Woonvisie Hoorn 2020-2025

Een nieuwe koers

20 oktober 2020



GEMEENTE HOORN

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6

2 Drie centrale ambities 8

3 Vier opgaven 10

3.1 Versnelling en ontwikkeling 10

3.2 Wonen, zorg en welzijn 18

3.3 Duurzaam wonen 20

3.4 Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers 22

4 Naar de uitvoering 27

Colofon

Deze Woonvisie is tot stand gekomen met input van en in samenwerking met: corporaties, huurders- en bewonersvertegenwoordigingen, zorginstellingen en ontwikkelende partijen.
De Woonvisie is opgesteld door de gemeente Hoorn. Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020.

Samenvatting

De woningmarkt van Hoorn vraagt om een nieuwe koers. Er is een tekort aan woningen. Tegelijkertijd willen we meer stad worden. Deze opgave is urgent en noodzakelijk, om in de toekomst ook een aantrekkelijke woonstad te blijven. Deze woonvisie geeft richting aan onze opgave.

Samen met de stad

Samen met de stad hebben we gewerkt aan deze visie. Bijna duizend inwoners hebben in enquêtes op straat en online meegepraat over hun woningmarkt van de toekomst. Raadsleden gingen met hen in gesprek op straat. Wooncorporaties, brancheorganisaties en projectontwikkelaars zijn ook betrokken bij de nieuwe visie. Via woontafels en een woonmanifestatie hebben we samen nagedacht over een woonvisie. Deze visie werken we ook samen met onze partners uit. Alleen zo kunnen we onze ambities realiseren.

Kansen en bedreigingen

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De stad vergrijst de komende jaren, terwijl er onvoldoende jongeren in de stad blijven (ontgroening). De leefbaarheid en vitaliteit komen hierdoor onder druk te staan. Deze ontwikkeling heeft ook negatieve gevolgen voor de economie. Tegelijkertijd heeft Hoorn als centrumgemeente ontzettend veel te bieden. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad.

Meer stad worden

Om ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven moet Hoorn 'meer stad' worden. Dat betekent groei en op de juiste plaats ook stedelijker worden. Daarbij is een evenwichtige demografische balans, met een bijbehorend woningaanbod cruciaal. Kansen voor groei liggen vooral in de stedelijke rand rondom de binnenstad, de zogenaamde ‘gouden rand’. We gaan voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Bouwen, bouwen, bouwen

De vraag naar woningen is groot. Daarom gaan we bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Met een nieuwbouwprogramma, zowel op nieuwe locaties als binnen bestaande buurten (‘inbreiden’ en verdichten). Ook gaan we delen van wijken moderniseren. Gebouwen als kantoren en scholen worden getransformeerd tot woningen of appartementen. Zo zorgen we ervoor dat vraag en aanbod in de toekomstige woningvoorraad overeenkomen.

De gemeente bouwt echter niet zelf. We werken intensief samen met onze partners via de bouwagenda en wijkprogramma’s. We stimuleren onze partners om de productie te verhogen en leiden deze in goede banen. We geven daarmee richting aan de gewenste woningvoorraad.

Jongeren vasthouden

Om onze jongeren hier te houden en jongeren aan onze stad en regio te binden willen we meer woningen bouwen voor jongeren, studenten uit Hoorn en West-Friesland en young professionals van buiten de regio. Ook spelen we in op de behoeften van huishoudens van buiten Hoorn. Door fors te bouwen komt ook de doorstroming weer op gang. We zetten in op nieuwe woonomgevingen. In en rondom de binnenstad wordt ingezet op de compacte en kleinstedelijke sfeer, rekening houden met het historische karakter van de binnenstad. Daarbuiten, binnen 1.200 meter rondom het station, ontstaat een meer stedelijke omgeving. Hier is hoogwaardige openbare ruimte van belang, met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. We maken ons sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.

Wonen in de wijken

De gemeente verwacht van haar inwoners dat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. We werken aan wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook ouderen, kwetsbare inwoners, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers. Voor iedereen is er ruimte in Hoorn om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen voor iedereen in onze stad.

Vanuit die visie en aanpak zijn voor de komende vijf jaar vier opgaven en activiteiten benoemd. We gaan aan de slag met deze activiteiten en stellen ze zo nodig tussentijds bij. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnelling en ontwikkeling. We zetten in op groei van de stad. We stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden om zo aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee trekken we nieuwe inwoners (jongeren en hoger opgeleiden) aan. Er ontstaan gemengde wijken voor de lange termijn.
- Wonen, zorg en welzijn. De wijken gaan bestaan uit een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en naar eigen vermogen meedoen. Om de vergrijzing op te vangen gaan we aan de slag met passende woonvormen en voorzieningen en bewustwording onder de doelgroep rond de aanpassing van de woning mbt het langer zelfstandig wonen. Om personeelstekorten in de zorg te bestrijden, werken we samen om studenten in de zorg te faciliteren.
- Duurzaam wonen. We werken aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
- Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers. Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenbewoners van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.



1. Inleiding

Hoorn is een aantrekkelijke gemeente met unieke kwaliteiten. We hebben een historische binnenstad, stadse voorzieningen en bedrijvigheid. De stad ligt aan het water, telt groene woonwijken en heeft een prettig cultureel klimaat. Hoorn is een stad met een menselijke maat en gelegenheid om elkaar te ontmoeten. De economie bloeit. Steeds meer toeristen en dagjesmensen komen naar culturele activiteiten en evenementen. De ligging is gunstig. Hoorn is centrumstad van Westfriesland, maar ligt ook naast de Metropool Regio Amsterdam. Via het spoor en de weg ben je in een half uur in Amsterdam. Hoorn groeit nog zeker twintig jaar, met een prettige mix van inwoners. Deze kwaliteiten willen we behouden en versterken. Ze bieden de basis om op voort te bouwen en de samenleving te laten bloeien.



Waarom een woonvisie?

Een woonvisie voor de gemeente is een belangrijk instrument voor de woningopgave op zowel korte als lange termijn. In deze woonvisie staan ambities: wat voor stad willen we zijn, hoe moet Hoorn zich als woonstad ontwikkelen en waar richten we het beleid op de komende jaren.

Een woonvisie daagt woningcorporaties uit een bod te doen op de uitvoering van de visie. De woonvisie is hiermee het uitgangspunt voor de prestatieafspraken. De woonvisie nodigt ook andere partners zoals projectontwikkelaars, beleggers en zorgpartijen uit om bij te dragen aan onze woondoelen. De gemeente wil samen met deze partijen de ambities van de woonvisie uitvoeren. Ook krijgen ontwikkelende partijen duidelijkheid en zekerheid over hun ontwikkelstrategie in de komende jaren. De woonvisie is input voor en sluit aan bij andere beleidsstukken, zoals de omgevingsvisie, het economisch programma, het meerjarenbeleidsplan sociaal domein, het provinciaal omgevingsplan en de Regionale woonvisie.

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. We willen vitaal en divers blijven om vergijzing en ontgroening het hoofd te kunnen bieden. Een divers aanbod aan woningen, banen, zorg-, onderwijs- en

recreatievoorzieningen draagt hieraan bij. De gemeenteraad heeft deze ambitie in juni 2019 onderstreept. De uitgangspunten voor ‘meer stad worden’ zijn aangenomen. De druk op de woningmarkt is hoog. Daarom wordt volop gebouwd. Op de langere termijn is de uitdaging te zorgen dat iedereen goed kan blijven wonen in Hoorn. De transities in de energie en zorg hebben grote gevolgen voor woningeigenaren. Kortom: de woningmarkt vraagt om een nieuwe koers.

Samen met de stad

De stad en andere partijen hebben een belangrijke rol gespeeld bij het opstellen van de woonvisie. De gemeenteraad heeft in de Bestuursagenda aangegeven actief aan de slag te gaan met het onderwerp wonen. De raadswerkgroep Bestuurlijke Vernieuwing heeft het projectteam van de nieuwe woonvisie vanaf de start tot de vaststelling begeleid. De werkgroep heeft zich gefocust op het proces van totstandkoming.

Raadsleden hebben bij bewoners ideeën opgehaald voor de visie door het afnemen van honderden straatenquêtes. Aan vijf woontafels zijn makelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties, zorgpartijen, welzijnspartijen, vertegenwoordigers van buitenlandse werknemers en woonwagenbewoners in gesprek gegaan.

De opgehaalde informatie is gebundeld en gepresenteerd op een woonmanifestatie. Op de woonmanifestatie waren inwoners, zorg- en welzijnspartijen, corporaties en ontwikkelaars. Alle deelnemers hebben tijdens deze manifestatie gereageerd op wat is opgehaald. Ook hebben ze input geleverd voor oplossingsrichtingen.



2. Drie centrale ambities



Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities waaraan we werken.

Stedelijk centrum in West-Friesland

Hoorn is en blijft een vitale stad. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar je goed kunt wonen, werken en recreëren. Er is voldoende draagkracht voor sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Dit zijn ook de uitgangspunten van de ambitie ‘Meer stad worden’. De gemeenteraad stemde hier op 6 juni 2019 mee in.

Daarnaast maken we de sprong van een beheer- naar ontwikkelgemeente. Deze ambitiesprong geldt voor alle opgaven van de stad. Van een economisch sterke stad tot een veilige stad en van een sociale stad tot een levendige en gastvrije stad. Zo kunnen we inspelen op maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen. We zijn en blijven centrumstad van de regio.

Daarom hebben we meer woningen nodig. De bevolking van Hoorn groeit al autonoom. Maar we hebben ook woningen nodig voor nieuwe Hoornaars die afkomen op onze aantrekkelijke gemeente of meekomen met de bedrijven die we gaan verleiden om zich hier te vestigen. Hoorn heeft samen met de drie regio’s in Noord-Holland Noord (Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland) de Metropool Regio Amsterdam hulp aangeboden bij het oplossen van het oplopende woningtekort. Onze woningmarkt moet aansluiten op hun wensen en ruimte bieden voor nieuwe concepten voor jongeren en hoger opgeleiden. Het gaat om woningen en woonomgevingen die jong en oud inspireren om te ontdekken, te groeien en te participeren.

