



VERKENNING WONEN

Een bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland, mei 2019

Kevin Vijftigschild
Gewijzigd: Hans Ooijevaar

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 WAAR STAAT KOGGENLAND ALS HET OM WONEN GAAT? 4

1.1	Aanleiding	4
1.1.1	Waarom deze verkenning?	4
1.1.2	Leeswijzer	4
1.1.3	Samen komen tot een verkenning: aanpak in meerdere stappen	5
1.1.4	Kaders voor Koggenland	6

Hoofdstuk 2 Andere tijden en veranderde woonwensen 9

2.1	Wat zien we?	9
2.1.1	Koggenlanders	9
2.1.2	Vraag en aanbod	13
	<i>Herstel van de koopwoningmarkt met hobbels</i>	16
2.1.3	Doelgroepen strijden om een plek op de woningmarkt	17
	<i>Starters</i>	17
	<i>Herstarters</i>	18
	<i>Vergunninghouders</i>	18
	<i>Buitenlandse werknemers</i>	18
	<i>Kwetsbare inwoners</i>	19
2.2	Conclusies: wat betekent dit voor de vraag nu en in de toekomst?	20

Hoofdstuk 3 Vitale en krachtige Koggenlandse kernen 22

3.1	Wat zien we?	22
3.1.1	Woningbouwprogramma	22
3.1.2	Ruimte voor versnelling, maar ook voor nieuwe bouwplannen?	22
3.1.3	Extra vraag vanuit de regio	23
3.2	Ontwikkelrichtingen	23
3.2.1	Ontwikkelrichting 1: Natuurlijke groei	23
3.2.2	Ontwikkelrichting 2: Ontwikkelingen volgen op de voet	24
3.2.3	Ontwikkelrichting 3: Eigen koers vooruit	26
3.3	Uitvoeringsprogramma	27
3.3.1	Realiseren en regelmatig actualiseren van het woningbouwprogramma	27
3.3.2	Kadervisie en Omgevingsplan	28
3.3.3	Actieprogramma	28

Hoofdstuk 4 Meer aandacht voor het klimaat 29

4.1	Wat zien we?	29
-----	--------------	----

4.1.1	Actie gevraagd	29
4.1.2	Bestaande voorraad	30
4.1.3	Energieprestaties van de gehele voorraad	30
4.1.4	Energieprestaties van het Gemeentelijk Woningbedrijf	30
4.1.5	Energieprestaties van De Woonschakel	31
4.1.6	Energieopwekking	31
4.1.7	Regionale Energiestrategie (RES) als fundament voor Klimaatakkoord	32
4.1.8	Al gemaakte afspraken; de startsituatie	32
4.2	Ontwikkelrichtingen	33
4.2.1	Ontwikkelrichting 1: Natuurlijke groei	33
4.2.2	Ontwikkelrichting 2: Ontwikkelingen volgen op de voet	33
4.2.3	Ontwikkelrichting 3: Eigen koers vooruit	34
4.3	Uitvoeringsprogramma	34
4.3.1	Inzet in de sociale huursector	34
4.3.2	Algemene en gebiedsgerichte aanpak	34
4.3.3	Meekoppelkansen	35
4.3.4	Actieprogramma	35

Hoofdstuk 5 Bijzonder (fijn) wonen: ouder worden, zorg ontvangen, zelf het heft in handen nemen en nieuwe woonconcepten

5.1	Wat zien we?	36
5.1.1	Initiatieven gericht op langer thuis en zorg	36
5.1.2	Huisvesting voor kwetsbare inwoners	37
5.1.3	Wonen buiten de woningmarkt om..	37
5.1.4	Grip op de eigen woning	38
5.2	Ontwikkelrichtingen	38
5.2.1	Ontwikkelrichting 1: Natuurlijke groei	38
5.2.2	Ontwikkelrichting 2: Ontwikkelingen volgen op de voet	39
5.2.3	Ontwikkelrichting 3: Eigen koers vooruit	40
5.3	Uitvoeringsprogramma	40
5.3.1	Versterken afstemming en samenwerking	40
5.3.2	Regeling 'toekomstbestendig wonen' en informeren over kansen	40
5.3.3	Huisvesting van arbeidsmigranten en de toekomst van recreatieterreinen	41
5.3.4	Actieprogramma	41

Hoofdstuk 6 Ontwikkelrichtingen

Bijlage 1 Ondersteunende grafieken en tabellen voor analyse

Hoofdstuk 1

WAAR STAAT KOGGENLAND ALS HET OM WONEN GAAT?

1.1 Aanleiding

1.1.1 Waarom deze verkenning?

Op 19 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Regionale Woonvisie met bijbehorend woningbouwprogramma vastgesteld. Deze visie biedt een uitstekende basis, maar er is bij college én gemeenteraad ook behoefte aan een verfijning van de regionale visie naar de lokale, gemeentelijke situatie. Dit is ook opgenomen in het coalitieakkoord 'Een krachtiger Koggenland voor en door inwoners 2018-2022' en in het collegeprogramma 'Zaai verder 2018-2022'.

Tegelijkertijd bereidt Koggenland zich op de nieuwe Omgevingswet voor door het opstellen van een integrale Kadervisie als voorloper op een Omgevingsvisie. De verkenning Wonen dient – naast de verkenningen Duurzaamheid en Economie – als bouwsteen voor de Kadervisie.

De gemeenteraad heeft - vooruitlopend op de verkenning Wonen - een 'Raadsopdracht Wonen' uitgewerkt waarin een zestal opgaven benoemd staat:

1. Duurzaamheid, nieuwbouw, bestaande bouw en woningbedrijf
2. Stagnatie van de bevolkingsgroei
3. Vergrijzing en grotere groep oudere hulpbehoevenden: dit komt in alle hoofdstukken terug
4. Innovatie op woongebied (alternatieve woonvormen) en veranderde woonbehoefte
5. Wachtlijden voor huurwoningen
6. Eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen

1.1.2 Leeswijzer

Deze verkenning naar de woonopgaven in Koggenland geeft allereerst duiding aan de actuele situatie, trends en relevante ontwikkelingen (hoofdstuk 2). Dit hoofdstuk is de analytische onderbouwing waarop de daaropvolgende hoofdstukken zijn gebaseerd. Samen met de leidende principes uit het coalitieakkoord vormen deze de onderlegger voor de verkenning van de woonopgaven.

In hoofdstukken 3 t/m 5 zijn de grootste opgaven in het domein wonen aangeduid. Dat geldt voor vitale en krachtige kernen (hoofdstuk 3), meer oog voor het klimaat (hoofdstuk 4) en bijzonder (fijn) wonen (hoofdstuk 5). In dat hoofdstuk geven we aan hoe ruimte geven wordt aan inwoners met bouwplannen en ondersteuning aan minder zelfredzame bewoners.

In ieder van deze 3 hoofdstukken is een beschrijving opgenomen van 3 mogelijke ontwikkelrichtingen. Deze ontwikkelrichtingen kunnen helpen om uiteindelijk keuzes te maken in de Kadervisie.

Hoofdstuk 6 bevat een samenvatting en bundeling van de in de hoofdstukken 3 t/m 5 beschreven ontwikkelrichtingen.

1.1.3 Samen komen tot een verkenning: aanpak in meerdere stappen

Een verkenning naar de woonopgaven gaat niet over één nacht ijs. Meerdere stappen zijn nodig om een goede analyse van de situatie en ontwikkelingen te maken, zowel intern als extern de beelden op te halen hoe er – los van de cijfers – naar de woningmarkt wordt gekeken en tot slot te peilen waar de energie zit om de woonopgaven te kunnen bepalen.



Welke bewegingen zich op de woningmarkt van Koggenland voordoen wordt voor een belangrijk deel verteld door de cijfers, hiervoor wordt gebruik gemaakt van bevolkingsprognoses en statistische gegevens.

Daarnaast is in 2018 een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat inzicht geeft in de woningbehoefte regionaal en lokaal in Koggenland.

Aangevuld met de resultaten van dorpsgesprekken, gesprekken met 'DOE-teams' én projectmatige onderzoeken bij nieuwbouw levert dit een helder beeld op van hoe Koggenlanders willen wonen.

Ter reflectie en aanvulling is gesproken met makelaars (Huissteede, Westfriesgoed, Koggen Makelaars en Agriteam), projectontwikkelaar Zeeman, zorgaanbieders (WarmThuis, De Omring en Wilgaerden), de Adviesraad Sociaal Domein, betrokkenen vanuit de DOE-teams (voor CPO in Zuidermeer en het Obdammerhof in Obdam), de woningcorporatie De Woonschakel en het gemeentelijk Woningbedrijf. Ook is relevante inbreng vanuit de verkenning Economie, via gesprekken met eigenaren van vakantieparken en werkgevers van arbeidsmigranten, gebruikt voor deze verkenning.

1.1.4 Kaders voor Koggenland

Regionale woonvisie en Actieprogramma

De regio Westfriesland heeft in 2017 de regionale woonvisie en het bijbehorend Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het voornaamste doel is de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te houden. Aan de hand van een vijftal speerpunten staat benoemd welke richting de gemeenten op willen met de woningmarkt.

De onderwerpen die in de regionale woonvisie aan bod komen zijn opgaven die zeker ook in Koggenland spelen. Gewapend met recentere (woningbehoefte)onderzoeken, cijfers over de lokale woningmarkt en kennis van partijen binnen die woningmarkt vormt de lokale verkenning van het wonen een aanscherping, aanvulling of aanpassing op deze regionale woonvisie.

Speerpunten uit de Westfriese woonvisie



Bestaande voorraad

- Kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil en uitbouwen
- Gezamenlijk aan de slag met verduurzaming



Vitale kernen

- Kansrijke producten en locaties
- Kansen en behoeften per kern



Nieuwbouw

- Een antwoord op korte en lange termijn
- Onderscheidende producten



Scheiden wonen en zorg



Flexibel kader

Ruimte voor marktinitiatieven

Huisvestingswet en huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 gaat uit van keuzevrijheid voor woningzoekenden. Mensen zijn vrij om te wonen waar zij willen. Gemeenten kunnen deze vrije vestiging bij zwaarwegende redenen beperken door te sturen in de woonruimteverdeling, waarin de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen zijn opgenomen. Er dient dan sprake te zijn van schaarste op de woningmarkt, die in de verordening dient te worden onderbouwd.

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de urgentieregeling. Tegelijkertijd zijn de corporaties aan het onderzoeken of aanpassingen aan het woningverdeelsysteem noodzakelijk zijn. Ze onderzoeken bijvoorbeeld of het mogelijk is om mensen die nog geen woning hebben (starters) eerder in aanmerking te laten komen dan doorstromers. Ze onderzoeken de noodzaak en de verschillende mogelijkheden.

De woningcorporaties hebben de vrijheid om het woningverdeelsysteem in te richten, maar de gemeenten worden nauw betrokken en Koggenland in het bijzonder omdat het eigen woningbedrijf ook gebruik maakt van het woningverdeelsysteem.

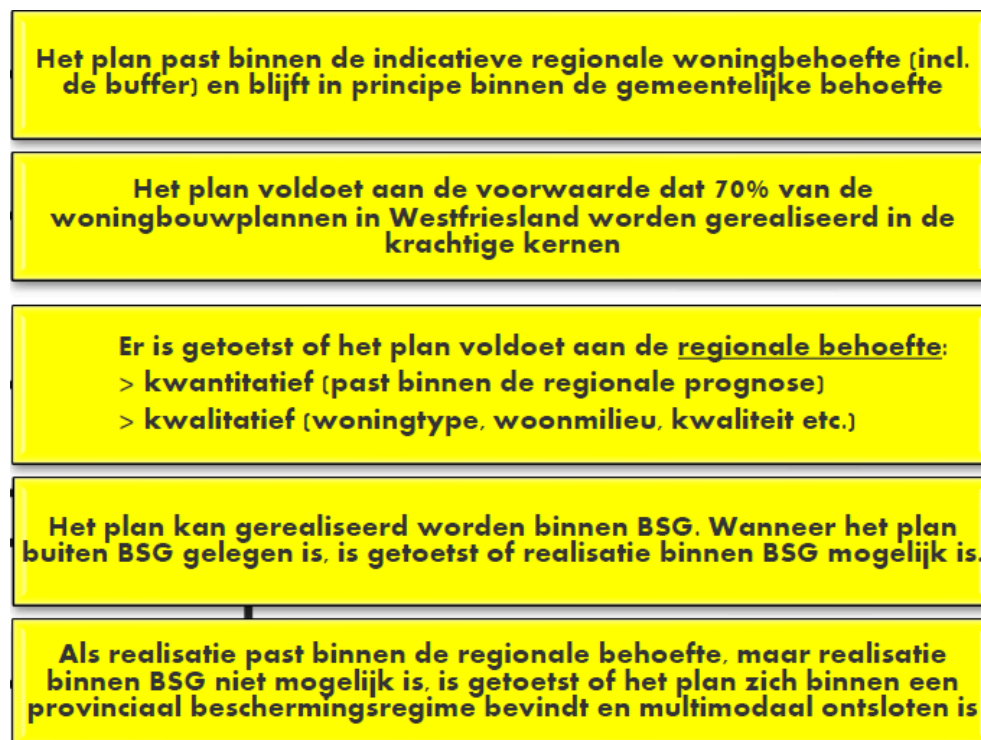
Ladder voor duurzame verstedelijking en Westfriese afwegingen

Elke nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden gemotiveerd aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.¹ Het dient om de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten en onnodige leegstand in de toekomst te voorkomen en landschap te beschermen. De provinciale ruimtelijke verordening schrijft aanvullend voor dat gemeenten hun woningbouwplannen regionaal moeten

¹ Dit is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6.

afstemmen. Dit is gebeurd in de vorm van de Regionale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma en het Westfries Afwegingskader.

