

Besluit van de raad van de gemeente Drechterland van 27 september 2021 tot vaststelling Woonprogramma 2021-2025 Drechterland

Voorwoord

Beste lezers,

Hoe toepasselijk is het om het voorwoord van het nieuwe Woonprogramma Drechterland 2021-2025 "Prettig wonen in vitale dorpen" te schrijven vanuit huis?

Nu we vanwege de coronapandemie veelal vanuit huiswerken is dit wel een bijzonder geschikte locatie om nu met een woonprogramma te komen. In dit programma geven we aan hoe we de komende jaren in Drechterland willen omgaan met de grote woningvraag die er leeft, terwijl de economische gevolgen van deze coronacrisis nog helemaal niet goed in beeld zijn. Juist in deze tijd van thuiswerken en de lockdowns voelen we des te meer hoe belangrijk het is om een fijn en betaalbaar huis te hebben. En ook hoe het prettig wonen is in de karakteristiek en vitale dorpen die Drechterland rijk is.

De laatste jaren is gebleken dat een goede, betaalbare woning niet vanzelfsprekend is. De financiële sprong die een starter moet maken voor een betaalbare woning is bijna onmogelijk. Op de huidige woningmarkt is er sprake van krapte, wat ervoor zorgt dat de woningprijzen alleen maar stijgen. Juist door het bouwen van betaalbare nieuwbouwwoningen in alle segmenten, hopen we op deze manier een doorstroom op de huizenmarkt te creëren. Ook het bouwen van seniorenwoningen draagt bij aan het op gang brengen van deze doorstroom zodat het voor een starter mogelijk is een betaalbare woning te bemachtigen.

Er is niet alleen een tekort aan betaalbare koopwoningen maar ook aan sociale huurwoningen. Daarom hebben we samen met de woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel afspraken gemaakt over het bouwen van sociale huurwoningen. Zo zullen bij elk nieuwbouwproject met meer dan 25 woningen, minimaal 25% aan sociale huurwoningen gebouwd worden. Dit vraagt om afstemming tussen ontwikkelaar, woningcorporaties, gemeente en de omgeving. Wat gaan we waar bouwen en voor wie?

Laten we de komende 5 jaar er voor zorgen dat we samen verder bouwen aan een Drechterland, waar het prettig wonen is in de vitale dorpen!

Yvonne Roos-Bakker,
wethouder gemeente Drechterland

Introductie: Prettig wonen in vitale dorpen

Drechterland is in 2030 een vitale gemeente waarin iedereen erbij hoort en de ruimte heeft om zich te ontwikkelen. De identiteit van de gemeente wordt gevormd door de individuele kernen en de ligging van de gemeente in Westfriesland. We hebben oog voor elkaar in Drechterland en samen behouden wij al het mooie van de gemeente en bieden we de ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen. Drechterland is een vitale en aantrekkelijke gemeente waar het fijn is om te leven, te wonen en te werken, met mooie plekken die rust en ruimte bieden. Samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers bouwen wij verder aan "Een Vitaal Drechterland" (Visie op Drechterland)

In dit woonprogramma staat het woonbeleid beschreven voor de komende vijf jaar, 2021- 2025. Doelstelling van het woonbeleid is het behouden van vitale dorpen, waar mensen prettig kunnen leven, wonen en werken. Daarvoor zijn woningen een belangrijke voorwaarde. Dit woonprogramma start met een analyse van de gemeente om vervolgens de belangrijkste thema's te beschrijven. Per dorp staat het woonbeleid voor de komende vijf jaar kort samengevat.

Woningen staan er voor vele jaren. Per jaar komt er gemiddeld 0,5 - 1% aan nieuwe woningen bij. Dit geeft al aan dat naast nieuwbouwwoningen ook bestaande woningen belangrijk zijn om de doelstellingen te behalen. Zeker als het gaat om het verduurzamen van de woningen en het in stand houden van de leefbaarheid. Naast koopwoningen zijn corporatiewoningen van groot belang.

Dit woonprogramma is tot stand gekomen met inbreng van de corporaties. Het Grootslag en De Woonschakel, de huurdersraden en de participatie van vele inwoners, zoals het jongerenpanel. Ook zijn ontwikkelaars en makelaars geraadpleegd. Het woonprogramma is één van de bouwstenen van de omgevingsvisie die in 2021 wordt vastgesteld.

In de Visie op Drechterland staat aangegeven: Drechterland ontwikkelt richting 2030 een compleet en divers woonaanbod, met bijzondere aandacht voor starters en senioren, behoud van groene buffers en woonkwaliteit. Onze bijdrage aan de regionale woningbouwopgave wordt in de (groei)kernen Hoogkarspel en Venhuizen gerealiseerd. In de overige kernen wordt, om bij te dragen aan de leefbaarheid in een kern, hoofdzakelijk voor 'eigen behoefte' gebouwd, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. In het regionale woonakkoord Westfriesland is afgesproken dat de gemeenten gezamenlijk minimaal 900 woningen per jaar bouwen.

