

# Nut en noodzaak lokale binding in de koopsector

Aan: Mariëlle van der Plas – Gemeente Katwijk  
Van: Veerle Veraart - RIGO  
Onderwerp: Nut en noodzaak lokale binding gemeente Katwijk  
Datum: 28 oktober 2025

---

## Inleiding

Er is in toenemende mate sprake van druk op de woningmarkt en schaarste aan woningen. Bij de gemeente Katwijk bestaat de behoefte onderzoek uit te voeren in hoeverre lokale woningzoekenden de negatieve effecten van schaarste ervaren. Eén van de instrumenten die gemeenten via de huisvestingsverordening kunnen inzetten, betreft sturen op de woonruimteverdeling van betaalbare nieuwboukoopwoningen middels voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding (**lokale binding**). Woningzoekenden met binding aan de gemeente krijgen voorrang op woningzoekenden zonder binding aan de gemeente. Binnen de groep woningzoekenden met lokale binding mag **extra voorrang** gegeven worden aan groepen met (door de gemeente te definiëren) **vitale beroepen**.

Dit instrument mogen gemeenten inzetten voor **maximaal 50 procent van de vrijkomende woningvoorraad** in het aangewezen segment (de nieuwbouw betaalbare koopwoningen in dit geval) en mogen zij alleen toepassen wanneer zij kunnen onderbouwen dat in de huidige situatie lokaal woningzoekenden (en vitale beroepsgroepen) worden verdrongen door woningzoekenden van buitenaf, waardoor hun kansen op de woningmarkt afnemen. Gemeenten kunnen met lokale binding sturen binnen verschillende eigendoms- en/of prijssegmenten, zoals sociale huurwoningen of betaalbare koop in nieuwbouw.

Om antwoord te geven op de vraag of **voorrang met lokale binding** nuttig of noodzakelijk is, onderzoeken we in deze notitie hoeveel inwoners op dit moment binnen de eigen gemeente verhuizen **in de koopsector**. Het antwoord op deze vraag geeft inzicht in hoeverre sturen op lokale binding kan bijdragen aan een eerlijke(re) kans voor lokaal woningzoekenden bij het vinden van een nieuwbouwwoning in de koopsector binnen de eigen gemeente en eventuele verdringing van lokaal woningzoekenden kan tegengaan.

In deze notitie gaan we niet in op lokale binding binnen de sociale huursector, omdat dit reeds is onderzocht in het regionale schaarsteonderzoek<sup>1</sup>. Ook laten we de particuliere huursector buiten beschouwing. De reden hiervoor is dat er weinig zicht is op de bewoners en verhuisbewegingen binnen dit segment. Tot slot doen we een beknopte verkenning naar de noodzaak van **voorrang voor vitale beroepen**.

---

<sup>1</sup> RIGO (2024) Schaarste in Holland-Rijnland.

## Leeswijzer

We analyseren allereerst de verhuisbewegingen binnen, vanuit en naar de gemeente in algemene zin. Vervolgens kijken we naar de herkomst van nieuwe huurders in de koopsector in Katwijk. Daarna doen we een verkenning naar krapte op de arbeidsmarkt van vitale beroepen. We sluiten deze notitie af met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

## Verhuisbewegingen

**In dit hoofdstuk nemen we de verhuizingen onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit Nederland komen.**

### Verhuisbewegingen

De verhuisbewegingen worden op basis van **openbare data van het CBS** in beeld gebracht. Specifiek gaat het dat om **verhuisde personen** binnen en naar de gemeente, waarbij alle woningmarktsegmenten samen zijn genomen.

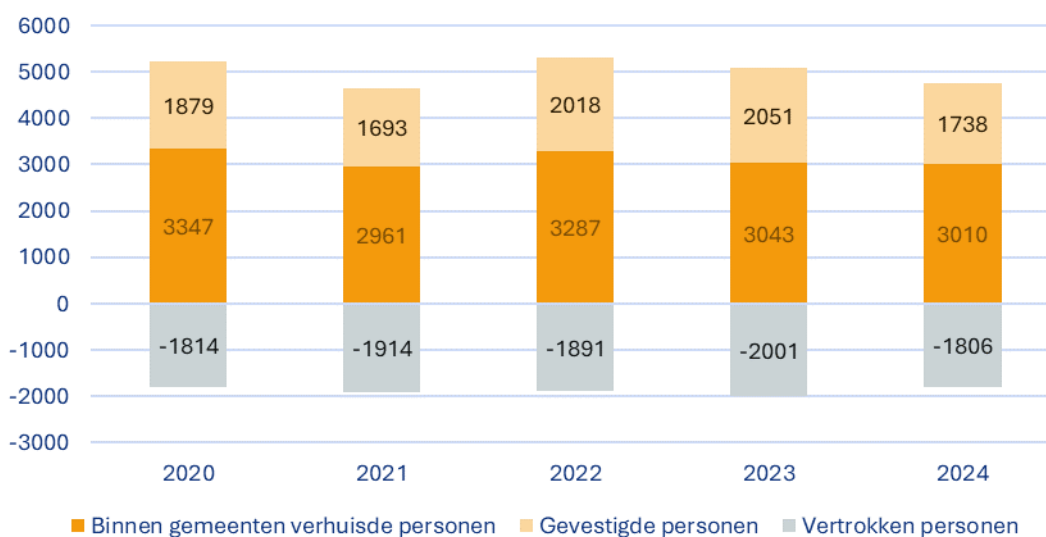
In de volgende hoofdstukken zoomen we in op **woningtransacties in de koopsector. Deze cijfers gaan over huishoudens.**

Allereerst onderzoeken we de verhuisbewegingen binnen, van en naar Katwijk tussen 2020 en 2024 (Figuur 1). In de onderzochte periode is er het ene jaar een negatief migratiesaldo en het andere jaar is deze positief. Dat betekent dat er jaarlijks afwisselend meer personen uit de gemeente vertrekken of nieuw vestigen. Per saldo blijven daarmee de in- en uitgaande verhuisstromen ongeveer stabiel.

We zien dat het aantal vertrekkers in 2021 op zijn hoogtepunt lag: het vertreksaldo was het hoogst. Ruim 220 meer bewoners verlieten toen de gemeente, dan dat er zich vestigden dat jaar.

Wanneer we alleen kijken naar de verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente, bestond **jaarlijks 60 tot 68 procent uit verhuizingen binnen de gemeente**. Dit percentage blijft stabiel in de onderzochte periode.

Figuur 1: Verhuizingen binnen, naar en uit Katwijk. Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.



De gevestigde personen in de periode 2020-2024 kwamen voornamelijk uit **buurgemeenten, zoals Leiden, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen en Wassenaar** (Tabel 1). Daarnaast vinden we veel andere gemeenten uit de regio Holland Rijnland, zoals Alphen aan den Rijn, Leiderdorp, Lisse en Voorschoten. Opvallend is het aantal vestigers uit de G4-steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.

Tabel 1: Top 18 vertrekgemeenten naar Katwijk met meer dan 100 verhuisde personen in de periode 2020-2024 (exclusief gemeenten met grote AZC's). Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Leiden	1.661
Noordwijk	904
Oegstgeest	678
's-Gravenhage	453
Teylingen	377
Amsterdam	259
Alphen aan den Rijn	249
Wassenaar	196
Rotterdam	193
Leiderdorp	190
Haarlemmermeer	183
Voorschoten	155
Lisse	140
Zoetermeer	116
Leidschendam-Voorburg	104
Rijswijk (ZH.)	101

### Verhuisbewegingen in nieuwbouw

In de periode 2017 tot en met 2022<sup>2</sup> zijn een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd in de gemeente. De grootste aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen stonden in Rijnsburg, Valkenburg en Katwijk Noord.

