

Woonprogramma Stede Broec 2026 – 2030

Voorwoord Wethouder

Hier ligt ons Woonprogramma 2026–2030: een plan dat niet alleen cijfers en ambities bevat, maar vooral laat zien waar Stede Broec voor staat. We zijn een compacte, hechte gemeente met drie kernen, Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek, waar voorzieningen dichtbij zijn en de sociale samenhang groot is.

Dit programma is samen met bewoners, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen en de gemeenteraad tot stand gekomen, met input uit onder meer de woonenquête en de Avond van het Wonen. Zo houden we de koers dichtbij wat onze inwoners nodig hebben.

Onze opgave is helder: we willen minimaal 900 nieuwe woningen realiseren tot en met 2030 en daarna doorbouwen. Daarmee geven we invulling aan de regionale Woondeal en zorgen we voor doorstroming in onze kernen. Grote stappen zetten we in Nijevoert en Silverwoid, aangevuld met middelgrote en kleinere projecten binnen de bestaande kernen. Zo bouwen we gericht én versterken we de leefbaarheid in onze dorpen.

Wonen moet betaalbaar blijven. Daarom sturen we op twee-derde betaalbare nieuwbouw en zetten we in op 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten. We benutten instrumenten als zelfbewoningsplicht en anti-speculatie, en we zetten de starterslening in om jonge Stede Broecers een eerlijke kans te geven. Daarbij bewaken we de kwaliteit: betaalbare woningen zijn niet alleen betaalbaar, maar ook goed, toekomstbestendig en passend bij verschillende doelgroepen.

Onze gemeente vergrijst. Dat vraagt om meer levensloopbestendige appartementen en grondgebonden woningen, en om woonvormen waar zorg en ontmoeting dichtbij zijn.

Tot slot kijken we niet alleen naar nieuwbouw. Ook het slimmer benutten van de bestaande voorraad dit kan bijdragen aan sneller resultaat. Waar dat kan en wenselijk is, maken we daar beleid voor en helpen we initiatieven op weg.

Met dit Woonprogramma kiezen we voor voortgang, samenwerking en maatwerk. We bouwen voor starters, voor gezinnen, voor ouderen en voor mensen met een zorgvraag.

Nico Slagter
Wethouder Wonen – Gemeente Stede Broec

Inleiding

Stede Broec is een gemeente in Westfriesland bestaande uit drie aan elkaar grenzende, historische kernen: Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. De gemeente is goed bereikbaar door zowel twee NS-stations en de Westfrisiaweg. Kenmerkend voor Stede Broec is de centrale ligging in Westfriesland, het dorpse karakter met een hoog voorzieningen niveau, de actieve gemeenschap en de aanwezigheid van groen en water. Dit maakt de gemeente een aantrekkelijke plek om te wonen. Stede Broec wil een gemeente zijn waar iedereen kan wonen en zich welkom voelt. Van jong tot oud en van mensen die al hun hele leven in Stede Broec wonen, tot mensen die nieuw zijn in de gemeente. We hebben extra oog voor de woningzoekenden vanuit de gemeente en de bijdrage die de realisatie van woningen kan hebben op de leefbaarheid in onze kernen.

In dit Woonprogramma geven we voor Stede Broec invulling aan de ambities die benoemd zijn in de Ontwerp Omgevingsvisie van de SED-organisatie. We gaan in op de ambities en opgaven specifiek op het gebied van wonen en volkshuisvesting in onze gemeente.

Waarom een Woonprogramma?

In de gemeente Stede Broec is er een tekort aan woningen, net als in veel delen van Nederland. Woningzoekenden moeten jarenlang wachten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Bovendien zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen, waardoor het voor starters steeds moeilijker wordt om de woningmarkt te betreden. De hoge druk op de woningmarkt maakt het ook voor kwetsbare groepen (nog) lastiger om een woning te vinden, terwijl zij vaak dringend woonruimte nodig hebben. Het verminderen van de druk op de woningmarkt vraagt om extra huisvesting, zowel door nieuwbouw als door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Naast de hoge druk op de woningmarkt zijn er ook andere uitdagingen op het gebied van wonen in Stede Broec. De komende jaren zal de bevolking sterk vergrijzen. Dit vraagt om aantrekkelijke, levensloopbestendige woningen voor ouderen. Die zijn er momenteel nog te weinig. Wel zijn er in de gemeente woningen die levensloopbestendig gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld door alle basisvoorzieningen op de begane grond in de woning te realiseren. Dit zijn nu bijvoorbeeld ruime grondgebondenwoningen met een garage, waar ruimte voor deze aanpassing is. Daarnaast zijn er uitdagingen met betrekking tot het creëren en/of behouden van een duurzame, klimaatbestendige, vitale en veilige woonomgeving in Stede Broec. Bijvoorbeeld het door woningbouw voor starters en inzet op behoud van voorzieningen.

Er liggen daarmee tal van kansen en uitdagingen op het gebied van wonen in Stede Broec. In dit Woonprogramma beschrijven we hoe we hier de komende jaren aan werken. Voorheen deden we dit in een Woonvisie. De huidige Woonvisie is uit 2021 en is daarmee aan vernieuwing toe. Daarnaast zijn er wettelijke veranderingen, waaronder de Wet regie op de volkshuisvesting (Wet Regie). Met deze wet vervalt de verplichting voor een Woonvisie en komt er daarvoor een verplichting voor een Volkshuisvestingsprogramma in de plaats. Het Volkshuisvestingsprogramma is een meer uitvoeringsgericht programma dat onder de Omgevingsvisie hangt. De actualisatie van het woonbeleid in Stede Broec vindt plaats in een overgangperiode waarin de Woonvisie nog verplicht is, en de Wet Regie nog niet is vastgesteld. We kiezen ervoor om vooruit te lopen op de Wet Regie en een Woonprogramma op te stellen dat voldoet aan zowel de kaders voor een Woonvisie als de uitgangspunten voor een Volkshuisvestingsprogramma volgens de Wet Regie.

Doel van het Woonprogramma

Met dit Woonprogramma geven we als gemeente richting aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving die aansluit op de wensen en behoeften van inwoners. Het programma heeft als doel om lokaal en regionaal bij te dragen aan de grote uitdagingen op het gebied van wonen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, en huisvesting van aandachtsgroepen. Door onze ambities op deze thema's te vertalen naar concrete acties in een Uitvoeringsagenda, zorgen we voor een samenhangende en doelgerichte uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Totstandkoming Woonprogramma en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit Woonprogramma is er een woningmarktverkenning uitgevoerd. Deze verkenning vormt de basis voor het Woonprogramma en is toegevoegd als bijlage. De woningmarktverkenning geeft een overzicht van de woningmarkt in Stede Broec. Het gaat in op het huidige beleid, demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, het voorzieningenniveau, en de huidige en toekomstige woningvoorraad. Dit is gebaseerd op data en gesprekken met interne medewerkers en externe stakeholders, waaronder een makelaar (Streekgoed Makelaardij), een ontwikkelaar (BPD), woningcorporatie De Woonschakel, en zorgpartijen Calidus, Omring, en Esdégé-Reigersdaal.

Daarnaast zijn bewoners middels een digitale enquête¹ gevraagd naar hun ervaringen en wensen met betrekking tot de woningmarkt in Stede Broec. Ook is er tijdens de 'Avond van het Wonen' aanvullende input verzameld van woningcorporaties, (woning)zorgpartijen, raadsleden, makelaars, huurdersraden, en belangenorganisaties. Tijdens deze avond zijn diverse thema's rond wonen in Stede Broec besproken. De woningmarktverkenning, de enquête en de Avond van het Wonen bieden een uitgebreid inzicht in de situatie rondom wonen en volkshuisvesting in Stede Broec. Hiermee vormen ze een belangrijke basis voor dit Woonprogramma.

Beleidscontext

De afgelopen jaren is er op landelijk, regionaal en lokaal niveau veel veranderd in het woonbeleid. Waar het woonbeleid tien jaar geleden gericht was op zo weinig mogelijk overheidsingrijpen, richt de overheid zich tegenwoordig juist op meer sturing op de woningmarkt. Deze verschuiving is het gevolg van het sterk oplopende woningtekort en zorgen over de betaalbaarheid van woningen.

Nationaal beleid

Op landelijk niveau zijn er grote ontwikkelingen op het gebied van wonen en het woonbeleid. Er zijn recent verschillende wetten vastgesteld of in voorbereiding, zoals de Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap, en de Wet regie op de volkshuisvesting. Het kabinet Schoof (2024) streeft naar de bouw van 100.000 woningen per jaar, met een focus op betaalbare en passende woningen. Daarnaast wil het kabinet procedures versnellen en/of verkorten, overbodige regelgeving schrappen (STOER), en de bestaande woningvoorraad beter benutten. Het kabinet zet ook in op schaalvergroting en versnelling

1) Enquête is door ca. 290 respondenten ingevuld.

van woningbouw voor ouderen. Al deze wet- en regelgeving is bedoeld om de overheid meer controle te geven en te sturen op voldoende goede en betaalbare woningen.

Regionaal beleid: Woondeal Noord-Holland Noord

De nationale woningbouwopgave is vertaald naar regionale woondeals tussen het Rijk, provincies en gemeenten. Gemeente Stede Broec valt onder de Woondeal Noord-Holland Noord. Volgens deze deal worden er tot 2030 in Noord-Holland Noord 40.000 woningen gebouwd, waarvan ongeveer 12.500 in Westfriesland. Het doel is om 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen te laten bestaan en twee derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te realiseren. Regionaal is afgesproken dat Stede Broec ongeveer 900 woningen van de 12.500 woningen in Westfriesland zal bouwen.

Lokaal beleid: Ontwerp Omgevingsvisie SED (Stede Broec, Enkhuizen, Drechterland)

De gezamenlijke Ontwerp Omgevingsvisie van Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland geeft de ambities voor de komende decennia weer. Deze ambities zijn gericht op het creëren van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving. Duurzaamheid, economische vitaliteit, sociale cohesie en klimaatadaptatie staan hierbij centraal. Deze ambities vormen een uitgangspunt voor dit Woonprogramma. Voor wonen is vooral het thema 'Wonen en Samenleven' uit de Ontwerp Omgevingsvisie van belang. Hierin zijn voor de drie gemeenten de volgende punten opgenomen:

- De gemeenten werken naar een **compleet, duurzaam en betaalbaar aanbod van verschillende soorten woningen**. Gemeenten doen dat om te voorzien in vraag naar woningen voor iedereen voor nu en later.
- Binnen buurten zorgen gemeenten voor **afwisseling van woningtypen en menging van doelgroepen**. Er is ruimte voor allerlei soorten woningen. Voorbeelden zijn mengen van koop en huur, knarrehoven en woningen voor bijzondere doelgroepen.
- De gemeenten besteden bijzondere aandacht aan **starters, ouderen en mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning**. Dit betekent onder meer dat de gemeenten woningen zo willen bouwen of verbouwen dat je er kan blijven wonen als je ouder wordt of meer zorg nodig hebt. Zo'n woning noemen we **levensloopbestendig**.
- De gemeenten zorgen voor goede omstandigheden om de **voorzieningen in kernen te behouden**. De gemeenten willen graag dat er voldoende voorzieningen zijn die passen bij de grootte van de kern. En dat voorzieningen zo goed mogelijk bereikbaar zijn.
- De gemeenten werken aan **afwisselende, leefbare, groene en duurzame** woonwijken, dorpen en stad.
- De gemeenten zorgen voor **ontmoetingsmogelijkheden** in binnenstad, dorpskernen en woonwijken, voor kinderen, jongeren en ouderen.
- De gemeenten vinden het belangrijk dat er zoveel mogelijk **gelijke kansen** zijn voor iedereen. Een **goede toegankelijkheid** van voorzieningen is een voorwaarde voor de inwoners om mee te kunnen doen en verbonden te zijn met anderen.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de **leefbaarheid** van de binnenstad, dorpen, wijken en het platteland.

