

Woonvisie Heiloo



Concept 15 november 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Leeswijzer	2
2	Samenvatting	3
3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciale Woonvisie 2010-2020	8
3.3	Regionaal Actie Programma	8
3.3.1	De ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.4	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	10
3.5	Gemeentelijk beleid	11
3.5.1	Toekomstvisie Heiloo	11
3.5.2	Structuurvisie 2030	12
3.5.3	Coalitieovereenkomst 2018 - 2022	14
4	Kenmerken en ontwikkelingen gemeente Heiloo	16
4.1	Ligging en identiteit	16
4.2	Kenmerken woningvoorraad Heiloo	18
4.2.1	Kenmerken woningvoorraad Kennemer Wonen	19
4.3	Ontwikkeling woningvoorraad	19
4.4	Bevolkingsontwikkeling	21
4.5	Bevolkingsprognose	23
4.6	Huishoudensgroepen nader bekeken	24
4.6.1	Ouderen	25
4.6.2	Gezinnen	25
4.6.3	Starters	25
5	Woningmarktonderzoek Heiloo 2017	26
5.1	Opzet onderzoek	26
5.2	Belangrijkste uitkomsten	26
5.3	Woningbehoefte	27
5.3.1	Korte termijn	27
5.3.2	Lange termijn	28

5.4	Indicatief nieuwbouwprogramma	28
5.4.1	Inbreilocaties	29
5.4.2	Behoeftte aan sociale huurwoningen	29
6	Wonen welzijn en zorg	31
6.1	Levensloop geschikte woningen	31
6.2	Inwoners met beperkingen	33
6.2.1	Intramuraal wonen	33
6.2.2	Beschermd wonen	33
6.3	Mantelzorg	34
7	Specifieke doelgroepen	35
7.1	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	35
7.2	Huisvesten van Europese arbeidsmigranten	36
7.3	vergunninghouders	36
8	Kwaliteit woning en woonomgeving	37
8.1	Duurzaamheid	37
8.2	SVn Blijverslening / Verzilverlening	38
8.3	WoonKeur	38
9	Woningbouwprogramma	40
9.1	Doorstroombeleid	40
9.1.1	Doorstroombeleid Kennemer Wonen	40
9.2	Vrije sector huur	41
9.3	Sociale woningbouw	42
9.3.1	Regionale afspraken: sociale woningbouw	42
9.4	Nieuwbouwprogrammering: voldoende sociaal en marktgericht	43
9.4.1	Programmering Zandzoom	44
9.5	Bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw	45
9.6	Beleid tegen speculatie: overwinstregeling	45
9.7	Vraaggestuurd bouwen	46
9.8	Nieuwbouwopgave (kwantitatief)	47
10	Verklarende woordenlijst	49
11	Bronnen	50

1 INLEIDING

Deze woonvisie geeft invulling aan het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren. Door de forse stijging van de woningprijzen, snelle bevolkingsgroei, gunstige inkomensontwikkeling van huishoudens en een flinke daling van de hypotheekrente was er de afgelopen decennia weinig noodzaak om rekening te houden met de actuele vraag en behoefte. Woningen werden toch wel verkocht. Sinds de crisis op de woningmarkt is er het een en ander veranderd. Wetgeving is aangepast om overproductie te voorkomen. Nut en noodzaak van woningbouw moet worden aangetoond en consumentgericht bouwen is veel belangrijker geworden. Intussen is de vraag naar nieuwe woningen weer fors toegenomen en zijn de woningprijzen inmiddels op een hoger niveau dan voor de crisis. Een belangrijk verschil met de afgelopen decennia is dat de bevolking niet meer zo groeit zoals voorheen.

Maatregelen van de rijksoverheid hebben een sterke invloed op de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld de aangescherpte regels voor hypotheeklen en het passend toewijzen voor woningcorporaties. Voor middeninkomens is het moeilijker geworden om aan een geschikte woning te komen. Maar vooral voor koopstarters is het lastiger geworden. Het aantal starters dat een hypotheek aanvraagt of een huis koopt neemt af. Het maximale leenbedrag gaat naar 100% van de aankoopwaarde, waardoor starters nu veel meer geld moeten meenemen om een huis te kunnen kopen. Daarnaast is door de afschaffing van de basisbeurs voor studenten in 2015 de gemiddelde studieschuld opgelopen. Daardoor krijgen starters minder hypotheek.

Met nieuwbouw van woningen moet veel meer rekening gehouden worden met de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Ontwikkellende partijen verwachten van gemeenten dat zij dichter tegen de wensen van de woonconsument mogen bouwen om tot een gezonde afzet te kunnen komen.

UITDAGING

De huidige praktijk van woningbouwafspraken is sterk georiënteerd op aantallen woningen. De regio Alkmaar en dus ook Heiloo heeft met het Regionaal Actie Programma (RAP) en de Regionale Woonvisie afspraken vastgelegd over de aantallen te realiseren woningen. Deze wijze van woningbouwprogrammering sluit eigenlijk niet goed aan op meer flexibele houding die de huidige woningmarktsituatie vraagt. Dit kan in de praktijk leiden tot de bouw van te veel of te weinig, maar ook verkeerde woningen. Het is een dilemma: voldoen aan de gemaakte afspraken met mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod of flexibel anticiperen op de laatste behoeftelaming, conjunctuur en marktinformatie. In de tweede helft van 2018 worden de regionale woningbouwafspraken en de regionale woningprogrammering verder uitgewerkt.

In deze tijd is het van belang om op voorhand niet te veel restricties op te werpen, maar per woningbouwlocatie alternatieven te verkennen. Een andere invulling van een locatie, waardoor de diversiteit van het woningaanbod wordt versterkt, wordt in de besluitvorming niet altijd volwaardig betrokken. Er wordt teveel vastgehouden aan eerdere afspraken en veel randvoorwaarden staan vaak al van te voren "vast", zoals bijvoorbeeld een minimaal percentage sociale woningbouw. Kortom: we moeten balanceren tussen loslaten en regisseren.

Daarnaast wordt er ook te veel gedacht aan woningen voor bepaalde doelgroepen (ouderen, jongeren, zorg- behoevende, huishoudens met lage inkomens). Een goede woning kan geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en met de scheiding van wonen en zorg kan aan (bijna) iedere woning zorg geleverd worden. In de huidige praktijk wordt er bij de woningbouwprogrammering te weinig rekening gehouden met de effecten van doorstroming. Door niet specifiek voor doelgroepen te bouwen kunnen ook de woonwensen van niet-doelgroepen worden ingewilligd.

1.1 LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk geeft een samenvatting van deze woonvisie. Hoofdstuk 3 bespreekt de diverse voor Heiloo geldende beleidstukken op het gebied van wonen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de woningvoorraad, bevolkingsontwikkeling en zoomt in op verschillende soorten huishoudens in Heiloo. Hoofdstuk 5 gaat over het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 en de prestatieafspraken met kennemer Wonen. Hoofdstuk 6 gaat in op de ontwikkelingen rond het onderwerp Wonen, welzijn en zorg en hoofdstuk 7 behandelt diverse specifieke doelgroepen. Hoofdstuk 8 kijkt naar de kwaliteit van woning en woonomgeving. Tot slot zet hoofdstuk 9 het woningbouwbeleid uiteen.

2 SAMENVATTING

De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en vanaf begin 2019 naar verwachting ook de regionale woningbouwprogrammering. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 – 2022. Met name in de Structuurvisie 2030 zijn de onderwerpen rond het thema wonen vastgelegd. De inwoners van Heiloo hebben hierin aangegeven hoe zij Heiloo als woonplaats in de toekomst graag zien. Daarnaast bepaalt de coalitieovereenkomst voor een belangrijk deel de accenten in deze woonvisie.

ONTWIKKELINGEN

Tot circa 2040 neemt zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners toe, waarbij het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners. Hierdoor zijn er steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vergrijzing. De leeftijdsgroep 65-plus neemt de komende vijftien jaar fors toe. In 2030 is de groep alleenstaande 65-plussers het grootst, gevolgd door de gezinnen 35 tot 65 jaar. De groep samenwonende 65-plussers zonder kinderen is in omvang de derde groep.

Vanwege de vergrijzing zal de vraag naar woningen, waarin een mate van zorg geboden kan worden, toenemen. Denk hierbij vooral aan appartementen met lift en grondgebonden woningen (patio / bungalow). Een groot deel van de behoefte aan extramurale zorg wordt opgevangen in reguliere woningen. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35 tot 65 wordt aanzienlijk kleiner, vooral de huishoudens met kinderen. Dit kan gevolgen hebben voor de voorzieningen in het dorp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het basisonderwijs. De afname van deze groep kan dan wellicht wat worden getemperd. Dit kan door aantrekkelijke woningen voor gezinnen te realiseren, maar ook door nieuwbouw die interessant is voor (oudere) inwoners van Heiloo. Door doorstroming komen er dan eengezinswoningen voor gezinnen vrij. Een positieve ontwikkeling is dat het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) de komende decennia een bescheiden groei laat zien. De groep starters (18 tot 30 jarigen) neemt tot 2020 nog toe en neemt daarna in omvang af.

DE MISSIE

Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een dorpse sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot een centrumgemeente. Heiloo bouwt in een gewild woonmilieu waar de komende decennia een flinke behoefte naar is.

De missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen is:

- Versterking van het dorpse karakter;
- Vergroting van de diversiteit van het woningaanbod;
- Duurzamer en toekomstbestendiger bouwen dan de landelijk vastgestelde normen;
- Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, zodat iedereen (ook starters) een wooncarrière kan maken;
- WoonKeur, maar maatwerk mogelijk;
- Een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de woonconsument en:
 - Voldoende sociale huurwoningen omvat;
 - Voldoende betaalbare koopwoningen omvat.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Bij de nieuwbouw van woningen moeten we een kwaliteitsslag maken en inwoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden) woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

KWALITEIT WONING EN WOONOMGEVING

We streven naar een gedifferentieerde wijkopbouw met als uitgangspunt dat Heiloo een groene gemeente met een dorps karakter blijft. Op het gebied van wonen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid valt nog veel te winnen. Met verduurzaming van woningen dragen we bij aan een betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad. In 2050 moeten alle woningen onafhankelijk van aardgas zijn. Daarom bouwen we bij nieuwbouw aardgasloos. De grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad. We stimuleren eigenaren en bewoners om te investeren in maatregelen aan de woning op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen.

Bij nieuwbouwplannen verklaren we WoonKeur waar mogelijk van toepassing. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid, sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. De woning is een levensloopbestendige woning. We realiseren ons dat ook hier maatwerk mogelijk moet zijn. In overleg met de gemeente kan er voor worden gekozen om voor woningen in categorie 1 geen WoonKeur te hanteren. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld goedkope kleine starterswoningen te realiseren. Dit type woning voldoet in een bepaalde fase van het leven, waarna de bewoner verhuist naar bijvoorbeeld een eengezinswoning. Bij betaalbare woningen doen we geen concessies op het gebied van duurzaamheid.

Ook bij collectief particulier opdrachtgeverschap en particulier opdrachtgeverschap (iemand die zijn eigen huis bouwt of laat bouwen) is het mogelijk om in overleg af te wijken van WoonKeur. De toekomstige bewoner bepaalt zelf wat hij of zij belangrijk vindt.

WONEN, WELZIJN EN ZORG

Met de decentralisatie van het sociaal beleid naar gemeenten wil de regering gemeenten breed verantwoordelijk maken voor het sociaal beleid. De gemeente sluit daarbij aan bij de eigen mogelijkheden van burgers en hun sociaal systeem. Het is hierbij van belang dat de huisvesting dan aan een aantal eisen voldoet. De woning moet afgestemd zijn op de fysieke mogelijkheden van de bewoner(s). Met nieuwbouw wordt hier al jaren rekening mee gehouden door zo veel mogelijk WoonKeur te hanteren.

Geschikte vrijkomende corporatiewoningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan inwoners die zorg behoeven en van wie de eigen woning niet geschikt is (of geschikt te maken is) voor het ontvangen van zorg. Om er voor te zorgen dat de kwetsbare groep ook inderdaad in de juiste woning met voorrang terecht kan, zijn specifieke regels opgenomen in de Huisvestingsverordening. De nultredewoningen en specifieke zorgwoningen (b.v. beschut wonen) van de corporaties kunnen hierin voorzien.

De praktijk leert ons dat maar een beperkt aantal mensen echt wil of moet verhuizen. De meeste inwoners weten zich, met enige aanpassingen, goed te redden in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Soms is het noodzakelijk dat er mantelzorg kan worden verleend. Om dit te ondersteunen wordt er bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden met het geven of ontvangen van mantelzorg. In andere gevallen kan, als er voldoende ruimte is, een te plaatsen

'mantelzorgwoning' bij de woning van de mantelzorger of bij de woning van de verzorgde uitkomst bieden. De gemeente biedt hierin zoveel mogelijk een faciliterende rol.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (CPO)

We spreken van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap als particulieren in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming verwerven. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Het collectief heeft de volledige juridische zeggenschap over en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Particuliere opdrachtgevers bouwen dus niet voor "de markt", dat wil zeggen voor de verkoop of huur, maar voor eigen gebruik. Heiloo is voorstander van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Wij steunen initiatieven rond CPO, maar onze rol als gemeente hierin is faciliterend. Een collectief is zelf verantwoordelijk voor het vinden van bouwgrond.

WONINGBOUWBELEID

Voor nieuwbouwprogrammering kijken we naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses, regionale woningbouwafspraken en de locatie. Daarom hanteren we geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. Door marktconform te bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang. De inwoners zijn hierbij gebaat.

Het is de taak van de gemeente om de kwetsbare groepen in de samenleving te ondersteunen. Daarom is het van belang om ons te richten op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. De Prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Jaarlijks worden deze afspraken geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Belangrijk om te realiseren is dat de komende jaren door de lopende nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) worden opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots aan de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren. Wel wil de gemeente meer sturen op sociale huurwoningen (in plaats van sociale koop). Hiervan zijn er de komende jaren nog te weinig in de programmering opgenomen om aan de prestatieafspraken met Kennemer Wonen te kunnen voldoen.

In het RAP is afgesproken dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. De huishoudensprognose voor Heiloo van 2017 gaat voor de komende 10 jaar (2018 tot 2028) uit van een extra woningbehoefte van 1480 woningen.

Heiloo heeft op dit moment meer woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen dus niet zomaar worden toegevoegd. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. Hierdoor heeft de gemeente invloed op het programma en daardoor de mogelijkheid om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te sturen.

Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Vervolgens moet bekeken worden of er op dat moment voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoning in de woningprogrammering staan om

in de actuele behoefte te voorzien. De verwachting is dat, gezien de huidige behoefte, gemeentebreed circa een derde van de woningen in het sociale segment (koop en huur) zal vallen. Ook verdient het aanbeveling om te kijken of de locatie zich leent voor betaalbare vrije sector huurwoningen. Dit komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Realisatie en programmering van nieuwe woningbouwlocaties bepalen we aan de hand van:

- het RAP (de regionale woningprogrammering)
- de meest actuele huishoudensprognose
- het meest actuele woningmarktonderzoek
- locatie gebonden eigenschappen: waar leent de locatie zich voor, wat is een geschikte toevoeging aan de bestaande bebouwing?
- de Prestatieafspraken (is de locatie benodigd en geschikt om de afgesproken doelstelling te realiseren)
- Afwegingskader: door de in het RAP opgenomen afwegingskader te gebruiken kunnen woningbouwplannen geprioriteerd worden. Zo zorgen we ervoor dat de beste plannen door gaan.

3 BELEID

Dit hoofdstuk geeft een beknopte toelichting op de diverse geldende beleidsstukken op het gebied van wonen. Ter verduidelijking is hieronder een schematische weergave opgenomen van de diverse beleidstukken voor het thema wonen.



3.1 RIJKSBELEID

In mei 2018 heeft De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale woonagenda 2018 -2022 aan de tweede kamer aangeboden.

Deze agenda is in samenwerking met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG en de Woonbond tot stand gekomen om de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken.

De drie uitdagingen waar de acties in de Nationale woonagenda zich op richten zijn:

1. het vergroten en versnellen van de woningbouw door

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan.

2. het beter benutten van de bestaande voorraad

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

3. de betaalbaarheid van het wonen

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden,

mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.

3.2 PROVINCIALE WOONVISIE 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie “Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020” vastgesteld. In deze visie staat de doelstelling: “in 2020 beschikken inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu”. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten.

De woningbouwtaakstelling (het aantal woningen) voor de regio Alkmaar is in deze woonvisie iets naar beneden bijgesteld. Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen (kwantiteit). In de provinciale woonvisie wordt gepleit voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit (duurzaam en in gewenste woonmilieus). De Provinciale Woonvisie stuurt aan op het maken van Regionale Actie Programma's.

3.3 REGIONAAL ACTIE PROGRAMMA

De Regionale Actie Programma's (RAP's) zijn voor de provincie het instrument om de doelstellingen van de Provinciale Woonvisie te bereiken.

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer geeft. In de regio Alkmaar is er veel aandacht om te komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie.

De regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Voor nieuwbouwprogrammering hanteren we naast de actuele provinciale prognose voor demografie en nieuwbouw ook andere recente prognoses. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten.

Heiloo kent in vergelijking met de regio Alkmaar relatief veel harde plannen en zal terughoudend moeten zijn met het toevoegen van meer harde plannen. Dat Heiloo een relatief hoog aantal nieuwbouwwoningen in de planning heeft staan komt voor een belangrijk deel door de woningbouwlocatie Zandzoom. Deze locatie vervult niet alleen een lokale, maar ook regionale en bovenregionale behoefte.

Indicatieve plannen voor Heiloo in relatie tot uitbreidingsbehoefte conform Primos 2016

Harde plannen	Zachte plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke inbreiding	Indicatie verwachte productie in 10 jaar	Uitbreidingsbehoefte tot 2026 (richtlijn Primos 2016)	Indicatieve Ladderruimte met plannen binnen 10 jaar
2.132	40	2.172	2.163	0	1.575	945	-630

Bron: RAP regio Alkmaar (6 juni 2017), p.7.

Met de uitgangspunten in het RAP heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening). De colleges in de regio Alkmaar zijn bezig om een regionale woningprogrammering op te stellen. De regionale woningprogrammering vervangt de afstemming in het PORA en zal regelmatig worden geactualiseerd. Recentere prognoses laten een stijging zien in de woningbehoefte. De meest recente prognose gaat voor Heiloo uit van een extra woningbehoefte van 1480 woningen in de periode 2018 tot 2028.

3.3.1 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in 2012 ingevoerd om duurzaam ruimtegebruik te bevorderen. De intentie is om bebouwing in het buitengebied te voorkomen als in de bestaande bebouwd gebied nog voldoende ruimte beschikbaar is. Ook is het van belang om concurrentie tussen gemeenten te voorkomen en leegstand en verpaupering tegen te gaan die hier mogelijk het gevolg van zouden kunnen zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst. Als een ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan, moet de gemeente de ladder doorlopen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- **Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?**
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.
- **Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?**
De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.
- **Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?**
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.
- **Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?**
De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Hiervoor hanteert de regio Alkmaar steeds de meest recente prognoses.
- **Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**
Als de woningbouw-ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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’.

- **De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?**

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen zoals waterrijk wonen, grote landgoederen).
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of, op grond van ruimtelijk beleid zoals een structuurvisie worden beoogd. Bijvoorbeeld park, maatschappelijke functies maar ook andere woonplannen die later worden beoogd.
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken.