In Tabel 2 zijn de verhuisbewegingen naar de nieuwbouwwoningen in deze kernen weergegeven. In de nieuwbouwprojecten in de kernen Rijnsburg en Valkenburg kwamen in totaal 490 personen, respectievelijk 60 procent en 66 procent van alle verhuizers, als vestiger van buiten de gemeente Katwijk. In nieuwbouw in de kern Katwijk kwam slechts 20 procent van de personen van buiten de gemeente. **In totaal kwam 53 procent van de verhuisde personen naar nieuwbouw uit de gemeente Katwijk zelf.**

---

<sup>2</sup> CBS (2023) Dashboard Verhuisbewegingen 2017-2022.

Tabel 2 Verhuisbewegingen binnen de gemeente Katwijk tussen 2017 en 2022 naar nieuwbouw. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO. ( in oranje verhuizingen binnen dezelfde wijk/kern, in groen de grootste verhuisbewegingen tussen wijken/kernen, in blauw vestigers van buiten Katwijk).

Vestiging ↓	Herkomst →	Katwijk Noord	Katwijk ad Rijn	Katwijk aan Zee	Rijnsburg	Valkenburg	Buitengebied	't Heen	Vestiger	Totaal
Katwijk Noord		0	65	95	50	5	0	0	60	275
Katwijk aan den Rijn		20	0	15	15	10	0	0	15	75
Katwijk aan Zee		35	30	5	10	5	0	0	15	100
Rijnsburg		35	60	75	15	5	0	0	290	480
Valkenburg		20	35	15	35	0	0	0	200	305
<b>Totaal</b>		<b>110</b>	<b>190</b>	<b>205</b>	<b>125</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>580</b>	<b>1.235</b>

Kijken we naar de verhuisbewegingen binnen de gemeente, dan valt op dat **een klein aandeel vanuit de eigen wijk of kern naar nieuwbouw verhuisde**. In nieuwbouw in Rijnsburg kwam een groot aantal personen vanuit Katwijk. Ook in Valkenburg kwamen de meeste nieuwe inwoners uit een andere kern. En in Katwijk Noord kwamen de meeste nieuwe bewoners uit andere delen van Katwijk en uit Rijnsburg.

## Herkomst in de koopsector

We schetsen een beeld van de herkomst van woningkopers in de koopsector aan de hand van cijfers van het NVM<sup>3</sup>. We maken onderscheid tussen transacties onder en boven de betaalbare kooprijsgrens (€390.000; prijspeil 2024 - jaarlijks geïndexeerd)

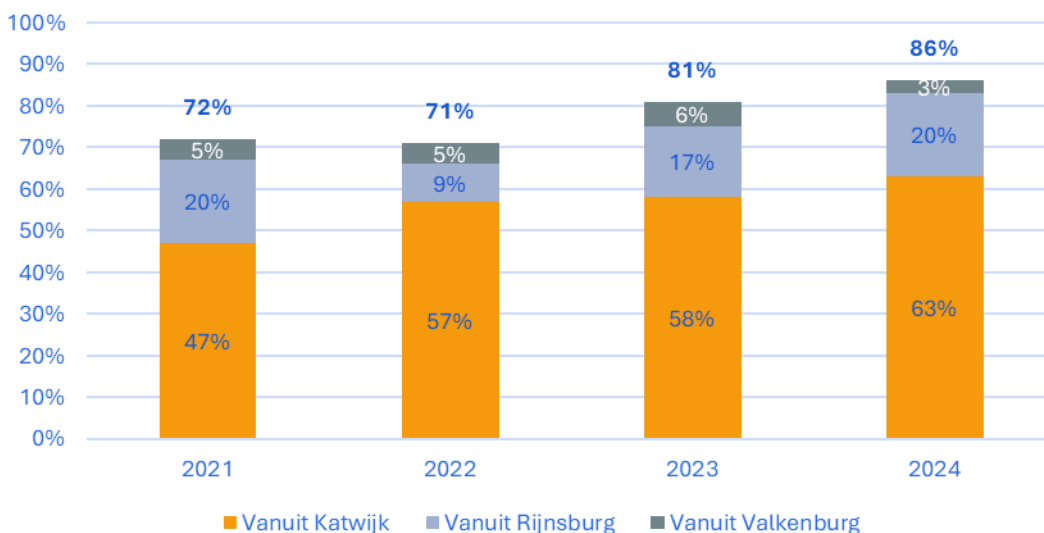
### Betaalbare segment

In de periode 2021 tot 2024 kwam **tussen 71 en 86 procent van de woningkopers in het betaalbare segment (tot €390.000; prijspeil 2024) uit de eigen gemeente in Katwijk**. Het percentage woningkopers uit de eigen gemeente in het betaalbare segment is in de onderzochte periode gestegen (Figuur 2). Het is belangrijk te vermelden dat in deze periode slechts 16 procent van de woningen (339 woningen) een betaalbare woning betrof.

Er is ook onderscheid gemaakt tussen herkomst uit de **drie kernen** in de gemeente, namelijk Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. In 2024 woonde 86 procent van de kopers een woning goedkoper of gelijk aan de betaalbare koopgrens al in de gemeente Katwijk, waarvan 63 procent in Katwijk, 20 procent in Rijnsburg en 3 procent in Valkenburg. **Het percentage kopers dat vanuit de kern Katwijk binnen de gemeente verhuisde steeg** van 2021 (47 procent) naar 2022 (57 procent) en deze stijging zette zich daarna rustiger door. Het percentage kopers uit Rijnsburg kende een kleine dip in 2022, maar bleef, net als het aandeel kopers uit Valkenburg, redelijk stabiel.

<sup>3</sup> Bij elke woningverkoop registreert de verkopende NVM-makelaar de adresgegevens van het achtergelaten huis van de koper. Deze informatie gaat dus over transacties waar NVM-makelaars bij betrokken waren. Het NVM schat in dat circa 80% van de koperinformatie correct ingevuld. De resterende 20% 'ruis' wordt verwijderd.

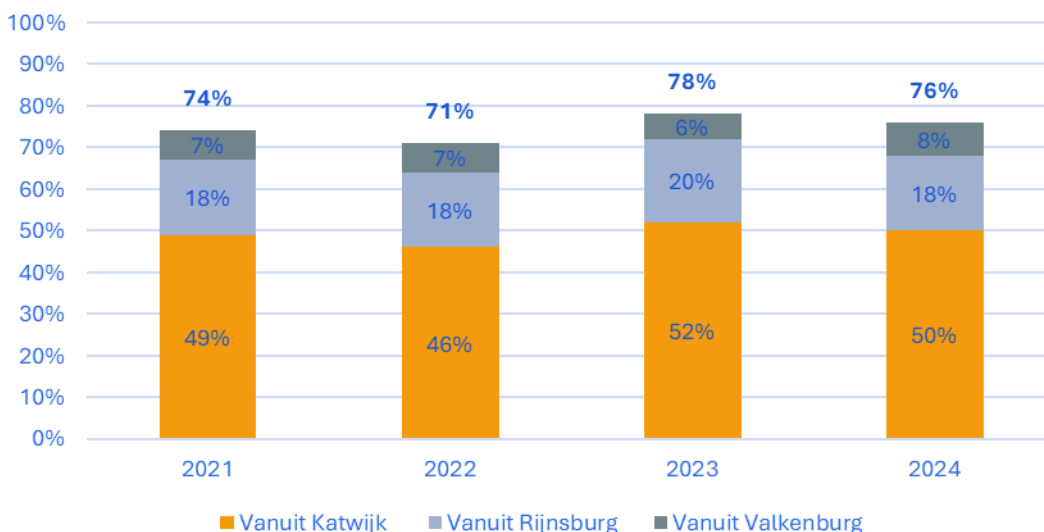
Figuur 2: Herkomst woningkopers in het betaalbare segment in Katwijk tussen 2021 en 2024. Bron: NVM, 2025; bewerking RIGO.