Lokaal beleid: Nieuwe Woonprogramma Stede Broec 2026-2030

Het Woonprogramma sluit aan op het bestaande gemeentelijke beleid en vormt een uitwerking van de ambities op het gebied van wonen uit de omgevingsvisie en andere relevante beleidsstukken. De gemeente streeft naar een samenhangende aanpak waarbij wonen, zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling met elkaar worden verbonden. Binnen dit kader geeft het Woonprogramma richting aan de lokale keuzes die nodig zijn om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en in te spelen op de woonbehoefte van inwoners.

Leeswijzer

In dit Woonprogramma gaan we in op vijf thema's die te maken hebben met wonen in Stede Broec:

1. Voldoende passende woningen voor de toekomst
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
3. Wonen en Zorg voor ouderen
4. Huisvesting aandachtsgroepen
5. Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

Voor ieder thema gaan we eerst in op de **huidige situatie en opgaven**. Vervolgens schetsen we de **ambities** die de gemeente op het thema heeft. Als laatste formuleren we **wat we gaan doen** om onze ambities te bereiken. Deze acties komen samen in de Uitvoeringsagenda in bijlage 1.

1 Voldoende passende woningen voor de toekomst

1.1 Analyse huidige situatie en opgaven

Bestaande woningvoorraad in de gemeente

In Stede Broec wonen in totaal ongeveer 22.220 inwoners². De gemeente bestaat uit drie aan elkaar grenzende dorpen: Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. Alle drie hebben een goed voorzieningsniveau en zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De woningen in Stede Broec zijn voornamelijk grondgebonden woningen (89%) in het koopsegment (70%). Hiernaast is 30% van de woningen een huurwoning, waarvan 25% in het sociale huursegment.

De woningen in de gemeente zijn gemiddeld 125m². Dit is iets groter dan gemiddeld in Nederland (120m²), maar iets kleiner dan gemiddeld in Westfriesland (131m²). Dit laatste is te verklaren doordat Stede Broec ten opzichte van een aantal andere Westfriesse gemeenten een relatief stedelijke gemeente is. De drie dorpen liggen aan elkaar en daarnaast zijn er geen plattelandskernen gelegen in de gemeente.

Woonbehoeften in Stede Broec

De komende jaren neemt het aantal huishoudens in Stede Broec naar verwachting toe. Vooral het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder groeit sterk. Volgens de woningmarktverkenning is er de komende 10 jaar (tot 2035) vraag naar ongeveer 920 extra woningen bovenop de reeds geplande nieuwbouw in de gemeente. Dit is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens en aanvullende huisvestingsbehoeften.

In de Woondeal NHN is afgesproken dat er tot 2030 in Westfriesland 12.675 woningen worden gebouwd, waarvan 900 in Stede Broec. Dit sluit aan bij de bevindingen uit de woningmarktverkenning.

Kijkend naar de woonwensen van inwoners van Westfriesland, geven de meeste mensen de voorkeur aan grondgebonden koopwoningen. Echter, ouderen hebben vaker dan gemiddeld een voorkeur voor appartementen. Momenteel bestaat slechts 11% van de woningvoorraad uit appartementen. Gezien de vergrijzing in de gemeente is het belangrijk voldoende appartementen en levensloopbestendige, grondgebonden woningen te bouwen. Het zorgen voor een woningvoorraad die past de toekomstige demografische opbouw van de gemeente is een belangrijke uitdaging voor de komende jaren.

Grote uitbreidingslocaties: Nijevoert en Silverwoid

Momenteel zijn er twee grote uitbreidingslocaties in Stede Broec: Nijevoert en Silverwoid

Nijevoert

De ontwikkeling Nijevoert ligt tussen de Broekerhavenweg in Bovenkarspel (gemeente Stede Broec) en de Randweg in Enkhuizen (gemeente Enkhuizen). In totaal zijn er in dit gebied ongeveer 950 woningen gepland, waarvan ongeveer 300 in gemeente Stede Broec en 650 in gemeente Enkhuizen. Het plan bestaat uit een gevarieerd woningaanbod in sociale huur, betaalbare koop en duurdere koopwoningen. Het uitgangspunt is om minimaal 60% van de woningen te realiseren in het betaalbare segment. Er is ruimte voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. De woningbouw richt zich met name op jongeren, ouderen en gezinnen. Momenteel worden de laatste plannen uitgewerkt en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De bouw van het project start naar verwachting in 2026/2027.

Silverwoid

De ontwikkeling Silverwoid (ook wel bekend als Groot-Vriend) ligt aan de rand van Lutjebroek op een momenteel agrarisch stuk grond. Recent is het ambitiedocument voor de ontwikkeling vastgesteld. Hiermee bevindt de ontwikkeling zich momenteel nog in de voorbereidende fase. Naar verwachting start de bouw van het project in 2027. Op de locatie zijn ongeveer 400 woningen voorzien in verschillende typen (grondgebonden en appartement) en verschillende prijssegmenten.

Kleinere en middelgrote woningbouwinitiatieven in de bestaande kernen

Een groot deel van de kwantitatieve woningvraag wordt opgevangen met de bouw van de grotere uitbreidingslocaties Nijevoert en Silverwoid. Er is echter ook behoefte aan kleinere ontwikkelingen op locaties die al binnen één van de drie kernen liggen. Daarom zetten we naast de grotere projecten ook in op de realisatie van kleinere en middelgrote projecten. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het opvangen van de lokale woningvraag. Daarnaast kunnen kleinere en middelgrote ontwikkelingen ook een bijdrage leveren aan het vernieuwen en/of verbeteren van bepaalde locaties in de bestaande kernen, bijvoorbeeld door functieverandering, verdichting of renovatie.

2) Inwoners, leeftijd, regio (CBS, 2025)

1.2 Onze ambities

We zetten ons maximaal in voor het bouwen van minimaal 900 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw van woningen door

Een groot deel van de woningen realiseren we in de twee grote woningbouwprojecten Nijevoert en Silverwoid (Groot-Vriend). Een deel van de woningen in deze twee woningbouwprojecten wordt naar verwachting tot 2030 opgeleverd (ca. 45%). Voor het overige deel (ca. 55%) is de oplevering na 2030.

Naast de grotere projecten zetten we ons ook in voor de realisatie van kleinere en middelgrote projecten rondom of tussen bestaande bebouwing in Stede Broec. Deze ontwikkelingen kunnen ook bijdragen aan het vernieuwen en/of verbeteren van bepaalde locaties in de bestaande kernen.

We bouwen een gevarieerd woonprogramma, met de nadruk op starters, doorstroming en aandacht voor leefbaarheid in de gemeente

De grote gebiedsontwikkelingen in onze gemeente bieden ruimte aan een variatie aan woningen, en daarmee aan veel verschillende doelgroepen. We hebben daarbij een aantal specifieke aandachtspunten, namelijk:

- het vergroten van het aanbod voor starters, ouderen en eenpersoonshuishoudens;
- het bevorderen van doorstroming van met name empty nesters³ en ouderen;
- het behouden en versterken van de goede leefbaarheid en sociale cohesie in de gemeente.

Wij zien dat het voor starters momenteel het meest uitdagend is om een woning te vinden in onze gemeente. Daarom zetten wij in op meer betaalbare woningen voor starters, zowel door nieuwbouw te realiseren als door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Ook ouderen ervaren knelpunten: er is weinig aantrekkelijk en levensloopbestendig aanbod beschikbaar. Door meer geschikte woningen voor ouderen te bouwen, stimuleren wij dat zij kunnen verhuizen naar een passende woning. Daarmee verbeteren wij niet alleen hun woongemak, maar bevorderen wij ook de doorstroming op de woningmarkt, omdat hun vaak ruimere woningen vrijkomen voor andere huishoudens, zoals gezinnen.

Naast starters en ouderen verdient ook de groep eenpersoonshuishoudens in het algemeen aandacht. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt snel en voor hen is het in alle leeftijdscategorieën moeilijk om een woning te vinden. De komende jaren richten we ons op het vergroten van het aanbod voor deze groep. Uiteraard blijven we ook woningen bouwen voor andere doelgroepen, zoals stellen en gezinnen.

Nieuwe woningbouwprojecten dragen bij aan de leefbaarheid en het behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente. Bij ontwikkelingen in de kernen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek streven we naar een optimale aansluiting bij de lokale woonwensen. Bij het plannen van nieuwe woningen houden we ook rekening met het type ontwikkeling en de wijk waarin de woning wordt gebouwd. Voor kleinere woningen voor starters en ouderen zien we vooral locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer als geschikt. Bij woningen voor gezinnen is vooral ruimte en veilige speelgelegenheden belangrijk.

We zetten in op voortgang en versnelling bij middelgrote en grote woningbouwprojecten

We blijven inzetten op voortgang en versnelling bij bestaande, grotere woningbouwontwikkelingen zoals Nijevoert en Silverwoid. De ontwikkeling Nijevoert is al verder in het planproces. De start van de bouw is in 2026/2027 gepland. Bij deze ontwikkeling ligt onze focus daarom op snelle realisatie, bouw en oplevering van het project. De ontwikkeling Silverwoid bevindt zich meer in de begin-/voorbereidende fase. Voor beide ontwikkelingen zetten we in op voortgang door in onze organisatie prioriteit te geven aan de planvorming, begeleiding en behandeling van deze projecten.

Daarnaast blijven we ook voor de middelgrote projecten zoals Streekhof fase 5, Molensloot-Zuid en Waterweide blijven we inzetten op een goede voortgang.

Als laatste blijven we ambitieus, maar ook realistisch in de eisen die we stellen aan de projecten zodat het risico op vertraging zoveel mogelijk voorkomen wordt. We benutten waar mogelijk rijks- en provinciale subsidies gericht op de voortgang van woningbouwprojecten.

We brengen de kansen en mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in beeld

Ons streven bij het vergroten van de woningvoorraad is om permanente woningbouw te realiseren. Het bouwen van nieuwe woningen kost echter tijd. Daarom zien we ook kansen in het optimaler benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. Bij generatiewonen leven meerdere generaties op één perceel samen. Bij

3) 'Empty nesters' zijn huishoudens/ ouders van wie de kinderen het huis uit zijn gegaan om op zichzelf te gaan wonen.

woningsplitsing wordt een (grotere) woning gesplitst in twee of meer woningen. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk.

We staan open voor initiatieven voor tijdelijke woningbouw (flexwoningen)

Het uitgangspunt voor het vergroten van de woningvoorraad is dat we inzetten op het realiseren van permanente woningbouw. Wanneer tijdelijke woningbouw (flexwoningen) kan bijdragen aan het woningtekort op plekken waar (voorlopig) geen permanente woningbouw mogelijk is, staan we open voor initiatieven. Flexwoningen zien we als geschikt voor specifieke doelgroepen: jongeren en mensen die met spoed een woning zoeken. Hierbij ligt de focus op kleine huishoudens (één of twee personen).

We bieden ruimte aan bijzondere woonvormen die bijdragen aan de gemeenschap

We geven ruimte aan wooninitiatieven die gericht zijn op het creëren van een gemeenschap. Deze concepten kunnen gericht zijn op jongeren en starters, ouderen, of een gemengde doelgroep. Het belangrijkste uitgangspunt is dat deze initiatieven het gemeenschapsgevoel versterken, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde tuinen of het delen van spullen.

1.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zetten in op het bouwen minimaal 900 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw door. We bouwen een gevarieerd woningbouwprogramma met aandacht voor starters, doorstroming van ouderen en het behouden en versterken van de leefbaarheid en vitaliteit in onze gemeente. We zetten in op de realisatie van zowel grotere projecten (met name uitbreiding) als kleinere en middelgrote projecten in de reeds bestaande wijken (met name inbreiding, verdichting of functieverandering). We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en de woningcorporatie.
- We focussen op (versnelde) realisatie van de huidige woningbouwplannen en blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.
- We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk en monitoren de werking en efficiëntie hiervan.

