stec groep

Woonvisie Opmeer 2023-2027

Beeldvormende bijeenkomst



Stec Groep aan gemeente Opmeer
Erik de Leve & Job Wevers
13-4-2023

stec groep

Vandaag te bespreken

- Een nieuwe woonvisie voor Opmeer (2023-2027)
- Processtappen
- We zijn niet bij nul begonnen: uitgangspunten
- Inhoudelijke thema’s van de woonvisie

Waarom een nieuwe woonvisie?

- Woonvisie gemeente Opmeer 2018-2022 loopt af.
- **Woningmarkt is sterk veranderd sindsdien.**
- Nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek als basis.
- Maar ook invloed van: nationale woon- en bouwagenda, regionaal woonakkoord Westfriesland , regionale woondeal Noord-Holland Noord 2.0 en Toekomstvisie Opmeer.

Daarom richtinggevende visie als basis voor uitvoeringsprogramma (en prestatieafspraken).





stec
groep

Processtappen

- Stap 1: Kick-off met kopgroep (sept 2022)
- Stap 2: Verzamelen relevante beleidsdocumenten (sept-okt 2022)
- Stap 3: Input ophalen, met relevante stakeholders (okt 2022)
- Stap 4: Enquête verspreiden onder bewoners (nov 2022)
- Stap 5: Opstellen woonvisie (okt 2022- april 2023)
- Stap 6: Beeldvorming met college en raad (april 2023)
- Stap 7: Ter inzage legging en verwerking opmerkingen (mei-juni 2023)
- Stap 8: Besluitvormingsproces (september 2023)

stec groep

Naar een nieuwe woonvisie voor Opmeer: uitgangspunten

Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

- Sterke huishoudensgroei en woningtekort vragen om grote woningbouwopgave in de regio, 40.000 woningen tot en met 2030.
- Precieze verdeling onder gemeenten vindt nog plaats, wel versnellingslocaties aangewezen. Onder andere Hoogwoud Oost in gemeente Opmeer.
- Vereisten woondeal: minimaal 2/3de betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000) en minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw. Bestaande contracten worden niet opengebroken.



stec groep

Toekomstvisie Opmeer 2030

5 ambities voor de gemeente Opmeer:
- Vitale dorpen in een vitale gemeente
- Een zorgzame gemeenschap
- Een duurzame toekomst
- Een aantrekkelijk landschap
- Een bereikbaar bestuur

Heeft ook haar uitwerking in woonambities:
- Opmeer zet zich in om nieuwbouw te stimuleren.
- Bouw van duurzame woningen heeft prioriteit.
- Bij voorkeur op vrijkomende locaties binnen bebouwd gebied.
- Daarnaast een uitbreidingslocatie bij Hoogwoud.
- In kleine kernen ondersteunen van initiatieven voor kleinschalige woningbouw.
- Inzet op realisatie van betaalbare starters- en seniorenwoningen.

OPMEER 2030

WBO: positieve huishoudensontwikkeling door toename ouderen

- Groei aantal huishoudens: vergrijzing zorgt voor toename 75+’ers
- Sterke vergrijzing leidt tot afname beroepsbevolking
- Aantal kleine huishoudens tot 35 neemt ook af (ontgroening)
- Om die reden instroom van jongere huishoudens (overloop MRA) en arbeidsmigranten essentieel voor:
  - arbeidspotentieel
  - stabielere demografische structuur
  - op peil houden voorzieningenniveau



Advies woningbouwprogramma: inzet op kleine huishoudens verspreid over de kernen

Kern	Jaarlijks opnamevermogen per kern	
	Range / jaar	Accenten
Opmeer Zuid / Spanbroek	25 – 35	Kleine hh: • Senioren • Jongeren • Gezinnen (betaalbaar)
Hoogwoud	20 – 25	Kleine hh: • Senioren • Maatschappelijke doelgroepen • Instroom gezinnen (betaalbaar)
Opmeer Noord	15	Kleine hh: • Senioren • Maatschappelijke Doelgroepen • Gezinnen (betaalbaar)
Middelgrote kernen De Weere/Aartswoud	<10	Instroom (gezinnen)
Overige kleine kernen	<5	Instroom gezinnen
Gemeente Opmeer	75 - 90	

