

Woonvisie Hollands Kroon

Een prachtige gemeente om in te wonen

Hollands Kroon heeft 22 kernen en deze hebben allemaal een eigen identiteit. Van uitgestrekte polders tot historische dorpskernen of de haven in Den Oever met de daarbij behorende bedrijvigheid. Veel ruimte, rust en water zijn kenmerkend. Het wonen in een landelijke omgeving met een veelheid aan kernen brengt ook uitdagingen met zich mee. Voor iedereen die woont in deze gemeente is het behouden en verbeteren van een prettige leefomgeving belangrijk. Hier zijn richtinggevende keuzes voor nodig want dan zorgen we voor een goede kwaliteit van wonen en blijft het wonen in onze gemeente aantrekkelijk voor onze inwoners, nu en in de toekomst.

Een actuele visie

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vastlegt. Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college kaders om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties te maken.

De komende twintig jaar zijn er steeds meer kleine en oudere huishoudens als gevolg van vergrijzing en huishoudensverduunning. We zien ook een toenemende vraagdruk, met name omdat woningzoekenden uit de Metropoolregio onze gemeente meer en meer weten te vinden. Sinds medio 2014 is het vertrekoverschot met de Metropoolregio omgeslagen in een vestigingsoverschot, dit toont het Woningmarktonderzoek 2019 aan.

Deze, maar ook andere veranderingen hebben invloed op de woningvoorraad die nodig is en ook op de populariteit van onze kernen. Dit weten we onder andere door het Woningmarktonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd. Het geeft ons inzicht in de huidige woningmarkt en de uitdagingen voor de toekomst. Zorg is bijvoorbeeld ook een uitdaging omdat 94,8% van de inwoners boven de 75 jaar en ouder, zelfstandig thuis woont.

Daarnaast geldt ook; verreweg de meeste woningen staan er al. Hoe maken we deze toekomstbestendig? Als het gaat om de energietransitie sluiten we aan bij de landelijke ambities. In het Klimaatakkoord staat beschreven dat gemeenten de regie hebben in de energietransitie. Zo moet elke gemeente in 2021 een Transitievisie Warmte hebben opgesteld. In deze visie wordt de wijk-voor-wijk-aanpak en planning van de energietransitie in de gemeente bepaald. Ook moeten we als gemeente anticiperen op de klimaatverandering van de toekomst.

De Woonvisie Hollands Kroon vervangt het Koersdocument Wonen Hollands Kroon, die in 2013 is vastgesteld door de raad. Met deze nieuwe woonvisie herzien en actualiseren we het woonbeleid in onze gemeente om beter aan te sluiten op de huidige en toekomstige woningmarkt. De Woonvisie krijgt een plaats in de nieuwe Omgevingsvisie en wordt meegenomen in de beleidscyclus. Daardoor kunnen we op tijd inspelen op nieuwe ontwikkelingen en is het mogelijk om bij te sturen op de uitgangspunten en kaders; dit is dus geen statische visie.

In het proces naar deze nieuwe woonvisie zijn inwoners, maatschappelijke instanties en bedrijven betrokken. Hiervoor is een participatietraject gedaan op het digitale platform denkmee.hollandskroon.nl. Participanten konden reageren op de concept thema's voor de nieuwe woonvisie of zelf nieuwe thema's aandragen. De uitkomsten van het participatietraject zijn meegenomen in het opstellen van deze woonvisie. Na vaststelling van de woonvisie wordt het participatietraject geëvalueerd, deze uitkomsten worden op het platform gedeeld.

Visie met focus

Hollands Kroon moet een aantrekkelijke woongemeente voor onze inwoners blijven, dat willen we. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in deze woonvisie.

We staan voor een gezonde woningvoorraad en zien groei als de toekomst voor Hollands Kroon. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners.

We sturen op doelgroepen en richten ons actief op jongeren, starters en ouderen. We doen dit voor een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Het uitgangspunt is dat de gemeente een actieve faciliterende rol heeft.

We zetten in op nieuwe initiatieven denk hierbij aan geclusterde of flexibele woonvormen. Kenmerkend hiervoor is ons 'ja, tenzij' principe. Samen kijken we hoe deze initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op ligt. Deze uitgangspunten worden elk toegelicht met de verwachte woonopgaven, ambities, kaders en uitwerkingen.

De Kop van Noord-Holland

We hebben oog voor de regio en sluiten aan bij de regionale afspraken tussen de vier gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie Noord-Holland. Samen met de gemeenten Den Helder, Schagen, Texel houden we ons aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen.

De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030. Dit convenant zorgt voor een evenwicht tussen kwantiteit en kwaliteit in de woningvoorraad. De regiogemeenten stemmen af over aantallen woningen en kwaliteitseisen in het woningbouwprogramma.