Onderdelen van de 'West-Friese basis'



Bron: Afwegingskader wonen West-Friesland 2019.

Noot: BSG staat voor Bestaand Stedelijk Gebied.

Nieuwe plannen worden aan de hand van het Westfries Afwegingskader beoordeeld. Het afwegingskader bestaat uit 2 onderdelen: de 'Westfriese basis' en het 'Westfriese vooruitdenken'. Een plan moet in zijn geheel aan alle basiscriteria voldoen (figuur 2). Als daaraan wordt voldaan, wordt ook getoetst of het plan invulling geeft aan de regionale ambities en aansluit bij het Pact van Westfriesland. Onderdelen die in die ambities terugkomen raken thema's zoals betaalbaarheid, verduurzaming, locatie, langer thuis wonen en onderscheidende woonmilieus. Er wordt tweejaarlijks geëvalueerd of de criteria nog toereikend zijn om de woonopgaven vorm te geven of dat er reden is om bij te sturen.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit

Duurzaamheid staat de komende jaren hoog op de agenda. De uitstoot van CO₂ zal fors verminderd moeten worden en we zullen zuiniger om moeten gaan met onze energievoorraden, hulpbronnen en grondstoffen. Enkele belangrijke ontwikkelingen en aandachtspunten betreffen:

- Er wordt landelijk gesproken om, naast gemiddeld energielabel B in 2021 binnen de corporatiesector, ook labelklasse D en slechter vanaf 2023 niet meer toe te staan. Een gemiddeld energielabel A wordt voor 2030 als overheidsdoelstelling verwacht.
- Voor nieuwbouw geldt dat het Bouwbesluit steeds strenger wordt. Waar het huidige Bouwbesluit een minimale EPC van 0,4 eist, vindt aanscherping in 2020 plaats naar BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw).

- Aardgasloos: De huidige wetgeving Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat per 1 juli 2018 de aansluitplicht voor gas is vervallen bij nieuwbouwwoningen. Voorts wordt het gebruik van aardgas in de bestaande woningvoorraad sneller uitgefaseerd.
- CO2 neutraliteit 2050: in het kader van de vermindering van de uitstoot van broeigassen moet de Nederlandse energievoorziening in 2050 volledig CO2-neutraal zijn. Dit door vermindering van de warmtevraag, zoveel mogelijk duurzame opwekking en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen (trias energetica).
- Klimaatadaptatie: gezien de huidige klimatologische veranderingen wordt klimaatadaptatie waaronder omgang met te verwachten wateroverlast steeds belangrijker
- Circulaire bouwen: op het gebied van wonen vertaalt zich dit naar de toepassing van verantwoord materiaalgebruik, de noodzaak tot aanpasbaarheid en efficiënte bouwvormen.

Hieronder volgt nog een korte weergave van de wettelijke, provinciale en regionale kaders.

Relevante wetgeving en regionale kaders	
Wetgeving	
Woningwet 2015	Centrale rol naar gemeente voor volkshuisvestelijk beleid, draagvlak onder en samenhang met relevante belanghebbenden, en de basis voor prestatieafspraken met corporaties.
Ladder voor duurzame verstedelijking	Instrument ten behoeve van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke projecten. De (omvang van de) vraag naar woningen dient te worden onderbouwd voordat wordt gebouwd.
Huisvestingswet	Uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging, wat mensen in staat stelt te kunnen wonen waar zij dat willen. Alleen indien er sprake is van –blijvende - schaarste hebben gemeenten de instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte.
Provinciale kaders	
Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland	Kaders voor woningbouw, waarin nadruk ligt op regionale afstemming van woningbouwlocaties en op binnenstedelijk bouwen.
Regionale kaders	
Regionale woonvisie Westfriesland en het Regionaal Actieprogramma (RAP Westfriesland)	Voorzien in een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod, die voorziet in levensloopbestendigheid, duurzaamheid, zelfredzaamheid en betaalbaarheid. Afstemming vindt plaats in kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking over bevolkingsprognose en woningbouwprogrammering
Huisvestingsverordening 2015 Regio Westfriesland	Door alle Westfrieze gemeenten vastgestelde verordening. De verordening is beperkt tot de gezamenlijk urgentieregeling voor sociale huurwoningen: wie en onder welke voorwaarden komt hiervoor in aanmerking? In de zomer van 2019 wordt de regionale urgentieregeling geactualiseerd.
Westfrieze regionale structuurschets “Dijk van een Regio”	Door de Westfrieze gemeenten vastgesteld document met de intentie om samen met initiatiefnemers, ondernemers en bewoners te werken aan versterking van de economische, sociale en ruimtelijke structuur van Westfriesland.
Pact van Westfriesland	De Westfrieze gemeenteraden hebben in 2013 besloten gezamenlijk en met partners de regio te versterken. Ambitie is om Westfriesland tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's te maken.

Hoofdstuk 2

ANDERE TIJDEN EN VERANDERDE WOONWENSEN

De woningmarkt is sterk in beweging. In 2018 werden minder woningverkoppen genoteerd, terwijl de jaren ervoor juist na jaren van crisis juichend werd verkondigd dat de woningmarkt uit het slop raakte. In 10 jaar tijd is de woningmarkt door meerdere perioden van groei en daling gegaan. Ook in de huursector is er veel veranderd, vooral op het gebied van wetgeving.

De wijzigingen in korte tijd laten overigens zien dat nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt elkaar snel opvolgen. Een heldere richting welke kant het op gaat, vraagt dan ook tegelijkertijd om flexibiliteit.

2.1 Wat zien we?

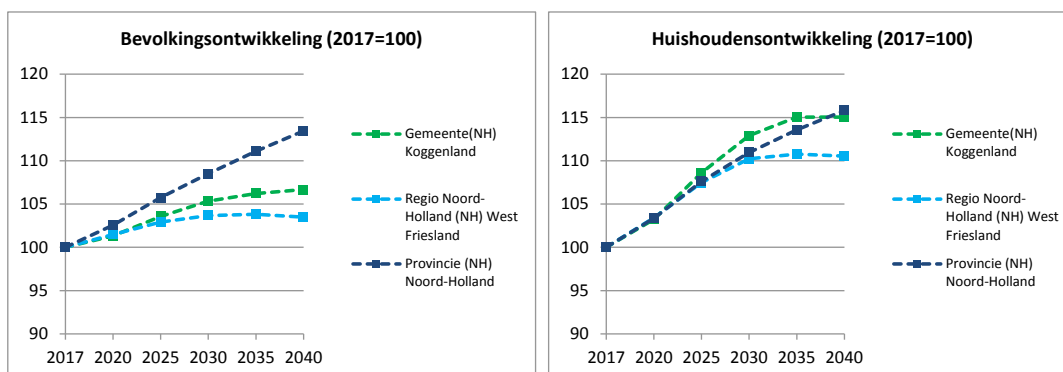
2.1.1 Koggenlanders

De demografische ontwikkeling

Op dit moment telt de gemeente Koggenland circa 22.500 inwoners en 9.300 huishoudens. Onderstaande figuur geeft de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling tussen 2017 en 2040 weer voor de gemeente Koggenland. De belangrijkste conclusies zijn:

- Er wordt de komende jaren een toename verwacht van het aantal inwoners en huishoudens. (naar respectievelijk 24.000 inwoners en 10.700 huishoudens in 2040). De geprognoseerde demografische groei is sterker in de gemeente Koggenland in vergelijking met de gehele regio Westfriesland.
- Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het inwonertal (huishoudensverdunning).
- Na 2030/2035 vlakt de huishoudensgroei af.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar en ouder neemt de komende jaren sterk toe; circa 2.020 huishoudens behoort in 2027 tot deze groep t.o.v. circa 1.090 in 2017 (vergrijzing).
- Het aantal gezinnen blijft wel licht stijgen.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar nemen tot ongeveer 2031 nog toe en neemt daarna af.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van tot 55 jaar neemt de komende jaren af. Waarbij de groep tot 35 jaar het sterkst afneemt (ontgroening).

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2017 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040

Verhuisbewegingen

Er is al lange tijd sprake van een uitstroom van jongeren van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat een deel van de jongeren in de stad hun opleiding volgen. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dan ook voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. Koggenland staat hierin niet alleen, dit beeld is in alle gemeenten in Westfriesland in min of meerdere mate gaande.

De nieuwkomers in Westfriesland en evenzo in Koggenland zijn daarentegen vaak huishoudens in de leeftijd 30 tot 40 jaar². Zij stromen voornamelijk de regio in vanwege persoonlijke omstandigheden, de aantrekkelijke woonomgeving en de prijs-kwaliteit van het woningaanbod.

Koggenland ligt tussen het verstedelijkte gebied van Alkmaar en Heerhugowaard aan de westkant en Hoorn, de meest stedelijke gemeente in West-Friesland, aan de oostkant. Hoorn en Heerhugowaard zijn dan ook de gemeenten waartussen de meeste verhuisinteracties in beide richtingen plaatsvinden. Ook Alkmaar, Amsterdam, Medemblik en Opmeer (in die volgorde) zijn over de periode 2013-2017 belangrijke gemeenten waar verhuizingen in beide richtingen plaatsvinden.

Vestigers en vertrekkers gemeente Koggenland periode 2014-2016 (absoluut)

Gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Hoorn	392	413	21
Heerhugowaard	272	366	94
Alkmaar	230	223	-7
Amsterdam	171	207	36
Medemblik	122	151	29
Opmeer	116	131	15
Langedijk	78	61	-17
Purmerend	81	54	-27
Hollands Kroon	53	53	0
Zaanstad	63	30	-33

Bron: CBS, 2014 - 2016

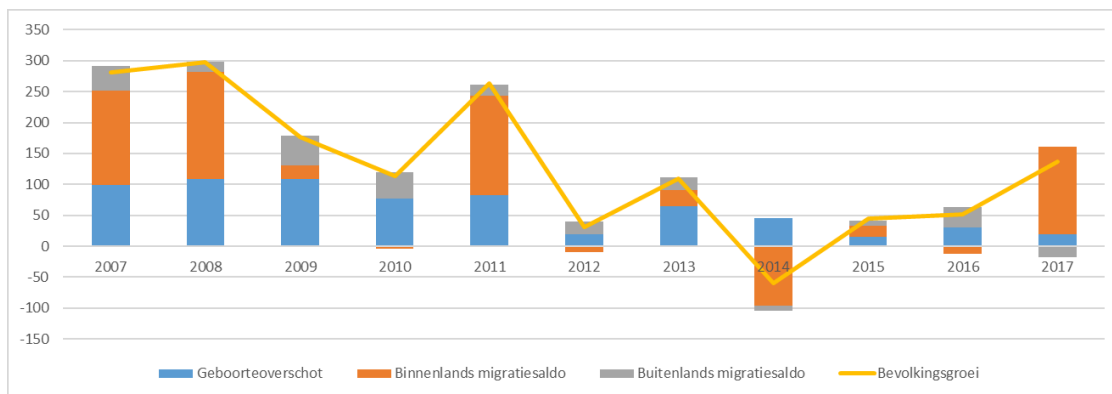
² Kwalitatieve woningbehoefte onderzoek West-Friesland, Atrive (2018).

De natuurlijke groei wordt steeds kleiner

De huishoudenssamenstelling verandert, en de verhuisbewegingen zijn van invloed. Het saldo van geboorte en sterfte – het geboorteovershot - bepaalt de natuurlijke groei. Het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het migratiesaldo

Hieronder zijn de natuurlijke groei en de migratie in samenhang weergegeven. Hieruit blijkt dat de natuurlijke groei al richting niveau 0 gaat. Het migratiesaldo, zowel binnenlands als buitenlands, is grillig en betekent ook een moeilijk voorspelbare factor voor de toekomst.