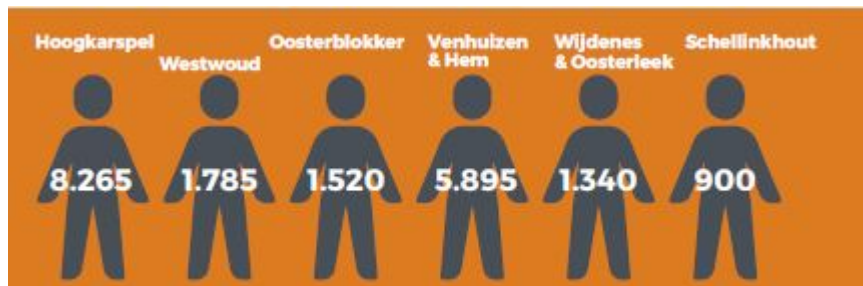
1. Een beeld van Drechterland

Drechterland is een levendige plattelandsgemeente met Hoogkarspel als kern met stedelijke kenmerken. Gelegen aan de spoorlijn Enkhuizen – Hoorn – Amsterdam en goed ontsloten door provinciale wegen is Drechterland een prettige woongemeenschap voor mensen die zijn geboren in West-Friesland maar ook daarbuiten. Drechterland bestaat uit 8 vitale dorpen klein en groot, van 100 tot 8.000 inwoners.

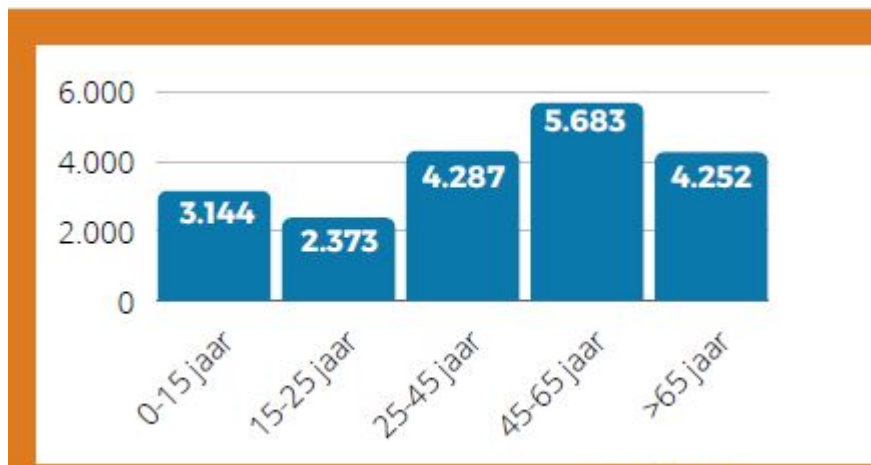


Figuur 1: Aantal woningen Drechterland 2012-2020 (Bron: CBS)

De gemeente Drechterland heeft in 2020 **19.719** inwoners en **8.373** woningen. De laatste acht jaar is het aantal huishoudens gelijkmatig gestegen met, zo'n **50 – 60** huishoudens per jaar. De gemeente is ruim van opzet, zeker ten opzichte van de meer stedelijke gemeenten Hoorn en Enkhuizen.



Figuur 2: Inwoners Drechterland per wijk 2020 (Bron: CBS)



Figuur 3: Leeftijdsofbouw Drechterland 2020 (Bron: CBS)

De samenstelling bestaat uit: **74%** koopwoningen, **20%** sociale huur woningen en **6%** particuliere huurwoningen. Net als in de rest van Nederland is de laatste jaren een daling te zien van het aantal aangeboden koopwoningen en een stijging van de verkoopprijs.

De gemeente Drechterland kent verschillende vitale dorpen. In dit Woonprogramma sluiten we aan bij de indeling van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS). Hoogkarspel is de grootste kern en heeft naast veel voorzieningen (winkels en horeca) een station. Venhuizen is op basis van het aantal inwoners het tweede dorp.

De leeftijdsopbouw in Drechterland is vergelijkbaar met veel andere Westfriese gemeenten. Op dit moment is de groep inwoners tussen **45** en **65** jaar het grootst.

De WOZ-waarde van alle woningen in Drechterland en de gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen in Drechterland is de laatste jaren gestegen naar respectievelijk **€ 287.000** en **€ 489.000**.



Figuur 4: WOZ-waarde & gemiddelde vraagprijs Drechterland 2011-2020 x€1.000 (Bron: CBS)

In de toekomst verandert de samenstelling van huishoudens als gevolg van trends als vergrijzing en huishoudensverdunding. De komende twintig jaar groeit de groep senioren van 75 jaar en ouder. Ook het aantal één en twee persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe.

