WOONVISIE HOLLANDS KROON

AMBITIE EN BALANS

in opdracht van de gemeente
Hollands Kroon



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

gemeente
Hollands
Kroon

Peter Leliveld
Jeroen Drewes

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN

FOTOVERANTWOORDING
Voorpagina: Gertjan van Noord
Pagina 5: Historisch Genootschap Wieringermeer
Pagina 11: Woningstichting Anna Paulowna
Pagina 21: De Telegraaf
Pagina 38: Wooncompagnie
Pagina 49: Duurzaam Bouwloket
Pagina 58: Het Polderhofje
Pagina 66: Architectenweb



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	5
INLEIDING	11
VISIE OP HOLLANDS KROON	21
BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN	23
BETAALBAARHEID VOOROP	37
DUURZAME KWALITEIT	49
WONEN, WELZIJN, ZORG	58
ACTIEOVERZICHT	66
BIJLAGES	69

VOORWOORD

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Hollands Kroon. Een visie waar ik trots op ben.

Goed wonen is een grondrecht van iedereen. Omdat het van iedereen is, is er balans nodig. Een balans tussen behoeften, mogelijkheden en uitdagingen. Voor mij geeft deze woonvisie daar blijk van: een ambitieuze kijk op de bouw van 3.200 woningen voor de leefbaarheid van onze dorpen, waarin balans centraal staat. Deze opgave is niet alleen van ons. Het is een gezamenlijke opgave van de Rijksoverheid, provincie, corporaties, ontwikkelaars en onze inwoners. Een groep met slagkracht.

Deze woonvisie geeft richting aan woonoplossingen voor vele (nieuwe) inwoners. Het is dan ook vanzelfsprekend dat iedereen daarbij betrokken is. De behoeften van woningzoekenden zijn het uitgangspunt en vertaald naar vier thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

Een woonvisie is meer dan een denkrichting over het bouwen van woningen. Voor mij gaat het over bouwen aan leefbaarheid, de omgeving waar iemands leven zich afspeelt en welke voorzieningen van belang zijn. Dat is voor iedereen anders. Je bent jong en wilt op jezelf. Je zoekt een fijn huis om je gezinsleven in te richten of je wilt graag wat kleiner gaan wonen en klaar zijn voor wat je leeftijd met zich meebrengt. Zomaar een paar voorbeelden waaruit het belang van deze visie blijkt.

Met deze visie in de hand pakken wij de regie en zetten we onze instrumenten optimaal in voor onze inwoners. Zo zorgen we er samen voor dat Hollands Kroon de plek is waar je van een huis je thuis maakt.

Mark Versteeg, Wethouder



S SAMENVATTING

SAMENVATTING

Opgave en vergezicht

De woonopgave in Hollands Kroon is vergelijkbaar met die in veel andere gemeenten: een tekort aan woningen, vooral in het goedkope en middensegment, zowel huur als koop; betaalbaarheids-problematiek die raakt aan bestaans(on)zekerheid; een tekort aan passende woningen met het oog op de vergrijzing, waardoor ook de doorstroming stagneert; en de noodzaak van verduurzaming van woning en woonomgeving. Hollands Kroon heeft daarbij te maken met een hoge instroom van elders, waardoor eigen inwoners (nóg) moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Met Rijk, provincie en regio zijn afspraken gemaakt over bouwen voor de regionale behoefte. Daarnaast kent de gemeente relatief veel arbeidsmigranten, voor wie tijdelijke vormen van huisvesting nodig zijn. Specifiek voor Hollands Kroon is ook de veelheid aan dorpen en kernen, elk met hun eigen identiteit, en een groot buitengebied. In de kleine kernen staat de leefbaarheid onder druk door het dreigende wegvallen van voorzieningen.

In het verlengde van het coalitieakkoord streeft het college met de woonvisie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen. Dát is het vergezicht: ook in de nabije toekomst is het in alle dorpen prettig en betaalbaar wonen; daar zetten we met ons (woon)beleid op in. En: we richten ons op de huidige inwoners, maar verwelkomen daarnaast ook instromers. Beide uitgangspunten hebben consequenties voor inhoud en instrumentatie van het woon- en grondbeleid. Dat geldt in het bijzonder voor het woningbouwbeleid: we gebruiken de woonvisie als basis voor het sturen op een woningbouwprogramma dat voorziet in voldoende en vooral betaalbare woningen.

De woonvisie is gestructureerd langs vier inhoudelijke lijnen:

1. beschikbaarheid van woningen;
2. betaalbaarheid voorop;
3. duurzame kwaliteit;
4. wonen, welzijn en zorg.

SAMENVATTING

Beschikbaarheid van woningen

Uitgangspunt: we bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen te versterken en gebruiken daarvoor de overdruk op de woningmarkt. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt, zodat starters en senioren in hun eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. In de dorpsagenda's wordt dit nader uitgewerkt; het woningmarktonderzoek heeft de behoefte per kern laten zien. Daarnaast bouwen we op enkele grote locaties voor de bovenregionale behoefte, zoals afgesproken in de Woondeal: in 't Veld, Winkel en Nieuwe Niedorp, Anna Paulowna en Wieringerwerf. Er wordt een totale plancapaciteit geprogrammeerd voor 3.200 woningen tot en met 2030. Als er, bijvoorbeeld in tijden van schaarste, gekozen moet worden, krijgt bouwen in en aan de bestaande kernen voorrang. Het college wil actief sturen op de woningbouwprogrammering, vooral met het oog op de betaalbaarheid.

Dat doen we onder meer door in de woonvisie vast te leggen welke percentages bij nieuwbouw gelden voor sociale huur, midden- en vrije huur en betaalbare koop. Ook zullen we een actief grondbeleid voeren, zoals uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

Bij het realiseren van nieuwbouw hebben we oog voor de bijdrage van het plan voor de algehele balans in de betreffende kern. We streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbij het plan ook echt bijdraagt aan daar waar behoefte aan is in de kern. De opgave wordt integraal opgepakt en beperkt zich niet tot de harde grenzen van een plangebied.

Naast nieuwbouw zetten we in op het voorzien in meer woonruimte door woningsplitsing en benutting van vrijkomend agrarisch vastgoed, en op het stimuleren van samenwonen. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om niet-vitale vakantieparken te transformeren naar een (permanente) woonfunctie, en willen we initiatieven van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap faciliteren.

Hoewel de bouw van reguliere woningen de voorkeur heeft, kunnen flexwoningen tijdelijk soelaas bieden voor de huisvesting van urgent woningzoekenden. We verkennen de optie van een zelfbewoningplicht bij betaalbare nieuwbouw, zodat deze woningen voor de beoogde doelgroep beschikbaar zijn. Om een actieve regierol waar te maken - 3.200 nieuwe woningen in zeven jaar is ambitieus - is organisatiekracht nodig. Dat vereist versterking van, of anders omgaan met, de gemeentelijke capaciteit, samenwerking met andere partijen en slimme benutting van bijvoorbeeld het Impulsteam wonen van de provincie.

SAMENVATTING

Betaalbaarheid voorop

Uitgangspunt: we zetten vooral in op het toevoegen van betaalbare woningen en op het borgen van blijvende betaalbaarheid na oplevering. We willen toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad (nu: 22,5%), met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. De woonvisie legt vast welke percentages bij nieuwbouw gelden voor sociale huur (minimaal 30%), betaalbare koop (minimaal 30%), en vrije sector (maximaal 40%). Concrete bouwinitiatieven worden daaraan getoetst. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, dat ook uitging van 30-30-40%. We leggen bovendien de bovengrens van betaalbare koop op € 350.000*. Dat is lager dan de bedragen van het rijk, die we voor Hollands Kroon niet passend vinden. De categorie betaalbare koop kent een onderverdeling in 15% 'goedkoop betaalbaar' (tot € 250.000), 15% 'middelduur betaalbaar' (tot € 350.000), omdat woningen boven de € 250.000 voor veel huishoudens te duur zijn. We geven zo ook invulling aan de motie 'betaalbare woningen' van 3 november 2022. Daarnaast moet minimaal 5% van de nieuwbouwwoningen midden- of vrijesectorhuur zijn.

Bij kleine plannen is 30% sociale huur niet altijd haalbaar. Bij plannen van 3 woningen of meer moet de initiatiefnemer dat aantonen en vervolgens een afdracht doen in een vereveningsfonds, van waaruit de bouw van sociale huurwoningen elders kan worden gefaciliteerd. Bij grotere plannen kan alleen bij hoge uitzondering van de 30% sociaal worden afgeweken (mét afdracht aan het vereveningsfonds).

We zetten ook het grond(prijs)beleid in: bij uitgifte of overdracht van grond aan een woningcorporatie voor sociale nieuwbouw, wordt de (lagere) sociale grondprijs in rekening gebracht. Met de woningcorporaties maken we – naast nieuwbouw – ook (prestatie)afspraken over het huur- en woonlastenbeleid voor de bestaande sociale huurwoningen, verkoop en leefbaarheid .
Mensen met een lokale of economische binding krijgen voorrang op 50% van de nieuwbouw tot de betaalbaarheidsgrens van het rijk (€ 390.000); dat vergroot de kansen van starters en bevordert de doorstroming. We helpen starters ook via startersleningen en willen personen met belangrijke beroepen waaraan een tekort is voorrang geven. Welke beroepen dit zijn wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

De gemeente stuurt op de gewenste kwaliteit en balans tussen sociaal , midden en hoger segment bij woningbouwontwikkelingen binnen de kernen. We streven naar 30% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad maar hechten waarde aan en houden oog voor een evenwichtige verdeling over onze kernen. Daar waar nodig zoeken we in Hollands Kroon naar maatwerk per kern of per gebied dat wordt gebaseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in onze gemeente. We hebben hierbij specifiek aandacht voor de percentages sociale huur en de leefbaarheid.

** De prijzen duiden op vrij op naam prijzen voor nieuwbouw*

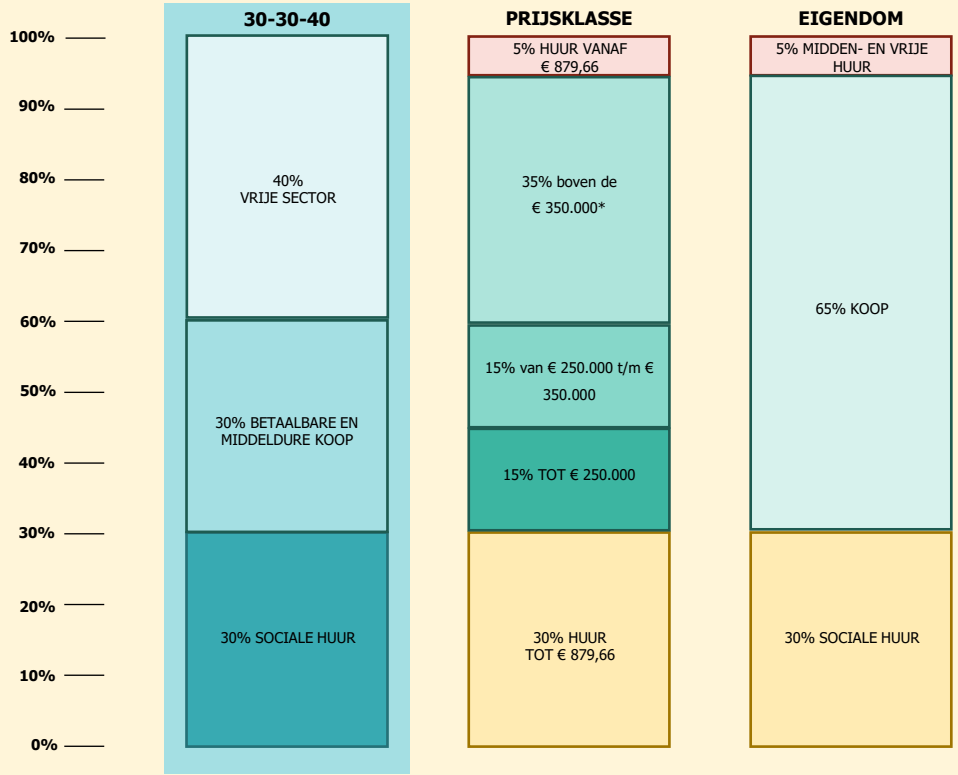
KADER: OVERZICHT BOUWPROGRAMMA 30-30-40

Vasthouden aan doelstellingen uit coalitieakkoord
We volgen in onze woonvisie de doelstellingen zoals ze gesteld zijn in het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan vertrouwen'. Dit betekent inzetten op verdeling van: 30% sociale huur, 30% betaalbaar tot middeldure koop en 40% vrije sector. Zo zetten we in op het creëren van een evenwichtige woningvoorraad voor alle doelgroepen, maar maken we ontwikkelingen ook niet onhaalbaar.

Voldoen aan nationale woon- en bouwagenda
Om ons woningbouwprogramma te laten aansluiten bij de doelstellingen van het rijk moeten we zorgen dat twee derde van ons woningbouwprogramma volgens de maatstaven van het rijk betaalbaar is.

'Betaalbaar' betekent huur tot de € 1.100 en koop tot € 390.000. Om daaraan te voldoen moet **van** de 40% vrijesectorwoningen* 17,5% vallen in de categorie 'betaalbaar' volgens het rijk.

* (35% koop boven de € 350.000 plus 5% huur boven de € 879,66)



▲ Overzicht bouwprogramma Hollands Kroon

SAMENVATTING

Duurzame kwaliteit

Uitgangspunt: de gemeente zet in op verduurzaming van de bestaande woningen, duurzame nieuwbouw en 'bouwen vanuit de omgeving'. De grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad, vooral in de particuliere sector en zeker in het buitengebied. Huiseigenaren worden met advies en subsidies zo veel mogelijk ontzorgd bij het verduurzamen van hun woningen. Onder andere door de inzet van energiecoaches en energieklussers. Er is speciale aandacht voor inwoners die kampen met energiearmoede. Corporaties hebben al veel geïnvesteerd in verduurzaming van hun bezit en moeten voor 2028 ook de woningen met label E, F en G hebben aangepakt. Bij nieuwbouw is de bouwregelgeving (BENG) de norm, maar extra ambitie (biobased, circulair bouwen) wil het college stimuleren. We stimuleren innovatie en voorbeeldprojecten. Duurzaamheid is het leidend principe, we committeren ons aan het convenant toekomstbestendige woningbouw. Bij het (her)ontwikkelen van woonlocaties hebben we oog voor klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress), bereikbaarheid, parkeerdruk en natuur.

Naast de ecologische dimensie verwijst duurzaamheid ook naar toekomstwaarde. Bij een grote druk op de woningmarkt en hoge kosten bestaat het risico dat in de nieuwbouw teveel wordt bezuinigd op woonoppervlak en andere kwaliteiten van woning en woonomgeving. Een actieve rol van de gemeente betekent ook hier dat eisen zullen worden gesteld en gehandhaafd.

Wonen, welzijn en zorg

Uitgangspunt: we faciliteren het oud worden in het eigen dorp. Met de voortgaande vergrijzing neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door het verdwijnen van verzorgingshuizen en het niet verder groeien van verpleeghuizen zullen de meeste mensen zijn aangewezen op zorg aan huis. Er is behoefte aan aangepaste woningen, levensloopbestendige woningen, nieuwe vormen van samenwonen en combinaties van wonen en zorg. We zullen het beleid hiervoor vastleggen in een woonzorgvisie. De woonvisie richt zich op het wonen: passend wonen en een toegankelijke woonomgeving. Senioren blijken vooral behoefte te hebben aan een passende woonvorm in hun eigen dorp. In alle kernen is levensloopbestendig wonen mogelijk (hofwoningen, appartementen met ruimte voor samenkomst). Vooral in de grote dorpen gaan we actief toevoegen, in kleinere dorpen faciliteren we initiatieven. Zwaardere zorgvormen, zoals geclusterde verpleegzorgplekken en beschermd wonen, krijgen een plaats in de grote kernen, nabij voorzieningen. Gezien het tekort aan zorgpersoneel willen we de bouw of plaatsing van pre-mantelzorgwoningen toestaan, zodat mensen al vroeg kunnen inspelen op een toekomstige zorgbehoefte.

Het college wil innovatie gericht op het langer thuis wonen, stimuleren. We denken daarbij aan toepassing van digitale innovaties en pilots in wijken en dorpskernen. Ook willen we bij de inrichting van de woonomgeving rekening houden met gezondheid en bewoners aanzetten tot mobiliteit.



1 INLEIDING

WAAROM EEN WOONVISIE?

Waarom een nieuwe woonvisie?

De vorige woonvisie was geldig vanaf 12 januari 2021. Iedere gemeente moet een woonvisie hebben die niet ouder is dan vijf jaar. De oude woonvisie had dus nog even meegekund. Toch hebben we behoefte aan een nieuwe woonvisie die recht doet aan de ambities van het college en de behoefte aan betaalbare woningen. We willen en moeten meer regie gaan voeren op de woningmarkt door o.a. nieuw instrumentarium in te zetten. Dit werken we uit in deze woonvisie.

Druk op woningmarkt

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren in Hollands Kroon sterk toegenomen. We zien een sterk toenemende instroom vanuit omliggende gemeenten. Steeds meer huishoudens zien onze gemeente als aantrekkelijke en betaalbare plek om zich te vestigen. Ook neemt het aantal buitenlandse arbeidsmigranten toe en is er een instroom vanuit omliggende gemeenten voor sociale huurwoningen. Door de toestroom richting Hollands Kroon, het woningtekort en de stijgende rente kunnen veel inwoners van Hollands Kroon maar moeilijk een woning vinden. Daarnaast zijn er veel senioren die zich oriënteren op een beter bij hun levensfase passende woning. En hiernaast zijn er senioren die op zoek zijn naar een woning die gecombineerd kan worden met het verkrijgen van zorg. Dit zijn allemaal thema's waar we in deze woonvisie antwoord op geven. Als gemeente kunnen we nieuwe instrumentaria inzetten om te zorgen dat woningen betaalbaar blijven en vaker terecht komen bij de beoogde doelgroepen. Ondertussen liggen er opgaven in de bestaande voorraad, zoals de urgentie om te verduurzamen die alleen maar toeneemt. Ook dit krijgt een plek in de woonvisie. Kortom: wat, voor wie, wanneer, hoe en waar.

De nadruk op wat extra aandacht nodig heeft

We leggen in de woonvisie extra nadruk op het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit zijn namelijk onderwerpen die, bij het overlaten aan de markt, niet vanzelfsprekend goedkomen. Andere onderwerpen, zoals het bouwen van meer ruime gezinswoningen, worden beter door de markt opgepakt. Ze vragen daarom om minder sturing en aandacht in deze woonvisie, maar blijven wel onderdeel van het bouwprogramma.

Woonvisie: belangrijk voor heldere afspraken

Een woonvisie helpt bij het nakomen van onze wettelijke plicht: voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie en huurdersorganisatie, als basis voor de gemeentelijke woonzorgvisie die alle gemeenten moeten opstellen, als onderbouwing bij het maken of beoordeling van vele initiatieven voor woningbouw en het inzetten van instrumentarium, bijvoorbeeld de nieuwe nota grondbeleid.

Enquête en gesprekken als bouwsteen

Voor deze visie gebruikten we onderzoeken en beleidsdocumenten (lokaal en landelijke kaders), zoals het recente woonbehoefteonderzoek en het coalitieakkoord. Ook vroegen we inwoners naar hun ideeën, met behulp van een enquête. Daarnaast gingen we in gesprek met de corporaties, huurdersorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, de raad, het college en beleidsmedewerkers van de gemeente.

DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Er zijn tal van kaders en ontwikkelingen - landelijk, regionaal en lokaal - die van invloed zijn op het woonbeleid in onze gemeente. We noemen hierna de belangrijkste.

Nationale Woon- en Bouwagenda
Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft zes programma's uitgerold die samen de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod moeten verbeteren. Doel is om tot 2030 in heel Nederland 900.000 extra woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar en minimaal 30% sociale huur.

Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting (WVRV)
Deze nieuwe wet geeft Rijk, provincies en gemeenten instrumenten om zelf meer grip te krijgen op de woningmarkt. Er staan ook maatregelen in die ervoor zorgen dat er sneller gebouwd kan worden (o.a. versnelling van procedures), dat kwetsbare groepen met urgentie een woning krijgen en dat de opgave voor deze groepen evenwichtig over de regio verdeeld wordt. Daarnaast zijn prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties straks afdwingbaar. Doel is om snel de woningnood te verminderen.

Kamerbrief 'Beter benutten bestaande voorraad'
Het Rijk realiseert zich dat het doel om tot 2030 in heel Nederland 900.000 extra woningen te bouwen lastig haalbaar is, o.a. door hogere bouwkosten. Daarom zet de overheid in op beter benutten van de bestaande voorraad. Er worden drie soorten oplossingen genoemd waar gemeenten mee aan de slag kunnen: (1) meer woningen op een kavel, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen of het bouwen van microwoningen, (2) meer mensen in een woning, bijvoorbeeld door samenwonen of hospitaverhuur, en (3) betere doorstroming, o.a. onder ouderen.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
De Omgevingsvisie van Noord-Holland stuurt sterk op zorgvuldig gebruik van resterende ruimte, o.a. voor woningbouw. Uitgangspunt is dat nieuwbouw in of aansluitend op bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en past bij de kwalitatieve behoefte en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het streven. De Omgevingsvisie ziet tegelijk dat sommige gemeenten te maken hebben met extra opgaven. Voor de Kop van Noord-Holland zijn dat o.a. de groeiende interesse in de regio door woningzoekenden uit het zuiden van de provincie (en daarbuiten) en de toenemende instroom door o.a. arbeidsmigranten die de schaarste op de woningmarkt vergroot. Er is ook oog voor vernieuwing van oudere wijken, met het oog op leefbaarheid en de vraag-aanbodbalans.

Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026
In het Woonakkoord voor 'De Kop' staat welke opgaven op het gebied van wonen er zijn, hoe gemeenten in de regio daaraan werken en wat hun gezamenlijke koers is. De Woondeal is een uitwerking daarvan. Het Woonakkoord heeft als streven om zo snel en zo goed mogelijk in de vraag te voorzien, en daarmee het tekort aan woningen terug te schroeven. Aandachtspunten daarbinnen zijn betaalbaarheid en toegankelijkheid (o.a. van de sociale huur), huisvesting van buitenlandse werknemers, flexwonen en circulair bouwen.

DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Woondeal regio Noord-Holland Noord en Rijk

De gemeenten in de regio Noord-Holland Noord bouwen tussen 2022 en 2030 samen minimaal 40.000 nieuwe woningen. Daarvan komen er 7.400 in de Kop van Noord-Holland en een substantieel deel hiervan in Hollands Kroon. Dat staat in de Woondeal die tussen de regio en het Rijk gesloten is. Het gaat om een bruto opgave, dus los van sloop en onttrekking. In Hollands Kroon zijn netto 1.350 woningen nodig, uitgaande van het hoogste scenario uit het woonbehoefteonderzoek dat begin 2023 is uitgevoerd. In de Woondeal zijn voor Hollands Kroon zes versnellingslocaties aangewezen, waar extra tempo maken mogelijk is. Dat zijn: randweg in Anna Paulowna, fase 2 en 3 in 't Veld, Dahliapark en Limmerschouw in Winkel, Ooster- en Westerweg in Nieuwe Niedorp, Oosterterp in Wieringerwerf.

Coalitieakkoord Hollands Kroon 2022-2026

Het thema wonen staat hoog op de agenda van het huidige college. In het Coalitieakkoord staan concrete actiepunten:

- Een actieve rol spelen in het verminderen van het woningtekort, door woningbouw te versnellen en te bouwen voor alle doelgroepen volgens het coalitieakkoord in de 30-30-40 verdeling: 30% sociale huur, 30% middelduur en 40% vrije sector.
- Een actiever woon- en grondbeleid voeren om samen met corporaties en ontwikkelaars voor evenwichtige nieuwbouw te zorgen.
- Focussen op binnendorps bouwen, maar ook kijken naar ontwikkelkansen aan de rand van dorpen of in het buitengebied, zolang dat bijdraagt aan behoud van voorzieningen en verbetering van leefbaarheid in kernen.
- Experimenteerruimte geven voor vernieuwende woonvormen en bouwmethoden.
- Extra bouwruimte krijgen ter compensatie van de doorstroom van arbeidsmigranten van tijdelijke naar permanente huisvesting.
- Goed organiseren van wonen met zorg, o.a. door meer zorggeschikte woningen te bouwen. Dat doen we samen met partners zoals corporaties, maar er komt ook planologische ruimte voor bijvoorbeeld Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

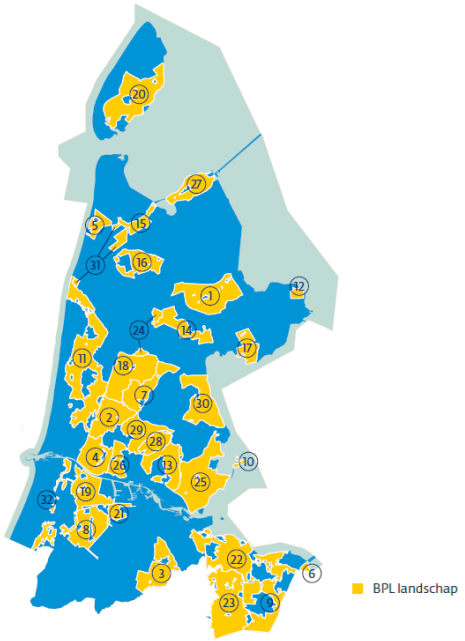
DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Prestatieafspraken 2022-2026

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maakten voor dezelfde periode prestatieafspraken over kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Er zijn ook afspraken gemaakt over leefbaarheid, wonen en zorg en huisvesting van bijzondere doelgroepen. Uit de prestatieafspraken volgen voor elke partij concrete jaarafspraken.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Wieringen, Oude Veer, en het gebied nabij Schagen zijn aangemerkt als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' en vallen binnen de gemeente Hollands Kroon. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, alleen zijn toegestaan als de kernkwaliteiten van het voormalig eiland niet worden aangetast. Vanuit het coalitieakkoord 'Verbindend vooruit!' van de provincie Noord-Holland wordt het Bijzonder Provinciaal Landschap gekoesterd. De provincie heeft echter de mogelijkheden voor het bouwen in landelijk gebied aan de dorpsranden versoepeld. Er liggen dus wel kansen voor uitbreiding. We willen met de provincie in overleg om te kijken of we de grenzen van het BPL kunnen rekken. De huidige grens is niet constructief voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, wij zijn hier kansen en willen dit graag onderzoeken. Als nieuwbouw mogelijk blijkt dan doen we dit altijd op een manier die het landschap versterkt en bedrijvigheid ontziet.



▲ Kaart Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Bron: Provincie Noord-Holland

KADER: WOONBEHOEFTEONDERZOEK 2023

Blijvende groei door combinatie van factoren

De afgelopen tien jaar groeide Hollands Kroon gemiddeld met ongeveer 160 huishoudens per jaar. Dat komt neer op een jaarlijks groeipercentage van +0,22%. De groei is niet zozeer het gevolg van natuurlijke aanwas uit de gemeente zelf, maar veel meer het resultaat van instroom van elders. Er zijn grofweg twee groepen instromers:

1. Huishoudens, vaak gezinnen, die vanuit de Randstad of vanuit Alkmaar of Hoorn naar Hollands Kroon verhuizen. Met name de kernen in het zuidwesten van de gemeente en Anna Paulowna profiteren daarvan.
2. Arbeidsmigranten. Dat is vooral merkbaar in kernen aan de oostkant van de gemeente.

De groei van de afgelopen jaren zet de komende tijd door. Gelet op ontwikkelrisico's moeten daar zo'n 1.800 plannen tegenover staan. De meeste vraag is weggelegd voor Anna Paulowna, Wieringerwerf, Winkel-Nieuwe Niedorp, Hippolytushoef en Middenmeer. Specifiek in Winkel-Nieuwe Niedorp, Anna Paulowna, 't Veld en Wieringerwerf zijn plussen denkbaar vanuit de Woondeal. Daar zijn direct locaties voorhanden.

Binnen de totale vraag is er behoefte aan zo'n 500 extra sociale huurwoningen. Met name in kernen in het oosten van de gemeente is een plus nodig, omdat arbeidsmigranten zich daar vooral vestigen. Aanvullend is er behoefte aan zo'n 100 woningen in de middenhuur. De rest is koop, in een gemengd programma.

De behoefte aan woningen is overal in de gemeente merkbaar. Dat betekent dat overal ruimte is voor iets nieuws. In het woonbehoefteonderzoek hebben we dit vertaald naar een wensprogramma. Zie daarvoor de volgende pagina. Los van het reguliere bouwprogramma is het zaak om 725 verblijfseenheden voor tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een migrantenhotel.

ALLEENSTAANDEN	PAREN	GEZINNEN	HUISHOUDENSGROOTTE	INWONERS	HUISHOUDENS	REGULIERE BEHOEFTE TOT 2030
32%	33%	35%	2,3 PERSONEN	48.775	21.400	+1.375 HUIZEN

KADER: WOONBEHOEFTEONDERZOEK 2023

Bij hoog scenario +1.375 woningen nodig tot 2033

Onderstaand schema laat zien waar de prognose voor Hollands Kroon uit bestaat. Bij inzet op het hoge scenario, dat uitgaat van aanhoudende krapte op de markt en een hoge instroom van (arbeids)migranten, heb je de komende tien jaar 1.375 extra woningen nodig. Het middenscenario gaat uit van 1.025 extra woningen en het lage scenario van 650. Het lage scenario gaat uit van afnemende druk en een lagere instroom van (arbeids)migranten. Rechts staat wat dat betekent per kern of cluster van kernen. Daarin is rekening gehouden met de marktpositie van elke kern. Bij sommige kernen ligt daarbovenop een extra ambitie vanuit de Woondeal.

1 - NAT	2 - TEK	3 - BIN	4 - BUI	OV BUI
Natuurlijke ontwikkeling (starters, finishers)	Actueel woningtekort	Saldo in- en uitstroom Nederlandse gemeenten	Saldo in- en uitstroom buitenland, arbeidsmigratie	Buitenlandse migratie, geen regulier huishouden
Ongeveer **0**	Ongeveer **+150**	300 (laag) 600 (midden) **+850** (hoog)	200 (laag) 275 (midden) **+375** (hoog)	400 575 **+725**
Ongeveer **1.000**			**+375**	

Ongeveer 1.375 woningen nodig
dus een plancapaciteit van 1.800 nodig

KERN	BEHOEFTE TOT 2033			WOONDEAL
	L	M	H	
Anna Paulowna	105	165	220	+400
Breezand	35	60	80	
Den Oever	25	40	50	
Hippolytushoef	70	105	145	
Middenmeer	65	105	145	
't Veld	25	45	60	+250
Wieringerwaard	25	40	50	
Wieringerwerf	95	155	205	+200
Winkel en Nieuwe Niedorp	80	125	170	+1.000
Woondorpen noordoost	20	30	40	
Woondorpen noordwest	15	25	30	
Woondorpen oost	35	60	80	
Woondorpen zuidwest	45	75	100	++

KADER: WOONBEHOEFTEONDERZOEK 2023

Op gerichte plekken kwaliteitsslag maken

Naast nieuwbouw is op sommige plekken ook een verbeterslag in de bestaande voorraad nodig. De grootste opgaven in de koopsector liggen in Den Oever en Breezand, in de sociale huur springen vooral Anna Paulowna, Hippolytushoef en Middenmeer eruit. De risico's op energiearmoede zijn in de sociale huur verspreid over de gemeente. In de koopsector zien we clusters van kwetsbare woningen in Westerland, Hippolytushoef, Wieringerwaard, Anna Paulowna, Kreileroord en Barsingerhorn.

Toevoegen wat nog ontbreekt

Corporaties merken de toegenomen vraag en vragen om goede samenwerking met de gemeente om hier passend op in te spelen. Er moet ook aandacht zijn voor ouderen, met o.a. hofwoningen, appartementen of collectieve woonvormen voor ouderen. Op de koopmarkt is een mix aan typen nodig, met speciale aandacht voor alles behalve gangbare gezinswoningen. Denk aan hofjes of nieuwe woonvormen in herbestemd agrarisch vastgoed.

Voldoende plannen, soms bijstelling nodig

Op gemeenteniveau zijn er voldoende plannen, maar die is niet altijd evenredig verdeeld over de kernen. In Anna Paulowna, 't Veld, Wieringerwerf en Winkel-Nieuwe Niedorp is sprake van overprogrammering, terwijl op andere plekken soms te weinig plannen zijn. Er moet ook meer aanbod komen voor starters in de koopsector.

Vraag naar zorggeschikte woningen stijgt

Ruim de helft van de voorraad is aanpasbaar bij een zorgvraag. Met name voor- en vroeg-naoorlogse huizen zijn minder makkelijk geschikt te maken. Die staan vooral op 'het oude land'. In de grotere kernen staan de meeste al aangepaste woningen, vaak in de buurt van voorzieningen die ouderen gebruiken. Door de vergrijzing groeit de vraag naar zorggeschikte woningen de komende tijd. Er zijn enkele honderden levensloopgeschikte woningen extra nodig, en daarbovenop nog eens zo'n 120 speciale woonzorgwoningen, liefst in elke voorzieningenkern iets. Daar moet in het bouwprogramma aandacht voor zijn. Soms zijn ook aanpassingen in de woonomgeving nodig.

Drie adviezen uit het woonbehoefteonderzoek

1. Honoreer de behoeften door in alle kernen ruimte te bieden voor extra woningen, meer dan nu het geval is. Bij kernen in het zuidwesten en bij voorzieningenkernen mag daar een plus bovenop, o.a. vanwege de gunstige marktpositie. In kernen in het oosten van de gemeente moet je rekening houden met blijvende arbeidsmigranten.
2. Bouw vooral bij voorzieningen honderden levensloopgeschikte woningen. Aanvullend zijn er zo'n 120 woningen met een uitgesproken beschut zorgkarakter nodig. En overal: gevarieerd aanbod voor doorstromende ouderen.
3. Focus bij woningverbetering op de gebieden die in het woonbehoefteonderzoek eruit springen. Bedenk welke rol je als gemeente wilt spelen in het stimuleren van verbetering door huiseigenaren. Gevarieerde 'doorstromingsbouw' speelt bestaande huizen vrij, die je met zo'n aanpak een tweede jeugd kunt geven. Dat is betaalbaar én aantrekkelijk voor de kwaliteit van je koopvoorraad.

WAT GEVEN INWONERS ONS MEE?

Focus op betaalbaar wonen

Uit de vragenlijst gaven 390 inwoners door de hele gemeente heen ons mee dat de nadruk van woningbouw moet liggen op het toevoegen van betaalbare koop- en sociale huurwoningen. Vooral jongeren en starters hebben behoefte aan betaalbare koopwoningen terwijl voor senioren de behoefte meer ligt bij het toevoegen van sociale huur. Dit betekent overigens niet dat er alleen behoefte is aan deze prijsklassen. Over de volle breedte is er vraag naar woningen.

Mix van woningtypen gewenst

Aan alle woningtypes is behoefte in Hollands Kroon blijkt uit de vragenlijst. Dit zijn behoeften vanuit verschillende leeftijdsgroepen. Toch valt op dat de levensloopbestendige woningen de boventoon voeren. Dit past ook bij de vergrijzing van Hollands Kroon. Daarnaast werd ook aangegeven dat er behoefte is aan kavels.

Ruim wonen past bij Hollands Kroon

Naast de behoefte aan betaalbaar wonen, is ruim wonen met vaak veel groen om het huis heen iets wat past bij de gemeente. Er is volgens de inwoners ook zeker een behoefte aan het toevoegen van dat soort woningen. Inwoners zijn verdeeld over het bijbouwen langs de randen van dorpen, wat het karakter van dorpen kan schaden. Zo vindt men over het algemeen het dorpse karakter net zo belangrijk als het toevoegen van meer woningen. Inwoners onder de 26 vinden het toevoegen van meer woningen in hun dorp wel veel belangrijker dan het behoud van het karakter. Hier speelt uiteraard mee dat zij vaak nog geen woning hebben.

Starters meer kansen geven

Inwoners van onze gemeente geven aan dat ze graag meer kansen zouden krijgen op de woningmarkt. Zo moet de gemeente voorrang geven aan mensen uit de eigen gemeente bij woningbouw.

"Zorg dat starters hier blijven."
– Inwoner van Westerland

"Graag gevarieerd door elkaar wonen. Huur en koop en jong en oud."
- Inwoner van Hippolytushoef

"Splitsen van kavels en het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming makkelijker en met name goedkoper maken, nu is er teveel bureaucratie om dit te realiseren."
- Inwoner van Wieringerwaard

"Goed en tijdig overleg met de betrokken omgeving waar iets gebouwd gaat worden."
- Inwoner van 't Veld

"Koopwoningen voor senioren. Wij komen niet in aanmerking voor huur en vallen buiten de boot."
- Inwoner van Den Oever

IN STAPPEN NAAR EEN VISIE

Maptionnaire

We vroegen inwoners in het najaar van 2023 om hun mening via een Maptionnaire, een online enquête. Inwoners konden onder meer op de kaart aangeven waar wel en niet gebouwd moet worden en waar iets aangepakt moet worden. In totaal hebben ca. 400 inwoners van Hollands Kroon de enquête ingevuld. (resultaten in bijlages)

Lokale kennis benut

In september hielden we twee sessies over de woonvisie. Eerst met interne specialisten van de gemeente op het gebied van grondzaken, vastgoed, wonen, leefbaarheid, zorg, etc. Daarna met externe specialisten als corporaties, makelaars, ontwikkelaars en huurdersorganisaties. (resultaten in bijlages)

Nauwe samenwerking met een projectgroep

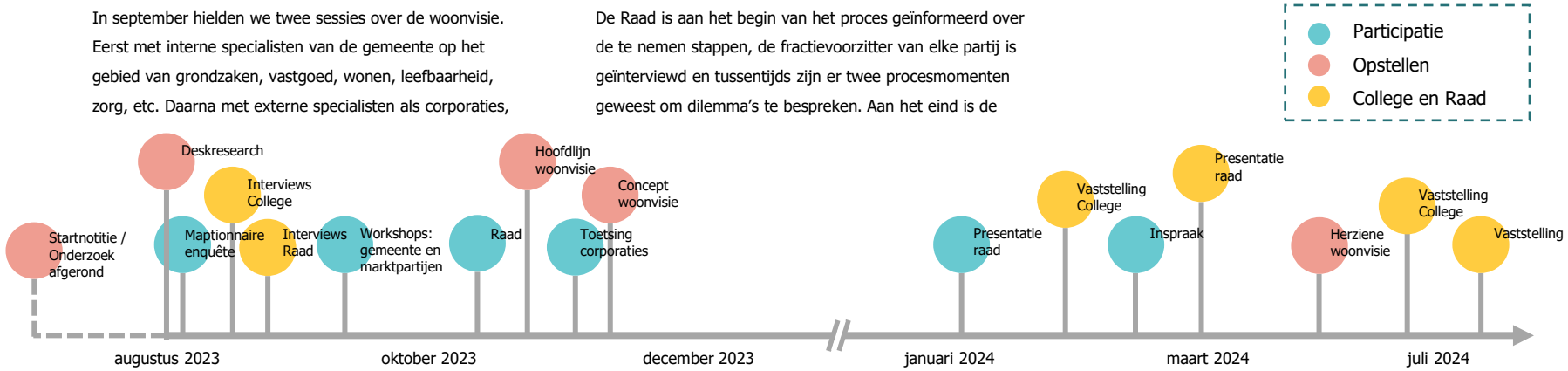
In interne overleggen, met inzet vanuit meerdere disciplines, gaven we richting en inhoud aan de visie.

Betrokkenheid College en Raad

De Raad is aan het begin van het proces geïnformeerd over de te nemen stappen, de fractievoorzitter van elke partij is geïnterviewd en tussentijds zijn er twee procesmomenten geweest om dilemma's te bespreken. Aan het eind is de concept-woonvisie voorgelegd, waarna de woonvisie is aangepast.

Inspraak en besluitvorming

Deze concept woonvisie wordt voorgelegd aan inwoners en andere betrokkenen. Daarna volgt besluitvorming door het College en de Raad.





2 VISIE OP HOLLANDS KROON

ONZE VISIE OP HOLLANDS KROON

Ontstaan uit een combinatie van landschappen
Hollands Kroon ontstond op 1 januari 2012 bij de fusie van de gemeenten Wieringen, Wieringermeer, Anna Paulowna en Niedorp. Zo ontstond er een gemeente met een zeer divers landschap. Zo is de oostkant (voormalige polder) bijna volledig na 1945 opgebouwd en zijn de zuid- en westkant een stuk ouder. Door de inpoldering van de Wieringermeerpolder is Wieringen aan het vaste land komen te liggen. Toch heeft het eiland zijn karakter niet verloren.

We zijn een gemeente met veel actieve, vaak agrarische, ondernemers. Er is zeer vruchtbare landbouwgrond, waar door boeren veel wordt verbouwd. Hier zijn we trots op. Dit is ook heel duidelijk terug te zien in het landschap.

Vragen we inwoners om de kernkwaliteiten van onze gemeente, dan zijn ruimte, groene omgeving, rust en het dorpse karakter de eerste dingen die naar boven komen. Het dorpse karakter gaat samen met een sterk dorps leven waarin saamhorigheid centraal staat. Daarnaast vind je in Hollands Kroon ruime woningen voor een relatief betaalbare prijs en staan er ook veel mooie oude woningen in onze gemeente.

Naast dat veel inwoners vinden dat het al vrij goed gaat, zijn er ook veel dingen die nog beter kunnen. In veel dorpen staat het voorzieningenaanbod onder druk, we moeten verloedering aanpakken, betaalbare woningen toevoegen, investeren in openbaar vervoer en plekken creëren waar mensen samen kunnen komen.