### Segment vanaf betaalbare koopgrens

In Figuur 3 analyseren we de transacties boven de betaalbare kooprijsgrens (vanaf €390.000; prijspeil 2024). **Het aandeel woningkopers uit Katwijk zelf is stabiel in de onderzochte periode. Het gaat om circa 75 procent van de verkochte woningen in het duurdere segment (1.735 woningen).** Ook hier geldt dat de meeste woningkopers uit kern Katwijk komen. Ook dit percentage is stabiel. Wel ligt het percentage woningkopers uit de kern Katwijk lager, dan we zagen in het betaalbare segment. **Woningkopers uit Valkenburg kopen juist relatief vaker een woning in het duurdere segment dan in het betaalbare segment.** Kopers uit Rijnsburg zijn vergelijkbaar vertegenwoordigd in het betaalbare, als het duurdere segment.

Figuur 3: Herkomst woningkopers in het duurdere segment in Katwijk tussen 2021 en 2024. Bron: NVM, 2025; bewerking RIGO.



## Tekorten in vitale beroepen

In dit hoofdstuk verkennen we de personeelstekorten in vitale beroepen in de gemeente Katwijk.

### Wat zijn vitale beroepen?

De Huisvestingswet bevat geen selectie van vitale beroepen. Een beroep wordt vitaal geacht wanneer een tekort kan leiden tot ontwrichtende effecten in de lokale samenleving. De Minister heeft in de toelichting op de wet meegegeven dat hij daarbij in het bijzonder denkt aan woningzoekenden die werkzaam zijn bij de lokale politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Voor gemeenten nabij defensielocaties is voorrang voor woningzoekenden die werkzaam zijn bij defensie goed denkbaar. Openstaande vacatures voor medewerkers in een staalfabriek kunnen onwenselijk zijn vanuit een economisch perspectief, maar hebben dit ontwrichtende effect niet, aldus de Minister. Deze woningzoekende maakt nog wel aanspraak op voorrang op basis van economische binding, maar niet op de extra voorrang voor vitale beroepen.

De gemeente kan zelf bepalen wat er onder vitale beroepen wordt verstaan, mits onderbouwd wordt waarom deze beroepen vitaal zijn voor de gemeente en waarom er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepen en aan woonruimte voor deze beroepsgroep(en). Het inzetten van voorrang voor vitale beroepen kan twee doelen dienen: het vasthouden van mensen met een vitaal beroep die anders weg zouden trekken en het aantrekken van mensen met een vitaal beroep. De meest voor de hand liggende beroepen om te bekijken zijn de **zorg, het onderwijs, de kinderopvang, politie en brandweer** in de gemeente

### Landelijke tekorten

Sinds eind 2021 zijn personeelstekorten geregeld in het nieuws. Het vierde kwartaal van 2021 markeert het punt waarop de spanning op de arbeidsmarkt zichtbaar werd: er waren voor het eerst sinds jaren meer vacatures dan werklozen<sup>4</sup>. Sinds 2023 neemt dit gat weer af en in het eerste kwartaal van 2025 waren er voor elke 100 werklozen 101 vacatures.

Het aantal openstaande vacatures is een goede graadmeter van krapte. Dit zijn de vacatures die open zijn blijven staan in een periode na aftrek van de gevulde vacatures. Dit aantal nam tot medio 2022 jaarlijks steeds verder toe in alle sectoren. In het eerste kwartaal van 2025 stonden er bijna 400.000 vacatures open in Nederland.

### Vitale beroepen

De toegenomen krapte doet zich in alle sectoren op de arbeidsmarkt voor. **In een aantal sectoren is het personeelstekort in Nederland het grootst, zoals in de zorg, onderwijs, ICT en techniek.** Naast in de zorg en het onderwijs zijn er nog meer vitale beroepsgroepen waar personeelstekorten leiden tot maatschappelijke problemen, zoals bij de politie.

---

4

CBS (2025) Spanning op de arbeidsmarkt.

Figuur 4 Personeelstekort in het nieuws tussen 2022 en 2024. Bron: NOS; RTL Nieuws



Bij de politie is vooral in de grote steden sprake van onderbezetting en personeelstekort: 5,7 procent onderbezetting in Amsterdam en 5,1 procent onderbezetting in Rotterdam ten opzichte van de totale werkgelegenheid en tekorten van 383 agenten in Den Haag en 250 agenten in Utrecht.

In het onderwijs is sprake van grotere krapte. Volgens de Onderwijsraad was er in 2022 voor leraren in het primair onderwijs een tekort van bijna 10.000 fte (ongeveer 9,5 procent van de totale werkgelegenheid<sup>5</sup>). In het voortgezet onderwijs is bijna twee derde van de vacatures moeilijk vervulbaar en is er een tekort van 3.800 fte. Daarbinnen is er veel sprake van verborgen tekorten: gaten worden opgevuld met onbevoegde of ingehuurd krachten, maar het tekort wordt niet structureel opgelost. In de steden Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Almere zijn de tekorten het grootst. In de G5 is het totale tekort in het primair onderwijs 15,2 procent van de werkgelegenheid, in de rest van Nederland is dit 8,5 procent. In de gebieden rond de grote steden is het tekort ook hoger dan gemiddeld.

Ook in de zorg zijn de openstaande vacatures alleen maar toegenomen en in sommige beroepsgroepen zelfs bijna verdubbeld sinds 2018. De krapte is het grootst in de verpleging, verzorging en thuiszorg. Naar verwachting is er in 2032 een tekort van 137.000 zorgmedewerkers. Ook speelt met name in de zorg en het onderwijs de uitstroom van personeel een rol in de toenemende tekorten, bijvoorbeeld vanwege de hoge werkdruk<sup>6</sup>. Van de nieuwe zorgmedewerkers heeft 40 procent de zorg na twee jaar alweer verlaten. Dit zorgt voor een neerwaartse spiraal.

Kijken we wederom naar de trend van het aantal openstaande vacatures in de sectoren onderwijs en kinderopvang, gemeentelijke overheid (waaronder veiligheid) en politie, en in verschillende delen van de zorg in Nederland, dan zien we in alle gevallen een stijgende trend sinds 2018. Met name in het onderwijs, waar eind 2024 ruim 13.000 vacatures openstonden,

<sup>5</sup> Onderwijsraad (2023) Schaarste schuurt

<sup>6</sup> Een Vandaag (2023) Waar is iedereen gebleven? En andere vragen over blijvende personeelstekorten beantwoord

en in verpleging, verzorging en thuiszorg, waar het om ruim 21.500 openstaande vacatures ging.

## Regionale tekorten

De arbeidsmarkt functioneert in grote mate regionaal. Op gemeenteniveau zijn weinig gegevens over de arbeidsmarkt beschikbaar. We zoomen daarom in op de arbeidsmarktregio Holland-Rijnland, waar Katwijk toe behoort.

Om een beeld te krijgen van de mate van krapte bij de geselecteerde beroepen in de arbeidsmarktregio Holland-Rijnland bekijken we de **spanningsindicator** van het UWV per beroepsklasse<sup>7</sup>.

### Spanningsindicator

De spanningsindicator laat zien hoe groot de druk is op de arbeidsmarkt. Hoe hoger het getal, hoe hoger de spanning op de arbeidsmarkt voor werkgevers. De volgende typeringen gelden:

- **zeer ruim**: 0,06 tot 0,25;
- **ruim**: 0,25 tot 0,67;
- **gemiddeld**: 0,67 tot 1,50;
- **krap**: 1,50 tot 4,00;
- **zeer krap**: 4,00 tot en met 16,00.