Volgend op het KWK worden in het Woonakkoord van de Kop van Noord-Holland afspraken uitgewerkt over onder andere hoe de regiogemeenten willen omgaan met de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt de werkwijze voor de kwalitatieve en kwantitatieve afweging verder uitgewerkt. Het Woonakkoord is op het moment van opstellen van dit visiedocument nog in ontwikkeling.

Focus op bouwen

De druk op de volkshuisvesting blijft de komende jaren toenemen. Het is zaak dat onze woningvoorraad aansluit op deze stijgende vraag. Er moet nu gebouwd worden zodat voordeursleutels snel hun weg vinden naar onze inwoners. Woningbouwplannen zijn het begin, maar de heipalen moeten ook daadwerkelijk de grond in gaan; we focussen op bouwen.

Woonopgaven

Tot 2040 wordt er een toename van circa 1.200 huishoudens voorspeld volgens de provinciale bevolkingsprognose in de gemeente Hollands Kroon. Dat is een toename van 6% ten opzichte van de 20.500 huishoudens in 2019.

De provincie hanteert een afzonderlijke prognose voor de groei van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 tot 2030 wordt een extra behoefte verwacht van 1.030 extra woningen. Daarvoor is een toevoeging van meer dan 100 woningen per jaar aan onze voorraad nodig. De afgelopen vijf jaar is de woningvoorraad per jaar vergroot met gemiddeld 68 woningen. Om in onze woningbehoefte te voorzien hebben we een extra marge in de plannen nodig. De ervaring leert dat er altijd plannen zijn die niet doorgaan of vertragen.

In de Kop van Noord-Holland stimuleren de gemeenten de bedrijvigheid met het programma 'De Kop Werkt!'. Door economische groei kan de woningbehoefte nog hoger uitvallen.

Ambitie

We gaan voor een snellere toevoeging van woningen aan de woningvoorraad om in de behoefte te voorzien. Nieuwbouw moet de leefbaarheid en het voorzieningenniveau versterken in onze kernen. Iedereen moet goed kunnen wonen in Hollands Kroon. Ook de mensen met een kleinere beurs. Daarom zetten we in op kortere wachttijden voor sociale huurwoningen en voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen.

Hoe bereiken we dit?

Om deze ambitie te bereiken zijn de kaders en uitwerkingen toegespitst per deelonderwerp:

- Planvoorraad
- Bouwen in de kernen
- Betaalbare nieuwbouw
- Monitoren en bijsturen
- Slim bouwen en vernieuwen
- Duurzaam bouwen
- Grondbeleid

Planvoorraad

Er zijn genoeg woningbouwplannen in onze gemeente, maar de ontwikkeling daarvan gaat nog te langzaam waardoor er te weinig gebouwd wordt.

Vanaf juli 2020 hebben we in Hollands Kroon een harde planvoorraad van bijna 800 woningen. Harde plannen zijn bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen die onherroepelijk of vastgesteld/verleend zijn. Voor een deel zijn dit globale plannen die uitgewerkt moeten worden (een uitwerkingsplan is nog nodig). Het aantal woningen kan nog toe- of afnemen. Onze ambitie is om voor minimaal circa 900 woningen aan zachte plannen te ontwikkelen, zodat de totale planvoorraad voldoende is om in de woonbehoefte te voorzien. Een zacht plan is initiatief waarvoor een principeverzoek is ingediend.

In het woningmarktonderzoek 2019 is melding gemaakt van een totale plancapaciteit van circa 2.350 woningen. Dit is hoger dan de beoogde prognose omdat er altijd plannen zijn die niet uitgevoerd worden. Daarom is er een marge voor planuitval. Initiatiefnemers blijven zich met woningbouwplannen bij de gemeente melden.

Uitwerking > We streven naar vlotte planologische procedures samen met initiatiefnemers, zodat ontwikkelaars en bouwers aan de slag kunnen.

Kader > We verwachten van ontwikkelaars dat zij hun plannen realiseren. Wanneer er geen bouwactiviteiten zijn gestart binnen de gestelde termijnen kunnen we het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat woningbouw niet langer mogelijk is. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met een initiatiefnemer wordt dit in de anterieure overeenkomst opgenomen. Hiermee voorkomen we dat plancapaciteit wordt vastgehouden door plannen die niet gerealiseerd worden en komt er ruimte vrij voor nieuwe plannen waar wel vaart achter zit.

Kader > Bij woningbouwplannen met meer dan 11 woningen geven we prioriteit aan plannen die het woonklimaat in onze gemeente het beste versterken en voorzien in de woningbehoefte. Hiervan is sprake wanneer het plan veel betaalbare woningen bevat of als er veel aandacht is voor duurzaam bouwen. Woningbouwplannen waarover prestatieafspraken met corporaties zijn gemaakt, hebben voorrang op andere plannen.