De belangrijkste verwachtingen zijn:

- Het aantal oudere huishoudens neemt toe. Naar verwachting verdubbelt het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder van **970** in 2017 naar **2.240** in 2040.
- De instroom van jonge huishoudens (t/m 35 jaar) op de woningmarkt wordt naar verwachting de komende jaren steeds kleiner, van **670** in 2017 naar **470** huishoudens in 2040.



Figuur 5: Bezit woningcorporaties in Drechterland per 1 januari 2020 (aantal woningen)

Woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel zijn als woningcorporaties actief in Drechterland. Op 1 januari 2020 hadden zij **1.686** woningen in bezit in de gemeente Drechterland. De corporaties zorgen voor de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid). Huurdersraad De Driehoek en Huurdersraad De Woonschakel behartigen de belangen van de huurders bij de corporaties.

2. Thema's

Op dit moment (2021) is de vraag naar woningen in Nederland, West-Friesland en ook in Drechterland groot. De wachttijden voor huurwoningen zijn lang, de prijzen van koopwoningen stijgen en overbieden is momenteel normaal. Maar het is nog niet zo lang geleden dat tijdens de financiële crisis de woningmarkt onder druk stond met als gevolg een lage productie van nieuwbouwwoningen. Inmiddels neemt het aantal woningbouwplannen toe en ook het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

In dit woonprogramma kijken we vooruit naar de komende vijf jaar, 2021- 2025. Doelstelling van het woonbeleid is het behouden van vitale dorpen, zodat mensen er prettig kunnen samenleven, wonen en werken. Dat vraagt om evenwichtige wijken en dorpen. Het vraagt om aandacht voor bestaande woningen, bijvoorbeeld voor de duurzaamheidsopgave en het vraagt om extra nieuwbouwwoningen. Met de grote vraag naar woningen is het belangrijk om in te zetten in het versnellen van de woningbouwproductie, op zoek te gaan naar nieuwe locaties en aandacht te hebben voor het juiste type woning. Uit alle analyses en gesprekken blijkt dat er een mismatch is voor twee belangrijke doelgroepen in Drechterland: jongeren (starters) en senioren.

Dit woonprogramma is opgebouwd aan de hand van zes thema's die door de raad voorafgaand zijn vastgesteld. Per thema staan de belangrijkste doelstellingen benoemd.

Thema 1: Kwalitatieve woningbouwopgave (type woning)

Drechterland heeft behoefte aan meer variatie in het type woningen. Nu bestaat het grootste deel uit grote eengezinswoningen. Nieuwe woningen moeten complementair zijn aan de huidige woningvoorraad. De veranderende samenstelling van de inwoners, meer senioren en meer eenpersoonshuishoudens, vraagt om kleinere, toegankelijke woningen, levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen (oud en jong, met of zonder zorgvraag). De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen en sluiten zo aan op de veranderende samenstelling van de samenleving.

Uit recente woningbouwontwikkelingen blijkt dat er veel belangstelling is voor projectmatige nieuwbouwwoningen (tweekappers, rij en hoekwoningen). Met name wordt ingeschreven op de 'betaalbare' tussenwoningen. Er is een toenemende vraag naar kleine koopwoningen (bijv. beneden-bovenwoning of appartementen), maar deze zijn in het verleden weinig gebouwd.

De betaalbaarheid van koopwoningen is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden: eenpersoons of meerpersoons. Daarnaast moet de prijs van de woning in evenwicht zijn met het inkomen en de hypotheek die de koper kan krijgen. De laatste jaren zien we door de stijgende prijzen hierin een disbalans. We hanteren als definitie voor betaalbare koopwoningen een percentage van de Nationale Hypotheek garantie (NHG). Deze wordt ook gehanteerd in het regionale afwegingskader West-Friesland:

- Voor eenpersoonshuishoudens 65% van de NHG grens (2021: € 211.250)
- Voor meerpersoonshuishoudens 85% van de NHG grens (2021: € 276.250)

Bestaande eengezinswoningen kunnen beter benut worden door de doorstroming te stimuleren. Door de verhuizingen: senioren naar een seniorenwoning, gezinnen naar de vrijkomende eengezinswoningen, komen ook meer betaalbare woningen voor starters beschikbaar. In 2021 starten we in de regio een onderzoek naar de huisvesting van senioren en in 2022 onderzoeken we regionaal de behoefte aan woningen. Op basis van de uitkomsten van het behoeftenonderzoek wordt het beleid verder uitgewerkt.