2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 Analyse huidige situatie en opgaven

Zowel in de sociale huur als in de koopsector grote druk op de woningvoorraad

In Stede Broec is het voor veel doelgroepen lastig om woningen binnen het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te vinden. Ongeveer 25% van de woningen in de gemeente betreft sociale huurwoningen, wat iets onder het landelijk gemiddelde van 27% ligt. Dit resulteert onder andere in een lange gemiddelde actieve zoekduur. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het daadwerkelijk vinden van een woning. In 2024 was de actieve zoekduur in Stede Broec gemiddeld 4,1 jaar. Dit is iets hoger dan het regionale gemiddelde van Westfriesland (3,7 jaar)⁴.

Het is niet alleen in de (sociale) huursector moeilijk om een woning te vinden; ook in de koopsector is het uitdagend om een betaalbare woning te bemachtigen. De gemiddelde WOZ-waarde in Stede Broec steeg de afgelopen jaren van €244.000 in 2020 naar €363.000 in 2024. Uit analyses en gesprekken blijkt dat veel inwoners van Stede Broec bij voorkeur een woning kopen. Betaalbaarheid is vooral van belang voor starters. Zij hebben nog geen woning om te verkopen en moeten de woning vaak volledig financieren op basis van het inkomen, spaargeld en eventueel hulp van ouders of andere familieleden. Ook voor een deel van de ouderen die door wil stromen naar een kleinere/beter passende woning is aanbod in het betaalbare koopsegment van belang.

Vraag naar meer levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen

De bevolking in Stede Broec vergrijsd de komende jaren sterk. Stede Broec heeft als groot voordeel dat het een compacte gemeente is met veel voorzieningen. Zo is de gemiddelde afstand tot een supermarkt 700 meter. Dat is gelijk aan Enkhuizen en lager dan Drechterland (1,7 km). Ook andere basisvoorzieningen zijn verspreid aanwezig zoals huisarts en apotheek. Dat betekent dat veel plekken in Stede Broec qua woonomgeving geschikt zijn wanneer je slechter ter been wordt.

Wat betreft de woningen zelf zien we dat veel ouderen naar tevredenheid wonen in de huidige woning. Ruime, grondgebonden woningen zijn vaak ook relatief eenvoudig aanpasbaar. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift of door een garage om te bouwen tot slaap- en badkamer op de begane grond. Tegelijkertijd zien we dat een deel van de ouderen toch graag kleiner of gelijkvloers wil wonen en dat

4) Aangeleverde gegevens De Woonschakel, april 2025

zij vaker dan gemiddeld een voorkeur hebben voor appartementen en huurwoningen. Momenteel bestaat slechts 11% van de woningen in de gemeente uit appartementen en 30% uit huurwoningen. Daarom zijn er met het oog op de toenemende vergrijzing meer appartementen en levensloopbestendige grondgebondenwoningen nodig in de gemeente. De oudere bevolkingsgroep in Stede Broec is divers, zowel in woonwensen als in financiële draagkracht. Dit betekent dat er een behoefte is aan verschillende soorten woningen voor ouderen in diverse segmenten.

Aanbod creëren voor starters en jongeren om eerste stap op woningmarkt te zetten

Door stijgende prijzen in de koopsector is het lastiger om vanuit het ouderlijk huis of vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning. Het is daarom belangrijk om het aanbod passend bij deze groepen te vergroten. Zoals eerder benoemd kan dat door nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het splitsen van woningen of door woningdelen makkelijker en/of aantrekkelijker te maken. Betaalbaarheid is voor deze doelgroepen het meest belangrijk. Het gaat dan vooral om huurwoningen in het sociale segment en betaalbare koopwoningen geschikt voor één en twee personen.

Reeds gemaakte afspraken met betrekking tot betaalbaarheid

Op zowel landelijk als regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van betaalbare woningen. In de Woondeal Noord-Holland Noord is afgesproken dat 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen moet bestaan en dat twee-derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt. Ook in Stede Broec streven we naar een toename van het aandeel betaalbare woningen in onze gemeente. We volgen hierbij de landelijke afspraken door te zorgen dat twee-derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Daarnaast werken we op regionaal niveau toe naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Het uitgangspunt is daarom om bij nieuwbouw in te zetten op 30% sociale huur.

Voor koopwoningen is het niet alleen een uitdaging om betaalbare woningen te realiseren, maar ook om deze betaalbaar te houden en te zorgen dat ze bij de juiste doelgroep terechtkomen. Hiervoor zijn verschillende instrumenten beschikbaar. Bij nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment kan een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht worden opgelegd. Dit voorkomt dat woningen worden opgekocht en snel (duurder) weer worden doorverkocht. Deze instrumenten hebben we als gemeente vastgelegd in beleidsregels⁵. Daarnaast geldt voor woningen in het sociale- en middenhuursegment een instandhoudingstermijn van respectievelijk minimaal 25 en 15 jaar.

Huidige plancapaciteit en opgenomen woningbouwplannen

In de plancapaciteit van Stede Broec zijn momenteel plannen opgenomen voor in totaal ongeveer 1.240 woningen. Ca. 200 woningen zitten in harde plannen (deze plannen zijn onherroepelijk of vastgesteld). Het grootste deel van de plannen (ongeveer 75%) wordt naar verwachting in de komende 10 jaar opgeleverd (t/m 2035). Van alle andere plannen is de oplevering nog onbekend. Er zijn geen plannen opgenomen met een verwachte oplevering vanaf 2036 en later. Het is echter waarschijnlijk dat een deel van de plannen met een onbekende oplevertermijn wel in deze jaren opgeleverd wordt.

Wat betreft omvang zijn er in totaal twee woningbouwplannen met meer dan 200 woningen, drie projecten met tussen de 50-200 woningen, zes projecten met tussen de 12-50 woningen en twee projecten met tussen de 0-12 woningen⁶. Dit laat zien dat ook kleine plannen tot 50 woningen een belangrijke bijdrage leveren aan het toevoegen van woningen in Stede Broec.

2.2 Onze ambities

Twee-derde van de nieuwbouw is betaalbaar

Uit de woningmarktverkenning en de enquête blijkt dat de vraag naar betaalbare woningen groot is. Bovendien geldt vanuit het Rijk en de woondeal Noord-Holland Noord het uitgangspunt dat twee-derde van nieuwbouwwoningen in de betaalbare sector gerealiseerd wordt. In Stede Broec is er veel vraag naar zowel sociale huurwoningen als naar goedkope en betaalbare koopwoningen.

Daarom hanteren we bij nieuwbouwprojecten in Stede Broec de volgende verdeling:

Tabel 1 Differentiatie woningen naar segment in Stede Broec

Segment	%	Minimale oppervlakte GBO*
---------	---	---------------------------

5) Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Gemeente Stede Broec: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713766>

6) Dit is een momentopname o.b.v. plancapaciteit in april 2025. Woningbouwprojecten zijn dynamisch en de status en kenmerken van projecten kunnen snel veranderen.

Betaalbaar	minimaal 67%	
Sociale huur	min. 30%	min. 50m ²
Goedkope koop	min. 10%	min. 50m ²
Betaalbare koop + middenhuur	min. 27%	min. 65m ^{2**}
Vrij segment	maximaal 33%	
Vrije sector huur en koop	max. 33%	-

*In overleg met de gemeente zijn uitzonderingen mogelijk (zie 'afwijken minimale oppervlakte')

** We streven ook in de middenhuur naar kwalitatief goede woningen van minimaal 65m². Voor dit segment is het echter het WWS-puntensysteem dat bepalend is of een woning in het middensegment valt. Project specifieke afspraken zijn mogelijk wanneer dit nodig is om te betaalbaarheid te borgen.

Voor de segmenten houden we de volgende definities aan:

- **Sociale huur:** woningen met een huur tot de prijsgrens voor sociale huurwoningen. In 2025 is dit €900,07/maand. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.
- **Middenhuur:** woningen met een huur vanaf de prijsgrens sociale huur tot de liberalisatiegrens. In 2025 is dit €1.184,82 per maand en/of t/m 186 WWS punten. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Goedkope koop:** woningen met een V.O.N. prijs van maximaal €283.500 (prijspeil 2025). De maximale V.O.N. prijs is 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals vastgelegd in Woondeal NHN 2.0. Landelijke betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.
- **Betaalbare koop:** woningen met een V.O.N. prijs tot €405.000 (prijspeil 2025). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Vrij segment:** woningen in het huursegment met een huurprijs boven de liberalisatiegrens €1.184,82 in 2025) en woning in het koopsegment met een V.O.N. prijs boven de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000 in 2025). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

Nieuwe woningbouwprojecten⁷ toetsen we op basis van bovenstaande tabel. Voor kleine projecten zal deze verdeling echter niet altijd realistisch zijn. Daarom geldt de volledige differentiatie, met alle segmenten in de huur en koop, alleen bij ontwikkelingen met meer dan 12 woningen. Bij kleinere ontwikkelingen geldt nog altijd dat twee-derde van de woningen in het betaalbare segment moet vallen, maar kan dit ook alleen koop zijn. In dat geval kan bijvoorbeeld gekozen worden om twee-derde goedkope en betaalbare koopwoningen te realiseren en daarnaast koopwoningen in het vrije segment.

Zoals aangegeven op bovenstaande pagina bestaat een deel van de woningbouwplannen uit kleine projecten t/m 12 woningen. Door afwijking van de bovengenoemde tabel toe te staan voor deze kleine plannen, bieden we een kans voor de ontwikkeling van voldoende goedkope en betaalbare koopwoningen in de bestaande kernen. Om naast betaalbare koopwoningen ook voldoende sociale huur te waarborgen, streven we ernaar minimaal 30% sociale huur per plan te realiseren in projecten met meer dan 12 woningen.

Voor bestaande projecten die al verder zijn in het ontwikkelproces kan de differentiatie niet meer geëist worden, maar zetten we ons in om hier in goed overleg alsnog zoveel mogelijk bij aan te sluiten.

Goedkope koop, middenhuur en betaalbare koop bij nieuwbouw

We richten ons op een mix van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen, om te zorgen voor voldoende diversiteit in het betaalbare segment. Bij nieuwbouwprojecten van 12 woningen of meer moet 10% van de woningen in het goedkope koopsegment vallen. Daarnaast dient 27% in het betaalbare koopsegment of in de middenhuur te vallen. Hiermee zorgen we voor betaalbare woningen in zowel de koop- als huursector. Specifiek voor middenhuur onderzoeken we de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de realisatie van dit segment.

Voor betaalbare koopwoningen maken wij waar nuttig en mogelijk ook gebruik van het recent geopende Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit fonds heeft als doel om starters met een middeninkomen te helpen om een nieuwbouwwoning te kopen tegen een prijs onder de marktwaarde. Kopers tot 35 jaar met een inkomen tot 2x modaal kunnen via het fonds korting krijgen van maximaal € 70.000 per woning. Bij doorverkoop wordt de koperskorting en een deel van de waardeverandering verrekend met het fonds, waarmee nieuwe starters geholpen kunnen worden.

7) Projecten waar op het moment van vaststelling van het woonprogramma nog geen bindende afspraken zijn gemaakt met de gemeente, bijvoorbeeld een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst.

Afwijken van de differentiatie

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Bijvoorbeeld omdat de businesscase niet rond komt of omdat een ander programma wenselijk is vanuit een maatschappelijke opgave. Denk aan het behoud of versterking van een monumentaal pand of huisvesting van een specifieke doelgroep.

Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen en te onderbouwen (door middel van open boeken). Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan het realiseren van een project met 2/3e betaalbaar.

Afhankelijk van de grootte van het project kan op de volgende manieren afgeweken worden van de gestelde differentiatie:

- Bij kleine projecten tot en met 12 woningen kan al afgeweken worden van de volledige differentiatie, maar geldt wel het uitgangspunt van 2/3e betaalbaar. Wel is goedkeuring van het plan door het college van B&W vereist.
- Bij projecten vanaf meer dan 12 woningen is afwijken een uitzondering. Dit vraagt een heldere onderbouwing van waarom afwijken noodzakelijk is en een akkoord voor de afwijking van het college van B&W. Ook wordt in dit geval het vereveningsfonds ingezet wanneer deze gereed is.