Bouwen in de kernen

Sterke kernen dragen bij aan een sterke regio. Plekken die daarom zeer geschikt zijn voor woningbouwprojecten liggen in een van de vier hoofdkernen; Anna Paulowna, Nieuwe Niedorp/Winkel, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Hier ligt nu ook het accent; in deze kernen staat circa 55% van onze woningvoorraad.

Kader > Een groot deel van de nieuwbouwplannen moet gerealiseerd worden in onze vier hoofdkernen. Ook in en nabij de overige kernen waar behoefte is, maken we woningbouw mogelijk. Veel van onze kleinere kernen zijn levendige dorpen met voorzieningen. Het uitgangspunt is het behouden van de identiteit van de kern en het op peil houden van het voorzieningenniveau in deze kernen.

Kader > Om in de woningbehoefte te voorzien gaan we eerst binnen de kern bouwen. Hierna kan de behoefte ontstaan om ook buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen. Hierover gaan we dan in gesprek met de provincie.

Betaalbare nieuwbouw

In het Woningmarktonderzoek 2019 zien we een toenemende behoefte aan betaalbare woningen. Niet alleen voor koop- maar ook voor huurwoningen. Met name starters en ouderen hebben behoefte aan een betaalbare woning. Woningcorporaties in onze gemeente zien gemiddeld langere wachttijden voor een sociale huurwoning. Hier ligt ook de focus op. De uitwerking voor deze doelgroepen staat in de andere hoofdstukken.

We verwachten vanaf 2025 dat de woningvraag meer richting het huursegment (sociale huur en middeldure huur) gaat verschuiven. Dat komt onder andere doordat het aandeel ouderen getalsmatig toeneemt. Ondanks hun beperkte zin om te verhuizen is er toch meer vraag naar huurwoningen.

Uitwerking > We blijven niet langer alleen maar ruimte bieden. We sturen op betaalbare woningbouw; oftewel op sociale huur, sociale koop en betaalbare koop. We gaan in gesprek met partijen om dat soort woningen op de juiste plekken mogelijk te maken. Dit geldt voor alle plannen die nog niet regionaal zijn afgestemd.

Kader > Voor eigendom en prijsklasse zien we bij woningbouwplannen vanaf 40 woningen de volgende gewenste toevoeging aan de woningvoorraad:

| Segment | Aandeel toevoeging ¹ |
|--|---------------------------------|
| Sociale huur | 25% |
| Middeldure huur en sociale koop (tot €200.000,-) | 10% - 15% |
| Betaalbare koop (€200.000,- tot €265.000,-) | 30% - 40% |
| Middeldure- en dure koop (vanaf €265.000,-) | 20% - 30% |

1 Deze percentages zijn onderzoeksresultaten afkomstig uit het Woningmarktonderzoek 2019.

De toevoeging aan het segment sociale huur gaat altijd in samenwerking met de woningcorporaties.

Plannen kleiner dan 40 woningen en flexwoningen zijn hiervan uitgezonderd omdat het een belemmering op kan leveren voor het bouwtempo.

Monitoren en bijsturen

Nu en ook in de toekomst goed en flexibel inspelen op de woningbehoefte vraagt om periodieke monitoring van de woningmarkt. Dit maakt het bijstellen van prioriteiten mogelijk.

Uitwerking > We monitoren het tempo van het aantal toegevoegde woningen, de planuitval, bepalen hoeveel extra plancapaciteit nodig is om dit te compenseren en hoe het gaat met de woningmarkt. Dit doen we door te kijken of de afzetbaarheid van de nieuwbouw goed is en de vraag hoog blijft (wachlijsten sociale huur, stijgende woningprijzen, korte verkooptijden).

Als het bouwen van woningen sneller gaat dan gepland, bespreken we deze ontwikkelingen met de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie. Door het monitoren kunnen we onderbouwen in de gesprekken met de regio of we meer woningen in de planvoorraad moeten opnemen.

Slim bouwen en vernieuwen

De meeste woningen staan er al, dit is de bestaande woningvoorraad. Als we nieuwbouw slim inzetten kan de impact op de gehele woningvoorraad toch aanzienlijk zijn. Dit kan door in uitbreidingslocaties betaalbare woningen toe te voegen. Bouwlocaties bij de kernen 't Veld, Anna Paulowna en Wieringerwerf bieden gunstige randvoorwaarden voor betaalbaar bouwen (sociale huur en betaalbare koop), met relatief betaalbare bouwgrond en schaalvoordelen in de bouw.

Bij het slim vernieuwen van de bestaande bebouwing kun je denken aan de mogelijkheid van het splitsen van bestaande panden naar meerdere woningen.