We streven naar meer differentiatie in het woningaanbod en onderzoeken samen met de regio of woningsplitsen – delen en kamerverhuur gewenst is en een bijdrage levert aan meer doorstroming. Nieuwe woonprojecten ontwikkelen we actief op een innovatieve wijze door middel van bijvoorbeeld flexwonen (modulaire bouw) en een pauzelandchap met tijdelijke oplossingen.

We hebben aandacht voor starters en breiden het aantal betaalbare woningen uit. Starterswoningen zijn koopwoningen voor mensen die voor de eerste keer een woning kopen. De starterslening blijft gehandhaafd, maar na een evaluatie bijgesteld. We koppelen de starterslening aan de NHG-grens (max 85% van de NHG-grens) zodat hij meebeweegt met de marktontwikkelingen.

Jongeren in het SED jongerenpanel geven aan dat de wachttijden voor sociale huurwoningen lang zijn en dat het krijgen van voldoende hypotheek lastig is, zeker als er ook nog een studieschuld is. Ze zien een oplossing in meer gereguleerde middeldure huurwoningen. Woningen waar ze gedurende een aantal jaar kunnen wonen en ondertussen sparen voor een eerste koopwoning. We gaan met ontwikkelaars en corporaties in gesprek en onderzoeken de mogelijkheid van meer middeldure huurwoningen en tussenvormen, zoals een combinatie van eerst huren en daarna kopen van de woning.

Doelstellingen

- Meer variatie in de woningbouw, complementair aan het huidige bezit.
- Meer kleinere (60-70 m²), toegankelijke woningen, levensloop bestendig en doelgroep neutraal.
- Stimuleren doorstroming in koop- en huurwoningen zodat meer woningen voor starters beschikbaar komen.
- Behoeftte gestuurd bouwen. Extra aandacht voor betaalbare woningen, doelgroepen en de bijhorende woonwensen.
- Een passende starterslening.

Thema 2: Wonen en zorg

Senioren in Drechterland wonen vaak alleen of met een partner in grote eengezinswoningen. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder verdubbelt tot 2040. Veel senioren willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen in een kleine gelijkvloerse woning dicht bij de voorzieningen. Het liefst kan je in elke vitale kern oud worden, maar voorzieningen zoals winkels en maatschappelijke dienstverlening zijn vooral in de grotere kernen Hoogkarspel en Venhuizen. Om eenzaamheid tegen te gaan is er behoefte aan woningen die zo ontworpen worden dat ze uitnodigen tot sociaal contact zoals een hofje of geschakelde bungalows.

Meer differentiatie in het woningaanbod voor senioren is belangrijk. Senioren die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, zoeken of een middeldure huurwoning of een kleine koopwoning. Sommigen hebben de voorkeur voor een grondgebonden woning, anderen voor een appartement. Uit de praktijk blijkt dat een deel van de Westfriezen graag een tuintje wil in plaats van een balkon. Makelaars geven aan dat momenteel veel vraag is naar kleine woningen op 250m², met een tweede slaapkamer en het liefst een garage die eventueel aangepast kan worden. Voor de levensloopbestendigheid is het belangrijk dat een slaap- en badkamer beneden mogelijk is. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de verschillen tussen de kernen Hoogkarspel en Venhuizen en de lintdorpen. Een senior die nu in een grote boerderij woont in één van de kleinere dorpen, wil graag meer tuin dan een bewoner die nu al gewend is aan een kleine kavel. Dit vraagt om maatwerk en differentiatie per kern.

Doelstellingen

- Meer passende woningen voor senioren, huur- en koop en meer ruimte voor kleinschalige woon-, zorginitiatieven.
- Maatwerk en differentiatie per dorp of kern.
- Duidelijke uitgangspunten om voldoende passende woningen te realiseren die geschikt zijn om zorg te ontvangen.
- Woningen voor senioren en mensen met een zorgbehoefte vooral in de omgeving van voorzieningen, of met onderlinge ondersteuning in de buurt als deze woningen buiten de kern staan.

Als senioren een eengezins koopwoning achterlaten hebben ze meestal voldoende middelen om een nieuwe koopwoning of duurdere huurwoning te bekostigen. Naast senioren zijn woningen nodig voor mensen met een beperking of de uitstroom uit maatschappelijk opvang (begeleid wonen). Dit zijn meestal mensen met een lager inkomen. Om aan te sluiten op de vraag van de komende jaren, stellen we samen met maatschappelijke partners een woonzorgvisie op voor Drechterland met aandacht voor voldoende woningen, het type woningen en de bijbehorende regelgeving.