Vereveningsfonds

Op dit moment wordt er gewerkt aan een vereveningsfonds. Wanneer een project afwijkt van de vastgelegde percentages voor sociale huur moet er een financiële afdracht gedaan worden in de fonds. Dit fonds kan vervolgens worden ingezet om projecten met (extra) sociale huurwoningen financieel haalbaar te maken. Na inwerkingtreding van dit vereveningsfonds passen we dit toe bij projecten met meer dan 12 woningen waar wordt afgeweken.

Afwijken minimale oppervlakte

Wanneer er sprake is van bijzondere woonconcepten, bijvoorbeeld voor ouderen, mensen met een zorgvraag, jongeren of een gemengd concept, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden van de minimale oppervlakte van 50m².

Verhuur van sociale huurwoningen zien wij als de taak van toegelaten instellingen.

In de basis zien we de verhuur van sociale huurwoningen als een taak van toegelaten instellingen. Hiermee borgen we de betaalbaarheid op lange termijn, dragen de woningen bij aan het verkorten van wachttijden op Woonmatch en aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast zien we ook bij middenhuurwoningen een belangrijke taak voor de woningcorporatie. Om dit te borgen stellen we eisen aan de exploitatie en instandhouding van woningen in het sociale en middenhuur segment. Deze eisen zijn opgenomen in onderstaand kader.

Eisen en randvoorwaarden sociale huur en middenhuur Stede Broec

Sociale huur

- I. Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Woningcorporatie De Woonschakel heeft hierbij de voorkeur, dan wel een andere toegelaten instelling welke in de regio Westfriesland actief is.
- II. Indien de initiatiefnemer de sociale huurwoningen niet aan een toegelaten instelling overdraagt, moet de initiatiefnemer een gemotiveerde verklaring van enkele toegelaten instellingen kunnen overleggen waarin zij afzien van de sociale huurwoningen.
- III. Het uitgangspunt is dat de grondprijzen van de sociale huurwoningen conform de grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke prestatieafspraken zijn.
- IV. Aanvangshuurprijs tot maximaal € 900,07 per maand (prijsspeil 2025). Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen.
- V. De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving.
- VI. Woningen worden bij voorkeur voor onbepaalde tijd, maar minimaal 25 jaar, sociaal verhuurd.
- VII. De sociale huurwoningen worden binnen de minimale instandhoudingstermijn via het regionale aanbodsysteem (Woonmatch Westfriesland) toegewezen.
- VIII. De initiatiefnemer dient binnen de minimale instandhoudingstermijn mee te werken aan de taakstelling en plaatsing van statushouders, urgenten en bijzondere doelgroepen zoals door de gemeente vastgesteld.
- IX. Sociale huurwoningen hebben een minimale oppervlakte van **50m²**.

Middenhuur

- I. De ontwikkelaar van de woningen spant zich in om de middeldure huurwoningen in eigendom onder te brengen bij een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Woningcorporatie De Woonschakel heeft hierbij de voorkeur dan wel een andere toegelaten instelling welke in de regio Westfriesland actief is.
- II. Het uitgangspunt is dat de grondprijzen van de middeldure huurwoningen conform de grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke prestatieafspraken zijn.
- III. Aanvangshuurprijs conform Wet Betaalbare Huur, tot maximaal € 1.184,82 per maand (prijsspeil 2025).
- IV. Minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar in de gegeven prijsrange van middeldure huurwoningen vanaf € 900,07 per maand (prijsspeil 2025) tot maximaal € 1.184,82 per maand en de woning valt op basis van het puntenstelsel onder de grens voor middeldure huurwoningen 186 WWS-punten (prijsspeil 2025).
- V. Huurverhoging op basis van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging, zoals vastgesteld door de Rijksoverheid, gedurende de minimale instandhoudingstermijn in het middeldure segment.
- VI. Appartementen en BeBo's in de middenhuur hebben minimale oppervlakte van 65 m² GBO, tenzij de woningen hierdoor boven de 186 punten uitkomen. In dat geval maken we project-specifieke afspraken.

We steunen starters bij de aankoop van hun eerste woning

Voor jonge starters is het extra moeilijk om een woning te vinden in Stede Broec. Om deze groep te helpen zetten we de starterslening⁸ in. Hierbij kunnen inwoners van Stede Broec of starters met binding aan Stede Broec een extra lening krijgen voor de aankoop van een woning.

We zorgen voor woningen met een goede kwaliteit

We zorgen ervoor dat de woningen die we bouwen fijn zijn om in te wonen, nu en in de toekomst en voor verschillende doelgroepen. Met name bij woningen in het betaalbare segment is dit een aandachtspunt. Door de schaarste en druk op betaalbaarheid zien we dat woningen steeds kleiner worden. Daarom is het uitgangspunt dat sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen in nieuwbouwprojecten minimaal 50m² GBO zijn. Voor betaalbare koopwoningen geldt een ondergrens van 65m². Daarnaast moeten nieuw gerealiseerde appartementen altijd aan minimaal een BAT1-score⁹ voldoen (nultreden)¹⁰.

Benutten mogelijkheden om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden

We benutten instrumenten waarmee we als gemeente gericht kunnen sturen op het betaalbaar en beschikbaar houden van woningen voor de beoogde doelgroep. Bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Momenteel worden deze instrumenten bij bepaalde woningbouwprojecten al ingezet. Daarnaast stellen we kaders/(beleids)regels op om het gebruiken van de instrumenten te bevorderen en de vergemakkelijken.

2.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- Bij nieuwe woningbouwprojecten passen we de differentiatietabel toe, waarin de betaalbaarheid van woningen is vastgelegd. Bij bestaande woningbouwprojecten zetten we ons in om zoveel mogelijk bij dit kader aan te sluiten. Hierbij blijft de aansluiting op het realiseren van 2/3e betaalbaar het uitgangspunt.
- Waar mogelijk en wenselijk maken we gebruik van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.
- We realiseren woningen met een goede kwaliteit en hanteren hiervoor minimale oppervlakten per prijssegment.
- We verkennen het nut en de mogelijkheden voor het opstellen van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.
- We continueren de starterslening voor woningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Waar nuttig en mogelijk continueren we het gebruik van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn voor sociale- en middenhuurwoningen. Daarnaast stellen wij kaders/(beleids)regels op om het gebruiken van de instrumenten te bevorderen en de vergemakkelijken.

8) Besluit van de raad van de gemeente Stede Broec van 27 mei 2021 tot vaststelling van de Verordening Starterslening 2021 gemeente Stede Broec: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR658411>

9) De definitie volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

10) Bij beneden-bovenwoningen mag de bovenste woning hier van afwijken.

3 Wonen en Zorg

3.1 Analyse huidige situatie en opgaven

3.1.1 Ontwikkelingen en afspraken woningen voor ouderen

Sterke groei kleine huishoudens van 75 jaar en ouder in Stede Broec

De komende jaren vergrijst de bevolking van Stede Broec sterk. Het aandeel kleine huishoudens van 75 jaar en ouder neemt naar verwachting toe van 17% in 2025 naar 22% in 2035 en 24% in 2045. In totaal gaat het om een groei van ongeveer 500 huishoudens tussen 2025 en 2035 en 750 tussen 2025 en 2045¹¹. Bij de groep van 75 jaar en ouder komen gezondheids- en mobiliteitsbeperkingen vaker voor, waardoor er behoefte is aan passende woonvormen met voldoende zorg- en ondersteuning.

Op regionaal niveau zorgen voor meer geschikte woningen voor ouderen

De vergrijzing in de gemeente zorgt voor een groeiende vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat dan zowel om vitale ouderen, ouderen met een lichte zorgvraag en ouderen met een zwaardere zorgvraag. We zien dit ook in de enquête duidelijk terug. De wens voor een levensloopbestendige woning en de grootte van de huidige woning zijn de belangrijkste redenen om te willen verhuizen.

De Westfriesse gemeenten werken nauw samen op het gebied van Wonen en Zorg. In 2023 hebben gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties het Westfries Woonzorgpact gesloten. In dit pact zijn afspraken gemaakt over het vergroten van bewustwording onder ouderen, wat zij kunnen doen om langer thuis te blijven wonen, en het realiseren van nieuwe woonvormen. Het pact bevat daarnaast ook cijfers over het aantal te realiseren woningen geschikt voor ouderen per gemeente. Het Rijk heeft hiervoor een prognose gemaakt op basis van de verwachte toename van het aantal ouderen. De uitkomsten voor de Westfriesse gemeenten zijn hierin opgenomen.

In totaal zijn er in Westfriesland tussen 2022 en 2030 3.385 woningen geschikt voor ouderen nodig. Het gaat om 800 zorggeschikte woningen, 1.170 geclusterde woningen en 1.415 nultredenwoningen. Voor Stede Broec gaat dit tussen 2022 en 2030 om:

- 400 woningen geschikt voor ouderen, bestaande uit
 - o 115 zorggeschikte woningen;
 - o 95 geclusterde woningen;
 - o 190 nultredenwoningen.

In deze prognose is niet meegenomen in hoeverre de huidige woningvoorraad al geschikt is. We verdiepen dit inzicht nog voor onze gemeente op basis van beschikbare gegevens.

Momenteel zijn er tot 2040 ca. 260 nultredenwoningen opgenomen in de woningbouwplannen van Stede Broec. Hiervan zijn 30 woningen onderdeel van plannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Voor de realisatie van voldoende woningen voor ouderen worden dus al stappen gezet, maar er is ook nog meer nodig.

Onvoldoende aantrekkelijk aanbod voor ouderen die willen doorstromen

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat een deel van de ouderen in Stede Broec graag wil verhuizen, maar dit niet doet vanwege het beperkte aanbod van passende en aantrekkelijke woningen in de gemeente. Het is daarom belangrijk om de komende jaren voldoende woningen te realiseren die aansluiten bij de behoeften van deze snel groeiende groep ouderen.

De woonwensen van ouderen in Stede Broec zijn divers. Er is vraag naar zowel huur- als koopwoningen, waarbij betaalbaarheid voor een deel van de ouderen van groot belang is. Tegelijkertijd zijn er ook ouderen die meer te besteden hebben, vaak doordat zij een relatief grote en duurdere woning achterlaten. Voor deze groep is het extra belangrijk dat zowel de woning als de woonomgeving voldoen aan hun wensen. Uit de enquête blijkt dat ouderen die willen verhuizen, vooral aangeven op zoek te zijn naar een appartement, levensloopbestendige woning of specifiek een ouderenwoning. Ook een woonvorm met extra aandacht voor gemeenschap (zoals een hofje) wordt gezien als aantrekkelijk alternatief voor de huidige woning. De oudere respondenten geven daarnaast vaker dan andere leeftijdsgroepen aan in een huurwoning te willen wonen (sociale huur of middenhuur).

Woonconcepten die aansluiten bij de genoemde woonwensen van ouderen in Stede Broec zijn: (geschakelde) bungalows, grondgebonden woningen met alle basisvoorzieningen op de begane grond, deels

11) Prognose PHN (2024)

in hofjes, en appartementen. Met verschillende mogelijkheden in betaalbaarheid, komen ook verschillende wensen in oppervlakte. Voor alle woningtypen gericht op ouderen geldt dat de woning idealiter een oppervlakte van minimaal ca. 80m² heeft, zodat er voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een logeerkamer of hobbyruimte. Ouderen die een hele grote woning achterlaten (bijvoorbeeld grote vrijstaande woningen), zullen vaak voorkeur hebben voor grotere woningen van 100m² of groter. Daarnaast is een ruime buitenruimte van belang. In hoeverre het realistisch is om aan deze eisen te voldoen is afhankelijk van het segment waarin de woning gerealiseerd wordt.

3.1.2 Ontwikkelingen zorgvraag ouderen

Naast een veranderende woningvraag zorgt de vergrijzing ook voor een stijgende vraag naar zorg. Er zijn verschillende typen zorg en deze worden ook op verschillende manieren geregeld en gefinancierd. In deze paragraaf schetsen we de verwachte ontwikkelingen binnen de verschillende zorgtypen voor ouderen.

