stec groep

gemeente opmeer



Een (t)huis voor iedereen in Opmeer

Woonvisie 2023-2028

Stec Groep aan gemeente Opmeer

Erik de Leve & Job Wevers
22 augustus 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

1 Inleiding 5

1.1 Een nieuwe woonvisie voor de gemeente Opmeer: aandacht voor de bestaande voorraad met volop kansen voor toekomstbestendige nieuwbouw ... 5
1.2 Onder invloed van overheidssturing verandert er veel ... 6
1.3 Gemeentelijke inkleuring blijft van belang ... 7
1.4 Leeswijzer ... 9

2 Toekomstbestendig wonen 10

2.1 We stimuleren verduurzaming van de voorraad en faciliteren waar nodig ... 10
2.2 We realiseren onze nieuwbouw energieneutraal ... 10
2.3 We lossen de behoefte aan levensloopgeschikt wonen deels in de bestaande voorraad op ... 11

3 Beschikbaar en betaalbaar 13

3.1 We zetten gericht in op doorstroming om betaalbare woningen beschikbaar te maken ... 14
3.2 We onderzoeken de mogelijkheden om woningen toegankelijker te maken voor onze eigen inwoners ... 15
3.3 We zorgen voor een passende huurwoningvoorraad met een flexibele schil ... 15

4 Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw 17

4.1 We bouwen zoveel mogelijk levensloopgeschikt ... 17
4.2 We blijven ook focus houden op jongeren en jonge gezinnen ... 17
4.3 We stellen kaders om betaalbare woningen te waarborgen in nieuwbouwplannen ... 17
4.4 We inventariseren instrumenten om nieuwbouw beter betaalbaar en beschikbaar te maken ... 18
4.5 We hanteren binnen de kernen een juiste balans tussen verdichting en verhoging ... 18
4.6 We verkennen de mogelijkheden voor extra buitenstedelijke nieuwbouwlocaties ... 18
4.7 We zetten flexwoningen in voor een brede doelgroep als aanvulling op ons woningbouwprogramma ... 18
4.8 We stimuleren het opzetten van bijzondere woonconcepten ... 18

5 Wonen en zorg 20

5.1 We faciliteren aanpassingen aan woningen voor mensen met een zorgvraag ... 20
5.2 We faciliteren zorg aan huis zodat mensen langer geschikt thuis kunnen wonen ... 20
5.3 We concentreren wonen met zorg zoveel mogelijk in wooncirkels ... 20

5.4 We zetten in op een leefomgeving die past bij een toenemende vraag naar wonen met zorg 21
5.5 We zorgen voor voldoende uitstroommogelijkheden voor kwetsbare inwoners 21
5.6 We blijven regionaal voldoende woonvoorzieningen aanbieden aan kwetsbare inwoners die niet in een eigen woning kunnen wonen 21

6 Goed wonen voor iedereen 23

6.1 We zetten flexwoningen in om urgent woningzoekenden snel woonruimte te bieden 23
6.2 We zorgen voor geschikte huisvesting van buitenlandse medewerkers 23
6.3 We voldoen aan de taakstelling omtrent statushouders 24
6.4 We zien geen behoefte aan standplaatsen voor woonwagenbewoners 24

Bijlage A: Begrippen en definities 25

Bijlage B: Enquêteresultaten 27

Bijlage C: Opmeerse woningmarkt in cijfers 33

Bijlage D: Gesprekspartners 37

Voorwoord

Een (t)huis voor iedereen in Opmeer



Een woonvisie. Is die nodig? Moeten we niet woningen bouwen en wel zo snel mogelijk? Waarom dan tijd steken in een visie? Moeten we nu vooral niet bouwen?

Het bestaansrecht van wonen is een van de fundamentele voorwaarden voor mensen. Een geschikte woning laat je veilig thuis voelen. Een passende woonsituatie draagt bij aan de levenskwaliteit. De woonsituatie heeft invloed op sociale interacties en relaties. Het hebben van een passende woning in een geschikte buurt kan de deelname aan de gemeenschap vergemakkelijken en sociale isolatie verminderen.

Daarnaast moet wonen betaalbaar zijn en in verhouding staan tot het inkomen van een persoon. Een onbetaalbare woning kan leiden tot financiële stress en onzekerheid.

Verschillende levensfasen en situaties vereisen verschillende soorten woningen.
Jongeren, gezinnen, ouderen, mensen met zorg. Een passende woning zorgt ervoor dat je er wil en kan blijven wonen. Mensen moeten afhankelijk van de levensfase en behoefte kunnen doorstromen naar passende woningen.

Wij hebben ook verantwoordelijkheid voor de klimaatproblematiek bij de bouw en het gebruik van woningen. Woningen moeten gebouwd en onderhouden worden met het oog op milieuvriendelijkheid en energie-efficiëntie. Dat zijn wij schatplichtig aan onze kinderen en kleinkinderen. Die willen ook een (t)huis hebben in Opmeer.

Kortom, passend wonen is van vitaal belang voor individuen, gezinnen en gemeenschappen. Het omvat meer dan alleen een dak boven het hoofd, en het creëren van toegankelijke, betaalbare, gezonde en comfortabele woonsituaties.

Daarvoor is er een woonvisie nodig. Om sturing te geven aan de woningbouwprojecten in de gemeente Opmeer. De juiste woningen in de juiste omgevingen met de juiste aantallen zijn nodig. Dit moet niet afhangen van een toevallig woningbouwproject maar van de regie op het woningbouwprogramma. De woonvisie is sturend voor de woningbouw die de gemeente zelf en de markt realiseert. Dit gebeurt vanuit de huidige inzichten, de gewenste ambities en met oog op de noodzaak voor een (versnelde) toename van woningbouw.

Laat deze woonvisie de richting geven aan onze woonopgave voor de komende jaren: Zorgen dat er in Opmeer voor iedereen een (t)huis is.

Herman ter Veen

wethouder gemeente Opmeer

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe woonvisie voor de gemeente Opmeer: aandacht voor de bestaande voorraad met volop kansen voor toekomstbestendige nieuwbouw

De woningmarkt verandert en ontwikkelt zich constant

De woonvisie van de gemeente Opmeer is aan actualisatie toe: de termijn van de woonvisie uit 2018 en voorgaande stukken loopt af en - belangrijker nog – de woningmarkt is in de voorgaande jaren fors veranderd. Ten tijde van vaststelling van de vorige woonvisie in 2018 stond de woningmarkt aan de vooravond van sterke ontwikkelingen. Sindsdien hebben aanzienlijke prijsstijgingen plaatsgevonden en is er een nijpend woningtekort in Nederland, de regio en Opmeer. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staan sterk onder druk en de rol (en het instrumentarium) van de gemeente is veranderd.

Tegelijkertijd verandert de bevolkingssamenstelling van de gemeente Opmeer. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijst en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot. Dit zorgt voor een sterke bevolkingsgroei (zie onderstaande figuur). De bestaande woningvoorraad sluit niet goed aan bij deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven. Facilitering vanuit de gemeente helpt om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo een '(t)huis voor iedereen' te realiseren. Dit betekent niet alleen aantrekkelijke nieuwbouw. Ook de bestaande woningvoorraad moet toekomstbestendig zijn. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

Figuur 1: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Opmeer

	2022	2032	Ontwikkeling 2022-2032
Kleine hh < 35 jaar	605	500	-105
Kleine hh 35-55 jaar	590	695	+105
Kleine hh 55-75 jaar	1.395	1.385	-10
Kleine hh 75+	780	1.050	+270
Totaal kleine huishoudens	**3.370**	**3.630**	**+260**
Gezinnen < 35 jaar	200	270	+70
Gezinnen > 35 jaar	1.665	1.670	+5
Totaal gezinnen	**1.865**	**1.940**	**+75**
Totaal huishoudens	**5.235**	**5.570**	**+335**

Bron: Lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Wonen en zorg gaan steeds vaker hand in hand

De vergrijzing van Opmeer is de belangrijkste demografische transitie in de komende jaren. Daarnaast zien we ook een toename van andere doelgroepen met een zorg- of hulpvraag . De intramurale zorgcapaciteit kan gezien de krapte aan zorgpersoneel niet uitgebreid worden. Dit leidt ertoe dat er een grote opgave is in het voorzien van zorg en hulp in de reguliere woningvoorraad. Wonen en zorg gaan hierdoor steeds vaker hand in hand. We schenken in deze woonvisie daarom veel aandacht aan het thema wonen en zorg / de woonzorgopgave en koppelen dit aan de andere thema's in onze visie. Zo werken we aan een toekomstbestendig Opmeer dat een (t)huis biedt aan iedereen.

WOONBEHOEFTEONDERZOEK, GESPREKKEN EN ENQUÊTES ONDERLIGGEND AAN WOONVISIE

Het veranderende woonlandschap is voorafgaand aan het schrijven van deze woonvisie in beeld gebracht in een regionaal en lokaal woonbehoefteonderzoek, waarin zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod komen. Deze trends en ontwikkelingen dienen als basis voor deze nieuwe woonvisie 2023 tot en met 2028. Daarnaast is voor deze woonvisie input verzameld bij belanghebbenden zoals corporaties, zorgpartijen, marktpartijen, dorpsraden en bewoners. Hiervoor zijn enkele gesprekken gevoerd en is een enquête afgenomen bij 185 bewoners van Opmeer. Verder is kennis genomen van de startersenquête, afgenomen door de dorpsraad Spanbroek-Opmeer. De uitkomsten van bovenstaande zijn verwerkt in de woonvisie en zijn tevens op hoofdlijnen benoemd in de bijlagen.

Richtinggevende visie als basis voor concreet uitvoeringsprogramma

Deze woonvisie geeft richting aan ons gemeentelijke woonbeleid en is de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma bevat maatregelen en instrumenten die we inzetten om de concrete doelen uit de woonvisie, welke telkens aan het begin van elk thema worden benoemd, te realiseren. In deze woonvisie worden al concrete acties genoemd die een plek krijgen in dit uitvoeringsprogramma. Voor deze acties benoemen we ook een tijdsindicatie. We benoemen hiermee de volgorde waarin we acties gaan uitvoeren. Sommige acties gelden de gehele doorlooptijd van de woonvisie (2023-2028).

Op dit moment loopt er al een traject versnelling woningbouw, waarin de woonvisie voor de bouwprogramma's wordt gebruikt. Het behalen van de ambities zoals deze in de woonvisie zijn gesteld, is mede afhankelijk van de samenwerking tussen de gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, de woningcorporaties, overige woningmarktpartners en onze inwoners. Zo vormt het ook de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf, woningcorporaties en zorgpartijen en biedt het duidelijkheid aan inwoners, initiatiefnemers en andere stakeholders.

1.2 Onder invloed van overheidssturing verandert er veel

Op alle niveaus gebeurt er veel door een sterkere overheidssturing. Dit wordt ingegeven door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse zaken. Zo is er op landelijk niveau een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, die onder andere uitgewerkt is in de Woondeal 2.0 van de regio Noord-Holland Noord. Daarnaast zijn er ook op lagere schaalniveaus stappen gezet om de woonopgaven van de regio en de gemeente Opmeer in beeld te brengen.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *"Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden".* Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid. Wanneer van toepassing benoemen we de effecten.

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en verplicht volkshuisvestingsprogramma

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuishuisvesting heeft als doel gemeenten, provincies en het Rijk meer mogelijkheden te geven om de huidige huisvestingsopgaven aan te kunnen pakken. In deze woonvisie lopen we vooruit op deze wet, die naar verwachting vanaf 2024 in zal treden. Er zijn drie maatschappelijke opgaven waar dit wetsvoorstel zich hoofdzakelijk op richt: (1) regie op aantallen woningen en locaties, (2) regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen en (3) verstevigen van de lokale prestatieafspraken. De Omgevingswet wordt gezien als het geschikte kader om op deze opgaven te kunnen sturen. Aan de hand van dit wetsvoorstel wordt een verplichting toegevoegd aan de Omgevingswet voor gemeenten, provincies en het Rijk om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen vanaf 2026. Deze woonvisie is voorzien voor de komende vijf jaar en loopt dus ook na 2026 nog door. Om de

overgang naar het volkshuisvestingsprogramma soepel te laten verlopen voldoet deze woonvisie al aan de criteria waar het toekomstig volkshuisvestingsprogramma volgens het wetsvoorstel ook aan dient te voldoen. Wel zoeken we de komende jaren nog verdere afstemming met de andere gemeenten in de regio en met de provincie om de woonzorgopgave ook in regionaal en provinciaal perspectief nog scherper in beeld te krijgen.

Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

De regio Noord-Holland Noord staat voor een grote woningbouwopgave. De regio kent al langere tijd een huishoudensgroei door huishoudensverdunning en een toenemende bevolking. In totaal zijn er daarom in Noord-Holland Noord 26.000 woningen nodig tot en met 2030 (provinciale prognose 2021). Daarnaast wordt de regio ook steeds aantrekkelijker voor huishoudens uit de Metropoolregio Amsterdam. In die context heeft de regio afgesproken een deel van de woningbehoefte uit die regio op te vangen. Dit betreft een opgave voor de regio van nog eens 14.000 extra woningen. De te bouwen 40.000 woningen worden in een later stadium nog verdeeld over de gemeenten. Wel zijn er al diverse versnellingslocaties in Westfriesland bepaald, waaronder Hoogwoud Oost in de gemeente Opmeer.