Thema 3: Evenwichtige wijken en dorpen

In Drechterland is de leefbaarheid over het algemeen goed tot zeer goed. Bij evenwichtige wijken staat de leefbaarheid centraal, is er ruimte voor sociale ontmoeting en onderlinge betrokkenheid. Het komen tot evenwichtige wijken vraagt om een integrale aanpak met aandacht voor voorzieningen, woonomgeving en ontmoetingsmogelijkheden. In enkele wijken staat de leefbaarheid onder druk. Als de mogelijkheid bestaat tot herstructurering kan een uitwisseling van koop- en huurwoningen meehelpen de wijk weer leefbaarder te krijgen. In wijken waar fysieke herstructurering niet mogelijk is, zijn afspraken over de leefomgeving en handhaving belangrijk. Dit vraagt om een heldere visie op de wijk. Hoewel de vraag naar betaalbare woningen momenteel groot is, moeten nieuwe wijken bestaan uit een goede mix van kleine en grote woningen, huur en koop.

We inventariseren de locaties binnen de gemeente die extra aandacht nodig hebben en komen voor deze locaties met een passend plan van aanpak met een wijkaanpak.

Het huisvesten van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in de hele regio West-Friesland. De gemeenteraad van Drechterland heeft op 21 april 2021 beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmi-

granten. Daarbij gaan we kamergewijze verhuur van bestaande woningen tegen omdat dit reguliere woningen onttrekt aan de woningmarkt. Arbeidsmigranten die langer in Nederland verblijven zijn een onderdeel van de reguliere woningmarkt. Integratie in de samenleving is daarbij een extra aandachtspunt.

Doelstellingen

- Gedifferentieerde wijken met een mix en spreiding van koop- en huurwoningen.
- Problemen in wijken opvangen, zoeken naar alternatieven (koop voor huur en andersom), en afspraken over leefomgeving met corporaties en handhaving.
- Plan van aanpak met een wijkaanpak voor wijken die extra aandacht behoeven.
- Een regionaal beleid op de huisvesting van arbeidsmigranten.

Thema 4: Voldoende aanbod aan sociale huurwoningen

Op dit moment (2021) heeft Drechterland 20% sociale huurwoningen die vooral in Hoogkarspel en Venhuizen staan. De huidige actieve zoektijd is hoog en de mutatiegraad laag. Voor veel starters is de wachttijd momenteel erg hoog. Daarnaast zijn ook maatschappelijke doelgroepen (vergunninghouders, uitstroom maatschappelijke opvang, etc.) aangewezen op sociale huurwoningen. Het kleine aantal sociale huurwoningen maakt het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders een lastige opdracht.

Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten geldt voor nieuwbouwprojecten vanaf 25 woningen een minimum van 25% aan sociale huurwoningen. In projecten van minder dan 25 woningen is het soms lastiger en niet rendabel om dit percentage te realiseren, maar is het wel het streven. Voor de periode tot 2025 streven we naar 175 nieuwe sociale huurwoningen zodat in totaal 25% van alle nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning is. Deze komen in alle dorpen waar nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd.

Jaarlijks worden de prestatieafspraken bijgesteld met de corporaties De Woonschakel en Het Grootslag en de huurdersvereniging De Driehoek en de huurdersraad van de Woonschakel.

Doelstellingen

- Streven naar een actieve zoekduur van gemiddeld 3 jaar.
- Meer kansen voor starters (jongeren die het huis uit willen).
- Jaarlijks actualiseren van de prestatieafspraken via jaarschijven.

Thema 5: Kwantitatieve woningbouwopgave (aantal)

In totaal streven we naar 700 extra woningen tot 2025 (ten opzicht van peiljaar 2019). We sturen op een plancapaciteit tot en met 2025 die aansluit bij de woningbehoefte. Uitbreiding wordt in alle kernen gerealiseerd. Groeikernen zijn Hoogkarspel (nabij OV) en Venhuizen. In Westwoud willen we een groei van enkele procenten. In de andere kernen gemiddeld een jaarlijkse groei van 1%.

We zetten in op doorstroming, zodat meer woningen beschikbaar komen. Nieuwbouwwoningen leveren hiertoe een bijdrage. Daarnaast onderzoeken we hoe senioren willen wonen in de toekomst en welke bijdrage dit kan leveren om de doorstroming te stimuleren. We ontwikkelen instrumenten om te voorkomen dat gespeculeerd wordt met nieuwbouw koopwoningen en dat woningen opgekocht worden door beleggers om ze snel met winst te verkopen of te verhuren. Op dit moment wordt bij nieuwbouwwoningen op gemeentegrond al een zelfbewoningsplicht opgelegd van 3 jaar. We onderzoeken of er aanvullende instrumenten gewenst zijn om woningen betaalbaar te houden.

We zetten in op de versnelling van woningbouw en geven ruimte aan kleine projecten in de diverse kernen zodat er snel meer woningen worden gerealiseerd. Net als op dit moment hanteren we voor ontwikkelaars reële (grond)prijzen en stellen haalbare eisen aan de woningen en de omgeving. We gaan meer ruimte bieden om te experimenteren met nieuwe woningbouwvormen en beseffen dat dat vraagt om flexibiliteit aan de welstandseisen.