Wet langdurige zorg (Wlz): sterke toename aantal personen met zorggebruik verpleging en verzorging (V&V)

Op basis van gesprekken met zorgpartijen en prognoses verwachten we een sterke toename in het aantal cliënten met een Wlz-indicatie voor zorg met verblijf (V&V ZZP 5 t/m 8). Vanwege de vergrijzing groeit ook het aantal ouderen dat niet meer veilig zelfstandig thuis kan wonen. Dit vraagt om een uitbreiding van wooneenheden voor beschermd wonen. De inschatting is dat tot 2035 in Stede Broec ongeveer 35 extra intramurale wooneenheden voor verzorging en verpleging nodig zijn. Hierbij is het van belang om op te merken dat op landelijk niveau het uitgangspunt is dat intramurale zorglocaties (bijna) niet uitgebreid worden. In Nederland richt het beleid zich voornamelijk op het versterken van zorg en ondersteuning thuis, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit leidt ertoe dat er relatief weinig geïnvesteerd wordt in het uitbreiden van intramurale zorgfaciliteiten, zoals verpleeghuizen en verzorgingshuizen. Het uitgangspunt is om zwaardere zorg zoveel mogelijk in de thuissituatie te bieden en alleen wanneer echt nodig mensen op te nemen in intramurale zorglocaties.

Thuiszorg: behoefte aan zorggeschikte woningen door toename thuiszorg

Naast intramurale zorg kunnen mensen ook zorg thuis ontvangen, ook wel: extramurale zorg of thuiszorg. Binnen de thuiszorg neemt het aantal personen dat gebruikmaakt van een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) en persoonsgebonden budget (pgb) de komende 10 jaar naar verwachting aanzienlijk toe. Dit geldt ook voor wijkverpleging, huishoudelijke hulp en ondersteuning thuis via de zorgverzekeringswet. Dit type zorg vereist woningen die geschikt zijn voor het leveren van de benodigde zorg en waar mensen veilig zelfstandig kunnen wonen.

In Stede Broec neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder tot 2035 naar verwachting met 680 toe. Het is van belang dat deze groep in een (zorg)geschikte woning kan wonen. Ook als zij pas op latere termijn zorgbehoefte hebben. Vanuit het WoonzorgPact Westfriesland is de afspraak dat Stede Broec een opgave heeft van 400 woningen voor ouderen, waarvan 115 zorggeschikt, 95 geclusterd en 190 nultredenwoningen.

Zorgen voor passend wonen voor ouderen vraagt ook om bewustwording op dit thema

Het landelijke beleid streeft ernaar dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, waarbij intramurale voorzieningen zoals verpleeghuizen alleen toegankelijk zijn voor mensen met specifieke zorgbehoeften. Daarom is het essentieel dat ouderen in een woning wonen die geschikt is voor het ontvangen van de benodigde zorg en ondersteuning.

Naast voldoende passende huisvesting speelt ook het bewustzijn van verhuismogelijkheden bij ouderen een rol. Veel ouderen zien verhuizen als een grote stap die niet per se nodig is of iets voor 'later'. Bovendien zijn ouderen vaak niet op de hoogte van hun (financiële) mogelijkheden bij het huren of kopen van een nieuwe woning. Denk hierbij aan voorrangsmogelijkheden voor sociale huurwoningen of het gebruik van de overwaarde van hun huidige woning voor een nieuwe woning of voor aanpassing van hun huidige woning. Tot slot zijn ouderen zich vaak niet bewust van de (beperkte) verhuismogelijkheden wanneer zij in de toekomst een zorgvraag krijgen. Het vinden van een passende woning kan dan moeilijker zijn door de krappe woningmarkt en de beperkte toegang tot bijvoorbeeld verpleeghuizen.

3.1.3 Ontwikkelingen zorgvraag andere zorgdoelgroepen

Naast ouderen zijn er ook andere doelgroepen met een vraag naar zorg. Hieronder beschrijven we de verwachte zorgvraag voor deze doelgroepen.

Gehandicaptenzorg (GHZ): Toename van het aantal personen met zwaarder zorgzwaartepakket en afname lichter zorgzwaartepakket

Op basis van prognoses en gesprekken met zorgpartijen verwachten we de komende jaren een toename van het aantal personen met een zwaarder zorgzwaartepakket (ZZP) in de gehandicaptenzorg (GHZ) en

een afname van personen met een lichter ZZP. Dit komt onder andere door het doorstroomgedrag van cliënten vanuit lagere zorgzwaartepakketten die niet (meer) goed zelfstandig kunnen wonen en dus doorstromen naar intensievere begeleiding en verzorging/verpleging. Daarnaast worden cliënten met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz) binnen de verstandelijk gehandicaptenzorg (VG) steeds ouder, waardoor thuis wonen met zorg via modulair pakket thuis (mpt), volledig pakket thuis (vpt) of persoonsgebonden budget (pgb) niet meer mogelijk is, en ze intramuraal moeten worden opgenomen. Personen met een lichter ZZP stromen vaak uit naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Geestelijke gezondheidszorg (GGZ): Personen met zorggebruik GGZ is relatief stabiel

Op basis van de prognoses en gesprekken met zorgpartijen verwachten we dat het aantal personen in de geestelijke gezondheidszorg de komende jaren relatief stabiel is. Hier is geen uitbreiding nodig.

3.1.4 Een goed woonzorglandschap

Voor mensen met een zorgvraag vraagt goed wonen meer dan alleen een geschikte woning. Het is net zo belangrijk om een omgeving te creëren waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten, actief blijven en waar nodig hulp en ondersteuning kunnen ontvangen. Dit noemen we een goed woonzorglandschap. Verschillende onderdelen zijn belangrijk bij het realiseren van dit woonzorglandschap, waaronder:

- Het bouwen van voldoende woon(zorg)eenheden voor mensen met diverse zorgbehoeften en woonwensen;
- Aandacht voor diversiteit aan doelgroepen in wijken en buurten, zodat mensen elkaar kunnen helpen.
- Stimuleren van sociaal contact en ontmoeting;
- Zorgen voor toegankelijkheid en bereikbaarheid van woningen en openbare ruimten;
- Samenwerking tussen diverse organisaties en wijkbewoners;
- Aanwezigheid van voldoende voorzieningen.

Daarnaast is Stede Broec sinds een aantal jaren een dementievriendelijke gemeente. Een dementievriendelijke inrichting van de gemeente vraagt ook iets van de openbare ruimte, bijvoorbeeld een herkenbare inrichting van looproutes.

3.2 Onze ambities

3.2.1 Zorgen voor voldoende en passende woningen

We zorgen voor een variatie aan woningen geschikt voor ouderen met- en zonder zorgvraag en voor andere doelgroepen die een zorgvraag hebben.

In Stede Broec kan iedereen, met en zonder zorgvraag, fijn wonen

We streven ernaar dat alle inwoners goed in de gemeente kunnen blijven wonen, ook wanneer er een zorg- of ondersteuningsbehoefte ontstaat. Gezien de vergrijzing hebben we hierbij extra aandacht voor de doelgroep ouderen. We zetten daarbij zowel in op woningen voor vitale, zelfredzame ouderen als voor ouderen die behoefte hebben aan ondersteuning en/of zorg.

De komende jaren is er daarnaast behoefte aan extra woonzorgeenheden geschikt voor verzorging en verpleging. Voor deze woonzorgeenheden zien wij locaties nabij bestaande voorzieningen en zorgclusters als geschikt. Voor de realisatie van deze plekken zien we een belangrijke rol voor zorgpartijen en woningcorporaties en/of andere ontwikkelende partijen.

Naast specifieke zorgwoningen is er een belangrijke opgave voor het bouwen van zelfstandige, reguliere woningen, die waar nodig wel geschikt zijn op om zorg te ontvangen. Dit sluit aan bij het landelijke beleid dat ouderen langer thuis moeten kunnen blijven wonen. Het is belangrijk dat deze woningen gelijkvloers zijn en dat alle basisvoorzieningen op de begane grond zijn. Daarnaast moeten de woningen geschikt zijn voor efficiënte zorgverlening, of makkelijk aanpasbaar. We streven ernaar deze woningen zoveel mogelijk geclusterd te bouwen, dicht bij huidige voorzieningen en zorgfaciliteiten. Hieronder beschrijven we onze ambitie met betrekking tot het realiseren van deze woningen.

We zorgen tussen 2022 tot en met 2030 voor 400 woningen geschikt voor ouderen

In het Westfriesse WoonZorgPact¹² is opgenomen dat we in Stede Broec in deze periode zorgen voor 400 woningen geschikt voor ouderen. We volgen hierbij de definities en aantallen die hierin zijn vastgelegd. De definities zijn volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). De woningen voor ouderen zijn ingedeeld in een aantal typen: zorggeschikte woningen (BAT4), geclusterde woningen (minimaal 12 nultredenwoningen + gemeenschappelijke ruimte) en nultredenwoningen (66% BAT1 +

12) Bestuursopdracht deelname WoonzorgPact Westfriesland, mei 2024

33% BAT3). Onze ambitie is om in Stede Broec te zorgen voor 115 zorggeschikte, 95 geclusterde en 190 nultredenwoningen. Hierbij kijken we zowel naar nieuwbouw als naar de bestaande woningvoorraad.

We brengen de geplande nieuwbouw van zorggeschikte en geclusterde woningen duidelijker in beeld

Binnen het Westfriese WoonZorgPact zijn afspraken gemaakt over het aantal nultreden-, zorggeschikte en geclusterde woningen dat Stede Broec de komende jaren moet realiseren. Het aantal geplande nultredenwoningen is goed in beeld. We brengen ook de geplande zorggeschikte en geclusterde woningen in de gemeente duidelijk in beeld. Bovendien zorgen we ervoor dat deze woningen expliciet worden opgenomen in de woningbouwplannen.

We faciliteren langer zelfstandig wonen als dit passend en logisch is bij de situatie

We streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk veilig en zelfstandig thuis kunnen wonen met, indien nodig, zorg aan huis. Sommige mensen kunnen hier zelf op inspelen door hun woning aan te passen of door tijdig te verhuizen naar een meer geschikte woning. Via de Wmo kunnen inwoners ondersteuning aanvragen om hun woning zorggeschikt te maken, bijvoorbeeld door een douchestoel of een traplift. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we voor een effectieve en efficiënte organisatie van zorg en ondersteuning.

We zorgen voor meer bewustwording bij ouderen rondom wonen en zorg en (op tijd) doorstromen

De gemeente heeft samen met partners een rol in het vergroten van bewustwording bij (aankomende) ouderen over het anticiperen op ouder worden. Daarom starten we een bewustwordingscampagne vanuit de gemeente en/of partners, gericht op huidige en toekomstige ouderen. Waar mogelijk sluiten we aan bij landelijke campagnes. De campagne zal zich richten op twee thema's:

1. *Wat zijn de mogelijkheden en kansen voor ouderen met betrekking tot passend wonen?*
Hierin richten we ons voornamelijk op de volgende onderwerpen:
 - wat is er mogelijk en nodig om de huidige woning geschikt te maken voor zorg- en ondersteuning?
 - 'langer zelfstandig thuis wonen' is niet altijd in de huidige woning, maar kan ook door te verhuizen naar een meer (zorg)geschikte zelfstandige woning;
 - de voordelen van tijdig doorstromen naar een passende woning;
 - (financiële) mogelijkheden om te verhuizen;
 - begeleiding en ondersteuning bij verhuizing;
 - interessante woningen en/of woningbouwprojecten in de gemeente (of regio);
2. *Wat wordt er van ouderen verwacht met betrekking tot het regelen/organiseren van een passende woning en zorg?*
Hoewel het aantal ouderen in Nederland toeneemt, is het uitgangspunt dat het aantal verpleeghuisplaatsen en intramurale zorgvoorzieningen gelijk blijft en niet meegroeit. Dit betekent dat ouderen steeds vaker zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van een geschikte woning en zorg. We willen ouderen en hun sociale omgeving hier tijdig over informeren.

Woningen geschikt voor ouderen realiseren we zo veel mogelijk rondom voorzieningen

Voor ouderen is het van belang om dicht bij dagelijkse voorzieningen te wonen. Dit bevordert een actief leven en zorgt ervoor dat ze deze voorzieningen kunnen blijven bereiken wanneer hun mobiliteit afneemt. We streven ernaar om woningen geschikt voor ouderen met name nabij dagelijkse voorzieningen (ca. 400 tot 500 meter¹³ rondom de voorzieningen) te realiseren.

