



Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

Naar een toekomstgericht Westfries woningbouwprogramma

Inleiding

Deze toelichting dient als handleiding bij het Westfriesse afwegingskader. In dit kader zijn de wettelijke vereisten, provinciale voorwaarden en de ambities van de regio opgenomen. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriesse basis en het Westfries vooruitdenken. We hebben als regio afgesproken dat we nieuwe woningbouwplannen gaan toetsen aan de hand van dit afwegingskader.

Nog niet verwerkt in de kwantitatieve woningbouwprogrammering is de ambitie van de regio om bovenop de bestaande plannen, extra woningbouw te realiseren. In eerste instantie richten we ons als regio op een productie van 10000 woningen tot 2030. Daarnaast gaan we nader bekijken of we nog meer aan de versnelling kunnen bijdragen. Hiertoe gaan wij in overleg met andere regio's binnen Holland boven Amsterdam.

Toelichting

De Westfriesse basis - Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. We hebben regionaal afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de punten.

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de indicatieve woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose. Aanvullend hierop heeft de regio een aantal afspraken gemaakt.

Een geactualiseerde regionale woningbouwprogrammering 2019 is opgesteld. Voor dit kader hebben we de prognoses aangehouden uit de provinciale behoefteprognose 2017-2040 waarbij we de cijfers tot 2030 hebben aangehouden.

Als regio hebben we als afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

Voor een volledige toelichting op dit onderdeel en de aanleiding en achtergrond van het Westfriesse Afwegingskader wordt verwezen naar de reeds vastgestelde Regionale Woonvisie en de Notitie Afwegingskader Wonen Regio Westfriesland. Deze blijven ongewijzigd van kracht.

Het Westfries vooruitdenken – Met dit onderdeel van het kader geven we als regio invulling aan onze gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. We realiseren dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel willen we een kwaliteitsimpuls geven en spreken we met elkaar de inspanningsverplichting af om **minimaal 5 van de 10 ambities** te realiseren. Hieronder wordt elk criterium kort nader toegelicht.

Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen
(sociale huur < liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)

We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en €200.000 voor koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Beleids- en stelselwijzigingen zorgen ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving moeten kunnen wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd moeten worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook weer onnodige kosten later. Woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken zijn in elk geval woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijk zijn. Daarnaast dient installatie van een traplift mogelijk te zijn dan wel een slaapkamer en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden te behoren. Ook wordt gekeken naar het voorzieningenniveau zoals de aanwezigheid van winkels, zorg, openbaar vervoer en een ontmoetingscentrum. In de directe woonomgeving kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld de aanwezigheid van glasvezel voor domotica-toepassingen. Draagt het plan bij aan het langer zelfstandig wonen, waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Om klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk om het energiegebruik en het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen. Nieuwbouwwoningen moeten volgens de wet vanaf 2020 een energieprestatie coëfficiënt (EPC) hebben van 0,0. Dat wil zeggen dat ze niet meer energie verbruiken dan ze leveren. In Westfriesland erkennen we het belang van energie neutrale woningen en zetten hier in de nieuwbouw op in. Daarnaast zijn wij voorstander van het stapsgewijs afbouwen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Een woningbouwplan dat bijvoorbeeld gasloos, all electric en/of een nul-op-de-meter woning is, is daarnaast ook een goed voorbeeld van duurzaam en toekomstgericht bouwen. Tegelijkertijd veranderen onze weerpatronen, met onder andere heviger regenval en meer droogte tot gevolg. Om dit op te vangen moeten we op een andere manier kijken naar onze woningen en woonwijken. Om toekomstbestendige woonwijken en woningen te maken gaan we 'klimaat adaptief' bouwen. Dat kan bijvoorbeeld door betere afwateringsinrichting, watercompensatie en de manier van verharderen. We toetsen de duurzaamheidsambitie van een woningbouwplan. Past het binnen deze kwalificaties dan waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (huurprijs boven de liberalisatiegrens)

Eén van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkte mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. Hier zit dan ook het verschil met het eerder genoemde speerpunten 'betaalbaar wonen, waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat. Past het binnen deze omschrijving dan waarderen we het plan op dit punt positief.

Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk in de nabijheid van een OV-knooppunt gerealiseerd

Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als primaire doel om binnen de gehele provincie gemiddeld 50% van nieuwe woningbouw binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Uitgaande van een gemiddelde fietsafstand van 18 km/u is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 km groot. De regio kent een aantal ov-knooppunten volgens de definitie van het provinciaal beleid. Wij erkennen het belang van goed bereikbare en centraal ontsloten stedelijke locaties. In het bijzonder voor de gemeenten die een ov-

knooppunt hebben is dit van strategisch belang. Zij kunnen zich hiermee extra profileren als aantrekkelijke en goed bereikbare woonomgeving. Er is echter ook een aantal gebieden in de regio waarvoor dit onderdeel minder relevant is, omdat bereikbaarheid daar meer in individueel vervoer wordt gemeten.

De OV-knooppunten in de regio Westfriesland zijn gelegen in:

Gemeente Hoorn	Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd
Gemeente Drechterland	Station Hoogkarspel
Gemeente Stede-Broec	Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora
Gemeente Enkhuizen	Station Enkhuizen
Gemeente Koggenland	Station Obdam

Onze inspanningsverplichting is om een bijdrage te leveren aan het streven om gemiddeld 50% van de woningbouwplannen in de provincie binnen de genoemde straal te realiseren. Daarbij geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer.

Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving

Een plan scoort op de genoemde ambitie indien het programma voorziet in de specifieke behoeften van woningzoekenden van buiten de regio. De aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Indien een woningbouwplan bijdraagt aan de vestigingsfactoren, of bijvoorbeeld via marketing bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van onze regio, waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte

De regio Westfriesland zet samen met provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. We willen hierbij aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er inzet is gepleegd om het plan versneld uit te voeren. Dit kan onder andere door het plan naar voren te halen in de programmering. Een andere mogelijkheid is een nieuw woningbouwplan met een zeker omvang, aanvullend op de bestaande en bekende plancapaciteit. Past het plan in deze omschrijving dan waarderen we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet

Het plan scoort als het programma invulling geeft aan een woningtype waar de behoefte zoals onderzocht evident aanwezig is. De vraagdruk is hoog in het koopsegment tot €185.000 en in het segment € 220.000 tot € 250.000. Variatie in type (grondgebonden of appartement) hangt af van de mate van verstedelijking. De regionale behoefte aan sociale huurwoningen is aanwezig op een normaal groeiniveau. Inclusief de huisvesting van bijzondere doelgroepen ligt de verwachte vraag rond de 1.550 woningen tot 2025. De huidige plancapaciteit (1.230 sociale huurwoningen) zal volledig voor 2025 gerealiseerd dienen te worden om hierin te voorzien en extra programmering van 230 woningen is noodzakelijk. De behoefte aan appartementen is voornamelijk aanwezig in stedelijk gebied en focust zich met name op goedkopere appartementen met lift. De behoefte aan woonruimte voor kwetsbare mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren eveneens toe. De toevoeging op type wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte. Draagt een plan bij aan bovenstaande ambitie, waarden we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd

Het plan scoort als het woningbouwplan voorziet in een woonprogramma voor een specifieke doelgroep waar volgens het woonbehoefteonderzoek van Atrivé behoefte aan is. Specifieke doelgroepen die onder andere worden benoemd al focusgroep van beleid zijn onder andere starters, startende huishoudens zowel binnen als buiten de regio, sociaal kwetsbare woningzoekenden, binnenlandse en buitenlandse werknemers. De toevoeging op doelgroep wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte. Draagt een plan bij aan bovenstaande ambitie, waarden we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet

Onderscheidend bouwen is een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. Het type woning, samengenomen met de doelgroep waarvoor het wordt gebouwd kan in meer of mindere mate passend zijn bij de plek waar het programma wordt gerealiseerd. Hierbij worden de woonmilieus als referentiekader gebruikt, maar ook en vooral prevaleert hier het gezond verstand. Een plan scoort op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter. In de Regionale Woonvisie is als voorbeeld Tiny Houses genoemd, maar er zijn vele andere voorbeelden waarop wij als regio onderscheidende woonproducten op de juiste plek kunnen aanbieden. Onderscheidend ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan kunnen onder meer betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen.