De gemeente gaat specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties benutten. We creëren bijzondere en stedelijke woonmilieus. Zo voegen we, ook voor de langere termijn, kwaliteit toe aan de woningvoorraad. Elke ontwikkeling moet kwaliteit opleveren en van meerwaarde zijn voor de West-Friese samenleving.

Inclusieve samenleving

In Hoorn moet iedereen kunnen meekomen, rondkomen en vooruitkomen. Eigen kracht van inwoners is het uitgangspunt. Inwoners moeten naar vermogen kunnen meedoen. De gemeente zorgt ervoor dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de samenleving. Ook wanneer zorg nodig is. Met een gemengde bevolkingssamenstelling houden we wijken leefbaar. We dragen bij aan het welzijn van de bewoners en de mate waarin mensen een beroep op hun omgeving kunnen doen. De samenleving moet ook in sociaal

opzicht duurzaam zijn. Elke woningbouwontwikkeling moet bijdragen aan de inclusieve samenleving.

Dit leidt tot een gemengde bevolkingssamenstelling in wijken, met een passend gevarieerd woningaanbod. Voldoende betaalbare, maar ook kleine woningen door de hele stad zijn daarin een belangrijke opgave.

Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar

De gemeente werkt aan een duurzame woongemeente. In Hoorn moet je in alle fases van je leven goed, gezond en veilig kunnen wonen. We voorzien in de behoeften van de samenleving van nu, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. De woningvoorraad past bij de huidige woonwensen, is geschikt voor jong en oud en voldoende flexibel om in te spelen op veranderende woonwensen. Het gaat om een gezonde, veilige en toegankelijke woning en woonomgeving met gebruikskwaliteit waar inwoners zich thuis en betrokken voelen.

Energieneutrale woningen, circulair bouwen en alternatieven voor aardgas vormen daarbij belangrijke opgaven. De gemeente wil in 2040 van het aardgas af zijn en energieneutraal worden. In het programmaplan Duurzame Stad stelde de gemeenteraad deze ambities op 18 december 2018 vast. Landelijke is het streven om in 2050 aardgasvrije te zijn en alle energie duurzaam op te wekken. Hoorn streeft naar een klimaatbestendige gemeente. Waterveiligheid wordt zoveel mogelijk geborgd. We beperken en voorkomen wateroverlast, droogte en hittestress zoveel mogelijk. Zo krijgen we aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen. Zuinige woningen en duurzame energie beperken de stijging van woonlasten.

Coalitie akkoord:

Een aantrekkelijke woonstad
Prominente opgaven voor de aantrekkelijke woonstad zijn het versneld bouwen van meer sociale woningen, het vinden van goede oplossingen voor het urgente probleem van spoedzoekers, het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in bestaande wijken en het bouwen van meer woningen in het stationsgebied voor jongeren en starters, om zo de vergrijzing en ontgroening tegen te gaan.



3. Vier opgaven

Uit deze drie ambities zijn vier woonopgaven voortgekomen. Hier gaat de gemeente Hoorn samen met partners aan werken. Aan de basis hiervan liggen de opgaven die bij de partners zijn opgehaald en de onderzoeken die inzicht geven in de woningmarkt en de demografische, economische en inkomensontwikkeling in Hoorn. Daarbij spelen we in op (maatschappelijke) ontwikkelingen die de woningmarkt beïnvloeden. De opgaven zijn in vier hoofdstukken uitgewerkt. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
De gemeente zoekt naar meerwaarde.

De opgaven zijn:

1. **Versnelling en ontwikkeling**
2. **Wonen, zorg en welzijn**
3. **Duurzaam wonen**
4. **Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers**



3.1 Versnelling en ontwikkeling

Speerpunten

1. We voeren de bestaande woningbouwplannen versneld uit.
2. We promoten Hoorn als woonstad en gemeente met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
3. We zetten in op het uitvoeren van de woningbouwambitie Noord-Holland Noord.
4. We stellen samen met de bouwpartners een bouwagenda op.
5. We zorgen ervoor dat woningbouwplannen kwalitatief aansluiten op de toekomstige vraag.
6. We stimuleren eigenaren van leegstaande kantoorpanden het pand te transformeren naar woonruimte.

Hoorn gaat meer groeien als stad. Dit noemen we ‘Meer stad worden’. Zo willen we meer nieuwe inwoners van buiten de regio aantrekken en jongeren uit Hoorn en omgeving behouden voor de regio. Deze Hoornaars en Horinezen kunnen wonen in stedelijke gebieden waar wonen, werken en ontspannen samenkomen.
Hoorn heeft meer inwoners van buiten nodig en voorzieningen om leefbaar en vitaal te blijven. We willen vergrijzing en ontgroening tegengaan. ‘Meer stad worden’ betekent niet dat de stad wordt volgebouwd. Het historische karakter van de binnenstad is en blijft één van de belangrijkste pijlers van een succesvolle stad. In en rondom de binnenstad blijft onze compacte en kleinstedelijke sfeer. Daaromheen, in een straal van 1200 meter rondom het station, komt een meer stedelijke omgeving, waarbij intensieve hoogbouw het uitgangspunt is. Hier is hoogwaardige openbare ruimte belangrijk. Bewoners moeten elkaar kunnen ontmoeten op bijvoorbeeld pleinen, binnentuinen en parken. Ook benutten we de ligging aan het water, met onder meer de aanleg van een stadsstrand. In de groenstedelijke woonwijken staat de combinatie van groen en ruimte centraal. Dit alles maakt Hoorn nog aantrekkelijker als woonstad.



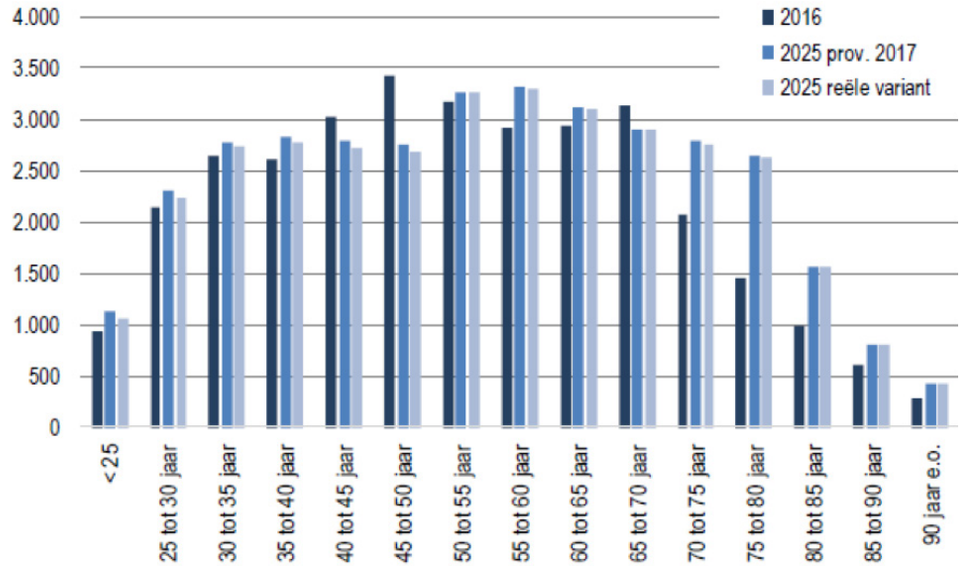
Compacte en kleinstedelijke sfeer



Stedelijk milieu



Groenstedelijke woonwijken



Het aantal huishoudens naar leeftijd in Hoorn in 2016 en 2025 volgens twee varianten.
(Bron: CBS, RIGO, prognose provincie Noord-Holland)
De vergrijzing en ontgroening wordt in dit figuur duidelijk.

Economisch programma

De economie van Hoorn blijft achter bij de groei van de landelijke economie, maar er liggen kansen die Hoorn kan grijpen om daar verandering in te brengen. De ontwikkeling van het aantal banen, bedrijven en start-ups in Hoorn blijft achter bij heel Noord-Holland (incl. Metropoolregio Amsterdam) en Nederland, zo blijkt uit een analyse van BCI (Economisch programma Hoorn, Buck Consultants International, 6 augustus 2019). De economie verandert snel en ingrijpend door onder andere digitalisering en de energietransitie. Dit heeft impact op bijvoorbeeld het aantal winkels, banen en bedrijventerreinen, maar ook in de woon- en leefomgeving. Deze veranderingen bieden Hoorn ook kansen om de economie een impuls te geven en de centrumfunctie van Hoorn te versterken.
In het economisch programma van Hoorn wordt daarom via zes actielijnen ingezet op een versnelling van de economische ontwikkeling. Eén van de actielijnen uit het economisch programma is wonen. Door middel van het creëren van hoogwaardige en duurzame woonmilieus kunnen bepaalde doelgroepen worden aangetrokken (hoger opgeleiden, jonge gezinnen en expats werkzaam in de ruime regio) die in belangrijke mate bijdragen aan de gewenste economische ontwikkeling. Dit sluit aan op de doelen van de woonvisie.

Nieuwbouwopgave

Na een periode van economische krimp zijn het aantal woningverkopen en de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. Terwijl de vraag naar woningen (in Hoorn, maar ook van buiten Hoorn en de regio) is toegenomen, is het aantal woningen dat te koop staat sterk gedaald. Er is dus sprake van schaarste. Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Hoorn nog zeker twintig jaar groeit.

De gemeente speelt graag in op deze vraag, waarbij we in het bijzonder oog hebben voor ouderen, jongeren, studenten en jonge gezinnen, om zo de dubbele werking van vergrijzing en ontgroening tegen te gaan. Dit is nodig om de economische ontwikkeling te stimuleren, de voorzieningen op peil te houden en een vitale stad te blijven. We hebben dus snel meer woningen nodig. Ook moet de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad verbeteren om te voorzien in de vraag.