Met name aan betaalbare woningen bestaat een tekort, mede ingegeven door de sterk gestegen woningprijzen. Om die reden hebben gemeenten in de regio Noord-Holland Noord afgesproken 2/3de van de nieuwbouwopgave te realiseren in het betaalbare segment. Dit betreft een combinatie van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023). Hierbij geldt dat gemeenten, die nog geen 30% sociale huur in hun bestaande voorraad hebben, 30% sociale huur in hun programmering moeten opnemen.

Woonakkoord 2020-2025 – regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

In het woonakkoord voor de regio Westfriesland zijn doelstellingen en opgaven betreffende het wonen in de regio opgesteld en vervolgens omgezet in samenwerkingsafspraken en acties. De opgaven die gesteld worden hebben betrekking op de nieuwbouw van woningen en op de bestaande woningvoorraad. In totaal worden onderstaande tien opgaven benoemd:

- 1: Opvoeren van de woningbouwproductie
- 2: Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen
- 3: Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen
- 4: Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereiden op aardgasvrije wijken
- 5: Stedelijke vernieuwing inzetten
- 6: Langer zelfstandig thuis wonen bevorderen
- 7: Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen
- 8: Niet-vitale recreatieparken transformeren[1]
- 9: Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving
- 10: Innovatie stimuleren

Bovenstaande opgaven vormen belangrijke input voor de gemeentelijke woonvisie. We sluiten hier dan ook zo goed mogelijk op aan.

1.3 Gemeentelijke inkleuring blijft van belang

De hoge mate van overheidssturing, zowel landelijk, provinciaal als regionaal, geven ons belangrijke beleidskaders mee. Niet alle gemeenten zijn echter hetzelfde. Dit vereist een verdere gemeentelijke inkleuring. Om die reden hebben we ook zelf het nodige gedaan om te komen tot deze woonvisie. We hebben de woningmarkt en behoefte in beeld gebracht. We hebben een toekomstvisie voor Opmeer opgesteld en we hebben verdere kwalitatieve inzichten vergaard om in deze woonvisie goed aan te sluiten op de wensen van belangenpartijen en onze bewoners. Hieronder lichten we deze onderdelen kort toe.

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland en Opmeer

In opdracht van de regio Westfriesland is een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin is op basis van de meest actuele huishoudensprognoses en woningmarktontwikkelingen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio tot 2032 in beeld gebracht. Onderdeel hiervan vormt ook een verdieping op de woningbehoefte van de gemeenten in deze regio, waaronder Opmeer. We zien hierin op basis van een aantal factoren (huishoudensprognose, inlopen woningtekort, aandachtsgroepen en instroom MRA) een behoefte aan circa 750 tot 900 woningen in Opmeer tot 2032 (zie bijlage C, figuur C10). Kwalitatief gezien zal de meeste vraag landen in het betaalbare of middensegment. Dit zijn koopwoningen tot circa

[1] Voor vakantiepark De Perelaer loopt een separaat proces.

€ 355.000 (betaalbaar) of € 450.000 (middelduur), middenhuur (relatief beperkt) en sociale huur. Dit laatste segment is met name ook relevant omdat de woningvoorraad van Opmeer nog geen 30% sociale huur bevat en hiernaartoe moet worden gewerkt om ook aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en uitstromers uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen een thuis te kunnen bieden in Opmeer.

Toekomstvisie Opmeer 2030: Vitale dorpen in een vitale gemeente

In de Toekomstvisie van de gemeente Opmeer kijken we vooruit naar 2030. Het doel is om in dit jaar te kunnen voldoen aan onze ambitie: 'Een gemeente waar iedereen zich thuis voelt'. Vandaar dat deze woonvisie ook 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' heet. Om dit te halen zijn in de Toekomstvisie vijf ambities opgesteld. Deze zijn opgesteld in samenwerking met de inwoners van de gemeente via verschillende participatiebijeenkomsten. Deze ambities zijn:

- Vitale dorpen in een vitale gemeente
- Een zorgzame gemeenschap
- Een duurzame toekomst
- Een aantrekkelijk landschap
- Een bereikbaar bestuur

Wonen vormt een belangrijk onderdeel in het bereiken van deze ambities. We sluiten met deze woonvisie daarom goed aan op de ambities die we in onze Toekomstvisie voor de langere termijn al benoemen.

Verordening Beschermd wonen en Beschermd Thuis

In heel Nederland is sprake van een doordecentralisatie van Beschermd Wonen en Beschermd Thuis, zo ook in de gemeente Opmeer. Dit betekent dat de gemeente vanaf 2022 inhoudelijk medeverantwoordelijk is en per 2024 ook financieel verantwoordelijk. In de regio Westfriesland is besloten om ook na de doordecentralisatie Beschermd Wonen en Beschermd Thuis gezamenlijk te laten blijven uitvoeren door een Regionaal Toegangsteam. Hiervoor is vanaf 1 januari 2023 in de gemeente Opmeer een verordening Beschermd Wonen en Beschermd Thuis vastgesteld. In deze verordening zijn de regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van Beschermd Wonen. Deze uitvoering is van belang in het maken van de juiste keuzes op het gebied van wonen met zorg.

Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland

Woningcorporaties, zorgpartijen en de gemeenten in Westfriesland hebben een gezamenlijke opgave om intramuraal wonende cliënten in de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdhulp te ondersteunen bij hun terugkeer in de maatschappij. Via de samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland wordt hier kracht bij gezet. De afspraken in deze overeenkomst zijn erop gericht dat cliënten die uitstroomklaar zijn, huisvesting wordt aangeboden. Onze visie op wonen met zorg sluit aan op deze afspraken en dient ertoe te leiden dat voldoende huisvesting voor deze doelgroep beschikbaar is.

Regionale urgentieverordening Westfriesland

De gemeente Opmeer heeft samen met de regiogemeenten in Westfriesland een regionale urgentieverordening vastgesteld. Door middel van deze verordening wordt voorrang gegeven in de sociale huur aan woningzoekenden die met spoed woonruimte nodig hebben. Dit gaat specifiek om mensen met een sociale- of medische urgentie. Met deze urgentieverordening voldoet de gemeente Opmeer aan de aangekondigde landelijke verplichting om een dergelijke urgentieverordening te hanteren.

Gesprekken met belangenpartijen

We zijn voor deze woonvisie in gesprek gegaan met belangenpartijen, namelijk woningcorporatie De Woonschakel, het Gemeentelijk Woningbedrijf, zorgpartijen Omring en WilgaerdenLeekerweideGroep, de dorpsraden van de verschillende kernen in Opmeer, een gemeentelijke makelaar en de Stichting Ouderennetwerk. De uitkomsten van deze gesprekken zijn gebruikt als belangrijke input voor deze woonvisie. Een overzicht van de gesproken partijen is te zien in bijlage D.

Kleinschalige enquête onder bewoners

Om ook doelgroepen te benaderen die minder door deze belangenorganisaties vertegenwoordigd worden, hebben we een kleinschalige enquête uitgezet onder de bewoners van Opmeer. In totaal is de vragenlijst ingevuld door 185 bewoners van de gemeente. Onder hen zijn ook veel jongeren die nu nog bij hun ouders wonen, maar wel de stap naar een eigen woning in Opmeer willen zetten, of recent gestarte huishoudens op de woningmarkt. De uitkomsten vormen een belangrijk

uitgangspunt voor de woonvisie. Deze staan expliciet vermeld in bijlage B. Hiernaast hebben we kennis genomen van een enquête die is uitgevoerd door de dorpsraad Spanbroek-Opmeer. Deze was specifiek gericht op starters op de woningmarkt. Ook deze uitkomsten hebben we meegenomen in het opstellen van deze woonvisie.

1.4 Leeswijzer

In deze woonvisie doorlopen we enkele hoofdthema's. Aan de hand van deze thema's bespreken we onze woonopgaven en ambities voor de komende vijf jaar. Deze thema's zijn de volgende:

- Toekomstbestendig wonen (hoofdstuk 2)
- Beschikbaar en betaalbaar (hoofdstuk 3)
- Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw (hoofdstuk 4)
- Wonen en zorg (hoofdstuk 5)
- Goed wonen voor iedereen (hoofdstuk 6)

In de bijlagen geven we verdere duiding. Zo benoemen we in bijlage A de definities van enkele begrippen, zijn in bijlage B de uitkomsten van de enquête weergegeven en geven we in bijlage C enkele kenmerken van de Opmeerse woningmarkt, die onder andere naar voren kwamen in ons woonbehoefteonderzoek. In bijlage D benoemen we de belanghebbenden die we gesproken hebben voor het opstellen van de woonvisie.

2 Toekomstbestendig wonen

De kwaliteit van de bestaande Opmeerse woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit. Het grootste deel van de woningvoorraad die we nodig hebben over tien jaar staat er nu immers ook al. Een kwalitatief goede woningvoorraad draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken en kernen en maakt deze aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe inwoners. We houden hierbij rekening met de ambities uit onze Toekomstvisie Opmeer 2030. In dit hoofdstuk lichten we onze visie toe en benoemen we te maken beleidskeuzes.

CONCRETE DOELEN OP DIT THEMA

- De gemeente zet in op het isoleren van haar woningvoorraad via het Nationale Isolatie Subsidieprogramma van het Rijk. In 2028 zijn hierdoor 750 woningen beter geïsoleerd.
- In 2024 zijn twee wijken aangewezen om in het kader van de Transitievisie Warmte als eerste aardgasvrij te maken.

2.1 We stimuleren verduurzaming van de voorraad en faciliteren waar nodig

We zien dat er een forse opgave ligt om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Deze opgave beslaat een groot deel van de bestaande voorraad. Veel van deze woningen zijn in bezit van particulieren.

We zetten in op een duurzame toekomst voor Opmeer. Dit doen we door verduurzaming van woningen te faciliteren. We doen in de sociale huursector een beroep op het investeringsvermogen van het Gemeentelijk Woningbedrijf conform het opgestelde verduurzamings-programma en faciliteren in de particuliere sector actief woningeigenaren en huurders. Dit doen we bijvoorbeeld door te informeren over verduurzamingsmogelijkheden en mee te werken aan het informeren en verstrekken van vergunningen. Verder zetten we in lijn met het nationale beleidsprogramma ‘versnelling verduurzaming gebouwde omgeving’ in op een gebiedsgerichte en een individuele aanpak.

Gebiedsgericht is de warmtetransitie met een wijkaanpak van groot belang, die we door middel van een Transitievisie Warmte vorm hebben gegeven. Deze dient als basis om toe te werken naar een aardgasvrij Opmeer in de toekomst. Er wordt een programma opgezet waarin zowel gebiedsgericht als doelgroepgericht de woningvoorraad wordt verduurzaamd met isolatiemaatregelen. Hiervoor ontvangt de gemeente middelen uit het Nationaal Isolatie Programma.

Op individueel niveau kunnen we eigenaren/bewoners van een particuliere huur- of koopwoning helpen met het aanvragen van landelijke subsidies voor isolatie, warmtepompen en zonneboilers en adviseren we over brede financieringsmogelijkheden voor bijvoorbeeld zonnepanelen en elektrisch koken vanuit het Nationaal Warmtefonds. We zetten hiervoor als gemeente energiecoaches in en geven advies via het Duurzaam Bouwloket van de gemeente.

In de sociale huur doen we een beroep op ons Gemeentelijk Woningbedrijf. Woningcorporaties hebben in de landelijke prestatieafspraken afgesproken dat voor 2030 alle woningen met een energielabel E, F en G worden uitgefaseerd. Met het Gemeentelijk Woningbedrijf werken we hier ook naartoe, ondanks dat het Gemeentelijk Woningbedrijf niet strikt valt onder de regels voor woningcorporaties. De ambitie hiervoor is in 2040 al ons bezit energieneutraal te hebben. Dit doen we met een omvangrijk investeringsprogramma.

2.2 We realiseren onze nieuwbouw energieneutraal

De gemeente wil in 2040 energieneutraal zijn wat is besloten in het Uitvoeringsprogramma Westfriesland Energie Neutraal 2040. Deze ambitie gaat verder dan alleen de woningen verduurzamen, ook duurzame opwek van elektriciteit en warmte en duurzame mobiliteit horen daarbij. Verduurzaming van onze woningvoorraad is daar een onderdeel van om aan te pakken. We sturen er daarom op om dit in de nieuwbouw in Opmeer dan ook gelijk goed te doen. Om die reden realiseren we onze

nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal met een duurzame energievoorziening en zoveel mogelijk circulair. Zo zorgen we ervoor dat we het doel van een energieneutrale gemeente in 2040 kunnen halen.

2.3 We lossen de behoefte aan levensloopgeschikt wonen deels in de bestaande voorraad op

We zien dat het aantal oudere huishoudens in de gemeente de komende jaren sterk toeneemt. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat zij dit zelf willen en anderzijds omdat de landelijke overheid hierop aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning. Als gevolg van de vergrijzing groeit de groep (zorgbehoevende) ouderen bovendien fors en ook andere zorgbehoevende doelgroepen worden steeds vaker extramuraal gehuisvest. Hiervoor is het noodzakelijk dat hun woning levensloopgeschikt is. Ondanks dat we de laatste jaren al fors inzetten op levensloopgeschikt wonen (meer dan de helft van de nieuwbouw is nultreden), bestaat een groot deel van de woningvoorraad nog uit reguliere niet-levensloopgeschikte grondgebonden koopwoningen.