Uitwerking > We nodigen de woningcorporaties uit om mee te bewegen met investeringen in de uitbreiding van de voorraad sociale huur op de grotere uitbreidingslocaties. Dit geeft ruimte om in wijken met een hoge concentratie aan sociale huur geleidelijk te verkopen of te herstructureren. Zo werken we aan leefbare en evenwichtige wijken en kernen in heel Hollands Kroon.

Uitwerking > We onderzoeken onder welke randvoorwaarden het splitsen van bestaande panden naar meerdere woningen mogelijk gemaakt kan worden.

Duurzaam bouwen

Duurzaamheid speelt een grote rol bij woningbouw en bij de bestaande woningvoorraad. Slechts 28% van de woningen in Hollands Kroon beschikt over een geldig energielabel. Voor nieuwbouw geldt het BENG-principe (Bijna Energieneutraal Bouwen). In het Programma Duurzaamheid 2020-2022 zijn de kaders uitgewerkt hoe om te gaan met de bestaande bouw.

Kader > Woningbouw met ontwerpprincipes als energieneutraal en circulair bouwen hebben een minimale CO₂-afdruk en passen in onze gemeente. Op deze wijze zetten wij in op klimaatmitigatie; het voorkomen van verdere opwarming van de aarde.

Kader > Woningbouwplannen moeten klimaatadaptief ontworpen zijn. Denk hierbij aan ontwerpprincipes die leiden tot minder wateroverlast en hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling of het efficiënter gebruik van grondstoffen, materialen en brandstoffen.

Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid. Het beleid is dat we faciliterend zijn waar het kan, actief waar het moet of gewenst is. Dat betekent dat de gemeente in uitzonderlijke gevallen ervoor kan kiezen om grond te kopen (bijvoorbeeld op een beeldbepalende plek in een dorpskern) en zo extra invloed heeft op de ontwikkeling. Bij uitgifte van eigen grond gebruiken we de

grondprijzenbrief van het jaar waarin de uitgifte plaatsvindt. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huur, vrije sector huur en overige (projectmatige) woningbouw.

Focus op jongeren en starters

Bij jongeren is de zin om te verhuizen groter dan bij andere leeftijdsgroepen. Als de toegang tot de woningmarkt beperkt is, kiest deze doelgroep eerder om te verhuizen naar een andere gemeente. We willen een aanbod dat aansluit op de woonbehoeften van jongeren en starters zodat zij in Hollands Kroon blijven of komen wonen. Met oog op de toekomst focussen we ons op jongeren en starters. Onder starters verstaan wij iedereen die toetreedt tot de woningmarkt. We denken hierbij dus ook aan inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of spoedzoekers vanwege bijvoorbeeld een relatiebreuk.

Woonopgaven

De samenstelling van huishoudens verandert ook door een trend van ontgroening. Ontgroening is het gevolg van enerzijds van steeds minder geboortes en anderzijds de trend dat jonge huishoudens vanwege studie en werk naar steden als Alkmaar en Amsterdam trekken. Er zijn jongeren die graag in Hollands Kroon zelfstandig willen wonen. Uit het onderzoek Wonen en Werken in de Kop van Noord-Holland is gebleken dat wanneer men in de regio geboren is, de kans groot is dat ze in deze regio blijven of willen blijven. In de jaren 2010-2013 vertrokken vooral inwoners in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In deze leeftijdsgroep vallen veelal starters en studenten. De afgelopen jaren is het nog steeds deze groep die het vaakst vertrekt uit onze gemeente. Dit laat het Woningmarktonderzoek 2019 duidelijk zien.

De woningvoorraad in Hollands Kroon bestaat voor 89,6% uit eengezinswoningen. Veel jongeren en starters willen voor een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning gaan. Met name jongeren zijn afhankelijk van het aanbod in de sociale huursector als zij de stap naar zelfstandig wonen maken. Starters ervaren problemen door de krapte en stijgende huizenprijzen op de woningmarkt van koopwoningen.

Ambitie

We zetten ons in voor voldoende betaalbare en passende woningen voor onze jongeren en starters om hen de kans te geven of te verleiden zich hier te vestigen. Dit moet voorkomen dat zij naar een andere gemeente verhuizen en draagt bij aan de ambitie van de gemeente om te groeien. Iedere inwoner die toetreedt tot de woningmarkt en geen woning achterlaat zien wij als starter, dit is dus niet leeftijdsgebonden.

Hoe bereiken we dit?

Om deze ambitie te bereiken zijn de kaders en uitwerkingen toegespitst per deelonderwerp:

- Huurwoningen
- Koopwoningen
- Starters bouwen samen
- Geclusterde woonvormen
- Jongeren en zorg
- Starters uit de zorg
- Flexwonen
- Tijdelijke medewerkers die langer blijven

Huurwoningen

We zien een behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn. Dit blijkt uit een combinatie van de behoefte van jongeren, spoedzoekers, uitstroom uit de GGZ zorg, vergunninghouders en ouderen. Voor alle huurders en toekomstige huurders is het belangrijk dat we samen met de woningcorporaties het aanbod en de vraag monitoren.