### Onderwijs

Voor alle beroepsgroepen in het onderwijs geldt dat de spanningsindicator met 7,0 wordt geclassificeerd als zeer krap en er sprake is van spanning op de arbeidsmarkt. **De arbeidsmarkt in de arbeidsregio is zeer krap voor leerkrachten in het basisonderwijs (16) en docenten in het voortgezet onderwijs (16)**. Deze krapte is veel groter in vergelijking met de rest van Nederland (respectievelijk 11,6 en 10,8). Dat geldt ook voor medewerkers in de kinderopvang en onderwijsassistenten (7,1) en overige onderwijskundigen en docenten (6,2). Voor docenten in het hoger onderwijs (2) is de arbeidsmarkt krap te noemen, maar er is minder spanning dan in andere delen van Nederland.

### Zorg

In de zorg is er sprake van algemene tekorten (spanningsindicator 7,9), maar is de krapte bij een aantal beroepsgroepen dermate groot dat er sprake is van een zeer krappe arbeidsmarkt. Het gaat om **gespecialiseerde verpleegkundigen (16)**, medisch praktijkassistenten (15,1), verzorgenden (11,4), fysiotherapeuten (11,1) en verpleegkundigen (9,4). Met uitzondering van de (gespecialiseerde) verpleegkundigen, geldt dat er landelijk in mindere mate sprake is van een zeer krappe arbeidsmarkt voor deze beroepsgroepen. Tot slot is er ook sprake van een zeer krappe arbeidsmarkt voor sociaal werkers en woonbegeleiders (6,5) en maatschappelijk werkers (4,2). Voor laboranten en apothekersassistenten geldt dat er te weinig waarnemingen zijn om betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

### Politie en brandweer

Het UWV heeft onvoldoende zicht op de druk op de arbeidsmarkt voor politie en brandweer. Ook zijn er geen openbare bronnen te vinden over personeelstekorten bij Veiligheidsregio Holland-Midden of bij de Katwijkse Reddingsbrigade. De omroep van de Bollenstreek

---

<sup>7</sup> UWV (2025) Dashboard Spanningsindicator Q2 2025

rapporteert in de zomer van 2024 over **tekorten aan vrijwilligers bij de Noordwijkse en Katwijkse reddingsbrigade**<sup>8</sup>

Bij de politie worden andere regionale eenheden gehanteerd, die ook effect hebben op de arbeidsmarkt in de regio Holland-Rijnland. In totaal heeft de politie een tekort van 1.608 medewerkers. De gemeente Katwijk valt in de regionale eenheid Den Haag. In deze regio is een verwacht tekort van 329 fte in 2025, waarvan in 2023 78 fte bij de regionale recherche en 257 fte bij de basisteams en districtsrecherche<sup>9</sup>. Het is na de regio Amsterdam, de eenheid met het grootste tekort in Nederland. **Naar verwachting loopt het tekort bij de politie na 2025 in de regio Den Haag ook harder op dan in andere regio's** en streeft het de regio Amsterdam voorbij.

## Effecten van schaarste aan woningen

Om de voorrang voor vitale beroepen te onderzoeken moet verkend worden dat er a) tekort is aan vitale beroepsgroepen en dat er b) tekort is aan woningen voor deze beroepsgroepen. Het tekort aan woningen is onderzocht voor de gemeente Katwijk in het regionale schaarsteonderzoek<sup>10</sup>.

We onderzoeken **hoeveel de vitale beroepsgroepen kunnen betalen voor een woning**. Daarvoor gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de geselecteerde beroepsgroepen. Een tabel en toelichting van de prijsgrenzen die we aanhouden en de inkomens van vitale beroepsgroepen is opgenomen in bijlage 1. Op basis van de indicatie kan een inschatting worden gemaakt of de beroepsgroepen in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen, een particuliere huurwoning potentieel betaal is en/of een koopwoning financieel bereikbaar is.

Een kanttekening is dat de mogelijkheden van personen werkzaam in een vitale beroepsgroep sterk samenhangen met de huishoudensamenstelling (eenverdiener of tweeverdieners), hoeveel werkervaring zij hebben, of zij fulltime of parttime werken, in welke regio ze werken en, specifiek in de koopsector, hoeveel eigen spaargeld zij mee kunnen brengen. De zorgsector en de kinderopvang staan er bijvoorbeeld om bekend dat er veel parttime wordt gewerkt. Deze (fulltime) inkomensindicaties zouden dus een overschatting kunnen zijn van de mogelijkheden voor deze beroepsgroepen in de praktijk.

## Onderwijs

In het onderwijs zijn met name medewerkers van de kinderopvang, onderwijsassistenten en startende leraren in het basis en voorgezet onderwijs afhankelijk van de sociale huursector. Dit wordt ook herkend door de werkgevers van de kinderopvang, zij geven aan dat, doordat veel parttime werk, het lastig is om in je eentje een woning te kopen. Ze vallen daarbij in de secundaire doelgroep voor woningcorporaties. **Met de indicatieve inkomens komen zij niet in aanmerking voor inkomenseisen van particuliere middenhuur. Daarnaast zijn hun mogelijkheden in de koopsector zeer gering**. Voor meer ervaren docenten zijn er meer mogelijkheden in de vrije huur- en koopsector. Managers in het onderwijs en hoogleraren verdienen voldoende om zich te kunnen redden op de koop- of particuliere huurmarkt.

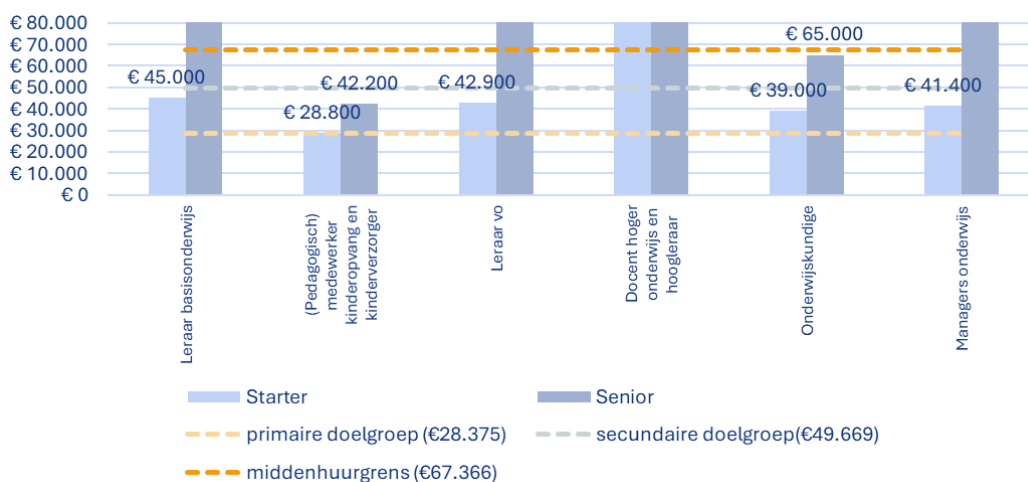
---

<sup>8</sup> Bollenstreek Omroep (2024) Vrijwilligheid niet oneindig: onbemande reddingsposten op Noordwijkse strand.

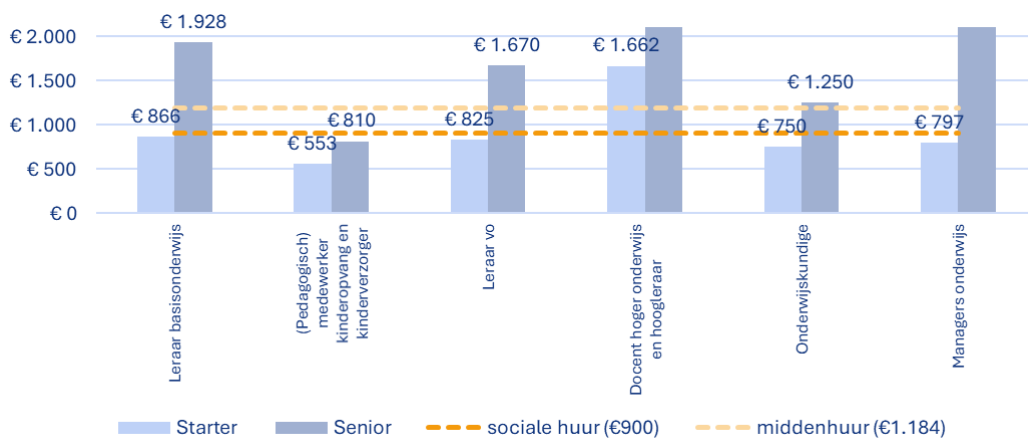
<sup>9</sup> NOS (2023) Tekorten bij politie houden nog jaren langer aan dan gedacht.