Om te voldoen aan de (toekomstige) vraag streven we naar minimaal 25% sociale huurwoningen bij alle nieuwbouwprogramma's. Voor nieuwbouwprojecten vanaf 25 woningen gelden onderstaande percentages:

- Sociale huur 25% (minimaal)

De overige 75% gelden als streefpercentages:

- Middeldure huur 10% (prijsspeil 2021: €752 - €900)
- Betaalbare koop 10% tot 0,85* NHG (prijsspeil 2021: € 276.250)
0,85* NHG (prijsspeil 2021: € 276.250)
- Middeldure koop 20% tot 1,2* NHG grens (prijsspeil 2021: € 390.000)
- Dure koop 35% 1,2* NHG grens (prijsspeil 2021: € 390.000,-) en meer

De nieuwbouwprojecten vanaf 25 woningen bevinden zich in diverse kernen. De kleinere dorpen vragen om meer maatwerk vanwege het eigen karakter, de specifieke vraag en de samenstelling van de bestaande woningen. Uitgangspunt in alle kernen zijn betaalbaarheid en levensloopbestendige woningen.

Doelstellingen

- Versnellen van de woningbouw.
- Gerealiseerde nieuwbouw leidt tot meer doorstroming.
- Starters maken meer kans op een huur- of koopwoning

Thema 6: Duurzaamheid

De ambitie van de Westfriese gemeenten is om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit betekent evenveel duurzame energie opwekken als er in Westfriesland wordt gebruikt. Dit vraagt enerzijds om het vergroten van het aandeel van duurzame energie en anderzijds om grootschalige energiebesparing, onder andere door energiebesparing van de gebouwde omgeving, waaronder de particuliere en sociale woningvoorraad.

Om woningeigenaren te helpen met het verduurzamen van hun woning hebben we een energieloket voor inwoners, namelijk het Duurzaam Bouwloket.

De gemeente Drechterland heeft een regionaal energiebesparingsprogramma voor particuliere bestaande bouw van waaruit energiebesparingsacties worden gehouden om woningeigenaren te informeren en te stimuleren om energiebesparende maatregelen te treffen. Met de acties en de diensten die via het Duurzaam Bouwloket worden geboden, informeren we inwoners op een onafhankelijke wijze en adviseren we over de verduurzaming van woningen. Uiterlijk in 2021 wordt de Transitievisie Warmte vastgesteld in de gemeenteraad.

Corporatiewoningen zijn gemiddeld label A in 2025. De gemeente werkt samen met de woningbouwcorporaties voor de uitvoering van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Dit is een subsidie die erop is gericht de sociale huursector te verduurzamen door het treffen van kleinschalige energiebesparende maatregelen. Uitgangspunt van de regeling is keuzevrijheid van de huurder, doordat zij vrijheid hebben hoe zij de tegemoetkoming willen besteden aan het verduurzamen van de woning. Bij de bouw is circulariteit het uitgangspunt hergebruik van materialen; flexibel inzetten van gebouwen.

Doelstellingen

- Nieuwbouwwoningen in Drechterland worden klimaat adaptief en circulair gebouwd.
- Bestaande woningen worden zo veel, en zo snel als haalbaar is verduurzaamd.
- Corporatiewoningen zijn gemiddeld label A in 2025.

3. Acties, instrumenten en onderzoek

Om de bovengenoemde doelstellingen te bereiken heeft de gemeente en haar partners een aantal instrumenten voorhanden. Maar het zijn de ontwikkelaars die de woningen bouwen. Daarom zijn goede afspraken met ontwikkelaars en corporaties van groot belang. Wij trekken samen op met de andere West-Friese gemeenten, maar voeren ook een lokaal woonbeleid.

De komende vijf jaar voeren we de volgende acties uit:

- Verkenning van instrumenten om meer betaalbare woningen te realiseren voor **starters en senioren** (2022-2023):
 - Doelgroepenverordening
 - Anti-speculatiebeding
 - Zelfbewoningsplicht (verankeren in het beleid)
 - Tussenvormen van huur- en koopwoningen
 - Collectief particuliere opdrachtgeverschap (CPO).