Uitwerking > We vragen de corporaties om regelmatig te rapporteren over de toewijzing van sociale huurwoningen via Woonmatch Kop NH. We bespreken met de woningcorporaties of jongeren en starters voldoende aanbod komen, en zo niet, welke mogelijkheden er zijn om hun kansen te vergroten.

Kader > Voor woningbouwplannen vanaf 40 woningen stellen we een aandeel van minimaal 25% sociale huur verplicht. Zie verdere toelichting op dit kader in het hoofdstuk 'Focus op bouwen'.

Koopwoningen

De vraagdruk van koopwoningen in Hollands Kroon neemt de laatste jaren toe. De huizenprijzen zijn de afgelopen vier jaar met 17% gestegen maar het aantal aangeboden koopwoningen is de afgelopen vier jaar gehalveerd. Door de toenemende krapte krijgen starters moeilijker toegang tot de woningmarkt. Door flexibilisering op de arbeidsmarkt vinden jongeren minder snel een vaste baan. Daarom is het voor hen steeds lastiger om een hypotheek af te sluiten. Op korte termijn is voornamelijk behoefte aan

sociale koopwoningen van maximaal € 200.000,- en betaalbare koopwoningen van maximaal € 265.000,-

Uitwerking > We gaan onderzoeken of we startersleningen mogelijk kunnen maken. Het doel van een starterslening is dat het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat geleend kan worden bij de bank, door middel van een starterslening van de gemeente kan worden overbrugd. Hierdoor kunnen we starters helpen die hun hypotheek net niet rond krijgen.

Uitwerking > Bij woningbouwplannen op grond van de gemeente bekijken we per situatie of we een hoger aandeel willen zien van het te bouwen sociale- of betaalbare koopwoningen. Met name om in de vraag van starters te voorzien.

Starters bouwen samen

Wanneer starters de handen ineenslaan en gezamenlijk een project voor nieuwbouwwoningen opzetten spreken we van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO. We zien dit als een goede manier om de kosten van nieuwbouwwoningen te verlagen en het biedt tegelijkertijd veel ruimte voor individuele woonwensen.

Uitwerking > We faciliteren en ondersteunen waar mogelijk bij het opzetten van een CPO-initiatief en denken mee over geschikte locaties. De initiatiefnemers begeleiden en financieren zelf hun ontwikkelingsproces.

Geclusterde woonvormen

Jongeren en starters kunnen behoefte hebben om te wonen in een geclusterde woonvormen samen met leeftijdsgenoten. Voordelen hiervan kunnen de betaalbaarheid van de woning zijn maar ook de sociale omgang bevorderen door mogelijk gedeelde voorzieningen.

Uitwerking > We stimuleren geclusterde woonvormen voor jongeren en starters.

Uitwerking > Bij eigen bouwgrond kijken we naar de mogelijkheid en de wenselijkheid van een geclusterde woonvorm op de betreffende locatie.

Jongeren en zorg

Hollands Kroon heeft net als andere gemeenten te maken met de ondersteuning van een kwetsbare groep jongeren. Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig.

Uitwerking > We zijn positief over geclusterde woonvormen die gericht zijn op het huisvesten van jongeren met een traject van begeleid wonen. Een succesvol voorbeeld hiervan is het project Kamers met Kansen in Wieringerwaard dat eind 2018 is gestart voor jongeren met problemen in de huiselijke kring.

Starters uit de zorg

Sommige inwoners met een kwetsbare persoonlijke situatie krijgen intensieve zorg/begeleiding bij het wonen. Het doel is dat zij uiteindelijk zelfstandig kunnen wonen. In de toekomst wordt de opvangtaak van deze kwetsbare doelgroep vanuit centrumgemeenten verder gedecentraliseerd. We willen in Hollands Kroon de juiste ondersteuning bieden. Ons uitgangspunt is namelijk dat iedereen zich onderdeel voelt van de lokale gemeenschap.

Uitwerking > Samen met onze ketenpartners letten we bij het toewijzen van een woning aan iemand met een kwetsbare persoonlijke situatie op voldoende spreiding in de wijken. Zo wordt het aantal kwetsbare personen niet te hoog in een wijk en dit bevordert de leefbaarheid.

Uitwerking > We bereiden tot 2022 de decentralisatie van beschermd wonen voor met lokale en regionale ketenpartners. Door vroeg signalering en preventie wordt beschermd wonen of maatschappelijke opvang minder nodig. We willen inwoners zoveel mogelijk in hun eigen omgeving begeleiden en ondersteunen, zodat we straks kunnen spreken over beschermd thuis.