"Voorzieningen op peil houden. Voorkomen van verloedering van sociale huurwoningen. Zorg voor mooie groene leefomgeving. Betaalbare huizen voor jongeren uit eigen dorp. Dan kunnen de voorzieningen ook blijven bestaan."
- Inwoner van Zijdewind

Onze nieuwe woonvisie
In de nieuwe visie op wonen in Hollands Kroon krijgen de genoemde thema's een plek. Onze woonkernen willen we versterken. Dit doen we door veel en vooral betaalbaar nieuw te bouwen. We doen dit vanuit de gedachte dat we elke kern leefbaar en vitaal willen houden. Dat betekent dat er in elke kern een nieuwbouwopgave ligt. Om dit te realiseren, en de betaalbaarheid te garanderen, gaan we hier als gemeente een actieve rol in nemen. Dit doen we samen met de woningcorporaties. Waar we als gemeente zelf geen rol kunnen nemen, laten we woningbouw aan de markt over, maar dan wel met dezelfde betaalbaarheidseisen. We zorgen voor fijne plekken om oud te worden in je eigen dorp. Hierbij staan levensloopbestendige woningen en kansen tot samenkomst en ontmoeting centraal. Starters kunnen in hun eigen dorp blijven wonen door het bouwen van betaalbare woningen. We gaan duurzaam bouwen, volgens de laatste eisen, en kijken daarnaast hoe we de lat nog hoger kunnen leggen. We gebruiken ons energieloket om ook de bestaande woningen naar een hoger niveau te tillen.

ONZE VISIE OP HOLLANDS KROON

De toekomst van Hollands Kroon

Als wij vooruit kijken zien we in Hollands Kroon een sterke, gewilde woongemeente. In alle dorpen, *en* in het buitengebied is het prettig wonen. Iedere plek heeft z'n eigen identiteit maar het woon- en leefgenot is overal hoog. Wij zijn er voor inwoners die hier al lange tijd zijn en verwelkomen instromers. In al onze kernen is gewerkt aan wonen, het benutten van functieloze lege plekken in de dorpen die niet bijdragen aan de kwaliteit van het dorp, het transformeren van gebouwen en hoogwaardige toevoegingen aan de randen van dorpen. Door woningen toe te voegen hebben we voorzieningen in stand kunnen houden, en in sommige gevallen kunnen uitbreiden. We hebben dit samen met onze partners voor elkaar gekregen. Door inwoners te betrekken, en bedrijven, organisaties en woningcorporaties maximaal te stimuleren. Om dit te realiseren moeten we nu stappen zetten: een visie op de korte termijn om de langetermijndoelen waar te kunnen maken.

Afbeelding gegenereerd in AI (DALL-E).



3 BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

"Bouw seniorenwoningen, maar ook woningen voor de starters die anders uit de dorpen naar de steden zullen trekken. En daarmee verbreed je de aantrekkelijkheid van de dorpen voor de jonge werkende generatie."

- Inwoner van Nieuwe Niedorp -

IN HET KORT

Bouwen voor de leefbaarheid
Wij beschouwen een woning als een basisrecht. Het toevoegen van nieuwe woningen, en bouwen aan krachtige kernen/dorpen gaat hand in hand. Hiermee stimuleren we de leefbaarheid en blijft het voorzieningenniveau op peil.

Voldoende woningen
Om prettig wonen in Hollands Kroon voor iedereen haalbaar te houden zijn er genoeg nieuwe bouwlocaties en transformaties nodig. Wij programmeren een capaciteit in van ca. 3.200 woningen tot en met 2030 (peildatum 1 januari 2023). *We hanteren de uitkomst van het woningbehoefteonderzoek als inhoudelijke leidraad, en vullen deze aan met enkele grote locaties om aan bovenregionale en landelijke behoefte tegemoet te komen. We hebben dus een grotere ambitie en versnellen de behoefte die komt uit het woningbehoefteonderzoek.*
Door 'adaptief' te programmeren bewegen we mee met de veranderingen in de tijd. De woonvraag is breed. In alle dorpen moet netto toevoegen mogelijk zijn; hier maken wij ons hard voor. Om dit mogelijk te maken, maken we afspraken met ontwikkelende partijen in de markt en de woningcorporaties.

De bestaande voorraad
Nieuwbouw is van belang, maar de meeste huizen staan er al, in bestaande buurten in de dorpen. Ook met het behalen van onze woningbouwambitie bestaat in 2030 90% van de woningvoorraad uit woningen die er **nu** ook al staan. Deze woningen vervullen een hoofdrol in de doorstroming en in het vinden van een passende woning.

Extra woningen zonder nieuw te bouwen
Naast nieuwbouw besteden we ook aandacht aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dit kan gaan over beter benutten van voormalig agrarisch vastgoed, woningsplitsing, maar ook over beleidsmaatregelen als zelfbewoningsplicht voor betaalbare nieuwbouw of het stimuleren van samenwonen.

Zorgen dat het lukt!
Bovenstaande punten maken al duidelijk dat Hollands Kroon hoge ambitie heeft. We verwachten dat wij hiervoor meer capaciteit nodig hebben op het thema wonen.

Acties en keuzes:
- We bouwen om de leefbaarheid van kernen te versterken. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt;
- We gaan tot en met 2030 ca. 3.200 woningen bouwen. Dit is een optelsom van het woningbehoefteonderzoek, de woondeal en de harde plannen die er al zijn;
- In elke kern wordt 30% van de nieuwbouwopgave sociale huur;
- In de dorpsagenda's werken we de woningbouwopgave per dorp verder uit;
- We gaan als gemeente, met actief grondbeleid, meer regie pakken bij nieuwbouw;
- We werken aan middelen om slimmer om te gaan met de bestaande voorraad, zoals wonen in voormalig agrarisch vastgoed, verder uit. We zetten ons beleid voor woningsplitsing voort;
- We komen met een startbudget voor wooncollectieven om plannen verder uit te werken;
- Inventarisatie haalbaarheid woningbouw A7-corridor.

BOUWEN VOOR DE LEEFBAARHEID

Leefbaarheid en kwaliteit zijn leidend, woningen faciliteren

Onze ambitie is om de komende jaren de leefbaarheid van de dorpen te vergroten. Het bouwen voor de leefbaarheid heeft als doel het in stand houden van belangrijke voorzieningen in de kernen zoals een supermarkt of basisschool en een betere mix tussen huur en koop. Ook is de binding met de kern sterker als men in de eigen kern kan blijven wonen. Zo is er in elk dorp een vraag vanuit starters om in het dorp te blijven wonen, hebben senioren behoefte aan een woning die beter passend is (maar wel in hun eigen sociale netwerk) en heeft de bakker om de hoek baat bij nieuwe klanten. Om onze dorpen vitaal te houden willen we, samen met de corporaties, in elk dorp gemixt bij gaan bouwen. Dit kunnen we uiteraard niet overal zelf. Wij zetten zoveel mogelijk actief grondbeleid in bij woningbouw, hoe we dit doen is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid. Ook op het gebied van sociale huur gaan we zorgen voor een evenwichtigere verdeling. De nieuwbouw moet een gezonde mix worden tussen sociale huur, middenhuur en koopwoningen. In hoofdstuk 3 is dit gedetailleerd uitgewerkt.

Wonen essentieel onderdeel van dorpsagenda

We gaan met de dorpen in gesprek over het maken van een dorpsagenda. In deze dorpsagenda's krijgt woningbouw een prominente plek. Welke locaties ziet het dorp (input vanuit de online vragenlijst is te hergebruiken), waar is behoefte aan en wat moet er in de bestaande voorraad gebeuren? Naast wonen wordt leefbaarheid een belangrijk thema. Wat is er in het dorp nodig om het leefbaar te houden en hoe kunnen we dat stimuleren? De doorgang van woningbouwplannen is niet afhankelijk van het opstellen van de dorpsagenda's, om te zorgen dat er geen vertraging in de woningbouw optreedt.

Waar is wat nodig

De behoefte per dorp uit het woningbehoefteonderzoek van 2023 (zie pagina 17) biedt voor ons houvast om naar een uitwerking per dorp te gaan. Hiervoor maken we gebruik van de dorpsagenda's, zoals hierboven omschreven. Bij sommige kernen gaan we ook bouwen voor de (boven)regionale behoefte. Dit doen we in 't Veld, Winkel en Nieuwe Niedorp, Anna Paulowna en Wieringerwerf. Op die manier dragen we niet alleen ons steentje bij aan de woningbouwopgave, maar zorgen we ook voor sterkere voorzieningenkernen. Ook dit draagt bij aan de vitaliteit van de regio.

Leefbaarheid bestaande wijken versterken

We hebben een grote nieuwbouwambitie om de leefbaarheid van dorpen te versterken. Dit doen we gemixt, jong en oud en een grote en kleine portemonnee, zodat er een goede balans ontstaat in de wijken. De leefbaarheid van bestaande buurten vraagt echter om meer aandacht. We willen zorgen voor meer ontmoetingspunten in de wijk en we gaan kijken hoe we een actieve bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk kunnen stimuleren. Bij sloop en nieuwbouw gaan we kijken of de wijk of het dorp behoefte heeft aan een betere mix tussen doelgroepen. In het convenant toekomstbestendige woningbouw verankeren we de duurzaamheidsambities

Bij schaarste inzetten op spreiding plannen

Op het moment dat de woningvraag terugloopt, heeft het uitwerken van plannen voor alle kernen voorrang boven het uitwerken van grootschalige woningbouwplannen voor enkele locaties.

VOLDOENDE WONINGEN

Relatie eigen behoefte en bovenregionale ambitie/beloftes

Zoals op de vorige pagina beschreven, zetten we ons in voor een sterke woningbouwambitie in Hollands Kroon. Zo willen we de overdruk op de woningmarkt en het landelijke tekort benutten om onze kernen te versterken en het draagvlak onder voorzieningen te vergroten. Dit met het uitgangspunt: in elk dorp is er behoefte.

Woningmarktonderzoek biedt kaders voor eigen behoefte en minimale aantallen en types per dorp

Het woningmarktonderzoek biedt ons houvast wat de behoefte per kern is. Deze behoefte per kern is ook ons streven. Zo zorgen we op kernniveau voor voldoende woningen, zorgen we dat de lokale starter een plek krijgt in het eigen dorp en dat iemand op leeftijd met een veranderende zorgvraag een geschiktere woning kan vinden.

Woondeal focust zich op grote locaties, deze kennen een andere dynamiek

In meerdere kernen zijn grotere woondeallocaties (dit is een vertaling van de regionale woningbouwopgave naar grote ontwikkellocaties in onze gemeente). De gemeente zit hier vaak aan het stuur. Hier zijn inkomsten te genereren die het mogelijk maken om (vanuit financieel perspectief) ook op minder gunstige locaties ontwikkelingen te doen plaatsvinden. We brengen zo gefaseerd grote plannen tot wasdom. Parallel werken we in alle kernen aan het toevoegen van woningen. We onderzoeken kansen voor de A7-corridor.

"Straatje erbij" bij de woondorpen

Voor de woondorpen is de behoefte groter dan dat er in potentie aan plancapaciteit is. Met kleinschalige woningbouw in en aangrenzend aan de woondorpen willen wij de woondorpen leefbaar houden. Voor de kleine kernen met weinig mogelijkheden om in het bestaand bebouwd gebied te bouwen is vanuit uit het oogpunt van leefbaarheid van belang dat ook de woondorpen kunnen uitbreiden. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij essentieel. Vanuit dit oogpunt willen we ook in gesprek met de provincie over beter benutting van de randen van het BPL, aangrenzende aan onze dorpen.

KERN	WONINGBOUW AMBITIE	+ WOONDEAL
Anna Paulowna	200	+400
Breezand	35-80	
Den Oever	25-50	
Hippolytushoef	70-145	
Middenmeer	65-145	
`t Veld	50	+250
Wieringerwaard	25-50	
Wieringerwerf	300	+200
Winkel en Nieuwe Niedorp	200	+1.000
Woondorpen noordoost	20-40	
Woondorpen noordwest	15-30	
Woondorpen oost	35-80	
Woondorpen zuidwest	45-100	
TOTAAL	ca. 3.200	

* Het totaal kan afwijken door afrondingsverschillen.

WONINGBOUWAMBITIE HOLLANDS KROON

Tot en met 2030: ca. +3.200 woningen

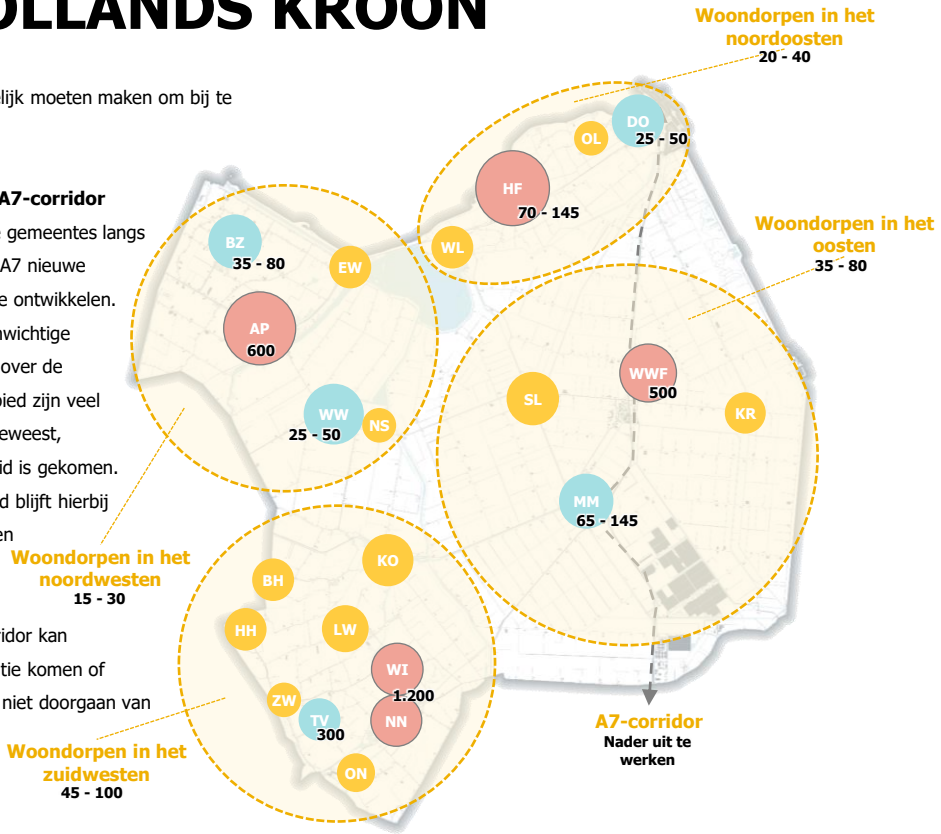
We hebben een stevige woningbouwambitie de komende jaren. De ambitie is een combinatie van lokale en regionale vraag. Zo willen we voldoen aan de woningbouwopgave per dorp, maar willen we ook ons steentje bijdragen aan de regionale opgave. De uitgangspunten hiervoor zijn op de vorige pagina beschreven. De lokale vraag richt zich op alle dorpen. Hierin willen we voorzien door in elk dorp woningbouw toe te staan. De regionale opgave richt zich vooral op kernen met voorzieningen of kernen die een sterke overdruk op de woningmarkt ervaren. De bereikbaarheid van kernen, zoals frequent OV en een goede doorstroming op N-wegen, speelt hierbij een grote rol.

We pakken regie, maar staan open voor initiatieven

Dat we niet de hele woningbouwopgave van Hollands Kroon als gemeente zelf kunnen doen is duidelijk. Dat er van ons meer verwacht mag worden ook. We gaan dan ook een actief grondbeleid voeren. Echter, er zullen ook genoeg plekken in de gemeente zijn waar we niet de capaciteit hebben om zelf woningbouw op te starten. We zullen het de markt dan ook aantrekkelijk moeten maken om bij te dragen.

Wij zien kansen voor de A7-corridor

We zien (samen met andere gemeentes langs de A7) kansen om langs de A7 nieuwe woningen en bedrijvigheid te ontwikkelen. Zo zorgen we voor een evenwichtige verdeling van investeringen over de gehele gemeente. In dit gebied zijn veel industriële ontwikkelingen geweest, waardoor er werkgelegenheid is gekomen. De woningbouw in dit gebied blijft hierbij achter en vormt daarmee een kans om woningen te realiseren. Eventuele woningbouw aan de A7-corridor kan bovenop de bestaande ambitie komen of juist ter vervanging van het niet doorgaan van plannen op andere locaties.



BESTAANDE VOORRAAD VERBETEREN

De meeste woningen staan er al

Het grootste deel van de woningen staat er al, in de bestaande buurten in de dorpen en daarbuiten. Daar zullen ook de meeste mensen hun nieuwe thuis vinden, daar vindt ook de doorstroming plaats. Het is belangrijk dat bestaande buurten en woningen aantrekkelijk blijven, om zo de gewenste doorstroming ook mogelijk te maken zodat voor elk huishouden een passende woning is.

Aandachtspunten in sommige sociale huur buurten

In de meeste kernen is het merendeel van de sociale huurvoorraad gerenoveerd. Toch bleek uit het woningbehoefteonderzoek dat er met name in de grotere kernen nog een opgave is om sociale huurwoningen te renoveren. Hier is lokaal nog sprake van clustering van nog niet verduurzaamde woningen. Dit type opgave van een bepaalde schaal gaat ook vaak samen met opgaves/kansen in de openbare ruimte. Gemeente en corporatie zoeken elkaar vroegtijdig op om zo een integraal plan te maken en koppelkansen te benutten in het renovatieproces. Denk hierbij aan het integreren van de openbare ruimte in de renovatieopgave, of andere vastgoedoverstijgende kansen die bijdragen aan buurtverbetering.

Verduurzamen en verbeteren leefbaarheid koopwoningen

In de particuliere voorraad zien we vooral een grote opgave in het buitengebied. Hier staan veel grotere woningen met een hoog energieverbruik die in veel gevallen niet geschikt zijn voor een collectieve verduurzamingsaanpak. Dit vereist een gerichte aanpak.

Waar mogelijk meer terugbouwen bij vervanging

We staan open voor verdichting bij sloop-nieuwbouwopgaven. In het algemeen is er een groeiende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens: dan passen er meer woningen op dezelfde plek. Alleen de ruime afmetingen voor een levensloopbestendige woning kunnen dit vermoeilijken. Als dit geen bezwaar is, dan kunnen we een deel van de woningbouwopgave van corporaties oplossen met verdichting. Is dit wel een bezwaar, dan gaan we kijken hoe er anders teruggebouwd kan worden.

Bijvoorbeeld door reguliere rijwoningen te vervangen voor aantrekkelijke levensloopbestendige woningen. Zulke processen vinden altijd in afstemming met de omgeving/ bewoners plaats. Uiteraard sluit de nieuwbouw aan bij de behoefte van de plek en het stedenbouwkundig draagvermogen.

Tweedejeugdstrategie

In het hoofdstuk ‘betaalbaarheid voorop’ werken we onze tweedejeugdstrategie uit. Deze is er op gericht om met bestaande subsidies en aantrekkelijke woonvormen voor senioren verouderde woningen op te knappen die vaak niet verduurzaamd zijn. Zo houden we ook onze bestaande woningvoorraad op peil en voorkomen we een te grote kloof tussen kwalitatief goede nieuwbouwwoningen en soms verouderde bestaande bouw. Als de bedrijfsruimte niet (meer) geschikt is voor deze activiteiten, is sloop en nieuwbouw binnen het bouwperceel mogelijk.

MEER WOONRUIMTE ZONDER NIEUW TE BOUWEN

Stimuleren samenwonen

De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland loopt al decennia terug, zo ook in Hollands Kroon. Hoe groot de vraag, ontstaan vanuit het kleiner worden van huishoudens, precies is blijft moeilijk te meten. Wel duidelijk is dat er steeds meer woningen nodig zijn voor relatief steeds kleinere huishoudens. Door samenwonen te stimuleren sturen we op efficiënter gebruik van de woningvoorraad. We gaan samen met een corporatie de mogelijkheden onderzoeken om samen te wonen in een woning voor statushouders, spoedzoekers en starters en starten hiervoor een pilot project.

Zelfbewoningsplicht

Er zijn signalen dat er binnen de gemeente woningen uit het betaalbare segment worden gekocht en ingezet als huurwoningen. Om betaalbare woningen in te zetten voor de primaire bewoner overwegen we om, als dit noodzakelijk is voor een evenwichtige verdeling, bij bestaande woningen in de categorie betaalbaar een opkoopbescherming in te voeren en om bij nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht te gaan hanteren.

Woningsplitsing

Woningsplitsing wordt al toegestaan in Hollands Kroon. Wij blijven dit stimuleren om zo meer woonruimte toegankelijk te maken zonder nieuw te hoeven bouwen. Splitsen van (monumentale) hoofdgebouwen en vrijstaande woningen is mogelijk. Het splitsingsbeleid evalueren we en passen we indien nodig aan.



◀ bron: Groninger Architectuurprijs 2023

MEER WOONRUIMTE ZONDER NIEUW TE BOUWEN

Woningen realiseren in vrijkomend agrarisch vastgoed

We verwachten dat er komende jaren relatief veel agrarisch vastgoed vrijkomt, wegens pensionering, vrijwillige uitkoop en schaalvergroting van de landbouw. Dit biedt de kans voor kleinschalige woningbouw, zowel voor regulier vrijkomend vastgoed als voor karakteristiek monumentaal agrarisch vastgoed. Het platteland blijft daarmee vitaal en raakt niet verpauperd. Tegelijkertijd biedt woningbouw perspectief aan agrariërs die overwegen om te stoppen met hun boerenbedrijf: de sloop van de transformatie van de functiewijziging kan (deels) bekostigd worden door realisatie van kleinschalige woningen.

Ondanks de strenge provinciale regels over vrijkomend agrarisch vastgoed willen we als gemeente meedenken met wat er wél mogelijk is, bijvoorbeeld via de weg van bijzondere huisvesting (woonleefgemeenschap, sociaal maatschappelijk initiatief of zorginitiatieven). Daarnaast verspreiden we inspiratie voor mogelijkheden voor woningbouw in vrijkomende agrarisch vastgoed.