De nieuwe inwoners vragen om een ander soort woningen. We moeten daarom werken aan andere vestigingsmilieus. Denk aan milieus waarin wonen en werken samenkomen. Zzp'ers in bijvoorbeeld de ICT en zakelijke diensten kunnen zo vanuit huis werken. Ook bedrijven met kleinschalige productieactiviteiten in interactiemilieus - waar meerdere bedrijven uit één sector samenkomen - krijgen ruimte om zich te vestigen. Daarnaast bieden we ruimte aan voorzieningen voor ouderen met bijvoorbeeld dementie.

Hoorn heeft helaas nog weinig nieuwe ruimte voor ontwikkelingen. Onze gemeente is al dichtbebouwd tot de grenzen. Veranderingen moeten vooral op bestaande locaties komen. Het Holenkwartier is een goed voorbeeld van een nieuw soort woon- en werkmilieu dat Hoorn bouwt. En in de Poort van Hoorn zijn ook veel mogelijkheden om vernieuwende woonmilieus te creëren waarin werken, wonen, ontmoeten en beleven samenkomen. Dit sluit aan bij het economisch programma van Hoorn.

Het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens neemt sterk toe. Als huishoudens van samenstelling veranderen, leidt dit tot een andere woonvraag. De gemeente Hoorn speelt hier op in. Elke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze opgaven. De gemeente biedt diversiteit en houdt rekening met verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. We gaan een concentratie van doelgroepen tegen. Bij nieuwe woningbouwplannen streven we naar 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent duur, in een mix van koop en huur. In elke wijk moeten verschillende typen bewoners wonen. Zo houden we wijken leefbaar. De gemeente maakt per wijk inzichtelijk hoe de verhouding goedkoop, middelduur en duur is. Dit zetten we in als sturingsmiddel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader (zie kader hiernaast) is hierbij leidend. Daarmee biedt de gemeente nieuwbouw aan die past bij de vele woonwensen, inkomens en generaties. Ontwikkelende partijen moeten zich hier aan houden. De gemeente stuurt door gebruik te maken van de doelgroepenverordening. De zelfbewoningsplicht maakt hier deel van uit, om te voorkomen dat woningzoekenden op de woningmarkt verdrukt worden door beleggers. Met de nieuwbouwopgave werkt de gemeente aan een toekomstbestendige voorraad. We spelen in op de (maatschappelijke) opgaven als de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de klimaat- en energieopgave en vooral de economische versterking van Hoorn.

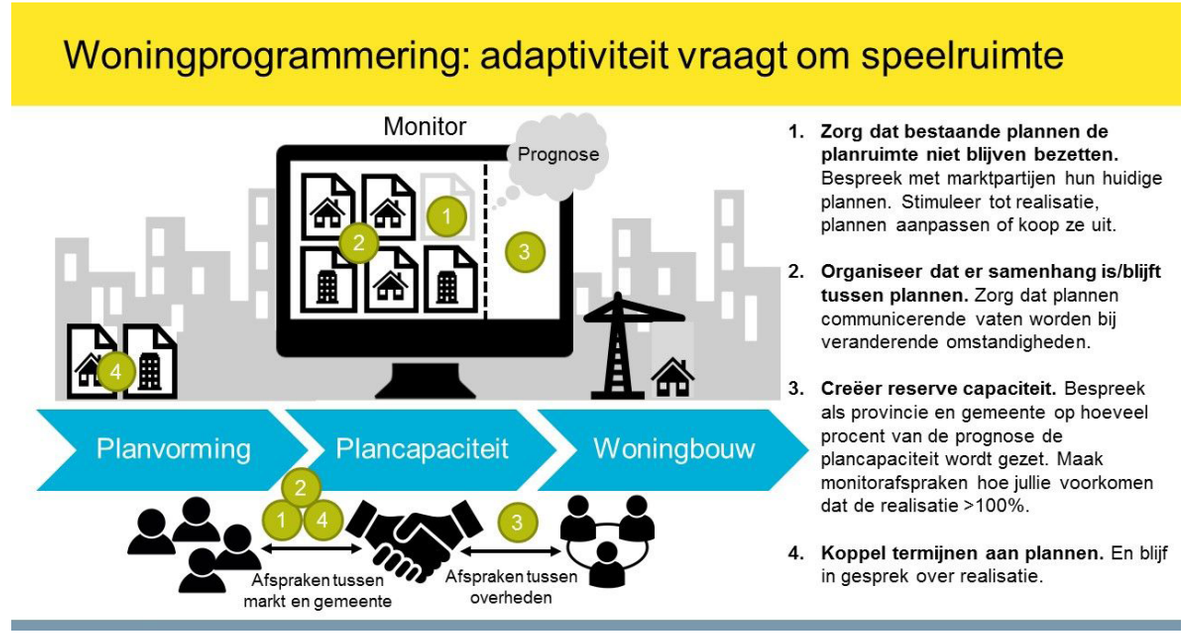
Regionaal kwalitatief afwegingskader

De regio Westfriesland heeft afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de hand van een afwegingskader. In dit kader zijn de wettelijke vereisten, provinciale voorwaarden en de ambities van de regio opgenomen. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. Door te werken met het kader worden alleen woningbouwplannen ontwikkeld die bijdragen aan een bloeiende regio.

De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Minimaal 50 procent van de woningbouwopgave moet in een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd. De drie regio's in Noord-Holland Noord (Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland) hebben de Metropool Regio Amsterdam hulp aangeboden bij het oplossen van het oplopende woningtekort. De drie regio's hebben samen een propositie opgesteld met extra locaties. Hier kan vraaggericht worden gebouwd. In totaal kunnen er 40.000 woningen worden ontwikkeld in Noord Holland Noord. De gemeente Hoorn treft voorbereidingen om deze ambitie te realiseren.

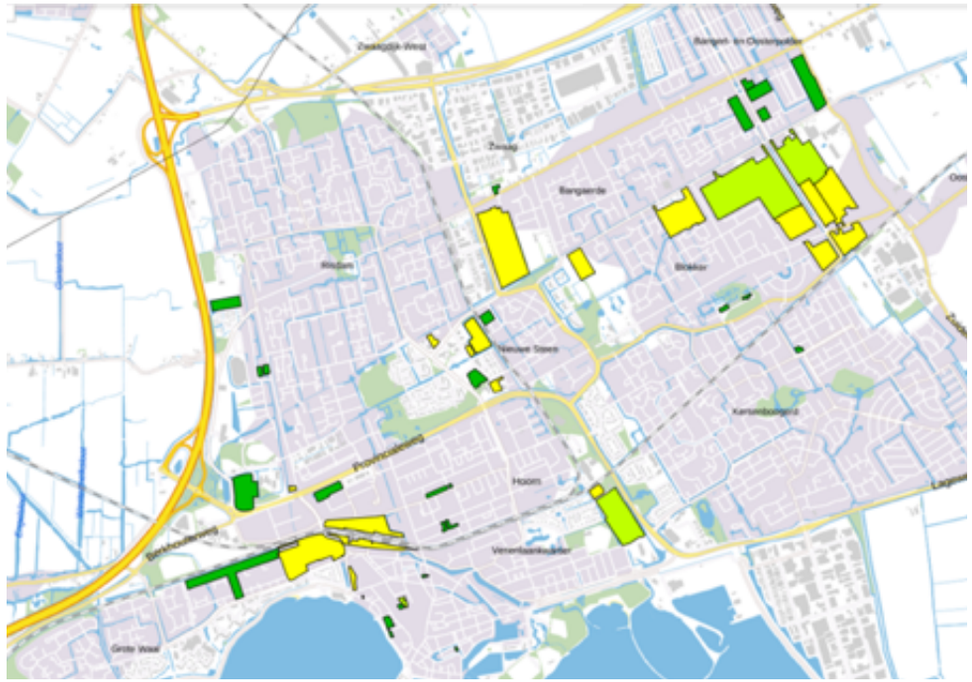


Propositie Noord-Holland Noord



De vraag naar woningen is groot. De gemeente Hoorn wil op korte termijn tegemoetkomen aan deze vraag en meer woningen bouwen. De komende vijf jaar willen we elk jaar 500 nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad. Dit kunnen we niet alleen. Ontwikkelaars hebben op de woonmanifestatie aangegeven dat samenwerking van groot belang is. Samen met de bouwpartners, de ontwikkelaars en makelaars nemen we nieuwbouwplannen kritisch onder de loep. Worden de woningen op tijd gebouwd? De gemeente onderzoekt of bouwclaims die niet op tijd tot stand komen, kunnen worden verwijderd. Zo maken we ruimte voor andere kansrijke initiatieven. Bij de programmering maken we gebruik van adaptiviteit. Zie bovenstaand figuur voor meer uitleg. We sluiten hiermee aan op de provinciale woonagenda.

Ook werkt de gemeente aan marketing en communicatie op het gebied van wonen. Ontwikkelaars en beleggers maken zo kennis met de kwaliteiten van nieuwe woonmilieus. Ook trekken we zo inwoners van buiten de regio.



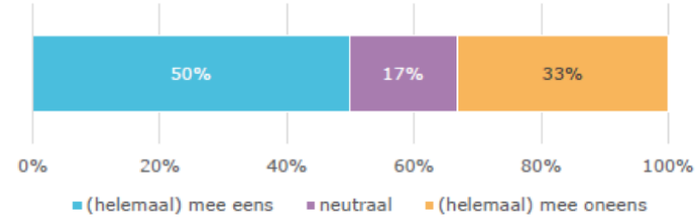
Kaart ontwikkellocaties 2020-2025

Revitalisatie

De bestaande woningvoorraad benutten we zoveel mogelijk voor toekomstige woonopgaven. Dit leidt tot efficient ruimtegebruik en is bovendien duurzaam. Vanaf 2030 komen steeds meer eengezinswoningen vrij, omdat de babyboomgeneratie de woningmarkt gaat verlaten. Zij zullen verhuizen naar een appartement, zorginstelling of naar hun laatste rustplaats. De vraag naar appartementen (huur en koop) gaat toenemen. Op de lange termijn komen dus veel eengezinswoningen vrij, maar nu is er ook veel vraag naar deze woningen. Daarom vraagt de gemeente aan Intermaris om eengezinshuurwoningen in de sociale sector beschikbaar te gaan stellen voor de koopmarkt. Zo krijgen we op korte termijn voldoende eengezinswoningen vrij, zonder dat we op termijn met een overschot komen te zitten.