We zetten ons in voor een zorgzame samenleving. Daarom zorgen we voor voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. De huidige woningvoorraad voorziet onvoldoende in de wensen van deze zorgbehoevenden. Levensloopgeschikte nieuwbouw kan een deel van deze behoefte invullen, maar naar verwachting niet alle. Daarnaast geldt dat enkel door middel van nieuwbouw tegemoetkomen aan deze doelgroep, kan zorgen voor kwetsbaarheden in bepaalde delen van de bestaande woningvoorraad. Om die redenen willen we het aanpassen van bestaande woningen (blijven) faciliteren. Dit in combinatie met de realisatie van levensloopgeschikte woningen met mogelijkheid tot het verlenen van zorg in geconcentreerde wooncirkels en het aanpassen van de leefomgeving die past bij een toenemende zorgvraag (zie hoofdstuk 5).

We streven naar een toekomst met vitale dorpen in een vitale gemeente. Desondanks zien we dat de leefbaarheid in bepaalde kernen onder druk komt te staan. Zo neemt door ontgroening en vergrijzing de draagkracht van voorzieningen af. Dit kan van invloed zijn op het leef- en woongenot van onze inwoners, zeker voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en gezinnen met (kleine) kinderen.

We zetten daarom in op het behouden van voorzieningen door onder meer nieuwbouw voor starters te realiseren in het betaalbare huur- en koopsegment. Daarnaast nemen we ook de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om levensloopgeschikte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Dit doen we in samenwerking met maatschappelijke organisaties, waarbij we bestaande en verwachte tweedelingen in de samenleving tegengaan.



ACTIES IN UITVOERINGSPROGRAMMA

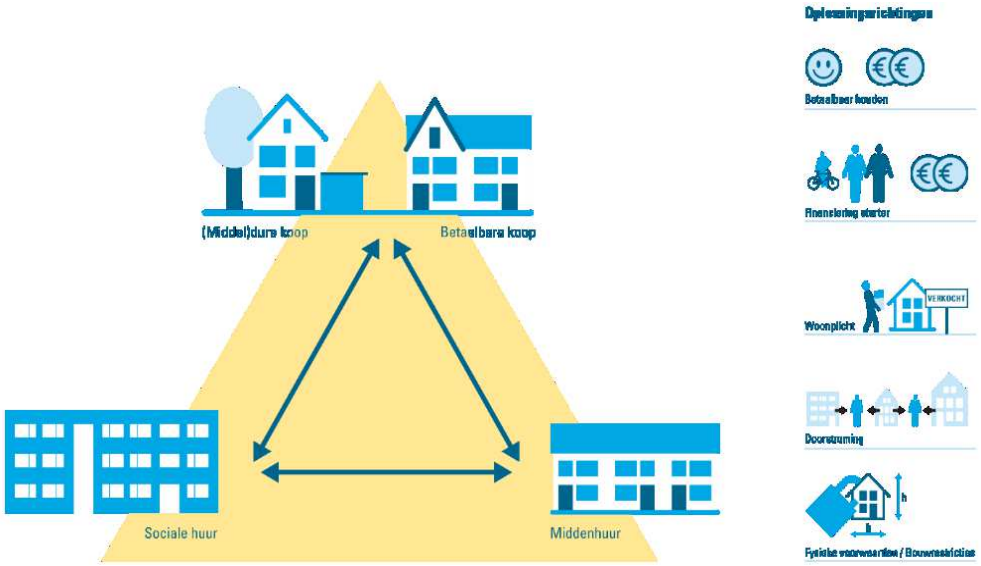
- We kiezen een startwijk voor de warmtetransitie en maken hiervoor een wijkuitvoeringsplan (2023-2024).
- We realiseren in samenwerking met onze partners op de woningmarkt alle nieuwbouw energieneutraal (2023-2028).
- We faciliteren voorzieningen om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen (2023-2028).
- We realiseren samen met onze partners op de woningmarkt nieuwbouw in de kleine kernen voor het behoud van voorzieningen (2023-2028).

3 Beschikbaar en betaalbaar

In Opmeer zijn, net als in de rest van Nederland, de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van wonen staat onder druk. De keuzeruimte op de woningmarkt is beperkter, voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Uit de enquêtes blijkt dat deze doelgroepen doorgaans een sterke voorkeur hebben voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget doorgaans beperkt. Het goedkope tot middeldure segment is voor hen vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is nauwelijks vertegenwoordigd in Opmeer. Zo is slechts 25% van de woningvoorraad een huurwoning (zie bijlage C, figuur C5) zijn koopwoningen sterk in prijs gestegen (zie bijlage C, figuur C7), zijn er veel scheefwoners die de koopwoningmarkt niet of nauwelijks kunnen betreden en is de concurrentie met huishoudens uit de Metropoolregio Amsterdam groot. Uit de inwonersenquête blijkt ook dat zij dit daarom het belangrijkste onderwerp vinden voor de woonvisie. In dit hoofdstuk lichten we onze visie hierop toe.

DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT

De opbouw van de woningvoorraad bemoeilijkt de doorstroming. De flinke prijsstijgingen van de afgelopen jaren op de koopmarkt hebben dit verslechterd, voor met name starters (in combinatie met regels rondom hypotheekverlening, ondanks de lage rente). Er zit een groot en groeiend gat tussen (betaalbare) sociale huur en de dure koopmarkt. Middeninkomens (tussen circa € 45.000 en € 60.000) zitten klem en starters op de woningmarkt komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens, dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur (€ 808 tot € 1.000) en betaalbare koop (tot € 355.000) een sleutelrol: de gouden driehoek. Dit zijn ook de betaalbare woningsegmenten in de regionale woondeal 2.0. Idealiter is de driehoek gesloten en verloopt doorstroming tussen de segmenten soepel. In de praktijk is dit nu niet het geval. Van sociale huur naar koop betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor huishoudens moeilijk te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor sociale huur of kan vanwege wachtlijsten hier niet terecht. Middenhuur is daarom een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.



CONCRETE DOELEN OP DIT THEMA

- In de periode 2023-2028 worden minimaal 40 nultredenwoningen/levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Opmeer.
- Het totaal aan nieuwe woningbouwinitiatieven in de periode 2023-2028 voldoet aan de betaalbaarheidseisen uit de regionale woondeal 2.0.

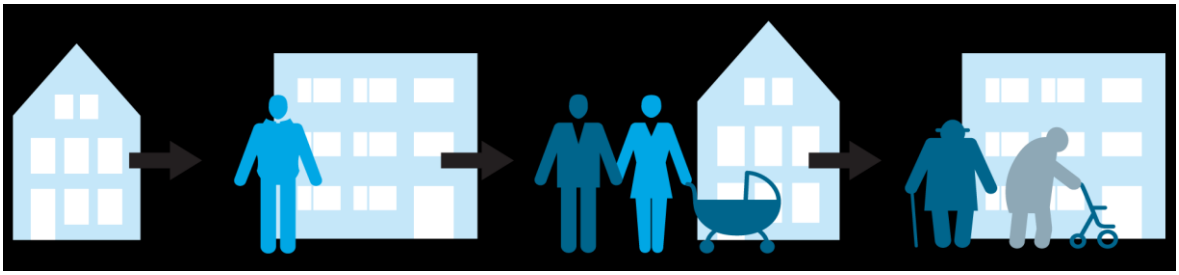
3.1 We zetten gericht in op doorstroming om betaalbare woningen beschikbaar te maken

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen in de gouden driehoek (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Ouderen die doorstromen van een reguliere grondgebonden woning naar aantrekkelijke nultredenwoningen helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen, kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Op die manier zorgen we ervoor dat betaalbare woningen voor onder andere starters en lage- en middeninkomens beschikbaar komen. Op basis van de afgenomen enquêtes blijkt dat hier een duidelijke behoefte aan is.

We maken nieuwbouw aantrekkelijk voor ouderen: levensloopgeschikt en dichtbij voorzieningen

We zetten in op het bouwen voor doorstroming. Dit betekent dat we levensloopgeschikt bouwen en daarnaast zorgen voor de juiste (zorg)voorzieningen in de buurt. Dit betekent dat bij nieuwbouw in de centrumgebieden van de gemeente meer ouderenwoningen worden gebouwd. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking en vergroten we elders de kansen op de woningmarkt voor andere woningzoekenden in Opmeer. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geven we ook deels voorrang aan ouderen die doorstromen uit een woning in het bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuis-bewegingen betekenen. Immers biedt de vrijgekomen woning van een ouder huishouden ook weer kansen voor andere huishoudens zoals gezinnen en starters. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt ‘op slot’ blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



We ondersteunen en stimuleren ouderen die willen verhuizen

We signaleren dat veel ouderen de stap naar een levensloopgeschikte woning niet maken, ook wanneer hun huidige woning niet meer aan hun wensen voldoet. Een belangrijke reden hiervoor is dat zij opzien tegen het verhuizen. Daarom zetten we nadrukkelijk in op het beter faciliteren van deze doorstroming met de hulp van doorstroomcoaches. Zij kunnen ouderen helpen met het vervullen van hun woonwens.

We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden van financiële stimulering. Voorbeelden hiervan zijn een verhuispremie en woonlastengewenning. We wegen hiervoor de kosten en baten af.

Door bovenstaande maatregelen zorgen we ervoor dat meer ouderen op een plek wonen waar ze fijn zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd voldoende betaalbare bestaande woningen in de gouden driehoek (koop en huur) worden vrijgespeeld voor bijvoorbeeld starters of gezinnen.

3.2 We onderzoeken de mogelijkheden om woningen toegankelijker te maken voor onze eigen inwoners

Er zijn landelijk wettelijke mogelijkheden ingevoerd om woningen beter toe te wijzen. Deze vergen echter soms veel ambtelijke capaciteit en hoeven niet allemaal even effectief te zijn op de Opmeerse woningmarkt. Via de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, die nu in consultatie is (zie tekstkader), wordt een huisvestingsverordening waarschijnlijk verplicht. Op dit moment is al een regionale urgentieverordening vastgesteld die invulling geeft aan de urgentieregeling. Deze wordt verplicht bij het instellen van een huisvestingsverordening. Daarnaast kunnen in de huisvestingsverordening nog andere instrumenten opgenomen worden, zoals een opkoopbescherming of het met voorrang toewijzen aan eigen inwoners. Dit vraagt wel om een schaarsteonderzoek, het inregelen van een vergunningenstelsel, het verstrekken en intrekken van vergunningen en toezicht en handhaving. Voor deze activiteiten is veel extra ambtelijke capaciteit noodzakelijk. We onderzoeken in hoeverre we door de inzet van deze instrumenten de positie van koopstarters en overige inwoners van Opmeer kunnen verbeteren. Zo kunnen we een betere afweging maken van de kosten en baten van de instrumenten.

VOORUITKIJKEN NAAR WET VERSTERKING REGIE OP DE VOLKSHUISVESTING (IN CONSULTATIE)

Op dit moment is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) in consultatie. Deze wet heeft als doel het juridisch instrumentarium betreffende het woonbeleid van gemeenten, provincies en het Rijk te versterken. Op hoofdlijnen richt de wet zich voor gemeenten op enkele maatschappelijke opgaven:

1. **Regie op aantallen woningen en locaties.** Elke gemeente wordt verplicht een volkshuisvestings-programma op te stellen. Hierin concretiseert het haar woonbeleid met enkele verplichte onderdelen. Dit is vergelijkbaar met de huidige woonvisie. Gemeenten dienen hiermee aan te sluiten op het programma van de provincie en het Rijk.
2. **Regie op betaalbare woningen.** Gemeenten dienen 2/3de van hun nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Hiervan moet 30% sociale huur zijn indien de huidige voorraad nog niet uit 30% sociale huur bestaat. Dit is nu al afgesproken in de regionale woondeals, maar dient via deze wet ook daadwerkelijk verplicht te worden.
3. **Versnellen procedures.** De regering wijst categorieën bouwprojecten aan die versneld behandeld worden door de rechter. Voor deze projecten geldt dat er vervolgens maar één gang naar de rechter is, de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak doet en het beroep versneld behandeld wordt.
4. **Regie evenredige verdeling.** Het wetsvoorstel beoogt meer kansengelijkheid te creëren in de huisvesting van urgente doelgroepen. Gemeenten zijn dan verplicht een huisvestingsverordening op te stellen en daarin een urgentieregeling vast te stellen. Ze dienen daarbij een aantal landelijk geldende categorieën ‘urgent woningzoekenden’ op te nemen.
5. **Verstevigen van lokale prestatieafspraken.** Om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren is ook de inzet van woningcorporaties van groot belang. Dit wetsvoorstel regelt dat gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma’s hun doorwerking krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties, het Gemeentelijk Woningbedrijf en huurdersorganisaties. Vanaf 2026 krijgen gemeenten ook de verplichting om naast deze partijen relevante zorgpartijen te betrekken bij de lokale prestatieafspraken.