Rol van de provincie

De provincie Noord-Holland heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Deze gaan met name over regionale afstemming en een regionale woningprogrammering.

3.4 REGIONALE WOONVISIE REGIO ALKMAAR 2013-2020

Op 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar vastgesteld. De nieuwe regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De regionale woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken.

De regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

De veranderende huishoudensamenstelling (met name door de vergrijzing), betaalbaarheid en toevoegen van het juiste aanbod vormen de opgave. Omdat het tegenwoordig moeilijker is om oplossingen in de nieuwbouw te realiseren moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd van zowel huur als koop, zodat deze voor een ieder bereikbaar blijft of wordt. Voor de regio Alkmaar is de “Doelgroep van beleid” de categorie inkomens tot €48.000 (grens sociale koop) met daarinbinnen nadruk op de categorie €41.065 (grens sociale huur / huurtoeslaggrens).

Op dit moment is de marktsituatie anders dan voorheen. Van een maakbare markt waarbij gemeenten kunnen opleggen wat er gebouwd wordt, is het nu zaak geworden in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de toekomstige gebruiker. Tegelijk willen gemeenten waarborgen dat de woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. Ontwikkende partijen en gemeenten zullen gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan.

Bij nieuwbouw wordt regionaal een percentage gehanteerd van minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens € 710,68 en koopwoningen tot € 235.000,- (prijsspeil 2018). Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Voor minimaal 30% regionaal wordt gekozen omdat daarmee de bestaande

voorraadbilans op peil blijft. Voor koop geldt dat door het werken met een inkomensgrens in plaats van een kooprijsgrens flexibiliteit wordt ingebouwd (veranderende rentestanden leiden tot andere hypotheke en dus koopmogelijkheden).

Daarbij is de volgende inspanningsverplichting afgesproken: *Gemeenten en de ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€597,30 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).*

Samenvatting van de categorieën en prijsklassen woningen Regio Alkmaar			
categorie	huur	koop	regionaal minimaal
1	1 ^e aftoppingsgrens € 597,30 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	Kooprijsgrens € 189.800 (2018) (Wet bevordering Eigen Woningbezit)	30%
2	Maximale huurtoeslaggrens € 597,30 - € 710,68 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	€ 189.800 - € 235.000 ¹	
3	Vrije sector huur > € 710,68 (2018)	> € 235.000	

Het algemene beeld dat de regio vergrijst zal de komende jaren leiden tot meer zorgvragers. Veel senioren kiezen er voor om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarnaast raakt een grote groep zorgafhankelijke huishoudens het recht op een verblijf in een intramurale instelling kwijt. Het langer zelfstandig (willen/moeten) wonen stelt eisen aan de geschiktheid van de woningvoorraad.

Een samenhangende organisatie van wonen, zorg en welzijn is van belang. Bijvoorbeeld door stimuleren domotica, het toestaan van mantelzorgwoningen en indien mogelijk hanteren van WoonKeur. Daarnaast moet maximaal ingezet worden op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energie neutrale – en daarmee “woonlastenlage”- woonregio.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 TOEKOMSTVISIE HEILOO

Op 7 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de kernwaarden van de Toekomstvisie 2030 onderschreven. Bij het opstellen van de toekomstvisie zijn inwoners actief betrokken. Op het gebied van wonen geeft toekomstvisie de onderstaande richting aan waaraan beleid wordt getoetst.

In 2030 heeft Heiloo een evenwichtige bevolkingsopbouw. Het aantal ouderen in Heiloo is de laatste decennia toegenomen. Bijna een derde van het aantal inwoners in Heiloo is ouder dan 65 jaar. Ongeveer een derde van de bevolking van Heiloo is jonger dan 35 jaar. Het aantal inwoners tussen 20 en 35 jaar in Heiloo is dus gegroeid. Tot slot is een derde van het aantal inwoners tussen 35 en 65 jaar. Zuiderloo en Zandzoom zijn gebouwd en het inwonersaantal bedraagt ongeveer

¹ Bovengrens = € 235.000. Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 1.000.

25.000. Hierdoor is Heiloo toekomstbestendig en een compact dorp gebleven. De ambitie voor een evenwichtige bevolkingsopbouw vereiste een actief beleid en inspanning van de gemeente om de ontwikkeling van vergrijzing te keren.

Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats voor jong en oud. In Heiloo kan iedereen een passende woning vinden. Zowel jonge gezinnen die een tweede stap in hun wooncarrière maken, als ouderen vinden een woning in Heiloo. Het woningaanbod sluit aan op de ambitie voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. De doorstroming op de woningmarkt is goed.

Het agrarisch gebied dat de kern van Heiloo omsluit, draagt bij aan de kwaliteit van het dorp. Aantasting van het open gebied is niet wenselijk. De ruimtebehoefte voor nieuwe woningen en ander voorzieningen is binnen de contouren van het bebouwde gebied anno 2013 (inclusief Zuiderloo en Zandzoom) gevonden. Voor senioren is er keuze uit riante appartementen met een grote buitenruimte, kleinere, aantrekkelijke woningen en woongroepen. Technologische hulpmiddelen maken zelfstandig wonen voor mensen met beperkingen mogelijk.

Hoger dan drie lagen bouwen is op sommige plekken in Heiloo goed mogelijk. Om de groene ruimte te besparen, mag men beperkt de hoogte in. Het uitgangspunt is dat gebouwen in een ruime en groene omgeving staan. De ruimte is kwalitatief hoogwaardig ingericht. Parkeren doen we ondergronds.

Een eigen droomhuis. Er is ruimte om je eigen huis te bouwen of verbouwen. Er zijn landelijke regels voor constructieve veiligheid en duurzaamheid. Een beperkt aantal gemeentelijke regels over welstand en bouwvolume geeft vrijheid om het huis naar eigen idee te ontwerpen. De ruime opzet van Heiloo maakt deze vrijheid ook praktisch mogelijk. Die vrijheid geldt niet alleen voor het bouwen, maar ook voor het gebruik van gebouwen en gronden. De gemeente streeft ernaar met een minimaal aantal regels de balans te vinden tussen enerzijds de individuele behoefte aan vrijheid en anderzijds het algemeen belang.

Werken aan huis. Er is veel economische bedrijvigheid in de wijken. Ruimte en voorzieningen zijn daar aanwezig om plaats- en tijdsafhankelijk te werken. Dit kan ook vanuit huis, waar de benodigde technieken aanwezig zijn.

3.5.2 STRUCTUURVISIE 2030

Een structuurvisie is een wettelijk verplicht instrument voor zowel rijk, provincie als gemeente. In de Structuurvisie 2030 geeft Heiloo haar kijk op de ruimtelijke en fysieke ontwikkeling van het dorp. We letten daarbij op de gevolgen voor inrichting en gebruik van het grondgebied. Dit biedt een kader voor het nader uit te werken ruimtelijk beleid wat bijvoorbeeld wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Een structuurvisie is een beleidsdocument dat de basis vormt voor het al of niet toestaan van bepaalde functies op daarvoor aangewezen plekken.

De Structuurvisie 2030 schetst een beeld voor het jaar 2030 voor zes ruimtelijke thema's: Wonen, Economie, Openbare Ruimte en Infrastructuur, Cultuur en Sport, Onderwijs en Zorg en Natuur en Landschap. Voor het onderwerp Wonen wordt voor het jaar 2030 het volgende beeld geschetst:

Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats door het gevarieerde woningaanbod, de ruime opzet van de woonwijken met veel (openbaar) groen en omzoomd door bos en agrarisch gebied. Heiloo is een forensengemeente. De goede verbindingen over de weg en het spoor maken de gemeente aantrekkelijk voor mensen die in de Noordflank van de Randstad werken. Om het dorpse karakter van Heiloo te behouden, zal de bevolkingsomvang niet groter moeten worden dan ca. 25.000 inwoners. Om het voorzieningenniveau op peil te houden mag het inwonersaantal niet veel kleiner worden dan ca. 23.000. Voor een levendig dorp wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw

nagestreefd: 1/3 jongeren en (jong)volwassenen tot ongeveer 35 jaar, 1/3 volwassenen tot de pensioenleeftijd en 1/3 gepensioneerden. De ruimtelijke consequentie is dat de bebouwing Heiloo aan de zuidzijde wordt uitgebreid met de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom. De nieuwe bebouwing zal zich concentreren op de strandwal die globaal wordt begrensd door de spoorlijn in het westen en de Oosterzijweg in het oosten. Ook binnen het bestaande dorp worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Wanneer dat het geval is, gebeurt nieuwbouw zorgvuldig en in harmonie met de omgeving.

Ofschoon er in Noord-Holland Noord vanaf 2020 sprake is van bevolkingskrimp gaat dit niet op voor de regio Alkmaar. Er zijn, onder andere door de vergrijzing, steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. De benodigde woningen kunnen worden gebouwd in Zuiderloo en Zandzoom en ook in het bestaande bebouwde gebied bevinden zich woningbouwlocaties (o.a. Nieuw Varne en Campina) voor enkele honderden woningen. In Heiloo is er tot 2035 nog sprake van een (afnemende) toename van het aantal inwoners. Dit betekent dat in de gehele periode die de Structuurvisie beslaat sprake is bevolkingsgroei.

Heiloo heeft in het verleden geëxperimenteerd met duurzame woningbouwplannen. Dat heeft geleid tot een aantal aansprekende projecten op het gebied van het gebruik van duurzame energiebronnen en maatregelen om in te spelen op klimaatverandering. Nieuwbouwwoningen zijn goed geïsoleerd maar bij oudere woningen is er met relatief eenvoudige middelen veel te winnen en verdienen de investeringen in woningisolatie zich snel terug.

Kortom de missie van de Structuurvisie 2030 op het gebied van wonen is:

- Versterking van het dorpse karakter;
- Vergroting van de diversiteit van het woningaanbod;
- Een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlakte water) en grijs (infrastructuur)realiseren;
- Bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven.

De structuurvisie schetst ook een beeld van begeleid wonen, verzorgings- en verpleeghuizen:

De realisatie van kleinere verzorgingscomplexen met ca. 20 wooneenheden en goede zorg gaan niet altijd samen met verlaging van kosten en effectieve inzet personeel. Het verdwijnen van verzorgingshuizen impliceert langer zelfstandig wonen, wonen in een mantelzorgomgeving of in een woonvorm die op onderlinge zorg is gericht. Hiervoor is aanvullende zorg aan huis nodig. Hoe ook gehuisvest, in alle gevallen moeten zorgbehoevende bewoners zo goed mogelijk 'in de maatschappij' blijven staan. Nagegaan moet worden wat de gevolgen zijn van het scheiden van wonen en zorg en welke ontwikkelingen er in dit kader zijn in de reguliere woningbouw. Ook moet bepaald worden welke bijzondere woonvormen nodig en wenselijk zijn op wijkniveau, op dorpsniveau en op regionaal niveau, zodat bij (her)ontwikkeling van voorzieningen keuzes gemaakt kunnen worden over aantal, spreiding en aard van de nodige voorziening.

Het initiatief voor dergelijke voorzieningen ligt bij de zorginstellingen.

De gemeente faciliteert initiatieven voor dagbesteding en/of ontwikkeling van zorg- en service-wooncomplexen door te communiceren/informereren wat het onderscheid is tussen private zorg aan huis, wonen in een servicewooncomplex en 'overheid' gerelateerde zware zorg in een verpleeghuis.

3.5.3 COALITIEOVEREENKOMST 2018 - 2022

In de Coalitieovereenkomst 2018 – 2022: “Met elkaar!” van Heiloo-2000, VVD en CDA is in het hoofdstuk ‘Wonen in een veilig en groen Heiloo’ voor het beleidsveld wonen het onderstaande opgenomen.

Heiloo kent ruim opgezette wijken met veel groen waar het goed wonen is. Een veilige, groene leefomgeving is belangrijk om te bewegen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Op het gebied van wonen constateren wij dat – door een combinatie van factoren – er een ‘omgekeerde crisis’ dreigt. Door een zeer groot verschil tussen vraag en aanbod dreigen grote groepen buiten spel te komen als het gaat om vervulling van hun woonbehoefte, terwijl dit een van de eerste levensbehoeftes is. In 2017 is een lokaal Woningmarktonderzoek uitgevoerd en is in kaart gebracht wat de verwachting is van de realisatie van de woningbouw in de komende jaren in Heiloo. Samenvattend: het beeld is dat er een grote behoefte is aan huur- en koopwoningen voor met name starters en ouderen. Met de toename van het aantal één- en twee persoons huishoudens zal deze behoefte in de toekomst alleen maar verder toenemen. Verder is er een grote behoefte aan vrije sector huurwoningen (middenhuur) en blijkt voorts dat nieuwbouw werkelijk leidt tot de gewenste doorstroming.

Wij willen dat iedereen in het dorp een sleutel kan krijgen van het huis dat haar of hem past. Het accent ligt dan ook op bouwen naar behoefte. We stappen daarom af van de 40-30-30 verhouding bij het ontwikkelen van bouwplannen. We hebben gezien dat dat afleidde van het doel: bouwen naar behoefte.

Een betere regionale aanpak van de woningbouw is urgent en noodzakelijk, waarbij de Provincie haar huidige voorzichtige prognoses verlaat en ruimte geeft aan gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties. Sterker: de Provincie zou moeten ‘aanjagen’, waarbij overigens gasloos bouwen de norm is. Oftewel: gasloos bouwen en ook ‘gas geven!’ Wij zullen ons met deze benadering in de richting van alle betrokken partijen profileren en – waar nodig – assertief opstellen. De huidige vicieuze cirkel van voorzichtige en achterhaalde prognoses op grond waarvan te weinig huizen gebouwd mogen worden, moet doorbreken worden.

Wij zijn verheugd te constateren dat de samenwerking met de grondeigenaren in de Zandzoom leidt tot duidelijke afspraken over de verdeling van te bouwen woningen en woningcategorieën in het gebied. Dat vertrouwen in elkaar geeft ons zicht op concrete stappen die leiden tot realisatie van de eerste woningen in Zandzoom. Dat past prima in ons streven de komende vier jaar de nu geplande realisatie van circa 100 nieuwbouwwoningen per jaar stapsgewijs op te schroeven naar circa 200 per jaar. In samenspraak met woningcorporaties en marktpartijen zullen wij daarbij alle doelgroepen bedienen, op basis van periodiek uit te voeren woningmarktonderzoeken.

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Door bundeling van bestaande wetgeving worden thema's zoals gezondheid, veiligheid, natuur, verkeer en vervoer, erfgoed en water integraal onderdeel van visies en beleid. De gemeenteraad stelt in de komende vier jaar de kaders en doelen vast in een omgevingsvisie en omgevingsplannen. Een deel van de taken verschuift naar het college van B en W en de inwoners. Initiatieven vanuit de inwoners dienen ruimte te krijgen. Wij willen goed voorbereid zijn op deze nieuwe rollen. We moeten onze ambitie bepalen, willen we consolideren, onderscheidend, calculerend of vernieuwend zijn?

Wat willen wij bereiken:

- De nieuwbouw, die vooral in Zuiderloo en Zandzoom zal plaatsvinden, sluit aan bij het karakter van Heiloo. Daarbij zijn maximaal drie woonlagen het uitgangspunt. Zandzoom en Zuiderloo zijn de laatste grote woningbouwlocaties.
- Zoals bij duurzaamheid al staat aangegeven, zijn nieuwe woningen vanzelfsprekend 'gasloos', maar op termijn ook energieneutraal. Het opvangen van regenwater en het scheiden van afvalwater zijn permanente aandachtspunten;
- De huidige dan wel geplande bouwplannen worden zo snel als mogelijk concreet gemaakt en uitgevoerd; waar mogelijk faciliteren wij en 'jagen' wij op daadwerkelijke realisatie door marktpartijen en woningcorporaties;
- Geschikte inbreilocaties worden actief benut en tot ontwikkeling gebracht;
- Wij gaan de komende vier jaar het woningbouwtempo opvoeren van 100 naar 200 woningen per jaar;
- Wij willen in de Zandzoom tenminste één- nul –op- de- meter energieneutraal appartementsgebouw ten behoeve van een of twee persoonshuishoudens, geschikt voor jong en oud;
- In het kader van veranderende woonwensen zijn we bereid om experimenten aan te gaan. Inwoners kunnen hun ideeën en oplossingen inbrengen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) krijgt de ruimte;
- Wij onderzoeken op welke wijze het fonds Sociale Woningbouw, startersleningen, het hanteren van een anti-speculatiebeding bij koopwoningen en andere instrumenten aan de gestelde ambitie kunnen bijdragen en komen daartoe met concrete voorstellen;

4 KENMERKEN EN ONTWIKKELINGEN GEMEENTE HEILOO

In dit hoofdstuk wordt een kort beeld geschetst van de gemeente Heiloo. Ook wordt gekeken naar de demografische ontwikkelingen. De hierbij gebruikte gegevens zijn gebaseerd op recente statistische informatie van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) en de prognoses zijn afkomstig van de provincie Noord-Holland. De diverse huishoudensgroepen worden nader bekeken. Vervolgens gaan we in op hoe de woningvoorraad zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld en wat de gevolgen zijn van de geschetste toekomstige demografische ontwikkelingen voor de woningmarkt in Heiloo.

Een deel van de statistische informatie in dit hoofdstuk is afkomstig van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Gegevens over de woningvoorraad worden vanaf 2013 door gemeenten niet meer aan het CBS geleverd, maar aan de landelijke voorziening. Vervolgens betreft het CBS haar gegevens uit de landelijke voorziening. In de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) wordt niet gesproken over woningen, maar over “verblijfsobjecten met een woonfunctie”. Dat heeft gevolgen voor de huidige tabellen uit het woningregister en dus ook voor een aantal grafieken in dit hoofdstuk. Het woningregister wordt niet meer bijgehouden. Aangezien de definities uit het woningregister niet aansluiten op de BAG vertoont de woningvoorraadstatistiek een trendbreuk per 1 januari 2013.

De belangrijkste oorzaken voor de afwijkingen zijn:

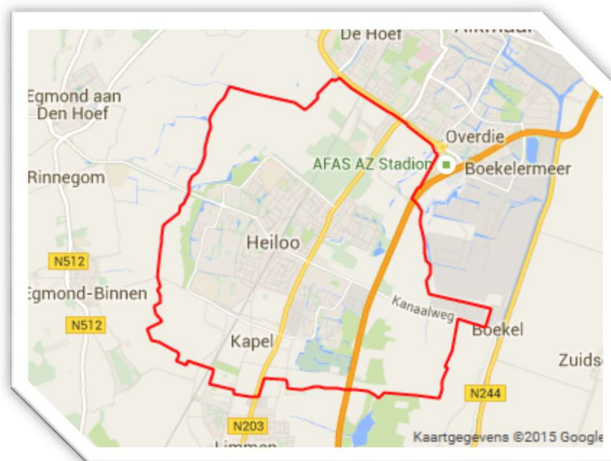
- Het al dan niet toekennen van het gebruiksdoel “woonfunctie” aan recreatiewoningen;
- Het toekennen van één verblijfsobject met een woonfunctie aan een groep wooneenheden;
- Het ontbreken van de capaciteit bijzondere woongebouwen.

Veel grafieken in dit hoofdstuk lopen daarom tot 2013. Een aantal grafieken zijn “doorgerekend” met eigen gegevens om voor de komende jaren nog inzicht te houden op ontwikkelingen. Daarnaast zijn sommige grafieken voorzien van dubbele informatie. Informatie gebaseerd op het woonregister en informatie gebaseerd op de BAG. Op deze wijze blijven trends zichtbaar (toe- of afname).