Als Stede Broec hebben we hier een goede uitgangspositie. Door de compacte opzet van onze dorpen zijn dagelijkse voorzieningen voor veel inwoners al goed bereikbaar. Met name locaties nabij het winkelcentrum in Bovenkarspel en de supermarkt in Lutjebroek zijn geschikt voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Hier bevinden zich namelijk ook een huisarts, fysio en dorpshuis.

Het uitgangspunt om woningen voor ouderen dichtbij bestaande voorzieningen te realiseren agenderen we vroeg in het planproces. Stede Broec heeft ook plannen voor grotere woningbouwontwikkelingen in nieuwe wijken. Ook daar stimuleren we de realisatie van woningen geschikt voor ouderen nabij nieuw te ontwikkelen voorzieningen.

Maatwerk bij wonen en zorg voor andere zorgdoelgroepen

Het beoordelen en realiseren van woonzorginitiatieven voor andere zorgdoelgroepen vereist maatwerk. Voor de gehandicaptenzorg wordt de komende jaren geen groei verwacht, maar wel een toenemende zorgzwaarte. Als gemeente blijven we ervoor zorgen dat de woonzorglocaties aansluiten bij de behoeften

¹³Platform 31 (2024) - Zorggeschikt wonen voor senioren

van deze doelgroep. Voor de GGZ-doelgroep blijft het aantal stabiel, waardoor we de huidige woonzorgvoorzieningen in stand houden.

Nieuwe (kleinschalige) zorginitiatieven beoordelen we per initiatief. Hierbij kijken we of het initiatief past bij de locatie, of er vraag is naar het soort zorg in de gemeente en/of regio en de mogelijke maatschappelijke bijdrage van het initiatief breder in Stede Broec.

We werken samen en maken afspraken met de woningcorporatie en zorg- en welzijnspartners

We versterken de samenwerking met zorgpartijen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en andere relevante spelers. Deze samenwerking biedt ons de mogelijkheid om gezamenlijke uitdagingen effectief aan te pakken.

Onze ambities op het gebied van wonen en zorg integreren we in de nieuwe versie van de jaarlijkse lokale prestatieafspraken met woningcorporatie de Woonschakel en de huurdersorganisatie. In de prestatieafspraken 2025-2030 is al een specifiek hoofdstuk over Wonen en Zorg opgenomen, deze scherpen we verder aan. Daarnaast zijn er op regionaal niveau intentieafspraken gemaakt over wonen en zorg tussen gemeenten, woningcorporaties, huurders/cliëntenorganisaties, zorgorganisaties en zorgverzekeraars/zorgkantoren. Ook deze intentieafspraken nemen we mee bij het opstellen van de nieuwe lokale prestatieafspraken.

Woningcorporatie en zorg- welzijnspartijen betrekken we vroegtijdig in het proces

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waar kansen liggen voor wonen en zorg, betrekken we in een vroeg stadium de woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen. Dit zorgt ervoor dat we vanaf het begin rekening kunnen houden met de wensen en aandachtspunten van de doelgroep die in de woonzorggebieden gaat wonen. Bovendien is het waardevol dat deze partijen vroegtijdig meedenken over hoe we de ontwikkelingen en buurten kunnen inrichten om ontmoeting, gezondheid en 'omkijken naar elkaar' te bevorderen.

3.2.2 Realiseren goed woonzorglandschap

Het creëren van een goed woonzorglandschap is belangrijk om te zorgen dat alle doelgroepen, zowel met als zonder behoefte aan zorg, prettig kunnen wonen en leven in Stede Broec. Als gemeente richten we daarom op de volgende punten:

We zorgen voor voldoende woon(zorg)eenheden op de juiste plek

We zorgen dat ouderen op diverse plekken in Stede Broec een passende woning kunnen vinden. Daarom zetten we ons in op het toevoegen van een variatie woonvormen geschikt voor ouderen nabij de verschillende voorzieningencentra in Stede Broec. Dit varieert van reguliere appartementen en grondgebonden woningen, maar met alle basisvoorzieningen op de begane grond, tot woningen specifiek geschikt voor mensen met een intensieve zorgvraag. Hiermee hebben ouderen die graag willen verhuizen naar een kleinere of levensloopbestendige woning meer keuze om een passende woning op een passende locatie te vinden.

De zorggeschikte woningen voor ouderen met (zwaardere) zorgvraag concentreren we op locaties in de buurt van huidige voorzieningen en nabij huidige zorgclusters/zorgvoorzieningen. Bijvoorbeeld nabij het winkelcentrum en de Omringlocatie Richtershof in Bovenkarspel of nabij de supermarkt en de Omringlocatie Nicolaas in Lutjebroek. Door de zorggeschikte woningen nabij deze locaties te realiseren bevorderen we de efficiëntie van de zorg omdat huidige zorgorganisaties en personeel al in de buurt zijn. Daarnaast zorgt dit ervoor dat ouderen, ondanks hun minder goede mobiliteit, toch zelf naar bepaalde voorzieningen kunnen gaan.

In de openbare ruimte en gebouwen zetten we in op stimuleren van sociaal contact en ontmoeting

We bevorderen ontmoeting en contact binnen de kernen, wijken en buurten, zodat inwoners elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Met de toenemende vergrijzing en de druk op de formele zorg wordt informele zorg en 'naar elkaar omkijken' steeds belangrijker. Daarom stimuleren we het creëren van gemeenschappelijke ruimtes binnen (woon)zorgcomplexen en ontmoetingsruimtes zoals buurt-, wijk- of dorpshuizen in de kernen. Hier kunnen mensen elkaar informeel ontmoeten bij activiteiten of verenigingen. De meeste kernen in onze gemeente hebben momenteel een buurthuis/dorps huis of locaties die als zodanig functioneren.

We zorgen voor goed toegankelijke en bereikbare gebouwen en openbare ruimte

We realiseren voldoende woningen die goed toegankelijk en bereikbaar zijn. Hierbij besteden we bijvoorbeeld aandacht aan brede deuren, gelijkvloerse basisvoorzieningen zoals keuken, slaapkamer en badkamer, en goede verlichting. Daarnaast is ook een goed toegankelijke openbare ruimte van belang. We zetten ons in voor een openbare ruimte die geschikt is voor voetgangers en mensen die minder

goed ter been zijn. Bijvoorbeeld met brede, drempelloze stoepen en voldoende rustplekken. Waar zetten we ook in op goede OV-bereikbaarheid van zorglocaties.

Daarnaast is veiligheid en herkenbaarheid in de woonomgeving cruciaal voor het zijn van een demetievriendelijke gemeente. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door 'herkenningspunten' langs routes, duidelijke bewegwijzering en goed licht in de openbare ruimte.

We zorgen voor voldoende en passende voorzieningen

Voorzieningen zijn een belangrijk onderdeel voor de leefbaarheid. Vooral voor mensen die minder mobiel zijn, ouderen en meer kwetsbare inwoners is de nabijheid van voorzieningen van belang. Daarom is het huidige en toekomstige voorzieningenniveau meegenomen in de woningmarktverkenning. Uit de verkenning blijkt dat op basis van huidig aanbod en demografische ontwikkelingen het voorzieningenaanbod goed in balans is. Alleen voor verpleeghuizen en kinderdagverblijven wordt een tekort verwacht. Specifiek voor verpleeghuizen is echter het landelijk beleid erop gericht dat het aantal verpleeghuisplaatsen gelijk blijft en niet verder groeit. Dit benadrukt het belang van zorggeschikte woningen nabij bestaande zorgvoorzieningen als alternatief voor intramurale zorg.

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen houden we rekening het zorgen voor voldoende voorzieningen. Bij grote woningbouwprojecten kan een tekort aan voorzieningen ontstaan door de relatief grote bevolkingsstijging. Hier blijven we alert op. Bij de uitvoering van grotere ontwikkelingen nemen we de aanwezigheid van voldoende voorzieningen altijd integraal mee.

Stede Broec is een vrij compacte gemeente waarbij de drie kernen, Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjesbroek, aan elkaar liggen. Dit heeft als voordeel dat de voorzieningen voor de meeste inwoners van de gemeente over het algemeen relatief dichtbij zijn. We zetten hierom voornamelijk in op het behouden en versterken van de huidige voorzieningencusters. Wel kijken we bij nieuwe grotere woningbouwontwikkelingen of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van nieuwe voorzieningen of nieuwe (kleinere) voorzieningencusters. Daarnaast stimuleren we initiatieven die toegang tot voorzieningen en producten vergemakkelijken. Denk aan het bezorgen van boodschappen of medicijnen of het organiseren dat inwoners naar een voorziening gebracht kunnen worden.

3.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zorgen dat iedereen, maar specifiek ook ouderen met een ondersteunings-/zorgbehoefte, fijn in onze gemeente kan wonen. Hiervoor zorgen we voor 400 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030.
- We brengen de nieuwbouwplannen voor geclusterde en zorggeschikte woningen beter in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.
- We organiseren een bewustwordingscampagne rondom de vraagstukken wonen en zorg en doorstroming gericht op ouderen. Hiermee stimuleren we dat inwoners zelf tijdig zorgen voor een passende woonsituatie, ook als er vraag is naar ondersteuning nodig is. Dit is onder andere belangrijk voor preventie en zorgt dat mensen zelf keuzes kunnen maken.
- Waar nodig faciliteren we vanuit de Wmo langer zelfstandig thuis wonen door initiatieven en voorzieningen voor het passend maken van woningen te financieren. Door in te zetten op bewustwording rond wonen en zorg, passend wonen en doorstroming, zetten we er op in dat de uitgaven beperkt blijven en de inzet van middelen effectief is.
- Woningen geschikt voor ouderen realiseren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen.
- Bij initiatieven voor specifieke woonzorgdoelgroepen bekijken we per initiatief of deze in de gemeente en op de locatie past, of er vraag is naar dit type zorg(voorziening) en de bredere maatschappelijke bijdrage voor Stede Broec.
- Op het gebied van wonen, zorg en welzijn werken we samen met woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen. We maken afspraken over de samenwerking en acties op dit gebied. De afspraken met de woningcorporatie leggen we vast in de prestatieafspraken.
- We betrekken de woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen vroegtijdig bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.
- We stimuleren het behouden en creëren van een goed woonzorglandschap. Dit doen we door in te zetten op het realiseren voldoende woonzorgeenheden op de juiste plek, het stimuleren sociaal contact en ontmoeting, goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimte en het realiseren en behouden voldoende en passende voorzieningen.

4 Huisvesting Aandachtsgroepen

4.1 Analyse huidige situatie en opgaven

In het nationale programma 'Een Thuis voor Iedereen' en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting wordt veel aandacht besteed aan aandachtsgroepen. Bij aandachtsgroepen gaat het om: (dreigend) dak- en thuisloze personen, mensen die uitstromen uit intramurale instellingen, statushouders, personen met sociale of medische urgentie, studenten, woonwagengebouwers, arbeidsmigranten en expats.

Studentenhuisvesting is in Stede Broec niet van toepassing aangezien er geen hogere school of universiteit in de gemeente is. Er zijn wel studenten uit Stede Broec die in andere steden studeren en behoefte hebben aan betaalbare woonruimte in hun eigen gemeente. Deze behoefte wordt meegenomen in de bredere opgave voor betaalbare woonruimte voor jongeren.

De huisvesting van aandachtsgroepen in Stede Broec verloopt over het algemeen goed. Wel loopt deze huisvesting (op regionaal niveau) steeds meer vast en is dit de komende jaren een belangrijk aandachtspunt. Enerzijds neemt het aantal huishoudens in deze groepen toe, wat de druk op de beschikbare sociale huurwoningen verhoogt. Anderzijds is een goede integratie van individuele huishoudens in de buurt cruciaal. Dit vraagt om maatwerk, samenwerking en afspraken tussen woningcorporatie en welzijns- en zorgpartners over huisvesting en ondersteuning.