3.3 We zorgen voor een passende huurwoningvoorraad met een flexibele schil

We zien dat de uitbreidingsbehoefte voor middeninkomens vooral zit in de koopwoningmarkt. We zien daarnaast echter ook mogelijkheden om vanuit de huurwoningmarkt te voorzien in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Met name middenhuurwoningen kunnen een vraag vanuit doelgroepen bedienen die nu vaak tussen wal en schip belanden: ze hebben niet voldoende middelen om een ‘reguliere’ vrijesectorwoning te kopen of huren, maar hebben ook een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het middenhuursegment biedt in veel gevallen een mooie tussenstap in de wooncarrière van deze huishoudens. Daarnaast is er een groep woningzoekenden die bewust inzet op flexibiliteit en flexwoningen. Bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is dit segment dus een tussenstap, voor andere doelgroepen zoals migranten in verschillende vormen, is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn.

We zetten daarom in op meer middenhuurwoningen als flexibele schil. Deels voor huishoudens voor wie middenhuur hun primaire woonwens is, maar ook als tijdelijke oplossing voor huishoudens die uiteindelijk in een koopwoning willen wonen.

Dit beeld zien we ook terug in de enquête. Een redelijk groot deel van de starters zou graag naar een middenhuurwoning verhuizen, wanneer voor hen een koopwoning op dit moment nog onbereikbaar is. Hiermee vormt dit segment samen met sociale huur en betaalbare koop een belangrijk onderdeel in het betaalbaar maken én houden van de woningvoorraad. Daarnaast kan voldoende aanbod aan middenhuurwoningen ook scheefwonen in de sociale huursector tegengaan. We onderzoeken of het Gemeentelijk Woningbedrijf hier een rol in kan betekenen en gaan hierover met hen in gesprek.

De kaders die we stellen voor ons betaalbare nieuwbouwprogramma benoemen we in hoofdstuk 4.

ACTIES IN UITVOERINGSPROGRAMMA

- We geven voorrang aan ouderen in een woning van het Gemeentelijk Woningbedrijf die willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning in ons bezit (2023-2028).
- We zetten doorstroomcoaches in om ouderen te helpen verhuizen (2024-2028).
- We onderzoeken of we financiële stimulering kunnen inzetten om ouderen te laten doorstromen (2024).
- We voeren een schaarsteonderzoek uit om de effectiviteit van voorrang te verlenen aan eigen inwoners en de opkoopbescherming in beeld te brengen en eventuele invoering van deze instrumenten te onderbouwen (2023-2024).
- We stellen een huisvestingsverordening in (2024).
- We maken met het Gemeentelijk Woningbedrijf afspraken om scheefwonen tegen te gaan. Hiervoor brengen we eerst de huidige mate van scheefwonen in de sociale huursector in beeld (2023-2024).

4 Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw

Het aantal huishoudens in Opmeer blijft nog groeien. De woonwensen van huishoudens veranderen echter constant en sterk. Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei in Opmeer en de regio in de komende jaren op te kunnen vangen. Dit blijkt ook uit ons woonbehoefteonderzoek (zie bijlage C). Daarnaast is een kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad gewenst.

CONCRETE DOELEN OP DIT THEMA

- In de periode 2023-2028 bevat de gemeentelijke planlijst minimaal twee plannen voor specifieke doelgroepen (zoals met tiny houses of knarrenhofjes).
- In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Opmeer € 358.000. Dit is circa 5% minder dan het landelijk gemiddelde. In 2028 ligt de gemiddelde WOZ-waarde nog steeds 5% lager dan het landelijk gemiddelde, omdat we een betaalbare woningvoorraad willen behouden.
- In de afgelopen jaren hebben we gemiddeld 5 startersleningen toegekend. In de periode 2023-2028 kennen we jaarlijks gemiddeld 8 startersleningen toe om startende huishoudens te helpen.

4.1 We bouwen zoveel mogelijk levensloopgeschikt

In de nieuwbouw zien we ouderen als een belangrijke doelgroep. We hopen hiermee doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Wanneer ouderen verhuizen brengt dit namelijk een lange verhuisketen op gang, waarvan vele Opmeerse huishoudens kunnen profiteren. Niet enkel de woning dient hierbij aan de wensen van onze ouderen te voldoen, ook de omgeving. We zorgen er daarom voor dat voldoende voorzieningen aanwezig zijn, voor zover mogelijk en haalbaar. Ook zien we mogelijkheden voor bijzondere woonconcepten voor ouderen, zoals een Knarrenhof. Met een divers nieuwbouwaanbod kunnen we zoveel mogelijk ouderen in hun woonwensen voorzien.

4.2 We blijven ook focus houden op jongeren en jonge gezinnen

Jongeren en jonge gezinnen blijven ook een belangrijke doelgroep in de nieuwbouw. Uit de enquête blijkt dat veel bewoners nieuwe woningen voor starters het meest urgent achten. Wel zien we voor starters ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Om dit te kunnen faciliteren moeten we zorgen voor een betere doorstroming. Dit betekent dat nieuwbouwwoningen voor ouderen ook voor een groot deel bij onze eigen inwoners terecht komen. Alleen dan kunnen ook starters en jonge gezinnen hiervan profiteren.

4.3 We stellen kaders om betaalbare woningen te waarborgen in nieuwbouwplannen

In de regionale woondeal 2.0 heeft de gemeente Opmeer afgesproken 2/3de van haar nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Dit betreft sociale huur, middenhuur of koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023). Aangezien Opmeer op dit moment nog niet over 30% sociale huur in de bestaande voorraad beschikt, zullen we minimaal 30% sociale huur in onze nieuwbouw moeten bij bouwen. Dit betekent daarnaast dus nog 37% in de middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Een deel van de betaalbare koop wensen we ook voor een lager bedrag te realiseren, namelijk voor minder dan € 280.000 (prijspeil 2023). Uit de enquêtes blijkt dat aan vooral dit woningsegment behoefte is. Gezien de hoge bouwkosten is dit lastig realiseerbaar. We zoeken daarom naar inventieve oplossingen zoals tiny houses, betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen en alternatieve concepten in het betaalbare segment. Zo kunnen we met name ook starters een kans bieden op de woningmarkt.

Op dit moment voldoen de huidige plannen nog niet aan deze ambities. In de regionale woondeal 2.0 is ook afgesproken dat bestaande vastgestelde plannen niet opengebroken hoeven te worden. Voor nieuwe, en nog niet vastgestelde, plannen is

het daarom extra van belang dat er duidelijke kaders gesteld worden. Zo kunnen we onze betaalbaarheidsambities waarborgen.

4.4 We inventariseren instrumenten om nieuwbouw beter betaalbaar en beschikbaar te maken

Ook via instrumenten zien we mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren. We zien kansen voor het definiëren van woningbouwcategorieën in een doelgroepenverordening. Deze kunnen vervolgens in de bestemmingsplannen van nieuwbouw-ontwikkelingen worden opgenomen. Tenslotte onderzoeken we de mogelijkheid om via erfpachtconstructies woningen betaalbaarder te kunnen aanbieden aan starters. Deze maatregel zou aanvullend op onze bestaande starterslening kunnen bijdragen aan verbetering van de positie van koopstarters in Opmeer.

4.5 We hanteren binnen de kernen een juiste balans tussen verdichting en verhoging

Op dit moment zijn er geen grootschalige mogelijkheden voor nieuwe woningbouwplannen binnen de kernen (bestaand stedelijk/bebouwd gebied). Wanneer er in de toekomst wel kansen zijn, betekent dit dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Sommige locaties lenen zich uitstekend voor hogere bouw, zodat ook binnen de kernen het groen behouden kan blijven. Op andere locaties behouden we liever het dorpse karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we eerder voor verdichting binnen nader te stellen kaders. We zien in ieder geval mogelijkheden voor transformatie van leegstaande winkelpanden aan de randen van onze winkelcentra naar woningen. Zo kunnen we nieuwbouw voorzien binnen onze huidige bebouwing en versterken we onze centra.

4.6 We verkennen de mogelijkheden voor extra buitenstedelijke nieuwbouwlocaties

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking is het verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, eerst binnenstedelijk op te lossen wanneer dit mogelijk is. Op dit moment zijn er echter binnenstedelijk nauwelijks opties meer. Omdat het aantal huishoudens naar verwachting blijft toenemen, pakken we de nieuwbouwopgave nu ook buitenstedelijk op. Dit doen we op dit moment al op de uitbreidingslocatie Hoogwoud-Oost.

We verkennen hiervoor ook nog andere locaties. We zien kansen voor het toevoegen van woningen aan de randen van de kernen, grootschalige uitbreidingslocaties in het groen en verdichting van woningbouw in de landelijke linten. Daarnaast onderzoeken we of we ruimhartiger beleid kunnen opstellen voor het splitsen van boerderijen. Nu is alleen splitsing in twee woningen mogelijk. We zien echter ook kansen voor het ontwikkelen van grotere woonconcepten op oude erflocaties.

4.7 We zetten flexwoningen in voor een brede doelgroep als aanvulling op ons woningbouwprogramma

Niet iedereen vindt bij het realiseren van deze nieuwbouw direct een geschikte woning. Zeker niet nu de druk op de woningmarkt hoog is en de bouwkosten stijgen. We hebben al een plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen opgesteld om deze doelgroep te kunnen bedienen. Ook voor hen geldt dat permanente huisvesting onze voorkeur heeft. De huidige noodzaak aan noodopvang vereist soms echter simpelweg om snelheid. Om die reden zetten we ook flexwoningen in. Deze zijn realiseerbaar met een verkorte planologische proceduretijd en bouwtijd. Voor iedereen die nu tussen wal en schip valt, kunnen deze woningen een prettige eerste stap zijn. Denk hierbij aan starters, spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten. We hanteren daarbij dat minimaal 50% van de woningen beschikbaar moet zijn voor onze eigen inwoners die nu geen woning kunnen vinden.

4.8 We stimuleren het opzetten van bijzondere woonconcepten

Woonwensen van huishoudens veranderen. Een deel van onze inwoners is niet op zoek naar een reguliere woning. Zo blijkt uit de enquête onder onze inwoners dat een relatief groot deel eventueel wel geïnteresseerd is in een bijzonder woonconcept. Denk aan CPO-achtige constructies, een Knarrenhof, tiny houses, wonen met zorg (zie volgende hoofdstuk) of woonconcepten op boerenerven. We stimuleren daarom het opzetten van deze bijzondere woonconcepten.

ACTIES IN UITVOERINGSPROGRAMMA

- We voldoen aan de afspraken uit de regionale woondeal 2.0 om 2/3de betaalbaar te bouwen, waarvan minimaal 30% sociale huur (2023-2028).
- We stellen waar mogelijk bestaande plannen zonder vastgestelde afspraken bij om beter aan te sluiten op de eisen uit de regionale woondeal 2.0 (2023-2028).
- We zorgen dat nieuwe plannen voldoen aan de eisen uit de regionale woondeal 2.0, maar zijn hierin flexibel. Sommige locaties zijn immers hiervoor geschikter dan andere (2023-2028).
- We blijven gebruik maken van de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouw (2023-2028).
- We stellen een doelgroepenverordening op om woningbouwcategorieën, wanneer gewenst, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan (2024-2025).
- We blijven gebruik maken van de starterslening en informeren hier actief over (2023-2028).
- We onderzoeken locaties voor flexwoningen, met name waar we grip op grond hebben (2023-2028).
- We stimuleren bijzondere woonconcepten zoals een Knarrenhof, een CPO, erfdelen in het landelijk gebied en mogelijke andere bijzondere woonvormen (2023-2028).

5 Wonen en zorg

Opmeer kent een dubbele vergrijzing (meer ouderen en steeds oudere ouderen) en een verdere extramuralisering van zorg (het langer zelfstandig thuis blijven wonen). Dit zorgt ervoor dat vanuit mensen met een lichamelijke en/of geestelijke zorgvraag een grotere behoefte aan zelfstandig wonen met een zorgcomponent ontstaat. Het is belangrijk dat er voldoende woningen voor hen geschikt en beschikbaar zijn. Tegelijkertijd is het voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn. De gemeente Opmeer staat daarom voor een grote opgave om wonen met zorg goed te realiseren. We sturen op het volgende.

CONCRETE DOELEN OP DIT THEMA

- In de periode 2023-2028 streven we ernaar om levensloopgeschikte woningen met de mogelijkheid tot het verlenen van zorg op te (laten) nemen in geconcentreerde clusters en/of nieuwbouwplannen.
- We realiseren een wooncirkel vóór 2025 in Spanbroek-Opmeer en onderzoeken de mogelijkheid voor een tweede wooncirkel in Hoogwoud.
- We behouden of realiseren diverse ontmoetingspunten in de gemeente.
- Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft nu 279 woningen voor 55+'ers. Dit aantal woningen is 10% hoger in 2024.

5.1 We faciliteren aanpassingen aan woningen voor mensen met een zorgvraag

Landelijk beleid is gericht op langer in de eigen woning wonen. Dit betekent dat woningeigenaren zoveel mogelijk zelf zorg dragen. Intramurale zorgvoorzieningen zijn/worden afgebouwd. Hierdoor wonen de meeste mensen met een zorgvraag in Opmeer in een gewone woning. Deze doelgroep kan overigens bestaan uit alle leeftijden, maar dit aantal neemt door de verwachte vergrijzing de komende jaren nog verder toe. We faciliteren zorg voor deze mensen zodat ze geschikt in deze woning kunnen blijven wonen. Dit vergt soms grote aanpassingen zoals een traplift, het drempelloos maken van de woning, het inrichten van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond. Inwoners kunnen een beroep doen op deze voorzieningen op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo2015).