Natuurlijke aanwas steeds kleiner, meer invloed door verhuizingen. Bevolkingsontwikkeling in Koggenland 2007-2017



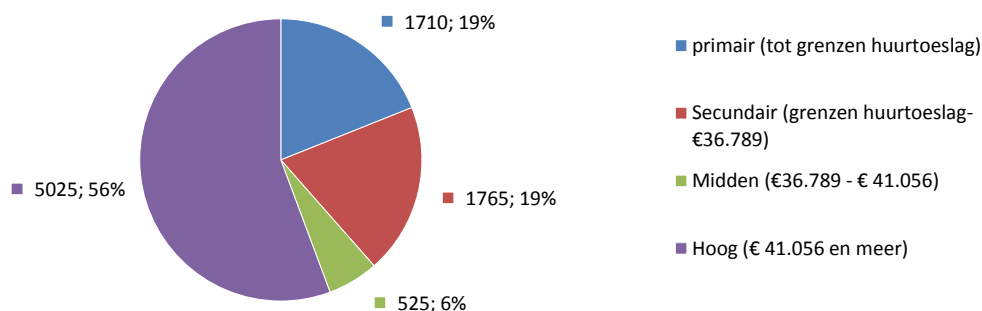
Bron: CBS Statline

Aanvulling: in 2018 is de bevolking met 77 personen gegroeid - een daling ten opzichte van 2017 - waarvan 38 personen natuurlijke groei.

Inkomens

De Koggenlander heeft gemiddeld een hoger inkomen. In 2014 lag dit gemiddelde op € 39.400, waar dat in West-Friesland (€ 36.600) en Nederland (€ 36.200) is. Er zijn relatief weinig huishoudens met een lager inkomen en relatief veel met een hoger inkomen.

Verdeling huishoudens naar inkomensgroep gemeente Koggenland 2015



Bron: Lokale Monitor Wonen

Noot. Inkomensgrenzen volgens prijspeil, 2018

Op basis van de Lokale Monitor Wonen en regionale data uit het WoON2015 (respondenten uit dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland) is per leeftijds- en huishoudenstype in beeld gebracht welk aandeel tot de lagere inkomensgroep behoort. Hieruit volgt het volgende:

- Circa 38% van de huishoudens behoort tot de lagere inkomensgroep. Ongeveer 6% behoort tot de zogenoemde lage middeninkomens (inkomen tot €41.056, prijspeil 2018).
- Circa 40% van huishoudens behorend tot de lagere inkomensgroep huurt een woning. Ongeveer 50% van deze groep woont momenteel in een koopwoning
- Qua huishoudenstype komt naar voren dat het vooral om eenpersoonshuishoudens gaat.

Het totaal aantal huishoudens behorend tot de lagere inkomensgroep is circa 3.500 (van de ruim 9.000 huishoudens). Het grootste deel daarvan woont overigens in een koopwoning (zie onderstaande figuur) en bestaat uit ouderen die door pensionering een inkomensval hebben ondergaan maar vaak wel de hypotheek hebben afbetaald, of uit huishoudens die een goedkopere woning hebben kunnen kopen.

Verdeling inkomensgroepen naar eigendom woning gemeente Koggenland 2015

Eigendom	primair (tot grenzen huurtoeslag)	Secundair (grenzen huurtoeslag- €36.789)	Midden (€36.789 - €41.056)	Hoog (€41.056 en meer)	totaal
Corporatiewoning	300	195	30	65	590
Particuliere huur	565	360	85	200	1.210
Koop	630	1.105	375	4.575	6.685
onbekend	215	105	35	185	540
Totaal	1.710	1.765	525	5.025	9.025

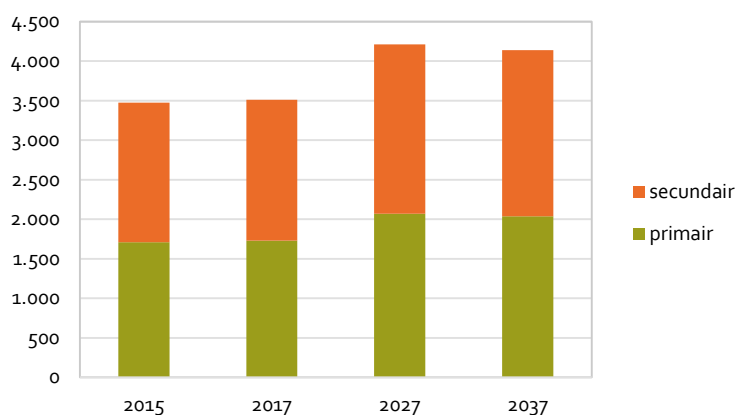
Bron: Lokale Monitor Wonen

Noot: de woningen van het gemeentelijk woningbedrijf vallen in deze cijfers niet onder de categorie 'corporatiewoning' maar zijn geschaard onder de categorie 'particuliere huur'. Inkomensgrenzen volgens prijspeil 2018

Door de raming van de koopkrachtontwikkeling op basis van prognoses van het Centraal Planbureau te combineren met de verwachte demografische ontwikkeling volgens de huishoudensprognose 2017 – 2040 van de Provincie Noord-Holland is de toekomstige omvang van de lagere inkomensgroep in beeld gebracht. Dit geeft de volgende beelden:

- Volgens de Lokale Monitor Wonen bedroeg de omvang van de lagere inkomensgroep in de gemeente Koggenland in 2015 circa 3.470 huishoudens. Geëxtrapoleerd naar 2017 bedraagt dit circa 3.513 huishoudens.
- Over 10 jaar zal de omvang van de lagere inkomensgroep naar verwachting circa 4.210 huishoudens bedragen. Bij een gelijkblijvende koopkracht zal de omvang naar verwachting 4.138 huishoudens bedragen (een lichte daling).
- De toename van de lagere inkomensgroep is toe te rekenen aan de sterke vergrijzing de komende jaren.
- De lagere inkomensgroep is met name woonachtig in Avenhorn/De Goorn en Obdam.

Raming ontwikkeling totale lagere inkomensgroep gemeente Koggenland 2015 - 2037



Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, CPB, CBS, bewerking

Sociaal kwetsbare en urgente doelgroepen

Zoals aangegeven is er sprake van een sterke vergrijzing in de gemeente. Gecombineerd met een stijgende levensverwachting zal dit op termijn een toenemende zorgvraag betekenen. Zorgbehoevenden worden – met uitzondering van de zwaarste zorgcategorie - niet meer intramuraal opgenomen. Dit vraagt om een andere manier van zorg aan huis, maar legt ook een toenemende druk op de vraag naar (aanpasbare) woningen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Er is sprake van een toename van het aantal kwetsbare doelgroepen dat gehuisvest wordt in reguliere woonwijken. Dit geeft een extra druk op de sociale woningvoorraad. Ter illustratie, in 2018 zijn er 88 woningen bij het gemeentelijk woningbedrijf gemuteerd. Hiervan zijn 26 woningen verkocht en 62 woningen verhuurd. Van deze woningen zijn 18 woningen direct bemiddeld (zie tabel). Dit betekent dat van alle verhuringen 29% bijzondere verhuringen betreffen.

Doelgroep	Aantal huishoudens
Statushouders	4
Urgentie (direct bemiddeld)	6
Direct bemiddeld burgemeester	2
Via convenant zorginstelling	5
Pilot uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen	1
Totaal	18

2.1.2 Vraag en aanbod

Bijna 9.300 woningen is de gemeente Koggenland rijk. Dat aantal woningen is een toename van 5% ten opzichte van 2012, waarmee Koggenland gelijke tred houdt met de rest van de regio en heel Nederland. In de regio Westfriesland zijn grondgebonden eengezinswoningen oververtegenwoordigd ten opzichte van de rest van Nederland, binnen Koggenland is dat aandeel nog groter. Zeven op de 10 woningen is een eengezinskoopwoning, inclusief appartementen beslaat de koopsector driekwart van de woningmarkt.

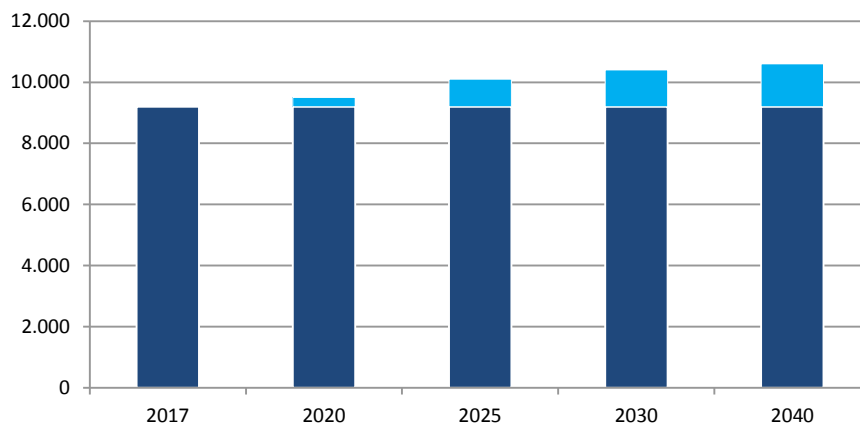
Ruim een kwart (26%) van de woningvoorraad betreft grote, meestal vrijstaande woningen. De middelgrote woningen, van 90 m² tot 150 m², maken meer dan de helft van de voorraad uit. En kleinere

woningen tot 90 m², voor een groter deel in de sociale voorraad, bepalen 21% van het beeld van de woningmarkt.

Kwantitatieve woningbehoefte

Vanuit de Provincie Noord-Holland is ook een raming gemaakt van de extra woningbehoefte voor de gemeente Koggenland (zie onderstaande figuur). De extra woningbehoefte (zowel koop als huur) tot 2040 voor de gehele gemeente Koggenland wordt geraamd op circa 1.400 woningen.

Geprognosticeerde woningbehoefte 2017 - 2040 gemeente Koggenland



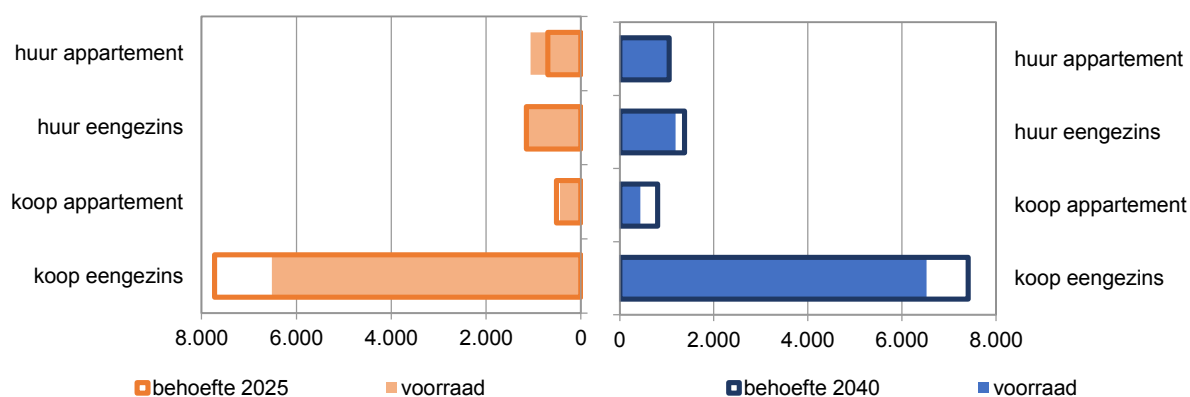
Bron: Provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040

Kwalitatieve woningbehoefte

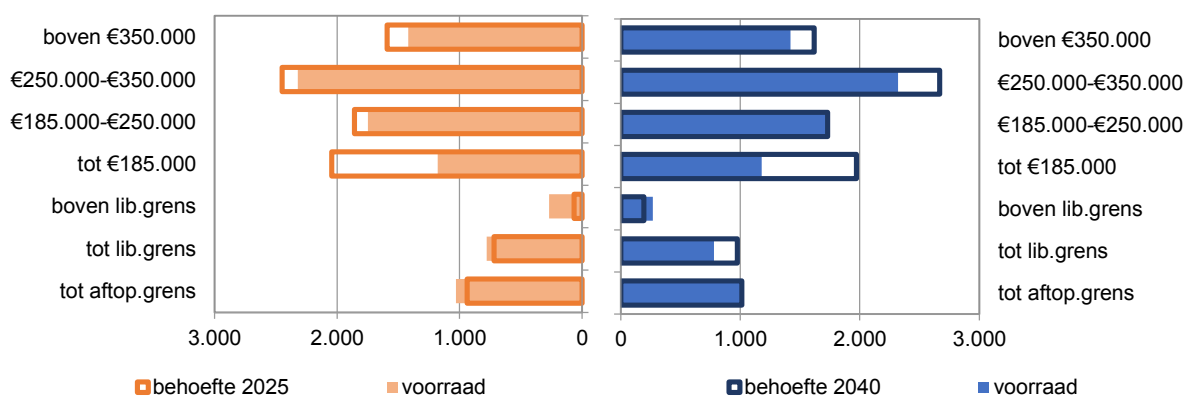
Recent is door Atrivé een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio West-Friesland. Onderdeel hiervan is een analyse van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van enquêteonderzoek is vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Uitgangspunt daarbij zijn de woonwensen van mensen gecorrigeerd voor of dit mogelijk is gezien het inkomen en gecorrigeerd voor verhuismobiliteit. Resultaten zijn weergegeven in de onderstaande grafieken. Uit de grafieken volgt het volgende beeld:

- Rekening houdend met woonwensen en verhuismobiliteit blijft de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren (tot 2027) min of meer gelijk (tot 2027 mogelijk een licht overschot, daarna tot 2040 licht tekort).
- Opvallend is dat ondanks de vergrijzing nog steeds een vraag is naar grondgebonden woningen. Mogelijk spelen de volgende factoren. Allereerst blijft het aandeel gezinnen de komende jaren nog op peil en daarmee dus ook de vraag naar grondgebonden woningen. Verder wonen oudere huishoudens veelal nog in een grondgebonden koopwoning. Tegelijkertijd is de verhuismobiliteit van deze groep laag. Dit beperkt de doorstroming. Tot slot, is er vanuit starters nog steeds een sterke behoefte naar grondgebonden woningen.
- Aandacht is nodig voor de categorie goedkope koop (tot €185.000) hier ligt de vraag fors hoger dan het aanbod.