- Opstellen van een **woonzorgvisie** Drechterland (2022-2023):
 - Stimuleringsinstrumenten om langer zelfstandig thuis wonen verder uit te bouwen.
- Inventariseren van de locaties binnen de gemeente die **extra aandacht** nodig hebben en komen voor deze locaties met een passend plan van aanpak voor een wijkaanpak (2023).
- Lokaal- en regionaal beleid gericht op de huisvesting van **arbeidsmigranten** (2021 - 2022).
- Onderzoek samen met de regio naar de mogelijkheid van **woningsplitsen** – delen en kamerverhuur om de druk op de woningmarkt te verlagen (2021-2022).
- Onderzoek samen met de regio naar huisvesting van senioren (2021-2022).
- Monitoren van de **ontwikkelingen**:
 - Jaarlijkse monitor woningbouwprogrammering (2021-2025).
 - Regionaal Woonbehoefteonderzoek (2022).
- Haalbaarheid en meerwaarde onderzoeken van **flexwonen** (modulaire bouw) (2021-2022).
- Evalueren en actualiseren **starterslening** (2021-2022).
- Informatieprogramma om **jongeren** bewust te maken van het tijdig inschrijven op sociale huurwoningen en de beperkingen bij het krijgen van een hypotheek door bijvoorbeeld een studieschuld (2022).

4. Vitale dorpen

Het hiervoor beschreven beleid heeft betrekking op de gemeente als geheel, maar per dorp zijn er verschillende aandachtspunten. Deze vatten we hieronder kort samen.

Hoogkarspel

Dorps wonen Basisvoorzieningen+ Recreatie en toerisme & Bedrijvigheid

Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Extra aandacht voor de huisvesting van jongeren en senioren vanwege voorzieningen en station.
- Wonen en zorg - Voor senioren zoeken naar passende locaties en woonvormen zoals een knarrehof.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- Voldoende sociale huurwoningen - Minimaal 25% sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen van meer dan 25 woningen.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Groeikern. Op zoek naar nieuwe locaties voor woningbouwontwikkeling. Tot 2025: circa 200 extra woningen.
- Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).



Westwoud

Dorps wonen Basisvoorzieningen & Landschapontwikkeling



Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Extra aandacht voor senioren, huisvesting in en om het nieuw te bouwen Multifunctioneel accommodatie (MFA) en het gebied rond de voormalige basisschool, RK kerk en voetbalvereniging Woudia. Wonen en zorg - Huisvesten van senioren mogelijk vanwege sterke onderlinge ondersteuning en grote samenhang. Uitbreiden capaciteit kleinschalige woonvormen voor senioren.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- Voldoende sociale huurwoningen - Renovatie van bestaande sociale huurwoningen verbreden met een uitbreiding van het aantal.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Tot 2025: minstens 50 extra woningen. Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).

Oosterblokker

Orps wonen Basisvoorzieningen & Bedrijvigheid

Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Samen met de woningstichting Het Grootslag meer starterswoningen realiseren.
- Wonen en zorg - Beperkt aantal voorzieningen wel een sterke samenleving. Beperkt geschikt voor huisvesting van senioren.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- Voldoende sociale huurwoningen - Blijft een aandachtspunt.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Tot 2025: zeer beperkt aantal extra woningen. Groei gemiddeld 1%.
- Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).



Venhuizen & Hem

Dorps wonen Basisvoorzieningen+ Recreatie en toerisme & Bedrijvigheid

Dorps wonen & Basisvoorzieningen



Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Gedifferentieerd aanbod van woningen met extra nadruk op senioren vanwege de aanwezigheid van voorzieningen. Extra mogelijkheden onderzoeken voor jongerenhuisvesting.
- Wonen en zorg - Nabij centrum accent op seniorenwoningen.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- Voldoende sociale huurwoningen - Minimaal 25% sociale huur bij nieuwbouwwontwikkelingen van meer dan 25 woningen.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Groeikern, keuze maken uit verschillende mogelijkheden aan nieuwbouwlocaties. Tot 2025: circa 350 extra woningen.
- Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouw-woningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).

Wijdenes & Oosterleek

Landelijk wonen Basisvoorzieningen & Natuurbeleving

Landelijk wonen & Water- en natuurbeleving



Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Uitbreiding vindt momenteel plaats (plan Sally).

- Wonen en zorg - Door ontbreken van voorzieningen, minder geschikt voor huisvesting van senioren.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Extra aandacht voor leefbaarheid in combinatie tot recreatieve voorzieningen.
- Voldoende sociale huurwoningen - Aanbod is beperkt, maar kansen op uitbreiding gering.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Tot 2025: circa 60 extra woningen.
- Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).

Schellinkhout

Landelijk wonen Basisvoorzieningen & Water- en natuurbeleving



Woonprogramma (per thema)

- Kwalitatieve woningbouwopgave - Mogelijkheden om op de sportvelden een gedifferentieerd aanbod te realiseren.
- Wonen en zorg - Door ontbreken van voorzieningen, minder geschikt voor huisvesting van senioren.
- Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- Voldoende sociale huurwoningen - Aanbod is beperkt, maar kansen op uitbreiding gering.
- Kwantitatieve woningbouwopgave - Tot 2025: circa 50 extra woningen.
- Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).