5.2 We faciliteren zorg aan huis zodat mensen langer geschikt thuis kunnen wonen

Niet alleen de geschiktheid van de woning is van belang om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. In veel gevallen, vanuit zowel mensen met een lichamelijke en/of psychische zorgvraag, is het namelijk van belang dat zorg in de eigen woning geleverd wordt. We leveren dit op verschillende manieren, afhankelijk van de specifieke zorgvraag. Zo kunnen we bij een lichte zorgvraag maatwerkvoorzieningen leveren in de vorm van huishoudelijke hulp via de Wet maatschappelijke ondersteuning. Voor mensen met een Wlz (Wet langdurige zorg)-indicatie kan zorg ook thuis worden geleverd in afstemming met de hierbij betrokken partijen. Dit kan via een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of persoonsgebonden budget (pgb). Vanaf 2024 zijn individuele gemeenten ook verantwoordelijk voor het beschermd wonen van inwoners met psychische of psychosociale problemen, die 24 uur per dag hulp nodig hebben. Voor deze datum lag deze verantwoordelijkheid bij de centrumgemeenten. Hiervoor heeft de gemeente Opmeer een verordening Beschermd Wonen en Beschermd Thuis opgesteld. In het geval van Beschermd Thuis ontvangt de zorgbehoevende begeleiding en ondersteuning in een eigen woning.

5.3 We concentreren wonen met zorg zoveel mogelijk in wooncirkels

Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand. Bij woon-zorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachtte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. We stimuleren daarom de realisatie van levensloopgeschikte woningen met mogelijkheid tot het verlenen van zorg in geconcentreerde clusters met ruimte voor aanvullende (ontmoetings)voorzieningen. Deze noemen we wooncirkels. In het midden van de wooncirkel is een ontmoetingsplek voor bewoners en (geclusterde)woningen waarin mensen ondersteuning krijgen. In de cirkel wonen mensen zelfstandig op maximaal 10 minuten afstand van de kern en als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij leunen op de expertise in deze kern. We zien hierbij kansen in de toewijzing van bestaande

woningen en het bouwen van levensloopgeschikte/geclusterde woningen dichtbij (zorg)voorzieningen. Met het oog op de benodigde voorzieningen realiseren we minimaal één wooncirkel in de kern Spanbroek-Opmeer. Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden van een tweede wooncirkel in de kern Hoogwoud.

5.4 We zetten in op een leefomgeving die past bij een toenemende vraag naar wonen met zorg

Ook de infrastructuur, de inrichting van de openbare ruimte en het voorzieningenniveau rondom woningen moet aansluiten bij een toenemende zorgvraag. We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op (geclusterde) levensloopgeschikte woningen, maar ook op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie-vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. Hiermee stimuleren we een sterke sociale basis die eenzaamheid vermindert, zelfredzaamheid bevordert en problemen vroegtijdig signaleert waarmee zware (zorg)trajecten kunnen worden uitgesteld of voorkomen. Aanpassingen in de openbare ruimte worden structureel uitgevoerd binnen het groot onderhoud en incidenteel bij klein onderhoud en zodoende opgenomen binnen de betreffende beheerplannen.

Om dit te kunnen realiseren is de samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties (en het GWB) en gemeente van essentieel belang. We zetten daarom in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen deze partijen samenwerken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Hierbij behouden we ontmoetingspunten in de kernen en werken we met wijkteams. Deze teams zorgen voor korte lijntjes binnen de gemeentelijke organisatie en met welzijnswerk, zorgpartijen, het Gemeentelijk Woningbedrijf, corporaties en politie. Zo verbinden we de mensen met aanwezige voorzieningen.

5.5 We zorgen voor voldoende uitstroommogelijkheden voor kwetsbare inwoners

Voor kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld) is het essentieel een eigen passende plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. We zetten voor deze doelgroep daarom in op voldoende geschikte woningen. We sluiten voor deze opgave aan op de regionale intentieverklaring wonen en zorg die specifiek ingaat op de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen. Regionaal wordt voor deze doelgroepen de behoefte bepaald, waarna per gemeente een huisvestingsopgave wordt vastgesteld. We zorgen voor deze huisvesting van uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdhulp op basis van de gemaakte afspraken in de uitstroomregeling bijzondere doelgroepen Westfriesland. Dit betekent dat ook het Gemeentelijk Woningbedrijf hiervoor woningen beschikbaar stelt. Jaarlijks wordt bekeken of het aantal beschikbare woningen volstaat of bijgesteld moet worden. Zorgpartijen zijn daarnaast verantwoordelijk voor het leveren van de juiste ondersteuning. Wanneer er niet direct uitstroommogelijkheden zijn binnen de sociale voorraad van het Gemeentelijk Woningbedrijf onderzoeken zorgorganisaties of er tijdelijk leegstaand vastgoed benut kan worden.

Voor mensen met GGZ-problematieken zetten we hierbij in op diverse woonmogelijkheden in leefbare wijken met aandacht voor een juiste spreiding om de draagkracht van de wijk in balans te houden. We hebben daarbij ook aandacht voor goede ambulante begeleiding (zorg aan huis). Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning.

5.6 We blijven regionaal voldoende woonvoorzieningen aanbieden aan kwetsbare inwoners die niet in een eigen woning kunnen wonen

Niet alle kwetsbare inwoners kunnen geschikte zorg in een eigen woning ontvangen. Sommigen hebben behoefte aan het wonen in een instelling waar 24-uurs zorg geleverd wordt. De voorzieningen voor hen worden regionaal ingekocht en bevinden zich met name in de gemeente Hoorn. Bewoners van de gemeente Opmeer kunnen via de Regionale Toegang een aanvraag indienen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Beschermd Thuis. Op basis daarvan wordt geïndiceerd of toegang tot Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang wenselijk is. Hiervoor worden de regels in de verordening Beschermd Wonen en Beschermd Thuis nageleefd.

ACTIES IN UITVOERINGSPROGRAMMA

- We maken regionale prestatieafspraken met zorgpartijen over wonen en zorg (2023-2024).
- We bieden voorzieningen via het ondersteuningsprofiel Beschermd Thuis aan (2023-2028).
- We werken met het Gemeentelijk Woningbedrijf samen in het toewijzen van woningen aan ouderen rond (zorg)voorzieningen (2023-2028).
- We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties en gemeente samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg (2023-2028).
- We maken met zorg- en welzijnspartijen en het Gemeentelijk Woningbedrijf afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen voor uitstromers (deels onder de kwaliteitskortingsgrens) via de Uitstroomregeling Bijzondere doelgroepen West Friesland (2023-2028)
- We werken samen met de regiogemeenten voor het monitoren en verdelen van de huisvestingsopgave van doelgroepen met een zorgvraag (2023-2028).

6 Goed wonen voor iedereen

We vinden het belangrijk dat doelgroepen die zichzelf niet altijd kunnen redden, maar geen directe zorgvraag hebben, ook uitzicht hebben op huisvesting. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk zonder directe zorgvraag hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeente kunnen vinden.

CONCRETE DOELEN OP DIT THEMA

- In 2023 kent de gemeente Opmeer nog geen flexwoningen. In 2028 staan er minimaal 20 flexwoningen in de gemeente.
- De gemeente Opmeer voldoet aan de taakstelling van het COA in de periode 2023 tot en met 2028.

6.1 We zetten flexwoningen in om urgent woningzoekenden snel woonruimte te bieden

We geven prioriteit aan het realiseren van voldoende reguliere woningen. Dit benoemen we ook in ons Plan van Aanpak huisvesting aandachtsgroepen. Op de korte termijn is echter snelheid geboden. Om die reden vormt een flexibele huisvestingsschil een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin er wegens allerlei omstandigheden mensen zijn die dringend op korte termijn woonruimte zoeken. Voordelen van flexwoningen zijn dat deze snel gerealiseerd kunnen worden, vaak goedkoper zijn dan reguliere woningen en daarnaast breed inzetbaar zijn, ook wanneer de samenstelling van de doelgroep wijzigt.

Flexwoningen komen vaak als tijdelijke woonvorm voor. De woningen kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beiden. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden in nieuwbouw, transformatiepanden en in de vorm van modulaire verplaatsbare woonunits. Flexwonen vervult een brede rol op de woningmarkt en gaat verder dan het bedienen van enkel specifieke doelgroepen met een tijdelijke woningbehoefte. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen, scheidingsgevallen of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij vertraagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera). We zetten bij projecten met flexwoningen daarom minimaal 50% van de woningen in voor urgent woningzoekenden uit de eigen gemeente.

We zien ook mogelijkheden voor flexibele woonvormen die voor permanente bewoning geschikt zijn. Dit kunnen woningen op ingroeilocaties zijn. Dit betekent dat deze locaties bij aanvang enkel tijdelijke bewoning toelaten, maar na verloop van tijd ruimte bieden voor permanente bewoning. Ook kan de woning zelf permanent zijn, maar flexibel zijn in de huisvesting. Denk hierbij aan starterswoningen, die op termijn kunnen worden ingericht als ouderenwoning, of juist andersom.

6.2 We zorgen voor geschikte huisvesting van buitenlandse medewerkers

We zien dat het voor de regionale economie belangrijk is dat buitenlandse medewerkers hier (blijven) werken. Daarom heeft de regio zich gebonden aan het aanbieden van 3.000 huisvestingsplekken. Ook Opmeer neemt daarvan een deel voor haar rekening. Daarbij is het vanuit zowel economisch als sociaal oogpunt belangrijk dat de huisvesting van deze groep goed geregeld is en inburgering vlot verloopt. Een goede woonkwaliteit, omgevingskwaliteit en veiligheid stellen we hier als gemeente nadrukkelijk voorop. Dit geldt niet alleen voor de arbeidsmigranten, maar ook voor omwonenden.

Werkgevers en uitzendbureaus zijn primair verantwoordelijkheid voor de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten. Bij langduriger verblijf (vanaf vier maanden) is het wenselijk dat de arbeidsmigrant ook zelf de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte.

We zetten in op huisvesting van short- en mid-stay arbeidsmigranten als onderdeel van gemengde woon(locatie)ontwikkelingen. Evenwichtig gespreid over de kernen van de gemeente en met aandacht voor de draagkracht (draagvlak, opnamevermogen, integratiekansen en leefbaarheid) per kern. We leggen hierbij onze focus op locaties waar we al beschikken over 'grip op grond'. Hier kunnen we zelf sneller en minder afhankelijk van marktpartijen ontwikkelen.

6.3 We voldoen aan de taakstelling omtrent statushouders

Op basis van de Huisvestingswet 2014 zijn we verplicht om aan de taakstelling voor statushouders te voldoen. Statushouders zijn asielzoekers die, na screening door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND), een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze statushouders moeten zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en een reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een integratie in de Nederlandse samenleving bevorderd. Halfjaarlijks maakt de Rijksoverheid bekend hoeveel statushouders in Nederland worden gehuisvest en dus hoeveel statushouders iedere gemeente dient op te nemen. De verdeling hiervoor is bepaald in de Huisvestingswet 2014.

We zetten daarom in op samenwerking met woningcorporaties in het huisvestingsproces van statushouders. De handelswijze hiervoor nemen we op in de prestatieafspraken. De toekomstige behoefte aan woningen voor statushouders is lastig te voorspellen. We zien dat de nood voor opvang van vluchtelingen door de oorlog in Oekraïne op dit moment groot is. We verwachten daarom een toename van de huisvestingsverplichtingen voor statushouders in de nabije toekomst.

6.4 We zien geen behoefte aan standplaatsen voor woonwagenbewoners

Voor iedere gemeente in Nederland geldt het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Dit beleid is opgesteld door de Rijksoverheid. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten va de Mens liggen hieraan ten grondslag. De kern hiervan is dat woonwagenbewoners beschermd dienen te worden tegen discriminatie. Elke gemeente heeft daarom als taak standplaatsen aan te bieden als hier vanuit een (voormalig) woonwagenbewoner met een relatie tot de gemeente interesse naar bestaat. Op dit moment zien we in de gemeente Opmeer geen behoefte aan dit segment. Om die reden ontwikkelen we hiervoor ook geen beleid.

ACTIES IN UITVOERINGSPROGRAMMA

- We realiseren snel woningen voor urgent woningzoekenden, waarvan minimaal 50% uit de eigen gemeente (2023-2028).
- We nemen de handelswijze voor het huisvesten van statushouders op in prestatieafspraken met woningcorporaties en doen hetzelfde met ons Gemeentelijk Woningbedrijf (2023-2024).

Bijlage A: Begrippen en definities

Algemene voorzieningen
Vrij toegankelijke voorzieningen die, geregeld vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, mensen met een ziekte of beperking ondersteunen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en mee te kunnen doen in de samenleving. Voorafgaand onderzoek naar persoonlijke omstandigheden is niet nodig. Voorbeelden hiervan zijn een boodschappendienst, een ontmoetingsruimte voor mensen die eenzaam zijn of een advies- en meldpunt voor huiselijk geweld.

Beschermd Thuis
Wonen in een eigen, zelfstandige (huur)woning met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Beschermd Wonen
Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Betaalbare woningen
Huurwoningen met een kale huur tot circa € 1.000 (sociale huur en middenhuur) en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023).

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)
Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)
Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramurale zorg
Zorg die wordt geboden aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert.

Intramurale zorg
Zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.