stec groep

Indicatieve planning bouwplannen in de gemeente

	Plancapaciteit	Planuitwerking	Planologische procedure	Start planrealisatie	Afronding
In aanbouw					
Scheringamuseum	122			2023	2024-2025
Café Loos	8			2025	2025-2026
Expathotel	45			2023	2024
BIK-1	60			2023	2024
Subtotaal	*235*				
Harde plannen					
Hoogwoud-Oost	250 - 300	2023	2024-2025	2025	2030-2035
Vrijkomende schoollocaties	20	2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Oude Scheringamuseum	50	2023-2024	2024-2025	2026-2027	2027-2028
Dorpscentrum Opmeer	100+		2023-2024	2024-2025	2026-2028
BIK-2	30	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
De Weere	41	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
CPO Hoogwoud	10	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Subtotaal	*501 - 551*				
Zachte plannen					
Hoogwoud-Noord	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Diaconieterrein	20-24	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Oude Zandhoven	40	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Aartswoud	10	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Slothuis	70	2023			
Subtotaal	*140 - 144*				
Totaal	**876 - 930**				

stec groep

Extra input door (gesprekken met) belanghebbenden

- Bewoners: kleinschalige online enquête door gemeente en Dorpsraad Opmeer.
- 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

DORPSRAAD SPANBROEK OPMEER

DE WOONSCHAKEL

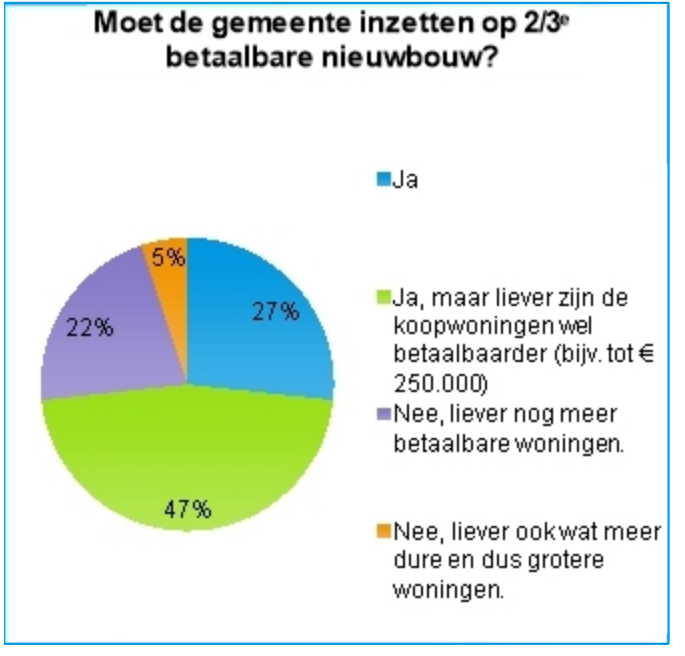
DorpsraadHoogwoud

Omring

Enquête onder bewoners: betaalbaarheid wonen sterk onder druk, mogelijkheden voor starters beperkt







stec groep

Inhoudelijke thema’s

stec groep

Inhoudelijke thema’s

1. Toekomstbestendig wonen (aansluitend op Toekomstvisie Opmeer)
2. Beschikbaar en betaalbaar
3. Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
4. Wonen, zorg en welzijn
5. Goed wonen voor iedereen in Opmeer



stec groep

Toekomstbestendig wonen – Een duurzame toekomst (1)



We zien:

- Een forse opgave om de bestaande woningen te verduurzamen, opgave vooral in particuliere voorraad.

Daarom:

- Informeren we als gemeente particulieren over verduurzaming van de voorraad met onder andere energiecoaches en stimuleren/faciliteren we waar nodig.
- Zetten we met het Woningbedrijf in op (verdere) verduurzaming van eigen bezit.
- Zetten we gebiedsgericht grote stappen met de warmtetransitie naar aardgasvrij.
- Realiseren we nieuwbouw energieneutraal.

stec groep

Toekomstbestendig wonen – Een zorgzame samenleving (2)



We zien:

- Aantal ouderen neemt toe, zij willen/moeten langer ‘thuis’ wonen, oplossen met nieuwbouw is niet genoeg.

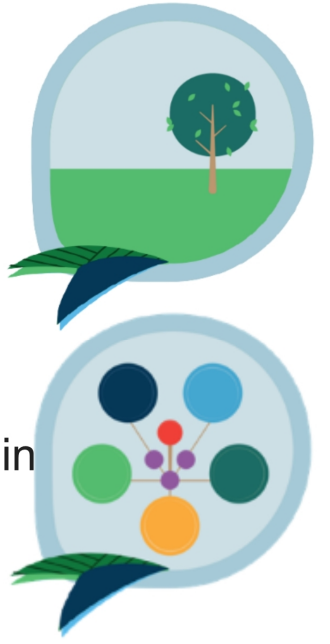
Daarom:

- Lossen we de behoefte aan levensloopbestendig wonen deels in de bestaande voorraad op door dit als gemeente te faciliteren.



stec groep

Toekomstbestendig wonen – Vitale dorpen in een vitale gemeente (3)



We zien:

- In bepaalde kernen komt de leefbaarheid onder druk te staan door ontgroenin vergrijzing.