Bijlage I: Woningmarkt- analyse Drechterland

De gemeente Drechterland is een gemeente met relatief veel gezinnen die wonen in eengezins- koopwoningen. Van alle woningen is ongeveer 20% een sociale huurwoning, 6 % een particuliere huurwoning en 74 % een koopwoning. Op basis van de provinciale prognose stijgt de indicatieve woningbehoefte tot 2030 met 700 extra huishoudens.

Huidige samenstelling

In Drechterland staan relatief veel eengezinswoningen. Appartementen bevinden zich vooral in de grote kernen Hoogkarspel en Venhuizen. In de kleine kernen staan voornamelijk (dure) koopwoningen. Daarnaast zijn de woningen in diverse kleine kernen relatief oud en kennen een hoog energieverbruik.

Op dit moment is er een lage groei in de woningvoorraad van ca. ½ %. Prijzen stijgen, de tijd dat een woning te koop staat loopt sterk terug. Appartementen komen bijna niet vrij en starters komen moeilijk aan een (koop)woning. Met als gevolg dat de doorstroming wordt geremd. De gemiddelde vraagprijs in periode 2015-2020 is gestegen van € 350.000 naar bijna € 500.000. Daarmee is de gemiddelde vraagprijs het hoogste in de regio. De actieve zoektijd voor sociale huurwoningen, de tijd dat mensen daadwerkelijk reageren op het aanbod, loopt op tot zeven jaar. De inschrijftijd als de woning wordt toegewezen ligt nog hoger (10-20 jaar).

Doelgroep

De komende twintig jaar (tot 2040) groeit vooral de groep vijfenzestigplussers sterk. De groep senioren bestaat vooral uit een- en tweepersoonshuishoudens Deze groep verdubbelt tot 2040. De groep tussen de 40 en 60 jaar neemt iets af en de groep tot 40 jaar blijft stabiel. In de gehele gemeente is er sprake van gezinsverdunding en vergrijzing (vooral in de kleine kernen). De komende jaren neemt het aantal jonge gezinnen nog iets toe, met name in de grote kernen. Jongeren en starters op de woningmarkt hebben het lastig. Door de lange wachttijden en hoge koopprijzen is de kans heel klein dat ze een koop- of huurwoning kunnen bemachtigen.

De komende tien jaar is vooral behoefte aan kleine koop- en huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen zou moeten stijgen richting minimaal 25% om de kansen voor huurders te vergroten. Vanwege de verdubbeling van het aantal senioren moet er meer aandacht zijn voor passende woningen voor deze doelgroep. Ook dit zijn kleinere woningen die aansluiten op de behoefte van senioren: geschikt om zorg te ontvangen en dicht bij voorzieningen. Het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen, huur en koop.

Nieuwbouwlocaties

Hoogkarspel, met een station en goede uitvalswegen, is zeer geschikt als groeikern. De laatste jaren zijn hier relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Voor de komende tien jaar is het aantal nieuwbouwplannen in Hoogkarspel beperkt. Venhuizen en aansluitend Hem, kent als tweede groeikern momenteel veel voorstellen voor nieuwbouwplannen. De laatste jaren is de groei in deze kernen beperkt geweest.

Aandachtspunt is dat een te snelle groei vraagt om aanpassing van diverse openbare voorzieningen (van wegen, riolering tot scholen). In de andere kernen in Drechterland is beperkte groei mogelijk. Diverse nieuwbouwinitiatieven sluiten hierop aan.

Geconcludeerd wordt dat in Hoogkarspel actief gezocht moet worden naar nieuwe locaties en dat in Venhuizen e.o. vooral afgewogen keuzes gemaakt moeten worden in de aangedragen nieuwbouwplannen.

Bijlage II: Verantwoording

Dit woonprogramma is tot stand gekomen met inbreng van diverse personen en organisaties:

- Corporatie Het Grootslag
- Corporatie De Woonschakel
- Huurdersraad De Driehoek
- Huurdersraad van De Woonschakel
- Adviesraad Drechterland
- Jongerenpanel SED
- Makelaar Van Overbeek
- Streekgoed makelaars
- Ontwikkelaar Zeeman
- De inbreng van diverse ambtelijke collega's
- De resultaten vanuit de Woonallianties vanuit het project 'Vitale dorpen'.

De cijfers zijn afkomstig vanuit het CBS en de provincie Noord-Holland. Het overzicht van het bezit van de corporaties is door de corporaties aangedragen. De inschatting van het aantal nieuw te bouwen woningen in de periode 2021-2025 is gebaseerd op het plancapaciteit overzicht.

Dit woonprogramma is opgesteld door drs. ing. Norbert Broenink (Advies-BRON) in opdracht van de gemeente Drechterland. Foto's zijn aangeleverd door de SED voor de gemeente Drechterland.