Knarrenhof
Een gemeenschappelijke levensloopgeschikte woonvorm voor ouderen die is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel.

Kwetsbare inwoners
Alle inwoners die moeilijk zelfstandig hun weg kunnen vinden op de reguliere woningmarkt. We onderscheiden hierin verschillende doelgroepen zoals mensen in de geestelijke gezondheidszorg, mensen in de maatschappelijke opvang, mensen met een verstandelijke beperking (VG indicatie) en mensen (die uitstromen) uit de Jeugdhulp.

Levensloopgeschikte woning
Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Maatwerkvoorzieningen
Een maatwerkvoorziening wordt geregeld vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning. Deze voorzieningen zijn afgestemd op de persoonlijke situatie van een zorgbehoevende en hoeven niet met anderen gedeeld te worden. Denk bijvoorbeeld aan woningaanpassingen en huishoudelijke hulp, maar ook Beschermd Wonen.

Middenhuur
Woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens voor sociale huur (€ 808,06) en € 1.000 per maand.

Middeninkomen
Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) bruto belastbaar jaarinkomen tussen € 45.000 en € 60.000 gerekend.

Nultredenwoning
Een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook is de woning van buitenaf zonder traplopen bereikbaar. Deze woningen zijn met name geschikt voor mensen met lichte lichamelijke beperkingen.

Senioren
Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters
Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Vrijesectorhuurwoning of geliberaliseerde huurwoning.
Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023).

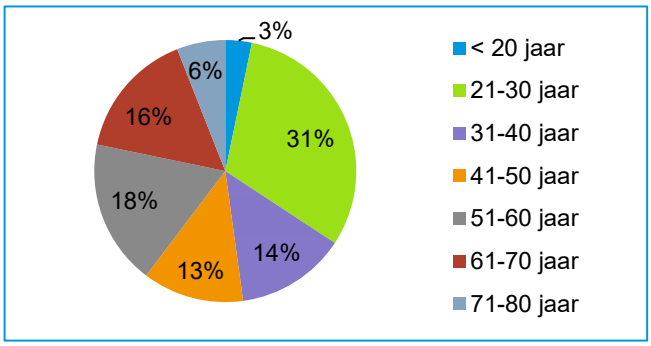
Wlz (Wet langdurige zorg)-indicatie
Met een Wlz-indicatie kunnen mensen terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of een ggz-instelling. Maar ze kunnen er ook voor kiezen om thuis te blijven wonen met intensieve zorg. Dit is alleen mogelijk als de situatie thuis geschikt is om verantwoord en doelmatig zorg te krijgen.

Wooncirkel
Een wooncirkel is een gewone buurt waar mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen. In het midden van de wooncirkel is een ontmoetingsplek voor bewoners en (geclusterde)woningen waarin mensen ondersteuning krijgen. In de cirkel wonen mensen zelfstandig op maximaal 10 minuten afstand van de kern en als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij leunen op de expertise in de kern.

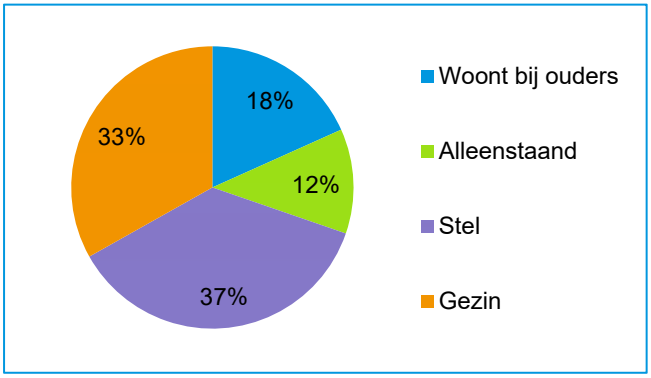
Bijlage B: Enquêteresultaten

In het kader van de woonvisie 2023-2028 is een online enquête uitgezet onder bewoners van de gemeente Opmeer via de sociale mediakanalen. In totaal hebben 185 bewoners van de gemeente deze enquête ingevuld.

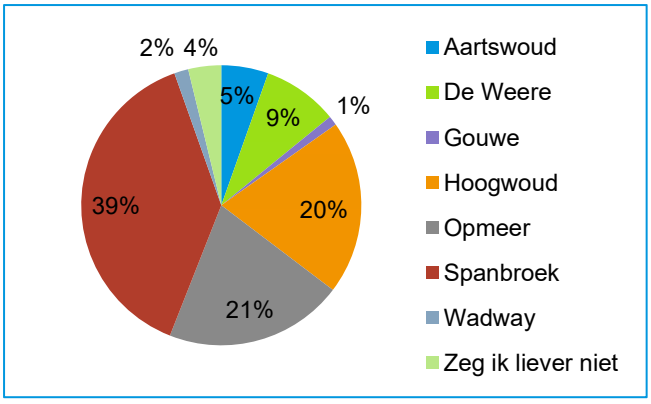
Vraag 1: Wat is uw leeftijd?



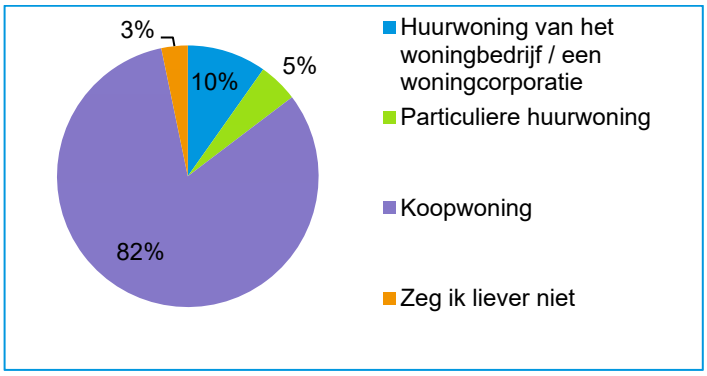
Vraag 2: Wat is de samenstelling van uw huishouden?



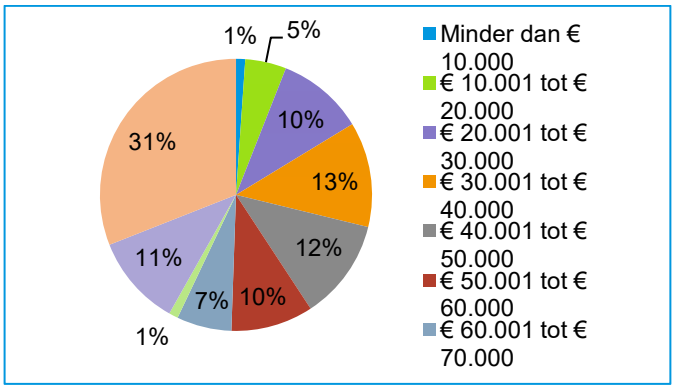
Vraag 3: In welke kern woont u?



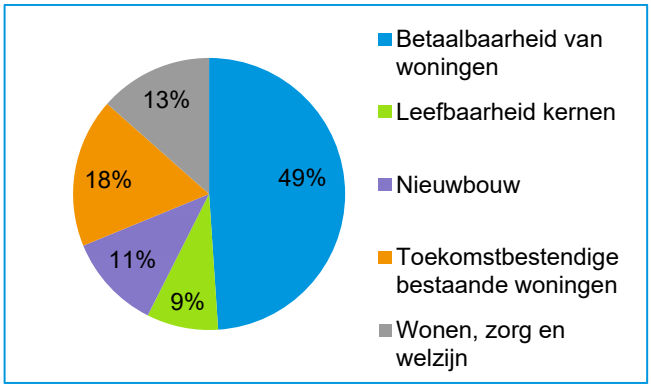
Vraag 4: Woont u in een huur- of koopwoning?



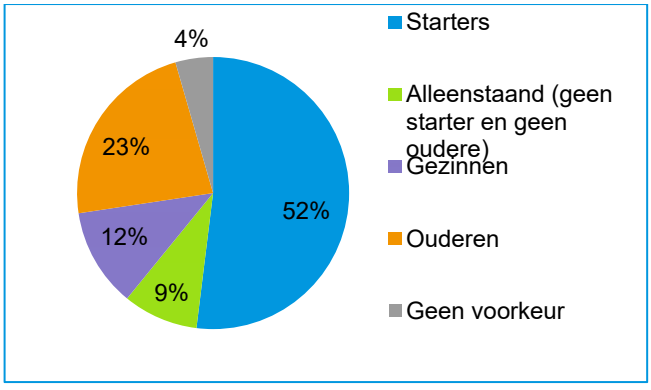
Vraag 5: Wat is het bruto jaarinkomen van uw huishouden?



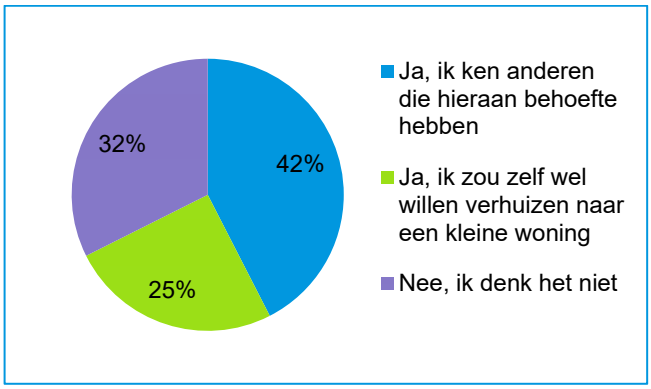
Vraag 6: Welk thema verdient wat u betreft de meeste aandacht in de nieuwe woon(zorg)visie?



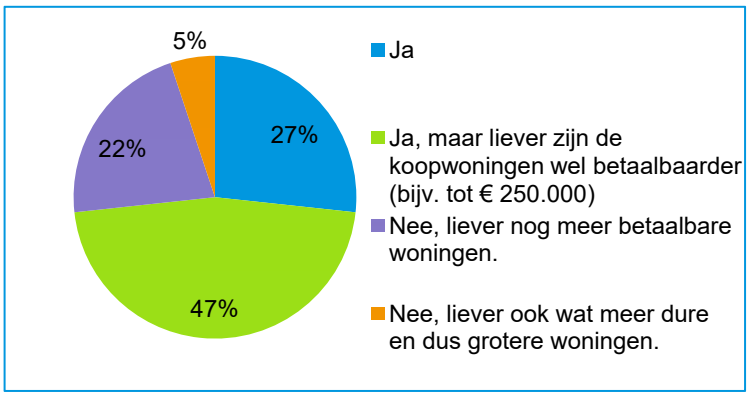
Vraag 7: Welke doelgroep is het belangrijkst bij de bouw van nieuwe woningen?



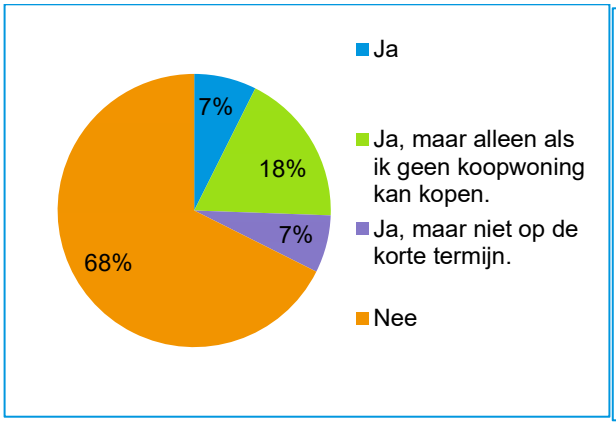
Vraag 8: Denkt u dat er behoefte is aan kleine koopwoningen in de gemeente (< 80 m²)?

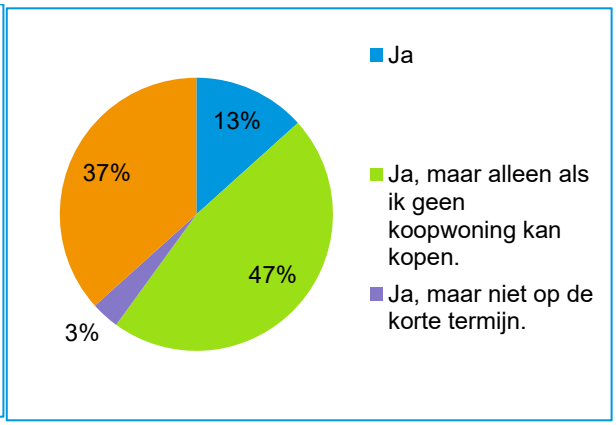


Vraag 9: Moet de gemeente inzetten op 2/3de betaalbare woningen?