Uitwerking > In 2019 is het initiatief buurtcirkels gestart in samenwerking met onze ketenpartners. In een buurtcirkel vormen psychische kwetsbare inwoners een sociaal netwerk. De deelnemers van dit project voelen zich met elkaar verbonden en dat geeft vertrouwen, bevordert de participatie en het hulp geven aan elkaar. Daardoor voelen deelnemers zich afzonderlijk sterker en zelfredzamer.

Flexwonen

Flexwonen voorziet in een tijdelijke en snelle woonoplossing. We denken hierbij aan tijdelijke woningen die voor een periode van maximaal 10 à 15 jaar op een bepaalde plek worden neergezet. Hiermee kan worden ingespeeld op de urgente woningbehoefte van spoedzoekers die is ontstaan door bijvoorbeeld dakloosheid door scheiding, huiselijk geweld, schuldenproblematiek, overlijden van partner enzovoort. We streven naar een mix van verschillende doelgroepen per project. Ook jongeren die opzoek zijn naar een eerste woning kunnen tot de doelgroep van flexwonen behoren.

Uitwerking > We zetten in op initiatieven voor flexwonen met of zonder woningcorporaties en ontwikkelaars en denken actief mee over geschikte locaties.

Tijdelijke medewerkers die langer blijven

Gedurende het hele jaar wordt er in verschillende sectoren een beroep gedaan op flexibele arbeidskrachten. De mate hiervan verschilt per seizoen. In de praktijk krijgen zij meestal huisvesting in de vorm van logies via hun werkgever of uitzendbureau voor de duur van hun contract. De beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon geven hiervoor de concrete kaders.

Als tijdelijke medewerkers zich voor een langere tijd, vaak met hun gezin, willen vestigen in Hollands Kroon treden zij als starters toe op de woningmarkt. Het toetreden tot de woningmarkt kan lastig zijn omdat zij nog geen wachttijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning. Ook het rondkrijgen van de financiering voor een koopwoning is voor een starter niet altijd eenvoudig.

Uitwerking > We zetten in op initiatieven voor flexwonen met of zonder woningcorporaties en ontwikkelaars en denken actief mee over geschikte locaties.

Focus op ouderen

Het begrip ouderen omvat een grote groep in onze gemeente. We kijken naar onze inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder maar ook naar onze toekomstige ouderen vanaf 65 jaar. Deze groep kent onderling grote verschillen en daardoor variëren de woonwensen sterk. Het uitgestrekte landschap van Hollands Kroon met ruimte, rust en water zorgt voor uitdagingen voor deze doelgroep omdat de mobiliteit afneemt en de zorgvraag toeneemt. De focus ligt op een goede aansluiting van de woningvoorraad bij de wensen en eisen van ouderen.

Woonopgaven

De samenstelling van huishoudens verandert de komende jaren flink door een trend van vergrijzing. De enige huishoudentypen die de komende jaren toenemen in onze gemeente maar ook in de Kop van Noord-Holland zijn de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. De provinciale prognose laat zien dat het bevolkingsaantal van de groep 65+ in de Kop van Noord-Holland tot 2040 stijgt met 35% ten opzichte van 2019. Woonzorggroep Samen toont aan dat in Hollands Kroon in 2020 er 4.309 inwoners zijn in de leeftijd van 75 jaar en ouder. In 2030 is dat aantal gestegen naar 6.468 inwoners. Het aantal ouderen stijgt dus met ongeveer 50% in 10 jaar.

Na 2025 gaat het demografische effect van de enorme groeiende groep oudere huishoudens, ondanks hun geringe verhuisgeneigdheid, doorwerken in de vraag naar zowel huur- als koopappartementen. Dit gaat ook samen met een toenemende behoefte aan ondersteuning in het huishouden en ondersteuning bij verzorging en verlenen van zorg. Dit heeft als gevolg dat er ook in toenemende mate behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Ambitie

We zetten ons in voor voldoende geschikte woningen voor de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder en voor de toekomstige ouderen vanaf 65 jaar. De woningen moeten aansluiten op hun mobiliteit wat ten goede komt voor het woongeluk maar ook noodzakelijk voor de zorg.

Hoe bereiken we dit?

Om deze ambitie te bereiken zijn de kaders en uitwerkingen toegespitst per deelonderwerp:

- Langer zelfstandig thuis wonen
- Levensloopbestendige woningen
- Doorstroming op de woningmarkt
- Geclusterde woonvormen
- Wonen met intensieve zorg

Langer zelfstandig thuis wonen

Veel ouderen willen graag zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen waar ze al tientallen jaren hebben gewoond. Dit is een ontwikkeling die we graag stimuleren omdat de verzorging/verpleeghuizen het fors toenemend aantal ouderen anders niet aan kan. Van de inwoners vanaf 75 jaar en ouder wonen in 2019 zelfs 94,8% zelfstandig thuis. Deze gegevens zijn inzichtelijk via de website 'Waarstaatjegemeente'. Om op een goede manier zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, met mogelijk ondersteuning, is een woning die aansluit bij de persoonlijke behoeften noodzakelijk.