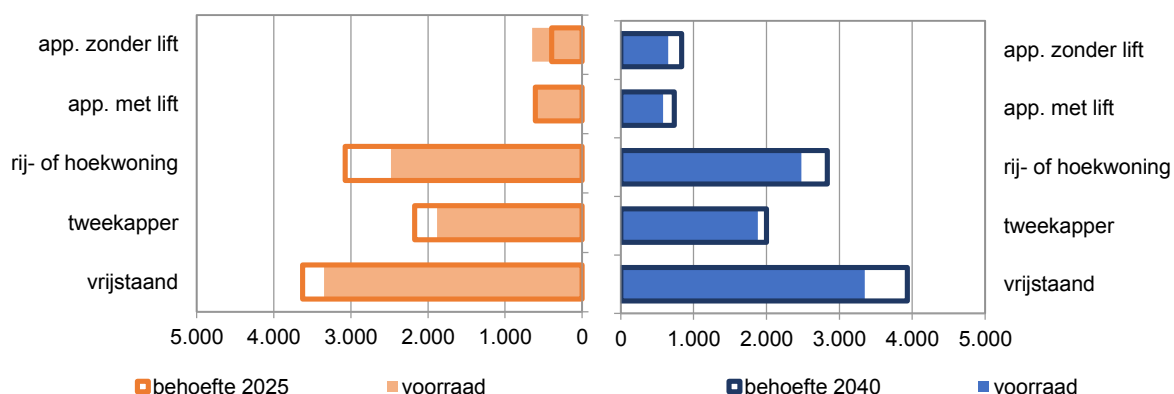
Woningbehoefte naar eigendom en woningtype gemeente Koggenland



Woningbehoefte naar eigendom en prijs



Woningbehoefte naar woningtype

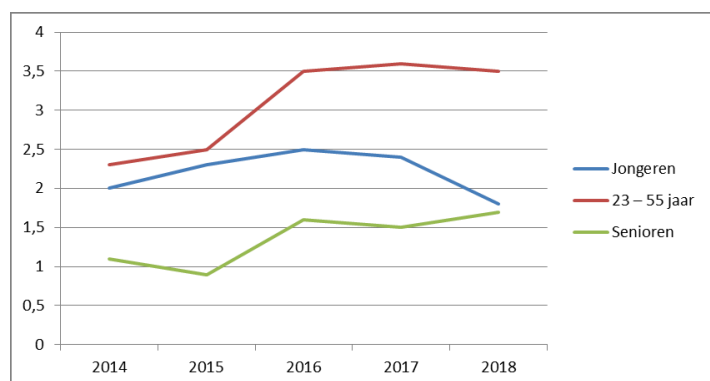


Druk op de sociale huur?

De gemeente Koggenland is een gemeente met een beperkte omvang van de huursector. In Koggenland maakt de huursector (inclusief particuliere huur) 24% uit van de woningmarkt, waar dat in Westfriesland 34% is. In Nederland is dat 43%. Binnen Koggenland is het aandeel huurwoningen alleen in De Goorn, Scharwoude en Obdam groter dan 25%.

Over de wachttijden voor een sociale huurwoning heeft De Woonschakel, met bezit in meerdere Westfriese gemeenten, een onderzoek gedaan. Voor de grootste groep woningzoekenden is 3,5 jaar de gemiddelde zoektijd. Dat is al enkele jaren redelijk stabiel en aan de hoge kant: de woningcorporaties streven naar een maximale gemiddelde zoektijd van 2 jaar.

Gemiddelde zoekduur bij De Woonschakel in de regio 1 tot 3 jaar. Actieve zoekduur voordat huishoudens een woning hebben betrokken bij De Woonschakel in de regio.



Bron: de Woonschakel

In de huidige woningmarkt zien we dat het aantal verhuisbewegingen sterk is verminderd. Ook vanuit de sociale huur naar de koopmarkt is het aantal verhuisbewegingen beperkt.

Herstel van de koopwoningmarkt met hobbels

De verkoopprijzen op de woningmarkt zijn de afgelopen jaren in Nederland in rap tempo gestegen. De gemiddelde tijd voordat een woning verkocht is, is juist sterk afgenomen. Dit landelijke beeld weerspiegelt ook in Koggenland. Deze ontwikkelingen zijn ten gunste van woningeigenaren, die eerder hun hypotheek 'onder water' zagen staan of meerwaarde van hun woning kunnen verzilveren. Voor een deel van hen is het mogelijk om de soms eerder uitgestelde verhuishwens alsnog te realiseren. Voor de starters die de woningmarkt betreden betekent dit extra concurrentie voor een woning. Zij worden gemiddeld steeds ouder voordat zij hun eerste woning betrekken en betalen een hogere prijs.

Sinds 2012, toen het aantal aangeboden woningen op de koopmarkt in gemeente Koggenland op haar hoogtepunt was, is er sprake van een afname van het aantal aangeboden woningen die tot in 2018 doorzette. De gemiddelde vraagprijs is sinds de economische crisis tot 2016 steeds verder afgenomen. De laatste jaren is echter sprake van een forse groei. Zozeer, dat de vrijwel aanhoudende prijsdaling over 7 jaar in 2 jaar weer bijna tot op het niveau van 2009 is gekomen³.

Berichten over stijgende verkoopprijzen die in de koopsector landelijk te zien zijn, gaan dus zeker niet aan Koggenland voorbij. In 2016 werd nog circa de helft onder de € 200.000 verkocht, in 2018 (tot 3^e kwartaal) is dit afgenomen tot 32%. De helft van de verkochte woningen betrof rijwoningen (tussen- of hoekwoningen), 34% vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen en 14% appartementen.

³ Gegevens op basis van Huizenzoeker.nl, opgenomen in waarstaatjegemeente.nl

Ontwikkelingen op de Koggenlandse woningmarkt

Woningtype	Voornaamste prijscategorie 2017	Grootste groep kopers naar leeftijd 2017	Duiding ontwikkeling
Tussenwoning	€ 100.000 - 200.000	€ 18-29-jarigen en 'opleving' vanaf 35 tot 60 jaar	Nadruk komt te liggen in segment € 2-300.000
Hoekwoning	€ 200.000 - 300.000	€ 25-29-jarigen	Aanbod vrijwel alleen nog tussen € 2- en 300.000
2-onder-1-kapwoningen	€ 200.000 - 300.000	€ Alle leeftijden vrijwel gelijkmatig vertegenwoordigd	In overeenstemming met algemene beeld van prijsstijging
Vrijstaand	€ 200.000 - 400.000	€ 45-59-jarigen	Meer aanbod in duurste segment (> € 500.000)
Appartementen	€ 100.000 - 200.000	€ 60+'ers (de helft van deze groep)	Aantal transacties neemt toe

Bron: Woningmarkt cijfers op basis van het Kadaster, 2018 t/m 3^e kwartaal

Een woning die lang te koop staat – tot voor kort een bekend fenomeen- komt nu weinig meer voor in Koggenland. De verkooptijd is gemiddeld nog maar 4 maanden. Eind 2015 was dit nog gemiddeld 12 maanden. De kortste verkooptijd doet zich voor bij appartementen, daar kost het slechts 1,7 maand om een woning te verkopen.

2.1.3 Doelgroepen strijden om een plek op de woningmarkt

Het is dringen op de woningmarkt. Het duurt gemiddeld een aantal jaar voordat iemand een woning in de sociale huur krijgt toegewezen, maar ook in de koopsector is het aanbod voor woningzoekenden beperkt. Wat betekent dit voor diverse doelgroepen?

Starters

De situatie op de woningmarkt in combinatie met strengere hypotheekeisen, maakt het voor starters moeilijk om aan bod te komen. In Koggenland is het zo dat het aantal jongere kopers (tot 30 jaar) in 2015 tot en met 2017 in aantallen stabiel is gebleven (circa 100 nieuwe 'bestijgers' van de markt).

Koopstarters komen vooral in de koopsector door een tussenwoning te kopen, de doorstromers verhuizen overwegend naar vrijstaande woningen.

In de sociale huursector is de inschrijftijd leidend voor het kunnen betrekken van een woning. De gemiddelde zoekduur van jongeren tot en met 22 jaar (gemeten vanaf het moment dat voor het eerst op een woning wordt gereageerd) voor het woningbezit van De Woonschakel is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. In 2018 was dat 1,8 jaar. De slaagkans was 4,7%. Voor de categorie erboven, van 23 t/m 39 jaar, is de zoekduur 3,5 jaar en de slaagkans 5,1%.

Een nadere blik op de actieve woningzoekenden leert ons dat circa 40% uit jongere huishoudens bestaat, jonger dan 35 jaar. Van de nieuwe verhuringen over 2014-2017 bij het gemeentelijk woningbedrijf was bijna de helft (44%) van de (nieuwe) huishoudens jonger dan 35 jaar. Bij het woningbedrijf maakt 17% van de huurders deel uit van de groep huishoudens onder de 35 jaar.

Herstarters

Een scheiding is veelal aanleiding voor een 'herstart' op de woningmarkt. Het gevolg is dat het huishouden daarmee wordt opgedeeld. Soms blijft één van beide partners achter op het huidige adres, soms moeten of willen beide verhuizen. In sommige gevallen zijn er ook kinderen bij betrokken.

In de huursector zijn er circa 180 eenoudergezinnen, in de koopsector circa 125. Makelaars geven aan dat zij ook voorbeelden kennen van mensen die gescheiden zijn, maar (nog) geen mogelijkheden hebben gevonden om een goedkoop alternatief te vinden. Voor deze groep is een woningbehoefte niet in te schatten, omdat deze situaties zich vaak onverwachts en ongewild voordoen.

Vergunninghouders

Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte. Nadat de omvang van deze groep een aantal jaar achter elkaar is toegenomen, is aan die toename (voorlopig) een eind gekomen. De taakstelling voor gemeenten is dan ook lager geworden. Voor Koggenland is de taakstelling afgenomen van 58 in 2016 naar 16 in 2019.

Het Rijk geeft aan dat de ontwikkeling van stromen migranten naar Europa en Nederland onzeker is. Zowel de omvang als de samenstelling van de migrantenstroom verandert voortdurend. Er worden daarom ook geen prognoses meer opgesteld hoe groot de taakstelling zal zijn voor de komende jaren.

Buitenlandse werknemers

Een andere vorm van internationalisering vindt plaats binnen de EU-grenzen in de vorm van arbeidsmigratie. Volgens het Expertisecentrum Flexwonen is er landelijk een groot tekort aan huisvesting voor deze groep, die vaak zwaar werk verricht in laagbetaalde banen. Land- en tuinbouw, logistiek, de voedingsindustrie en metaalindustrie zijn de voornaamste sectoren waarin zij emplooi vinden. Ook in Noord-Holland zijn arbeidsmigranten werkzaam.

In de regio ten noorden van Koggenland is onderzoek verricht naar de regionale situatie. Daar wordt aangegeven dat er op dit moment behoefte is aan 6.600 huisvestingsplaatsen voor buitenlandse werknemers, terwijl er nu maar 3.500 beschikbaar zijn. Lang niet voor alle werknemers is een permanente bewoning in een reguliere woning het meest passend. De meeste arbeidsmigranten zijn namelijk een aantal maanden actief in Nederland, omdat het werk seizoensgebonden is. De uitbreiding zou daarom ook voor een groot deel in short- en midstay-verblijven terechtkomen (circa 75%). Op den duur kan een deel van deze arbeiders er alsnog voor kiezen een reguliere woning te betrekken. Zo woont ongeveer 1/3^e van de Poolse werknemers na 5 jaar nog in Nederland⁴.