Kwetsbare doelgroepen

Voor kwetsbare inwoners, zoals mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen (MO/BW), jeugdzorg of dak- en thuisloze personen, is het van groot belang dat zij op een plek kunnen wonen die hen ondersteunt bij het (her)vinden van zelfstandigheid en waar ondersteuning beschikbaar is als dat nodig is. Wanneer deze groepen uit zorginstellingen uitstromen, zijn zij aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Voor de uitstroom van MO/BW en jeugdzorg werken we momenteel volgens de Uitstroomregeling¹⁴. Naar verwachting zijn er in Stede Broec de komende jaren jaarlijks ongeveer 10 woningen nodig voor deze doelgroep.

Andere woningzoekenden in de regio Westfriesland die dringend een woning nodig hebben, kunnen onder voorwaarden direct een sociale huurwoning toegewezen krijgen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Urgentieverordening¹⁵. Voor deze urgente woningzoekenden zijn in Stede Broec naar schatting jaarlijks 5-10 woningen nodig.

Voor statushouders geldt dat gemeenten verplicht zijn passende woonruimte aan te bieden volgens de Huisvestingswet 2014. Het Rijk stelt hiervoor elke zes maanden een taakstelling vast voor gemeenten. De woningcorporatie verzorgt de huisvesting van statushouders. Op basis van eerdere taakstellingen zijn er de komende jaren naar verwachting jaarlijks zo'n 18-25 woningen in Stede Broec nodig voor statushouders.

Arbeidsmigranten

In Westfriesland werken arbeidsmigranten bij verschillende bedrijven. Hun huisvesting is verspreid over alle gemeenten in de regio en kan qua kwaliteit soms beter. De vergunde logiesplekken bij agrarische bedrijven zijn over het algemeen van goede kwaliteit. Echter, wanneer huisvesting plaatsvindt in reguliere woonwijken via onderverhuur en zonder vergunning, zijn de omstandigheden vaak slechter voor de arbeidsmigranten. Daarnaast kan dit ook overlast veroorzaken voor buurtbewoners. Als laatste zorgt de vraag naar logiesplekken voor concurrentie met andere woningzoekenden, wat de toch al krappe woningmarkt verder onder druk zet. Naar schatting zijn er in Stede Broec de komende jaren ieder jaar zo'n 30 tot 35 extra woningen nodig voor arbeidsmigranten.

Woonwagenbewoners

Een andere specifieke aandachtsgroep is de woonwagenbewoners. Sinds 2018 moeten gemeenten beleid opstellen voor woonwagenstandplaatsen naar gelang de behoefte aan standplaatsen in de gemeente. Momenteel zijn er in Stede Broec geen woonwagenstandplaatsen. Recent is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente. Hierin komt naar voren dat er in 2025 vraag is naar zeven extra woonwagenstandplaatsen in de gemeente.

Samengevat: woningvraag kwetsbare doelgroepen

In onderstaande tabel is de vraag naar woningen voor kwetsbare doelgroepen weergegeven.

Tabel 2: Jaarlijkse indicatieve woningvraag per doelgroep Stede Broec

Doelgroep	Indicatie woningvraag per jaar	Gebaseerd op
Statushouders	18 tot 25	Taakstellingen afgelopen jaren
Uitstroom MO-BW	10	Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland (2021) en Jaarverslag De Woonschakel

14) Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland

15) Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Hoorn 2023

Mensen met sociale/medische urgentie (ook dak- en thuislozen)	5 tot 10	Jaarverslag De Woonschakel
Arbeidsmigranten	30 tot 35	Decisio (2021)
Totaal	63 tot 80 personen	

Bronnen: Jaarverslag De Woonschakel, Taakstellingen Rijk, Informatie over Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen WF (2021), Decisio (2021)

4.2 Onze ambities

We zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor aandachtsgroepen en maken hierover afspraken met de regiogemeenten en woningcorporatie

We vinden dat alle inwoners een woonplek in Stede Broec moeten kunnen vinden, ook de verschillende aandachtsgroepen. Voor het huisvesten van aandachtsgroepen ligt ook een verantwoordelijkheid bij de woningcorporatie. Daarom bespreken we dit thema jaarlijks met de woningcorporatie en leggen we afspraken en beschikbare woningaantallen en percentages voor aandachtsgroepen vast in de prestatieafspraken. Onze ambities per doelgroep zijn als volgt:

- We voldoen jaarlijks aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Naar verwachting zijn hier jaarlijks zo'n 18-25 woningen voor nodig.
- We zorgen voor voldoende huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
 - o Voor de uitstroom MO/BW, jeugdzorg en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben blijven we gebruik maken van de regionale Uitstroomregeling en Urgentieverordening. We zetten ons in om als gemeente bij te dragen aan de benodigde woningen en voorzieningen die hiervoor in de regio nodig zijn. Naar verwachting zijn in Stede Broec jaarlijks zo'n 10 woningen nodig voor mensen die uitstromen vanuit MO/BW en zo'n 5 tot 10 woningen voor mensen met sociale/medische urgentie.
 - o Voor psychisch kwetsbare inwoners sluiten we aan bij de doelen en kaders die zijn geformuleerd in de 'Toekomstvisie voor (psychisch) kwetsbare inwoners van de regio Westfriesland 2024-2028', die in 2024 is vastgesteld.

Ieder jaar maken we afspraken over het jaarlijkse aantal beschikbare en benodigde woningen per doelgroep. Deze afspraken leggen we vast in de jaarschijf van de prestatieafspraken met de woningcorporatie. Wanneer het huisvesten van de aandachtsgroepen leidt tot knelpunten, bespreken we met de woningcorporatie wat er nodig is om iedereen toch een plek te bieden.

We zorgen voor voldoende passende huisvesting voor arbeidsmigranten

De realisatie van voldoende en passende huisvesting voor arbeidsmigranten is een gezamenlijke opgave van de gemeente en de regio. Hiervoor is het belangrijk om in kaart te brengen welke grotere bedrijven arbeidsmigranten in dienst hebben. Deze bedrijven spreken we aan op hun verantwoordelijkheid om te zorgen voor adequate huisvesting. De inzet op voldoende huisvesting gaat via twee sporen:

- *Arbeidsmigranten lager geschoold werk/seizoenswerk:* Voor de huisvesting van arbeidsmigranten die met name lager geschoold werk en/of seizoensarbeid uitvoeren, gaan we in gesprek met bedrijven waar veel arbeidsmigranten werken. De realisatie van voldoende en passende huisvesting voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn (maximaal een jaar) in Stede Broec zijn, is in de basis de verantwoordelijkheid van de werkgever. In sommige gevallen kan verblijf op de bedrijfslocatie wenselijk zijn. Dit gaat dan om tijdelijke logiesfuncties (verblijf van enkele weken tot zes maanden of één jaar) en niet om woonfuncties. Arbeidsmigranten met een beperkt inkomen die langer in Nederland verblijven, zijn aangewezen op de reguliere sociale huurvoorraad.
- *Arbeidsmigranten hoger geschoold werk (Expats):* Ook expats die voor langere tijd in Stede Broec blijven, beschouwen we als regulier woningzoekenden. Vaak gaat dit om relatief hoger betaalde banen waarmee de werknemers kunnen reageren op het reguliere aanbod huur- en koopwoningen. Het realiseren van middenhuurwoningen in de nieuwbouw kan voor deze doelgroep interessant zijn, met name aan het begin van hun (woon)carrière in Stede Broec.

We stellen beleid op voor de huisvesting van woonwagenaanbesteders

Uit het recent uitgevoerde onderzoek naar woonwagenaanbesteders komt een behoefte van zeven extra woonwagenaanbesteders naar voren. We stellen beleid op over hoe we als gemeente omgaan met het realiseren van woonwagenaanbesteders.

Een veilige, eerlijke en goede huursituatie van huurders in de gemeente

In de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur staan de voorschriften waaraan verhuurders moeten voldoen. Wij hechten veel waarde aan het naleven van deze regels door verhuurders in onze gemeente. Dit leidt tot een veilige, eerlijke en goede woonsituatie voor huurders in Stede Broec. Daarom

hebben we een meldpunt op onze website. Huurders kunnen hier terecht als de verhuurder zich niet aan de regels van de Wet goed verhuurderschap of Wet betaalbare huur houdt, of als er problemen zijn met de verhuurder.

4.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zorgen ervoor dat aandachtsgroepen een goede plek kunnen vinden in de gemeente. Hiervoor werken we samen met de woningcorporatie en regiogemeenten. Naar verwachting zijn in Stede Broec jaarlijks tussen de 60-80 woningen nodig voor deze groepen. Wij vinden het belangrijk hierin onze verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook opgaven waar we als regio gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafspraken maken we concreet hoe we de opgave m.b.t. huisvesting van aandachtsgroepen op lokaal niveau invullen.
- We stellen beleid op over hoe de gemeente omgaat met het realiseren van woonwagendstandplaatsen.
- Meldingen m.b.t. de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur die via het meldpunt binnenkomen nemen we serieus en behandelen we. We monitoren het aantal en type meldingen en handelen hiernaar wanneer dit nodig is.

5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

5.1 Analyse huidige situatie en opgaven

5.1.1 Leefbaarheid

Het creëren van een aangename, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving is van groot belang zodat iedereen prettig kan wonen in Stede Broec. Veel inwoners ervaren de leefbaarheid momenteel als goed. Uit de enquête blijkt dat zij de aanwezige voorzieningen, de rust en ruimte, de groene omgeving, de sfeer en het karakter, en de sociale contacten in de gemeente waarderen. Veel mensen willen bij een verhuizing dan ook graag in de gemeente blijven. Er zijn echter ook uitdagingen. Zo wordt aangegeven dat de verkeersveiligheid en het onderhoud van de openbare ruimte beter kunnen. Daarnaast hebben sommige respondenten behoefte aan meer ontmoetingsplekken voor ouderen.

Naast de leefbaarheid in de huidige kernen van de gemeente is ook de leefbaarheid in de nieuwbouwwijken belangrijk. Momenteel zijn er twee grotere woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Bij de ontwikkeling hiervan is het voor de leefbaarheid belangrijk om rekening te houden met benodigde voorzieningen, ruimte voor ontmoeting, groen en het mengen van verschillende doelgroepen binnen de wijk.

5.1.2 Duurzaamheid en klimaat

Een belangrijke uitdaging op het gebied van duurzaamheid en klimaat voor de komende jaren is het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit geldt voor zowel woningen van woningcorporaties als particuliere woningen. In het Pact van Westfriesland is de ambitie vastgelegd om in 2040 energieneutraal te zijn, met als onderdeel hiervan het aardgasvrij maken van woningen. De ambities en acties voor deze transitie zijn vastgelegd in de 'Transitievisie Warmte SED'. In totaal gaat het om 26.000 gebouwen in de drie gemeenten die van het aardgas af moeten. In 2026 wordt een nieuw Warmteprogramma opgesteld. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente aardgasvrij willen worden. Daarnaast geven we aan welke wijken we het eerst aardgasvrij willen maken en welke techniek hiervoor het meest geschikt lijkt. In Stede Broec worden al goede stappen gezet om zowel particuliere woningen als corporatiewoningen aardgasvrij te maken.

Ook in de verdere verduurzaming van woningen zijn veel stappen gezet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van dubbelglas of het isoleren van woningen, onder andere door middel van het Nationaal Isolatie Programma (NIP). De woningcorporatie heeft de afgelopen jaren veel woningen verduurzaamd, waardoor er bijna geen sociale huurwoningen meer zijn met een D-E-F-G-label. De woningcorporatie heeft momenteel al een gemiddeld energielabel A voor hun woningbezit. Particuliere eigenaren worden eveneens gestimuleerd om hun woningen te verduurzamen, ondersteund door programma's en subsidies van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Naast het verduurzamen van bestaande woningen speelt duurzaamheid ook een belangrijke rol bij de bouw van nieuwe woningen, het creëren van klimaatadaptieve wijken en de opwekking van duurzame energie.