<sup>10</sup> RIGO (2024) Schaarste in Holland-Rijnland

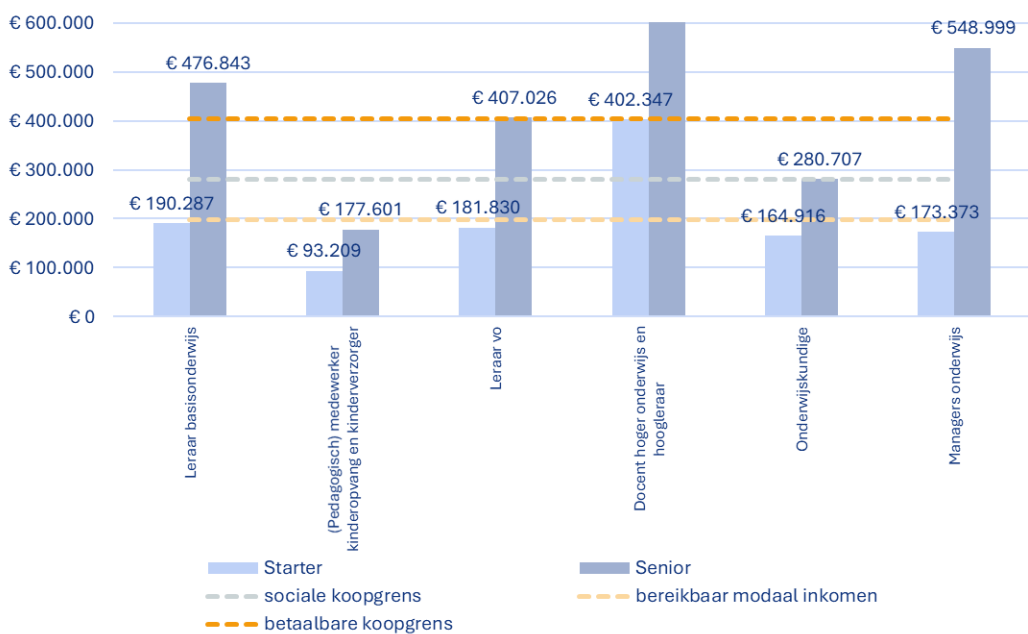
Figuur 5 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen onderwijs (eenpersoonshuishoudens).



Figuur 6 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen onderwijs.



Figuur 7 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen onderwijs.

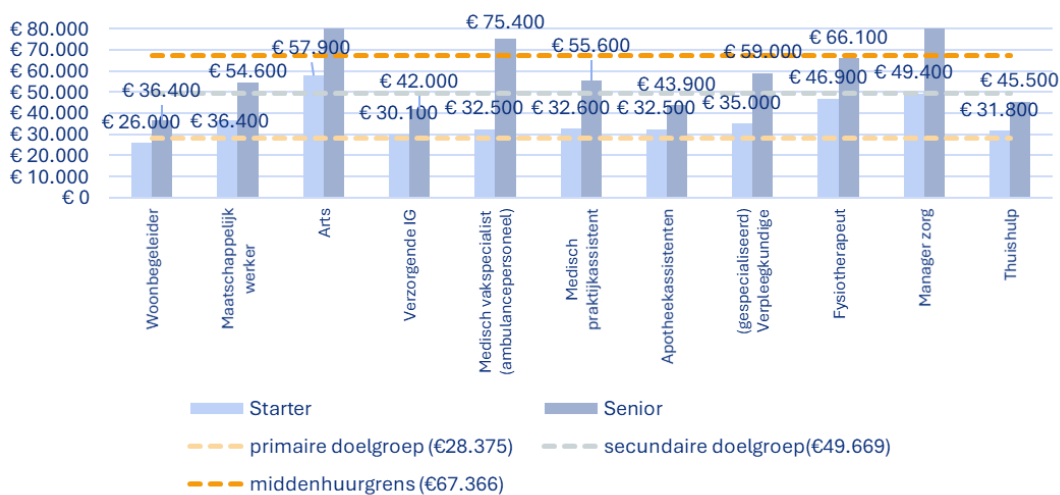


## Zorg en welzijn

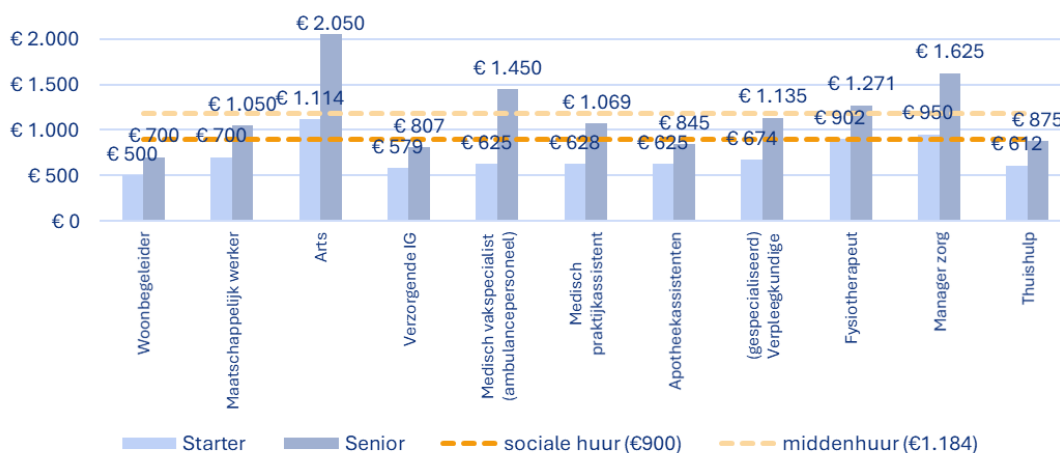
Ook hebben we de tekorten van elf beroepsgroepen onderzocht in de sector zorg en welzijn. Een groot deel van hen valt **binnen de primaire of secundaire doelgroepen voor sociale huur of komt in aanmerking voor middenhuur**. Dat geldt met name voor startende professionals in de zorg en ook de meer ervaren woonbegeleiders, verzorgenden IG en thuishulpmedewerkers. (Huis)Artsen komen niet in aanmerking voor sociale huur en ook managers in de zorg en ervaren medisch vakspecialisten kunnen naar verwachting makkelijker een woning kopen.

Ervaren maatschappelijk werkers, medisch praktijkassistenten, apotheeke assistenten, (gespecialiseerd) verpleegkundigen en fysiotherapeuten verdienen te veel voor de sociale huur maar te weinig om (als eenverdiener) goede kans te maken op een particuliere huurwoning of een koopwoning en moeten het dus hebben van de betaalbare koop of middenhuur van woningcorporaties.