Op de woonmanifestatie is deze maatregel als noodzakelijk benoemd. Ook de helft van de deelnemers aan de enquête heeft aangegeven dat 50-plussers gestimuleerd mogen worden om te verhuizen naar kleinere woningen. De gemeente heeft wel voorwaarden verbonden aan de verkoop van eengezinswoningen in de sociale huursector. Dit mag alleen als er nieuwe sociale huurappartementen gerealiseerd zijn en de te verkopen sociale huurwoningen zijn verduurzaamd. Woningzoekenden met een laag inkomen krijgen zo ook de mogelijkheid om een woning te kopen.

Stelling: 50-Plussers moeten gestimuleerd worden om te verhuizen naar een kleinere woning, zodat eengezinswoningen beschikbaar komen voor (jonge) gezinnen. Onderstaande figuur is exclusief antwoordcategorie 'weet niet'.



Deze omzetting gaat vooral plaatsvinden in de Kersenboogerd. De revitalisatie van deze grootste woonwijk van Hoorn krijgt hiermee een impuls. Daarnaast worden in deze wijk ook kansen benut om woningen toe te voegen als deze de sociale structuur van de wijk versterken. De corporatie gaat gericht woningen toewijzen. De leefbaarheid van de wijk neemt zo toe. Ook pakken we hiermee de onevenredige verdeling van de sociale woningvoorraad in Hoorn Kersenboogerd aan. In de buurt van station Kersenboogerd zijn relatief veel sociale huurwoningen. Hierdoor zijn veel kwetsbare inwoners geconcentreerd op dezelfde plek. De leefbaarheid staat onder druk door een stapeling van problemen rond eenzaamheid en integratie. Ook is er veel psychische en psychiatrische problematiek. Met het programma 'Kansen voor de Kersenboogerd' zet de gemeente in op het versterken

van de leefbaarheid van de wijk. Door meer verschillende woningen in het centrumgebied Kersenboogerd aan te bieden, maken we werk van een toekomstbestendige woningvoorraad en een leefbare wijk.

In Hoorn Noord/Venenlaankwartier werken we aan het wijkprogramma ‘Samen voor Resultaat’. In deze wijk bouwen we de unieke ruimtelijke kwaliteiten van de wijk als stadswijk verder uit. Daarmee houdt de wijk, ook op lange termijn, een goede kwaliteit voor bewoners. Er is aandacht voor infrastructuur en bereikbaarheid, kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een passende invulling van mogelijke ontwikkellocaties. Dankzij het gevarieerde woningaanbod, de vele voorzieningen en de nabijheid van de historische binnenstad is de wijk aantrekkelijk voor allerlei doelgroepen van jong tot oud. We vinden zowel in Hoorn-Noord als in het Venenlaankwartier verschillende type woningen. Het aandeel sociale woningbouw is relatief hoog. Bij het toevoegen van woningen in dit gebied houden we hier rekening mee. Zo behouden beide gebieden een divers samengestelde groep bewoners. Tot slot heeft deze wijk te maken met een sterke vergrijzing. Het wijkprogramma zet daarom in op het project “goed ouder worden in de wijk”.

In de Grote Waal is op straat de revitalisatie goed te zien. Het programma ‘Grote Waal Samen Sterk’ loopt al geruime tijd. Het winkelcentrum, de straten, de woningen en de riolen zijn opgeknapt. De komende jaren komen er ruim 400 woningen bij. Hiermee zijn grote stappen gezet om de Grote Waal een duurzame en toekomstbestendige wijk te laten zijn. Het wijkprogramma heeft de bakens inmiddels verzet. Het sociale aspect van het leven in de wijk staat centraal. Onze missie voor de Grote Waal is dan ook het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid in de wijk.

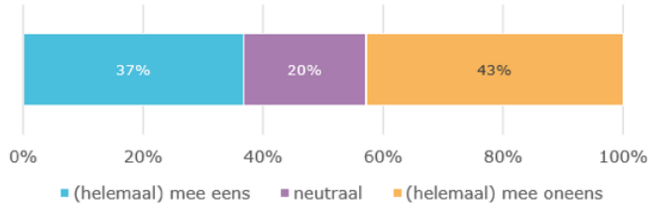


1.200 meter cirkel om de stations van Hoorn

Inbreiding

De ambitie om ‘meer stad te worden’ realiseert de gemeente met name bij de binnenstad en station Hoorn, waarbij intensieve hoogbouw, met name in de 1.200 meter zone direct rond het station, het uitgangspunt is. Dit gebied is het meest stedelijk en kent de meeste functiemenging. Ook bevindt het gebied zich in de zone van 1.200 meter rondom station Hoorn. Het levert daardoor een belangrijke bijdrage aan de ambitie om Hoorn leefbaar en vitaal te houden. Onze partners adviseerden op de woonmanifestatie om te kiezen voor een eenduidige en unieke uitstraling. Hoorn is zo bij binnenkomst in de stad direct herkenbaar. Een deel van de inwoners ziet in hoogbouw een oplossing voor de woningschaarste. Het gebied rondom het station wordt hierbij aangewezen als geschikte locatie. De inwoners geven wel aan dat de uitstraling van Hoorn zoveel mogelijk behouden moet blijven. De oude bouwstijl moet in ere blijven, met een voorkeur voor laagbouw. De uitdaging is dus om ‘meer stad te worden’, zonder de unieke kwaliteiten van Hoorn te verliezen. De gemeente werkt dit verder uit in een hoogbouwvisie.

Stelling: In de wijken rond de binnenstad (Grote Waal, Hoorn-Noord, Venenlaankwartier) moet Hoorn 'meer stad' worden. Dat betekent dat hier meer woningen moeten komen en dat deze wijken dichter bebouwd moeten worden. Onderstaande figuur is exclusief antwoordcategorie 'weet niet', N=751.



In het gebied Poort van Hoorn ontstaan interessante ontwikkellocaties voor stedelijke woningen. In de wijk Hoorn Noord/ Venenlaankwartier benut de gemeente inbreidingslocaties door sloop en nieuwbouw. Ook toekomstige leegstaande schoollocaties maken hier deel van uit. Het openbaar gebied wordt voor de bewoners in deze wijken een verlengstuk van hun woning. Voor bezoekers verhoogt het de aantrekkelijkheid. De gemeente zet in op een goede kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte. Inwoners geven aan dat de binnenstad goed toegankelijk moet blijven. Ook moet er voldoende parkeergelegenheid zijn.

Transformatie

Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad faciliteert de gemeente ook transformatiemogelijkheden van bestaande panden in de gemeente voor aantrekkelijke woningen. Met name in en aan de randen van de Nieuwe Steen liggen mogelijkheden voor transformatie. Dit is duurzaam: de ruimtes worden zuinig en zorgvuldig gebruikt. Maar de plek behoudt ook haar identiteit. De bestaande bebouwing krijgt een nieuwe bestemming: bijzondere woningen en nieuwe woonmilieus.

Middeldure huur

In Hoorn zijn weinig middeldure huurwoningen. Slechts zeven procent van de voorraad bestaat uit middenhuur. Meerdere doelgroepen tonen steeds meer belangstelling voor deze woningen. Middeldure huur is interessant voor mensen die tijdelijk aan Hoorn gebonden zijn. Denk aan studenten, starters op de arbeidsmarkt, mensen met een laag middeninkomen, mensen die nog meerdere woonplaatsen overwegen, kleine huishoudens en ouderen. Maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, mogelijkheden om van huis uit te werken, vergrijzing en individualisering versterken dit.

De gemeente vraagt marktpartijen om het aanbod van middeldure huur (700 tot 1.100 euro per maand) uit te breiden om te voorzien in de groeiende vraag. Het is daarbij belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de bewoners. Bewoners die willen gaan huren vragen vooral om appartementen. Woningen voor ouderen moeten in de buurt komen van voorzieningen voor deze doelgroep.

In Hoorn moeten de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. De gemeente past bij nieuwbouw van middeldure huur daarom de doelgroepenverordening toe. Zo wordt de huur voor vijftien jaar begrensd.

3.2 Wonen, zorg en welzijn

Speerpunten

1. We zorgen ervoor dat iedereen een passende plek heeft om te wonen. Elke inwoner moet zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
2. We zetten ons in voor ontwikkelingen die bijdragen aan een inclusieve samenleving: een gemengde bevolkings-samenstelling en gevarieerd woningaanbod in elke wijk.
3. We faciliteren de uitstroom van de opvang of een beschermde woonvorm als deze stap vanuit het (zorginhoudelijk) perspectief van de bewoner verantwoord is.
4. We werken samen met zorgpartijen en corporaties aan het huisvestingsvraagstuk van zorgpartijen.
5. We zetten de bewustwordingscampagne Lekker Blijven Wonen en de blijverslening voort om oudere bewoners te informeren en zo nodig te ondersteunen bij het preventief aanpassen van de woning.
6. We stimuleren bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

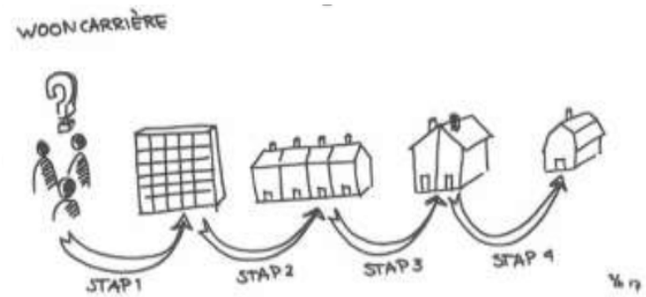
In Hoorn kunnen de inwoners prettig in hun wijk of dorp wonen. Dit geldt voor zowel jong als oud. De inwoners vormen een duurzame samenleving waarin iedereen een plek heeft. Kinderen groeien hier veilig op, inwoners voelen zich betrokken en mensen kunnen gezond oud worden. De gemeente verwacht van onze inwoners dat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Dat willen mensen zelf ook. Een goede woning of woonruimte en een leefbare woonomgeving met gelegenheid voor ontmoeting dragen daaraan bij. Dit heeft een positief effect op het welzijn en de gezondheid van de inwoners. Dit vraagt om buurten en openbare ruimten die zo worden ingericht en onderhouden dat ze schoon, opgeruimd, veilig en toegankelijk zijn voor iedereen. Ze moeten uitnodigen en inspireren tot meedoen. Je kunt er bewegen, ontspannen en ontmoeten. Mensen voelen zich er verbonden.

Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein

Het meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein is een integrale beleidsnota die betrekking heeft op het brede sociale domein (o.a. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), jeugdbeleid, gezondheidsbeleid, werk en inkomen (inclusief armoedebeleid), asielbeleid en onderwijs) en ook aansluit op aanpalend beleid, zoals wonen, ruimtelijke en economische ontwikkeling, veiligheid, toerisme en de verschillende wijkprogramma's.
Het meerjarenbeleidsplan stelt de gezamenlijke doelen, ambities en kaders vast en geeft de uitdagingen voor de komende periode weer. In het meerjarenbeleidsplan zijn negen overkoepelende opgaven bepaald die ervoor zorgen dat deze uitdagingen de gemeentelijke doelen en ambities niet in de weg staan. Deze integrale benadering zorgt ervoor dat de gemeente de uitdagingen gezamenlijk (in- en extern) en duurzaam kan oppakken. De samenhang binnen en tussen de verschillende beleidsvelden wordt met dit meerjarenbeleidsplan geborgd.

Inclusieve samenleving

Een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau draagt bij aan deze inclusieve samenleving. Inwoners kunnen een wooncarrière in hun eigen wijk maken.



In de regio Westfriesland krijgen personen die geen onderdak hebben en niet zelfredzaam zijn onderdak en begeleiding. Het gaat om mensen die zich niet op eigen kracht kunnen redden in de samenleving. Maar ook om mensen die de thuissituatie hebben verlaten vanwege risico's voor hun veiligheid. Huisvesting wordt zoveel mogelijk direct passend aangeboden. We kijken naar de best passende eindsituatie (inclusief dagbesteding en begeleiding) en proberen dit direct te realiseren.

Het grootste obstakel in de uitstroom naar zelfstandig wonen wordt nog steeds gevormd door een tekort aan beschikbare en passende woonruimte. Er zijn grote inspanningen nodig voor een doorbraak. De meeste inwoners die uitstromen uit de opvang of een beschermde woonvorm, zijn alleenstaanden met een laag inkomen die behoefte hebben aan betaalbare, kleine huurwoningen of studio's.

In de regio werken we aan meer doorstroming van woonzorgvoorzieningen naar reguliere huisvesting. Samen met de maatschappelijke partners als corporaties, zorgpartijen en gemeenten voeren we de pilot Uitstroom Bijzondere doelgroepen uit. Deze pilot loopt af in januari 2021. Na afronding van de pilot blijven we ons samen inzetten voor de uitstroom uit de intramurale voorzieningen naar eigen kleine en betaalbare woningen of woonruimte. Op de woonmanifestatie is hier ook toe opgeroepen. Voor de regio is het van belang om via de uitstroomregeling een redelijke tweede kans te bieden.

Samenwerking wonen, zorg en onderwijs

De gemeente ziet jongeren naar studentensteden vertrekken. Dat hoort bij de levensfase en houden we niet helemaal tegen. Het aanbod van vervolgonderwijs is onvoldoende om in Hoorn te blijven of om studenten van elders aan te trekken. Om voldoende arbeidskrachten in de zorg te behouden werkt de gemeente Hoorn samen met zorgpartners en onderwijsinstellingen. We maken ons sterk voor een combinatie van wonen, werk en (hbo) onderwijs op het gebied van zorg en andere sectoren die in Hoorn en Westfriesland sterk vertegenwoordigd zijn.

De belangstelling voor het onderwijsaanbod hangt dus ook samen met studentenhuisvesting. Studenten zorgen voor een dynamische en vitale stad. Voor de toekomstige studenten in Hoorn werkt de gemeente daarom aan voldoende en aantrekkelijke studentenhuisvesting. De gemeente ziet hiervoor met name kansen in de gemengd stedelijke gebieden nabij het station van Hoorn (zoals Maelsonstraat en Dampten). Om op tijd in te spelen op een veranderende vraag naar huisvesting bespreekt de gemeente vraag en aanbod met de onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters. We kijken daarbij of het mogelijk is deze huisvesting in te zetten voor andere inwoners met een vergelijkbare huisvestingsvraag.

Samenwerking wonen, welzijn en zorg

Van alle doelgroepen neemt de groep ouderen het sterkst toe in Hoorn. Een groot deel van de woningvoorraad is echter niet (meer) geschikt voor ouderen, met name wanneer er behoefte is aan (meer) zorg. Dit gaat over de toegankelijkheid rondom en in de woning, de afstand en bereikbaarheid van voorzieningen (onder andere zorg en ontmoeting) en de woonwensen. Samen met de corporaties en zorgpartijen gaat de gemeente prestatieafspraken maken over het zorgvastgoed. Zo stimuleren we de samenwerking voor goede huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden. We lossen het komende tekort aan rolstoelgeschikte woningen op en bespreken het woonaanbod voor specifieke groepen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats nabij voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplekken.

Aanpassingen in bestaande koop- en huurwoningen

Veel ouderen en zorgbehoevenden willen, eventueel met behulp van het eigen netwerk, langer thuis blijven wonen. De gemeente ondersteunt inwoners die daarin problemen ondervinden. Veel woningen in de gemeente Hoorn kunnen relatief makkelijk worden aangepast. In veel gevallen is het door eenvoudige ingrepen aan de

woning en zowel informele als formele zorg of hulp op maat mogelijk om in de woning te blijven. Ook worden steeds meer innovatieve oplossingen geboden om het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken, zoals de toepassing van domotica. Bij koopwoningen moeten de eigenaren zelf de woning aanpassen.

De huidige generatie 75-plussers is gewend om te huren. Maar de 75-plussers van de nabije toekomst, de huidige babyboomgeneratie, hebben vaak een eigen woning. Steeds meer mensen hebben op oudere leeftijd een eigen woning. Daarom moeten we blijven inzetten op de bewustwording bij de ouder wordende inwoners. Ook ondersteunt de gemeente 55-plussers en andere inwoners met een zorgvraag met een blijverslening. We doen onderzoek naar de wenselijkheid van een vergelijkbaar aanbod, zonder dat de maandelijkse woonlasten toenemen.

Leefbaarheid

Om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, is niet alleen een geschikt woningaanbod nodig. Er is ook behoefte aan aandacht voor de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van voorzieningen en de woonomgeving. Voor het realiseren van sociale en gezonde buurten waar gelegenheid is om te ontmoeten, kijkt de gemeente verder dan het woonbeleid. De gemeente biedt hulp en begeleiding op maat en voorkomt verergering van ‘achter de voordeur problematiek’. De gemeente zet onder andere samen met de corporaties actief in op het voorkomen van schulden en betalingsachterstanden. De samenwerking met de corporatie laat goede resultaten zien. De betalingsachterstanden worden minder. De partijen zetten deze samenwerking dan ook voort.

Samen met de partners zoekt de gemeente naar mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten, waar deze onder druk staat, te verbeteren. We werken aan een duurzame samenleving. Bij ingrepen en initiatieven in de wijken vraagt de gemeente partners bij te dragen aan de leefbaarheid. In de wijkprogramma’s Grote Waal, Hoorn-Noord/Venenlaankwartier en Hoorn Kersenboogerd worden initiatieven genomen.

Bewonersinitiatieven

De gemeente staat open voor kleinschalige bewonersinitiatieven en innovatieve ideeën die vooral gericht zijn op het langer zelfstandig blijven wonen. Denk aan kamerverhuur, woningdelen, verticale woningsplitsing (onder en bovenverdieping van elkaar scheiden zodat twee woningen ontstaan), particuliere zorginitiatieven, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen en meer. Deze initiatieven bevorderen het ‘omzien naar elkaar’. Door ‘welzijnsactiviteiten’ te ondersteunen voorkomen we dat (eerder) gebruik moet worden gemaakt van dure zorgvoorzieningen. Niet alles wordt zonder meer toegestaan, maar in goed overleg is veel mogelijk. De gemeente onderzoekt of de regels voldoende ruimte biedt en neemt hierin een faciliterende rol.

3.3 Duurzaam wonen

Speerpunten

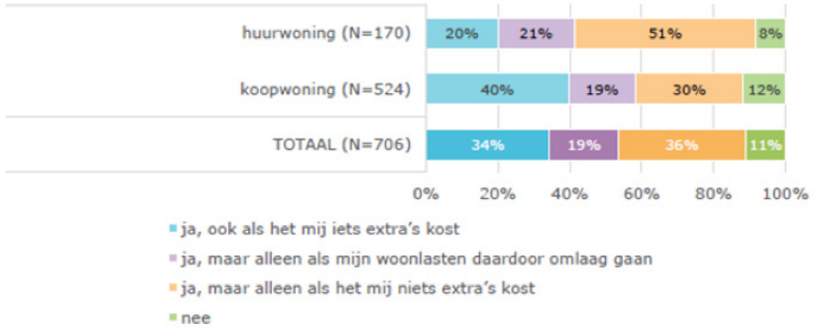
1. We zetten de duurzaamheidssubsidie en -lening voort om eigenaren te ondersteunen bij het duurzaam maken van de woning.
2. We werken samen met de regio aan klimaatadaptieve maatregelen voor het tegengaan van droogte, hittestress, langdurige warmte, wateroverlast en overstromingen.
3. We stellen samen met stakeholders wijkuitvoeringsplannen op om de Transitievisie Warmte verder vorm te geven.
4. We stimuleren circulair bouwen bij woningbouwplannen.