We benadrukken de kleinschaligheid: het is niet de bedoeling om op de voormalige agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied nieuwe woonwijken te laten ontstaan.

Agrarisch vastgoed kan worden getransformeerd naar kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting. Hierbij is er uitsluitend sprake van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten, zoals zorgboerderijen.

Dorpslinten

Voor locaties die liggen aangrenzend aan de kernen of in of aan dorpslinten maken wij meer woningen mogelijk, door de vrijkomende agrarische percelen te herontwikkelen naar wooninitiatieven zoals erfdelen, hofwoningen voor senioren. Landschappelijk inpassing is hier belangrijk. Bij bestaande clusteringen van woningen in het landelijk gebied die niet in een dorpslint liggen, wordt per situatie gekeken of verdichting mogelijk is als die vraag zich voordoet.

Karakteristiek agrarisch vastgoed

Voor het behoud van karakteristiek monumentaal agrarisch vastgoed, zoals Wieringermeerboerderijen, stolpschuren en bollenschuren, zien wij mogelijkheden om deze te transformeren naar wooneenheden.

Omvormen recreatieterreinen

Er zijn in Hollands Kroon ongeveer 780 recreatiewoningen. Er zijn parken die momenteel niet goed functioneren en minder vitaal zijn. Het heeft onze voorkeur om eerst te onderzoeken of deze parken voor recreatie te behouden zijn en te revitaliseren zijn binnen hun huidige functie. Indien er een heel duidelijke aanleiding is om regulier wonen op deze locatie (recreatieterrein) te overwegen dan kan dit een optie zijn, dit is echter niet het startpunt van een revitalisatietraject.

GESCHIKTE WOONOMGEVING VOOR SENIOREN

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Denk aan geclusterde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjes. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Noord-Holland Noord heeft deze cijfers nog niet in beeld. Dit wordt vanaf 2024 meegenomen in de monitor plancapaciteit. Het regionale aandeel in deze opgave werken we uit na het opstellen van de woon(zorg)visies. Samen met provincies en regio's bekijken wij of er voldoende plancapaciteit is om de benodigde nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken te realiseren. We bekijken daarbij waar extra bouwplannen nodig zijn, en plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Dat er behoefte is aan woonvormen voor senioren staat vast. Dit bleek ook uit de online vragenlijst. Senioren hebben vooral behoefte aan een beter passende woonvorm in het eigen dorp. Er zijn drie producten te onderscheiden:

1. De behoefte aan appartementen met een balkon, nabij voorzieningen;
2. De behoefte aan grondgebonden woningen, vaak in de vorm van een hof, met een kleine tuin, een gemeenschappelijke ruimte, een normale woonkamer en keuken, maar minder slaapkamers;
3. De behoefte aan ruimte om zelf een woning te bouwen, eventueel samen met anderen.

Overeenkomstig is de behoefte aan collectiviteit. Nieuwe woonvormen binnen het dorp die geschikt zijn voor senioren moeten samenkomst stimuleren. Dit sluit ook aan bij het hoofddoel van de woonvisie: bouwen voor de leefbaarheid. We verdelen de opgave op drie niveaus.

Voorzieningenkernen en basiskernen

In Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf, Winkel, Nieuwe Niedorp, Breezand, Wieringerwaard, 't Veld, Middenmeer en Den Oever zetten we in op hofwoningen voor senioren die ook geschikt zijn voor starters en zodoende ook in de toekomst flexibel inzetbaar. Dit is een product met een normale woonkamer en keuken, een bad- en slaapkamer beneden en slaapkamer op de 1e verdieping. We zien de opzet van het Polderhofje in Anna Paulowna daarbij als voorbeeld. Ook proberen we in deze woonvormen ruimte te maken voor ontmoeting. Niet alleen voor bewoners van het hofje, maar juist ook omwonenden. De hofwoningen kunnen volledig of gedeeltelijk uit sociale huur bestaan. Zo ontstaat er binnen een hof een goede mix tussen doelgroepen en inkomens en dragen we bij aan ontmoetingsplekken in de buurt. In de grotere kernen voegen we ook appartementen toe voor senioren. Ook hier moet collectiviteit en samenkomst centraal staan en passen bij de woonwensen van senioren.

Woondorpen

Ook in de overige kleine dorpen, de zgn. woondorpen, proberen we zoveel mogelijk samen te laten komen: vormen van wonen, behoud van voorzieningen, zorg en begeleiding. De meest intensieve vormen van wonen en zorg en begeleiding zijn hier naar verwachting niet te bieden. In de woondorpen zetten we daarom in op het realiseren van beschutte woonvormen. Waar het kan gaan we zelf aan de slag met een ontwikkeling, maar we realiseren ons dat we ook initiatieven van anderen op dit vlak (het realiseren van beschutte woonvormen) moeten benutten.

GESCHIKTE WOONOMGEVING VOOR SENIOREN

Juist in deze kleine kernen is het netwerk en de sociale cohesie vaak heel sterk en kan dat een belangrijke rol spelen in het langer zelfstandig blijven wonen in het eigen dorp. Zodra deze ouderen verhuizen naar een andere kern vervalt dit informele netwerk. Bij het realiseren van beschutte woonvormen kijken we goed naar de plek, nabijheid van voorzieningen (voor zover aanwezig) en het creëren van een ontmoetingsplek.

Landelijk gebied

In het landelijk gebied moeten we ons houden aan provinciale regels, en hoewel we die in gesprek met de provincie willen verruimen, maakt de provincie woonvormen voor senioren slechts beperkt mogelijk. Mocht er een initiatief ontstaan waarbij er sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten, dan staan we hier positief tegenover. Voor locaties aangrenzend aan de kernen of in of aan de dorpslinten is meer mogelijk.



▲ bron: KAW.

BIJZONDER WONEN

CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen. Lokale, kleinschalige wooninitiatieven, in het bijzonder in CPO-constructie, bieden een mogelijkheid voor lokale woningzoekenden om (andere) passende woonruimte binnen de eigen kern te vinden. CPO kan vooral goed passen in kleinere kernen, waar geleund kan worden op sterke lokale netwerken die op deze manier in hun kracht gezet worden. Wij zien deze woonvorm dan ook graag terug binnen de gemeente. De gemeente stimuleert CPO-projecten die een bijzondere bijdrage leveren aan de doelstellingen van de woonvisie zoals betaalbare woningbouw, de leefbaarheid van het dorp, of bij het realiseren van seniorenwoningen met zorg. We stimuleren kansrijke initiatieven door bijvoorbeeld een renteloze lening beschikbaar te stellen om tot eerste planvorming te komen (zie pagina 37).

Geclusterde woonvormen
Het aantal ouderen groeit in de komende jaren sterk. Dit vraagt om nieuwe woonvormen die tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in zitten. Steeds meer ouderen willen geclusterd wonen: in elkaars nabijheid omdat mobiliteit afneemt en met een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Op deze manier vormt er zich een informeel netwerk waar bewoners veel aan hebben en is eventueel zorgvraag efficiënter op te lossen (immers, woonachtig op één locatie). Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals het welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwopgave hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen. De kop van Noord-Holland heeft de behoefte nog niet goed in beeld. Dit wordt vanaf 2024 meegenomen in de monitor plancapaciteit. Het regionale aandeel in deze opgave werken we uit na het opstellen van een regionale woon(zorg)visies.

Community-Landtrusts en Wooncoöperaties
Er zijn veel verschillende soorten bijzondere initiatieven, zoals community landtrust en wooncoöperaties, en de toekomst zal ongetwijfeld weer nieuwe initiatiefvormen brengen. Als gemeente beoordelen we deze bijzondere initiatieven met een open blik.

BIJZONDER WONEN

Mantelzorgwoningen

In relatie tot de groeiende zorgvraag willen we ook mantelzorgwoningen meer mogelijk maken. Niet enkel door plaatsing van extra eenheden op eigen grond bij particulieren, maar ook door in grotere plannen mantelzorgwoningen mee te ontwerpen. In het hoofdstuk Wonen en Zorg gaan we in op pre-mantelzorgwoningen.

Ruimte voor innovatieve woonzorgvormen

De zorg is aan verandering onderhevig en inwoners, marktpartijen en ontwikkelaars zullen daar op inspelen. In de komende jaren zal naar een eventuele verruiming van de mogelijkheden van nieuwe woonvormen worden gekeken en indien nodig nieuw beleid worden ontwikkeld. Hoe en waar deze innovatieve woonvormen kunnen worden gerealiseerd, is iets wat verder uitgewerkt moet worden. Te denken valt aan meergeneratiewonen, erfdelen, pre-mantelzorgwoningen en woongemeenschappen. De markt moet dit oppakken. De gemeente kan hier faciliteren door middel van verruiming van beleid met betrekking tot wonen en zorg, maar kan ook de regie nemen zodra de uitvoering achterblijft.

Flexwoningen

We beschouwen flexwoningen als een deeloplossing van het woningtekort. Het is een middel om het woningtekort in te verlichten tot er meer permanente woningen beschikbaar zijn. We zien vooral kansen om voor urgent woningzoekenden snel woonruimte te bieden. Het gaat dan om een tijdelijke woonruimte waarbij er binnen een bepaalde periode moet worden doorgestroomd naar een reguliere woning.

Flexibele, tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig/conceptueel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om op korte termijn de woningnood te verkleinen. De woningen kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beide. We zetten in op transformatiepanden en modulaire verplaatsbare woonunits in en direct aangrenzend aan de kernen met voorzieningen. Momenteel worden er samen met de Wooncompagnie flexwoningen ontwikkeld aan de Hoornseweg in Middenmeer. Deze ontwikkelingen is voor meerdere doelgroepen: Spoedzoekers, Oekraïense vluchtelingen en statushouders.

Stimuleren door gemeente – Een startfonds

Indien kleinschalige initiatieven zich melden bij de gemeente met innovatieve plannen die passen in de omgevingsvisie en woonvisie stimuleert de gemeente (nadat is vastgesteld dat dit een kansrijk plan is) dit met een klein budget (in de vorm van een renteloze lening) voor nadere uitwerking. Zie hiervoor pagina 37 ‘Zorgen dat het lukt’.

Begeleid wonen

Zie hiervoor het hoofdstuk Wonen, Welzijn en Zorg.

REFERENTIEBLAD – WOONVORMEN

Voeg unieke woonproducten toe

Een veelgehoord geluid vanuit het veld is de behoefte aan unieke woonproducten waarmee je nieuwe groepen naar Hollands Kroon kunt trekken en meer diversiteit in de dorpen krijgt. Zo zijn er in Hollands Kroon al mooie voorbeelden, maar kan er ook nog meer gedaan worden.

Woontrends voor duurzaam wonen



Pop-up-house



Tiny houses



Wonen op het water

Woontrends voor ouderen

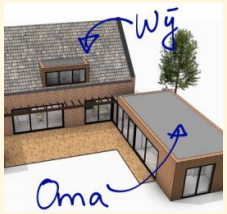




Patiowoningen met kleine tuin



Polderhofje (Anna Paulowna)



Kangoeroewoningen



Knarrenhof

Woontrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen





Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijs wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.

ZORGEN DAT HET LUKT

Dit betekent iets voor onze organisatie

De gemeente legt de lat hoog. We hebben een cijfermatig hoge ambitie, maar vooral ook een hoge ambitie om de leefbaarheid te verbeteren. De gemeentelijke organisatie is niet ingericht op de toename van plannen die gaan komen. De afgelopen jaren heeft Hollands kroon tussen de 125 en 200 woningen per jaar opgeleverd. Om 3.200 woningen in 2030 opgeleverd te hebben is het nodig om dit meer dan te verdubbelen. Dit betekent voor ons dat er binnen de organisatie wat moet veranderen. Om een actieve regierol waar te maken is organisatiekracht nodig. Dat vraagt om versterking van de gemeentelijke capaciteit op het thema wonen, samenwerking met andere partijen en slimme benutting van bijvoorbeeld de ambtelijke capaciteit op thema wonen van de provincie. Het is zaak om te monitoren en tussentijds te kunnen bijsturen. Daarom zal het college elk jaar een uitvoeringsagenda voor de woonvisie opstellen, waarin we prioriteiten stellen en waarvan we de uitvoering jaarlijks zullen evalueren.

Een goed samenspel met ontwikkelaars

Ontwikkelende partijen zijn nodig om woningen toe te voegen. We werken graag met hen samen, binnen spelregels.

- Als gemeente steken wij energie in de werkrelatie met ontwikkelaars. Die relatie zien we als wederkerig: wanneer marktpartijen mede vanuit het maatschappelijke belang denken en werken, geeft dat aanleiding voor een coöperatieve houding van de gemeente.
- We gaan corporaties vanaf het begin betrekken bij plannen. We verwachten dat ontwikkelaars hetzelfde doen.
- Voorzienbaarheid in plannen. We geven vooraf aan wat wij vragen aan ontwikkelende partijen. De omgevingsvisie, welstandsnota en deze woonvisie geven mee welke afwegingen gemaakt worden. In gevallen van ontwikkelingsplanologie (specifieke plekken) kunnen daar eisen bij komen, bijvoorbeeld over groen of parkeren. Deze werkwijze helpt partijen bij het doen van een passende investering, passend bij de kosten en potentiële opbrengsten op een locatie.
- We voeren actief grondbeleid. We staan op gelijke voet met een ontwikkelaar of pakken zelf de actieve rol.

Initiatiefnemers stimuleren

We gaan als gemeente verder uitwerken hoe we kleinschalige wooninitiatieven kunnen ondersteunen. Zo kunnen we als gemeente niet de hele woningbouwopgave zelf opstarten en uitwerken. We hebben hier dus de hulp van initiatiefnemers bij nodig. De provincie Drenthe heeft al een ondersteuning voor kleinschalige woonvormen. De provincie Noord-Holland heeft deze regeling niet. Wij willen deze groep aanvullend stimuleren. Een groep inwoners, die een collectief vormen, kan bij een initiatief voor een kleinschalige woonvorm een startbudget in de vorm van een renteloze lening aanvragen van maximaal € 5.000. Daarnaast gaan we met de provincie Noord-Holland in gesprek over het Impulsteam wonen. Dit team kan door de provincie heen kleine initiatieven voorzien van kennis. We willen hier gebruik van maken. De kleinschaligheid is van belang omdat we geen grote woonwijken in het dorpslint/buitengebied willen.



4 BETAALBAARHEID VOOROP

"Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn/komen voor de jeugd. We moeten leegloop zien te voorkomen, wat direct weer z'n invloed heeft op voorzieningen. Als de jeugd betaalbaar kan wonen, zullen zij zeker hier blijven wonen."

- Inwoner van Breezand -

IN HET KORT

De afgelopen tijd is wonen voor veel mensen duurder en minder toegankelijk geworden. Dit blijkt ook duidelijk uit de vragenlijst. Energielasten stijgen, het kost steeds meer om een woning te kopen en de wachtlijsten bij corporaties zijn lang. Samen met corporaties, ontwikkelaars en sociale partners proberen we wonen voor iedereen betaalbaar te houden.

Voldoende sociale huur

We staan voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen. We houden vast aan de doelen die gesteld zijn in het coalitieakkoord. Zie daarvoor ook het kader op p.9.

Koop: nadruk op betaalbaarheid

In de koop is er veel vraag naar betaalbare woningen. We zetten in op minimaal 30% van het woningbouw-programma in de 'betaalbare' koop tot de € 350.000. Het streven van de gemeente is het realiseren van 15% in de zeer betaalbare categorie (tot € 250.000). We zetten beschikbare instrumenten in, bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad. We evalueren elk jaar of de prijscategorieën en percentages haalbaar zijn en de bedragen worden jaarlijks vastgesteld op basis van de gemeentelijke grondprijsbrief

Middenhuur: prijs-kwaliteit

In de vrijesectorhuur is er een kleine vraag naar huurwoningen. Dit kan naast de koop- en sociale huurmarkt een gewenste aanvulling zijn. Qua opgave is deze kleiner dan koop/sociale huur. Het bedraagt minimaal 5% van het totale programma.

Ondersteunen van starters

We ondersteunen starters, in de huur en in de koop. Ook hebben we speciale aandacht voor lokale zoekenden en mensen met beroepen waar veel vraag naar is.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten is een bijzondere, en grote doelgroep binnen onze gemeente. We dragen zorg voor voldoende huisvesting, ook voor deze belangrijke groep mensen.

Acties en keuzes

- We zetten, samen met de corporaties, in op het bouwen van +945 sociale huurwoningen;
- Alle plannen van 3 of meer woningen moeten 30% sociale huur bevatten,
- We laten het toevoegen van ca. 160 midden- en vrije huurwoningen aan de markt over tenzij corporaties dit willen realiseren (minimaal 5% van het totaal);
- We willen 2.045 koopwoningen realiseren;
- 15% van de nieuwbouw koop wordt gebouwd t/m € 250.000 en 15% van € 250.000 t/m € 350.000 (samen 30% betaalbare koop);
- We zetten in op doorstroming en geven nieuwe woningbouweigenaren bij overdracht een impuls om de woning te verduurzamen en te verbeteren;
- We houden betaalbare woningen beschikbaar voor de koopdoelgroep door: een antispeculatie-beding bijvoorbeeld met Koopgarant.
- We helpen huurstarters door het toevoegen van veel sociale huurwoningen;
- We werken aan een nieuw arbeidsmigrantenbeleid en het huisvestingsbeleid dat hierbij hoort.

SOCIALE HUUR +945 WONINGEN

De grote spanning op de woningmarkt maakt de toestroom naar de koopmarkt moeilijker, en de actuele rentestijgingen en koopkrachtdaling maakt dat nog meer mensen aangewezen zijn op sociale huurwoningen. In onze visie voor Hollands Kroon bouwen we om de leefbaarheid te versterken, voorzieningen te behouden en iedereen een geschikte plek te geven. De corporaties zien we daarin als een belangrijke partner. We willen in alle kernen hetzelfde aandeel sociale huur toevoegen. Zo voorkomen we dat er eenzijdige clusters ontstaan.

In de sociale huur grote vraag

We zien binnen onze gemeente een grote opgave als het gaat om betaalbaar bouwen. Het toevoegen van sociale huurwoningen speelt daarin een belangrijke rol. De hoge druk op de sociale huur is terug te zien in de monitoringscijfers van de corporatie. Ook het woningbehoefteonderzoek wijst op een toenemende druk op en een grote vraag naar sociale huur. Waar in het verleden de nadruk lag op renovatie is inmiddels voor corporaties woningen toevoegen een kerntaak geworden.

Voor alle nieuwbouwplannen vanaf 11 woningen geldt daarom ook dat 30% sociale huur moet zijn, gebouwd door corporaties. Hiermee dragen we ook bij aan de landelijke opgave.

Relatie Woondeal

Hollands Kroon heeft regionale afspraken gemaakt om meer te bouwen dan de 1.375 die uit het marktonderzoek blijkt. Voor zowel de eigen behoefte van 1.375 als de regionale behoefte zet Hollands Kroon in op het realiseren van minimaal 30% van de woningen in de sociale huur. Wij doen dit om doelgroepclustering te voorkomen in de overtuiging dat dit leidt tot gebalanceerde buurten. Hier past dus ook bij dat in alle kernen of clusters van kernen hetzelfde aandeel sociale huur wordt gebouwd.

Bouwprogramma sociale huur

	Reguliere ambitie	Extra ambitie Woondeal
Anna Paulowna	60	+120
Breezand	20	
Den Oever	10	
Hippolytushoef	30	
Middenmeer	30	
't Veld	15	+75
Wieringerwaard	10	
Wieringerwerf	90	+60
Winkel en Nieuwe Niedorp	60	+300
Woondorpen noordoost	maatwerk	
Woondorpen noordwest	maatwerk	
Woondorpen oost	20	
Woondorpen zuidwest	25	
	390	+555
	TOTAAL: +945 SOCIALE HUURWONINGEN	

SOCIALE HUUR 30% BIJ NIEUWBOUW DE STANDAARD

30% sociale huur in alle plannen

Landelijk is 30% sociale huur de streefvoorraad. Momenteel is 22,5% van de voorraad in Hollands Kroon sociale huur. We hebben ambitie om dichter naar de 30% toe te groeien. We doen dit op de volgende manieren:

- Plannen van 3 of meer woningen worden verplicht om minimaal 30% sociale huur op te nemen. Op deze manier streven we naar diversiteit en menging van producten binnen projecten en plannen.
- Bij kleine plannen kijken we wat haalbaar is. Sociale huur moet daarbij ook een uitgangspunt blijven. Echter willen we hier kleine plannen niet frustreren met harde eisen. Wanneer realisatie van sociale huur in een plan niet mogelijk blijkt vragen we om een bijdrage in een vereveningsfonds (wordt uitgewerkt in nota kostenverhaal). Zie voor uitleg over de werking van een vereveningsfonds de bijlage.
- Bij grote woningbouwplannen kijken we hoe we het vereveningsfonds kunnen gebruiken om meer dan 30% sociale huur te realiseren. Zo compenseren we het gebrek aan sociale huur bij kleine ontwikkelingen.
- Als we zelf grondeigenaar zijn dan hanteren we een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen welke is vastgelegd in de grondprijzenbrief. Als sprake is van sociale huurwoningen in een woningbouwproject van een particulier of ontwikkelaar, dan leggen we vast dat de ontwikkelende partij de gronden bestemd voor sociale woningbouw conform de sociale grondprijs in onze grondprijzenbrief aan de corporatie doorlevert tenzij de ontwikkelende partij en de corporatie daar samen andere afspraken over vastleggen.
- Als gemeente bewaken we dat in alle dorpen gestreefd wordt naar de aantallen zoals op pagina 27 en 28 beschreven. Deze getallen zijn netto toevoeging: sloop en verkoop moeten gecompenseerd worden.
- In de prestatieafspraken wordt bovenstaande uitgewerkt en vastgelegd.