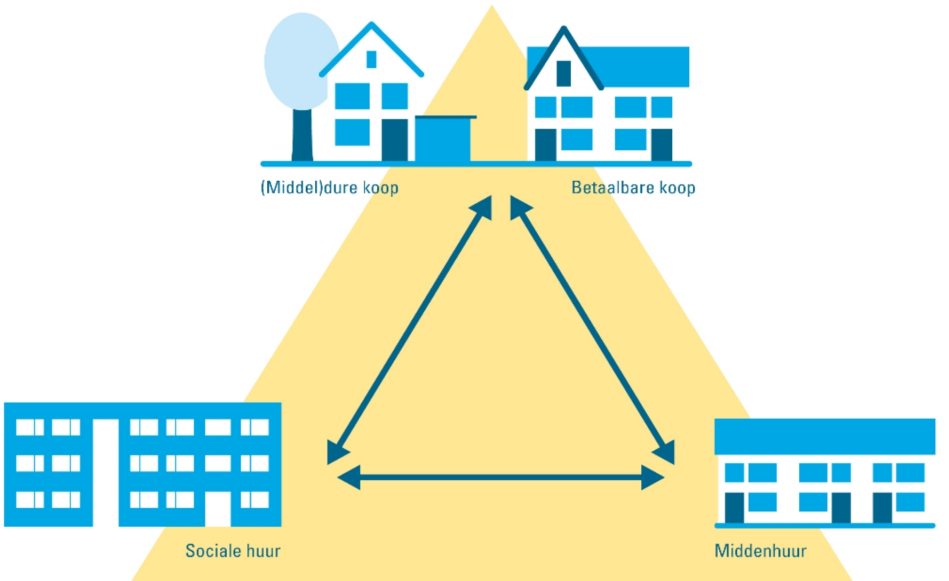
Daarom:

- Behouden we de leefbaarheid in kernen door kleinschalige nieuwbouw voor starters en behoud van (toegankelijke) voorzieningen.



stec groep

Beschikbaar en betaalbaar – De Gouden Driehoek



Oplossingsrichtingen

Betaalbaar houden

Financiering starter

Woonplicht

VERKOCHT

Doorstroming

h

b

Fysieke voorwaarden / Bouwrestricties

stec groep

Beschikbaar en betaalbaar – kansen creëren in bestaande woningvoorraad

We zien:

- Het beperkte beschikbare aanbod van betaalbare woningen (voor onder andere starters) hangt samen met een beperkte doorstroom van ouderen.

Daarom:

- Gebruiken we nieuwbouw om de doorstroming van senioren op gang te brengen en betaalbare bestaande voorraad beschikbaar te maken.
- Onderzoeken we het inzetten van doorstroomcoaches voor alle ouderen en het financieel stimuleren van ouderen met weinig middelen.
- Gaat het GWB scheefwonen tegen (meer kijken naar inkomen en sterkere huurstijging bij goedkoop scheefwonen indien mogelijk)



stec groep

Beschikbaar en betaalbaar – toegankelijkheid vergroten voor eigen inwoners

We zien:

- Dat eigen inwoners, en met name jongeren, weinig kansen hebben op de lokale woningmarkt.
- Dat er landelijk wettelijke mogelijkheden zijn om woningen beter toe te wijzen aan starters en middeninkomens.

Daarom:

- Willen we woningen beter toegankelijk maken voor eigen inwoners en hiervoor alle mogelijke middelen/instrumenten inzetten.
- Voeren we een schaarste onderzoek uit. En voeren we bij een positieve uitkomst een huisvestingsverordening met opkoopbescherming en voorrang voor eigen inwoners in (50% van vrijkomend aanbod).

stec groep

Beschikbaar en betaalbaar – flexibiliteit creëren door middenhuurwoningen

We zien:

- Dat de huurwoningmarkt kan voorzien in betaalbare woningen, maar dat veel huishoudens het liefst in een koopwoning wonen.

Daarom:

- Creëren we een passende en diverse huurwoningvoorraad met een flexibele schil, met voldoende middenhuur tot € 1.000.
- Doen we een beroep op ons Woningbedrijf om hier een grotere rol in te spelen.
- Doen we dit zowel voor huishoudens die hier primair willen wonen, als voor huishoudens die tijdelijk een opstap richting de koopwoningmarkt nodig hebben.

Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw - levensloopgeschikt

We zien dat:
- Het aantal woningen geschikt voor ouderen beperkt is en hierdoor de doorstroming stokt.