Een aantal werknemers biedt huisvesting aan op of naast het werkterrein. Dit gebeurt vaak bij agrarische bedrijven, waar logiesgebouwen voor permanente huisvesting binnen het agrarisch bouwvlak is toegestaan. Anderen zoeken hun heil op een vakantiepark. Hoewel permanente bewoning daar verboden is, gebeurt dit toch. Gemeenten handhaven hierop, maar het ontbreken van alternatieven kan ertoe leiden dat dit geen structurele oplossing is.

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/18/een-derde-poolse-werknemers-na-5-jaar-nog-in-nederland>

Kwetsbare inwoners

We worden gemiddeld samen steeds ouder. Inmiddels is circa 1 op de 5 Koggenlanders 65 jaar of ouder en dat aandeel neemt toe.

De grotere groep oudere Koggenlanders neemt toe en dat heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Die is al in grote mate – potentieel – geschikt. Volgens Zorgopdekaart is 84% van de woningen aan te passen voor langer thuis. Dat betreft woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden. TNO hanteert voor deze aanpassingen een arbitraire grens van € 10.000 aan aanpassingen als aanvaardbare kosten voor particulieren.

In het regionale woningbehoefteonderzoek is op basis van een enquête gevraagd in hoeverre de woningen van de respondenten zonder traptreden te bereiken zijn en of alle primaire voorzieningen in de woning gelijkvloers liggen. Daaruit komt naar voren dat er al meer van dit soort woningen zijn dan dat er oudere huishoudens zijn (!). Een nuancering is echter dat deze woningen niet altijd door ouderen of mensen met een beperking worden bewoond. Het gaat vaak ook om jongeren en/of eenpersoonshuishoudens die in een appartement een betaalbaar woningtype zien die past bij de omvang van hun huishouden.

Vanuit de hervormingen van het langer thuis wonen worden mensen met een lichtere zorgvraag niet meer in een verzorgingshuis opgenomen. Ouderen wonen meer daar voorheen verspreid door de gemeente. Dit vraagt om woningaanpassingen, maar ook om een geschikte omgeving. Het is immers ook belangrijk om contacten én het lichaam te kunnen onderhouden. Een wandeling in de buitenlucht of naar de dichtstbijzijnde voorzieningen is dan ook eerder mogelijk als de openbare ruimte voldoende toegankelijk is. Ondanks de oprukkende mogelijkheden van het internet, blijft de mogelijkheid om buiten te komen belangrijk voor een succesvolle beleving van langer thuis.

Ook zijn er andere groepen die zijn aangewezen op een extra beetje hulp. Het zijn mensen die niet in voldoende mate in staat zijn om zelf regie te voeren over hun leven. Op zoek naar herstel en participatie is een groep in de Maatschappelijke Opvang en in Beschermd Wonen aangewezen op een betaalbare woning. Op het moment dat cliënten uit deze instellingen kunnen en willen uitstromen, stuiten zij op het probleem van de schaarste aan woningen. De beschikbaarheid van betaalbare en passende woningen is namelijk een groot obstakel in de realisatie van uitstroom naar zelfstandig wonen. Op dit moment loopt een regionale pilot waarin zorginstellingen, corporaties en gemeenten in Wesfriesland samenwerken om jaarlijks 100 beschikbaar te stellen voor mensen vanuit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

2.2 Conclusies: wat betekent dit voor de vraag nu en in de toekomst?

Tot 2030/2035 neemt het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Koggenland nog toe, daarna vlakt deze af. De 'natuurlijke groei' van de eigen bevolking neemt al eerder af en daarmee de verwachte vraag vanuit de eigen kernen.

Daarbij is sprake van een toename van kleinere huishoudens waarbij met name het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder sterk toeneemt. Het aantal gezinnen blijft de komende jaren nog relatief hoog (circa een derde van alle huishoudens). Het aandeel jonge een- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren enigszins af.

We voorzien met name vanwege de vergrijzing een toename van de lagere inkomensgroep, maar weten ook dat deze vaak in een koopwoning woont en wil wonen.

Uit het woningbehoefteonderzoek, waarin gekeken is naar woonwensen gecorrigeerd naar inkomen en verhuismobiliteit, blijkt dat er tot 2025 een licht overschot is aan sociale huurwoningen en tot 2040 een licht tekort aan sociale woningen, met name in de grotere kernen. Alles beschouwend kan gesteld worden dat de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Koggenland minimaal gelijk moet blijven de komende jaren.

Er is een spanningsveld tussen de korte en de lange termijn te zien. De vergrijzing is vol in gang gezet, maar dit betekent nog niet direct dat ouderen massaal naar seniorenwoningen verhuizen. Sterker nog, we weten uit diverse onderzoeken dat zij in veel gevallen in hun huidige woning blijven wonen. Door lokale makelaars wordt ook aangegeven dat ze in de praktijk merken dat deze groep soms wel wil verhuizen naar een appartement of grondgebonden seniorenwoning, maar dat deze gewenste woningen vaak duurder of net zo duur zijn als wat ze nu hebben. De stap naar een volgende woning wordt dan tegengehouden door financiële motieven.

Nieuwe betreders van de woningmarkt hebben veelal een voorkeur voor grondgebonden eengezinswoningen. Dat leidt ertoe dat er veel vraag naar dit woningtype is. Nu zonder meer bouwen voor de actuele behoefte, met een groot aandeel rij- en hoekwoningen, betekent een toevoeging waarvan al veel is. Het is verstandig om in de bouwplannen voor de komende jaren al te anticiperen op deze ontwikkelingen, door een aanzienlijk deel van de grondgebonden woningen zo te bouwen dat ze voor senioren geschikt zijn.

Op basis van een enquête onder inwoners in combinatie met de provinciale huishoudensprognose is de kwalitatieve woningbehoefte voor Westfriesland geraamd. Deze raming geeft aan dat er op korte termijn veel vraag is van gezinnen en een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen.

Na 2040 verdeelt de behoefte zich meer over de verschillende woningmarktsegmenten. Het demografische effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) gaat langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen dan wel grondgebonden seniorenwoningen (huur en koop), ondanks hun geringe verhuigeneigtheid. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten.

Uitgesplitst naar prijsklasse is er tot 2025 veel behoefte aan koopwoningen in het goedkoopste segment (woningen tot € 185.000,-). Hierin werkt met name de behoefte van starters door. Het geconstateerde tekort aan goedkope koopwoningen past in de trend dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkeling van huishoudens steeds verder uit elkaar lopen.

De druk op de woningmarkt laat zich voelen. Het aanbod in de koopsector is beperkt en de vraagprijzen zijn de afgelopen tijd gestegen. Dat betekent dat goedkopere woningen in mindere mate beschikbaar zijn.

Het beeld

- Tot 2040 wordt een toename verwacht van het aantal inwoners en huishoudens;
- Die toename zwakt na 2030 af en de natuurlijke groei van de eigen bevolking al eerder;
- Aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder neemt de komende jaren sterk toe;
- Aantal een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar neemt af, het aantal gezinnen neemt licht toe;
- Tot 2037 wordt een toename verwacht van de lagere inkomensgroep in de gemeente Koggenland onder invloed van de vergrijzing;
- Toch blijft de vraag naar sociale huurwoningen min of meer gelijk (tot 2025 een licht overschot en tot 2040 een licht tekort aan woningen met een huur tot de liberalisatiegrens);
- Er is vooral vraag naar grondgebonden woningen, goedkope koop en diversiteit;
- Toenemende groep kwetsbare huishoudens doet een beroep op de sociale woningvoorraad (statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, etc.).

Hoofdstuk 3

VITALE EN KRACHTIGE KOGGENLANDSE KERNEN

3.1 Wat zien we?

3.1.1 Woningbouwprogramma

Op basis van bevolkingsprognose en het regionaal Woningbehoefte-onderzoek blijkt dat voor de periode 2017-2025 behoefte is aan 870 nieuwe woningen en in de periode 2015-2040 nog eens 550. Dat maakt dat in totaal 1420 woningen nodig zijn, oftewel zo'n 60 woningen per jaar.

Koggenland heeft bouwplannen in ontwikkeling en in voorbereiding. Hierover zijn met de provincie en de regiogemeenten afspraken gemaakt.

Op www.plancapaciteit.nl is het woningbouwprogramma te bekijken. Samengevat ziet het er als volgt uit:

Periode	Aantal woningen	Afgerond per jaar
2019-2029	1108	110
2030-2039	484	50
2040-2050	190	20
2019-2050	1782	60

Dit woningbouwprogramma loopt met gemiddeld 60 woningen per jaar in de pas met de geraamde woningbehoefte én met het gegeven dat de behoefte in de eerste 10 jaar fors hoger is, terwijl deze sterk afloopt richting 2040.

Het bouwprogramma is gericht op het voorzien in de behoefte in de kernen. De nadruk ligt op de grotere kernen Obdam en Avenhorn/De Goorn, maar ook in Spierdijk, Berkhout, Ursem en Hensbroek wordt gebouwd.

Hierbij moet gezegd dat zowel prognoses als bouwplannen, onzekerheid met zich meebrengen, vooral op de langere termijn. De huidige programmering is daarom met name voor de periode tot 2040 wat hoger dan de geraamde behoefte voor het geval er vertraging of uitval in bouwplannen optreedt. Ook zit er nog flexibiliteit in de plannen: als de prognoses naar boven worden bijgesteld en de provincie meer ruimte geeft, biedt het programma ook ruimte voor versnelling.

3.1.2 Ruimte voor versnelling, maar ook voor nieuwe bouwplannen?

De woningbouwopgave is gekwantificeerd op basis van de indicatieve kwalitatieve woningbehoefte. Jaarlijks bouwt Koggenland de eerste 10 jaar circa 100 woningen, verspreid over de kernen maar met

nadruk op de grotere kernen. Deze bouwopgave betekent een flinke toename ten opzichte van de afgelopen jaren. In 2012 – 2016 werden jaarlijks nog geen 60 woningen toegevoegd.

Voor extra bouw mogelijkheden speelt de provincie Noord-Holland een belangrijke rol. Nieuwe bouwplannen moeten van een stevige onderbouwing van nut en noodzaak zijn voorzien. Zelfs als er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij een gemeentelijke compensatieregeling of de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeeling wordt toegepast, of als bestaande woningen worden gesplitst tellen de woningen die hieruit ontstaan mee met de ruimte die in de woningbouwprogrammering is opgenomen.

Mede vanwege de economische opleving worden weer vaker bouwplannen door particulieren of ontwikkelaars bij de gemeente ingediend.

Dit vraagt een zorgvuldige afweging; als er in overleg met de regiogemeenten en de provincie geen ruimte in het woningbouwprogramma ontstaat, gaat een nieuw plan ten koste van al in voorbereiding zijnde plannen.

3.1.3 Extra vraag vanuit de regio

Over het bestaande – langjarige – woningbouwprogramma, is overeenstemming. De aantallen van 10.000 voor Westfriesland, verdeeld over meerdere gemeenten, zijn in de regionale woonvisie opgenomen. Door de druk op de woningmarkt hebben de drie regio's in Noord-Holland Noord (Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland), en dus ook gemeente Koggenland, het aanbod gedaan 40.000 woningen extra bij te bouwen. Deze extra bouwopgave krijgt voornamelijk haar weerslag in de stedelijke gebieden.

Waarom zou Koggenland de extra bouw van woningen (niet) willen? Daar zijn argumenten voor en tegen aan te voeren. Een grotere toename van het aantal woningen in de regio verlicht de druk op de woningmarkt, wat ten goede komt aan onze inwoners en de kansen vergroot om in de eigen gemeente te blijven wonen. Een tekort in de gehele regio heeft invloed op deze bewegingen en kan de keuzevrijheid van Koggenlanders beperken en deze balans verstoren.

Anderzijds doet extra woningbouw een beroep op de beschikbare schaarse ruimte die er is. Een 'overloop' zoals in de jaren '70 en '80 gaat ten koste van landbouwgronden, landschap en woonomgeving. Het is dan ook zaak om de ontwikkelingen op de woningmarkt scherp in de gaten en het woningbouwprogrammering hier op aan te passen.

3.2 Ontwikkelrichtingen

Koggenland is een dorpse en landelijke gemeente, met veel ruimte, rust, een mooie en veilige woonomgeving en sociale samenhang in de kernen. Het bestaande woningbouwprogramma is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en te voorzien in de lokale behoefte van de kernen.

In deze Verkenning Wonen is een aantal ontwikkelrichtingen voor de toekomst geformuleerd, die kunnen helpen om in later stadium keuzes te maken in het kader van de Kadervisie en Omgevingsvisie.