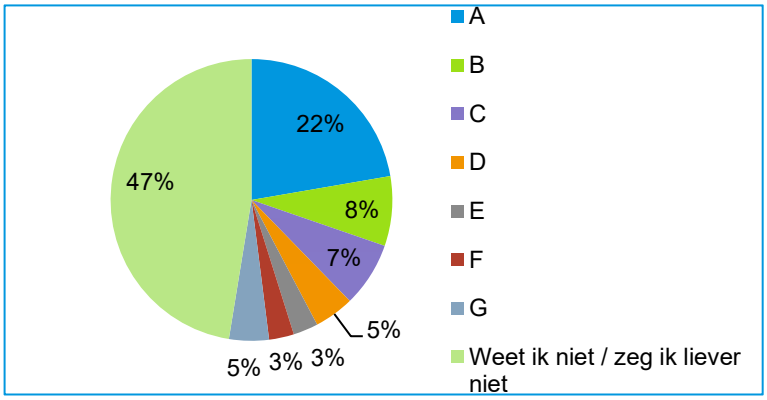


Vraag 10: Zou u eventueel verhuizen naar een middenhuurwoning als deze beschikbaar komt? (Iedereen (links) en enkel starters (rechts))

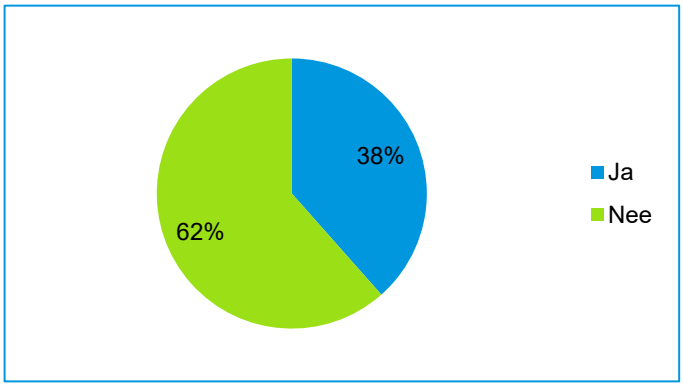




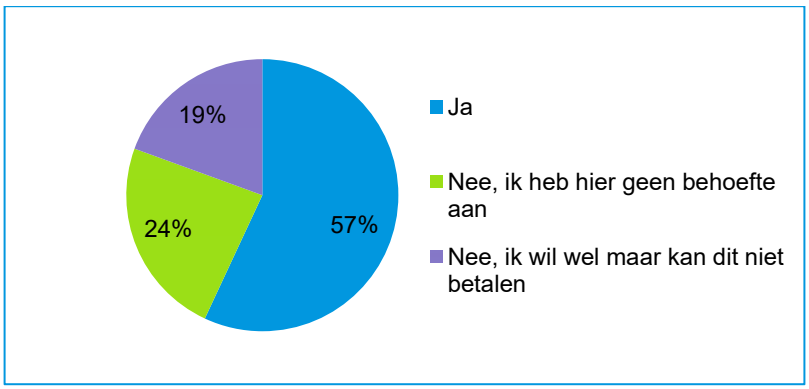
Vraag 11: Welk energielabel heeft uw woning?



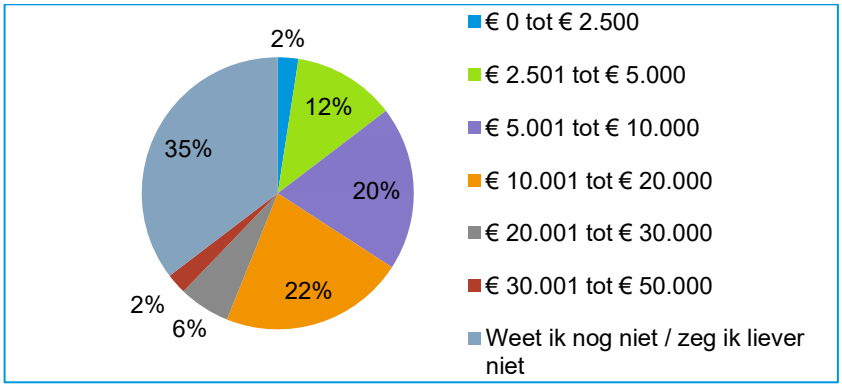
Vraag 12: Vindt u als huurder dat de eigenaar van uw woning voldoende doet om de woning te verduurzamen?



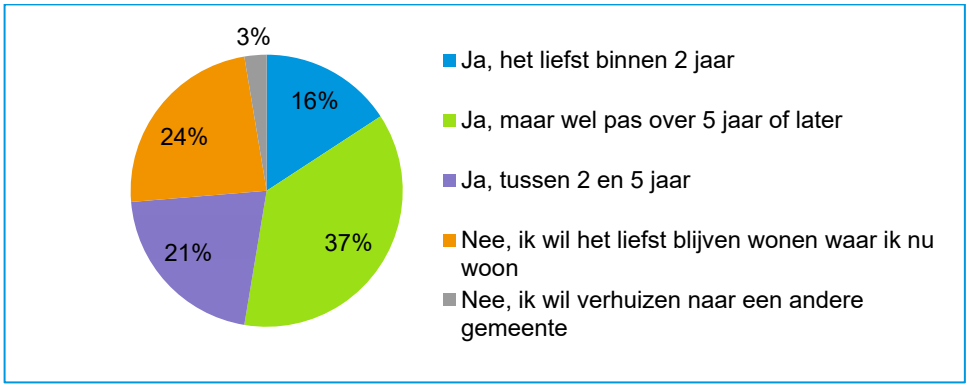
Vraag 13: Bent u als eigenaar van plan uw woning verder te verduurzamen?



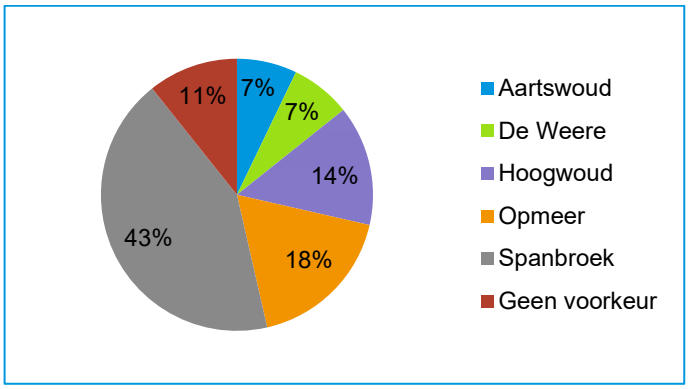
Vraag 14: Hoeveel bent u bereid daarvoor te investeren?



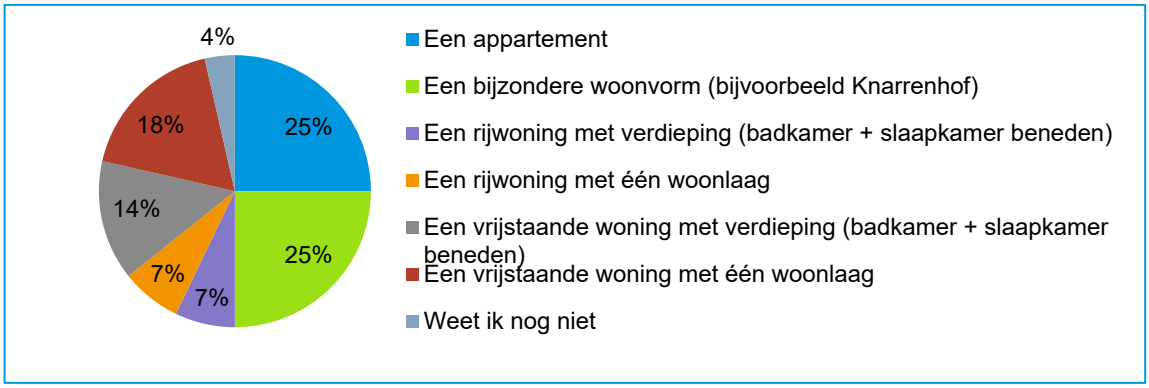
Vraag 15: Denkt u dat u (als oudere) op termijn wil verhuizen naar een levensloopgeschikte woning?



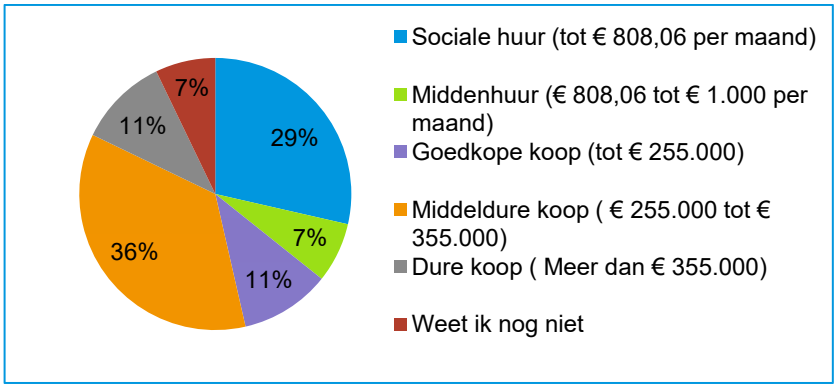
Vraag 16: In welke kern zou u dan willen wonen?



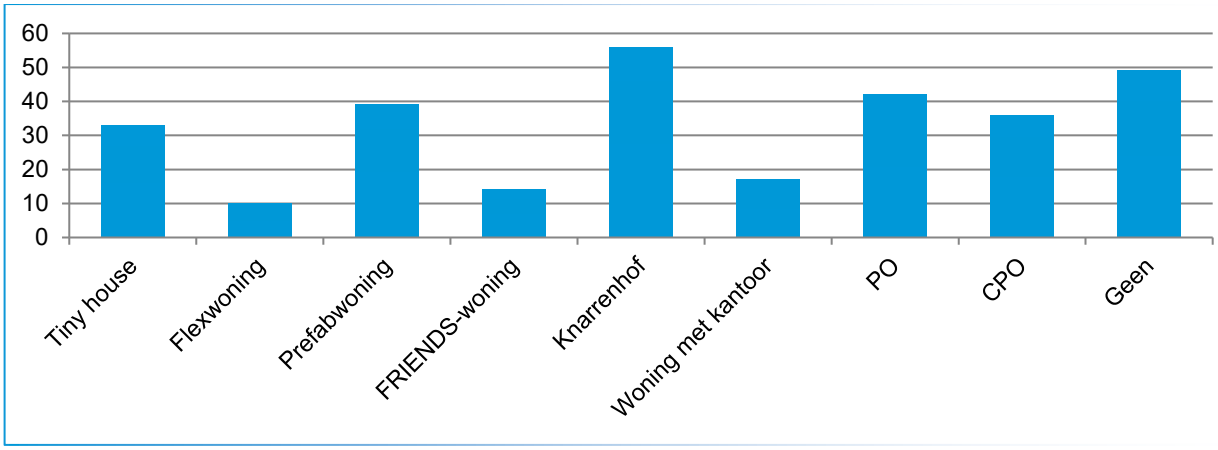
Vraag 17: In wat voor soort levensloopgeschikte woning zou u dan het liefst willen wonen?



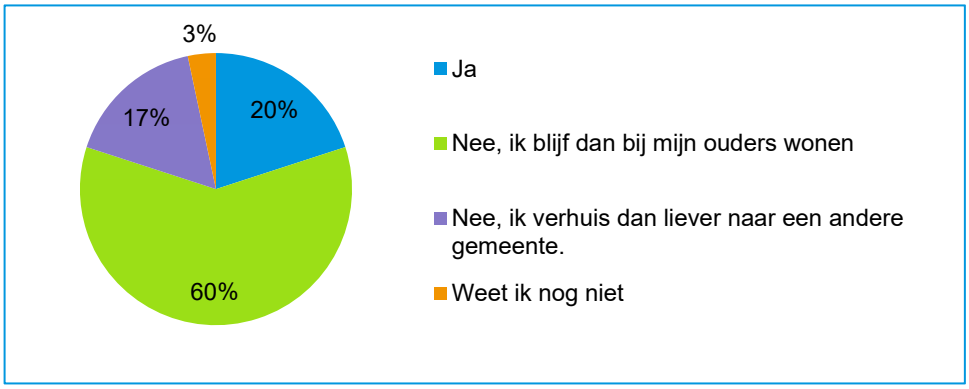
Vraag 18: Wilt u dan liever in een huur- of koopwoning wonen?



Vraag 19: In welke bijzondere woonvorm heeft u interesse?

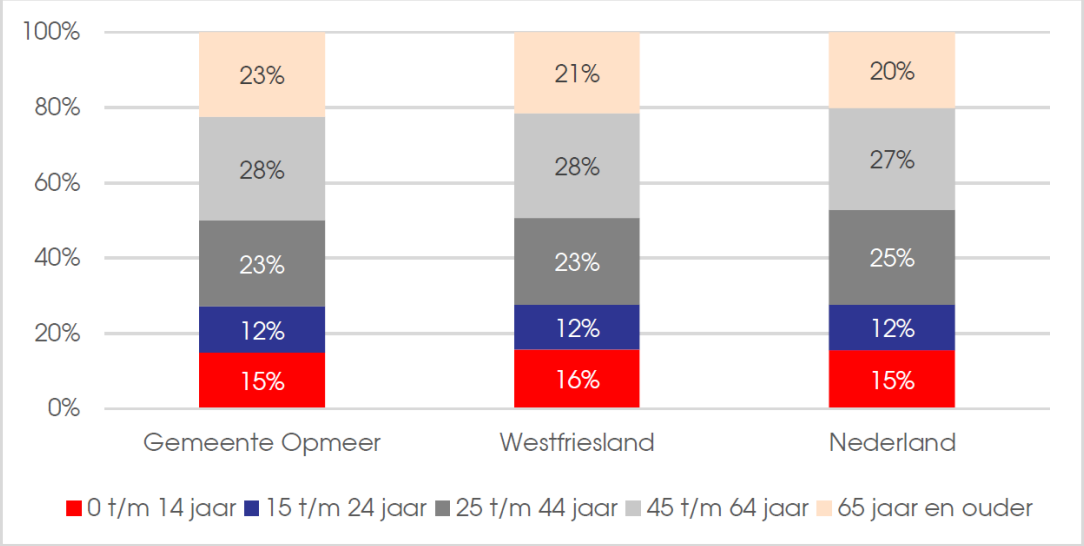


Vraag 20: Zou u (als starter) willen verhuizen naar een tijdelijke woning als deze beschikbaar komt?