5.1.3 Vitale gemeente

De gemeente bestaat uit drie aan elkaar grenzende kernen. Omdat de kernen aan elkaar liggen en de afstanden relatief klein zijn, kunnen de inwoners goed gebruik maken van de voorzieningen in alle kernen. Bovenkarspel heeft van de drie kernen de meeste voorzieningen. In het centrum van Bovenkarspel

is onder andere een winkelcentrum met diverse winkels, een theater, restaurants, een huisarts en een apotheek. Vanwege de nabijheid van de andere kernen zijn deze voorzieningen ook goed bereikbaar voor inwoners van Grootebroek en Lutjebroek. Dit draagt bij aan de vitaliteit van alle drie kernen en zorgt er ook voor de alle drie kernen geschikt kunnen zijn voor woningen voor ouderen.

Voor woningen geschikt voor inwoners die minder mobiel zijn of een zorgvraag hebben, waaronder de groeiende groep ouderen, zien wij met name locaties vlakbij de (basis)voorzieningen en vlakbij OV-knooppunten als geschikt. Bijvoorbeeld nabij het centrum en treinstation van Bovenkarspel.

5.2 Onze ambities

We streven naar wijken met een diversiteit aan woningtypen en bewoners

Bij nieuwbouwontwikkelingen zorgen we voor een diverse en gebalanceerde samenstelling van woningen en bevolking. We streven naar een goede verdeling van sociale huurwoningen in buurten en wijken. Dit doen we in overleg met woningcorporaties, ontwikkelende partijen en, indien nodig, zorgpartijen.

Bij grotere ontwikkelingen nemen we voorzieningen en groen integraal in de planvorming mee

Bij grotere woningbouwontwikkelingen besteden we aandacht aan factoren die een woonomgeving prettig maken. Denk aan voorzieningen zoals zorg, onderwijs en supermarkten, en ruimte voor ontmoeting en groen. Tijdens het planvormingsproces bepalen we waar en hoe deze voorzieningen het beste gerealiseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is dat nieuwe voorzieningen niet concurreren met bestaande winkelgebieden, zoals het centrum van Bovenkarspel. Daarnaast investeren we in de kwaliteit van nieuwe buurten met een variatie van verschillende woningtypen en segmenten, en een groene, klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte met voldoende ruimte voor ontmoeting en ontspanning.

We zetten de verduurzaming van de huidige woningvoorraad door

Samen met de woningcorporatie zetten we ons verder in voor een duurzame sociale huurvoorraad. Daarnaast blijven we de verduurzaming van woningen met een particuliere eigenaar met een slecht energielabel stimuleren, bijvoorbeeld door energiecoaches die advies geven over energiebesparende maatregelen en subsidies van het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast bevorderen we het aardgasvrij maken van woningen en woongebieden. Hiervoor stellen we wijkuitvoeringsplannen op.

We zorgen voor duurzame en klimaat adaptieve openbare ruimte en nieuwbouw

In 2050 moet Nederland klimaatbestendig en waterrobuust zijn ingericht. Stede Broec streeft ernaar mee te groeien met klimaatverandering en heeft samen met andere Westfriesse gemeenten een gezamenlijke ambitie voor klimaatadaptatie vastgesteld. Bij woningbouwontwikkelingen onderzoeken we tijdig de risico's op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en integreren we dit thema in de planontwikkeling.

Daarnaast zorgen we ervoor dat nieuwe woningen klimaatbestendig en toekomstbestendig worden gebouwd. Hierbij volgen we de afspraken uit de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)¹⁶ en het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen¹⁷. Bij nieuwbouw besteden we ook aandacht aan voorzieningen in en rondom de woningen, zodat ze geschikt zijn voor toekomstige oplossingen binnen de energietransitie, zoals bodemwarmte.

We verkennen mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij grotere nieuwe woningbouwontwikkelingen

Vanwege de problematiek op het elektriciteitsnetwerk (netcongestie) heeft het gebruik van elektriciteit voor het verwarmen van woningen en gebouwen niet de voorkeur en moet dit beperkt worden. Alternatieven zoals restwarmte, aardwarmte, of aquathermie kunnen goede oplossingen zijn. Bij nieuwe woningbouwprojecten en grootschalige renovaties onderzoeken we de mogelijkheden om met collectieve voorzieningen de overgang naar aardgasvrij te realiseren.

5.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zetten bij de realisatie van nieuwe woningbouwprojecten actief in op de realisatie van diverse wijken wat betreft woningtypen, woningsegmenten en bevolking.
- Bij grotere nieuwbouwprojecten nemen we voldoende voorzieningen en groen integraal mee in de planvorming. Voor deze nieuwbouwprojecten voeren we een onderzoek uit naar de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen en de kansen om hierin te voorzien.
- We gaan door met de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Onder andere door inzet van energiecoaches en het benutten van subsidies.

16)Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw ondertekend door regio Westfriesland in maart 2022

17)Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend door Regio Westfriesland in november 2023

- We stellen een Warmteprogramma op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente aardgasvrij willen worden. Daarnaast geven we aan welke wijken we het eerst aardgasvrij willen maken en welke techniek hiervoor het meest geschikt lijkt. Als onderdeel van het Warmteprogramma stellen we wijkuitvoeringsplannen op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente een wijk aardgasvrij maken.
- We zetten in op klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen en werken bij nieuwbouw hierom volgens de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)' en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.
- We verkennen mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij nieuwe woningbouwprojecten.

Bijlage 1 Uitvoeringsagenda Woonprogramma Stede Broec 2026-2030

Dit woonprogramma geeft de opgaven en ambities op het gebied van wonen in Stede Broec. De komende jaren zijn verschillende acties nodig om de ambities waar te maken. Deze uitvoeringsagenda biedt een overzicht van de acties per thema.

1. Zorgen voor voldoende en passende woningen voor de toekomst
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
3. Wonen en Zorg voor ouderen
4. Passende huisvesting aandachtsgroepen
5. Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

Thema 1 Zorgen voor voldoende en passende woningen voor de toekomst

Num-mer	Actie	Planning	Betrokken partijen
1.1	We bouwen minimaal 900 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw door. We bouwen een gevarieerd woningbouwprogramma met aandacht voor starters, doorstroming van ouderen en het behouden van de leefbaarheid en vitaliteit in onze gemeente. We zetten in op de realisatie van zowel grotere projecten (met name uitbreiding) als kleinere en middelgrote projecten in de reeds bestaande wijken (met name inbreiding, verdichting of functieverandering). We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en corporaties.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
1.2	We focussen op (versnelde) realisatie van de huidige woningbouwplannen en blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.	2026-2030	Gemeente
1.3	We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk en monitoren de werking en efficiëntie hiervan.	2026-2030	Gemeente (we betrekken ook de woningcorporatie)

Thema 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Num-mer	Actie	Planning	Betrokken partijen
2.1	Bij nieuwe woningbouwprojecten passen we de differentiatietabel toe, waarin de betaalbaarheid van woningen is vastgelegd. Bij bestaande woningbouwprojecten zetten we ons in om zoveel mogelijk bij dit kader aan te sluiten. Hierbij blijft de aansluiting op het realiseren van 2/3e betaalbaar het uitgangspunt.	2026-2030	Gemeente (en regio-gemeenten)
2.2	Waar mogelijk en wenselijk maken we gebruik van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.	2026-2030	Gemeente, ontwikkelaars
2.3	We realiseren woningen met een goede kwaliteit en hanteren hiervoor minimale oppervlakten per prijssegment.	2026-2030	Gemeente, ontwikkelaars
2.4	We verkennen het nut en de mogelijkheden voor het opstellen van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.	2026/2027	Gemeente
2.5	We continueren de starterslening voor woningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).	2026-2030	Gemeente
2.6	Waar nuttig en mogelijk continueren we het gebruik van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instand-	2026-2030	Gemeente

	houdingstermijn voor sociale- en middenhuurwoningen. Daarnaast stellen wij kaders/(beleids)regels op om het gebruiken van de instrumenten te bevorderen en de vergemakkelijken.		
--	---	--	--

Thema 3 Wonen en Zorg

Num-mer	Actie	Planning	Betrokken partijen
3.1	We zorgen dat iedere oudere, ook met een ondersteunings-/zorgbehoefte, fijn in onze gemeente kan wonen. We zorgen daarom voor 400 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijns-partijen
3.2	We brengen de nieuwbouwplannen van geclusterde en zorggeschikte woningen beter in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.	2026	Gemeente
3.3	Waar nodig faciliteren we vanuit de Wmo langer zelfstandig thuis wonen door initiatieven en voorzieningen voor het passend maken van woningen te financieren. Door in te zetten op bewustwording rond wonen en zorg, passend wonen en doorstroming, zetten we er op in dat de uitgaven beperkt blijven en de inzet van middelen effectief is.	2026-2030	Gemeente
3.4	We organiseren een bewustwordingscampagne rondom de vraagstukken wonen en zorg en doorstroming gericht op ouderen.	2026/2027	Gemeente, woningcorporatie, zorg- en welzijns-partijen
3.5	Woningen geschikt voor ouderen realiseren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen.	2026-2030	Gemeente
3.6	Bij initiatieven voor specifieke woonzorgdoelgroepen bekijken we per initiatief of deze in de gemeente en op de locatie past en of er vraag is naar dit type zorg(voorziening).	2026-2030	Gemeente
3.7	Op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen werken we samen met woningcorporatie en zorg- en welzijns-partijen. We maken afspraken over de samenwerking en acties op dit gebied. De afspraken met de woningcorporatie leggen we vast in de prestatieafspraken.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijns-partijen
3.8	We betrekken de woningcorporatie en zorg- en welzijns-partijen vroegtijdig bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijns-partijen
3.9	We stimuleren het behouden en creëren van een goed woonzorglandschap. Dit doen we door in te zetten op de volgende punten: realiseren voldoende woonzorgeenheden op de juist plek; stimuleren sociaal contact en ontmoeting; goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimte; realiseren en behouden voldoende en passende voorzieningen.	2026-2030	Gemeente

Thema 4 Huisvesting aandachtsgroepen

Num-mer	Actie	Planning	Betrokken partijen
4.1	We zorgen ervoor dat aandachtsgroepen een goede plek kunnen vinden in de gemeente. Hiervoor werken we samen met de woningcorporatie en regiogemeenten. Naar verwachting zijn er in Stede Broec jaarlijks tussen de 63-80 woningen nodig voor deze groepen. Wij vinden het belangrijk hierin onze verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook opgaven waar we als regio gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafpra-	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijns-partijen, regiogemeenten

	ken maken we concreet hoe we de opgave m.b.t. huisvesting van aandachtgroepen op lokaal niveau invullen.		
4.2	We stellen beleid op over hoe de gemeente omgaat met het realiseren van woonwagendplaatsen.	2026/2027	Gemeente
4.3	Melding m.b.t. de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur die via het meldpunt binnenkomen nemen we serieus en behandelen we. We monitoren het aantal en type meldingen en handelen hiernaar wanneer dit nodig is.	2026-2030	Gemeente

Thema 5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

Num-mer	Actie	Planning	Betrokken partijen
5.1	We zetten bij de realisatie van nieuwe woningbouwprojecten actief in op de realisatie van diverse wijken wat betreft woningtypen, woningsegmenten en bevolking.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
5.2	Bij grotere nieuwbouwprojecten nemen we voldoende voorzieningen en groen integraal mee in de planvorming. Voor deze nieuwbouwprojecten voeren we een onderzoek uit naar de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen en de kansen om hierin te voorzien.	2026-2030	Gemeente
5.3	We gaan door met de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Onder andere door inzet van energiecoaches en het benutten van subsidies.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie
5.4	We stellen een Warmteprogramma op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente aardgasvrij willen worden. Daarnaast geven we aan welke wijken we het eerst aardgasvrij willen maken en welke techniek hiervoor het meest geschikt lijkt. Als onderdeel van het Warmteprogramma stellen we wijkuitvoeringsplannen op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente een wijk aardgasvrij maken.	2026-2030	Gemeente
5.5	We zetten in op klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen en werken bij nieuwbouw hierom volgens de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)' en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.	2026-2030	Gemeente, ontwikkelaars
5.6	We verkennen mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij nieuwe woningbouwprojecten.	2026-2030	Gemeente