4.1 LIGGING EN IDENTITEIT

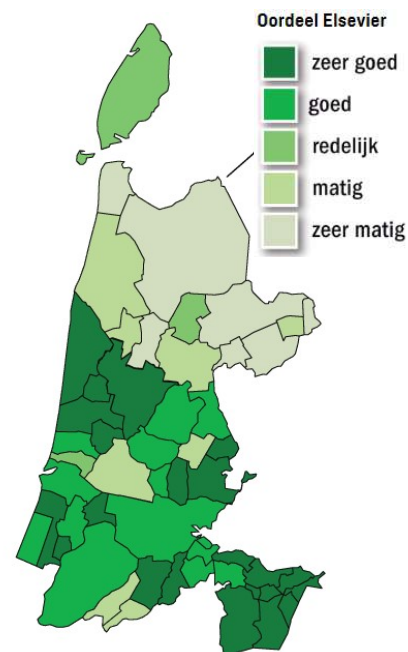
Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een dorpse sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot de centrumgemeente, in ons geval Alkmaar en op iets grotere afstand maar met uitstekende verbindingen de Metropool Regio Amsterdam.

Heiloo is een forensengemeente. Een groot deel van de in Heiloo woonachtige beroepsbevolking werkt buiten de gemeente. Voor groot een deel in de regio Alkmaar maar ook dagelijks reizen velen naar hun werk in de Noordflank van de Randstad (Amsterdam, Schiphol, Haarlem en de IJmond). Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. De uitstraling van Heiloo is luxe en groen. Het woningaanbod is gevarieerd van luxe villa's in het Blockhovepark, Oosterbos en delen van Plan Oost

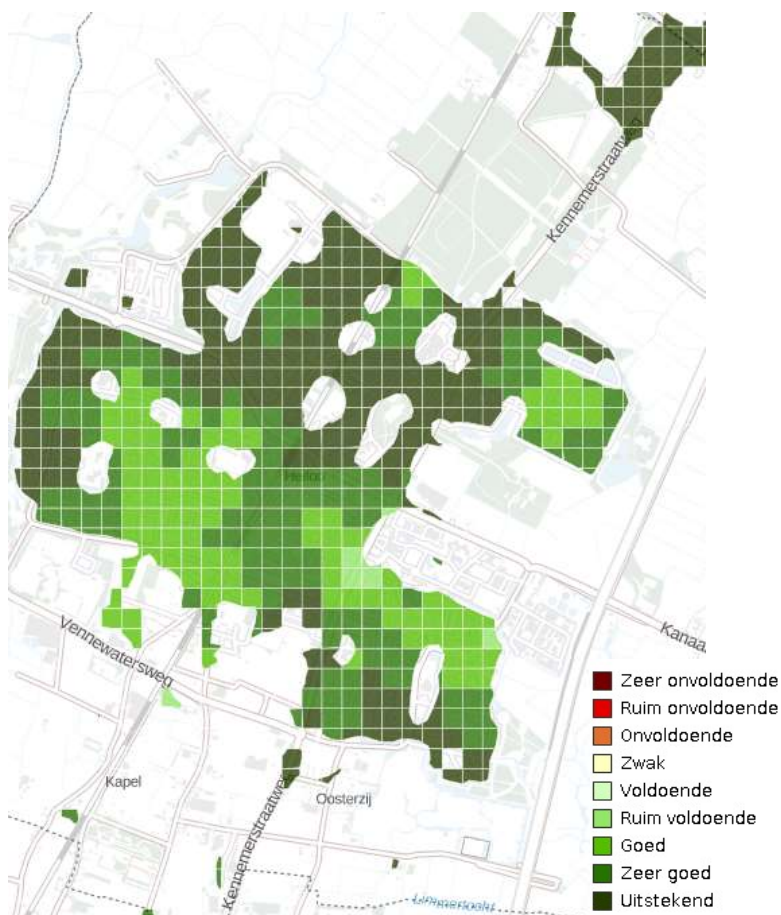


tot portiekflatwoningen. Ongeacht de woningcategorie heeft Heiloo overal een groene uitstraling door de ruime en groene inrichting van de buitenruimte. De stedenbouwkundige opzet heeft geresulteerd in een menging van woningcategorieën en daarmee sociale klassen.

Heiloo is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Dit blijkt ook uit een recent onderzoek. Al vele jaren verschijnt er in het blad Elsevier een artikel over de beste woongemeenten. Daarin staat een ranglijst van de woonaantrekkelijkheid van gemeenten. Deze ranglijst wordt opgesteld aan de hand van het jaarlijkse rapport Waar Willen We Wonen van Bureau Louter. In 2017 staat Heiloo op de 15^{de} plaats.



LEEFBAROMETER 2016



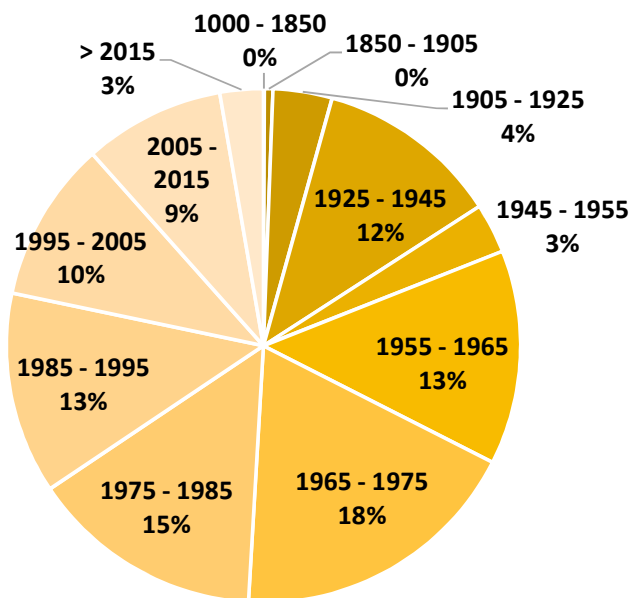
De Leefbaarometer (Ministerie van BZK) geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen dat de Leefbaarometer op basis van 100 (voornamelijk) objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en -ontwikkeling.

In de Leefbaarometer 2016 varieert de leefbaarheid in Heiloo van buurt tot buurt tussen 'ruim voldoende' tot 'uitstekend'. Heiloo als geheel scoort "zeer goed".

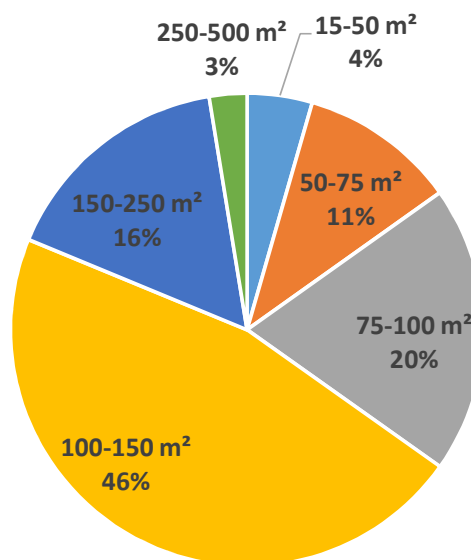
4.2 KENMERKEN WONINGVOORRAAD HEILOO

De onderstaande cirkeldiagrammen geven een beeld van de leeftijd van de woningvoorraad, de grootte van de woningen, woningtype en de WOZ-waarde². Op 1 januari 2018 heeft Heiloo 10.528 woningen. Hiervan is 84 procent naorlogs. Circa een kwart van de voorraad koopwoningen valt in het sociale segment.

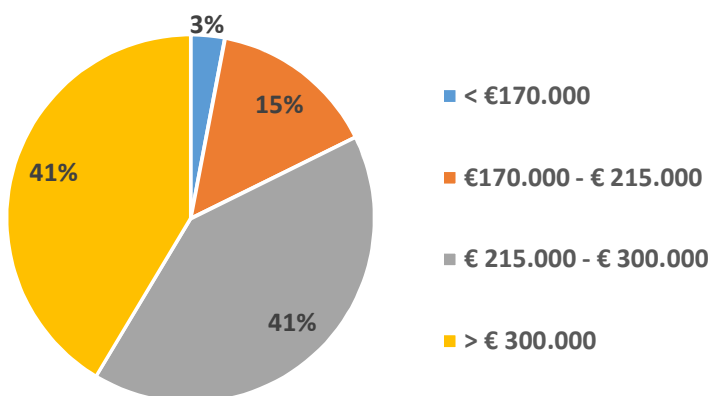
BOUWJAAR WONINGEN (2018)



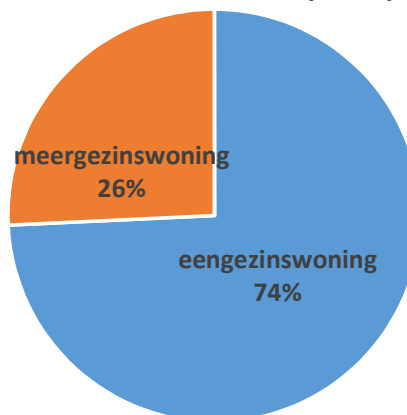
OPPERVLAKTE WONINGEN (2018)



WOZ-WAARDE KOOPWONINGWONINGEN (2016)



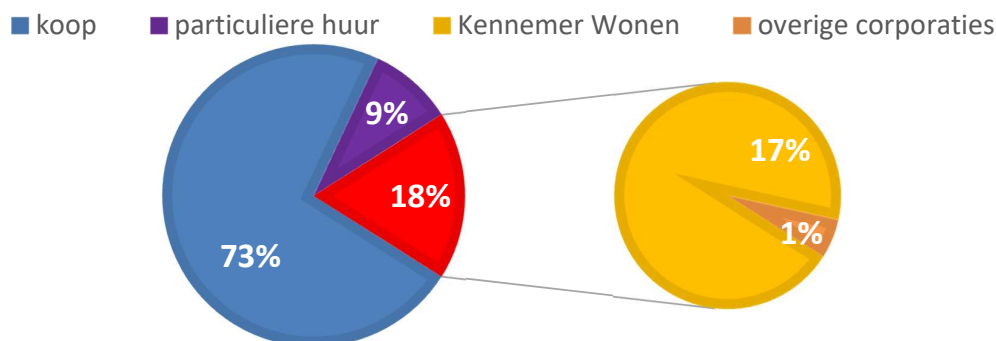
WONINGTYPE (2018)



Heiloo heeft ruim 2.000 sociale huurwoningen, waarvan er 1.739 in bezit zijn van Kennemer Wonen. De onderstaande cirkeldiagrammen hieronder geeft hiervan een duidelijk overzicht. Van de woningvoorraad bestaat 27 % uit huurwoningen. Van het totaal aan woningen is 18 % in handen van corporaties, waarvan Kennemer Wonen het leeuwendeel voor zijn rekening neemt.

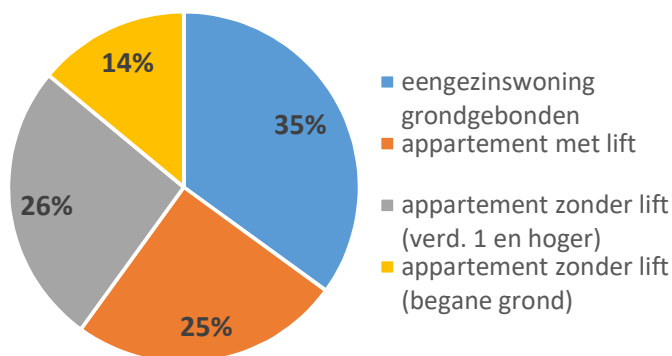
² De WOZ indeling naar WOZ-waarde van de beschikbare bronnen komt helaas niet overeen met de categorie indeling zoals is opgenomen in de Regionale Woonvisie.

WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM



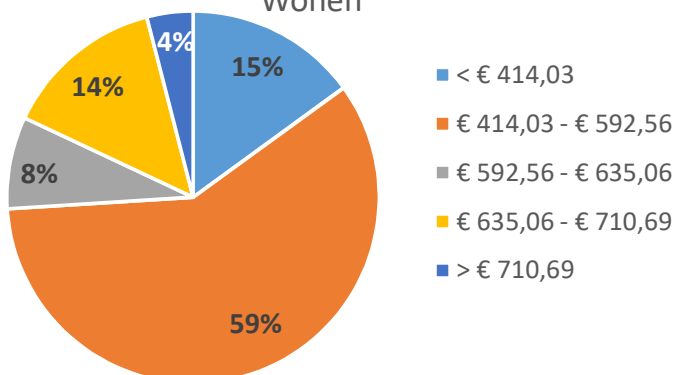
4.2.1 KENMERKEN WONINGVOORRAAD KENNEMER WONEN

Verdeling woningtypes Kennemer Wonen



De kwalitatieve mismatch in de sociale huurwoningvoorraad is aanzienlijk. Circa 65% van het woningbezit van Kennemer Wonen in Heiloo bestaat uit appartementen, terwijl 84% van de huurders uit één- en twee persoons huishoudens bestaat. Eengezinswoningen vormen 35% van het bezit, terwijl ongeveer 16% van de huurders gezinnen (drie of meer persoons huishouden) zijn.

Verdeling huurprijsklassen Kennemer Wonen

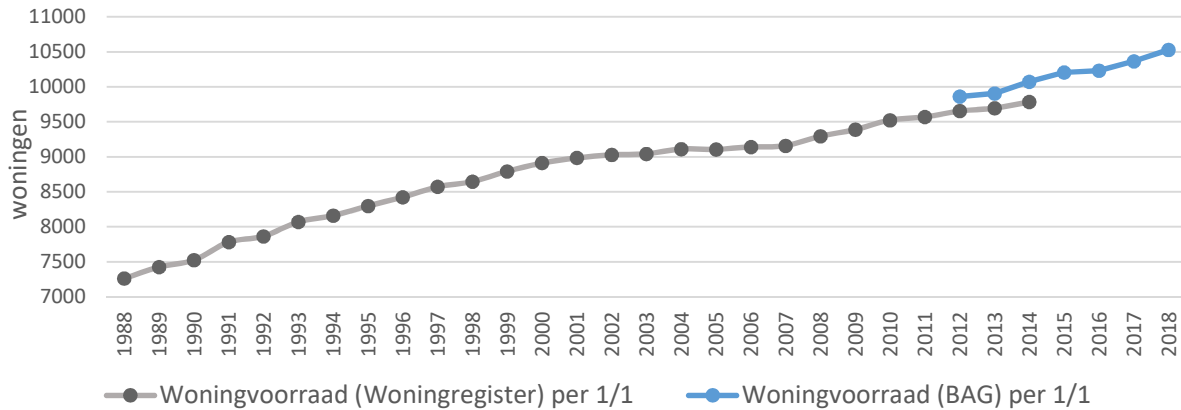


De passendheidsgrens is de grens waarbij als de huurprijs hoger is dan deze grens de huurtoeslag wordt 'afgetopt' ofwel verlaagd). 74 Procent van de sociale huurwoningen heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens. 82 Procent van de sociale huurwoningen heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens (van toepassing op huishoudens van één of twee personen (van toepassing op huishoudens van drie of meer personen)). Slechts vier procent van het bezit bestaat uit vrije sector huurwoningen.

4.3 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

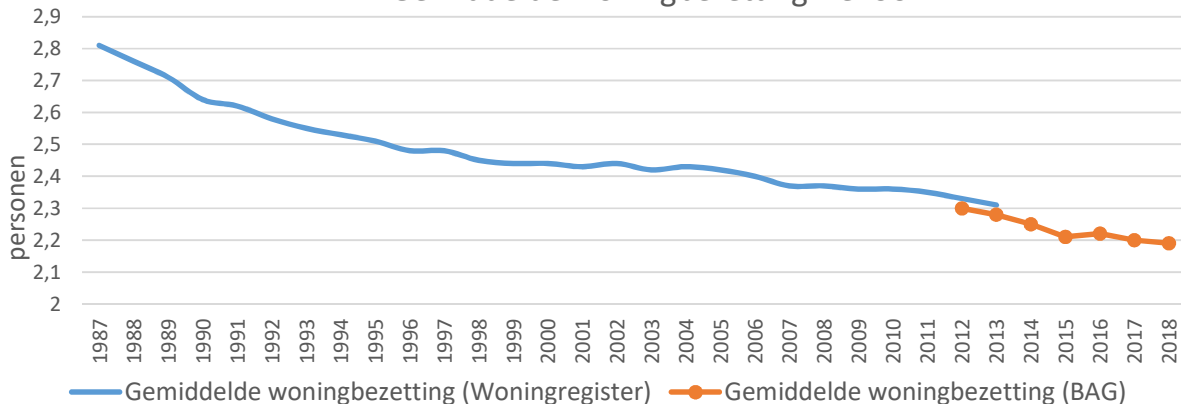
De woningvoorraad laat al decennia lang een redelijk constante groei zien. Vanaf 2000 vakt de groei iets af. De wijk Ypestein was gerealiseerd en het provinciale woningbouwbeleid was gebaseerd op contingenten per gemeente. In deze periode had Heiloo een beperkt contingent (woningbouwopgave) toegewezen gekregen. Vanaf 2005 vervielen de contingenten en de jaren erna nam de woningbouw weer toe.

Aantal woningen Heiloo per 1 januari



Zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners neemt toe. Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan het aantal inwoners. Er zijn dus steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vergrijzing. De onderstaande grafiek geeft dit duidelijk weer. De laatste jaren daalt de gemiddelde woningbezetting wat sterker. Voor een deel komt dit door de vergrijzing, maar ook deels omdat een aantal verpleeg / verzorgingstehuizen (vaak 1 kamer en 1 bewoner) nu ook worden meegenomen in de statistieken. Op 1 januari 2018 wonen er 2,19 personen per woning.

Gemiddelde woningbezetting Heiloo

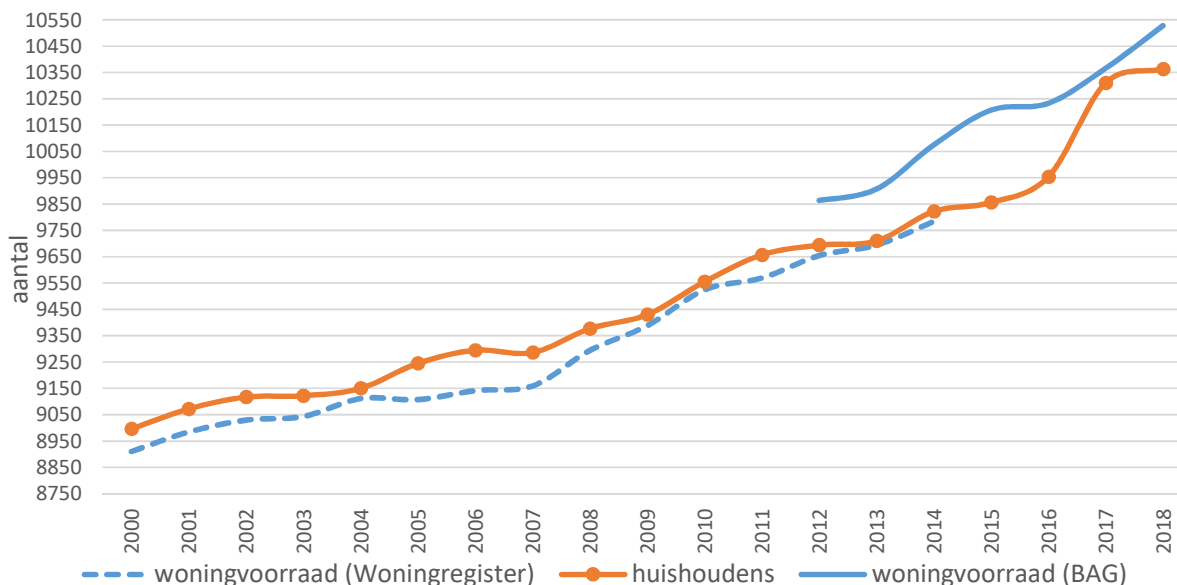


De ontwikkeling van de woningvoorraad en die van de huishoudens gaat logischerwijs redelijk gelijk op. Dat er meer huishoudens zijn dan woningen komt doordat niet alle huishoudens in een woning wonen, een klein deel woont in andere soorten huisvesting (b.v. recreatiewoning, zorgcomplex, verpleeghuis of een instelling). Deze andere soorten huisvesting worden in de BAG als “verblijfsruimte met woonfunctie” gezien en wordt nu meegeteld als woonruimte. Dit is in de bovenstaande grafiek goed te zien. Vanaf 2012 is de woningvoorraad eenmalig “op papier” toegenomen.