3.2.1 Ontwikkelrichting 1: woningbouw baseren op lokale, natuurlijke groei

Het bestaande woningbouwprogramma is gericht op de verwachte woningbehoefte en wordt daar – afhankelijk van actuele prognoses – telkens op aangepast. Die woningbehoefte is gebaseerd op de

natuurlijke groei van de eigen bevolking én op het saldo van verhuisbewegingen. Voor de toekomst is het ook denkbaar om het programma volledig te richten op de eigen, natuurlijke groei.

Welke acties horen hier bij, en met welke gevolgen moet rekening worden gehouden?

Bouwprogramma bijstellen

De natuurlijke bevolkingsgroei is sinds 2007 gestaag gedaald van circa 100 personen per jaar naar gemiddeld 20 personen per jaar sinds 2012 tot nu. Als uitsluitend voor die groep nieuw gebouwd zou worden, moet het bouwprogramma drastisch worden afgebouwd naar zo'n 10 woningen per jaar.

Dit betekent dat het landelijk karakter van de gemeente behouden kan blijven, maar betekent ook dat:

- Afspraken met provincie, regiogemeenten en ontwikkelende partijen (ontwikkelaars en particulieren) niet nagekomen kunnen worden
- Niet voldoende woningen beschikbaar zijn voor de eigen woningbehoefte, omdat verhuizingen onontkoombaar zijn en ook mensen van buiten de gemeente – deels terugkerende jongeren en gezinnen - zich hier zullen vestigen
- in plaats van een – geleidelijk afnemende – bevolkingsgroei, de gemeente eerder en heftiger krijgt met krimp en vergrijzing
- onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor buitenlandse werknemers.

De lokale woningmarkt afschermen

Met een keuze voor het bouwen voor uitsluitend de natuurlijke groei, is het noodzakelijk om nieuw te bouwen woningen ook uitsluitend beschikbaar te stellen voor eigen inwoners. Wettelijk is een totale afscherming niet toegestaan vanwege het recht op vrije vestiging, maar te denken valt aan maatregelen zoals: uitsluitend bouwplannen toestaan op initiatief van inwoners (CPO) of uitsluitend lokaal adverteren (huur en koop).

Bij deze keuze moet er rekening mee worden gehouden dat:

- ook terugkerende jongeren of mensen met maatschappelijke of economische binding met de gemeente beperkte kans hebben op een woning in het dorp naar keuze
- regiogemeenten ook afscherpende maatregelen gaan treffen, zodat Koggenlanders binnen de regio minder makkelijk terecht kunnen
- het risico op (tijdelijke) leegstand toeneemt.

3.2.2 Ontwikkelrichting 2: versnelde woningbouw op basis van prognose en actuele woningbehoefte

Deze ontwikkelrichting sluit het meest aan bij het bestaand beleid: het woningbouwprogramma is gebaseerd op bevolkingsprognoses en woningbehoefte-onderzoek en wordt hierop telkens aangepast.

Met de regiogemeenten en de provincie zijn hierover afspraken gemaakt.

Extra bouwplannen buiten het programma om gaan ten koste van bestaande, in voorbereiding zijnde plannen, tenzij door vertraging, verschuiving of aangepaste afspraken met de provincie en regio toch extra ruimte ontstaat.

Ook bij deze ontwikkelrichting formuleren we een aantal maatregelen en gevolgen.

Woningbouw versnellen

In de periode 2012-2016 werden jaarlijks gemiddeld nog geen 60 woningen gebouwd. Voor de periode tot 2050 staan nu gemiddeld 60 woningen per jaar op het programma, maar de eerst 10 jaar gaat het programma uit van een versnelling naar zo'n 110 woningen per jaar.

Het woningbouwprogramma is niet in beton gegoten. De woningmarkt is in de praktijk vele malen dynamischer en complexer. De inhoud van een verkenning wonen had er 2 jaar geleden vermoedelijk heel anders uitgezien.

Regelmatig monitoren en bijsturen is onmisbaar om vraaggestuurd te bouwen, bijvoorbeeld op de volgende manieren:

- Uitgaan van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefteonderzoeken. Op basis van verkoopcijfers verder bepalen of de ontwikkelingen op de koopmarkt aanleiding geven om bij sturen of aan te scherpen. Op basis van nieuw te ontwikkelen monitoringscijfers uit Woonmatch kunnen de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt worden gevolgd.
- Voorafgaand aan een nieuwbouwproject projectmatig behoefteonderzoek uitvoeren. De methodiek is maatwerk: per project bekijken welke aanpak het beste past. Eén van de mogelijkheden is een enquête onder bewoners.
- Blijvend contact houden met de kernen, zoals nu gebeurt via de DOE-teams. In die DOE-teams bundelen bewoners hun krachten om initiatieven van de grond te krijgen, zoals wooninitiatieven.
- Voorafgaand aan een nieuw plan de gemeenteraad om laten denken over de uitgangspunten.

Huisvesting voor alle doelgroepen

Het woningbouwprogramma biedt in aantallen ruimte genoeg om alle doelgroepen een plaats te geven, maar het is van belang te borgen dat deze doelgroepen die plaats ook krijgen.

In deze ontwikkelrichting kiest de gemeente er voor om per project - afhankelijk van de locatie (is de locatie geschikt voor bepaalde doelgroepen?) en het moment (hoe staat de doelgroep er op dat moment voor?) - te onderzoeken wat de meest passende invulling is.

Om alle doelgroepen te kunnen huisvesten is het volgende nodig:

- Het behoud en in beperkte mate groei van de sociale huurvoorraad, zoals ook opgenomen in de portefeuillestrategie van het Woningbedrijf, met de nadruk op grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Met De Woonschakel worden prestatie-afspraken gemaakt om in de behoefte te voorzien, met name via nieuwbouw in het project Tuindersweijde in Obdam.
- Onder de huidige omstandigheden specifieke aandacht voor starters op de koopmarkt: realiseren van goedkope koopwoningen, ondersteunen van collectief particuliere initiatieven en het verruimen van de grens om in aanmerking te komen voor een Starterslening. In de huidige markt is een verruiming naar €200.000 passend.
- Aanpassen van het toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen: op initiatief van De Woonschakel wordt onderzocht of het toewijzingssysteem is aan te passen om spoedzoekers, starters en urgenten eerder aan een woning te helpen.
- In iedere woonwijk ruimte bieden voor aantrekkelijke woonconcepten voor senioren, zoals de hofjes in Tuindersweijde in Obdam en de Bavo-locatie in Ursem, bij voorkeur op basis van collectief particulier initiatief (cpo).

Extra bouwplannen buiten het programma?

In de vorige hoofdstukken is al aangegeven dat over het woningbouwprogramma overeenstemming is met de provincie en regiogemeenten én dat het programma (ruimschoots) ruimte biedt om te voorzien in de verwachte woningbehoefte.

Toch is het programma niet volledig in beton gegoten en het past dan ook bij deze ontwikkelingsrichting om van initiatieven voor extra bouwplannen te onderzoeken of ze haalbaar en wenselijk zijn.

Zeker is dat niet aan alle bouwplannen kan worden meegewerkt: dat zou leiden tot vertraging van of schrappen binnen het bestaande programma, tot een te groot woningaanbod en tot verstedelijking van het landelijke Koggenland.

Te denken valt aan de volgende prioritering bij de beoordeling van planinitiatieven:

1. het initiatief onderbrengen binnen het bestaande programma
2. als dat niet mogelijk is en het plan niet ten koste gaat van het bestaande programma: voorrang geven aan plannen waarbij bestaande bebouwing of hinderlijke bedrijvigheid wordt opgeruimd (volgens de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling of compensatieregeling in de gemeentelijke bestemmingsplannen)
3. in aanvulling op punt 2 voorrang geven aan plannen waarbij niet-toekomstbestendige recreatieterreinen worden gesaneerd
4. als dat niet mogelijk is en het plan niet ten koste gaat van het bestaande programma: voorrang geven aan initiatieven door en voor inwoners of specifieke doelgroepen, die aantoonbaar bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp en waarbij extra inspanning wordt gepleegd op duurzaamheidsmaatregelen.

3.2.3 Ontwikkelrichting 3: maximaal inzetten op woningbouw, in de kernen en dorpslinten maar ook in het landelijk gebied

Koggenland is een aantrekkelijke woongemeente: goed ontsloten via de A7, de Westfrisiaweg en treinstation Obdam, op relatief kleine afstand van de Metropoolregio Amsterdam en met aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in de omgeving (IJsselmeerkust, Noordzeekust, stadjes). Het voorzieningenniveau is goed en toch is er nog veel rust en ruimte. Het is er goed wonen, getuige de positieve scores in de Leefbaarometer.⁵

Deze kwaliteiten kunnen worden ingezet om maximaal in te zetten op het realiseren van woningen en aantrekken van nieuwe inwoners.

Wat zou deze ontwikkelrichting kunnen betekenen?

Maximaal woningbouw programma

In deze ontwikkelrichting is bijvoorbeeld te denken aan grootschalige, stedelijke woningbouwontwikkeling (hoogbouw) bij het treinstation van Obdam, aan versnelde ontwikkeling van al geplande woonwijken, aan maximale inspanning om initiatieven van particulieren en ontwikkelaars van

⁵ De Leefbaarometer is een online informatiemiddel dat de leefbaarheid in kaart brengt door het weergeven van de huidige situatie en ontwikkelingen en achtergronden van de wijk of buurt.

de grond te krijgen, aan actieve grondaankopen en planontwikkeling door de gemeente zelf en aan het omvormen van recreatieterreinen naar woonwijken.

Bouwen in dorpslinten en het landelijk gebied

Er worden regelmatig plannen bij de gemeente ingediend voor het bouwen van woningen op vrije ruimtes (bijvoorbeeld grote tuinen) in dorpslinten of op gronden in het landelijk gebied, bijvoorbeeld in de vorm van 'landgoederen nieuwe stijl'. De economische opleving en gunstige woningmarkt zorgen voor een extra initiatieven. In deze ontwikkelrichting omarmt de gemeenten dit soort plannen en wordt iedereen een mooi plekje in het dorpslint of het landelijk gebied gegund.

Kanttekeningen bij een stedelijke koers

Bij ongewijzigd provinciaal beleid, is deze stedelijke koers niet te realiseren. Voor de provincie is het met de regiogemeenten overeen gekomen woningbouwprogramma leidend. Zowel als het om de aantallen gaat, als om de locatie waarbij de hoogste prioriteit ligt bij binnenstedelijk bouwen.

Los daarvan is nog een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- de aantrekkelijkheid van Koggenland ligt in de ruimte, de rust van het landelijk gebied en de variatie (afwisseling bebouwing, tuinen en openheid) in de dorpslinten. Extra woningbouw kan ten koste gaan van deze kwaliteiten en daarmee van Koggenland als gemeente waar het goed wonen, recreëren en werken is.
- de dorpslinten, het landelijk gebied, maar ook de dorpscentra zijn voor wat betreft het wegverkeer niet berekend op extra aantallen woningen. Verkeers hinder en knelpunten met verkeersveiligheid en parkeren zijn te verwachten.
- Extra woningbouw kan leiden tot een te groot woningaanbod; dit kan problemen opleveren voor nieuwbouwprojecten maar ook prijsdalingen of zelfs leegstand in de bestaande woningvoorraad.

3.3 Uitvoeringsprogramma

We zien dat de veranderingen in het domein wonen snel wijzigen door de marktomstandigheden en veranderde wet- en regelgeving. De vraag naar woonvormen die passen in dit tijdsgewricht is verschoven, maar de beschikbaarheid van woningen staat onder druk. Uiteindelijk heeft iedereen behoefte aan een dak boven zijn hoofd en moet er binnen de beperkte keuzemogelijkheden geacteerd worden om de woonwens te kunnen realiseren.

3.3.1 Realiseren en regelmatig actualiseren van het woningbouwprogramma

De woningbouwprogrammering staat als een huis. De woningvraag kan voldoende worden opgevangen in de plancapaciteit die we voor de komende tijd hebben en dat binnen de 10.000 woningen in West-Friesland valt. Er zijn meerdere nieuwbouwprojecten die op korte termijn worden opgeleverd. Marktpartijen tonen zich tevreden over de samenwerking en de inzet van de gemeente als het gaat om de huidige bouwlocaties.

De snelle veranderingen nopen ons wel om snel te kunnen schakelen in de woningbouwprogrammering. Een goede en praktische monitoring van de ontwikkelingen helpt ons hierbij. In de koopsector zijn er meerdere bronnen die in deze informatiebehoefte voorzien, in de sociale huur is hierin onvoldoende voorzien. Onder aanvoering van De Woonschakel wordt een beknopte monitoring opgezet, waardoor beter zichtbaar wordt hoe de actuele situatie eruit ziet.