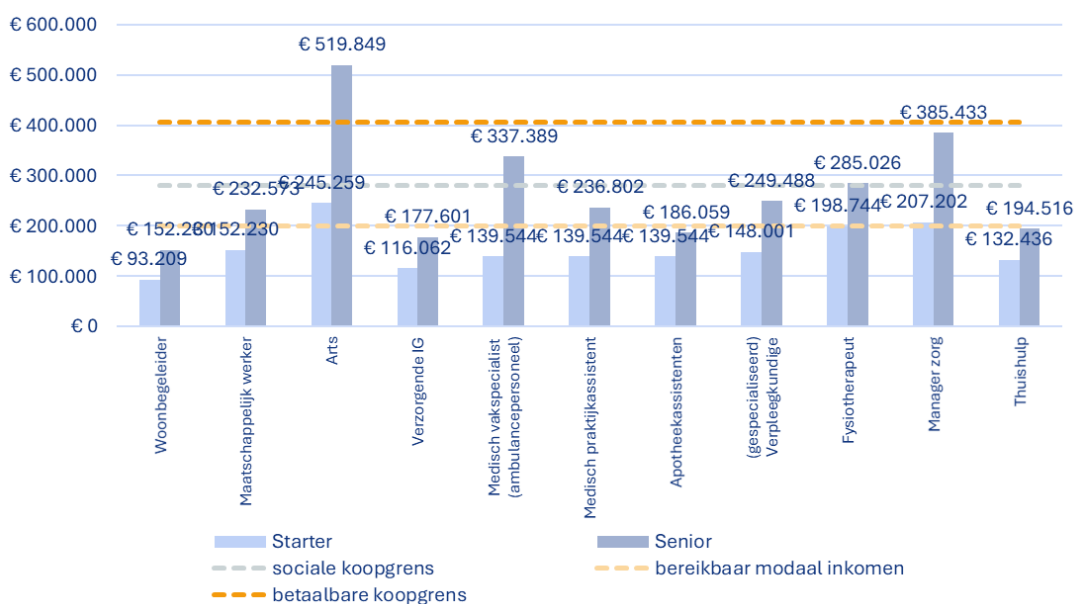
Figuur 8 Toegankelijkheid gereguleerde huursector beroepsgroepen zorg en welzijn (eenpersoonshuishouden).



Figuur 9 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen zorg en welzijn.



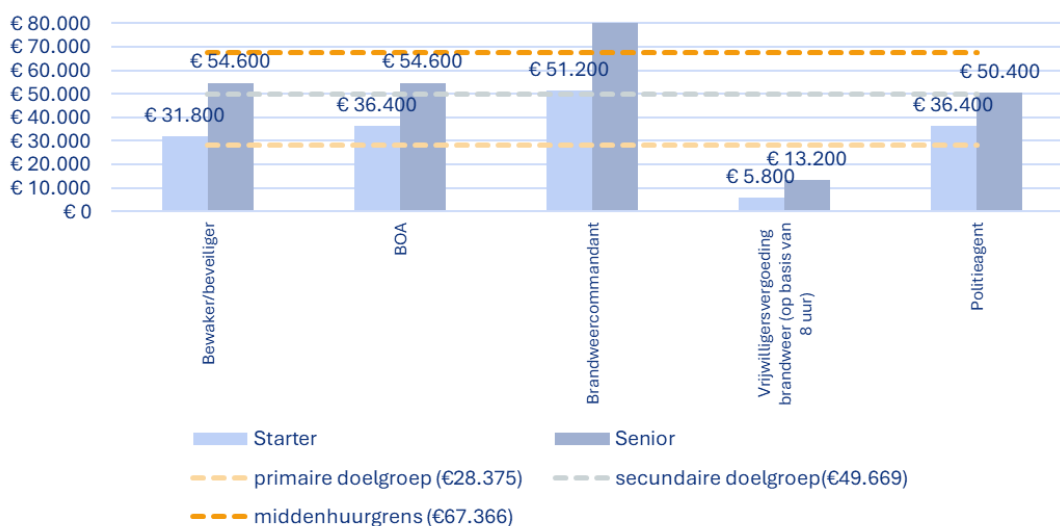
Figuur 10 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen zorg en welzijn.



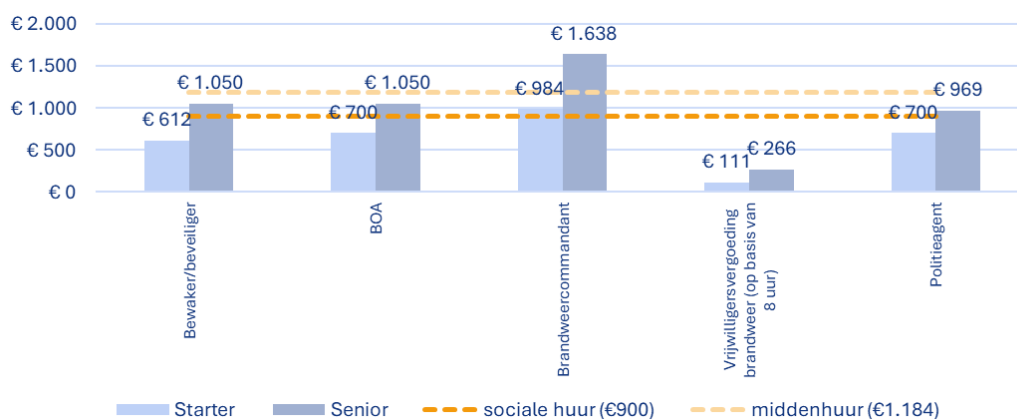
### Politie en veiligheid

Tenslotte, voor beroepen bij de politie en in veiligheid is tevens een groot deel op de sociale huursector aangewezen. Dat geldt voor zowel startende als ervaren beveiligers, BOA's en agenten. Daarbij is te zien dat **meer ervaren agenten, beveiligers en BOA's tussen wal en schip vallen- zij verdienen te veel voor de sociale huur maar niet voldoende om (veel) kans te maken op de particuliere huurmarkt of in de koopsector.** Voor de (vrijwillige) brandweer geldt dat de inkomens zeer uiteenlopen, dus voor deze beroepsgroep is het lastig een inschatting te maken van hun mogelijkheden op de woningmarkt.

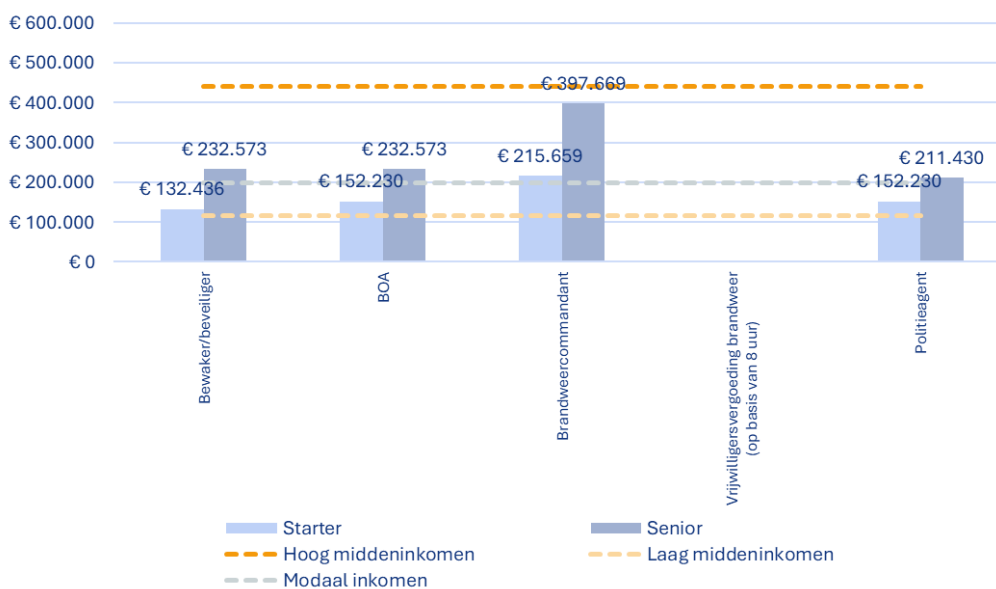
Figuur 11 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid (eenpersoonshuishouden).



Figuur 12 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid.