Uitwerking > Samen met onze ketenpartners zetten we het project 'Langer thuis wonen doe je samen' op, waaronder allerlei deelprojecten vallen. Denk aan voorlichtingsbijeenkomsten, de inzet van een senioren woonadviseur of kleine woningaanpassingen. Samen met de ketenpartners bekijken we welke projecten het beste passen in Hollands Kroon en welke projecten bijdragen aan de doelstelling om langer zelfstandig te wonen.

Uitwerking > Bij langer zelfstandig wonen kan ook worden gedacht aan ondersteuning door middel van mantelzorg. Een mantelzorgwoning op eigen terrein is bedoeld voor degene die zorg nodig heeft of die de zorg biedt. Het is mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. De concrete kaders hiervoor worden gegeven in de Brochure mantelzorgwoning gemeente Hollands Kroon.

Levensloopbestendige woningen

Om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen, moeten er soms aanpassingen worden gedaan aan de woning zodat deze levensloopbestendig is. Een levensloopbestendige woning is geschikt voor bewoning tot op hoge leeftijd. Ook als er sprake is van fysieke beperkingen of chronische ziekten van de bewoners. De woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zijn gelijkvloers. Dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is de woning zonder traplopen bereikbaar. Dit wordt ook wel een nultredenwoning genoemd. Mogelijke aanpassingen die in de woning gedaan kunnen worden zijn bijvoorbeeld het verlagen van drempels, verbreden van deurkozijnen, installeren van een traplift, stroeve vloeren in de badkamers, badkuip vervangen voor een douchecel of een verhoogde toiletpot.

In het Woningmarktonderzoek 2019 staat de verwachting dat alleen al voor de minimaal rollatorafhankelijke groep in 2030 een tekort van circa 1.100 woningen is als we de behoefte vergelijken met de huidige voorraad. Dit is niet per se een nieuwbouwopgave. Ongeveer 4.320 woningen in Hollands Kroon zijn potentieel geschikt voor ouderen, en met beperkte kosten aanpasbaar, tot een levensloopbestendige woning. Het overgrote deel van deze potentieel geschikte woningen zijn koopwoningen. Deze woningeigenaren moeten zelf investeren om hun woning levensloopbestendig te maken. De ervaring leert dat bestaande woningen slechts mondjesmaat worden aangepast. Ook na 2030 neemt de behoefte naar dit type woning verder toe. Er is daarom ook nieuwbouw van levensloopbestendige woningen nodig.

Kader > Inzet is dat woningbouwplannen met meer dan 20 woningen, in de nabijheid van voorzieningen, voor minimaal 50% uit levensloopbestendige woningen moeten bestaan. Initiatieven die hier rekening mee houden krijgen voorrang in het woningbouwprogramma, dit is een kwalitatieve eis in het KWK. Ook sturen we hierop in een uitgebreide omgevingsvergunning, bij aanbesteding van eigen grond en bij eventuele afwegingen tussen plannen (zie ook hoofdstuk focus op bouwen).

Kader > Technologische ontwikkelingen spelen een steeds grotere rol in de (ouderen)zorg. Wanneer er in huis gebruikt wordt gemaakt van slimme technologische toepassingen via internet of bluetooth gebruikt, wordt er gesproken van een 'Smart Home'. Dit biedt mogelijkheden voor digitale zorg en kan mensen met een zorgvraag helpen om langer zelfstandig thuis te wonen. Een 'Smart Home' draagt daarom bij aan het behouden van de onafhankelijkheid en de kwaliteit van leven maar ook aan goedkopere en efficiëntere zorg. Een levensloopbestendige woning is altijd geschikt en gereed voor slimme technologische toepassingen.

Uitwerking > Met de woningcorporaties maken we jaarlijks afspraken over wonen en zorg met als doel de woningvoorraad geschikter te maken voor ouderen. Corporaties passen bijvoorbeeld bestaande woningen aan zodat huurders langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Doorstroming op de woningmarkt

Ouderen verhuizen in de praktijk weinig. Vaak is dat ook niet nodig als ouderen nog vitaal zijn of wanneer de woning met beperkte investeringen geschikt kan worden gemaakt. Als dat niet lukt is verhuizen een betere optie.

Doorstromen naar een geschiktere of kleinere woning helpt om langer zelfstandig te kunnen wonen. Een deel van de ouderen denkt wel na over verhuizen maar zet niet de stap naar een daadwerkelijke

verhuizing. Om doorstroming te krijgen op de woningmarkt moeten er voldoende aantrekkelijke woningen zijn voor ouderen.

