willen zoeken naar wederkerigheid in de aanpak. Dat vraagt inspanning en toewijding van de corporatie, van de huurder(s) en van de gemeente.
- ✓ We hechten veel waarde aan de buurtbemiddeling, maar vinden het onderbenut op dit moment. We zouden hier meer mee kunnen bereiken.
- ✓ Het is belangrijk dat huurachterstanden voorkomen worden of in een vroegtijdig stadium gesignaleerd. Dat kan veel achterliggende problematiek voorkomen.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ De opgave is dat we de bewoners in de wijken, buurten en complexen de ruimte geven om zelf verantwoordelijkheid te nemen in de aanpak van de leefbaarheid. We zouden bijvoorbeeld kunnen experimenteren met het beschikbaar stellen van leefbaarheidsbudgetten aan huurders/bewoners. Als we dit gaan doen, is het belangrijk dat één partij hier de regie op voert.

- ✓ De samenwerking die volgt uit de convenanten moet behouden blijven voor Zandvoort. Het is nodig dat alle partijen blijven participeren.
- ✓ De opgave is om met elkaar te bepalen waar de focus op het gebied van leefbaarheid moet liggen.
- ✓ Een andere opgave is om tot afspraken te komen over een preventieve aanpak bij huurachterstanden. De gemeente kan hierin een actieve rol spelen, als financier van de dienstverlening die hiervoor nodig is. Bijvoorbeeld door de afstemming met de sociale dienst en schuldhulpverlening te bevorderen.
- ✓ Sommige leefbaarheidsproblemen vragen om een complexgerichte aanpak. De opgave is om in die gevallen de samenwerking in de uitvoering, waar vaak veel partijen bij betrokken zijn, te verbeteren.

<sup>18</sup> Zie [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl).

# 8

## Verkoop en liberaliseren

### We zien:

- ✓ Tot en met 2012 verkocht De Key jaarlijks zo'n 7 woningen. In 2013 verkocht De Key 11 woningen. In 2013 is de verkoopvijver uitgebreid. In de jaren 2014 en 2015 verkocht De Key gemiddeld zo'n 25 woningen per jaar.
- ✓ Momenteel ligt de verkoop stil in afwachting van de nieuwe prestatieafspraken 2016.
- ✓ De afgelopen 3 jaar zijn in totaal ongeveer 30 woningen geliberaliseerd<sup>19</sup>. Bij ongewijzigd beleid verwachten we een verschuiving van 10 woningen per jaar. In de huidige prestatieafspraken<sup>20</sup> is opgenomen dat in het eerste half jaar van 2016 maximaal 6 woningen worden geliberaliseerd.
- ✓ In de Structuurvisie zijn uitspraken gedaan over het ruimtelijk beleid per deelgebied in de gemeente. Uitgangspunt daarbij is het streven naar een gedifferentieerde woningvoorraad op wijkniveau.

### We vinden het van belang:

- ✓ We vinden het van belang dat de sociale huurvoorraad op peil blijft (zie ook 3.1).

- ✓ We vinden het ook van belang dat de corporatie de ruimte heeft om beperkt woningen te verkopen en te liberaliseren. Dit zijn instrumenten om de kwaliteitsverbetering van de voorraad mogelijk te maken en de woningvoorraad in wijken meer te diversifiëren.
- ✓ Verkoop en liberalisering zullen dus moeten worden gecompenseerd.
- ✓ Als woningen van de corporatie worden verkocht vinden we het van belang dat dit gebeurt ten gunste van zittende huurders (middeninkomens) en jonge huishoudens.
- ✓ Als woningen van de corporatie worden geliberaliseerd, vinden we het van belang dat dit gebeurt ten gunste van middeninkomens en jonge huishoudens.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ We blijven streven naar een gemengde woningvoorraad op gemeente- en wijkniveau.
- ✓ Wat Zandvoort nodig heeft is dat de voornemens van de corporatie met betrekking tot verkoop of liberaliseren aansluiten bij dit streven.

<sup>19</sup> Dat is: verschoven van sociale huur naar vrije sectorhuur.

<sup>20</sup> Prestatieafspraken 2013-2015, verlengd tot 1 juli 2016.

# 9

## Vrije-sectorhuur- en koopwoningen

### We zien:

- ✓ De Woningwet 2015 beperkt de mogelijkheden voor corporaties om te investeren in niet-DAEB activiteiten<sup>21</sup> zoals het ontwikkelen van vrije sector-huurwoningen of koopwoningen. De gemeente kan hiervoor een beroep doen op de corporatie als marktpartijen hiertoe niet bereid blijken.
- ✓ De mogelijkheden voor nieuwbouw in de gemeente zijn beperkt.
- ✓ In hoeverre marktpartijen bepaalde opgaven oppakken, weten we op dit moment niet.