Voor een goed functionerende woningmarkt zijn er meer woningen nodig dan dat er huishoudens zijn. Ook starters willen een woning en bovendien is er frictieleegstand (circa 2%) nodig om verhuisbewegingen mogelijk te maken. Duidelijk is te zien dat de toename van de woningvoorraad de groei van het aantal huishoudens niet kan bijbenen. Er is een behoorlijke krapte op de

woningmarkt. Van belang is om de komende jaren fors bij te bouwen om in de behoefte te kunnen voorzien.

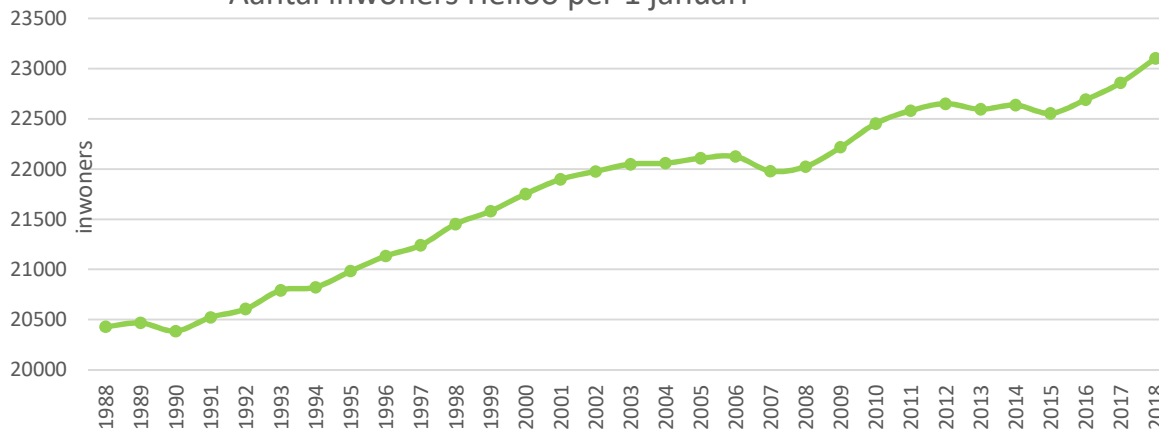
Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens per 1 januari



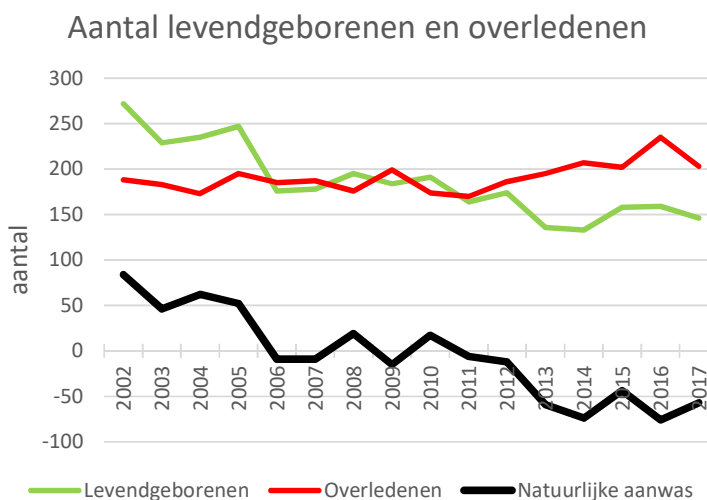
4.4 BEVOLKINGSONTWIKKELING

De bevolkingsontwikkeling van Heiloo wordt bepaald door de natuurlijke aanwas en het migratiesaldo. In het jaar 2006 daalt het aantal inwoners voor het eerst sinds lange tijd. Dit werd veroorzaakt door twee factoren. De eerste is de daling van het aantal levendgeborenen, waardoor de natuurlijke aanwas tot stilstand kwam. De tweede is het negatieve migratiesaldo. Door de lage woningproductie in de jaren 2004, 2005 en 2006 nam het aantal inwoners dat elders ging wonen flink toe, terwijl het aantal vestigers redelijk constant bleef. Ook de crisis op de woningmarkt heeft zijn effect. We zien dan ook wederom dat de bevolkingsgroei stagneert en in 2014 zelfs negatief is. Vanaf 2015 zet de groei in Heiloo weer door. Op 1 januari 2018 heeft Heiloo 23.102 inwoners.

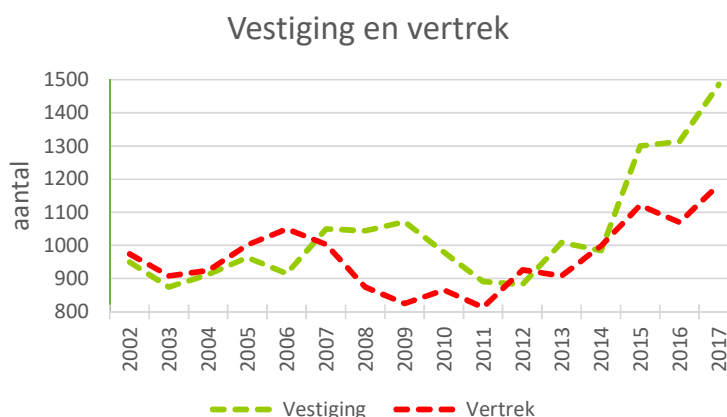
Aantal inwoners Heiloo per 1 januari



Het aantal levendgeborenen neemt overeenkomstig de landelijke trend af. Het aantal overledenen neemt, na jarenlang redelijk stabiel te zijn geweest, de laatste jaren toe. Dit is een logisch gevolg van de vergrijzing. Sinds 2011 ligt het aantal overledenen hoger dan het aantal levendgeborenen. De natuurlijke bevolkingsgroei is hiermee ten einde gekomen. De toename (en soms ook afname in 2012 en 2014) van het aantal inwoners in de afgelopen jaren komt voornamelijk door het migratiesaldo.



Het migratiesaldo wordt bepaald door het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers. De ontwikkelingen van het migratiesaldo vertoont een sterke relatie met woningbouw. In periodes waar weinig nieuwbouw is gerealiseerd (2004 tot en met 2006) vertrekken meer inwoners uit Heiloo en in periodes waarin er meer nieuwbouw wordt gerealiseerd vertrekken er minder inwoners naar elders.

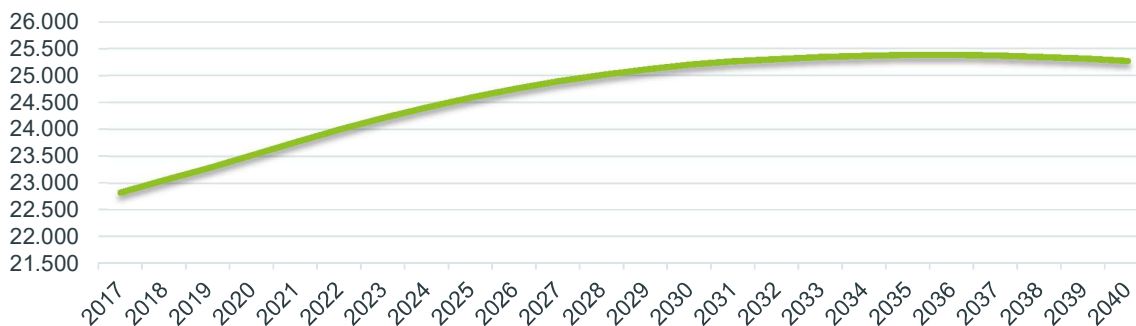


Daarnaast trekt nieuwbouw vestigers aan. Dit is duidelijk te zien. Vanaf 2007 trok de nieuwbouwproductie flink aan. Minder inwoners vertrokken uit Heiloo en het aantal vestigers nam flink toe. In de jaren 2010 tot en met 2012 is de woningbouwproductie lager, het aantal vestigers neemt af en het aantal inwoners dat vertrekt neemt weer toe. De laatste jaren is het aantal vestigers fors hoger dan vertrekkers.

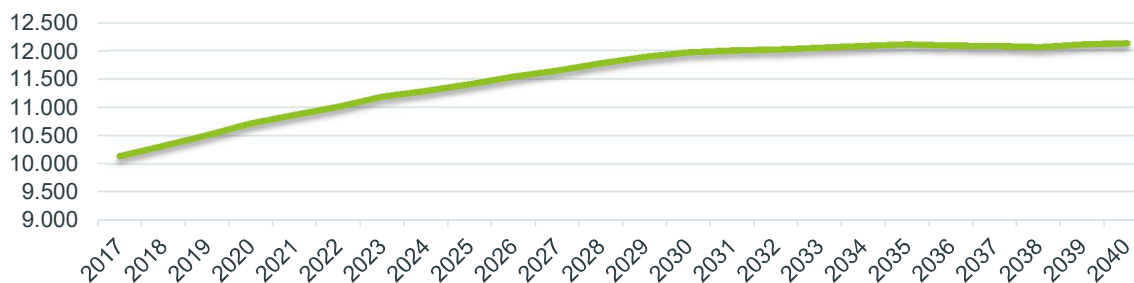
4.5 BEVOLKINGSPROGNOSE

De provincie Noord-Holland heeft in 2017 een prognose opgesteld van de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Heiloo. Tot circa 2035 zal de bevolking van Heiloo nog toenemen (hoewel de groei wel afneemt). De verwachting is dat Heiloo in 2030 25.200 inwoners en 12.110 huishoudens heeft. Het aantal huishoudens blijft door de huishoudensverdunding in ieder geval tot 2040 nog toenemen. Dit betekent dat in ieder geval tot 2040 de woningvoorraad nog zal toenemen. De verwachting is dat vanaf 2030 deze toename gering is.

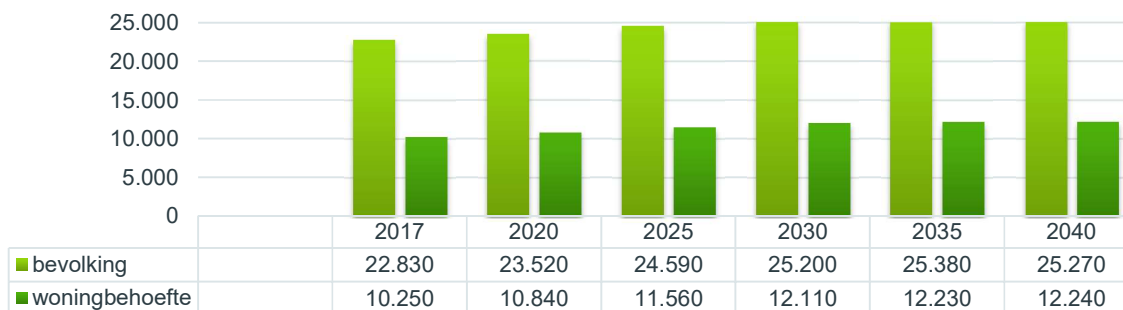
Prognose bevolking Heiloo



Prognose huishoudens Heiloo

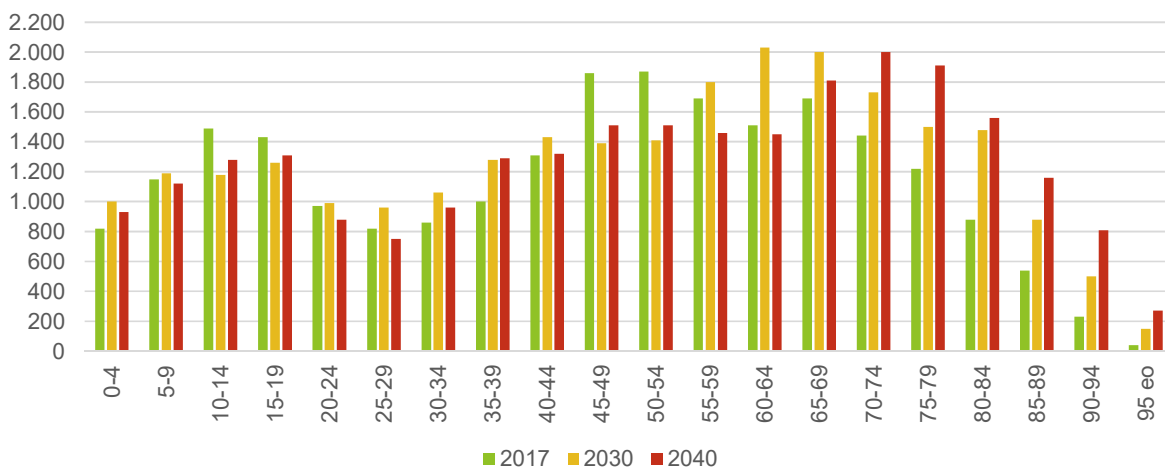


Prognose bevolking en woningbehoefte



De samenstelling van de bevolking zal de komende 20 jaar nog aanzienlijk veranderen. Uiteraard neemt door de vergrijzing het aantal ouderen flink toe. In de grafiek hieronder is te zien dat de groep 70+ tot 2040 fors toeneemt. De leeftijdsgroep 25 tot en met 45 jaar neemt tot 2030 nog toe, om daarna af te nemen.

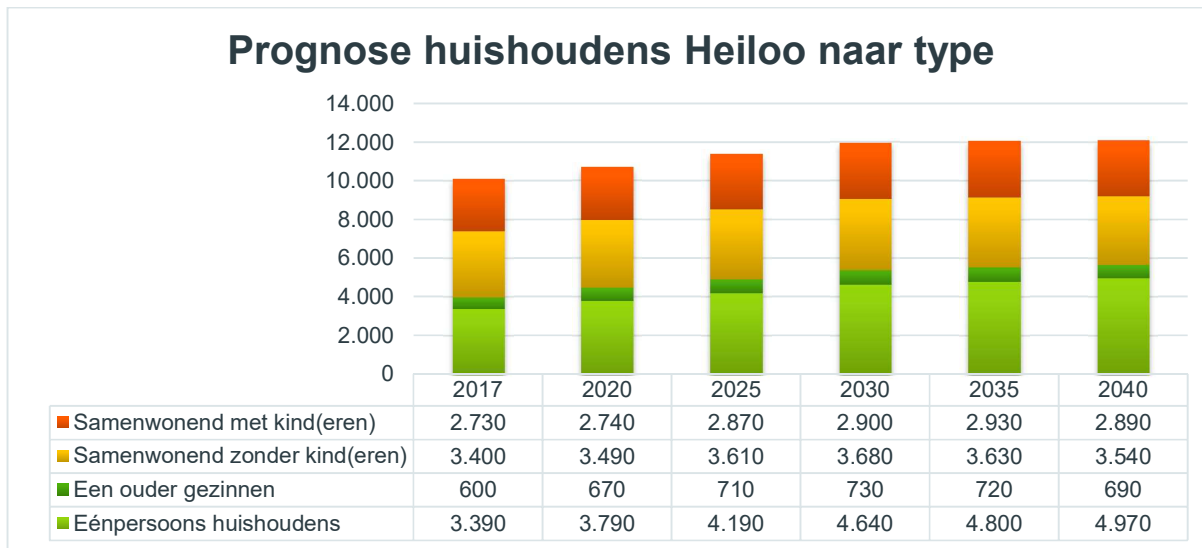
Bevolking Heiloo naar leeftijd 2017, 2030 en 2040



4.6 HUISHOUDENSGROEPEN NADER BEKEKEN

In aantallen nemen alle typen huishoudens toe. Opvallend is dat het leeuwendeel van de huishoudensgroei voor rekening komt van de groep éénpersoons huishoudens. Dit komt vooral door de vergrijzing.

Prognose huishoudens Heiloo naar type



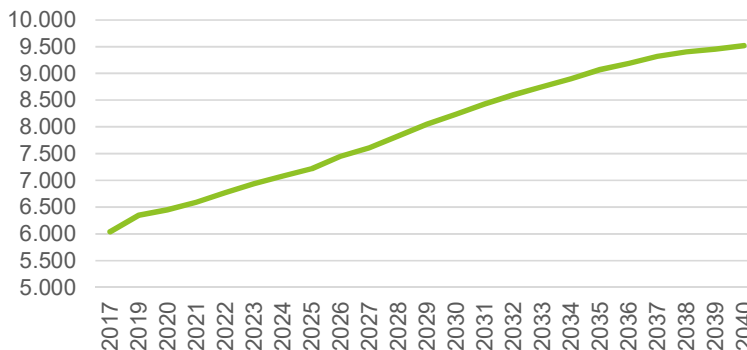
4.6.1 OUDEREN

Het aantal 65 plussers in Heiloo neemt de komende decennia fors toe. Hun aandeel zal in 2040 gestegen zijn tot 35% (24% in 2017) van de totale bevolking. Ruim één op de drie inwoners in Heiloo is in 2040 een 65-plusser. Hiermee is de opgave voor wonen zorg en welzijn evident, want er zal in toenemende mate gebruik gemaakt gaan worden van zorg en welzijnsvoorzieningen. De groep

ouderen is over het algemeen niet erg verhuis geneigd. Een klein deel van deze groep woont in een sociale huurwoning. Het merendeel woont in een (deels) afgeloste koopwoning. Hoewel een deel op basis van inkomen aanspraak zou kunnen maken op een sociale huurwoning zijn zij niet altijd op sociale huurwoningen aangewezen. Het gemiddelde vermogen van deze 65-plus huishoudens in Nederland bedroeg in 2015 ongeveer 86.500 euro. Dit is vijf maal zo hoog als een gemiddeld huishouden. Een groot deel zal in de eigen koopwoning blijven wonen. De trend is immers dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Zorg kan vaak prima aan huis worden geleverd. Wel verwachten we een toenemende vraag naar koopwoningen en huurwoningen (vooral appartementen) in de vrije sector met een goede prijs-kwaliteitverhouding.

Vanwege de bovengenoemde demografische ontwikkelingen zal de vraag naar woningen, waarin een mate van zorg geboden kan worden, toenemen. Een groot deel van de behoefte aan extramurale zorg kan worden opgevangen in bestaande woningen. Geschikte vrijkomende corporatiewoningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan inwoners met een indicatie voor een zorgwoning. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in de Huisvestingsverordening.