Uitwerking > Samen met ketenpartners ondersteunen we (toekomstige) ouderen, die wonen in een woning die niet aanpasbaar is, met het zoeken naar een passende woning waar zij wel de rest van hun leven kunnen blijven wonen. Dit pakken we op in het project 'Langer thuis wonen doe je samen'.

Uitwerking > In de nabijheid van voorzieningen stimuleren we woningbouwplannen voor levensloopbestendige seniorenwoningen zoals appartementen, patiowoningen en aanleunwoningen. We brengen dit ter sprake in gesprekken met initiatiefnemers, bij aanbesteding van eigen grond en hanteren dit als één van de criteria bij eventuele afwegingen tussen plannen (zie ook hoofdstuk focus op bouwen).

Geclusterde woonvormen voor ouderen

Thuiswonende ouderen kunnen behoefte hebben aan ondersteuning in het huishouden of hulp bij dagelijkse handelingen. Dit wordt ook wel thuiszorg of zorg op afspraak genoemd. Naar schatting hebben 970 inwoners in 2030 behoefte aan wonen met zorg op afspraak. Het is voor de wijkverpleegkundige efficiënt als de zorgvragers bij elkaar in de buurt wonen. We stimuleren geclusterde woonvormen zoals moderne hofjes of thuishuizen in de buurt van voorzieningen. Er zijn steeds meer alternatieve woonvormen waarbij zorgen voor elkaar centraal staat. Een aansprekende ontwikkeling is het initiatief Knarrenhof in Wieringerwerf of het Polderhofje in Anna Paulowna. Dat is een hofje met geclusterde betaalbare koopwoningen en soms ook enkele huurwoningen waarbij men zorg voor elkaar heeft en voor de omgeving. Het Winkelmadepark van de woningcorporatie is een soortgelijk voorbeeld van een ander bijzondere geclusterde woonvorm.

Uitwerking > Samen met de zorgaanbieders en de corporaties maken we afspraken over de benodigde capaciteit voor geclusterd wonen. En we monitoren de ontwikkeling van vraag én aanbod. Voor een evenwichtige spreiding van het aanbod en om goed in te kunnen spelen op de vraag is het van belang om regionaal te monitoren en afspraken te maken over het aantal geclusterde woningen voor senioren. Hiervoor wordt door de zorgaanbieders een voorzet gedaan met als doel een regioakkoord te sluiten over het aantal te creëren plekken.

Uitwerking > We faciliteren en ondersteunen waar mogelijk bij het opzetten van een CPO-initiatief gericht op ouderen en denken mee over geschikte locaties. De initiatiefnemers begeleiden en financieren zelf hun ontwikkelingsproces.

Uitwerking > Bij eigen bouwgrond kijken we naar de mogelijkheid en de wenselijkheid van een geclusterde woonvorm op de betreffende locatie.

Uitwerking > We onderzoeken of vrijkomende agrarische bebouwing omgevormd kan worden tot geclusterde woningen voor inwoners met een zorgvraag.

Intensieve zorg

Een kleine groep inwoners heeft intensieve zorg met 24-uurs begeleiding nodig. Denk bijvoorbeeld aan iemand met een zwaardere vorm van dementie. Zij hebben behoefte aan een verpleegplaats in een zorginstelling zoals Kapellehof in Den Oever of Molenweid in Wieringerwaard. Ook in kleinschalige zorginstellingen zoals een zorgboerderij kan in deze zorgbehoefte worden voorzien.

Uitwerking > We gaan in gesprek met zorgaanbieders waar zorglocaties voor ouderen met een 24-uurs zorgvraag gerealiseerd kunnen worden. We hebben hier een faciliterende rol in. De zorgaanbieders doen een voorzet met als doel een regioakkoord te sluiten over het aantal te creëren plekken.

Geraadpleegde bronnen

Voor het opstellen van deze woonvisie in het derde kwartaal van 2020 zijn verschillende onderzoeken, rapportages en beleidsdocumenten geraadpleegd.

- Woningmarktonderzoek (Atrivé, 2019)
- Wonen en Werken in de Kop van Noord-Holland (Atrivé, 2020)
- Uitvoeringsagenda van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland (Atrivé, 2020)
- Strategisch huisvestingsplan 2020-2030 (Woonzorggroep Samen, 2020)
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2050 (Provincie Noord-Holland, 2020)
- Omgevingsvisie NH2050 (Provincie Noord-Holland, 2018)
- Omgevingsverodening NH2020 (Provincie Noord-Holland, 2020)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 (Provincie Noord-Holland, 2019)
- Enquête Woningbehoefte Hollands Kroon Zuid (Dorpsraden Winkel en Nieuwe Niedorp, 2018)