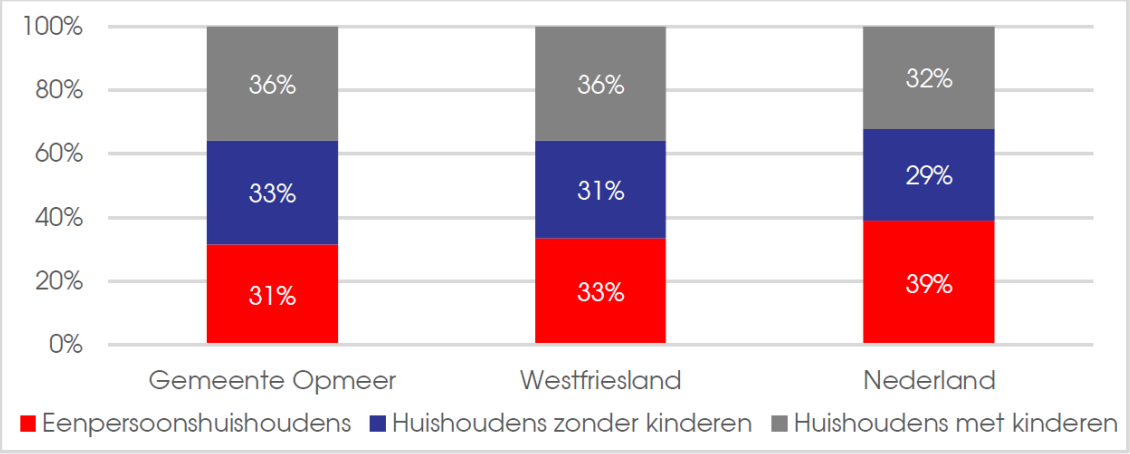
Bijlage C: Opmeerse woningmarkt in cijfers

Figuur C1: Leeftijdsopbouw gemeente Opmeer, Westfriesland en Nederland, 2022



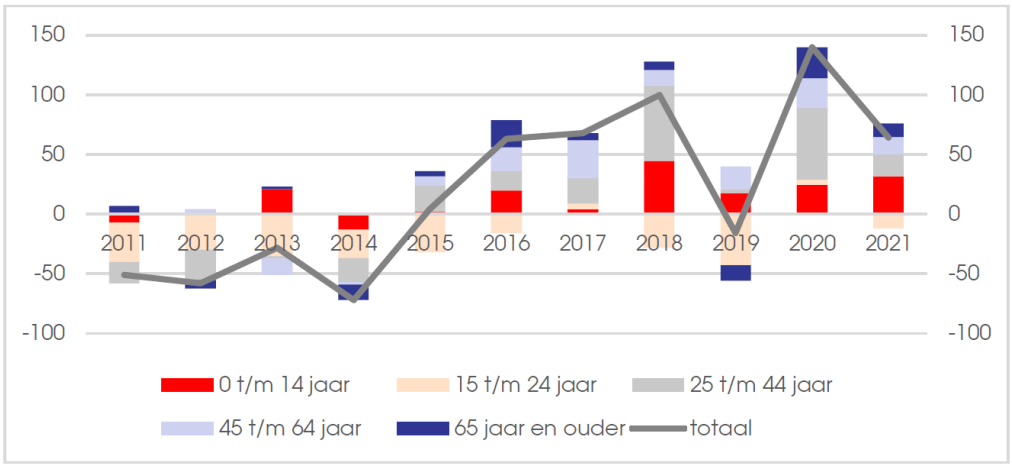
Bron: CBS (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C2: Huishoudensverdelig Opmeer, Westfriesland en Nederland, 2022



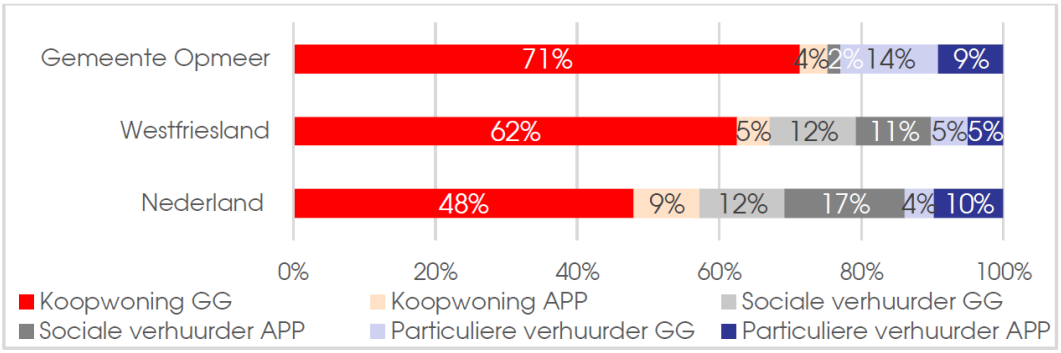
Bron: CBS (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C3: Binnenlands migratiesaldo per leeftijdsgroep in Opmeer, 2011-2021



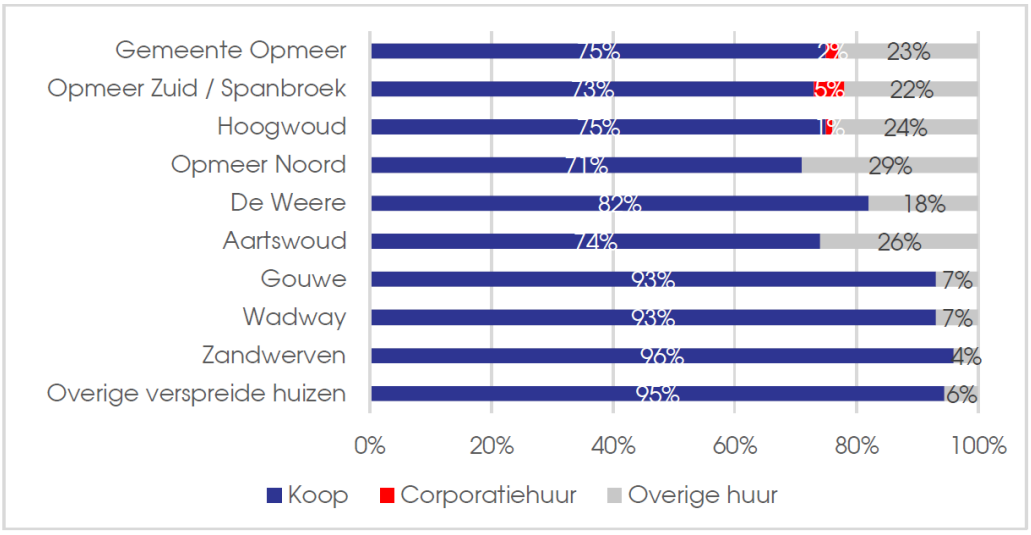
Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2021). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C4: Woningvoorraad naar type en eigendom in Opmeer, Westfriesland en Nederland, 2021



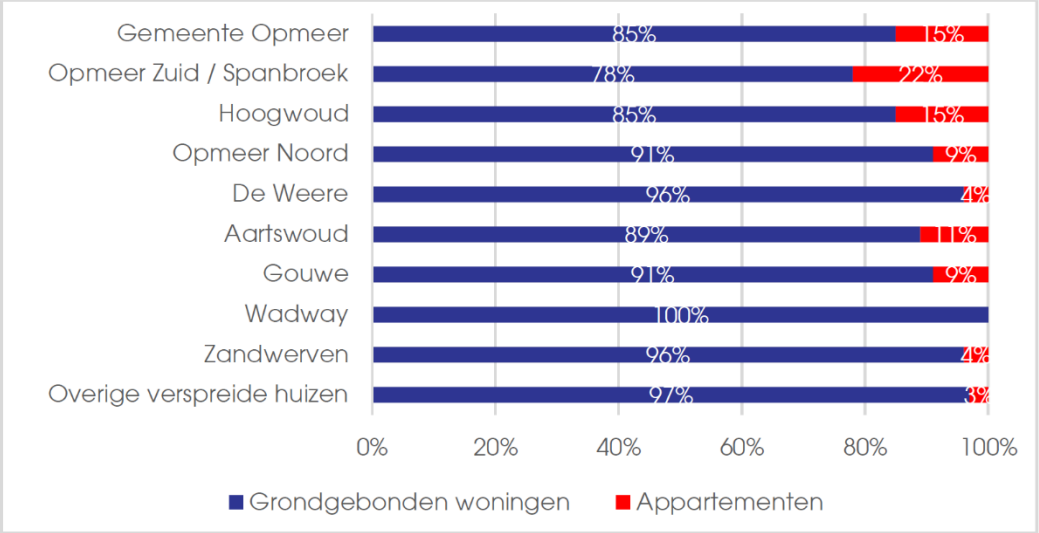
Bron: Syswov (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023). *Het bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf in Opmeer telt niet mee als sociale verhuurder, maar als particuliere verhuurder. Een groot deel wordt wel als sociale huurwoning verhuurd.

Figuur C5: Woningvoorraad naar eigendom in Opmeer en de kernen, 2022



Bron: CBS (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C6: Woningvoorraad naar type in Opmeer en de kernen, 2022



Bron: CBS (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C7: Ontwikkeling WOZ-waarde in de gemeente Opmeer en de kernen, 2019-2021

KERN	2019	2021	ABSOLUTE GROEI	PROCENTUELE GROEI
Overige verspreide huizen	*Geen data*	€ 855.000	*n.v.t.*	*n.v.t.*
Zandwerven	*Geen data*	€ 457.000	*n.v.t.*	*n.v.t.*
Gouwe	€ 393.000	€ 445.000	€ 52.000	13%
Wadway	€ 335.000	€ 406.000	€ 71.000	21%
Aartswoud	€ 324.000	€ 358.000	€ 34.000	10%
De Weere	€ 278.000	€ 323.000	€ 45.000	16%
Opmeer Zuid / Spanbroek	€ 242.000	€ 288.000	€ 46.000	19%
Hoogwoud	€ 233.000	€ 271.000	€ 38.000	16%
Opmeer Noord	€ 225.000	€ 263.000	€ 38.000	17%
Gemeente Opmeer	**€ 249.000**	**€ 292.000**	**€ 43.000**	**17%**

Bron: CBS (2022, cijfers 2019-2021). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C8: Huidig planaanbod per kern in de gemeente Opmeer, 2022

KERN	APPARTEMENT	GRONDGEBONDEN	TOTAAL
Hoogwoud	200	205	405 *(71%)*
Opmeer Zuid / Spanbroek	94	9	103 *(18%)*
Opmeer Noord	40	15	55 *(10%)*
Overige kernen	0	9	9 *(1%)*
Gemeente Opmeer	**334**	**238**	**572 *(100%)***

Bron: Gemeente Opmeer (2022). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C9: Woningbehoefte gemeente Opmeer, 2022-2032

	2022	2032	Ontwikkeling 2022-2032
Kleine hh < 35 jaar	605	500	-105
Kleine hh 35-55 jaar	590	695	+105
Kleine hh 55-75 jaar	1.395	1.385	-10
Kleine hh 75+	780	1.050	+270
Totaal kleine huishoudens	**3.370**	**3.630**	**+260**
Gezinnen < 35 jaar	200	270	+70
Gezinnen > 35 jaar	1.665	1.670	+5
Totaal gezinnen	**1.865**	**1.940**	**+75**
Totaal huishoudens	**5.235**	**5.570**	**+335**

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland (2021). Bewerking lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Figuur C10: Woningbehoefte gemeente Opmeer, 2022-2032

WOONBEHOEFTE OPMEER	WONINGVRAAG TOT 2032 TOTAAL	WONINGVRAAG TOT 2032 PER JAAR
NETTO groei woningvraag Toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland, inclusief inlopen woningtekort,	400	40
Aanvullende huisvestingsopgaven, waaronder:	300-400	30-40
- Uitstroom beschermd wonen	50	5
- Statushouders (excl. Oekraïners)	200-250	20-25
- Arbeidsmigranten	50-100	5-10
Extra instroom MRA	50-100	5-10
TOTAAL LOKALE WOONBEHOEFTE	750-900	75-90

Bron: Lokaal woonbehoefteonderzoek Opmeer (2023).

Bijlage D: Gesprekspartners

Bij de totstandkoming van deze woonvisie is gesproken met de volgende externe betrokkenen:

- Bewoners: kleinschalige online enquête (zie bijlage B)
- Corporaties: De Woonschakel en het Gemeentelijk Woningbedrijf
- Dorpsraden: Aartswoud, Hoogwoud, Spanbroek-Opmeer en De Weere
- Marktpartijen: Taams makelaars en taxateurs en CPO Hoogwoud
- Ouderenorganisaties: KBO Opmeer en Stichting Ouderennetwerk Westfriesland
- Zorginstellingen: Omring en WilgaerdenLeekerweideGroep

Daarnaast is rekening gehouden met de uitkomsten van de enquête onder starters, uitgevoerd door de dorpsraad Spanbroek-Opmeer.