65 plussers



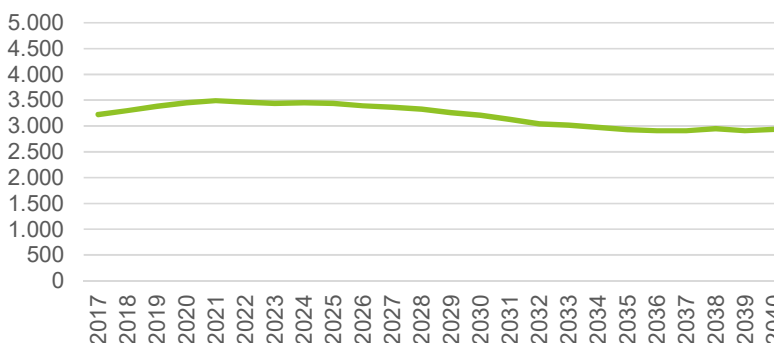
4.6.2 GEZINNEN

Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35 tot 65 wordt aanzienlijk kleiner, met name de huishoudens met kinderen. Dit kan gevolgen hebben voor de voorzieningen in het dorp. Denk hierbij vooral aan het basisonderwijs. Daarnaast vormt deze groep ook voor het grootste deel de beroepsbevolking.

4.6.3 STARTERS

Het aantal jongeren (tot 30 jaar) laat de komende jaren een bescheiden groei laat zien. Vanaf 2021 neemt deze groep in omvang af.

15 tot 30 jarigen



5 WONINGMARKTONDERZOEK HEILOO 2017

De gemeenteraad van Heiloo heeft aangegeven een goede onderbouwing te willen hebben voor deze woonvisie. Daarom is Stec Groep gevraagd om een woningmarktonderzoek te houden. Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich de komende jaren? Wat zijn de trends? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie? Dit hoofdstuk geeft beknopt de belangrijkste conclusies uit het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 weer. De conclusies worden mede onderbouwd aan de hand van gegevens uit de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen.

5.1 OPZET ONDERZOEK

Het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is grofweg te verdelen in twee onderdelen:

1. de lange termijn confrontatie van de vraag en de woningvoorraad (gebaseerd op het landelijk woononderzoek WoOn2015) gecombineerd met de huishoudensontwikkeling in Heiloo en de huidige woningvoorraad.
2. De woningbehoefte op de korte termijn, zoals blijkt uit de enquête die in Heiloo is gehouden. Voor deze enquête zijn in totaal zijn 4.000 personen uit de gemeente per brief uitgenodigd om mee te doen aan het onderzoek. De response is ruim voldoende om betrouwbare uitspraken te doen.

5.2 BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN

- Binnen de sociale huurwoningvoorraad is evenwicht wanneer we kijken naar de omvang van de huishoudens die hiervoor in aanmerking komt: de primaire doelgroep. Wanneer ook rekening gehouden wordt met de secundaire doelgroep (de huishoudens die op basis van hun inkomen teveel verdienen voor een huurwoning, maar moeilijk een koopwoning kunnen krijgen) dan is er sprake van een tekort. Ook de mate waarin sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de primaire doelgroep is van belang. Een deel van de sociale huurwoningvoorraad wordt immers bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te garanderen zal er op de korte termijn nog ingezet moeten worden op nieuwbouw van sociale huurwoningen. Op de langere termijn hoeft er minder sociale woningbouw te worden gerealiseerd om overaanbod te voorkomen.
- Binnen de voorraad sociale huurwoningen is sprake van een kwalitatieve mismatch. De vraag ligt steeds meer bij een- en tweepersoonshuishoudens, terwijl de voorraad voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen.
- De behoefte op de korte termijn is anders dan de behoefte op lange termijn. Op korte termijn richt de behoefte zich meer op grondgebonden woningen. Op de lange termijn meer op appartementen. Gezien de vergrijzing van de bevolking en het kleiner worden van de huishoudens is dit logisch. (Hierbij is wel een kanttekening te plaatsen: de trend is ook dat veel ouderen in hun woning blijven wonen en niet naar een appartement verhuizen).
- Door de crisis op de woningmarkt is er de afgelopen jaren weinig verloop geweest. Nu de woningmarkt zich herstelt neemt het aantal verhuisbewegingen weer toe. De doorstroming in de woningvoorraad wordt de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad, maar omdat maar zeer beperkte doorstroombmogelijkheden zijn naar duurdere woningen (worden te weinig gebouwd) kunnen deze huishoudens geen wooncarrière maken. Om de doorstroming te bevorderen zullen er koopwoningen en vrije sector huurwoningen moeten worden toegevoegd.

5.3 WONINGBEHOEFTE

De onderstaande tabel geeft in één oogopslag weer wat de inwoners van Heiloo wensen. Er is onderscheid gemaakt tussen alle respondenten en de direct verhuiscandidate. Logischerwijs geeft dit iets andere uitkomsten. Onder huishoudens die per direct een woning zoeken zitten verhoudingsgewijs meer “spoedzoekers”. Dit is duidelijk te zien: in de huur €410 - €587 is meer vraag.

Voorkeur naar eigendomsvorm en prijsklasse

aandeel			aandeel		
Voorkeur koopprijs	Alle resp.	Direct verh.geneigde	Voorkeur huurprijs	Alle resp.	Direct verh.geneigde
Minder dan € 175.000	5%	6%	Minder dan € 410	1%	0%
€ 175.000 - < € 210.000	4%	3%	€ 410 - € 587	14%	23%
€ 210.000 - < € 250.000	7%	3%	€ 587 - € 629	6%	7%
€ 250.000 - < € 300.000	12%	11%			
€ 300.000 - < € 425.000	21%	24%	€ 629 - € 711	3%	3%
€ 425.000 - < € 550.000	9%	8%			
€ 550.000 - € 675.000	4%	2%	€ 711 - € 850	4%	3%
€ 675.000 - € 800.000	3%	3%	€ 850 - 950	3%	3%
Meer dan € 800.000	2%	0%	€ 950 of meer	3%	1%
Totaal koop	66%	60%	Totaal huur	33%	40%
Totaal					100%

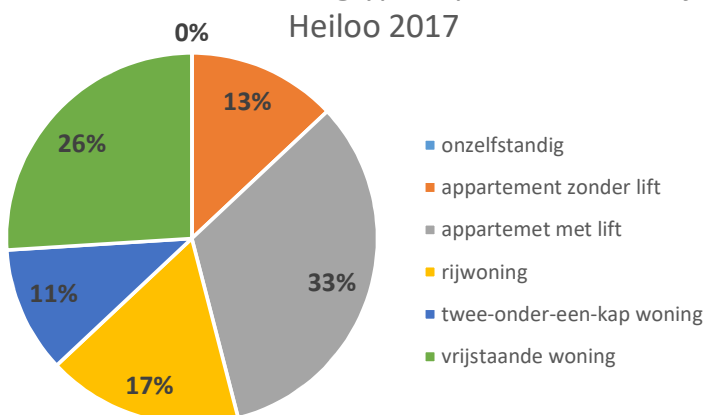
Bron: Woningmarktonderzoek Heiloo 2017, p. 19

5.3.1 KORTE TERMIJN

60 Procent van de inwoners wenst een koopwoning. Er is een behoorlijke spreiding in koopprijs. Wel is er veel voorkeur voor de prijsklassen €250.000,- tot en met €550.000,-. Een kleine kwart de inwoners wenst een sociale huurwoning. Er is een duidelijk verschil in vraag in de diverse prijsklassen in het sociale huursegment. Met name de huurprijsklasse €410 - €587 is gewenst. Circa 10% van de inwoners wenst een huurwoning in de vrije sector.

Bij de aangegeven wens voor een sociale huurwoning is wel een kanttekening te plaatsen: Een deel van de huishoudens die een voorkeur heeft voor een sociale huurwoning heeft door het huidige rijksbeleid (passendheid) geen toegang tot de sociale huursector. Op basis van hun inkomen komen zij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze huishoudens zijn dus aangewezen op de vrije huursector of de koopsector en kunnen geen sociale huurwoning toegewezen krijgen.

Voorkeur naar woningtypes op de korte termijn

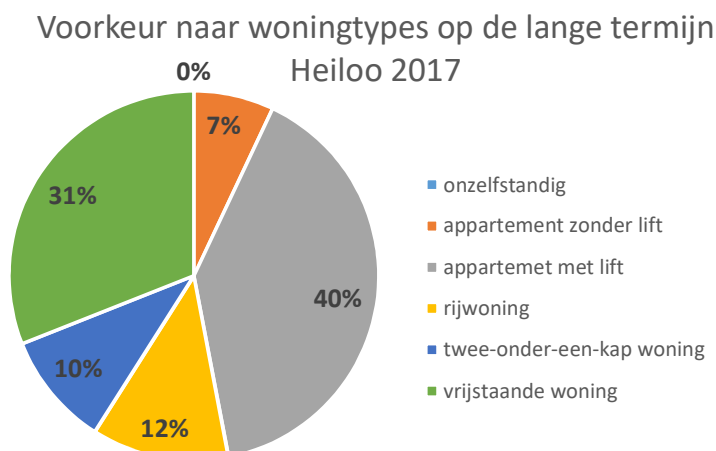


Ruim de helft van de respondenten wenst een grondgebonden woning en 46 % heeft een voorkeur voor een appartement.

Bron: Bijlagen Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

5.3.2 LANGE TERMIJN

De lange termijn verwachting geeft aan of er in 2030 meer of minder behoefte is aan een type woning in een betreffende prijsklasse ten opzichte van de huidige voorraad. Op de lange termijn is er meer vraag naar appartementen en woningen in de vrije sector. Ook zijn er in 2030 meer sociale huurwoningen nodig dan er op dit moment zijn. Maar deze extra vraag speelt vooral de komende jaren, daarna neemt de vraag af.



In vergelijking met de korte termijn neemt op de lange termijn vooral de voorkeur voor een appartement met lift en vrijstaande woningen toe. De vraag naar rijwoningen en appartementen zonder lift neemt af.

Bron: Bijlagen Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

5.4 INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA

De onderstaande tabel geeft de verwachte behoefte op lange termijn, de korte termijn en een advies over het indicatief nieuwbouwprogramma.

Advies indicatief nieuwbouwprogramma naar segment

Item	Grondgebonden woningen					Appartementen					Sociale huur (tot € 710 pm)	
	Tot € 185.000	€ 185.000 - € 275.000	€ 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal	Tot € 185.000	€ 185.000 - € 275.000	€ 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal		
Woningvoorraad 2014*	220	2.530	3.680	350	6.780	0 – 50**	830	0 – 50**	190	1.020	2.400	10.210
Lange termijn: Verwachte behoefte 2017-2030 (groter of kleiner dan voorraad)	0/-	--	--	+	-	+	0/-	+	++	++	++	+
Korte termijn: Behoeftte volgens enquête Heiloo	2 - 3%	6 - 8%	33 - 35%	2 - 3%	45 - 47%	4 - 5%	4 - 7%	9 - 12%	6 - 7%	23 - 29%	24 - 32%	100%
Advies indicatief nieuwbouw- programma	0 - 5%	0 - 10%	10 - 15%	5 – 10%	15- 40%	10- 20%	5- 15%	15- 20%	Circa 15%	45- 70%	10 - 15%	100%

*afgerond op 10-tallen ** exacte aantallen voor deze categorie woningen zijn niet bekend in het gebruikte databestand (syswov 2015)

Bron: Woningmarktonderzoek Heiloo 2017, p. 4

De korte termijn behoefte is gebaseerd op de enquête die is gehouden onder de inwoners van Heiloo. In de onderste rij wordt advies gegeven over het indicatief nieuwbouwprogramma. Dit programma houdt rekening met de woonwensen, bevolkingsontwikkeling en de huidige voorraad. Ter illustratie: er kan veel vraag zijn naar een bepaald type woning en prijsklasse, maar als deze woningen al voldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad hoeven deze minder te worden bijgebouwd.

Korte en lange termijn:

- Op de langere termijn verschuift de vraag van grondgebonden woningen naar appartementen (of levensloopbestendige woningen);
- Op de korte termijn is er nog behoefte aan extra sociale huurwoningen. Op de langere termijn neemt deze vraag af. Bestaande woningbouwlocaties voldoen al voor een fors deel aan de vraag naar sociale huurwoningen.

Voor het nieuwbouwprogramma is het van belang om onderscheid te maken tussen korte termijn (de huidige in uitvoering zijnde plannen of nieuwe plannen die snel op de markt gezet gaan worden) en de langere termijn (bijvoorbeeld Zandzoom). Ook is het van belang om onderscheid te maken tussen inbreilocaties en uitbreidingslocaties (Zandzoom). Vanwege dit onderscheid is een vast "woningbouwprogramma" met een standaard verdeling in prijsklassen af te raden. Bovendien doet een vaste verdeling geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen (huur en koop).

5.4.1 INBREILOCATIES

Voor inbreilocaties adviseren we om in te zetten op appartementen of levensloopbestendige grondgebonden woningen (b.v. patiowoningen). Bij inbreilocaties adviseren we ook aandacht te hebben voor sociale woningbouw: deze locaties liggen immers dicht bij voorzieningen.

Appartementen, sociale woningen en woningen voor ouderen kunnen immers beter in de nabijheid van maatschappelijke voorzieningen, winkels en openbaar vervoer worden gerealiseerd.

Gezien de discrepantie tussen de korte en lange termijn en inbreidings- en uitbreidingslocatie is per locatie maatwerk is nodig: Waar leent de locatie zich voor? Hoe ziet de directe omgeving er uit (huishoudensamenstelling, woningtypen, voorzieningen)? Wat is de actuele vraag?

5.4.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

Uit het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 blijkt dat als alle corporatiewoningen in Heiloo ingezet worden om de doelgroep die vanwege hun inkomen recht heeft op huurtoeslag te huisvesten, er geen tekort is. Als ook huishoudens met een hoger inkomen worden meegenomen, dan zien we een tekort van 100 tot 160 sociale huurwoningen. Een groot deel van de doelgroep woont overigens in een koop- of particuliere huurwoning. De resultaten van het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 komen overeen met de conclusie van het onderzoek van Kennemer Wonen die ten grondslag ligt aan de Prestatieafspraken. Op de korte termijn is een inhaalslag nodig. Op de langere termijn neemt de vraag naar sociale huurwoningen af. Dit komt doordat de doelgroep in de toekomst kleiner wordt en door doorstroming het aanbod aan sociale huurwoningen groter wordt.

Prestatieafspraken

Kennemer Wonen heeft (ruim) voldoende woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers) en voldoende voor de secundaire doelgroep (niet-huurtoeslagontvangers). De huidige sociale huurwoningvoorraad volstaat in aantal niet om 10% middeninkomens te huisvesten. Ook is de huisvesting van vergunninghouders binnen de huidige voorraad lastig in te passen (inmiddels is het aantal vergunninghouders fors afgenomen). Daarom is op de kortere termijn nog een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst.

- Insteek Prestatieafspraken met Kennemer Wonen: toevoegen van 98 woningen tot en met 2020. Op dit moment zijn er 102 sociale nieuwbouwhuurwoningen gepland t/m 2020. Verwacht wordt dat er circa 4 woningen worden verkocht.
- Daarnaast is de insteek om op korte termijn nog extra sociale huurwoningen te realiseren (bijvoorbeeld locatie Noordergeestkerk).

De gewenste voorraad sociale huurwoningen eind 2020 is 1768 woningen (in 2016 1688 woningen). Het is de verwachting dat daarna de behoefte aan sociale huurwoningen langzaam afneemt tot circa 1.720 in 2030. Hierbij wordt uitgegaan van een woningvoorraad bestemd voor de sociale doelgroep (een fors deel van de doelgroep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning) en 10% middeninkomens. Het is dus niet verstandig om vast te houden aan een verdere substantiële verhoging van de voorraad sociale huurwoningen.

Bij beide onderzoeken (Prestatieafspraken en het Woningmarktonderzoek) is rekening gehouden met de extra opgave voor vergunninghouders.

6 WONEN WELZIJN EN ZORG

Sinds 2015 hebben de gemeenten er een groot aantal taken bij gekregen: jeugdzorg, ondersteuning bij werk en inkomen voor alle mensen met arbeidsvermogen en het bieden van ondersteuning aan kwetsbare inwoners. De gemeente stemt beleid in het sociaal domein, woonbeleid en economisch beleid op elkaar af. Daardoor heeft de gemeente de beste mogelijkheid maatwerk te leveren en daar waar mogelijk een beroep te doen op eigen mogelijkheden van inwoners.

In het Integraal beleidskader sociaal domein staat onze missie hierin als volgt omschreven: *“We zetten in op een samenleving waarin het welzijn van onze inwoners centraal staat en waarin inwoners zich bij elkaar betrokken voelen. Daar waar nodig faciliteert de gemeente dat inwoners ondersteuning vinden/krijgen, zodat zij zoveel mogelijk zelfredzaam worden of blijven en eigen regie kunnen voeren over hun leven.”*

De ondersteuning is er op gericht dat inwoners zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven. Wonen is daarbij een onontbeerlijk instrument.

Kortom: de overheid sluit aan bij de eigen mogelijkheden van de inwoner en zijn omgeving om de eigen problemen op te lossen. Daar waar die mogelijkheden tekort schieten, biedt de gemeente de benodigde ondersteuning en voorzieningen. Dit sluit ook deels aan met wat de meeste burgers willen: zo goed en zo lang mogelijk deel uit maken van de samenleving. Het is hierbij van belang dat de huisvesting dan aan een aantal eisen voldoet. De woning moet afgestemd zijn op de fysieke mogelijkheden van de bewoner(s). Er moet teruggevallen kunnen worden op zorg, er moet een voldoende aanbod zijn aan (welzijns-)diensten, voorzieningen als openbaar vervoer en winkels, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en voldoende mogelijkheden om sociale contacten te kunnen onderhouden. Het wonen moet bijdragen aan het onderhouden van sociale contacten en daarmee aan een sterk sociaal systeem voor elke burger, jong of oud.