De duurzaamheidsopgave en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving zijn voor Hoorn een van de belangrijkste integrale opgaves voor de komende decennia. De ambities zijn fors. De gemeente zet serieuze stappen om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving.

Duurzame woningen

Duurzame woningen voegen kwaliteit toe aan de bestaande woningvoorraad. Ze houden de voorraad ook in de toekomst aantrekkelijk. Energiezuinige woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner, bieden comfort en hebben toekomstwaarde. Eigenaren van woningen worden hiervan bewust gemaakt. Ze worden gestimuleerd om woningen aan te passen met duurzaamheidssubsidie en –leningen. Inwoners van Hoorn hebben aangegeven dat zij bereid zijn tot het nemen van maatregelen.

Bent u bereid extra maatregelen te nemen in of aan uw woning, of gaat u akkoord met extra maatregelen aan uw huurwoning? Onderstaande figuur is exclusief antwoordcategorie 'weet niet'.



Daarnaast is het van belang dat woningen voldoende koel blijven tijdens hitte. Dit kan met passende bouwkundige voorzieningen. Ook is een klimaatbestendige woonomgeving van belang. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving verhoogt de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen. Met het Deltaplan ruimtelijke klimaatadaptatie werkt de regio Westfriesland aan klimaatadaptatie. De regio heeft in 2019 een klimaatstresstest uitgevoerd. Deze test geeft een beeld waar knelpunten liggen en waar de effecten van klimaatverandering zich het sterkst voordoen. Het Deltaplan ruimtelijke klimaatadaptatie geeft een route van de meest effectieve wijze om dit te vertalen naar beleid en uitvoeringsmaatregelen. Hierin is ook aandacht voor biodiversiteit.

Aardgasvrije woningen

De gemeente zet zich samen met haar partners in om de lokale klimaatdoelen te behalen. De gemeente is slechts één van de partijen die bijdraagt aan het behalen van de doelen. Om het gewenste resultaat te halen, is samenwerking tussen vele betrokken partijen noodzakelijk. Denk aan ontwikkelende partijen, corporaties en andere woningeigenaren, bewoners, netbeheerders en partners op energiegebied. In het programma Duurzame stad geeft de gemeente een heldere omschrijving van het begrip duurzaamheid.

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente in beeld gebracht hoe we de omwenteling naar wonen zonder aardgas maken. De gemeenteraad heeft deze vastgesteld. In de visie is tot 2030 een route gemaakt voor wijken die tot 2030 van het aardgas afgaan en welk alternatief er mogelijk is. De visie wordt om de vijf jaar herzien. Bij bouw en transformatie moet hier rekening mee worden gehouden.

De gebouwde omgeving wordt op een andere manier verwarmd. Om de gebouwen energieneutraal te kunnen verwarmen, gaan eigenaren goed isoleren. Op termijn stappen ze over naar duurzame alternatieven zonder aardgas. De gemeente doet dit stap voor stap. Eerst worden de belangrijkste maatregelen genomen. Denk aan het verlagen van het energieverbruik van woningen, kantoren en bedrijven. In de wijken waar dat al gedaan is, of waar we op korte termijn stappen gaan zetten, kijkt de gemeente samen met haar partners welke aardgasvrije alternatieven het beste passen. Met behulp van gezamenlijk vastgestelde criteria is onderzocht welke wijken als eerste in aanmerking komen om de overstap te maken naar wonen en werken zonder aardgas. We beginnen in wijken waar de oplossingen het meest duidelijk zijn. Daarna ontwikkelen we ons stap voor stap naar een aardgasvrije stad. De volgende stap is het maken van wijkuitvoeringsplannen. In de wijk Kersenboogerd gaat de gemeente samen met Intermaris en het programma Kansen voor Kersenboogerd starten met het aardgasvrij maken van de wijk.

Duurzame nieuwbouw

Nieuwbouw betreft slechts een beperkt deel van de totale woningvoorraad, maar heeft wel een belangrijke rol in de verduurzamingsopgave. Nieuwe woningen worden niet meer aangesloten op het gasnet. Bij nieuwbouwprojecten is circulair bouwen het uitgangspunt voor ontwikkelaars. Dit betekent dat in de bouw en het beheer de grondstoffen in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Door bij het ontwerp van woning en woonomgeving al rekening te houden met de duurzaamheidsdoelen, ontstaat een optimaal resultaat. Bij het verkavelen maken we optimaal gebruik van zonne-energie en circulaire grondstoffen en materialen. Ook passen we natuurvriendelijke en groene daken toe. Er komen nestgelegenheden voor dieren. Elektrische (deel)auto's worden gestimuleerd. Door in te zetten op duurzame nieuwbouw worden de woningen duurder. Om ook voor starters betaalbare koopwoningen aan te bieden, zet de gemeente in op het verkopen van eengezinshuurwoningen in de sociale sector.

3.4 Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers

Speerpunten

1. We breiden het aantal sociale huurwoningen uit met minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030.
2. We ondersteunen doorstroming in de sociale huurmarkt en naar middenhuurwoningen.
3. We plaatsen kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in sterke wijken.
4. We bieden woonwagenbewoners van Hoorn de mogelijkheid te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.
5. We zorgen voor woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers die in balans zijn met de omgeving.

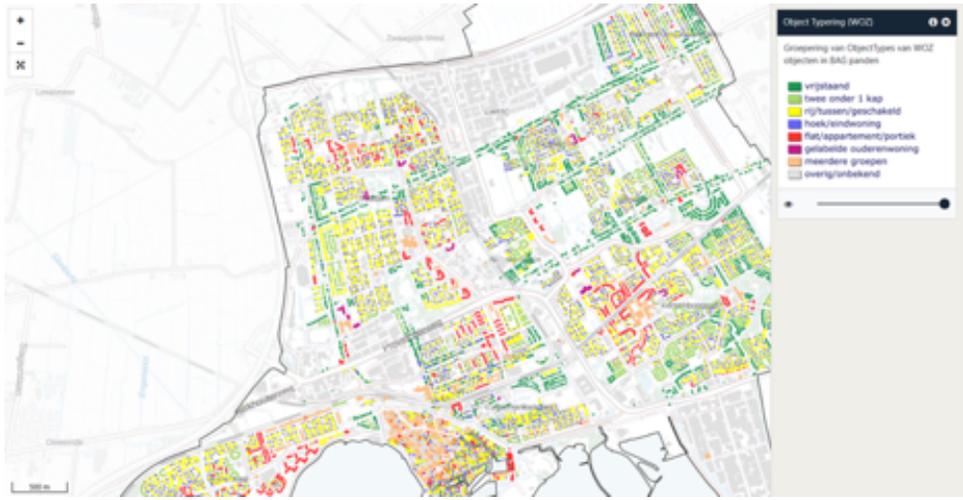
Een deel van de huishoudens in Hoorn is aangewezen op de sociale woningmarkt. Samen met de corporaties zorgt de gemeente voor goede, betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien.

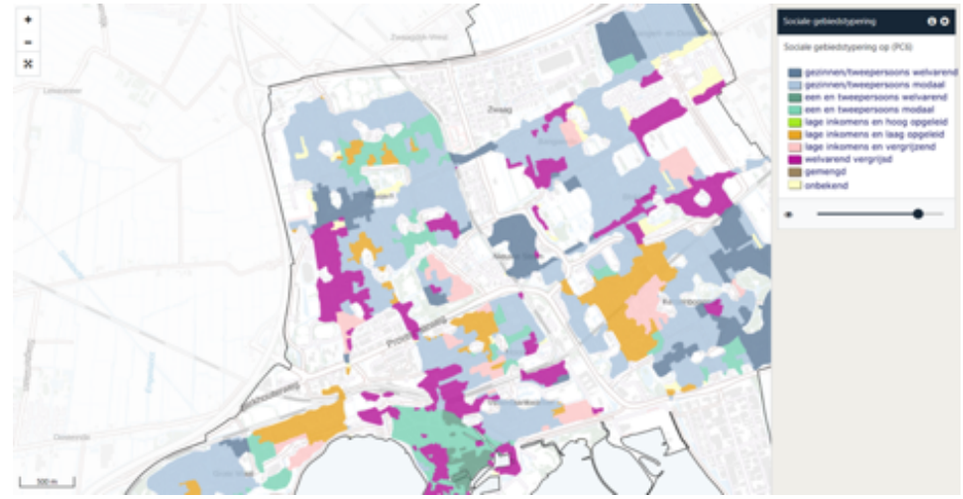
Nieuwbouw sociale huur

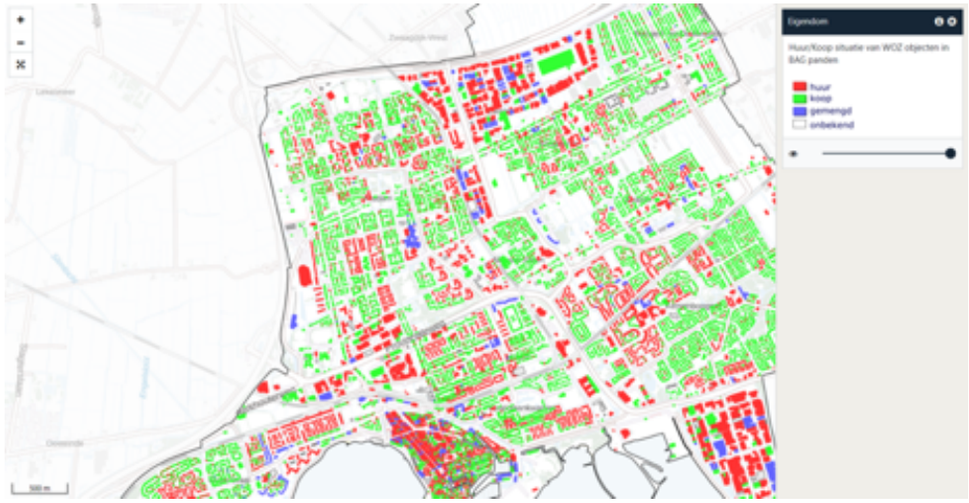
De gemeente Hoorn heeft een relatief grote voorraad woningen in de sociale sector. Afstemming van de omvang van de voorraad sociale huur en de omvang van de doelgroep laat echter zien dat er in Hoorn op dit moment nog steeds onvoldoende sociale huurwoningen zijn. De gemeente streeft naar een uitbreiding van minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030. Om de sociale huurvoorraad op peil te houden blijft de gemeente samen met haar corporaties vraag en aanbod monitoren. De vraag verandert steeds. Dit komt door de taakstelling vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) en de vraag vanuit de uitstroom uit opvang en beschermd wonen. Maar ook de toename van het aantal echtscheidingen speelt een rol. Dit wordt nog eens versterkt door een afname van de groei van de beroepsbevolking en de instroom van buitenlandse werknemers. Een deel hiervan vestigt zich langer in Hoorn en doet een beroep op de sociale huurvoorraad.