### We vinden het van belang:

- ✓ Nieuwbouw van middeldure huurwoningen<sup>22</sup> en koopwoningen is een belangrijk instrument om de woningvoorraad uit te breiden, te verbeteren, en te diversifiëren
- ✓ Nieuwbouw van deze woningen is ook een belangrijk instrument om jonge huishoudens te binden aan de gemeente én om de doorstroming in de voorraad aan te jagen.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Nieuwbouw gericht op jonge huishoudens. Voor de koopsector betekent dat in ieder geval: goedkope koopwoningen realiseren.
- ✓ Op dit moment is niet duidelijk of 'de markt' nieuwbouw van middeldure huurwoningen en/of koopwoningen oppakt. Mocht dit de komende jaren aan de orde zijn, dan kan de gemeente onder voorwaarden een (onderbouwd) beroep doen op de corporatie.

<sup>21</sup> DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang, zoals benoemd in de Woningwet. Niet-DAEB activiteiten zijn activiteiten die niet tot de kerntaak van de corporatie behoren.

<sup>22</sup> Met middelduur bedoelen we grofweg huurprijzen tussen €710 en €950.

# 10

## Samenwerking in de toekomst

### We zien:

- ✓ We kijken positief terug op de onderlinge samenwerking de afgelopen jaren. We weten elkaar goed te vinden, zijn constructief in gesprek en hebben begrip voor elkaars standpunten en (on)mogelijkheden.
- ✓ De beleids- en woningmarktontwikkelingen volgen elkaar snel op. Morgen kan ineens heel anders zijn dan vandaag.

### We vinden het van belang dat:

- ✓ Iedere partij moet vanuit de eigen verantwoordelijkheid en (on)mogelijkheden een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort.
- ✓ De vruchtbare en effectieve samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersvereniging willen we daarom voortzetten.
- ✓ Om dat goed te kunnen doen is het van belang dat we de ‘vinger aan de pols houden’. Met andere woorden: goed op de hoogte blijven van ontwikkelingen in de afzonderlijke organisaties en kennis over beleids- of woningmarktontwikkelingen tijdig uitwisselen.

- ✓ Op allerlei onderwerpen met betrekking tot het wonen wint de regio aan belang. Zandvoort heeft belang bij de regio en andersom.

### Wat Zandvoort nodig heeft:

- ✓ Periodieke monitoring van de woningmarktsituatie, onder andere aan de hand van gegevens van Woonservice. Regelmatige afstemming op bestuurlijk, beleidsmatig en uitvoering niveau, bijvoorbeeld door een periodieke overlegstructuur.
- ✓ De opgave is om tot beleidsmatige afstemming te komen over de opgaven in de regio, bijvoorbeeld over de omvang van de voorraad. Dat vraagt om afspraken over wat regionaal en wat lokaal wordt georganiseerd.
- ✓ Er moet een beroep worden gedaan op de regiogemeenten om voldoende sociale huurwoningen per gemeente te behouden. De sociale huurvoorraad moet evenredig verdeeld zijn.
- ✓ Wat we daar voor nodig hebben zijn een regionale woonvisie, regionale prestatieafspraken en een regionale huurdersvertegenwoordiging.
- ✓ Een goede vertegenwoordiging van de Zandvoortse belangen in de regio én een tijdige vertaling van (beleidsmatige) ontwikkelingen in de regio naar de Zandvoortse situatie en partijen.

# 11

## Colofon

De gedeelde visie is vastgesteld door HPZ-Arcade en De Key, en door de gemeenteraad van Zandvoort op 24 mei 2016. De visie en het nieuw op te stellen Regionaal Actieprogramma Wonen zijn op elkaar afgestemd.

Met de vaststelling van deze gedeelde visie komt de vorige woonvisie (Wonen in Zandvoort 2015) te vervallen.

### Definities

In dit stuk wordt een aantal begrippen gebruikt. De belangrijkste begrippen en indelingen zijn door ons als volgt gedefinieerd.

Onder **lage inkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag.

Onder de **secundaire doelgroep** verstaan we huishoudens met een inkomen dat geen recht geeft op Huurtoeslag en onder de grens van €35.739 (2016) ligt.

Onder **midden- en hogere inkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen boven €35.739 (2016).

Onder **sociale huurwoningen** verstaan we de gereguleerde voorraad: de huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (€710, 86 in 2016).

Onder **corporatiewoningen** verstaan we woningen in eigendom van corporaties.

### Over de totstandkoming

Deze gedeelde visie opgesteld door een gezamenlijke werkgroep van de gemeente, De Key en HPZ-Arcade. In die werkgroep zaten Tamara Tichelaar (namens de gemeente), Annitta Bodegraven en Ronald Elenbaas (namens De Key) en Dini van de Werff-van de Mije en Hans Nieuwendijk (namens HPZ-Arcade). De werkgroep is begeleid door Sjoerd Zeelenberg (RIGO) die ook de penvoering voerde.

Door middel van een klankbordgroep is input opgehaald voor de visie en zijn de tussentijdse resultaten teruggekoppeld. De klankbordgroep bestond uit een brede vertegenwoordiging van huurders en raadsleden, die op persoonlijke titel in de klankbordgroep zaten.

Foto voorblad: [www.vvzandvoort.com](http://www.vvzandvoort.com).

*Juni 2016*