6.1 LEVENSLLOOP GESCHIKTE WONINGEN

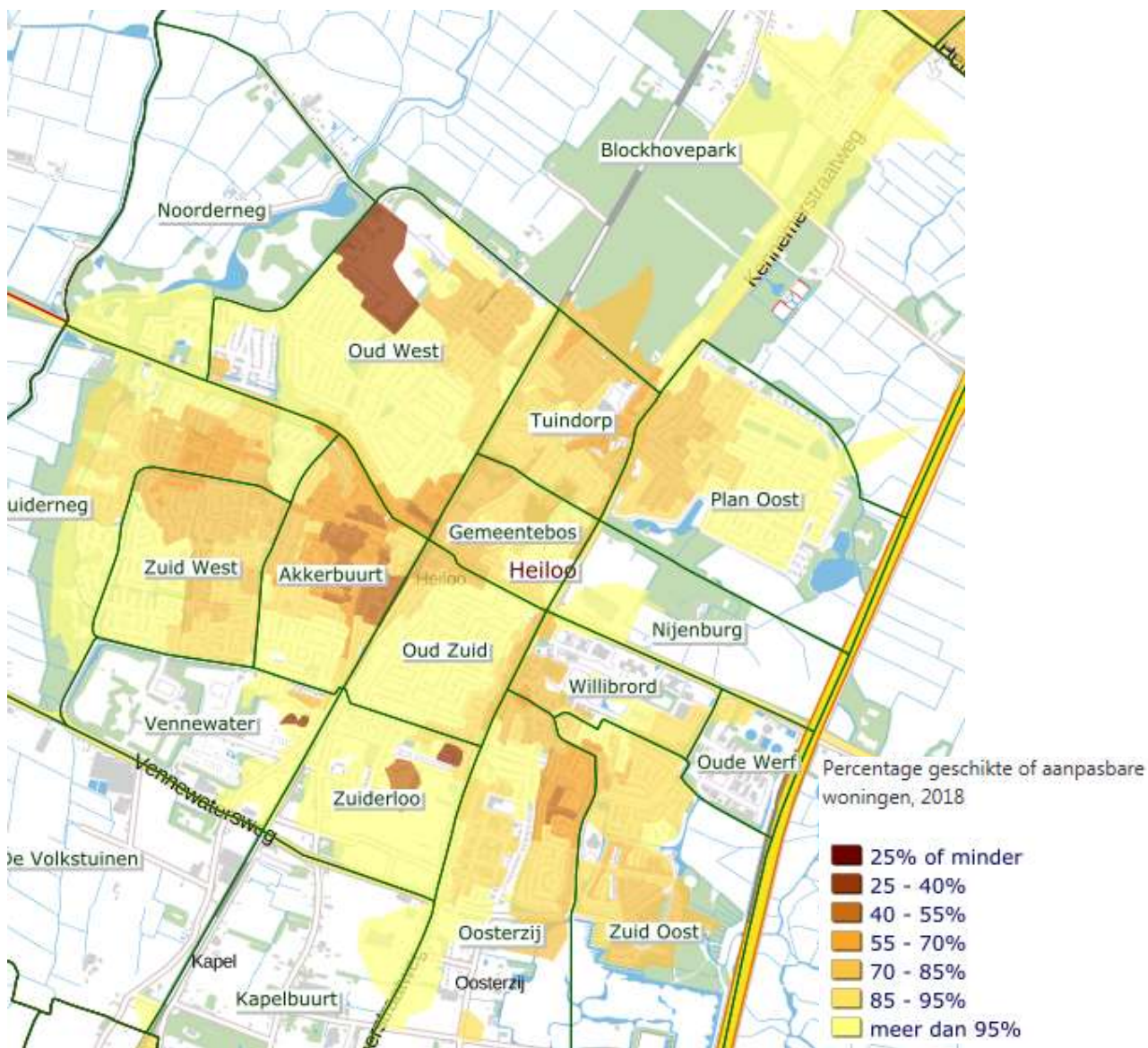
Als gevolg van het rijksbeleid dat inwoners minder snel intramurale zorg krijgen aangeboden en anderzijds de woonwens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen is het belangrijk dat het woningaanbod aan sluit op deze ontwikkeling. Met nieuwbouw wordt al jaren zoveel mogelijk rekening gehouden met levensloopbestendig bouwen. De grootste uitdaging ligt in de bestaande woningvoorraad. Om een beeld te krijgen van de geschiktheid van de bestaande voorraad en waar inwoners met beperkingen wonen biedt de provincie Noord-Holland een webapplicatie (Woonzorgwijzer) aan.

Steeds meer mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning blijven zelfstandig wonen. Voor gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen is het nuttig om te weten waar deze mensen wonen zodat voorzieningen gericht worden ingezet. De Woonzorgwijzer (provincie Noord-Holland) is een webapplicatie met allerlei kaarten. De WoonZorgwijzer Noord-Holland laat zien in welke gebieden de kans groot is dat er mensen met beperkingen wonen in huizen die eigenlijk voor hen niet geschikt zijn. De wijzer is een hulpmiddel om woonbeleid en sociaal beleid af te stemmen. Hij geeft veel inzicht, maar schrijft nadrukkelijk geen oplossingen voor.

De bestaande woningvoorraad in Heiloo is in de meeste buurten voor het merendeel geschikt genoeg om in te wonen. Deze woningen zijn geschikt of geschikt te maken voor de doelgroep. Voor wat betreft de huurwoningvoorraad is er meer bekend over de ‘levensloopbestendigheid’ dan over de koopwoningvoorraad. Ook is er meer invloed uit te oefenen op de huurwoningvoorraad. Kennemer Wonen streeft er naar om de huurwoningvoorraad geleidelijk beter toegankelijk te maken voor mensen die zorg nodig hebben.

In de praktijk blijkt dat er maar een beperkt aantal mensen echt wil of moet verhuizen. De meeste inwoners weten zich, met enige aanpassingen, prima te redden in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Ook als deze eigenlijk niet geschikt is.

WoonZorgwijzer: Percentage geschikte of aanpasbare woningen, 2018



Bron: WoonZorgwijzer, Provincie Noord-Holland, <https://nh.woonzorgwijzer.info/map/noordholland>

6.2 INWONERS MET BEPERKINGEN

6.2.1 INTRAMURAAL WONEN

De in opdracht van Kennemer Wonen door Atrivé opgestelde “Impactscan scheiden wonen en zorg Kennemer Wonen” uit 2013 schetst een beeld van de impact van de scheiding van wonen en zorg. De onderstaande tabel geeft dit kort samengevat weer.

Ontwikkeling behoefte intramurale plaatsen in Heiloo			
	2013	2020	2030
Gehandicaptenzorg	69 (70)	51 (72)	52 (76)
Geestelijke Gezondheidszorg	244 (244)	242 (247)	261 (266)
Verzorging & verpleging	270 (290)	140 (338)	163 (395)
De getallen tussen (haakjes) geven aan wat de behoefte zou zijn zonder extramuralisering.			

Op 1 januari 2013 waren er 69 intramurale indicaties voor Gehandicaptenzorg. Dit zullen er in 2020 52 zijn. Als er geen sprake zou zijn van extramuralisering zouden de indicaties voor de gehandicaptenzorg vrij stabiel blijven. Het effect van de extramuralisering in de Geestelijke Gezondheidszorg is nihil. Deze inwoners hebben overwegend een zwaardere indicatie en behouden het recht op een verblijf in een instelling. De behoefte aan intramurale plaatsen Verpleging & Verzorging neemt tot 2020 met bijna de helft af en zal daarna weer licht toenemen. De in de tabel opgenomen getallen tussen haakjes geeft aan wat de behoefte zou zijn als er geen sprake was van extramuralisering. Voor de sector Verpleging & Verzorging zullen er in 2020 ongeveer 200 personen zijn die extramuraal wonen, waar zij voorheen een intramurale indicatie zouden krijgen (338-140). In 2030 is dit aantal opgelopen tot 232 personen (395-163). Hieronder vallen ook mensen met dementie, waarvan het aantal stijgt van 530 personen in 2015 tot 990 personen in 2030 (www.alzheimer-Nederland.nl).

Nieuwe cliënten met een lichtere zorgvraag hebben geen recht op een AWBZ-verblijf. Zij verblijven niet meer in een intramurale voorziening en zij betalen de kosten voor het wonen zelf. Het gaat hier wel om kwetsbare mensen met een intensievere zorgvraag dan tot nu toe gebruikelijk in de thuissituatie. Het is de vraag wat deze mensen gaan doen. Gaan zij naar een woon-zorg complex om een appartement te huren (als de ‘voormalige’ verzorgingshuizen tot verhuur overgaan van hun voormalig intramuraal vastgoed)? Blijven zij in hun huidige woning wonen met ondersteuning van mantelzorg en professionele zorg? Of zijn er andere vastgoed / zorg concepten mogelijk?

6.2.2 BESCHERMD WONEN

Onder Beschermd Wonen wordt verstaan: het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische/psychiatrische aandoening. Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat. Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning. Tot nu toe wonen veel mensen die zich vanwege psychische problemen niet zelfstandig kunnen handhaven in regionale instellingen voor beschermd wonen (RIBW).

Gemeenten zijn sinds 1 januari 2015 verantwoordelijk voor ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. Het beschermd wonen is ook onder de verantwoordelijkheid van gemeenten komen te vallen, waarbij voor GGZ-cliënten een waarborg ingebouwd is dat zij de komende vijf jaar de

ondersteuning houden waar ze nu al gebruik van maken. De extramurale verpleging, een groot deel van de persoonlijke verzorging en de langdurige GGZ is overgeheveld naar de Zorgverzekeringswet.

De verantwoordelijkheid voor beschermd wonen ligt bij alle gemeenten, maar de uitvoering ligt tot 2020 bij de centrumgemeente Alkmaar. 449 Cliënten (regio Alkmaar) maken gebruik van beschermd wonen. Per jaar komen er ongeveer 150 nieuwe aanvragen voor beschermd wonen binnen bij de gemeente Alkmaar voor de gehele regio Alkmaar.

Er zullen veel cliënten die nu nog in instellingen wonen (zoals b.v. RIBW en GGZ) zelfstandig gaan wonen. Regionaal is een visie beschermd wonen en maatschappelijke opvang opgesteld waarin de overgang van centrumgemeente naar regiogemeente wordt beschreven. Hieruit volgt een woonzorgopgave; de komende jaren (t/m 2023) zijn er 100 tot 150 woningen nodig in de BUCH-gemeenten voor de uitstroom uit beschermd wonen. Het leeuwendeel van deze woningen zal in de gemeenten Castricum en Heiloo gerealiseerd moeten worden, gezien de aanwezigheid van de instellingen in deze gemeenten. Voor Heiloo is dit GGZ Noord-Holland-Noord op het Willibrordsterrein.

6.3 MANTELZORG

Een manier om mensen met een beperking, chronische psychische of psychosociale problemen in staat te stellen langer zelfstandig te kunnen wonen is het faciliteren van mantelzorg. Een deel van de dagelijkse hulp ontvangen kwetsbare inwoners van familieleden, vrienden en andere naasten, de zogenaamde mantelzorgers. De ondersteuning van deze mantelzorgers is sinds de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning een gemeentelijke taak. Bij het onderzoek naar een melding van een behoefte aan maatschappelijke ondersteuning door een inwoner moet de gemeente ook de mogelijkheden en ondersteuningsbehoefte van diens mantelzorger betrekken. De verwachting is dat steeds vaker mantelzorgers en verzorgden overwegen om in elkaars directe nabijheid te kunnen gaan wonen.

Soms kan, als er voldoende ruimte is, een 'mantelzorgwoning' bij de woning van de mantelzorger of bij de woning van de verzorgde uitkomst bieden. De regelgeving rondom het plaatsen van mantelzorgwoningen is met een recente aanpassing van het omgevingsrecht veranderd. Mantelzorgwoningen kunnen vaker zonder langdurige vergunningprocedures worden geplaatst. Het Besluit omgevingsrecht gaat er van uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoners van de hoofdwoning.

Ook bij de toewijzing van sociale huurwoningen wordt nu rekening gehouden met het geven of ontvangen van mantelzorg. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening. De wet schrijft voor dat bij een urgentieregeling ook mantelzorgers meegenomen moeten worden als urgente woningzoekende. Via het Wmo of Keukentafelgesprek bestaat de mogelijkheid de woonbehoefte aan te geven. De vraag is dan of het nodig is dat er iets aan de huisvestingssituatie verandert om mantelzorg te geven of te ontvangen en in welke vorm de huisvesting een voorwaarde is. Uit dat gesprek blijkt of de mantelzorger urgentie krijgt, of juist de mantelzorg-ontvangende persoon. De Wmo-ambtenaar zal bepalen of er inderdaad sprake moet zijn van een 'Huisvestingsindicatie' met bijbehorend zoekprofiel en stelt een preadvies op voor urgentie. Daarna zal de persoon in kwestie zelf urgentie moeten aanvragen en na toekenning zelf moeten reageren op het SVNK-woningaanbod.

De definitie van mantelzorg die hierbij gebruikt wordt is overeenkomstig artikel 1.1.1 Wmo 2015: *Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de*

Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

7 SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Dit hoofdstuk behandelt een aantal specifieke doelgroepen. Hoe gaan we om met initiatieven rond collectief particulier opdrachtgeverschap? Kunnen we iets extra's doen voor starters? Hoe zorgen we voor huisvesting voor de toenemende groep statushouders?

7.1 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

We spreken van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als particulieren in groepsverband een bouwkaal met woonbestemming verwerven. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Het collectief heeft de volledige juridische zeggenschap over en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Particuliere opdrachtgevers bouwen dus niet voor "de markt", dat wil zeggen voor de verkoop of huur, maar voor eigen gebruik.

Voor de woonconsument staat CPO voor betaalbaarheid, voor grotere betrokkenheid bij de woonomgeving, voor eigen initiatief, voor profiteren van elkaars kennis en ervaring en voor maximale zeggenschap over de woning. Dit klinkt erg mooi, maar CPO is voor alle betrokken partijen vaak een ingewikkeld proces. De aanpak is zeer bewerkelijk. Men moet samen met de overige deelnemers in het collectief keuzes maken en moet zich daarom actief verdiepen in de vele juridische, financiële en bouwkundige regels en voorschriften. Daarnaast vereist zelf bouwen meer persoonlijke inzet, eigen tijd, goede onderlinge verhoudingen, doorzettingsvermogen en energie. Zonder deskundigheid of begeleiding is dit bijna onmogelijk. Over het algemeen kunnen met betrekking tot CPO de onderstaande hoofddoelstellingen worden onderscheiden:

- Realiseren van een woongroep of leefgemeenschap (gezamenlijke ruimte / activiteiten). Dit zijn vaak groepen met een bepaalde levensvisie of gemeenschappelijke identiteit;
- Het behalen van kostenvoordelen om zo bijvoorbeeld betaalbare woningen te realiseren;
- Het bieden van maximale zeggenschap om bijvoorbeeld woningen met een hoge mate van duurzaamheid of energiezuinigheid te realiseren.

SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

De provincie Noord-Holland heeft van het Rijk financiële middelen ontvangen om CPO-projecten te stimuleren. De provincie heeft een handboek voor gemeenten opgesteld en een regeling in het leven geroepen om CPO-projecten in de startfase financieel te ondersteunen. Als aan de voorwaarden van de provincie wordt voldaan kan de stichting of vereniging bij de provincie Noord-Holland subsidie aanvragen voor:

- het oprichten van de stichting of vereniging;
- voor het gezamenlijk inhuren van een of meer onafhankelijke externe deskundigen voor de centrale coördinatie of procesbegeleiding bij het voorbereiden en opstellen van bouwplan en ontwerp.

RICHTLIJNEN EN RANDVOORWAARDEN

In principe steunen wij initiatieven rond CPO, maar onze rol als gemeente is hierin faciliterend. Een collectief is zelf verantwoordelijk voor het vinden van bouwgrond. Als de bouwgrond gemeentelijk eigendom is dingen zij mee met eventuele andere gegadigden en zal er een marktconforme grondprijs worden gehanteerd.

Om een CPO project succesvol te laten verlopen zien wij graag dat de voortgang en de continuïteit van het woningbouwproject zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Hiertoe moeten de toekomstige bewoners een rechtspersoon (stichting of vereniging) op richten om gezamenlijk als opdrachtgever op te kunnen treden. Daarnaast is het belangrijk (maar niet noodzakelijk) dat de stichting of vereniging een achtervang heeft. Zoals bijvoorbeeld een corporatie. De procesbegeleiding moet worden verzorgd door een onafhankelijke externe adviseur.

7.2 HUISVESTEN VAN EUROPESE ARBEIDSMIGRANTEN

De ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van Europese arbeidsmigranten vergt in Heiloo op dit moment nog geen beleidsinspanning. De ontwikkelingen in Noord-Holland Noord worden wel actief gevolgd en wordt als nodig is regionaal opgepakt.

7.3 VERGUNNINGHOUDERS

De gemeenten in Nederland zijn verplicht een bepaald aantal mensen met een verblijfsvergunning (vergunninghouder) te huisvesten. De gemeentelijke taken rond de toewijzing van woningen wordt sinds enkele jaren gecoördineerd en uitgevoerd door de Transferpuntmedewerker die werkt voor het SVNK (Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De taakstelling wordt naar rato van het woningbezit in de gemeenten verdeeld over de verschillende corporaties. Het transferpunt draagt zorg voor een snelle match tussen de woningen en de statushouders. Halfjaarlijks wordt er een rapportage opgesteld over de realisatie van de taakstelling van de huisvesting van de verblijfsgerechtigden.

De toenemende aantallen te huisvesten vergunninghouders was de afgelopen jaren een behoorlijke opgave voor de regio Alkmaar. De gemeenten en corporaties in de regio Alkmaar werkten gezamenlijk aan oplossingen om zowel de bestaande regionale achterstand als de toekomstige regionale taakstellingen adequaat op te lossen. Inmiddels zijn de achterstanden weggewerkt en is de halfjaarlijkse taakstelling fors afgenomen.

Taakstelling Heiloo					
Eerste helft 2016	Tweede helft 2016	Eerste helft 2017	Tweede helft 2017	Eerste helft 2018	Tweede helft 2018
27	31	18	14	18	15

8 KWALITEIT WONING EN WOONOMGEVING

Heiloo is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over de woning en woonomgeving. De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed en er zijn geen 'probleemwijken'. Ook de leefbaarheid is goed. Er is voorlopig nog geen aanleiding tot herstructurering van woongebieden. Dit neemt niet weg dat er bij de bestaande woningvoorraad niets hoeft te gebeuren. Integendeel. Om te komen tot een duurzame gemeente is de meeste winst te behalen bij de 'verduurzaming' van de bestaande woningvoorraad.

Het spreekt vanzelf dat wij bij nieuwbouw duurzamer en toekomstbestendiger willen bouwen dan de landelijk vastgestelde normen. Een gedifferentieerde wijkopbouw, prijsklassen, en woningtypen draagt bij aan de uitstraling van een wijk of buurt. Het uitgangspunt is dat Heiloo een groene gemeente met een dorpskarakter blijft.

8.1 DUURZAAMHEID

Huishoudens verbruiken veel energie. Daarnaast moeten oudere inwoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Daarom valt er op het gebied van wonen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid nog veel te winnen.

Met de verduurzaming van woningen dragen we niet alleen bij aan een beter milieu, maar ook aan de betaalbaarheid van het wonen. Met verduurzaming van woningen dragen we bij aan een betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast moeten per 2050 alle woningen onafhankelijk van aardgas zijn. De grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad. Het streven is om het verschil in kwaliteit tussen de (verouderde) bestaande bouw en nieuwbouw te verkleinen.

We stimuleren eigenaren en bewoners om te investeren in maatregelen aan de woning op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen. We verwachten dat het verbeteren van de kwaliteit een lange termijn traject is: de woningvoorraad zal niet binnen 1 tot 5 jaar volledig aangepast zijn. De inzet van (financiële en/of kennis) middelen is hierbij vooral faciliterend en vindt overwegend op lokaal niveau plaats. Daar waar mogelijk (en benoemd) sluiten we aan bij bestaande regelingen of partijen. We zetten vooral in op kennisdelen binnen regionaal en sub-regionaal verband. Wat regionaal kan, gebeurt regionaal, tenzij het beter is om het (sub)regionaal of lokaal op te pakken. Zo is er een actieplan Energiebesparing en Duurzame Energie Regio Alkmaar 2015-2020 en het actieplan Duurzaamheid Noord-Holland.

Vanuit het Klimaatakkoord zijn gemeenten verplicht om op 1 januari 2021 een transitievisie warmte te hebben vastgesteld. In deze visie staat het tijdspad welke wijken/buurtten voor 2030 aardgasloos worden gemaakt. Logischerwijs zullen de 'makkelijke' wijken eerst aan de beurt komen. Dit zijn wijken met veel huurwoningen. De gemeente zal samen met stakeholders de planning maken en tijdig de bewoners hierbij betrekken en informeren.

In regionaal verband werkt de gemeente aan de Regionale Energiestrategie (RES). In deze RES worden de nationale afspraken uit het Klimaatakkoord voor de sectoren Elektriciteit en Gebouwde Omgeving vertaald via regionale warmteplannen, energie- infrastructuurplannen en de opgave voor hernieuwbare energie opwekking. Het gaat om een ruimtelijke invulling van de taakstellingen uit de energietransitie. Denk hierbij aan het zoeken naar locaties voor zonneweides, aanleg van een warmtenet, vervangen of veranderen van de energie-infrastructuur, laadlocaties voor elektrische voertuigen, enz. In juni 2019 is de concept-RES gereed. Begin 2020 worden de uitkomsten van de RES in het omgevingsbeleid van de gemeente opgenomen.