3.3.2 Kadervisie en Omgevingsplan

Los van de keuze voor een bepaalde ontwikkelingsrichting, is het in ieder geval nodig om deze te vertalen naar concreet ruimtelijk beleid en regelgeving. Dit gebeurt in de Kadervisie, het Omgevingsplan en uiteindelijk de Omgevingsvisie.

3.3.3 Actieprogramma

Wat	Wie	Schaal	Wanneer
Ontwikkelen monitoring woonruimteverdeelsysteem Woonmatch	De Woonschakel	Regionaal	2019
Vernieuwen regionale huisvestingsverordening	Regionale gemeenten	Regionaal	2019
Voorwaarden faciliteren initiatieven in Kadervisie vastleggen	Gemeente	Lokaal	2019
Voorwaarden ruimtelijke kwaliteiten in Kadervisie uitwerken	Gemeente	Lokaal	2019
Vaststellen kernvoorraad	Gemeente	Lokaal	Continu
Aanbieden complementaire producten binnen woningbouwprogramma's	Gemeente	Lokaal met regionale afstemming	Continu
Ondersteunen initiatieven op het gebied van wonen	Gemeente	Lokaal	Continu
Prestatieafspraken	Gemeente met De Woonschakel en Gemeentelijk Woningbedrijf	Lokaal	Elk jaar
Woningbehoefte projectmatig onderzoeken	Gemeente	Lokaal	Voorafgaand aan nieuwe projecten

N.B. De groene velden komen voort uit het Regionaal Actieprogramma (RAP West-Friesland)

Hoofdstuk 4

MEER AANDACHT VOOR HET KLIMAAT

4.1 Wat zien we?

4.1.1 Actie gevraagd

Het klimaat is 'hot' en doet veel stof opwaaien over welke inzet benodigd is. Zeker is dat de opgave voor een duurzamere samenleving van grote omvang is. In de duurzaamheidsverkenning is het brede palet van energiebesparing, duurzame energieopwekking, mobiliteit, natuur, milieu en circulariteit geschetst. Voor wonen zijn voornamelijk de energiebesparing en duurzame energieopwekking bepalend voor de uitvoering van de opgave.

De gemeente Koggenland heeft een relatief jong woningbestand, 36% van de voorraad is na 1990 gebouwd. Deze woningen hebben gemiddeld betere energieprestaties dan woningen die voor die tijd zijn gebouwd. Desondanks is het aantal woningen gebouwd in de jaren '70 met 19% het grootst.⁶ Vanuit energetisch oogpunt ligt daar een opgave om de woningen duurzaam te verbeteren. Sommige makelaars geven aan dat woningzoekenden langzaamaan kritischer aankijken tegen de energieprestaties van de woningen. Aangezien de koopsector in grote mate is vertegenwoordigd in deze gemeente, ligt de opgave voor verduurzaming van de bestaande voorraad ook voor een groot deel in deze sector.

Vanuit de Trias Energetica bezien zijn er drie stappen in de strategie die bijdragen aan het duurzaam ontwerpen van gebouwen. De eerste stap betreft de beperking van het energieverbruik, bijvoorbeeld door het isoleren van woningen. De tweede stap gaat uit van maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals zonne-energie. De derde stap gaat uit van het zo efficiënt mogelijke gebruik van fossiele brandstoffen voor het vervullen van de resterende energiebehoefte. In de woningsector wordt gebruik gemaakt van energielabels of de energie-index om aan te geven in hoeverre deze woningen energiezuinig zijn. Dit wordt voor het voornaamste deel bepaald door hoe de woning is opgebouwd en kan worden verbeterd met duurzame energieopwekking. Een helder beeld van deze beide onderdelen maakt dan ook zichtbaar hoe groot de opgave is om te verduurzamen, zodat een minimale inzet van fossiele brandstoffen benodigd is.

⁶ Ter vergelijking, woningen uit de jaren '90 beslaan 16% van de voorraad, de jaren '00 15% en na 2011 is dat 5%.

4.1.2 Bestaande voorraad

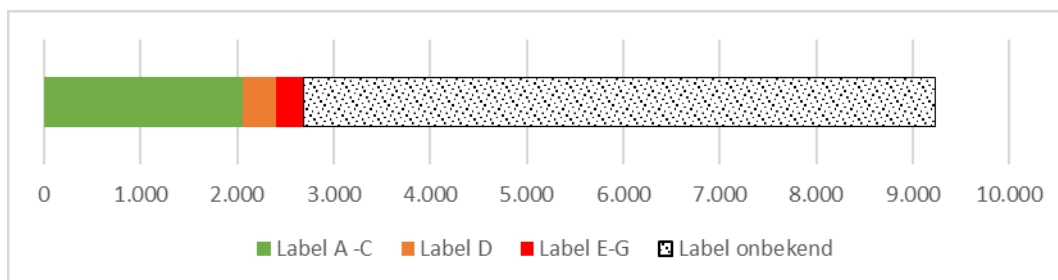
Als we uitgaan van de huidige woningbouwprogrammering, zien we dat ongeveer 90% van de toekomstige voorraad bestaat uit woningen die er nu al staan. De landelijke wet- en regelgeving, die voor nieuwe woningen een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) < 0,4 en aardgasvrij voorstaat en vanaf 2021 Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) vereist, draagt zeker bij aan de opgave om de gebouwde omgeving te verduurzamen. Maar nieuwbouw maakt daarmee dus nog maar een deel van de uitvoering uit. Wat weten we dus, los van het bouwjaar, van de woningen die in onze gemeente staan?

Een kleine 30% van de woningvoorraad in Koggenland heeft een geregistreerd energielabel. Dit definitief energielabel is verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen. Dit percentage is lager dan in omliggende gemeenten. Van de woningen die wel afgemeld zijn, heeft bijna de helft energielabel B of beter. Daarmee is Koggenland het beste af van Westfriesland, maar ook in de laagste energielabels (E-G) is Koggenland het meest vertegenwoordigd. Dat betreft ongeveer 10% van de woningen. Kortom, zowel qua energetisch goed als slecht presterende woningen is sprake van oververtegenwoordiging in onze gemeente.

4.1.3 Energieprestaties van de gehele voorraad

Van een groot deel van de woningvoorraad (> 70%) weten we niet meer dan de indicatieve energielabels. Van het gedeelte dat wel een definitief energielabel heeft, is 23% niet energiezuinig: het label is D of lager. Deze minder energiezuinige woningen met labels zijn vooral in Oudendijk en Hensbroek oververtegenwoordigd. Avenhorn en De Goorn hebben slechts een beperkt deel met een slechter energielabel. Vanwege het kleine deel dat een label heeft is het te voorbarig om aan te geven of dat exemplarisch is voor de gehele voorraad, maar het grotere deel van de voorraad dat recentelijk gebouwd is, doet wel vermoeden dat deze kernen een kleine voorsprong hebben op de andere.

Een klein deel van de voorraad is definitief afgemeld. Definitieve energielabels

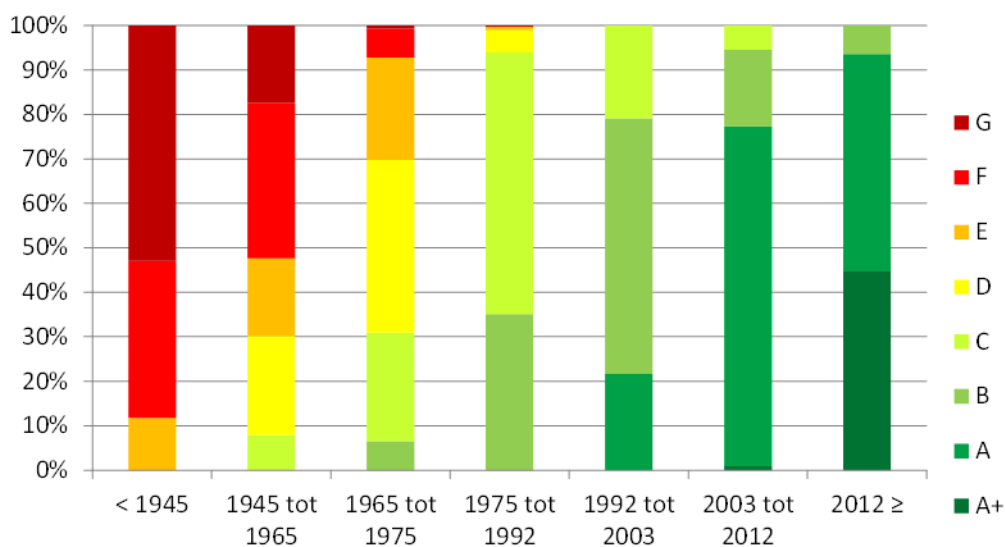


Bron: Klimaatmonitor, 2019

4.1.4 Energieprestaties van het Gemeentelijk Woningbedrijf

Het gemeentelijk woningbedrijf verhuurt 810 woningen, met voornamelijk bezit in de grotere kernen. Bijna driekwart van deze woningen is gebouwd na 1975. Bij de woningen die na 1992 zijn gebouwd is de energetische waarde goed, bij de oudere woningen ligt er een opgave voor verduurzaming. In totaliteit heeft 54% van de woningen een energielabel C of slechter. Iets minder dan een kwart van de voorraad heeft een label D of slechter. Dat betekent dat het woningbedrijf een belangrijke opgave heeft om de voorraad op een hoger peil te brengen qua duurzaamheid.

Hoe jonger de voorraad, hoe beter de energieprestaties. Energielabels van het bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf



Bron: Portefeuillestrategie Gemeentelijk Woningbedrijf, 2019.

4.1.5 Energieprestaties van De Woonschakel

De Woonschakel heeft voor haar gehele bezit de energielabels in beeld gebracht. Daarin komt naar voren dat zij flinke stappen vooruit zetten. In 2016 had nog 44% van de voorraad energielabel B of beter, in 2018 was dat aandeel toegenomen tot 60%.

Niet-duurzame voorraad sterk verkleind. Energie-index/energielabelontwikkeling bij De Woonschakel over gehele bezit (ook andere gemeenten)

Label op basis EI	2018	Totaal	2017	Totaal	2016	Totaal
A++	43		3		0	
A+	271		135		17	
A	1.685	5.448	1.201	4.929	1.124	4.869
B	1.519		1.418		1.341	
C	1.930		2.172		2.387	
D	224		551		560	
E	117	394	167	789	190	818
F	42		56		54	
G	11		15		14	
Totaal	5.842		5.718		5.687	

Bron: De Woonschakel, 2019.

4.1.6 Energieopwekking

Eén van de graadmeters om te zien of duurzame energieopwekking in het hoofd van bewoners zit, is het daadwerkelijk aantal geregistreerde PV-panelen. Er is daarin een groei zichtbaar. Waren er in 2013 nog 565 installaties met panelen bekend, in 2017 is dat aantal bijna verdubbeld tot 1.210 installaties. Dat komt er ongeveer op neer dat van de 100 woningen, er 13 zijn met PV-panelen. Dat is meer dan in de omliggende regio (Klimaatregio West-Friesland 11,3, RES-regio Noord-Holland-Noord 10,6) en landelijk

7,4 per 100 woningen. Dit komt mede doordat de omstandigheden eenvoudiger zijn voor eengezinswoningen, het type woning dat het meest aanwezig is binnen Koggenland.

4.1.7 Regionale Energiestrategie (RES) als fundament voor Klimaatakkoord

Voor de gemeente ligt de grootste verantwoordelijkheid en daarmee ook de grootste opgave in de gebouwde omgeving. Van gemeenten wordt gevraagd de regie op zich te nemen om met een wijkgerichte aanpak te komen. Dit is de insteek voor alle wijken in het land. Met wordt bedoeld dat de gemeente de opgave samen met anderen oppakt.

Aandachtspunt daarbij is dat de energietransitie inwoners en ondernemers niet op grote extra kosten jaagt en dat iedereen mee kan. Daar is het Rijk voor nodig, maar moeten ook andere partijen hun aandeel te leveren.

Voor de uitvoering van de RES zijn er meerdere raakvlakken met het Deltaplan Ruimtelijke Klimaatadaptatie, dat richtlijnen biedt voor het inrichten van de fysieke omgeving om hittestress, droogte en overstromingen te beperken en voorkomen.

Recent is er als onderdeel van de klimaatopgave landelijk ook aandacht voor bodemdaling. De bodembeweging heeft gevolgen voor de waterhuishouding en stabiliteit van huizen. Op basis van een quickscan op de digitale bodemdalingskaart⁷ is zichtbaar dat dit in de gemeente Koggenland nauwelijks speelt. Ten zuiden van de gemeente is dit in grotere mate aan de orde. Uitsluitend in de zuidoostelijke punt van de gemeente, ter hoogte van Scharwoude, is sprake van enige bodemdaling. In Scharwoude komt dit neer op een daling van gemiddeld 3,5 mm per jaar. In Berkhout is dat 2,1 mm per jaar.