Figuur 13 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid



## Samenvattend

### Herkomst

Op basis van bronnen van het CBS en het NVM is de herkomst van nieuwe inwoners van Katwijk onderzocht in de periode van 2020 tot en met 2024.

- Een eerste verkenning van de verhuisbewegingen binnen, naar en uit Katwijk leert dat jaarlijks ruim 60 procent van de vrijgekomen woningen in de gemeente door inwoners uit Katwijk betrokken werden.
- Katwijk heeft een stabiel migratiesaldo, wat betekent dat er jaarlijks ongeveer evenveel mensen uit en naar de gemeente verhuizen.
- In nieuwbouw tussen 2017 en 2022 kwam 53 procent van de verhuisde personen uit de gemeente Katwijk zelf.
- Vestigers in de gemeente Katwijk kwamen in grote mate uit omliggende gemeenten.
- In de betaalbare koopsector werd tussen de 71 en 86 procent van de verkochte woningen door huishoudens uit Katwijk betrokken in de periode 2021 tot en met 2024. Dit percentage steeg in de onderzochte periode.
- In het segment boven de betaalbare koopgrens werd jaarlijks ook ruim 70 procent van de woningen verkocht aan huishoudens uit Katwijk.

### Vitale beroepen

Vervolgens is een inventarisatie gedaan naar personeelstekorten in vitale beroepsgroepen in het onderwijs, de kinderopvang, de zorg, de politie en brandweer in de regio Holland-Rijnland.

- Uit de analyse van de arbeidsmarkt komt naar voren dat er weinig beroepen zijn in het onderwijs, zorg of veiligheidsdiensten die niet krap of zeer krap zijn.
- In de arbeidsmarktregio Holland-Rijnland, waar de gemeente onderdeel van uitmaakt, is er een tekort aan personeel in bijna alle vitale beroepsgroepen zichtbaar. Er is duidelijk sprake van schaarste aan werknemers in het onderwijs, de kinderopvang en in de zorg.
- Van de onderzochte groepen is met name de arbeidsmarkt voor (gespecialiseerde) verpleegkundigen, medisch praktijkassistenten, verzorgenden, fysiotherapeuten, basisschoolleerkrachten en middelbare schooldocenten zeer krap. En dat geldt ook voor de politie.
- Bovendien zal een deel van de woningzoekenden met vitale beroepen de schaarste aan woningen in de verschillende segmenten ervaren. Wanneer je kijkt naar de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende beroepsgroepen, dan komen vooral startende (eenverdieners) en parttimers in aanmerking voor de sociale huursector, zoals startende onderwijzers, verpleegkundigen, politieagenten en BOA's, en zowel startende als meer ervaren medewerkers in de kinderopvang, woonbegeleiders en verzorgenden. Zij vallen wel (vrijwel) allemaal in de secundaire doelgroep.
- Voor meer ervaren onderwijzers en, in mindere mate, zorgmedewerkers is de koopsector potentieel beter financieel bereikbaar. Zij zouden dus eventueel geholpen zijn met voorrangverlening in de betaalbare koopsector.
- Voor vrijwilligers bij de brandweer en reddingsbrigade kan dit zeer uiteenlopend zijn, mede afhankelijk van de inkomsten uit hun primaire baan.

## Nut en noodzaak

### Lokale binding

Uit de analyse blijkt dat ook **zonder sturing reeds een groot deel van de woningen bij lokaal woningzoekenden terechtkomt**. Ruim 60 procent van de verhuisde personen komt uit Katwijk, in nieuwbouw ging het om 53 procent. In het betaalbare koopsegment ligt het percentage hoger, namelijk 71 tot 86 procent. Naast deze percentages, zijn er nog een aantal andere overwegingen omtrent invoering van de maatregel.

Ondanks dat de cijfers over de herkomst van nieuwe inwoners een inzicht geven, weten we nog weinig over de **verhuisredenen** van woningzoekenden om naar of juist uit een gemeente te verhuizen. Wanneer het aandeel woningkopers uit de eigen gemeente lager is, bijvoorbeeld in nieuwbouw, hoeft dat nog niet te betekenen dat er sprake is van verdringing. Mensen maken keuzes in hun (woon)carrière gebaseerd op vele factoren. Ook kunnen nieuwe vestigers uit de regio of andere delen van Nederland, **terugkerende huishoudens** zijn. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die voor een opleiding uit de gemeente vertrekken, maar op latere leeftijd terugkeren.

Deze maatregel kan er dus ook voor zorgen dat inwoners de negatieve effecten van het plaatsen van **heksen** rond de gemeente Katwijk ervaren. Bijvoorbeeld woningzoekenden die moeilijk een woning in een buurgemeente vinden, terwijl zij daar voor werk of gezinsvorming graag naar toe zouden willen verhuizen, of terugkerende jongeren die moeilijk een woning vinden in hun geboorteplaats. Dit is iets om rekening mee te houden in de precieze formulering van de regels in de huisvestingsverordening passend binnen de wettelijke ruimte die Huisvestingswet hiervoor biedt.

Bij het definiëren van de voorrang is het ook zaak om niet te veel groepen tegelijkertijd voorrang te geven. Als iedereen voorrang krijgt, wordt het effect namelijk dermate klein dat in de praktijk niemand meer voorrang krijgt.

Niet elke lokale woningzoekende krijgt per definitie voorrang. In **de koopsector is de reikwijdte van het instrument beperkt tot de betaalbare koop in de nieuwbouw**. Volgens het huidige woningbouwprogramma tot 2030 staan circa 710 betaalbare koopwoningen gepland<sup>11</sup>. Dat betekent dat er maximaal 355 woningen met voorrang kunnen worden toegewezen. Op het totaal aantal verhuizingen (inclusief de bestaande woningvoorraad en gelet op het feit dat er zonder sturing reeds een groot deel van de woningen bij lokaal woningzoekenden terechtkomt is het sturingseffect beperkt. Tegelijkertijd kan deze sturing wel een instrument zijn om extra in de lokale behoefte aan betaalbare woningen te voorzien.

Tenslotte speelt de benodigde inzet binnen de gemeente Katwijk een rol in de afweging, zoals het uitvoeren van de vergunningverlening en monitoren van een huisvestingsverordening. De uitvoering van woonruimteverdeling in de betaalbare koopsector ligt bij de gemeente en is mogelijk complex. De gemeente moet daarover per ontwikkelaar afspraken maken en vraagt inzet van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Invoering van deze maatregel vraagt om **extra capaciteit**.

### Vitale beroepen

Wat betreft voorrang aan woningzoekenden met vitale beroepen, kan worden aangetoond dat nuttig zou kunnen zijn op basis van de tekorten. Er is sprake van een zeer krappe arbeidsmarkt in het onderwijs, de zorg en politie. Het roept echter wel de vraag of voorrang **noodzakelijk** is

---

<sup>11</sup> Gemeente Katwijk (2025) Nieuwbouwprogramma 2026-2030.

en **hoeveel en welke beroepen** er dan voorrang verdienen. Bovendien is onbekend of de maatregel **doelmatig** is.

Aangezien het gaat om een regel voor extra binding binnen lokale binding, en het aandeel verhuisbewegingen binnen de gemeente relatief hoog is, is de vraag of woningzoekenden met vitale beroepen ook zonder sturing een woning binnen Katwijk kunnen vinden. Daar zijn echter geen cijfers van bekend.

Er zijn daarnaast nog een aantal andere overwegingen relevant. Bij het definiëren van de beroepen die voorrang krijgen is het zaak om de groepen goed **af te bakenen** (vallen administratief medewerkers in een ziekenhuis ook onder een vitaal beroep?) maar ook om niet **te veel groepen tegelijkertijd voorrang te geven**. Als iedereen voorrang krijgt, wordt het effect namelijk dermate klein dat in de praktijk niemand meer voorrang krijgt.