8.2 SVN BLIJVERSLENING / VERZILVERLENING

Veel ouderen willen graag zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, maar met ouder worden komen vaak ook de gebreken. Dat kan leiden tot wenselijke of noodzakelijke aanpassingen om veilig en comfortabel in de woning te kunnen blijven wonen. Vaak is het ook wenselijk om de woning al aan te passen voordat het echt noodzakelijk is. Niet iedereen beschikt over voldoende spaargeld of inkomen om de aanpassingen te financieren als deze niet vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) worden gefinancierd. Dat terwijl er vaak wel voldoende vermogen is in de vorm van stenen: de eigen woning is geheel of gedeeltelijk afgelost. Een verbouwing financieren via een bank is in de praktijk vaak een probleem vanwege leeftijd of inkomen.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft daarom in samenwerking met gemeenten, provincies en belangenorganisaties de Blijverslening en de Verzilverlening ontwikkeld. Er moet nog worden bekeken of en onder welke voorwaarden er van deze regelingen gebruik gemaakt kan worden. Hieronder worden beide regelingen beknopt toegelicht.

Blijverslening

Met de Blijverslening bevordert de gemeente het langer zelfstandig thuis wonen. Met de Blijverslening wordt een woning levensloopbestendig gemaakt, waardoor de bewoner zo lang mogelijk kan blijven wonen en van zijn eigen woning kan genieten. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of het verwijderen van drempels.

De woning kan ook geschikt worden gemaakt voor specifieke zorg. Er zijn volop technische snufjes waarmee de woning op de wensen van de bewoner wordt afgestemd. Met de Blijverslening financiert de bewoner deze aanpassingen aan zijn of haar huis en maakt de woning klaar voor de toekomst.

De Blijverslening is beschikbaar voor eigenaar-bewoners en huurders. De lening kan hypothecair of consumptief worden afgesloten. Gemeenten bepalen zelf welke vorm(en) ze aanbieden. Er wordt bij de blijverslening wel gewoon rente en aflossing betaald vanuit het inkomen.

Verzilverlening

SVn biedt ook de mogelijkheid voor een ruimere variant naast de Blijverslening. Dit product heet de Verzilverlening. De Verzilverlening is een bijzondere hypothecaire financiering voor eigenaar-bewoners met overwaarde. Een belangrijk verschil met de Blijverslening is dat er bij de Verzilverlening niet wordt afgelost en dat de rente en aflossing worden betaald uit de overwaarde van de woning (de rente is dan echter niet aftrekbaar). Het belangrijkste voordeel hiervan is dat het besteedbaar inkomen minimaal gelijk blijft. De gemeente bepaalt zelf, binnen de kaders van SVn, welke maatregelen er kunnen worden gefinancierd. Naast het levensloopbestendig maken van de woning (basis van de Blijverslening) kan de woning ook worden opgeknapt of verbeterd, verduurzaamd of worden voorzien van een nieuw dak, funderingsherstel of asbestverwijdering.

8.3 WOONKEUR



In de raadsvergadering van 4 september 2000 is besloten om WoonKeur waar mogelijk van toepassing te verklaren op nieuwbouwplannen in Heiloo. Opname in samenwerkingsovereenkomsten tussen partijen en gemeente biedt de enige bindende mogelijkheid daartoe. In de samenwerkingsovereenkomsten moet worden opgenomen dat een Productcertificaat WoonKeur op grond van het basispakket, het pluspakket Veiligheid en het WAG-advies moet worden verkregen. De pluspakketten Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde kunnen eventueel projectafhankelijk worden opgenomen. In de overige gevallen wordt stimulerend opgetreden, bijvoorbeeld door ondertekening van een convenant met relevante partijen en het verstrekken van voorlichting.

In overleg met de gemeente kan er voor worden gekozen om bij woningen in categorie 1 geen WoonKeur te hanteren. Dit om bijvoorbeeld het realiseren van kleine goedkope starterswoningen mogelijk te maken. Dit type woning voldoet in een bepaalde fase van het leven, waarna de bewoner verhuist naar bijvoorbeeld een eengezinswoning. Op het gebied van duurzaamheid worden geen concessies gedaan.

Ook bij collectief particulier opdrachtgeverschap en particulier opdrachtgeverschap is het mogelijk om in overleg af te wijken van WoonKeur. De eindgebruiker is in deze gevallen bekend en is zelf verantwoordelijk voor de gebruikskwaliteit van de woning.

WAT IS WOONKEUR

WoonKeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen en is het resultaat van de samenwerking tussen Consumentenorganisaties, Aedes vereniging van woningcorporaties, de VNG, projectontwikkelaars, de Bond Nederlandse Architecten en de Vereniging Eigen Huis. WoonKeur is aan te vragen door iedereen in wiens opdracht woningen worden gebouwd. De opdrachtgever kan terecht bij SKW Certificatie B.V. te Almere voor een aanmelding set.

Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid, sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. De woning is een levensloopbestendige woning.

WoonKeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Het bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld:

1. veiligheid;
2. gebruikskwaliteit;
3. toekomstwaarde.

Deze pluspakketten kunnen aanvullend op het basispakket WoonKeur behaald worden. Verder wordt ieder plan voorzien van een extra advies door een WoonKeur Advies Groep (WAG).

ADVIESCOMMISSIE WONEN HEILOO

Naast WoonKeur heeft de gemeente Heiloo een convenant met de Adviescommissie Wonen Heiloo. Zij brengt adviezen uit over woningbouwprojecten, het inrichten van woonomgevingen en over bestemmingsplannen. Als onafhankelijke organisatie behartigt deze commissie de belangen van de (toekomstige) bewoners en gebruikers. De commissie gebruikt hierbij "De Kwaliteitstoets voor de Woningbouw". De Adviescommissie Wonen Heiloo is ook de Adviescommissie WoonKeur.

De werkwijze is hier anders dan bij WoonKeur. Alle projecten in Heiloo (uitgezonderd particulieren) worden beoordeeld door de Adviescommissie Wonen Heiloo aan de hand van de Kwaliteitstoets Woningbouw 2009. Dit is dus onderdeel van de bouwaanvraag. De adviezen worden door de aanvrager / architect nagenoeg altijd overgenomen. Op deze wijze wordt een veel betere kwaliteit dan alleen het bouwbesluit gegarandeerd. In geval WoonKeur wordt gehanteerd zijn de eisen uiteraard zwaarder dan alleen de Kwaliteitstoets voor de Woningbouw.

9 WONINGBOUWPROGRAMMA

Bij de nieuwbouw van woningen moeten we een kwaliteitsslag maken en inwoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden) woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Zo komen in de bestaande woningvoorraad ook goedkope woningen beschikbaar voor bijvoorbeeld starters. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

Woningzoekenden zijn het meest gebaat bij doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de woonwensen van de woonconsument. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie heeft een sterke invloed op de doorstroming in Heiloo. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning drie verhuizingen tot gevolg heeft. Ook de slaagkans voor een sociale huurwoning neemt toe als er meer woningen worden gebouwd. Door doorstroming komen er immers ook huurwoningen beschikbaar. Nieuwbouw zorgt voor de doorstroming. Behalve als een nieuwbouwwoning wordt bezet wordt door een starter, want die laat geen woning achter voor een ander huishouden.

9.1 DOORSTROOMBELEID

Door doorstroming op de woningmarkt te bevorderen komen er meer sociale beschikbaar voor de doelgroep. In samenwerking met Kennemer Wonen is bekeken welke mogelijkheden er zijn om doorstroming in de sociale huursector te bevorderen door “scheefwoners” van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een koopwoning. In de praktijk blijkt dat het voor oudere bewoners van een eengezinswoning moeilijk is om een appartement met gelijke woonlasten te vinden. Ook doorstroming binnen de sociale huursector is van belang. Hierbij denken we vooral aan de doorstroming van ouderen van een eengezinswoning naar een appartement.

Zoals in het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is geconstateerd wordt de doorstroming in de woningvoorraad de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad, maar omdat maar zeer beperkte doorstroommogelijkheden zijn naar duurder woningen (worden te weinig gebouwd) kunnen deze huishoudens geen wooncarrière maken. Mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen zijn:

- Toevoegen van (betaalbare) koopwoningen en vrije sector (midden) huurwoningen;
- Bij nieuwbouw koopwoningen voorrang te geven aan huurders van Kennemer Wonen;
- Doorstroombeleid Kennemer Wonen om “scheefwoners” van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een passende woning.

9.1.1 DOORSTROOMBELEID KENNEMER WONEN

Kennemer Wonen heeft in 2017 een doorstroommakelaar aangesteld en een notitie over doorstroombeleid opgesteld. Uitgangspunt in de notitie over doorstroming is beschikbaarheid en betaalbaarheid. In een deel van de woningvoorraad van Kennemer Wonen wonen mensen nu niet passend. Ze wonen te duur of te goedkoop, wonen te klein of te groot of moeten trap lopen, terwijl dat gezien hun leeftijd steeds moeilijker gaat.

Van het totale bezit van Kennemer Wonen (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo) woont in 2017 ruim 18% van de huurders te goedkoop, ruim 14% woont te duur. Bijna 18 % woont te groot en meer dan 8% van de huurders woont op twee aspecten niet passend. Dit zijn er meer dan 800. De woningmarkt in onze regio lost dit probleem niet snel op. De doorstroming stagneert.

Ouderen, die veelal niet passend wonen, zijn weinig verhuiscapabel. Hierdoor komen er weinig eengezinswoningen vrij. De slaagkans van 4 persoonshuishoudens is mede daardoor het laagst.

Om de knelpunten aan te pakken is een aantal maatregelen voorgesteld:

- Huuraanpassing
- Onthouden extra's
- Woningaanpassing
- Zorgen voor aantrekkelijker aanbod
- Informatie en ondersteuning
- Voorrang bij geschikte woningen
- Verhuiskostenvergoeding

Om te voorkomen dat nieuwe huurders snel scheefhuurders worden is ook een aantal maatregelen voorgesteld;

- Tijdelijke huurcontracten voor jongeren
- Strenger beleid medehuuderschap
- Striktere woningtoewijzing
- Tijdelijke huurverlaging

Er is een stappenplan om het doel te bereiken. Het stappenplan bestaat uit vier punten:

- Iedereen informeren
- Scheefwoners gericht benaderen
- Starten van een tweetal experimenten
- Afspraken maken met partners, gemeenten en andere corporaties.

Het doel van het doorstromingsproject is in 10 jaar zorgen voor 600 extra verhuizingen (voor het gehele bezit in de regio Alkmaar). Deze extra geldt ten opzichte van het aantal mutaties in 2016. Dit betekent zo'n 10% extra verhuizingen. Kennemer Wonen gaat huurders (vaak met een hoger inkomen) stimuleren te verhuizen van een niet passende woning (te klein/te groot en/of te goedkoop) naar een beter passende woning waardoor er meer woningen beschikbaar komen voor de doelgroep.

9.2 VRIJE SECTOR HUUR

Er is een groep huishoudens die niet geen beroep meer kan doen op de sociale huursector. Deze groep heeft drie mogelijkheden:

1. Een woning huren van een verhuurder die geen woningcorporatie is. Gemiddeld 9% van de woningen in Heiloo valt in deze categorie.
2. Een corporatiewoning in de vrije sector huren. Kennemer Wonen verhuurt in Heiloo 69 (4% van de totale woningvoorraad van Kennemer Wonen) woningen in de vrije sector. Daarnaast mag jaarlijks maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165,- en € 40.349,- (prijsspeil 2017) en 10% naar de hogere inkomens (nieuwe Woningwet per 1 juli 2015).
3. Een woning kopen.

Deze groep huishoudens (die qua leeftijd en huishoudensamenstelling zeer divers is) heeft belang bij huurwoningen in de vrije sector met huurprijzen rond de € 700,- à € 950,- en betaalbare koopwoningen. Dit is ook in het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 geconstateerd.

Volgens het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 wenst 10% van de inwoners een vrije sector woning. Met name in het segment met een huur van 710 tot 950 euro. Er zijn steeds meer beleggers die zich ook op dit prijssegment richten.

De gemeente volgt landelijke ontwikkelingen rond beleid voor vrije sector huur op de voet. Het college zal met marktpartijen en corporaties het gesprek aan om ook blijvend betaalbare vrije sector huur te realiseren.

9.3 SOCIALE WONINGBOUW

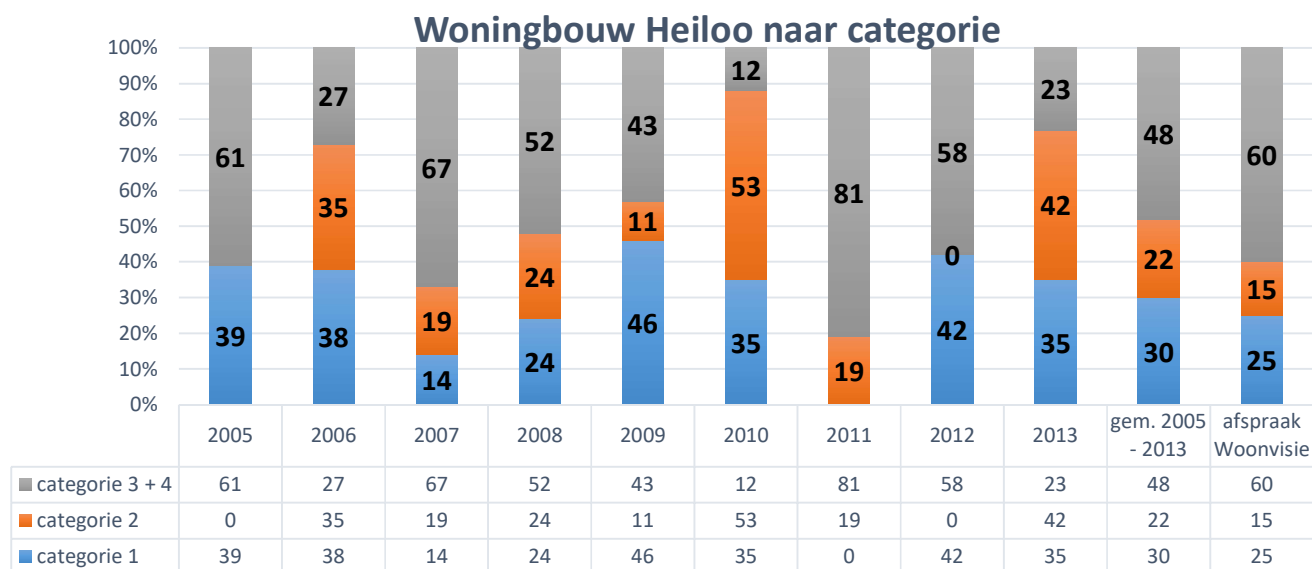
9.3.1 REGIONALE AFSPRAKEN: SOCIALE WONINGBOUW

In de Regionale Woonvisie 2013 - 2020 is de volgende inspanningsverplichting afgesproken: *Gemeenten en de ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€576,87 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).*

Categorie indeling Regionale Woonvisie			
categorie	huur	koop	Heiloo minimaal
1	1 ^e aftoppingsgrens € 597,30 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	Koopprijsgrens € 189.800 (2018) (Wet bevordering Eigen Woningbezit)	30%
2	Maximale huurtoeslaggrens € 597,30 - € 710,68 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	€ 189.800 - € 235.000	

Heiloo heeft zich via de Regionale Woonvisie 2013 - 2020 gecommitteerd om bij nieuwbouw gemeente breed minimaal 30% sociale woningbouw (categorie 1 en 2 huur en koop) te realiseren voor de periode 2013 tot 2020.

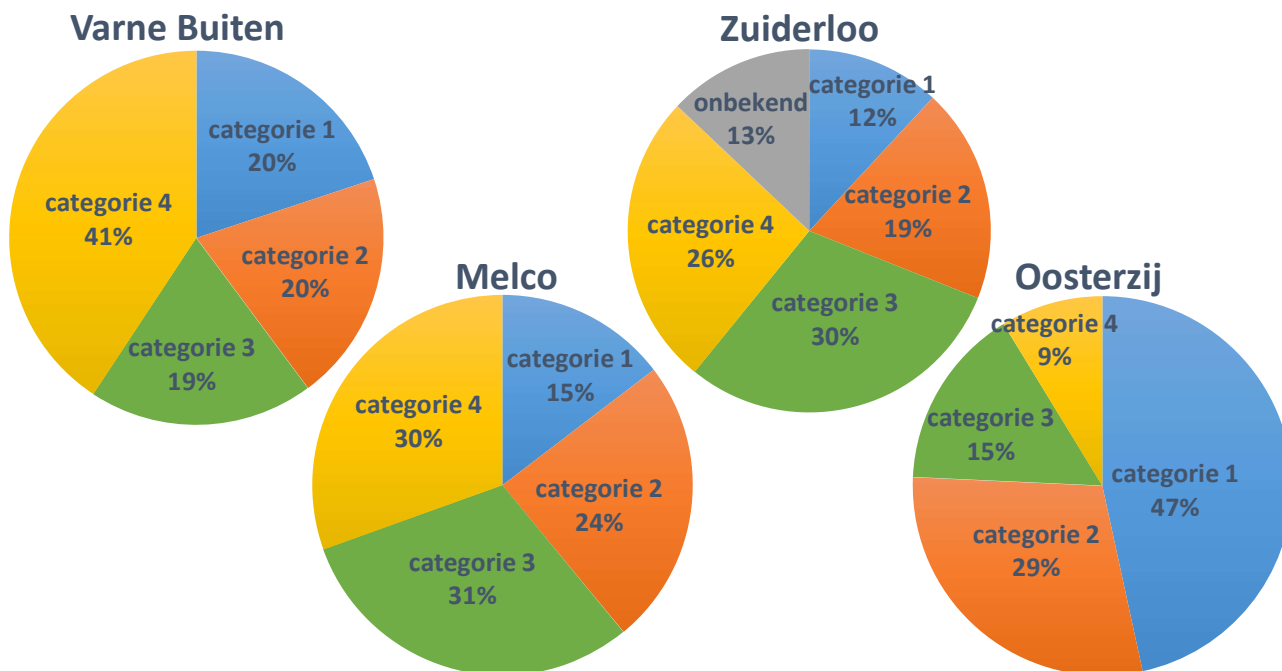
Tot en met 2013 is het aandeel sociale woningbouw bijgehouden in de onderstaande grafiek. In de Woonvisie Heiloo 2007-2012 was opgenomen dat er 25 % in categorie 1 en 15 % in categorie 2 moest worden gebouwd. Dit is ruimschoots gerealiseerd. Gemiddeld is over deze periode 30 % woningen in categorie 1 gerealiseerd en 22 % in categorie 2. Gemiddeld dus 52% sociale woningbouw. In totaal zijn in deze periode 348 sociale woningen gerealiseerd.



In 2014 zijn er circa 30 reguliere woningen gerealiseerd (exclusief 100 zorgwoningen van De Loet),

waaronder geen sociale woningbouw. Ook in 2015 is er weinig nieuwbouw gerealiseerd. In 2016 zijn er circa 50 sociale woningen opgeleverd in 2017 23.

Voor de komende jaren staat er voor Heiloo nog veel sociale woningbouw in de programmering (lopende projecten). Hierdoor wordt de in de Regionale Woonvisie opgenomen afspraken voor Heiloo ruimschoots gehaald.