Locaties

Onze plannen zijn nu nog te veel gericht op het toevoegen van woningbouw in de grote kernen, ook voor sociale huur. Dit moet anders. We gaan actief in de kleinere kernen zoeken naar geschikte woningbouwlocaties. Middels de dorpsagenda's proberen we hier ook invulling aan te geven. We beginnen bij de dorpen waar nog geen concrete locaties in beeld zijn. Bij ontwikkeling houden we oog voor balans in de voorraad op kernniveau. Waar al (te) veel sociale huur is, en de grenzen van de draagkracht zijn bereikt sturen we bij.

Leefbaarheid moet omhoog op sommige plekken

We gaan met de corporaties in gesprek over wat er nodig is om de leefbaarheid van wijken en buurten te verbeteren, en waar kwetsbare buurten zijn. Concreet zetten we meer in op ontmoetingsplekken en zorgen we voor een betere mix in de wijken.

Flexibiliteit bij transformatie

Bij het transformeren van bestaande panden naar woningen gaan we flexibeler om met de '30% sociale huur'-regel. Een initiatiefnemer moet dan wel duidelijk kunnen aantonen dat transformatie niet haalbaar is bij het realiseren van 30% sociale huur of een afdracht aan het vereveningsfonds. Zo voorkomen we dat leegstaande panden in de gemeente niet aangepakt worden.

SOCIALE HUUR GEMEENTE EN CORPORATIE SAMEN

De gemeente helpt de corporaties

Om woningen toe te kunnen voegen, bieden we hulp aan. Het gaat om plekken, financiële randvoorwaarden en soepele procedures. De gemeente draagt hieraan als volgt bij:

- Bij elke ontwikkeling van meer dan 11 woningen is 30% sociale huur voorwaarde, ongeacht eigendom van grond of vastgoed. Dit leggen we vast en monitoren dit gedurende (fases van) het project.
- We nemen corporaties bij plannen vanaf het begin mee. We eisen dit ook bij ontwikkelaars.
- We stemmen met de corporaties procedures tijdig af en voorkomen onnodige stappen of overlap daarin, zoals toetsing van plannen aan het Bouwbesluit.
- Door het gemeentelijke grondbeleid. Als we zelf grondeigenaar zijn dan hanteren we een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen welke is vastgelegd in de grondprijzenbrief. Als sprake is van sociale huurwoningen in een woningbouwproject van een particulier of ontwikkelaar, dan leggen we vast dat de ontwikkelende partij de gronden bestemd voor sociale woningbouw conform de sociale grondprijs in onze grondprijzenbrief aan de corporatie door levert tenzij de ontwikkelende partij en de corporatie daar samen andere afspraken over vastleggen.

Prestatieafspraken

In prestatieafspraken gaan we in op het voorraadbeleid van corporaties. Onze wensen:

- Bij vervanging: vroeg onderling afstemmen. Bij vervanging gaan we vroeg in gesprek, zodat dat andere ambities gelijktijdig een plek krijgen, zoals herinrichting van de woonomgeving of verdichting.
- Verkoop van sociale huur: ja, mits. Verkoop van sociale huurwoningen dient doelen: verandering van de voorraadsamenstelling van corporaties, vrij maken van financiële middelen voor investeringen, toevoegen van betaalbare koop. Verkoop van woningen vindt altijd in goed overleg plaats en kan alleen als het financieel nodig is of de ‘dorpsdoelen’ behaald worden via compenserende bouw van sociale huur. We leggen dit vast in de prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn wederkerig: gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stellen deze samen op en we hebben allen een rol in de uitvoering.

Lokale bevolking aan zet?

Lokale initiatieven (van huidige inwoners van een dorp bijvoorbeeld) voor woningbouw richten zich vaak op het betaalbare segment, met dikwijls sociale huur als onderdeel. Het heeft onze voorkeur dat een al actieve corporatie hier een rol in pakt indien mogelijk.

Regionale afspraken maken

We ambiëren een gelijk speelveld met de omliggende gemeenten in hoe de schaarste en woningzoekenden verdeeld worden en we willen hierover afspraken maken met de omliggende gemeenten. Lukt dit echter niet, dan kunnen we in samenwerking met de corporaties in de sociale huur de maximale ruimte pakken om sociale huurwoningen toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

MIDDEN- EN VRIJE HUUR AANDACHT VOOR PRIJS-KWALITEIT

Kleine behoefte, moeilijk te meten

We zien dat er op meerdere plekken in de gemeente behoefte is aan midden- en vrije huur. Dit dekt ook het gat dat is ontstaan tussen de sociale huur- en koopsector. De echte vraag naar midden- en vrije huur laat zich moeilijk meten, zo bleek ook uit het woningbehoefteonderzoek. Daar kwam een behoefte uit van 7% van de nieuwbouwopgave. We gaan in de woonvisie uit van ongeveer 5%*, ook omdat de ambitie hoger is dan de behoefte uit het woningbehoefteonderzoek. Echter blijven we constant de vraag monitoren.

Juiste product wel gewild

We zien ook dat het juiste product op de juiste plek in de midden- en vrije huur wel gewild is. We laten het realiseren deels aan de vrije markt over, maar we gaan ook met corporaties in gesprek over wat zij kunnen en willen doen in de middenhuursector. We zien namelijk ook dat corporaties al een grote opgave hebben als het gaat om het toevoegen van sociale huur en het verduurzamen van bestaand vastgoed.

Kansrijke plekken en lokale initiatieven

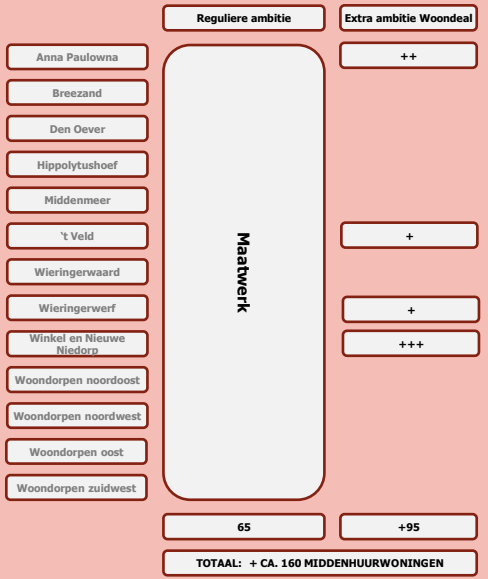
We zien kansen voor huur boven de € 879,66 in de gemeente op plekken die goed bereikbaar zijn of plekken met een hoog voorzieningenniveau. Ook in andere kernen zien we behoefte. Specifieke producten voor ouderen en zorgbehoevenden lenen zich voor midden- en vrije huur. Ook dienen lokale initiatieven zich aan, waar soms mooie combinaties met bijvoorbeeld transformatie mogelijk zijn. Denk aan oude schoolgebouwen of boerderijen. In principe staan wij welwillend tegenover dit soort plannen, maar zijn wel kritisch:

- Welstandcriteria gelden overal, hier ook;
- Betaalbaarheid op de lange termijn moet geborgd zijn. In de doelgroepenverordening gaan we hier nader op in.

We kijken vooral naar kwaliteit en minder naar aantallen. We houden daarom overal 5% aan, maar zien dit vooral als een richtgetal over de hele gemeente.

* Van de 40% woningen in de vrije sector (35% koop > € 350.000 en 5% huur > € 879,66) moet 12,5% vallen in de categorie 'betaalbaar' volgens het rijk. Dit betekent koop < € 390.000 en huur < € 1.100 (prijspeil 2024).

Bouwprogramma midden- en vrije huur



KOOP NADRUK OP BETAALBAARHEID

Hollands Kroon, daar moet iedereen fijn kunnen wonen, ook met een kleine portemonnee. We willen daarom veel betaalbare woningen toevoegen. Dit doen we in de sociale huur, midden- en vrije huur, maar ook in de koop. Ook hier heeft elke kern of cluster van kernen hetzelfde aandeel koop en specifiek ook betaalbare koop.

Betaalbaar bouwen

We bouwen 30% van onze nieuwbouwopgave onder de € 350.000. Zo bouwen we bijna duizend woningen in de klasse 'betaalbaar'. We zien echter in de praktijk dat de grens van € 350.000 voor veel huishoudens niet betaalbaar is. Een stel met een modaal inkomen, zonder andere schulden, kan dit bedrag net lenen. Verdien je beiden € 30.000 bruto per jaar, dan kan je ongeveer € 270.000 lenen (prijspeil december 2023). We zetten daarom niet alleen in op het toevoegen van woningen onder de €350.000, maar juist ook voor woningen onder de €250.000. Daarmee willen we ook uitvoering geven aan de motie 'betaalbare woningen' van 3 november 2022. Echter zijn er ook in de bestaande voorraad al betaalbare woningen. Op pagina 46 gaan we in op het 'vrijspelen' van dit soort woningen. Concreet betekent dit:

- 15% t/m € 250.000
- 15% van € 250.000 t/m € 350.000
- 35% boven de € 350.000*

Ook veel behoefte aan ruime gezinswoningen

Naast het betaalbaar bouwen, is er ook behoefte aan gezinswoningen. 35% van de totale nieuwbouwopgave wordt gebouwd in de koopklasse boven de € 350.000. Dit betekent ruimere appartementen, hoek- en rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het bouwen van ruimere woningen zorgt er ook voor dat er meer betaalbare woningen in de bestaande voorraad vrijkomen.

Kwaliteitseisen

We werken verder uit welke kwaliteitseisen horen bij de verschillende prijsklassen. Zo zorgen we dat betaalbare woningen op termijn courant blijven en daardoor dus langer mee gaan en duurzamer zijn.

* Van de 40% woningen in de vrije sector (35% koop > € 350.000 en 5% huur > € 879,66) moet 17,5% vallen in de categorie 'betaalbaar' volgens het rijk. Dit betekent koop < € 390.000 en huur < € 1.100 (prijspeil 2024).

Bouwprogramma koop

	Reguliere ambitie	Extra ambitie Woondeal
Anna Paulowna	130	+260
Breezand	40	
Den Oever	25	
Hippolytushoef	70	
Middenmeer	70	
't Veld	35	+165
Wieringerwaard	25	
Wieringerwerf	195	+130
Winkel en Nieuwe Niedorp	130	+650
Woondorpen noordoost	20	
Woondorpen noordwest	15	
Woondorpen oost	40	
Woondorpen zuidwest	50	
	840	+1.205
	TOTAAL: +2.045 KOOPWONINGEN	

KOOP NADRUK OP BETAALBAARHEID

Verder gaan dan de landelijke doelstellingen

In lijn met de ambitie in de sociale huur, sluiten we ook in de koopsector aan op de landelijke doelstellingen. Voor Hollands Kroon betekent het dat 30% van het nieuwbouwprogramma bestaat uit koopwoningen die voor maximaal € 350.000 verkocht zullen worden. We zetten in op meer woningen in de zeer betaalbare categorie. We bouwen 15% van de woningen onder de € 250.000 en 15% tussen de € 250.000 en € 350.000. We kijken hierbij naar innovatieve bouwmethodes die kosten drukken. Mochten woningen dan nog te duur blijken, kunnen we kijken naar de grondprijs (indien gemeente eigenaar is). We willen deze woningen voor een lange tijd betaalbaar houden door een anti-speculatiebeding.

Ook bouwen voor doorstroming

Naast het toevoegen van veel woningen onder de €350.000 willen we ook mensen met een lokale (gemeenteniveau) of economische binding voorrang geven op 50% van de nieuwbouw tot de (landelijke) betaalbaarheidsgrens. Zo krijgt de lokale starter meer kans op de woningmarkt, maar zorgen we er ook voor dat huishoudens uit Hollands Kroon makkelijker doorstromen binnen de gemeente. Zo komen er hopelijk ook weer betaalbare woningen in de bestaande voorraad vrij. We stimuleren dat deze woningen verduurzaamd en verbeterd worden bij overdracht en geven onze bestaande voorraad zo een tweede jeugd.

DOORSTROMING OP GANG BRENGEN

We verleiden huishoudens om te verhuizen, met aantrekkelijke nieuwbouwwoningen of levensloopgeschikte alternatieven nabij voorzieningen en in de wijken.

WONING AANPAKKEN

Het verhuismoment is het ideale moment om de woning goed aan te pakken. Makelaars, hypotheekverstrekkers en lokale aannemers kunnen een rol spelen in het tijdig informeren over wat er kan, hoe dat werkt, en hoe dat betaalbaar te maken is. Er kan al veel. We gaan met hen in gesprek.

VERBINDING ZOEKEN MET ENERGIELOKET

We leggen ook de verbinding met ons energieloket en de daaraan verbonden initiatieven, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

FOCUS OP LOKALE WONINGZOEKENDEN

We zorgen dat lokale woningzoekenden meer kansen krijgen op de woningmarkt.

STARTERS EXTRA HELPEN

Specifiek voor starters komen we met aanvullende stimulansen, zie volgende pagina

STARTERS EEN ZETJE IN DE RUG GEVEN

Lokale woningzoekenden makkelijker helpen aan een woning

We zien dat starters het erg lastig hebben op de woningmarkt. Zo zit er momenteel een te groot gat tussen de sociale huur en de koopmarkt. Dit proberen we op te lossen door veel woningen bij te bouwen in lage prijsklassen, zowel in de koop- als huurmarkt. Dat deze woningen straks gebouwd zijn, betekent niet direct dat ze ook voor starters beschikbaar zijn.

We gaan **koopstarters** helpen:

- Door de bouw van kleine, maar geschikte, woningen op compacte kavels – bij het veranderen van de woonvraag, zoals een groter gezin, zal doorstroming nodig zijn;
- Door toepassing van innovatieve bouwmethodes die de kosten drukken;
- We houden betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep door een antispeculatie-beding bijvoorbeeld met Koopgarant. We gaan onderzoeken of aanleiding is om zelfbewoningsplicht en zo ja op welke manier;
- Op eigen grondposities geven we vooraf aan welke doelgroepen, producten en kwaliteitseisen we stellen waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen.
- We zetten onze starterslening voort. De organisatie hiervan is ondergebracht bij SVN.nl. Criteria voor onze starterslening zijn onder meer: maximaal 30 jaar, voor woningen tot 75% van de NHG-grens (€ 435.000, prijspeil 2024), maximaal € 35.000 of 20% van de aankoopsom en verbeter- of meerwerkkosten kunnen worden meegerekend.

We helpen **huurstarters**:

- Door het toevoegen van veel sociale huur en mindere mate middenhuurwoningen over de hele gemeente. Zo verwachten we dat de wachttijden afnemen;
- Door het maken van regionale afspraken zodat de kansen van huurders overal gelijk zijn en de druk op Hollands Kroon lichter wordt;
- We gaan met corporaties in gesprek over het toewijzingsbeleid en wat daarin mogelijk is. Ook monitoren we samen het beleid, zodat alle groepen een kans hebben op een woning;

Aanvullend hebben we oog voor personen met belangrijke beroepen waar een tekort aan is. We koppelen hier de woonvraag aan de arbeidsmarkt. We werken dit uit in ons omgevingsplan**.**

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Bijzondere doelgroepen

Niet iedereen past in het standaard plaatje van een eigen koop- of huurwoning. En soms is meer nodig dan alleen een woonplek. Levensfase, status, gezondheid of persoonlijke voorkeuren vragen om ander soort oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan studenten, mensen met een fysieke beperking of bewoners van woonboten. Om prettig en betaalbaar wonen ook voor deze doelgroepen mogelijk te maken, werken we per doelgroep met aparte actieplannen. We herkennen de volgende bijzondere doelgroepen, die druk op de woningmarkt leggen:

- Spoedzoekers
- Huisvesting kwetsbare doelgroepen
- Statushouders
- Oekraïense vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

Urgent woningzoekenden

Wij hebben een urgentieverordening vastgesteld. Door middel van deze verordening wordt voorrang gegeven in de sociale huur aan woningzoekenden die met spoed woonruimte nodig hebben. Statushouders vallen niet onder de urgentieregeling. Het huisvesten van statushouders gaat via de reguliere gemeentelijke taakstelling. De huidige urgentieverordening voldoet niet aan de aangekondigde landelijke verplichting om een urgentieverordening met verplichte urgenten te hanteren en te verankeren in een huisvestingsverordening. De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Gemeenten mogen dit overzicht aanvullen. Er wordt een regionale huisvestingsverordening met urgentieregeling vastgesteld.

Aandachtsgroepen

In de landelijke programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' staat dat alle gemeenten vanaf 2023 regionale afgestemde integrale woonzorgvisies maken voor alle aandachtsgroepen en ouderen. De woonzorgvisies worden onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, zoals dat is aangekondigd in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. De woonzorgvisie brengt de woonbehoefte en -opgave per aandachtsgroep in kaart. De regionale woonzorgvisie zal in 2025 worden vastgesteld.

EXTRA AANDACHT VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

Het nieuwe arbeidsmigrantenbeleid loopt parallel aan het traject van de woonvisie. We gaan anders met het vraagstuk rondom arbeidsmigratie om dan enkele jaren geleden. We zien arbeidsmigranten als mensen met dromen, behoeften en verlangens. We moeten hier dan ook een structurele passende oplossing voor vinden. Arbeidsmigranten zijn onderdeel van onze samenleving. We houden in onze woningbouwstrategie rekening met de mid-stay (6 maanden tot 3 jaar) en de long-stay (langer dan 3 jaar).

In eerder beleid is gekozen om huisvesting mogelijk te maken bij agrarische bedrijven en op bedrijventerreinen. Provinciaal beleid maakt dat laatste voor maximaal 10 jaar mogelijk, waardoor ondernemers aangeven dat het op die locaties niet rendabel is om huisvesting te realiseren. Daarnaast zien wij inhoudelijk een aanleiding om naar alternatieven voor deze vorm van huisvesting te zoeken. Bijkomend argument hiervoor is dat door arbeidsmigranten op grotere afstand van de samenleving te huisvesten, de kans grotere is dat zij niet integreren in onze lokale maatschappij. Ook zien we dat de vraag naar kundige geschoolde arbeidskrachten toeneemt, ook binnen onze gemeente. Deze verschuiving van sectoren, maar ook de doorgroeimogelijkheden van arbeidsmigranten op de arbeidsmarkt, kan een reden zijn voor een perspectief voor een langdurig verblijf en vestiging en daardoor ook een ander type verblijfsplek dan waar wij voorheen van uitgingen. Daarom is het ons voornemen om huisvesting voor arbeidsmigranten voor de zogeheten mid-stay (6 maanden tot 3 jaar) en long-stay (langer dan 3 jaar) arbeidsmigranten aanvullend op te nemen in onze reguliere woningbouwplannen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden of we logieshuisvesting zelf of door derden kunnen laten ontwikkelen en (laten) exploiteren.



▲ bron: Noordhollands Dagblad



5 DUURZAME KWALITEIT

"Ik verwacht dat de gemeente met mij meedenkt hoe ik kan verduurzamen."

- Inwoner van Nieuwe Niedorp -

IN HET KORT

Duurzaam wonen

Hollands Kroon beweegt actief naar een duurzame samenleving. Duurzaam bouwen hoort hier ook bij. Het gaat hier om woningen, maar ook manier van wonen, manier van bouwen en waar we kiezen om te investeren. Hollands Kroon heeft een hoge duurzaamheidsambitie. Om dit te halen willen we de CO_2 -uitstoot van woningen op netto nul krijgen. Daarnaast zullen ook nieuwe woningen op termijn CO_2-neutraal gebouwd moeten worden.

Landelijke doelen

Sinds in 2015 het Klimaatakkoord van Parijs is vastgesteld, volgde landelijke regelgeving en verdere doorvertaling naar provincies, regio's en gemeenten. Ook gemeentelijk hebben we al stappen gezet. We bouwen daar op voort.

Duurzame bestaande woningen

Een van onze hoofddoelen is dat woningen in onze gemeente versneld energiezuiniger worden. Dit betekent dat er een grote opgave is in de bestaande woningvoorraad. We zetten een groot aantal middelen in om inwoners te ondersteunen, waaronder ons energieloket. We zetten ons in om ook die groep te bereiken.

Duurzame nieuwbouw

Bij woningen die we toevoegen streven we hoge duurzaamheidsambities na. We volgen qua energie-eisen het bouwbesluit maar stimuleren ontwikkelaars om met ambitieuzere plannen te komen. Dit kan gaan over de manier van bouwen (biobased, circulair) of over een zeer ambitieuze bouwmethode waarmee een zeer lage warmtevraag overblijft (bijvoorbeeld Passivhaus).

Bouwen vanuit de omgeving

We ontwikkelen woonomgevingen integraal, kijken naar klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress), bereikbaarheid, parkeerdruk en natuurinclusiviteit. Hiernaast motiveren we door onze plannen inwoners om actieve mobiliteit te beoefenen en stimuleren hiermee de gezondheid.