Daarom:
- Zetten we in op zoveel mogelijk levensloopgeschikte nieuwbouw in de omgeving van voorzieningen.
- Faciliteren we bijzondere woonconcepten zoals Erfdelen, Knarrenhofjes en/of CPO's.







Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw - starters

We zien dat:

- Starters moeilijk een woning kunnen vinden. Ook blijkt uit de enquêtes (gemeente en dorpsraad Opmeer) wel veel vraag naar woningen onder starters.

Daarom:

- Zetten we in op toevoeging van betaalbare starterswoningen, maar leggen we prioriteit bij doorstroming van ouderen door zoveel mogelijk levensloopgeschikt bij te bouwen. Ook dan zorgen we voor het beschikbaar maken van betaalbare woningen.

stec groep

Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw – betaalbare nieuwbouw

We zien dat:

- Het Rijk streeft naar 2/3de betaalbare nieuwbouw en dat bewoners van Opmeer deze behoefte erkennen.

Daarom:

- Voldoen we aan deze eisen en zetten we dus in op meer betaalbare koopwoningen, voldoende sociale huur en flexibiliteit met middenhuur (tot € 1.000).
- Stellen we kaders om dit in plannen te waarborgen.
- Onderzoeken we instrumenten die bijdragen aan het **betaalbaar maken en houden** van nieuwbouwwoningen en passen we deze instrumenten toe bij positieve uitkomst.

stec groep

Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouwlocaties

We zien dat:

- Onze binnenstedelijke mogelijkheden snel afnemen en er geen grootschalige ontwikkellocaties buiten bestaande plannen meer bestaan.

Daarom:

- Blijven we zoeken naar locaties waar we in de juiste balans binnenstedelijk kunnen verdichten en verhogen. Dit is met name kleinschalig.
- Verkennen we grootschalige buitenstedelijke locaties om de huishoudensgroei mee op te vangen. Dit doen we nu al in Hoogwoud-Oost.
- Stimuleren we verdichting van woningbouw in de landelijke linten en stellen we ruimhartiger beleid voor splitsen van boerenerven / bouwen in het buitengebied.
- Houden we rekening met de eisen uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

stec groep

Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw - bijzondere woonvormen

We zien dat:

- Niet iedereen gelijk een woning naar zijn/haar wensen kan vinden.

Daarom:

- Zoeken we naar locaties voor flexwoningen, in allerlei vormen, voor een brede doelgroep als aanvulling op het woningbouwprogramma.
- Geven we hieraan voorkeur bij locaties waar we grip op grond hebben.
- Faciliteren en stimuleren we bijzondere woonconcepten.

stec groep

Wonen, zorg en welzijn - zorgclusters

We zien dat:

- Steeds meer ‘ouderen’, die ook steeds langer ‘thuis’ moeten wonen (scheiden wonen en zorg).
- Zorgcapaciteit beperkt, komt steeds meer beschikbaar voor complexe medische vragen.

Daarom:

- Realiseren we zorgwoningen in geconcentreerde clusters (zorgvoorziening → zorgwoningen → mix van zorgbehoevende en meer zelfstandige ouderen). Al onderdeel van bestaande Gebiedsvisies.
- Zetten we met het Gemeentelijk Woningbedrijf in de centra in op het gericht toewijzen voor ouderen met een zorgvraag.

stec groep

Goed wonen voor iedereen - aandachtsgroepen

We zien dat:

- Specifieke doelgroepen moeite hebben met het vinden van een woning op de reguliere woningmarkt. Juist ook een deel van onze eigen inwoners.

Daarom:

- Zetten we flexibele woningen (mix van tijdelijk en/of permanent) in om spoedzoekers (waaronder ook starters en scheidingsgevallen) snel woonruimte te bieden. Minimaal 50% van deze flexibele woningen is bedoeld voor eigen inwoners.
- Zorgen we daarnaast voor geschikte huisvesting van arbeidsmigranten.
- Voldoen we aan de taakstelling omtrent statushouders.



stec groep

Hoe nu verder?



- 13/04 beeldvormende sessie bedoeld om richting van de woonvisie mee te geven en is dus met name informatief.
- 15/05 t/m 11/06 opmerkingen (ter inzage legging) ophalen en verwerken.
- *07/09 OPTIE raadsvergadering* *indien wenselijk 2e keer in beeldvormende*
- 21/09 op de agenda van de oordeelsvormende raadsvergadering
- 05/10 vaststelling in besluitvormende gemeenteraadsvergadering
- 4e kwartaal 2023 opstellen uitvoeringsprogramma inclusief financiële paragraaf

stec
groep

Vragen?