Ook dient de inzet worden afgewogen met het **effect op de 'regulier' woningzoekende**. Diens inschrijfduur wordt door het creëren van een voorrangsgroep minder waard en de slaagkansen en zoekduur zullen dus verslechteren, tenzij het aanbod omhoog gaat.

Daarnaast is het **effect van de maatregel** nog onbekend. Niet iedereen met een vitaal beroep krijgt per definitie voorrang. Bij invoering in de koopsector, zal gelden dat niet alle woningzoekenden met vitale beroepen, vanwege hun inkomen, daarvoor in aanmerking komen. Aan de andere kant moet er bij invoering in de sociale huursector worden voldaan aan **inkomenseisen** van de sociale huur. Het hebben van een partner of de fase in hun carrière kunnen daarop van invloed zijn. Ook studenten vallen niet onder de regeling.

Ook is **het verband tussen het bieden van voorrang en het oplossen van tekorten** in de vitale beroepen **niet bewezen**. De regel zal een deel van de mensen met een vitaal beroep een voordeel geven in het vinden van een woning. Dit is fijn voor deze groep woningzoekenden, maar het is nog afwachten of er ook meer mensen met een vitaal beroep in de gemeente vestigen of blijven wonen en het personeelstekort kan worden opgelost.

Tenslotte vraagt het om inzet binnen de gemeente Katwijk. Het toetsen van woningzoekenden aan de voorwaarden is niet gemakkelijk, omdat de gemeente mogelijk niet over de benodigde gegevens beschikt. Dat maakt de uitvoering complex.

Dat zijn de bijkomende afwegingen voor de nut, noodzaak en proportionaliteit van de inzet van deze maatregelen.

## Bijlage 1 Verantwoording prijspeilen en inkomensgrenzen

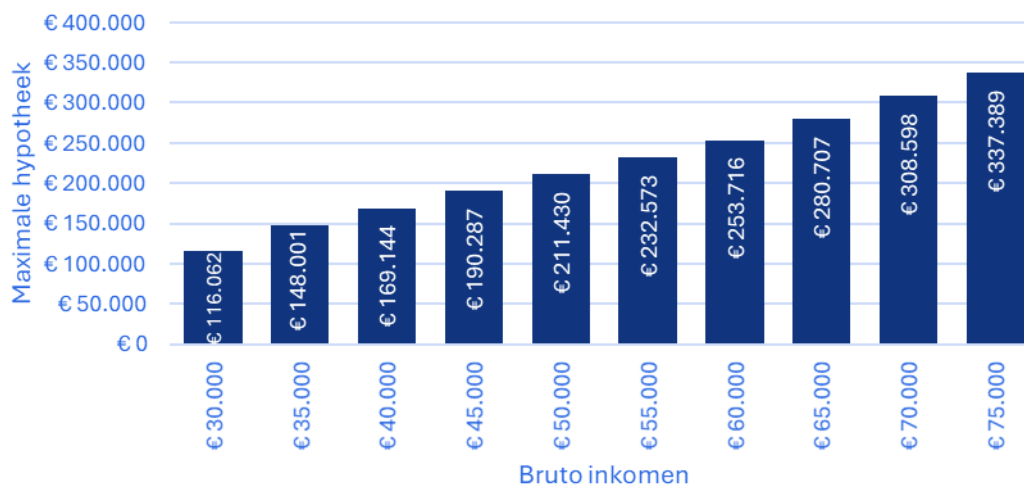
Onder sociale huurwoningen verstaan we woningen met een huurprijs in het gereguleerde segment. Sinds medio 2025 is dit maximaal € 900,07 (de sociale huurgrens). In de sociale huursector worden inkomensgrenzen gehanteerd. De inkomensgrens voor de doelgroep van het gereguleerde sociale huursegment is €40.669 voor éénpersoonshuishoudens en €54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

Onder de Wet betaalbare huur wordt de maximale middenhuurgrens gesteld op €1.184,82. Alles tussen de sociale huurgrens en middenhuurgrens is het middensegment. De inkomensgrens voor middenhuurwoningen is €67.366 voor éénpersoonshuishoudens en €89.821 voor meerpersoonshuishoudens. Voor de indicatieve inkomens hebben we de maximale huurprijs berekent die huishoudens kunnen betalen als de inkomensnorm van vier keer de brutohuur wordt gehanteerd. Deze inkomensnorm is met name gangbaar in de particuliere huursector.

Het kan echter in de praktijk moeilijker zijn voor lage en middeninkomens om financieel toegankelijke woningen te vinden in de particuliere huursector. Soms wordt bij de inkomenseis het inkomen van een partner slechts gedeeltelijk meegeteld. Daarnaast kan het maximaal haalbare huurbedrag dalen als strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld door de inkomensnorm te verhogen naar 4,5 keer het bruto maandinkomen.

Tenslotte, wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. Voor de indicatieve inkomens hebben we de maximale hypotheek berekend, gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 14 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 3,75 procent (de mediane hypotheekrentegrens op peildatum 1 augustus was 3,67 procent). De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer €116.000 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot afgerond €337.000 bij een jaarinkomen van €75.000.

Figuur 14 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2025 (hypotheekrente = 3,75%). Bron: NIBUD, bewerking RIGO.



## Inkomens van vitale beroepen

We maken een selectie van vitale beroepen in de sectoren Onderwijs, Zorg en Openbaar bestuur en veiligheid op basis van een inschatting van het startsalaris van verschillende beroepsklassen.

Daarnaast gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de beroepsklassen in de geselecteerde sectoren. Op basis van deze indicatie kan een inschatting worden gemaakt op zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en/of een particuliere huurwoning of koopwoning financieel bereikbaar is. Het gaat hier om een indicatieve inschatting per beroepsgroep op basis van de Nationale beroepengids of, indien niet beschikbaar of cao's (aangegeven met een \*).

Tabel 1 Indicatieve inkomens per beroepsgroep. Bron: Nationale beroepengids, peildatum maart 2025; bewerking RIGO.

Beroepsklasse	ISCO Niveau	Starter Maandsalaris (bruto)	Senior Maandsalaris (bruto)	Starter Jaarsalaris (bruto, afgerond op 100)	Senior Jaarsalaris (bruto, afgerond op 100)
Leraar basisonderwijs (Pedagogisch)	4	3.463	7.710	45.000	100.200
medewerker kinderopvang	2	2.213	3.243	28.800	42.200
Leraar vo	4	3.301	6.680	42.900	86.800
Docent hoger onderwijs en hoogleraar	4	6.648	11.686	86.400	151.900
Onderwijskundige	4	3.000	5.000	39.000	65.000
Managers onderwijs		3.186	8.714	41.400	113.300
Bewaker/beveiligger	2	2.446	4.200	31.800	54.600
BOA	3	2.800	4.200	36.400	54.600
Brandweercommandant	4	3.935	6.551	51.200	85.200
Vrijwilligersvergoeding brandweer (op basis van 8 uur)	2	445	1.063	5.800	13.200
Politieagent*	2	2.798	3.875	36.400	50.400
Woonbegeleider	3	2.000	2.800	26.000	36.400
Maatschappelijk werker	4	2.800	4.200	36.400	54.600
Arts	4	4.456	8.200	57.900	106.600
Verzorgende IG	2	2.317	3.229	30.100	42.000
Medisch vakspecialist (ambulancepersoneel)	3	2.500	5.800	32.500	75.400
Medisch praktijkassistent	3	2.511	4.276	32.600	55.600
Apotheekassistenten (gespecialiseerd)	3	€ 2.500	€ 3.380	32.500	43.900
Verpleegkundige	3-4	2.695	4.540	35.000	59.000
Fysiotherapeut	4	3.606	5.084	46.900	66.100
Manager zorg	4	3.800	6.500	49.400	84.500
Thuishulp*	1	2.446	3.500	31.800	45.500