Acties en keuzes

- We stimuleren (met informatievoorziening en subsidies) particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen;
- We onderzoeken de mogelijkheid van een pilot voor een nieuwbouwwijk waar 100% lokaal energie wordt opgewekt en opgeslagen;
- In de nieuwbouw sluiten we aan bij het bouwbesluit qua duurzaamheidseisen. Daarnaast sluiten we aan bij het convenant toekomstbestendige woningbouw;
- We bouwen vanuit de kansen en beperkingen van locaties. We verwerken de consequenties hiervan in onze plannen;
- We bouwen CO_2-neutraal waar mogelijk en starten een pilotproject met gebruik van lokale biobased bouwmaterialen;
- We tekenen het convenant toekomstbestendige woningbouw

ONZE VISIE OP VISIE DUURZAAM WONEN

Onze visie op duurzaam wonen
We staan als Hollands Kroon voor een duurzame woningvoorraad. Hier bewegen we ook naartoe. Zo zijn corporaties druk met verduurzamen van hun woningvoorraad en stimuleren wij particulieren om hun woning te verduurzamen. We gaan dan ook door met de subsidies die we al hebben. Het doel: een duurzame woningvoorraad en lagere energielasten.

Duurzame bestaande woningen
In de bestaande woningvoorraad ligt er zowel voor particulieren als voor corporaties nog een opgave om te verduurzamen. We weten dat voornamelijk oude woningen in het buitengebied energetisch van slechte kwaliteit zijn. Dit zijn woningen die vaak een grote inhoud hebben en daarom ook hoge energielasten.

Duurzaam nieuwbouwen
Alles wat we nieuw bouwen moet al voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daar bovenop willen we kijken hoe we als gemeente onze nieuwbouw nog duurzamer kunnen maken.

We weten immers dat we later spijt krijgen van de duurzaamheidsambities die we nu laten liggen. Daarom beter goed dan half. We gaan daarom het convenant toekomstbestendige woningbouw ondertekenen. Daarnaast liggen er nog een aantal andere opgaven, namelijk een groot woningtekort, waarbij we als gemeente graag bijdragen aan een oplossing en de noodzaak om meer betaalbare woningen te bouwen. Duurzaam bouwen vergroot de aantrekkelijkheid van woningen. Als dit ten koste gaat van betaalbaarheid, zal zo veel mogelijk gezocht worden naar koppelkansen, zodat woningen in het gebruik zuiniger worden, denk hierbij aan wateropslag, gebruik van grijswater, werken met een energiecollectief en het inzetten van landelijke energiesubsidies. Op de volgende pagina's gaan we in op hoe we onze bestaande en nieuwe woningvoorraad verduurzamen.

Ook de omgeving toekomstbestendig maken
We staan in Hollands Kroon niet alleen voor duurzame woningen, maar ook een woonomgeving die klaar is voor toekomstige uitdagingen. We zorgen dat onze kernen niet te warm worden, het regenwater een plek krijgt in de wijken en er aandacht is voor de biodiversiteit. Dit betekent dat wij bouwen vanuit de omgeving, in harmonie en niet de natuur en omgeving naar onze hand zetten.

Samenwerken met agrarische sector
Het zou mooi zijn, als we duurzaam bouwen, dat we de bouwmaterialen ook uit de omgeving halen. We gaan, samen met de agrarische sector, kijken of we dit vorm kunnen geven. Zo kunnen we bijdragen aan onze duurzame doelstellingen en kunnen we een voorbeeld zijn voor andere gemeenten. Als het ergens zou moeten kunnen, dan is het in Hollands Kroon.

Omgaan met netcongestie
De congestie op het stroomnet kan belemmerend werken voor woningbouw. We gaan kijken hoe we hier slimmer mee om kunnen gaan, bijvoorbeeld door onze eigen energie op te wekken en in een gesloten systeem te gebruiken en lokaal op te slaan.

KADER: LANDELIJKE DOELEN

Klimaatakkoord Parijs

Aan het klimaatakkoord uit 2015 doen bijna 200 landen mee. Het is gericht op het beperken van de klimaatverandering. Het heeft ook gevolgen voor landelijk beleid voor de gebouwde leefomgeving.

De Nederlandse vertaling van de klimaatdoelen van Parijs is vastgelegd in de Klimaatwet en een Klimaatplan. Dit plan wordt elke vijf jaar herzien. In het coalitieakkoord is de ambitie aangescherpt, gericht op onder meer terugdringen van CO_2-uitstoot, een fonds voor de transitie en een isolatieprogramma. Daarmee raakt het ook het woonbeleid.

Bouw en woonagenda (betaalbaar wonen, verduurzaming gebouwde omgeving)

Het ministerie van BZK presenteerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daaronder vallen de programma's Betaalbaar Wonen en Verduurzaming Gebouwde Omgeving. Doelen zijn CO_2-reductie en betaalbaar wonen, door isolatie, installaties, warmtenetten en groen gas. Het Rijk ziet een individuele aanpak en een gebiedsgerichte.

- De gebiedsgerichte aanpak is gericht op collectieve warmtevoorziening, wetgeving en ondersteuning.
- De Individuele aanpak is gericht op het wegnemen van belemmeringen, duidelijkheid geven over wat er kan, verduurzamen voor iedereen betaalbaar maken. Voor individuele huiseigenaren zijn er bijvoorbeeld de ISDE-subsidies en het Nationaal Warmtefonds. Ook krijgen marktpartijen hulp om huiseigenaren te ontzorgen met kant-en-klaarpakketten en inkoopacties.

De afschaffing van de Verhuurdersheffing wordt deels gelabeld aan verduurzaming door corporaties. Het landelijke Nationaal Isolatieprogramma beoogt dat in 2028 geen woningen met label E, F of G meer bestaan in de corporatievoorraad. Daarna zijn ook de labels D aan de beurt. Voor huurders van slecht geïsoleerde woningen komt een vorm van compensatie. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en koepelorganisatie Aedes.



Het Rijksprogramma Betaalbaar Wonen en het beleidsprogramma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving

DUURZAME BESTAANDE WONINGEN

De opgave hebben we in de bestaande voorraad

In de bestaande woningvoorraad ligt er zowel voor particulieren als voor corporaties nog een opgave om te verduurzamen. De opgave in de particuliere voorraad is vele maten groter dan die in de sociale huur, waar het gemiddelde energielabel vaak al A is. We weten dat voornamelijk oude woningen in het buitengebied energetisch van slechte kwaliteit zijn. Dit zijn woningen die vaak een grote inhoud hebben en daarom ook hoge energielasten. Ook in de sociale huur zijn er nog een klein aantal woningen die label E, F of G hebben. Het overgrote deel van deze woningen zijn label E.

Hoe helpen we sociale huurders

Corporaties moeten voor 2028 alle woningen met labels E, F of G verduurzaamd hebben. De corporaties kijken hoe ze niet alleen de woning naar een beter label kunnen brengen, maar ook hoe ze de woonlasten waar mogelijk naar beneden kunnen brengen. We gaan als gemeente met de corporaties in gesprek over onze duurzaamheidsdoelstellingen en we gaan kijken hoe we de corporaties hier eventueel in kunnen ondersteunen. Bijvoorbeeld door een quickscan flora en fauna in een vroeg stadium uit te voeren. Daarnaast kunnen huurders die een eenmalige energietoeslag ontvangen een Energie Kado aanvragen.

Er zijn al veel subsidies

Verduurzamen moet betaalbaar zijn. Er zijn subsidies en leningen voor mensen die het met eigen middelen niet redden. Die zijn te vinden op onze website duurzaam.hollandskroon.nl. We haken aan op regelingen vanuit Rijk of provincie om huiseigenaren te ondersteunen, zoals de ISDE-subsidie. Hiernaast geeft de gemeente tegen bepaalde voorwaarden een isolatiebonus.

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

Via de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland kunnen inwoners subsidie aanvragen voor energiebesparende en duurzame maatregelen. Denk daarbij aan warmtepompen, zonneboilers, isolatiemaatregelen of aansluiting op het warmtenet.

Isolatiebonus

De gemeente heeft € 1.000 isolatiebonus beschikbaar voor huishoudens die hun huis gaan isoleren. Deze regeling is ook beschikbaar voor doe-het-zelvers. Voor mensen die kampen met energiearmoede, is extra subsidie beschikbaar. Naast het overzichtelijk maken van allerlei soorten subsidies hebben we ook energieadviseurs die inwoners helpen bij het verduurzamen van de woning. Dit kan een bestaande woning zijn of een nieuwbouwwoning.



▲ Klik op de afbeelding voor meer informatie

DUURZAME BESTAANDE WONINGEN

Tweede jeugd woningen

Naast het stimuleren van eigenaren in hun huidige woning, gaan we onze energie ook actief inzetten op het informeren van kopers wat zij kunnen doen om hun woning te verduurzamen. Zo zijn er veel woningen waar de laatste jaren weinig is in geïnvesteerd. Zie hiervoor ook onze tweedejeugdstrategie. De grootste kans om deze woningen toch te verduurzamen is volgens ons bij overdracht van de woning. Zo kan je bij de afsluiting van je hypotheek extra lenen voor energiebesparende maatregelen. Dit kan tot 6% van de woning met een maximum van € 9.000. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het leggen van zonnepanelen, HR++-glas of isolatie. Onze energieadviseurs helpen daarbij natuurlijk graag. Concreet: met makelaars in onze gemeente maken we een aanpak om bij verkoop van bestaande woningen goede informatie te geven over mogelijkheden om een huis te verduurzamen – want die zijn er. Zij kunnen op het sleutelmoment van mutatie zorgen dat mensen een stap zetten.



▲ Bron: Duurzaam Bouwloket

DUURZAME NIEUWBOUW

Ambitie belonen

We willen inzetten op duurzame nieuwbouw. Dit moet echter niet ten koste gaan van onze woningbouwambitie en doelstellingen om betaalbaar te bouwen. Toch moet duurzaam bouwen beloond worden. Bij uitvragen vragen we de standaard bouweisen en een plan conform het convenant toekomstbestendig wonen.

Zelf regie pakken

Waar het kan pakken we de regie in de woningbouw. We gaan een actief grondbeleid voeren, wat betekent dat we meer kunnen sturen op de betaalbaarheid van woningen, het aandeel sociale huur en de duurzaamheidsambitie. Stedenbouwkundig kunnen we er zelf al voor zorgen dat een nieuwbouwwijk bijdraagt aan een duurzame leefomgeving, het regenwater binnen de wijk opgevangen wordt en er ruimte ontstaat voor biodiversiteit.

Woningbouwlocaties beïnvloeden de uitstoot

We hebben een grote woningbouwambitie. Dit betekent dat we realistisch moeten zijn, in het geval van Hollands Kroon betekent dat, dat we waarschijnlijk buiten de bestaande contouren van de dorpen uit zullen breiden. Dit is echter niet het startpunt van het vinden van bouwlocaties. We zetten in op het transformeren van bestaande gebouwen naar woningen en we willen het splitsen van woningen versoepelen, dit is maatwerk. Ook gaan we, waar dat kan, de leegstand tegen (zie hoofdstuk 2). Zo maken we zo goed mogelijk gebruik van onze bestaande gebouwen en hoeven we dus niet nieuw te bouwen. Waar dat wel moet, willen we dat zo veel mogelijk binnen de bestaande kom bouwen, met als voorwaarde dat het niet ten koste gaat van waardevolle groene plekken. Zo stimuleren we wandelen en fietsen en maken we efficiënt gebruik van de ruimte. Toch zullen we ook buiten de bebouwde kom naar mogelijkheden voor woningbouw moeten zoeken. Waar dit kan proberen we door goede wandel- en fietsverbindingen het autogebruik terug te dringen. Ook kijken we naar deelmobiliteit als duurzaam alternatief. Dit werken we verder uit in onze omgevingsvisie.

We staan open voor nieuwe smaken in wonen

We willen in de gemeente open staan voor nieuwe duurzame vormen van wonen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan tiny houses, maar dan wel met een bijdrage aan de omgeving. Vanwege de grote woningbouwopgave zetten wij zelf niet actief in op deze woonvormen. We zullen werken aan een afwegingskader om dit soort initiatieven snel te beoordelen. Draagt het bij aan betaalbare woningbouw, biodiversiteit en een lage ecologische voetprint en gaat het niet ten koste van woningbouwgrond waar een grotere bijdrage geleverd kan worden aan de woningbouwopgave, dan staan we hier positief tegenover. We werken verder uit of we een startbudget of een renteloze lening kunnen geven om dit soort initiatieven verder uit te laten werken. Zo kunnen initiatiefnemers het plan verder uitwerken. Zie hiervoor pagina 37.

KADER: CO_2 -NEUTRAAL BOUWEN

Manier van bouwen bepaalt ook CO_2-uitstoot
De afgelopen decennia was de focus, in de verduurzaming van woningen, gericht op het terugbrengen van de uitstoot door het verbruik van energie. Door te isoleren en het gebruik van andere installaties kan de CO_2-uitstoot worden verminderd.

Biobased en Circulair
Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Uiteindelijk komt circulair bouwen in de praktijk neer op het volgende:

- Beperk de vraag door herbruikbare gebouwen te bouwen;
- Kies zo veel mogelijk voor natuurlijke en/of hernieuwbare bronnen;
- Zorg ervoor dat eindige bronnen zo effectief en efficiënt mogelijk worden toegepast.

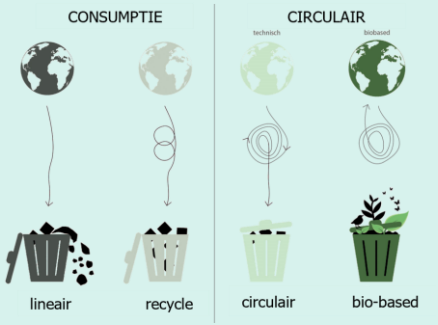
Het toepassen van natuurlijke en hernieuwbare materialen (biobased) past hierin en is hier dus onderdeel van.

Landelijk draagvlak
De Rijksoverheid trekt 200 miljoen euro uit om het grootschalig gebruik van biobased bouwmaterialen te stimuleren. Dat staat in de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB). Met de NABB stellen de ministeries tot 2025 (fase 1) 25 miljoen euro beschikbaar om een markt op te zetten. De overige 175 miljoen euro is een reservering om de markt uit te breiden in de jaren daarna (2025-2030, fase 2).

Hollands Kroon uniek gepositioneerd
Hollands Kroon heeft agrariërs en landbouwgrond. Vlakbij, in Friesland, zijn al voorbeelden van boeren die hennep telen als wisselgewas. Op deze manier gaat het niet ten koste van de voedselproductie. Hollands Kroon kan in potentie haar eigen bouwmateriaal produceren! We gaan met agrarische ondernemers in gesprek of wij hier ook in Hollands Kroon mee kunnen beginnen, passend bij onze ambitie: Hollands Kroon als agrarische hoofdstad van de toekomst.



▲ Bron: Bouwgroep Dijkstra Draaisma



▲ Bron: ORGA Architecten

KADER: BOUWEN VANUIT DE OMGEVING

Wonen staat niet op zichzelf

Een goede woonomgeving begint bij de gemeente zelf. We zullen ervoor moeten zorgen dat in elk dorp alle randvoorwaarden voor fijn wonen goed zijn. Dat houdt in: een geschikte leefomgeving voor senioren om oud te worden, genoeg speelplekken om je jong te voelen en ontmoetingsplekken om bij elkaar te komen. We gebruiken woningbouwontwikkelingen in de wijken en dorpen om dit te versterken. Daarnaast zijn er nog een aantal andere belangrijke randvoorwaarden die we goed moeten regelen om onze woningbouwambitie goed vorm te geven.

Gezonde mobiliteit stimuleren

We vinden goed openbaar vervoer in de gemeente belangrijk. Waar mogelijk zullen we nieuwbouwen bij OV-knooppunten. Hier zullen we ook middelen voor vrijmaken. Op plekken waar nog geen goed OV beschikbaar is, gaan we kijken hoe we dit kunnen verbeteren. Zo willen we ook inzetten op een betere oost-west verbinding en Den Oever als OV-hub versterken. Bij nieuwbouw buiten de bebouwde kom gaan we, zoals op pagina 55 beschreven, investeren in goede wandel- en fietsverbindingen. Zo willen we bewoners stimuleren om de auto te laten staan. We stimuleren daarmee een gezondere levensstijl en we verminderen de uitstoot. In de Woondeal is afgesproken dat mobiliteit een voorwaarde is voor woningbouw. We koppelen onze investeringen in mobiliteit aan de woningbouwopgave. We werken op regionaal niveau aan een Strategische Agenda Mobiliteit, zodat de bereikbaarheid van onze kernen goed blijft.

Klimaatadaptatie

We gaan onze bestaande en nieuwe wijken gereed maken voor de toekomst. We wentelen regenwater niet af op de omgeving, maar houden het vast binnen buurten en wijken. Zo voorkomen we overstromingen en houden we onze woningen droog. We gaan ook kijken waar we meer groen in de dorpen kunnen toevoegen. Zo creëren we een gezonde en fijne woonomgeving. We gaan daarnaast ook zorgvuldig om met kwalitatief groen in de kernen. Zo voorkomen we dat een fijne plek om te wandelen of spelen de dupe wordt van de woningbouwopgave.



6 WONEN, WELZIJN, ZORG

"Woningen zoals het polderhofje lijken me een mooie aanvulling. Kleine koopwoning voor senioren in een dorpsachtige sfeer en mooie bouwstijl. Geen bejaardenflat-gevoel."

- Inwoner van Anna Paulowna -

IN HET KORT

Basis voor een Woonzorgvisie

In dit hoofdstuk gaan we vooral in op wat de huidige en toekomstige zorgvraag betekent voor het woonbeleid. Na de woonvisie wordt gewerkt aan de woonzorgvisie.

Passend wonen met zorg

Het scheiden van wonen en zorg gaat door. Alleen wanneer thuis wonen echt niet meer gaat, is wonen en zorg in een verpleeghuissituatie mogelijk. Voor het overgrote deel van de mensen komt de zorg aan huis. Aanvullend zijn er vooral tijdelijke situaties van verpleging en revalidatie. Dit heeft gevolgen voor de organisatie en plek van specialistische zorgvoorzieningen en de wijze van zorglevering bij mensen thuis. De meeste mensen zullen niet verhuizen, en waar nodig hun woning (moeten) aanpassen. Tegelijk groeit ook de behoefte aan aangepaste woningen. De behoeften lopen uiteen: van woningen voor vitale groepen met een hoge eigen zelfredzaamheid, tot woonvormen die een beschut of beschermd alternatief bieden voor wat voorheen het verzorgings- of verpleeghuis was.

Passende woonomgeving

Naast de woning zelf, is ook de woonomgeving een belangrijke factor in het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. Het gaat dan om een omgeving waarin voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn, fysiek of anders digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte.

Innovatie en digitalisering

Nu al worden personeelstekorten gevoeld in de zorg en dit zal in de toekomst niet afnemen. Innovatieve en digitale oplossingen zullen in de toekomst een grotere rol hebben dan nu.

Acties en keuzes

- In al onze dorpen is levensloopbestendig wonen mogelijk. Zo bouwen we in alle kernen hofwoningen of appartementen met ruimte voor samenkomst;
- In de grote dorpen gaan we actief aan de slag met toevoegen van levensloopbestendige woningen;
- In de kleinere kernen staan we positief tegenover initiatieven voor levensloopbestendig wonen;
- We staan het bouwen van pre-mantelzorgwoningen toe;
- We kijken goed naar een passende plek voor zwaardere zorgvragen en bijbehorend vastgoed. We zetten nabij voorzieningen in grote kernen in op verpleeghuiszorg;
- Hiernaast is het landelijk gebied bij uitstek een geschikte plek voor het faciliteren van prikkelarme zorgplekken.

DE BASIS VOOR EEN WOONZORGVISIE

We gaan na het opstellen van deze woonvisie aan de slag met een woonzorgvisie. Hierin beschrijven we hoe we met deze opgaven willen omgaan. Er zijn een aantal belangrijke ontwikkelingen die daarin een plek krijgen:

- De groep ouderen groeit, is gemiddeld ouder en langer zorgbehoevend. Dat stelt ons voor uitdagingen in de woningen, de zorg en begeleiding en de omgeving;
- De capaciteit aan intramuraal wonen zal niet groeien, als gevolg van landelijke regelgeving;
- De zorgvraag leidt, naast stijgende zorgkosten, ook tot investeringsvragen in de fysieke omgeving (wonen, woonomgeving) en in onze manier van (samen)werken. We helpen mensen die thuis willen blijven wonen, maar hebben ook een opgave in het toevoegen van alternatieve vormen van wonen;
- De groep mensen met een zorgachtergrond zoals een verstandelijke beperking of ggz-achtergrond woont vaker zelfstandig. Hierin is goede begeleiding cruciaal.