In de volgende paragraaf wordt uitgewerkt hoe Heiloo bij nieuwe woningbouwprojecten om gaat met sociale woningbouw.

9.4 NIEUWBOUWPROGRAMMERING: VOLDOENDE SOCIAAL EN MARKTGERICHT

Voor nieuwbouwprogrammering en nieuw beleid moet, naast de Toekomstvisie Heiloo 2030, vooral gekeken worden naar de meest recente woningmarktonderzoeken en huishoudensprognoses. Het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 geeft inzicht in de woonvoorkeuren en geeft een indicatief nieuwbouwprogramma (waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling). Ook dit is een momentopname en kan er over enkele jaren anders uit zien.

De door de inwoners aangegeven woonwensen laten zien dat er lastig een globaal “woningbouwprogramma in percentages” op los gelaten kan worden. De tot nu toe gehanteerde 40/30/30 verdeling doet geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen (huur en koop). Bovendien blijkt in de praktijk dat ontwikkelaars meestal de bovenkant van de prijsklassen opzoeken, waardoor bij oplevering deze woningen eigenlijk al meer waard zijn. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. De inwoners zijn hierbij gebaat.

Een woningbouwprogramma in percentages zegt niets over werkelijke aantallen, houden geen rekening met locatie gebonden eigenschappen en leggen de programmering voor vele jaren vast. Dit maakt maatwerk en reageren op actuele vraag naar woningen vrijwel onmogelijk. De vraag is

hoe we hier in de toekomst mee om moeten gaan. Duidelijk is wel dat we in deze tijd dicht op de markt moeten gaan zitten en die woningen moeten gaan toevoegen waar nu en in de toekomst vraag naar is. Door marktconform te bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang.

Het is de taak van de overheid om te zorgen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarom is het van belang om ons te richten op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. De Prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Volgens het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 en de berekeningen van Kennemer Wonen zijn er de komende 10 jaar nog circa 100 tot 160 extra sociale huurwoningen nodig. Aangezien het wenselijk is dat in de nieuwbouwwijk Zandzoom ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd rekken we deze bandbreedte op tot 150 tot 200 woningen. Met de realisatie van 200 sociale huurwoningen in 10 jaar neemt de voorraad sociale huurwoningen met 12% toe. Dit biedt mogelijkheden om op termijn maatregelen te nemen om de sociale huurwoningvoorraad kwalitatief beter aan te laten sluiten op de vraag (b.v. door herstructurering).

Het is niet zinvol om op dit moment veel meer sociale huurwoningen in de programmering vast te leggen. Als in de (nabije) toekomst blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt maken we hierover met Kennemer Wonen afspraken (Prestatieafspraken) om in deze behoefte te voorzien. Vanaf 2017 staan er circa 100 sociale huurwoningen in de planning (deels al gerealiseerd). Dit betekent dat er daarna nog circa 100 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd.

Belangrijk om te realiseren is dat de komende jaren door de lopende nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) worden opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots in de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren.

Heiloo heeft op dit moment meer woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen dus niet zomaar worden toegevoegd. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. Hierdoor heeft de gemeente invloed op het programma en daardoor de mogelijkheid om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te sturen.

Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Vervolgens moet bekeken worden of er op dat moment voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoning in de woningprogrammering staan om in de actuele behoefte te voorzien. Halen we de in de met Kennemer Wonen en huurdersorganisaties in de Prestatieafspraken afgesproken aantallen benodigde sociale huurwoningen? Is de locatie geschikt voor sociale woningbouw? Op deze wijze wordt geborgd dat bij geschikte locaties invulling gegeven kan worden aan de sociale opgave.

Daarnaast moet aandacht zijn voor voldoende betaalbare koopwoningen. Ook verdient het aanbeveling om te kijken of de locatie zich leent voor betaalbare vrije sector huurwoningen.

9.4.1 PROGRAMMERING ZANDZOOM

Voor de nieuwbouwlocatie Zandzoom (1.100 woningen) is een fors aandeel sociaal niet nodig. Op de middellange / lange termijn neemt de behoefte aan sociale huurwoningen af (kleiner wordende doelgroep en minder scheefwoners). Sociale woningbouw is in beginsel voor eigen inwoners (en inwoners van de regio Alkmaar). Deze worden goed bediend met de huidige woningbouwlocaties.

Zandzoom vervult ook een bovenregionale behoefte. De afslag A9 vergroot de aantrekkelijkheid om hier te wonen. Inwoners uit de MRA (Metropool Regio Amsterdam) die aangewezen zijn op een sociale huurwoning zullen niet snel naar Heiloo verhuizen. Bovendien komt deze groep moeilijk in aanmerking voor een huurwoning. Ingezetenen van de regio hebben over het algemeen een veel langere inschrijfduur, waardoor vestigers moeilijk aan bod komen. Het hanteren van een fors aandeel sociale woningbouw in de Zandzoom heeft volkshuisvestelijk dus weinig zin. Het is een ander type woningbouwproject met grotendeels een andere doelgroep.

Richtlijnen voor programmering Zandzoom:

- Circa 90 sociale huurwoningen (ook hier geldt: behoefte blijven monitoren en bijstellen!);
- beperkt betaalbare koop tot € 200.000,-;
- aandacht voor vrije sector huur;
- richten op actuele vraag van de woonconsument en hier het programma steeds op aanpassen;
- topsegment 220 woningen;
- levensloopbestendig bouwen;
- programma jaarlijks monitoren en bijstellen.

Onlangs is met de regio Alkmaar afgesteld dat het aantal woningen voor de Zandzoom met 165 wordt opgehoogd.

9.5 BESTEMMINGSRESERVE FONDS SOCIALE WONINGBOUW

Om betaalbare woningbouw te kunnen realiseren is het soms van belang dat de gemeente over de financiële middelen beschikt om een project over de streep te kunnen trekken. Het fonds Sociale Woningbouw kan worden ingezet om:

- sociale woningbouw te kunnen realiseren die zonder inzet van extra middelen niet of moeilijk ontwikkeld kan worden;
- bij sociale woningbouw extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid te stimuleren.

Het college van burgemeester en wethouders zal de gemeenteraad om toestemming vragen om een bijdrage uit het fonds te kunnen verstrekken.

Als de Blijverslening of Verzilverlening (zie paragraaf 8.2) wordt ingezet kan gebruik worden gemaakt van de bestemmingsreserve fonds sociale woningbouw. Hiertoe zal dan onder andere een verordening moeten worden opgesteld.

Opbrengsten uit Overwinstregelingen komen ten goede aan de bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw.

9.6 BELEID TEGEN SPECULATIE: OVERWINSTREGELING

Het tegengaan van speculatie door de gemeente is alleen gerechtvaardigd bij woningbouw die door inzet van een niet-marktconforme grondprijs en / of subsidies tot stand is gekomen. De gemeente Heiloo hanteert een overwinstregeling, waarbij de bewoner bij verkoop van de nieuwe woning binnen de termijn van vijf jaar het verschil tussen de oorspronkelijke koopprijs en de verkoopprijs moet afdragen. Voor elk jaar dat na de eerste bewoning is verstreken wordt 20 procent minder van de overwinst in rekening gebracht. Er is hierbij geen sprake van een boete, maar van een winstafroming. Bij verkoop wordt de woning verkocht tegen marktprijs. Deze marktprijs bepaalt de hoogte van de afdracht aan de gemeente. Bij twijfel of de woning wel tegen marktprijs wordt verkocht kan de gemeente een onafhankelijke taxateur inschakelen. Een looptijd van vijf jaar is effectief

genoeg om de echte speculanten buiten de deur te houden. De overwinstregeling kan alleen ingezet worden bij koopwoningen in categorie 1 en 2. Bij de hogere categorieën worden de woningen immers tegen een marktconforme prijs verkocht.

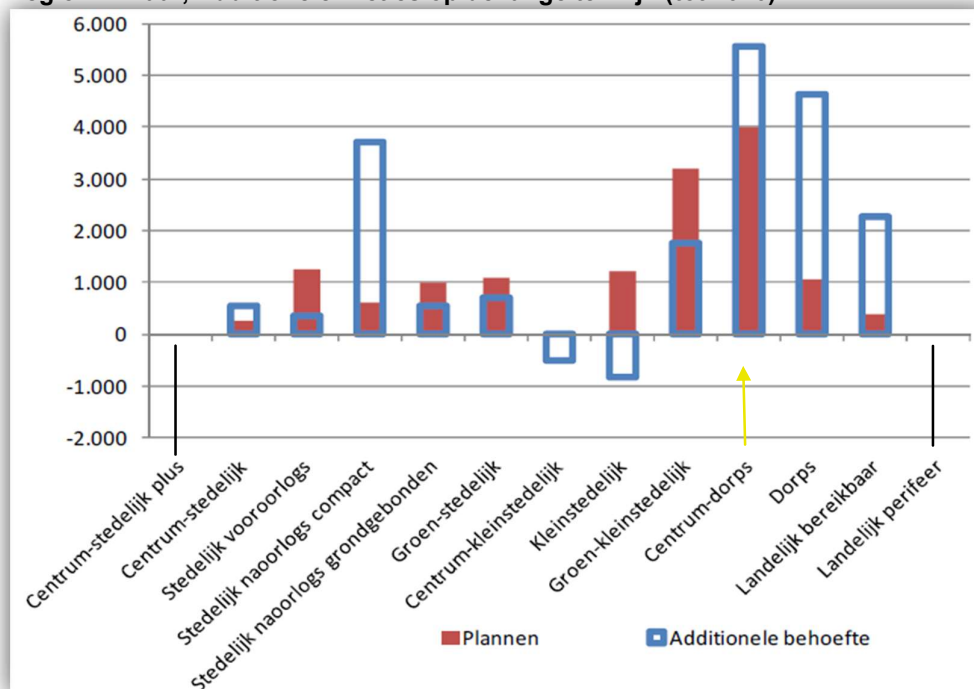
De door de gemeente ontvangen gelden uit de overwinstregeling komen ten goede aan de bestemmingsreserve fonds sociale woningbouw.

9.7 VRAAGGESTUURD BOUWEN

De provincie Noord-Holland heeft in 2012 een onderzoek naar vraaggestuurd bouwen laten uitvoeren. In dit onderzoek wordt nagegaan of de beschikbare plancapaciteit naar woonmilieu aansluit op de woningbehoefte. Het onderzoek geeft een goed beeld van de woonwensen op de middellange (2020) en langere termijn (2040).

De onderstaande grafiek laat zien dat er een tekort is aan plannen in de woonmilieus stedelijk naoorlogs compact, centrum-dorps, dorps en landelijk bereikbaar. De gemeente Heiloo valt onder het woonmilieu centrum-dorps. Heiloo bouwt dus in een gewild woonmilieu. Daarnaast blijkt in de praktijk dat een deel van de consumenten bereid is om de voorkeur voor dorps wonen om te zetten in centrum-dorps wonen als er onvoldoende aanbod is aan woningen in dorpse woonmilieus. Uit het onderzoek blijkt ook dat de vraag naar centrum-dorpse woonmilieus zeker tot 2040 zal blijven toenemen.

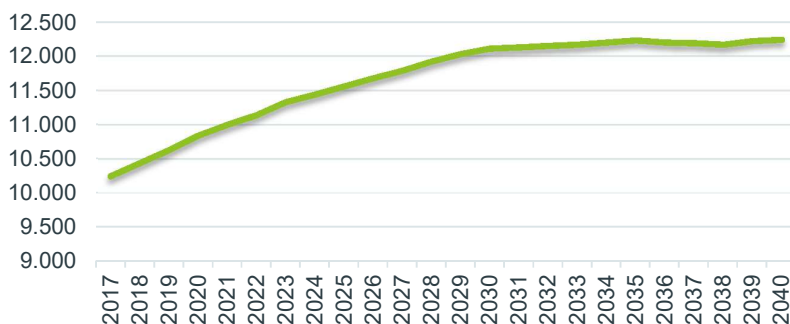
Regio Alkmaar, Additionele fricties op de lange termijn (tot 2040)



Bron: Onderzoek vraaggestuurd bouwen, provincie Noord-Holland, 2012

9.8 NIEUWBOUWOPGAVE (KWANTITATIEF)

Prognose woningbehoefte Heiloo



Vanaf 2030 vlakt de toename van de woningbehoefte af. Gemiddeld is er dan nog een toevoeging van enkele tientallen woningen per jaar nodig.

Bron: Demografische ontwikkeling in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland (2017)

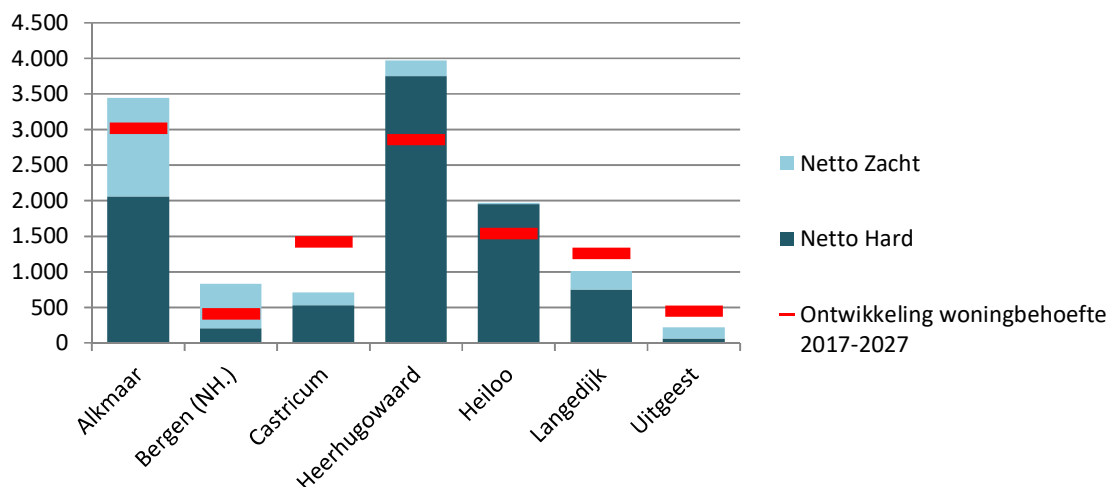
In het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is voor Heiloo uitgegaan van een toename van 945 woningen tot 2026. De nieuwe prognose van 2017 van de provincie Noord-Holland is hieronder weergegeven. Hierin zijn de cijfers ten opzichte van het RAP naar boven bijgesteld. De huishoudensprognose van 2017 gaat voor de komende 10 jaar (2017 tot 2027) uit van een extra woningbehoefte van 1540 woningen.

Huishoudensprognose 2017 en plancapaciteit

	Ontwikkeling woningbehoefte 2017-2027	Netto harde plannen	Netto zachte plannen	Totaal aan plannen
Heiloo	1.540	1.950	20	1.970

In het RAP is afgesproken dat dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. Onderstaande grafiek geeft de situatie weer in 2017. Per gemeente is wordt weergegeven hoeveel harde en zachte woningbouwplannen er zijn en hoe deze zich verhoud tot de woningbehoefte.

Ontwikkeling woningbehoefte 2017-2027



Gezien het totaal aan harde en zachte woningbouwplannen in Heiloo in relatie tot het RAP en de door de provincie Noord-Holland in 2017 geprognoseerde woningbehoefte moeten we vooral de komende jaren terughoudend zijn met nieuwe woningbouwlocaties als het bestemmingsplan niet in woningbouw voorziet.

De gemeente voert de regie door alleen bij die plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag planologisch medewerking te verlenen. Bij grotere locaties zal er in principe altijd een deel van de woningbouw in categorie 1 en 2 moeten worden gerealiseerd. Eenvoudigweg omdat er vraag naar deze prijsklassen is en omdat dit op grotere locaties financieel makkelijker uit kan. Het streven is om gemiddeld voor de hele gemeente op circa 30% categorie 1 en 2 uit te komen.

Vooraf bij de kleinere locaties zal maatwerk meer een rol spelen. Bij kleine locaties is een mix van prijsklassen en woningtypen lastiger en niet altijd mogelijk of wenselijk. Hierdoor zal er vaker sprake zijn van 100% sociaal of 100% vrije markt. De afweging zal in eerste instantie moeten zijn of er 100% sociale woningbouw gewenst en mogelijk is om aan de Prestatieafspraken tussen Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo te kunnen voldoen.

Realisatie en programmering van nieuwe woningbouwlocaties bepalen we aan de hand van:

- het RAP (de regionale woningprogrammering)
- de meest actuele huishoudensprognose
- het meest actuele woningmarktonderzoek
- locatie gebonden eigenschappen: waar leent de locatie zicht voor, wat is een geschikte toevoeging aan de bestaande bebouwing?
- de Prestatieafspraken (is de locatie benodigd en geschikt om de afgesproken doelstelling te realiseren)
- Afwegingskader: door de in het RAP opgenomen afwegingskader te gebruiken kunnen woningbouwplannen geprioriteerd worden. Zo zorgen we ervoor dat de beste plannen door gaan.

BAG	Basisregistraties Adressen en Gebouwen
extramuralisering	Het streven om mensen met een beperking buiten de muren van een instelling gelijkwaardige zorg te bieden en zo lang mogelijk in de eigen woning te laten wonen
Ladder voor duurzame verstedelijking	De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) planologisch mogelijk worden gemaakt.
mantelzorg	Mantelzorg is zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
migratiesaldo	Het verschil tussen het aantal mensen dat de gemeente inkomt en de gemeente verlaat.
nultredenwoning	Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.
RAP	Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020. Dit document geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van woningbouw weer in de regio Alkmaar.
starter	Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.
vergunninghouder	Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen.
vestiger	Een huishouden zijnde niet woningzoekende van de gemeente (of de regio als het om de Huisvestingsverordening gaat).

Demografische ontwikkeling in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland (2017)

Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 – 2022: “Met Elkaar!”, Gemeente Heiloo (30 april 2018)

Concept Jaarplan 2018 – Gemeente Heiloo, Kennemer Wonen (juni 2017)

Faseringskaart Heiloo, gemeente Heiloo 2017

Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu (juli 2017)

Impactscan scheiden wonen en zorg Kennemer Wonen. Gevolgen van scheiden wonen en zorg in de gemeenten Alkmaar, bergen (NH), Castricum, Heiloo en Uitgeest, Artrivé (5 december 2013)

Kennemer Wonen, Hertog Aalbrechtweg 18 Alkmaar

Leefbarometer 2016, Ministerie van BZK, www.leefbarometer.nl

Marktbehoefte Zandzoom gemeente Heiloo, Companen (28 november 2014)

Nationale Woonagenda 2018 - 2022

Onderzoek vraaggestuurd bouwen Provincie Noord-Holland, Companen (19 september 2012)

Prestatieafspraken 2017-2020, Kennemer Wonen

Provinciale Woonvisie 2010 – 2020. Goed wonen in Noord-Holland, provincie Noord-Holland (27 september 2010)

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 – 2020

Regionaal Actie Programma regio Alkmaar, Stec Groep (6 juni 2017)

Structuurvisie 2030, gemeente Heiloo (10 november 2014)

Toekomstvisie 2030, gemeente Heiloo (7 oktober 2013)

Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen, Ministerie van VWS (januari 2015)

Waar willen we wonen 2017, Bureau Louter (2017)

Woningmarktonderzoek Heiloo 2017, Stec Groep (februari 2017)

WoonKeur, www.woonkeur-skw.nl

WoonZorgwijzer, Provincie Noord-Holland, <https://nh.woonzorgwijzer.info/map/noordholland>

www.statline.cbs.nl Centraal Bureau voor de Statistiek