Vindt u dat er in alle wijken meer sociale huurwoningen moeten komen, alleen in wijken waar nu weinig sociale huurwoningen staan of alleen in wijken waar nu al sociale huurwoningen staan? Onderstaande figuur is exclusief antwoordcategorie 'weet niet'.









Kaarten met type en eigendomssituatie van de woningen en de sociale gebiedstypering

Inwoners van Hoorn adviseren in de enquête om deze extra sociale huurwoningen in alle wijken van Hoorn te realiseren. De gemeente faciliteert een gevarieerde bewonersmix per wijk. De gemeente gaat per wijk inzichtelijk maken hoe de huidige verhouding goedkoop, middelduur en duur is en gebruikt dit als sturingsmiddel. Bovenstaande kaarten geven inzicht in de verhoudingen.

De gemeente wil duurzame woningen met een goede kwaliteit voor onze inwoners. Een verscheidenheid in huurprijzen moet aansluiten bij de inkomens en woonvraag. De vraag komt echter steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Door het starten van de revitalisatie in bijvoorbeeld Hoorn Kersenboogerd ontstaat er een meer gevarieerde sociale woningvoorraad.

De gemeente vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft. Woningen moeten bereikbaar blijven voor de doelgroep. Vermindering van de energielasten is een belangrijk middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner. Duurzaamheid en betaalbaarheid moeten daarom hand in hand gaan.

Vergunninghouders, Spoedzoekers

De gemeente streeft ernaar om buurten met relatief veel sociale huur niet teveel te belasten met woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en zorgdoelgroepen. Met de corporatie maakt de gemeente daarom afspraken over relatief meer toewijzingen van deze doelgroepen in de sociaal sterkere buurten. Dit moet op korte termijn bijdragen aan vitale en evenwichtige buurten.

Gemeenten moeten asielzoekers met een verblijfsvergunning passende woonruimte aanbieden. Het Rijk geeft elk half jaar aan hoeveel vergunninghouders de gemeente moet huisvesten. Vergunninghouders krijgen zo snel mogelijk een geschikte woning. Dit is vastgelegd in de beleidsvisie Nieuwkomers. Het uitgangspunt is dat gemeente Hoorn niet meer dan de opgelegde taakstelling realiseert[1]. De urgentieregels en het samenwoningsvereiste voor deze doelgroep blijven gehandhaafd.

Intermaris heeft op verzoek van de gemeente een regeling ingesteld om spoedzoekers te huisvesten. Spoedzoekers zijn woningzoekenden die plotseling een woning nodig hebben. De regeling is per 1 januari 2020 geïntegreerd in het Westfriese woningverdeelsysteem.

Doorstroming sociale huur

De gemeente streeft ernaar dat sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Er zijn ook bewoners van sociale huurwoningen die naar verhouding te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Om deze groepen te verleiden om te verhuizen, richt de gemeente zich op het creëren van doorstromingsmogelijkheden naar middenhuur en koop. Dit werkt alleen als er voldoende middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn. De gemeente blijft ook de starterslening inzetten voor ondersteuning van de doorstroming naar koopwoningen.

1 In de praktijk blijkt dit niet altijd mogelijk in verband met nareizende familieleden die naar Hoorn komen. Hierdoor kunnen er meer mensen dan de opgelegde taakstelling worden gehuisvest.

De corporaties in de regio Westfriesland voerden in 2019 wijzigingen door in het woningverdeelsysteem. Het woningverdeelsysteem is het systeem waarmee vrijkomende sociale huurwoningen onder nieuwe verhuurders worden verdeeld. De wijzigingen zorgden ervoor dat meer sociale huurwoningen vrijkomen. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen nu voorrang op een nieuwe sociale huurwoning. De gemeente Hoorn ondersteunt deze wijziging zodat meer bewoners naar een gewenste woning kunnen verhuizen. De gemeente staat open voor meer wijzigingen die de doorstroming vergroten.

Woonwagenbewoners

Een specifieke woonvorm binnen Hoorn vormen de woonwagens. Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens, het rapport ‘Woonwagenbewoner zoekt standplaats’ van de Nationale Ombudsman en de op 10 juli 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie heeft de gemeente het bestaande beleid voor woonwagens samengevoegd. Uitgangspunt in het gevoerde beleid is dat we woonwagenbewoners van Hoorn de mogelijkheid bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De gemeente werkt samen met de corporatie aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners.

Daarnaast hebben woonwagenbewoners nadrukkelijk meegepraat bij de totstandkoming van de woonvisie. Voor zover mogelijk zijn de adviezen en wensen van de woonwagenbewoners meegenomen.

De hoofdlijnen van het beleid zijn:

- De gemeente is verantwoordelijk voor het algemene woonbeleid. De hoofdlijn van beleid wordt in deze woonvisie verwoord.
- Het algemene beleid van de gemeente Hoorn is in gelijke mate van toepassing op alle woonwijken in de gemeente. Hier valt onder meer onder: afvalstoffenbeleid, onderhoud openbaar gebied, veiligheid, handhaving en toezicht. In bijzondere situaties, bijvoorbeeld vanwege het handhaven of herstellen van de leefbaarheid, is maatwerk mogelijk.

- De woonwagenlocatie is onderdeel van één van de woonwijken in de gemeente Hoorn.
- De gemeente Hoorn voorziet zelf niet in huisvestingsmogelijkheden en treedt niet op als verhuurder van woonruimte. Dit geldt ook voor standplaatsen en/of woonwagens. In bestaande situaties is sprake van een overgangsbeleid, gericht op afname van gemeentelijk eigendom in vastgoed.
- De gemeente heeft een faciliterende rol.
- De gemeente voert het beleid om kavels waarop eigen opstallen staan, te verkopen aan de wettelijke eigenaar van deze opstallen. Bij overlijden van de eigenaar, wordt de kavel te koop aangeboden aan de erfgenaam/erfgenamen.
- Voor eigenaren van de opstallen (en indien van toepassing de erfgenaam/erfgenamen) die niet in staat zijn de eigendom ervan te verwerven, gaat een overgangsrecht gelden. De gemeente stelt dit beleid vast, nadat de eigenaren hierover zijn gehoord. Het beleid is zodanig dat de zittende huurder voor onbepaalde tijd op de kavel kan blijven wonen.
- Intermaris verhuurt standplaatsen met woonwagens en huurwoningen die gesitueerd zijn op de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart binnen de mogelijkheden die de wet haar biedt.
- Intermaris is bereid om op aanwijzing van de gemeente Hoorn nieuwe huurkavels over te nemen en huurwoonwagens te bouwen en te verhuren. Gemeente Hoorn is verantwoordelijk voor het bepalen van de aantallen en voor het leveren van de huurkavels.
- Verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens door Intermaris is alleen mogelijk indien daarover vooraf in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente Hoorn, Huurdersorganisatie de Boog en Intermaris afspraken zijn gemaakt.
- De gemeente Hoorn inventariseert de behoefte aan standplaatsen. Bij de inventarisatie wordt gebruik gemaakt van het afstammingsbeginsel. Woningzoekenden moet kunnen aantonen dat hun ouders en/of grootouders ten minste twee jaar aansluitend op de woonwagenlocatie aan de Bobeldijkerweg wonen of hebben gewoond.
- Na de inventarisatie wordt bepaald of uitbreiding van het aantal standplaatsen nodig is. Eén van de daarbij te gebruiken criteria is de gemiddelde wachttijd om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarnaast kunnen andere criteria worden gehanteerd.
- Voor de toewijzing van huurstandplaatsen met huurwoonwagens en huurwoningen die gesitueerd zijn op de woonwagenlocatie stelt de gemeente in overleg met Intermaris regels vast. Voorafgaand hieraan wordt aan een afvaardiging van de woonwagenbewoners advies gevraagd.

Buitenlandse werknemers

Door de groeiende economie neemt de vraag naar arbeidskrachten in onze regio toe. Omdat deze arbeidskrachten niet allemaal in onze regio te vinden zijn, trekken ondernemers steeds meer buitenlandse werknemers aan. De toename van buitenlandse werknemers is permanent en wordt beïnvloed door een afname van de beroepsbevolking in onze regio. In Nederland en ook in onze regio neemt het aantal inwoners met een migratieachtergrond relatief toe. Economisch zal de gemeente in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.