In de woonvisie hebben we het over wonen

We gaan in de woonvisie vooral in op wat de zorgvraag betekent op het gebied van wonen. In dit hoofdstuk gaan we in op:

1. Passend wonen, ook voor bijzondere doelgroepen;
2. Een toegankelijke woonomgeving.



▲ Bron: PeWi's Nieuws

PASSEND WONEN MET ZORG

Grenzen van de verzorgingsstaat

Door de toenemende vergrijzing lopen we tegen de grenzen aan van de verzorgingsstraat. Mensen zullen daarom zelfredzamer moeten worden en eerder moeten voorsorteren op een toenemende zorgbehoefte. Het is een noodzaak, maar het gaat wel gepaard met een cultuuromslag:

- Niet alleen georganiseerde partijen in wonen en zorg hebben elkaar meer nodig, maar ook de samenhang met vrijwillige zorg en mantelzorg groeit. We moeten het meer dan nu samen doen.
- Er is een groeiende aandacht voor preventie, gezond gedrag, investeren in het welbevinden van mensen. Dat voorkomt onnodige zorg.

Gewoon thuis: meer zelf doen

We gaan er van uit dat mensen met een zorgvraag in de toekomst vaker zelf hun zorg moeten organiseren. Dit vraagt wat van de woonomgeving. Zo zullen bestaande woningen, waar dit kan, vaker aangepast moeten worden. Zo blijven mensen wonen in hun vertrouwde netwerk en woning.

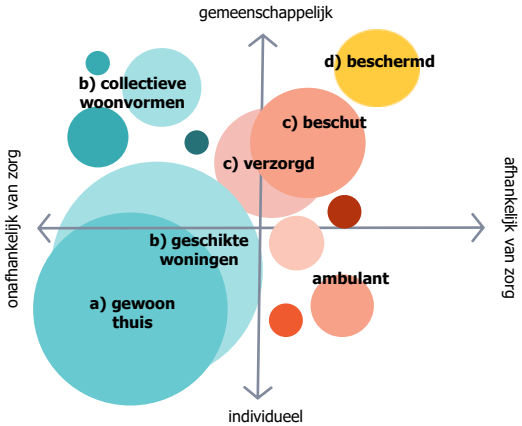
Meer behoefte aan gemeenschappelijke woonvormen

Niet elke woning is geschikt om aan te passen en zorg in te ontvangen. Daarnaast is er, ook om eenzaamheid tegen te gaan, behoefte aan meer gemeenschappelijke woonvormen die geschikt zijn voor het ontvangen van zorg. Dit zijn woonvormen die we nog te weinig hebben, bleek ook uit de online vragenlijst. Zo zijn er drie duidelijke woonbehoefte volgens de online vragenlijst te onderscheiden:

1. De behoefte aan appartementen met een balkon, nabij voorzieningen;
2. De behoefte aan grondgebonden woningen, vaak in de vorm van een hof, met een kleine tuin, een gemeenschappelijke ruimte, een normale woonkamer en keuken, maar minder slaapkamers;
3. De behoefte aan ruimte om zelf een woning te bouwen, eventueel samen met anderen.

We gaan bij nieuwbouw eisen stellen aan de zorggeschiktheid van woningen. Zo willen we in elke kern inzetten op het toevoegen van hofwoningen of appartementen met ruimte voor samenkomst. Eventueel kunnen hier geschikte woningen voor senioren gecombineerd worden met betaalbare woningen voor starters die bereid zijn een maatschappelijke bijdrage te leveren.

▼ Vormen van wonen en zorg



PASSEND WONEN MET ZORG

Passend wonen in je eigen dorp

In de grotere voorzieningenkernen zetten we in op woonvormen geschikt voor senioren, maar ook voor andere woningzoekenden. Hier gaan we actief mee aan de slag. Zo zorgen we er voor dat er voldoende geschikte woningen zijn om oud te worden binnen je eigen vertrouwde omgeving. Om dat ook in de kleinere dorpen mogelijk te maken staan we daar positief tegenover initiatieven. We gaan ook hier werken met een opstartbudget. Draagt een initiatief bij aan het creëren van aantrekkelijke zorggeschikte woningen, dan gaan we dat initiatief verder op weg helpen. Een voorwaarde is wel dat het initiatief past binnen de behoefte van het dorp. Bij nieuwe woonvormen voor senioren kijken we ook we collectiviteit en het samen zijn kunnen versterken. Zo moet er plek zijn voor een maatschappelijke ruimte, die waar mogelijk ook een ontmoetingsplek is voor de buurt. Zo slaan we twee vliegen in een klap.

Zwaardere zorg in voorzieningenkernen

We gaan in de grotere voorzieningenkernen beschutte woonvormen toevoegen. Hier houden we in de nieuwbouw rekening mee. Zo zorgen we er voor dat we niet alleen maar traditionele nieuwbouwwijken bouwen, maar dat we ruimte geven aan de behoefte aan zorgwoningen. Denk daarbij aan beschermd wonen, waarbij de zorg de hele dag door beschikbaar is. Maar ook aan woonvormen waarbij zorg op afroep beschikbaar is. Om de kwaliteit hoog te houden en toegang tot deze zorg mogelijk te maken zijn er genoeg cliënten in de nabijheid nodig. In de grotere voorzieningenkernen is deze doelgroep meer aanwezig, we kiezen ervoor om de zwaardere zorg dus ook daar te clusteren.

pre-mantelzorgwoningen toestaan

We zien een grote vergrijzing in Hollands Kroon. We proberen op verschillende manieren te zorgen voor voldoende personeel, maar men zal ook steeds zelfredzamer moeten worden. Een manier om die zelfredzaamheid te vergroten en efficiënt om te gaan met de ruimte is het toestaan van pre-mantelzorgwoningen. Zo kunnen inwoners al vroegtijdig inspelen op een toekomstige behoefte. We merken dat de behoefte aan deze woonvorm groter wordt. We nemen ook in nieuwbouwprojecten ruimte op voor het toevoegen van pre-mantelzorgwoningen. Het bouwen van mantelzorgwoningen (waarbij er sprake is van een acute zorgvraag) is al mogelijk.



Bron: Oosthuis Prefab Woningen.

EEN PASSENDE WOONOMGEVING

Naast de woning zelf, is ook de woonomgeving een belangrijke factor in het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. Het gaat dan om een omgeving waarin naast het wonen ook voorzieningen aanwezig zijn, bereikbaar zijn, fysiek of anders digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte. De reguliere behoefte aan seniorenwoningen, zonder zware zorg, werken we uit op pagina 32 en 33 'Geschikte woonomgeving voor ouderen'.

De grote kernen als uitvalsbases

In de vier grote kernen zijn de meeste en meest intensieve woonzorgvormen te vinden. Hier zijn ook de voorzieningen voor de meest intensieve zorg te vinden, waaronder het verpleeghuis. We zetten in de grotere kernen in op geclusterde verpleegzorgplekken. Dit biedt een alternatief voor het verpleeghuis. De woningen moeten dan wel aan bepaalde eisen voldoen om ook zwaardere zorg te verlenen. Omdat zo de zorg beter te organiseren is, er meer sociaal contact is en mensen op elkaar letten, blijft zelfstandig wonen langer mogelijk. Zo'n cluster voor zwaardere verpleegzorg kan een spil in het dorp zijn en meerdere gezondheids- en welzijnsdiensten herbergen. Ouderen en andere groepen in omliggende woningen kunnen gebruik maken van diensten van de woonzorglocatie. Voor de zorg betekent clustering dat ze efficiënter kunnen werken. Voor deze zware vorm van wonen en zorg is een bepaald aantal cliënten nodig om het rendabel te maken. Wij kiezen dus om dit in de grote, beter bereikbare kernen te doen.

Landelijk gebied

Zelfs in het landelijk gebied zijn levensloopgeschikte woonvormen denkbaar. Dit vereist wel goede afstemming over verwachtingen van professionele zorg en begeleiding. Hoe minder centraal gelegen woonplekken zijn, en hoe minder voorzieningen er zijn, hoe groter noodzakelijkerwijs de rol van naoberschap, het verenigingsleven, burenhulp, mantelzorg zal zijn.

KADER: GEZONDE LEEFOMGEVING

De leefomgeving waarin we wonen, werken en leven heeft invloed op onze gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn (bijv. sporten, spelen en bewegen) en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is.

Een gezonde omgeving is een omgeving die:

1. rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (zoals kinderen, oudere mensen, mensen met psychische en/of lichamelijke problematiek, lagere inkomensgroepen etc.);
2. schoon, heel en (sociaal) veilig is (o.a. voldoende verlichting, ook bij fietspaden, versterkt het gevoel van veiligheid. O.a. afval, graffiti en vandalisme versterken het gevoel van onveiligheid);
3. een goede milieukwaliteit heeft (externe veiligheid, rekening houdend met spuitzoneringen, een schone bodem/water/lucht en geen overmatige blootstelling aan licht/hitte/rook/geur/geluid);
4. een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft die toegankelijk is;
5. voor iedereen – dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken heeft (die gelegenheid bieden voor ontmoeten, ontspannen, bewegen, spelen en gezond te genieten, met zowel stille als levendige plekken voor iedereen, ook kwetsbare mensen. Denk bijv. ook aan het plaatsen van bankjes);
6. natuur, groen, water en schaduw heeft (o.a. bijv. een parkje/bos);
7. een gevarieerd aanbod aan voorzieningen heeft (bijv. woningen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport);
8. ervoor zorgt dat verschillende generaties en groepen elkaar kunnen ontmoeten, zowel buiten als binnen;
9. uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten (zoals bijv. hardlooproute met schaduw en (houten) fitnestoestellen en/of andere beweegplekken, een groene omgeving, speel- en sportplekken);
10. fietsen en wandelen stimuleert (buurtbus/OV bij langere afstanden, niet parkeren naast de school/kiss & ride verderop i.v.m. uitlaatgassen en zodat de gezondste keuze de gemakkelijkste is;
11. gebouwen (woningen, school, kinderdagverblijf, verzorgingstehuis, ontmoetingsplek etc.) met een prettig en gezond binnenmilieu heeft (prettige temperatuur en luchtvochtigheid, voldoende rust in het gebouw, een goede binnenluchtkwaliteit en een acceptabel geluidsniveau van (bij voorkeur) max. 33 dB(A));
12. woningen kent met minimaal één aangename zijde (gevel) (rustig, zonder overheersende geur/geluid, met schone lucht en een prettig (zo mogelijk natuurlijk) uitzicht en/of buitenruimte);
13. woningen en druk verkeer gescheiden heeft (o.a. autoluwe wijk met uitzondering auto op kenteken);
14. gezonde, duurzame en voldoende betaalbare levensloopbestendige woningen heeft (woningen die geschikt (te maken) zijn voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen).

Foto: Heijmans, Maanwijk - Leusden

INNOVATIE EN DIGITALISERING

Innovatie en digitalisering

Naast alle inspanningen om te zorgen voor een passende woning, omgeving en daarbij goede zorg, is innovatie en digitalisering van groot belang. In de zorg zal robotisering de komende jaren een groeiende rol krijgen, en digitalisering zoals zorg op het scherm vanuit de thuissituatie wordt normaal.

Langer thuis: wijkpilots

Om het langer thuis te wonen op een nieuwe manier vorm te geven, willen we in verschillende wijken en dorpskernen pilotprojecten starten. In deze pilots willen we gaan ondervinden hoe we door een netwerksamenwerking van zorg- en welzijnsorganisaties, gemeente en bewoners het langer zelfstandig wonen van ouderen in de eigen omgeving vorm kunnen geven. Ook hierbij hoort dat we mensen moeten belonen als ze in de wijk bijdragen aan de sociale cohesie en iets kunnen betekenen voor mensen met een zorgvraag in hun omgeving.

Digitale innovatie

Digitale mogelijkheden om de zorg efficiënter en veiliger te maken, mensen meer zelfstandigheid te geven en/of het mantelzorgsysteem te ondersteunen zijn steeds meer voorhanden. Mensen kunnen deze zelf aanschaffen of organisaties schaffen deze aan. Partijen willen samenwerken in het toepassen van digitale innovaties.

Werkgeverschap

Nu al worden personeelstekorten gevoeld, en dit zal naar verwachting toenemen. Des te belangrijker is dat Hollands Kroon een plek is waar (potentieel) personeel graag wil en kan wonen. Daarnaast is goed werkgeverschap een belangrijke uitdaging voor de vele partners in het woonzorgnetwerk.

- We gaan kijken hoe we in de nieuwbouw cruciale beroepen, zoals zorgpersoneel, voorrang kunnen geven op het krijgen van een woning. We geven dit per project vorm in het omgevingsplan.
- We proberen zelf ook actief mensen te stimuleren om te kiezen voor de zorg. Arbeidsmigranten die permanent in onze gemeente willen blijven wonen, kunnen we bijvoorbeeld kansen geven om zich om te scholen in de zorg. Zo hebben ze betere kansen op de arbeidsmarkt en zijn ze minder afhankelijk van werk in de landbouwsector.



7 ACTIEOVERZICHT

ACTIEOVERZICHT WOONVISIE

Beschikbaarheid van woningen

- We bouwen om de leefbaarheid van kernen te versterken. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt;
- We gaan tot en met 2030 ca. 3.200 woningen bouwen. Dit is een optelsom van het woningbehoefteonderzoek, de woondeal en de harde plannen die er al zijn;
- In elke kern wordt 30% van de nieuwbouwopgave sociale huur;
- In de dorpsagenda's werken we de woningbouwopgave per dorp verder uit;
- We gaan als gemeente, met actief grondbeleid, meer regie pakken bij nieuwbouw;
- We werken aan middelen om slimmer om te gaan met de bestaande voorraad, zoals wonen in voormalig agrarisch vastgoed, verder uit. We zetten ons beleid voor woningsplitsing voort;
- We komen met een startbudget voor wooncollectieven om plannen verder uit te werken;
- Inventarisatie haalbaarheid woningbouw A7-corridor.

Betaalbaarheid voorop

- We zetten, samen met de corporaties, in op het bouwen van +945 sociale huurwoningen;
- Alle plannen van 3 of meer woningen moeten 30% sociale huur bevatten,
- We laten het toevoegen van ca. 160 midden- en vrije huurwoningen aan de markt over tenzij corporaties dit willen realiseren (minimaal 5% van het totaal);
- We willen 2.045 koopwoningen realiseren;
- 15% van de nieuwbouw koop wordt gebouwd t/m € 250.000 en 15% van € 250.000 t/m € 350.000 (samen 30% betaalbare koop);
- We zetten in op doorstroming en geven nieuwe woningbouweigenaren bij overdracht een impuls om de woning te verduurzamen en te verbeteren;
- We houden betaalbare woningen beschikbaar voor de koopdoelgroep door: een antispeculatie-beding bijvoorbeeld met Koopgarant.
- We helpen huurstarters door het toevoegen van veel sociale huurwoningen;
- We werken aan een nieuw arbeidsmigrantenbeleid en het huisvestingsbeleid dat hierbij hoort.

Duurzame kwaliteit

- We stimuleren (met informatievoorziening en subsidies) particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen;
- We onderzoeken de mogelijkheid van een pilot voor een nieuwbouwwijk waar 100% lokaal energie wordt opgewekt en opgeslagen;
- In de nieuwbouw sluiten we aan bij het bouwbesluit qua duurzaamheidseisen. Daarnaast sluiten we aan bij het convenant toekomstbestendige woningbouw;
- We bouwen vanuit de kansen en beperkingen van locaties. We verwerken de consequenties hiervan in onze plannen;
- We bouwen CO_2-neutraal waar mogelijk en starten een pilotproject met gebruik van lokale biobased bouwmaterialen;
- We tekenen het convenant toekomstbestendige woningbouw

ACTIEOVERZICHT

Wonen, welzijn en zorg

- In al onze dorpen is levensloopbestendig wonen mogelijk. Zo bouwen we in alle kernen hofwoningen of appartementen met ruimte voor samenkomst;
- In de grote dorpen gaan we actief aan de slag met toevoegen van levensloopbestendige woningen;
- In de kleinere kernen staan we positief tegenover initiatieven voor levensloopbestendig wonen;
- We staan het bouwen van pre-mantelzorgwoningen toe;
- We kijken goed naar een passende plek voor zwaardere zorgvragen en bijbehorend vastgoed. We zetten nabij voorzieningen in grote kernen in op verpleeghuiszorg;
- Hiernaast is het landelijk gebied bij uitstek een geschikte plek voor het faciliteren van prikkelarme zorgplekken.



B BIJLAGES

B

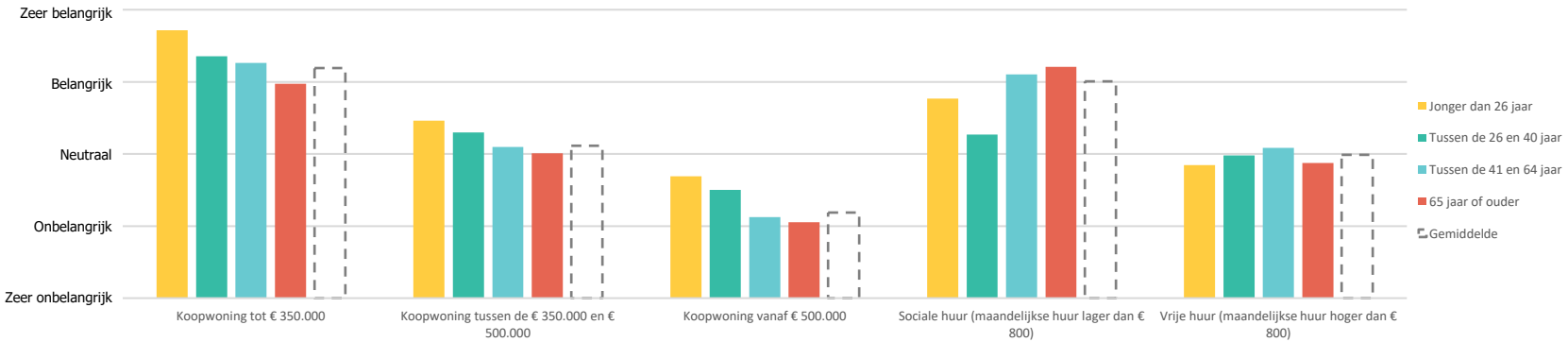
BIJLAGE 1

WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? PRIJS

Betaalbaar bouwen moet het streven zijn
Een duidelijke uitkomst uit de enquête is dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen. Deze woningen zijn zowel nodig in de koop- als ook de huursector. Zo zijn er volgens velen al genoeg ruime woningen in de gemeente. Vooral jongeren/starters vinden het bouwen van koopwoningen tot de € 350.000 erg belangrijk, al is dit eigenlijk al te duur.

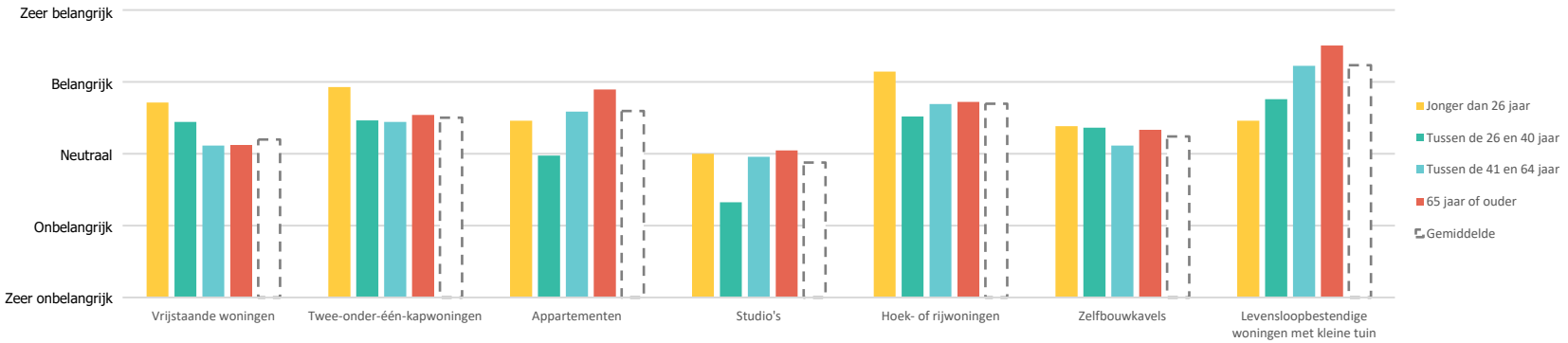
Hoewel gemiddeld genomen uit de enquête blijkt dat koopwoningen boven de € 350.000 minder belangrijk tot zelfs onbelangrijk worden gevonden, betekent het niet dat die wens er niet is. Zo vindt ongeveer 40% van de ondervraagden een koopwoningen tussen de € 350.000 en € 500.000 (zeer) belangrijk. Boven de € 500.000 was dit slechts iets meer dan 10%.

Ook sociale huurwoningen worden belangrijk gevonden, ondanks een ondervertegenwoordiging aan sociale huurders in de enquête. Veel jongeren kunnen nog geen woning kopen en in de vrije huurmarkt kan er vaak niet meer gespaard worden voor die koopwoning. Binnen de gemeente wordt het belang van verschillende prijsklassen overal redelijk gelijk gewaardeerd. Al ligt over het algemeen in Winkel en Nieuwe Niedorp en omgeving de nadruk meer op de koopsector t.o.v. de rest van de gemeente.



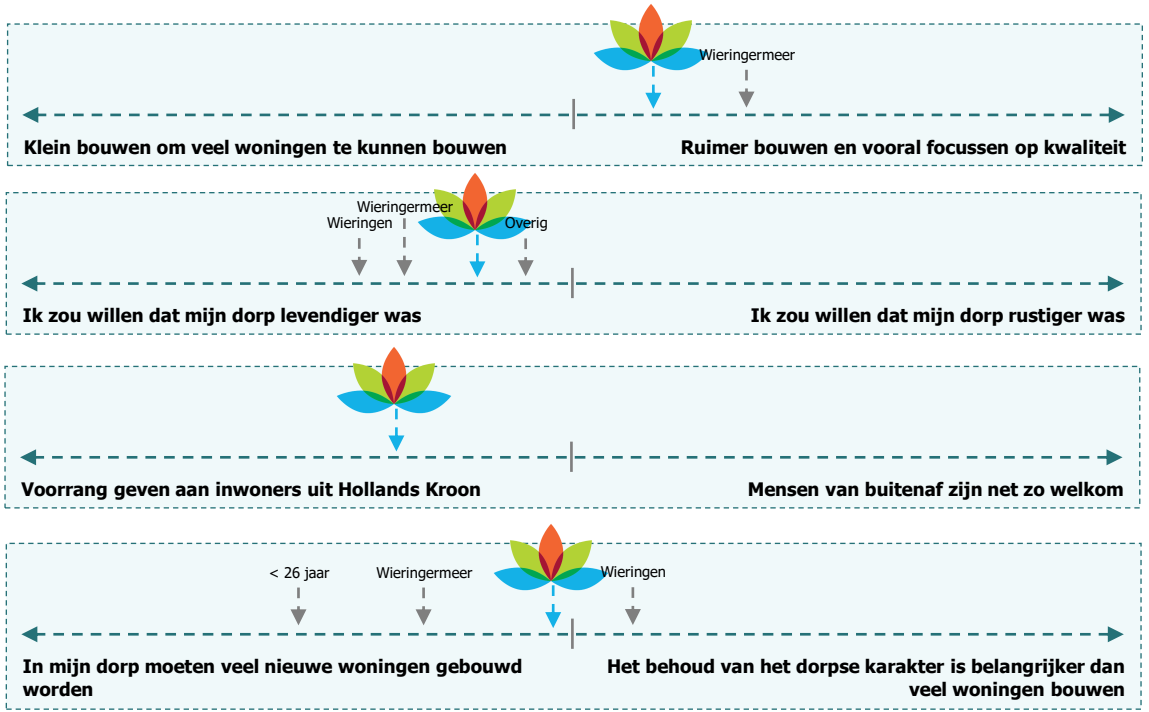
WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? WONINGTYPE

Mix aan woningtypen gewenst
Aansluitend bij de behoefte aan betaalbare koopwoningen door jongeren/starters en de behoefte aan sociale huurwoningen door senioren springen appartementen, hoek- of rijwoningen en levensloopbestendige woningen met een kleine tuin er bovenuit. Toch komen de meeste woningtypen er als 'neutraal' uit. Dit komt vooral door de grote verscheidenheid aan wensen. Sommigen vinden het bouwen van vrijstaande woningen helemaal niet belangrijk, terwijl anderen dit juist als ontbrekend product zien. Zo vindt toch zeker 15% van de ondervraagden zelfbouwkavels 'zeer belangrijk'. Er lijkt dus een substantiële vraag naar te zijn. Deze vraag bestaat ook voor uit senioren die samen met anderen graag een "gezellige derde helft" willen ontwerpen en realiseren.

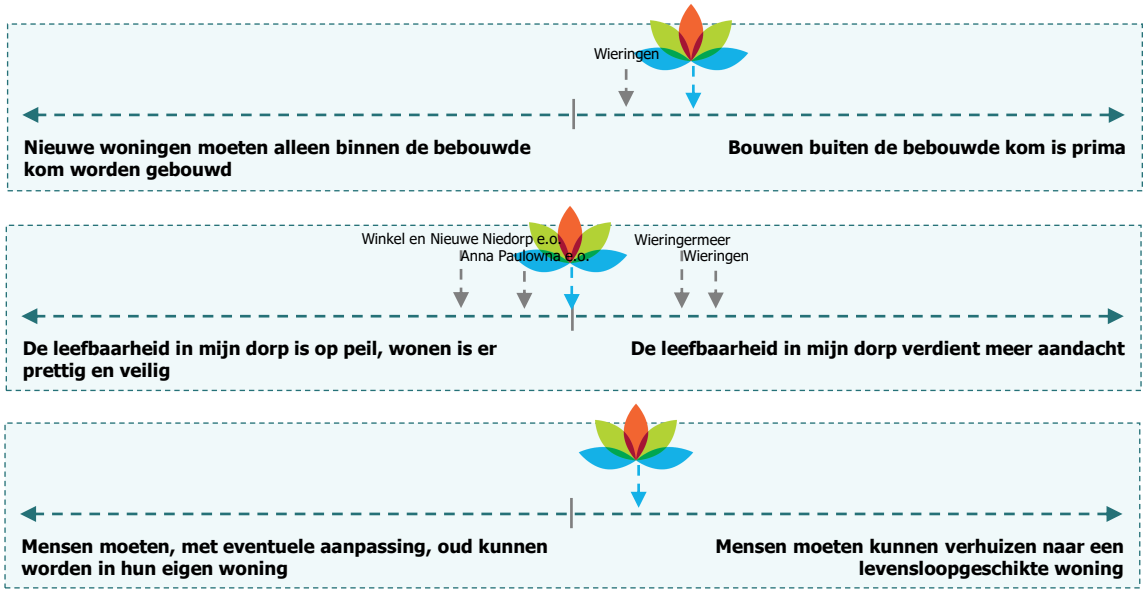


WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? STELLINGEN

Genuanceerd beeld, toch onderlinge verschillen
De uitkomsten van de stellingen in de enquête laten een genuanceerd beeld zien. Er is een behoefte aan ruime woningen met veel kwaliteit, maar ook veel kleine woningen zijn niet onbelangrijk. Vooral Wieringen en Wieringermeer verschillen i.v.m. het westen van de gemeente.



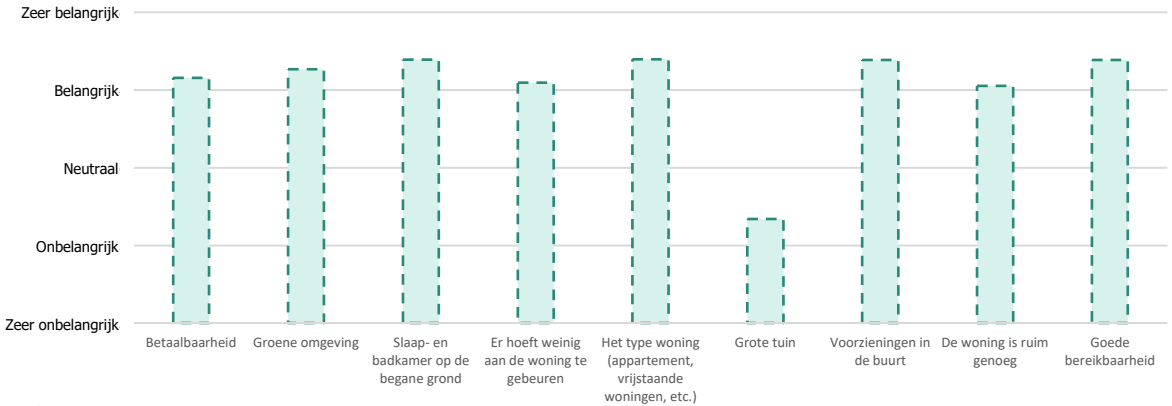
WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? STELLINGEN

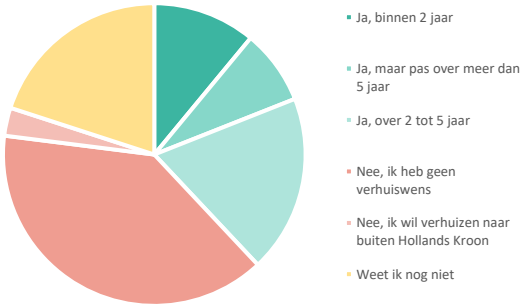


WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? WOONWENS SENIOREN

Doorstroming lijkt lastig in Hollands Kroon
Iets meer dan een derde van de senioren (65+) in Hollands Kroon is van plan om te verhuizen. Dit kan binnen twee jaar zijn, maar ook pas over vijf of meer jaar. Kijken we naar de woonwensen van deze specifieke groep (de groene balken in de onderstaande grafiek), dan valt op dat ouderen eigenlijk alle woonwensen belangrijk vinden behalve het hebben van een grote tuin. Het inzetten op een geschikt product voor senioren lijkt dan ook in eerste instantie lastig. Toch zijn er drie duidelijke producten te onderscheiden:

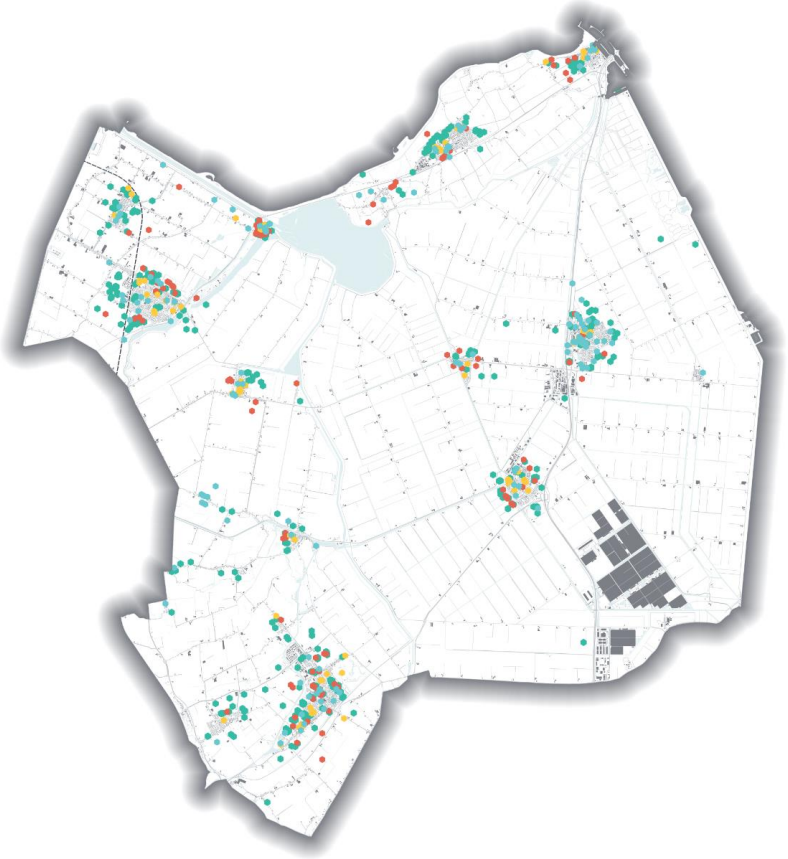
1. De behoefte aan appartementen met een balkon, nabij voorzieningen;
2. De behoefte aan grondgebonden woningen, vaak in de vorm van een hof, met een kleine tuin, een gemeenschappelijke ruimte, een normale woonkamer en keuken, maar minder slaapkamers;
3. De behoefte aan ruimte om zelf een woning te bouwen, eventueel samen met anderen.





▲ Ben je van plan om op termijn te verhuizen binnen de gemeente?

WAT VINDEN BEWONERS BELANGRIJK? KAARTREACTIES



B

BIJLAGE 2

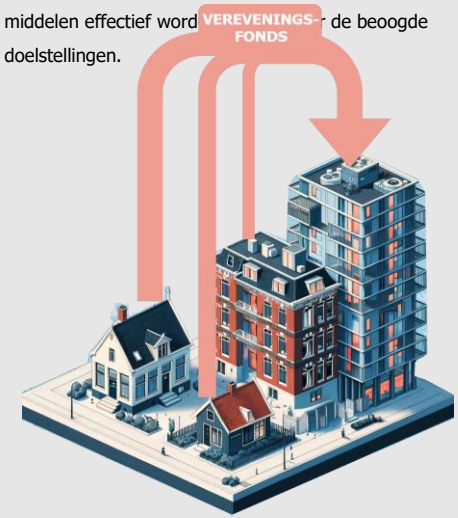
WAT IS EEN VEREVENINGSFONDS?

Een vereveningsfonds is een financieel instrument dat gebruikt wordt om de kosten en opbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals stedelijke vernieuwing of uitbreiding van woonwijken, te balanceren. De hoofddoelstelling van een vereveningsfonds is het creëren van een financieel evenwicht tussen winstgevende en minder winstgevende ontwikkelingen. In de Nederlandse gemeentelijke context wordt het vaak ingezet om voldoende toevoeging van sociale huur te borgen. Dit is ook waar wij het voor inzetten. In de nota kostenverhaal wordt beschreven hoe het vereveningsfonds van gemeente Hollands Kroon werkt.

Het vereveningsfonds in een Nederlandse gemeente functioneert als een financieel instrument om deze discrepantie tussen winstgevende onderdelen van een woningbouwontwikkeling en minder winstgevende onderdelen aan te pakken:

1. **Financiële balans**: Het fonds verzamelt bijdragen uit meer winstgevende projecten, zoals de ontwikkeling van commercieel vastgoed of duurdere woningbouw.
2. **Subsidiering van sociale huisvesting**: De opbrengsten van het fonds worden vervolgens ingezet om de ontwikkeling van sociale huurwoningen te ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld door het subsidiëren van de bouwkosten, het verlagen van grondprijzen voor sociale woningbouw, of het financieren van aanvullende voorzieningen.
3. **Stimulering van gemengde ontwikkelingen**: Door het gebruik van het vereveningsfonds kan een gemeente stimuleren dat binnen nieuwe ontwikkelingsgebieden een mix van verschillende soorten woningen ontstaat, waaronder een substantieel deel sociale huurwoningen.
4. **Ruimtelijke en sociale cohesie**: Het fonds helpt bij het realiseren van een gebalanceerde stedelijke ontwikkeling, waarbij naast commerciële belangen ook sociale en maatschappelijke belangen worden gewaarborgd.

Deze aanpak zorgt ervoor dat gemeenten niet alleen afhankelijk zijn van marktmechanismen voor het realiseren van sociale woningbouw, maar ook actief kunnen sturen op een evenwichtige en inclusieve stedelijke ontwikkeling. Het beheer van een vereveningsfonds vereist een zorgvuldige planning en transparantie om ervoor te zorgen dat de middelen effectief word - de beoogde doelstellingen.



B

BIJLAGE 3

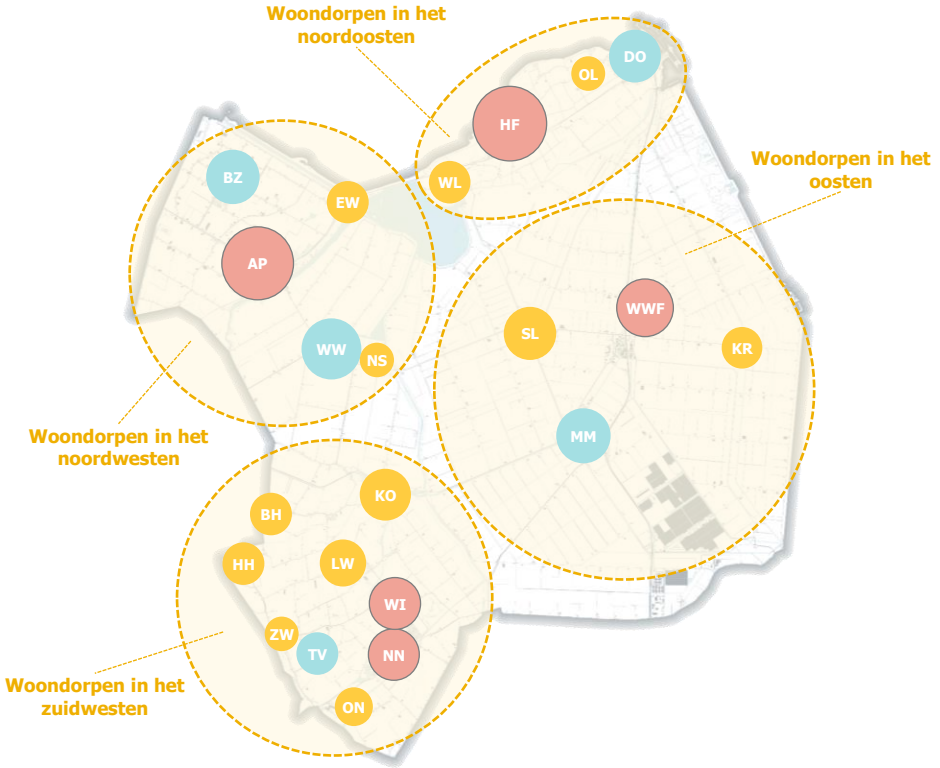
GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de gemeente Hollands Kroon zien met alle kernen daarbinnen. De woningbouwambitie laten we soms op kernniveau zien en soms naar clusters van kernen. Dat doen we volgens de gebiedsindeling op de kaart:

- Bij Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf en Winkel en Nieuwe Niedorp (de **voorzieningenkernen**) en bij Breezand, Den Oever, Middenmeer, 't Veld en Wieringerwaard (de **basiskernen**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien.
- De **woonkernen** hebben we ingedeeld in vier clusters: woondorpen in het noordwesten, woondorpen in het noordoosten, woondorpen in het oosten en woondorpen in het zuidwesten. De uitkomsten van de 'gele kernen' presenteren we op het niveau van deze clusters.

- **Voorzieningenkernen:** een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak).
- **Basiskernen:** een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningenkernen.
- **Woonkernen:** vaak geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen.



B

BIJLAGE 3

DEFINITIELIJST

Beschutte woonvorm
Een beschutte woonvorm waar bewoners, die ongeveer dezelfde hulp nodig hebben, bij elkaar wonen. Beschermd Wonen kan hiervan een vorm zijn (hier is 24uurs zorg aanwezig). Bij beschut wonen is zorg in de nabijheid maar wonen mensen niet onder begeleiding.

Pre-mantelzorgwoning
Een pre-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag je er al gaan wonen vóórdat er een mantelzorgsituatie is. Voor een premantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig, een mantelzorgwoning kan daarentegen (in de meeste gevallen) vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Karakteristiek vastgoed
Hiermee bedoelen we vastgoed die aangemerkt zijn als gemeentelijk of rijksmonument.

Geclusterde verpleegzorgplekken
Verpleegzorgplekken zijn woningen die geschikt zijn om verpleegzorg thuis aan te bieden voor senioren met een indicatie voor 24-uurszorg uit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Geclusterd betekent dat ze bij elkaar staan.

Woondeallocaties
Met 35 ondertekende regionale woondeals uit 2022 en 2023 wil minister Hugo de Jonge het landelijk woningtekort oplossen. Voor de regio Noord-Holland Noord is de bouw van 40.000 nieuwe woningen afgesproken. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. Voor gemeente Hollands Kroon betekent dat een extra ambitie bovenop het streefgetal van woningen dat voortkomt uit het woonbehoefteonderzoek uit 2023. Een woondeallocatie is een locatie die in aanmerking komt voor versnelling om daarmee bij te dragen aan het oplossen van het landelijke woningtekort.

Link naar Convenant toekomstbestendig bouwen

B

BIJLAGE 4

KADER: WERKSESSIE MET MARKTPARTIJEN

De workshop met makelaars en ontwikkelaars heeft een aantal belangrijke punten en zorgen naar voren gebracht, verdeeld over verschillende thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen in combinatie met zorg en welzijn. Een samenvatting van de belangrijkste inzichten en discussiepunten:

Betaalbaarheid van woningen

- Er zijn zorgen geuit over conflicten tussen ambities en betaalbaarheid;
- Aanvullende eisen bemoeilijken de financiële haalbaarheid van projecten;
- Let op wat de kritische massa is wat betreft de leefbaarheid in kernen;

Beschikbaarheid van woningen

- Er is een oproep voor versnelling en meer woningbouw;
- Een wijkaanpak voor leefbaarheid en wonen is nodig;
- De noodzaak voor flexibiliteit in planning;
- De afstemming van het woningaanbod op de vraag werd benadrukt;
- Kleine initiatieven worden te strikt gehandhaafd;
- Behoefte aan voorkeursbeleid voor lokale bewoners;
- Hoger bouwen bij voorzieningen mag;
- Geeft meer ruimte bij vrijkomende agrarische bebouwing;
- Bestemmingsplannen bemoeilijken verdichting.

Duurzaamheid

- Discussies over hoe duurzaamheidsdoelen te bereiken zonder processen onnodig te vertragen en ambities te halen;
- Een positieve houding ten opzichte van duurzame initiatieven en de stimulering van innovatie in duurzame woningbouw.

Wonen, Zorg, en Welzijn

- De kwetsbaarheid van de bestaande voorraad en de integratie van zorg en huisvesting werden onderstreept.
- Kwaliteit van huisvesting voor mensen met zorgbehoeften komt naar voren.
- Een evenwichtige verdeling van zorgvoorzieningen is nodig
- Daarnaast werden algemene zorgen geuit over de langdurigheid van processen, de noodzaak voor minder regelgeving en meer actie, en de roep om duidelijkheid en samenwerking tussen verschillende sectoren. De workshop benadrukte het belang van concrete visieontwikkeling en programma's, openheid van de gemeente, en de integratie van verschillende belangen en behoeften in de woonvisie.

PROJECTTEAM
Gemeente Hollands Kroon
Jeroen Drewes - KAW
Peter Leliveld - KAW

STATUS
Definitief concept

DATUM
6 juni 2024

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl l +31 88 529 0000 l info@kaw.nl