De huisvesting van deze werknemers vormt een complexe opgave. Het raakt andere terreinen als handhaving, openbare orde en veiligheid, verblijfsrecreatie en het sociale domein. Het gemeentelijk beleid is gericht op het beheersbaar krijgen en houden van de problematiek. Deze is overigens niet gebonden aan gemeentelijke en regionale grenzen. Het maatschappelijk resultaat dat de gemeente met haar beleid beoogt is gericht op:
- een kwalitatief goede huisvesting van buitenlandse werknemers;
- een goede concurrentiepositie voor de bedrijven in onze regio;
- verbetering van de integratie en maatschappelijk participatie;
- aanpak uitbuiting door huisjesmelkers en malafide werknemers.

Hoewel buitenlandse werknemers in het openbare leven goed zichtbaar zijn, bevindt een groot deel zich op het gebied van huisvesting onder de radar. Hierdoor zijn ze voor de gemeentelijke overheid onzichtbaar. Om meer zicht op de omvang van het aantal

buitenlandse werknemers te krijgen, doet de regio Westfriesland nader onderzoek. Nadat de onderzoekgegevens bekend zijn wordt het vervolgtraject bepaald.

Bij de huisvesting van buitenlandse werknemers is een onderscheid in short stay (verblijf tot 4 maanden), mid stay (verblijf tot 3 jaar) en long stay (langer dan 3 jaar). Degenen die hier langer dan 3 jaar verblijven, vinden hun weg in de reguliere woningmarkt. Zij kopen woonruimte of huren een sociale huurwoning. Toevoeging in de sociale huur bedient ook de vraag van deze doelgroep.

Om bij de huisvesting van de twee andere groepen ‘in control’ te komen en te blijven, zet de gemeente in op twee sporen: regulering en handhaving. De gemeente Hoorn heeft geen grote agrarische bedrijven en onderscheidt zich daarmee van de meeste andere gemeenten in de regio Westfriesland. En hoewel in Hoorn relatief minder buitenlandse werknemers werken, woont wel een substantieel deel van deze doelgroep in Hoorn. Slechts een klein deel hiervan woont in vergunde woningen. Dit betekent dat veel buitenlandse werknemers in niet vergunde woningen al dan niet illegaal wonen. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de reguliere gespannen woningmarkt. Dit leidt tot verkamerd verhuren van rijwoningen en overbewoning en parkeeroverlast. Dit concentreert zich vaak in enkele buurten. De gemeente Hoorn heeft er alle belang bij dat in regionaal verband buitenlandse werknemers die hier kort of middellang verblijven op een andere wijze kunnen huisvesten. Dit betekent dat gemeente Hoorn met de regio in gesprek gaat.

Daarnaast start de gemeente met een handhavingsprogramma tegen ongewenste illegale huisvestingslocaties. Het gaat om zowel bestraffende sancties als op sancties die gericht zijn op herstel of legalisering van de situatie. Bij de bestraffende sanctie past de gemeente een lik-op-stuk aanpak toe, met zodanige boetes dat de overtreders zwaar worden getroffen in hun verdienmodel. Om de bestuurlijke boete mogelijk te maken is het nodig om een huisvestingsverordening op te stellen.

Zodra het regionale onderzoek is afgerond worden handhavingsinstrumentarium verder uitgewerkt. Indien nodig wordt de huidige beleidsnotitie ‘Huisvesting arbeidsmigranten in woningen’ herzien. Met deze aanpak komt de gemeente in control. Woningen van malafide verhuurders komen weer beschikbaar voor de reguliere markt.



4. Naar de uitvoering

De ambities en pijlers uit deze Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de uitvoering van het woonbeleid. Ze geven aan waar we naar toe gaan en hoe we de opgaven oppakken. De gemeente is slechts een van de partijen die een rol heeft in de uitvoering. Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, hebben we vele betrokken partijen en initiatiefnemers nodig. De Woonvisie is dan ook een gezamenlijk vertrekpunt om verder te werken aan het wonen in Hoorn. De Woonvisie geeft duidelijkheid over de meerjarige ontwikkeling die de gemeente met haar partners wil realiseren. Op de korte termijn gaan we ons inzetten op:



Nr	Actie	Jaar
Versnelling en ontwikkeling		
1	Nieuwe vestigingsmilieus toevoegen	2020-2025
2	Opstellen hoogbouwvisie	2020
3	Diversiteit bieden in nieuwbouwontwikkelingen	2020-2025
4	Huidige verhouding goedkoop, middelduur en duur per wijk in kaart brengen	2020
5	Woningbouw laten aansluiten bij toekomstige vraag	2020-2025
6	Inspelen op oplopende woningtekort uit Metropool Regio Amsterdam	2020-2025
7	Onafhankelijke begeleiding bouwberaad	2020-2025
8	Onderzoek bouwclaims	2020
9	Adaptief programmeren van de woningbouw	2020-2025
10	Propositie en communicatie	2020-2025
11	Onderzoek beschikbaar stellen eengezinshuurwoningen voor koopmarkt	2020
12	Woningen toevoegen in Hoorn Kersenboogerd	Vanaf 2025
13	Diversiteit bieden in revitalisatie Hoorn-Noord/Venenlaankwartier	2020-2025
14	Uitvoeren project Goed ouder worden in de wijk	2020
15	Maatschappelijke betrokkenheid Grote Waal vergroten	2020-2025
16	Ontwikkellocaties Poort van Hoorn benutten	2020-2025
17	Goede openbare ruimte in verstedelijkingsgebieden	2020-2025
18	Benutten transformatiepanden	2020-2025
19	Aanbod van middenhuur vergroten	2020-2025
Wonen, zorg en welzijn		
20	Openbare ruimte schoon, opgeruimd, veilig en toegankelijk	2020-2025
21	Sturen op een gemengde bevolkingssamenstelling	2020-2025
22	Pilot uitstroom bijzondere doelgroepen evalueren en vervolg geven	2020
23	Onderzoek naar HBO zorgopleidingen en passende studentenhuisvesting	2020
24	Prestatieafspraken met zorgpartijen en corporaties gezamenlijk	2020-2025
25	Voortzetten bewustwordingscampagne ouder wordende bevolking	2020

Nr	Actie	Jaar
26	Inzetten blijverslening of vergelijkbaar alternatief	2020-2025
27	Samenwerking voorkomen van schulden	2020-2025
28	Leefbaarheid in buurten vergroten	2020-2025
29	Ondersteunen kleinschalige bewonersinitiatieven	2020-2025
30	Onderzoek regels kamerverhuur en woningdelen	2020
Duurzaam wonen		
31	Bewustwordingscampagne duurzaam wonen	2020-2025
32	Inzet duurzaamheidslening en -subsidie	2020-2025
33	Samenwerken aan aardgasvrije woningen	2020-2025
34	Uitvoeren Transitievisie Warmte	2020-2025
35	Onderzoek alternatieven aardgas	2020-2025
36	Opstellen wijkuitvoeringsplannen	2020-2025
37	Stimuleren circulair bouwen	2020-2025
Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers		
38	Uitbreiden sociale huur aanbod	2020-2025
39	Monitoren vraag en aanbod	2020-2025
40	Stimuleren spreiden bijzondere doelgroepen	2020-2025
41	Vergunninghouders huisvesten tot de taakstelling	2020-2025
42	Inzetten starterslening	2020-2025
43	Ondersteunen doorstroming verhogende maatregelen woningverdeelsysteem	2020-2025
44	Inventariseren behoefte aan standplaatsen	2020
45	Bepalen of uitbreiding standplaatsen nodig is	2020-2021
46	Regels opstellen toewijzing huurstandplaatsen met huurwoonwagens en huurwoningen	2020-2021
47	In gesprek met de regio over huisvesting buitenlandse werknemers	2020-2025
48	Handhavingsprogramma opzetten tegen ongewenste illegale huisvestingslocaties	2020
49	Onderzoek bestuurlijke boete	2020

We nodigen de partijen en initiatiefnemers in de gemeente nadrukkelijk uit bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de Woonvisie. We gaan samen met de partners in gesprek over de manier waarop zij kunnen bijdragen aan de uitvoering van de Woonvisie.

Meerdere uitvoeringspunten die in deze Woonvisie genoemd zijn, zijn verankerd in andere begrotingsprogramma's. Zo is het op peil houden van de leefbaarheid verankerd in het programma wegen, straten en pleinen. Om te komen tot goede kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte is een verhoging van het budget noodzakelijk. Het realiseren van duurzame en aardgasvrije woningen is opgenomen in het programma Duurzaamheid en Milieu. De woonvisie sluit aan bij het economisch programma, waarin is geconstateerd dat investeren in bepaalde woonmilieus noodzakelijk zijn voor de economische ontwikkeling en werkgelegenheid. We hebben een raming gemaakt van het noodzakelijk werkbudget om de nieuwe activiteiten die uit deze Woonvisie komen, de komende vier jaar te kunnen uitvoeren.

Nieuwe activiteit	Benodigd budget
Opstellen hoogbouwvisie	€ 3.000,- eenmalig
Onderzoek regels kamerverhuur en woningdelen	€ 6.000,- eenmalig
Deelname aan en faciliteren van woonversnellingstafels (Woningmakers)	€10.000,- per jaar
Onderzoek bouwclaims	€ 5.000,- eenmalig
Propositie en communicatie	€ 5.000,- per jaar

In totaal is er jaarlijks €15.000,- extra budget noodzakelijk en voor 2020 eenmalig € 14.000,- om de nieuwe activiteiten uit te voeren.

Deze Woonvisie is een van de bouwstenen voor de nieuwe Omgevingsvisie die in voorbereiding is en waarin de verschillende opgaven in de ruimte integraal samen komen.

Om samen met de partners de juiste keuzes te kunnen maken is inzicht en informatie nodig. Dit betekent dat we de situatie op de woningmarkt in Hoorn geregeld monitoren. We monitoren in elk geval jaarlijks met de woningcorporaties de omvang van de doelgroep van beleid, de omvang van de kernvoorraad en de slaagkans van woningzoekenden. De robuustheid van de Woonvisie monitoren we eenmaal in de twee jaar aan de hand van woningbehoefte onderzoek.



Samen met de Westfriese gemeenten laten wij geen kans onbenut om tot de beste regio's van ons land te behoren!

GEMEENTE HOORN