In 2017 heeft onderzoeksbureau CE Delft onderzoek gedaan naar “Koggenland zonder aardgas”. Daarin zijn ‘groen gas’ en ‘elektriciteit’ als kansrijke ontwikkelingen bestempeld. In vervolg hierop heeft ingenieursbureau DWA een warmtetransitieverkenning uitgevoerd, waarin voor de eerste fase van de warmtetransitie (“tot nader order”) de optie ‘all electric’, meer specifiek warmtepompen, als optie wordt aangegeven. Dat is gebaseerd op een achttal criteria (energievraag per woning-equivalent >50 GigaJoule, oude gasleidingen, straatrenovatie, meer dan 50 corporatiewoningen, corporatiewoningen met geplande renovatie, meer dan 200 koopwoningen met hoge potentie, meerkosten all-electric blijven onder de € 1.000, gemiddeld bouwjaar >1970).

Hieruit komen de kansrijke gebieden Obdam, Ursem en Avenhorn waar dan gestart zou kunnen worden. Wel wordt benadrukt dat voor verwarming met warmtepompen een isolatieaanpak van de woningen noodzakelijk is.

4.1.8 Al gemaakte afspraken; de startsituatie

Voor de sociale huursector zijn in het Energieakkoord afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei. Eind 2020 dient de corporatievoorraad gemiddeld energielabel B te zijn (ook wel een Energie-Index van 1,25). Voor nieuwbouwwoningen geldt de wettelijke verplichting om deze niet meer op aardgas aan te sluiten en ze bijna energieneutraal op te leveren. Dit draagt bij aan de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben staan.

Vanuit de regionale woonvisie is een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen die bijdragen aan de uitvoering van deze opgave:

- Stimuleren van en informeren over duurzaamheidsinvesteringen

⁷ www.bodemdalingskaart.nl

- Aansluiten bij de behoefte voor energietransitie in de buurten om klimaatdoelstellingen te behalen.

4.2 Ontwikkelrichtingen

Voor het waarmaken van de ambities is inzet van de gemeente en de partners binnen de gemeente onmisbaar. Daarbij geldt dat Koggenland met het gemeentelijk woningbedrijf een troef in handen heeft om zelf de verduurzaming vorm te geven en daarmee een voorbeeld te stellen. Gezien de grote particuliere voorraad binnen onze gemeente, zullen we ons ook moeten richten op het vergroten van de bewustwording. We kunnen dan niet voorbij aan de grotere groep ouderen in onze gemeente. Hier liggen kansen om de verduurzaming te verbinden met het thema 'langer thuis'.

We hebben een aantal handvatten waar we onze uitvoering aan kunnen koppelen. Allereerst is deze verkenning wonen tegelijk opgezet met de verkenning duurzaamheid. Onder die vlag, waarin ook de regionale duurzaamheidsambities een prominente rol hebben, wordt de koers naar een CO₂-neutrale gemeente Koggenland geschetst.

Hieronder volgt een uitwerking in mogelijke ontwikkelrichtingen, gebaseerd op de in het vorig hoofdstuk beschreven driedeling.

4.2.1 Ontwikkelrichting 1: bestaand beleid en wettelijke verplichtingen

Bij ontwikkelrichting 1 houdt Koggenland vast aan het bestaande duurzaamheidsbeleid in combinatie met extra inspanningen vanwege wettelijke verplichtingen (RES, Klimaatadaptatie).

Richting inwoners en ondernemers blijft de gemeentelijke rol beperkt tot informeren en handhaven van milieuregels. Zelf investeert de gemeente vooral op natuurlijke momenten in duurzaamheidsmaatregelen, zoals bij nieuwbouw en (groot) onderhoud in het gemeentelijk vastgoed (gemeentelijke gebouwen en woningbedrijf).

4.2.2 Ontwikkelrichting 2: actief met landelijke, regionale en lokale ambities en opgaves aan de slag

Deze ontwikkelrichting sluit het meest aan bij de ambities zoals opgenomen in de Verkenning Duurzaamheid.

De grote landelijke en regionale doelstellingen (energieneutraal in 2014, gasloos in 2050) worden niet aangescherpt, maar Koggenland gaat – samen met de regio – wel actief met de opgave aan de slag. Hierbij valt te denken aan:

- Lokale initiatieven, die een bijdrage leveren aan een duurzamere woningvoorraad (inclusief vakantiewoningen), waar mogelijk faciliteren;
- De toepassing van slimme techniek om (bijna) energieneutrale woningen te bouwen. We gebruiken de ervaringen uit de bouw van de 24 woningen in De Tuinen van Ursem om vaker en efficiënter woningen te bouwen met een dergelijke hoge energieprestatie;
- Het aanbieden van een duurzaamheidslening, waarmee bewoners energiebesparende maatregelen in en aan de woning kunnen treffen;
- Financieringsmogelijkheden die vanuit landelijke gelden beschikbaar worden gesteld benutten. Voor verhuurders die te maken hebben de verhuurdersheffing geldt bijvoorbeeld de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV), waarmee woningen aardgasvrij kunnen worden gemaakt of de energieprestaties minimaal drie Energie-Indexstappen verbeterd worden. Een andere financieringsmogelijkheden betreft bijvoorbeeld de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE);

- De bestaande samenwerking op regionaal niveau (o.a. voor de Regionale Energiestrategie), waarbinnen we gezamenlijk optrekken en kennis en ervaringen delen, intensiveren;
- Uitvoering geven aan de warmtetransitie: stap voor stap alle woningen van het gas af
- Inzet op bewustwording, waardoor de mogelijkheden voor verduurzaming voor bewoners van onze gemeente helder zichtbaar zijn.

4.2.3 Ontwikkelrichting 3: versnelde realisatie van de ambities en opgaves

Hoewel de opgave vanuit ontwikkelrichting 2 al fors te noemen is, is ook een ambitieuzer koers denkbaar en kan het streven zijn om in 2030 energieneutraal en in 2040 gasloos te zijn.

Bijvoorbeeld door woningen van het woningbedrijf versneld te verduurzamen en van het gas af te halen, en bij woningcorporatie De Woonschakel te pleiten om datzelfde te doen. Voor de particuliere woningen is denkbaar dat een (gemeentelijke) energiecoöperatie, of 'transitieteam' bewoners ontzorgt bij de verduurzaming van hun woning. Of dat bewoners via subsidies worden ondersteund.

Uiteraard vergt deze koers extra inspanningen en kosten ten opzichte van de opgave die Koggenland al op zich af ziet komen. Bovendien kan té snel investeren er toe leiden nieuwe technische ontwikkelingen of inzichten niet worden benut.

4.3 Uitvoeringsprogramma

4.3.1 Inzet in de sociale huursector

Het gemeentelijk woningbedrijf heeft aan de hand van de routekaart CO2-neutraal 2050 van Aedes een route uitgestippeld om de energetisch slechtere voorraad te verduurzamen door isolatiemaatregelen en het plaatsen van PV-panelen. Met deze aanpak worden jaarlijks meer dan 20 woningen verduurzaamd.

De Woonschakel voldoet al aan de landelijke afspraken om het bezit op gemiddeld label B te brengen. Deze woningcorporatie, met bezit in Obdam en Hensbroek, heeft de ambitie uitgesproken om de woningen met de slechtste energielabels eerst aan te pakken. Uiterlijk in 2030 zullen er dan ook geen woningen meer worden verhuurd met een energielabel D, E, F of G. Voor 2030 is de doelstelling ook om gemiddeld label A te hebben behaald.

4.3.2 Algemene en gebiedsgerichte aanpak

Voor het particuliere deel van de woningvoorraad zijn er meerdere sporen die gevolgd kunnen worden. Het eerste spoor betreft een algemene aanpak, waarbij inzet zoals de duurzaamheidslening en het aanbod van het Duurzaam Bouwloket onderdeel uitmaken van de aanpak. Het voornemen is om de duurzaamheidslening te verbinden aan de blijverslening voor ouderen tot de 'regeling toekomstbestendig wonen'.

Het tweede spoor betreft een gebiedsgerichte aanpak. Het is bekend waar de woningen met slechtere – geregistreerde - energielabels staan, maar niet precies waar de mensen wonen die het belangrijk vinden om stappen te maken met duurzaamheid. Het is best mogelijk dat er bewoners zijn die weliswaar geïnteresseerd zijn, maar om welke reden dan ook niet direct kunnen of willen inspringen. Het is dan ook van belang om blijvend aandacht te hebben voor signalen vanuit de kernen om ook later te kunnen starten. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de DOE-teams of nieuwe dorpsgesprekken, maar ook tijdens de overlegmomenten over de Kadervisie of de RES. Daar waar mogelijk zijn plannen voor de verduurzaming

van woningen te combineren met de herinrichting van de openbare ruimte. Op basis van deze aanpak is scherp te krijgen op welke termijn de kernen aardgasvrij kunnen worden en wat hiervoor benodigd is.

4.3.3 Meekoppelkansen

Andere meekoppelkansen met betrekking tot duurzaamheid zijn aanpassingen voor langer thuis en/of asbestsanering. Het aantal oudere huishoudens neemt toe, waarbij we weten dat een grote groep ervoor kiest om in de vertrouwde woning te blijven wonen. We willen dat het vanzelfsprekend wordt dat deze groep er ook op gewezen wordt dat zij hun comfort kunnen vergroten door aandacht te hebben voor aanpassingen die een verminderde mobiliteit vergen én aanpassingen die een aangenaam woonklimaat versterken.

4.3.4 Actieprogramma

Wat	Wie	Schaal	Wanneer
Verbinding met andere deelverkenningen in Kadervisie	Gemeente	Lokaal	2019
Inwoners en betrokken partijen bewust maken en meenemen in opstellen warmtevisie	Gemeente samen met anderen	Lokaal	2019/2020
Continueren duurzaamheidslening en inzetten op verbinding met andere velden	Gemeente	Lokaal	Continu
Planning transitie naar aardgasvrije wijken	Gemeente	Lokaal	2020
Uitvoering geven aan de RES	Gemeente	Regionaal	2020

Hoofdstuk 5

BIJZONDER (FIJN) WONEN: OUDER WORDEN, ZORG ONTVANGEN, ZELF HET HEFT IN HANDEN NEMEN EN NIEUWE WOONCONCEPTEN

5.1 Wat zien we?

5.1.1 Initiatieven gericht op langer thuis en zorg

Er zijn regelmatig initiatieven van bewoners en marktpartijen die zich richten op woonvormen voor ouderen en kleinschalige woonzorgconcepten. Bij deze woonvormen gaat het om:

- groepswoners: vanuit de zorggedachte maar ook vanuit sociale relaties kiezen sommige ouderen er voor te gaan wonen in groepen gelijkgestemden. De ontwikkeling van het Obdammerhof, dat aansluiting heeft met het landelijk opererende Knarrenhofconcept, is hier een voorbeeld van.
- begeleid wonen: woonvormen waarin mensen met een extra zorgvraag in groepsverband kunnen wonen. Een goed voorbeeld hiervan is het initiatief van WarmThuis in Zuidermeer.
- beschermde wonen voor ouderen: een woonvorm voor ouderen in de nabijheid van voorzieningen en waar intensieve zorg wordt verleend aan ouderen die sinds de hervormingen in het sociaal domein niet meer in aanmerking komen voor een verzorgingshuis, maar wel de behoefte hebben aan een veilige omgeving waar zorg in de buurt is. Hiervoor is de samenwerking met zorgaanbieders van groot belang voor een eventuele totstandkoming. De Omring is een partij die initiatief neemt om om regionaal de mogelijkheden voor deze woonvorm uit te werken.

Daarnaast zijn er ook individuele initiatieven waar – binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan – ruimte voor is. Zo kunnen mantelzorgwoningen in veel gevallen vergunningvrij worden gebouwd, als een medische indicatie is afgegeven. Voor kangoeroewoningen, waarbij twee huishoudens 1 dak en dezelfde voordeur delen, zijn eveneens mogelijkheden.

Binnen de gemeente is er (nog) geen beleidsvisie op wonen met zorg. Leidraad voor het sociaal domein is 'Transformatie 'vanuit de klei: dichtbij, inclusief én samen!'. In dit beleidsplan ligt de nadruk op preventie en voorlichting, experimenterend, slimmer samenwerken en is het gericht op het versterken van de eigen

en sociale kracht. Het uitvoering geven aan een versterking op deze onderdelen, vraagt aandacht voor het samenbrengen van sociaal domein en wonen binnen de eigen gemeente en met samenwerkingspartners.

5.1.2 Huisvesting voor kwetsbare inwoners

Regionaal is de toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023 opgesteld. Samen met maatschappelijke Westfriese partners is een tiental focuspunten vastgesteld waarop wordt ingezet. De belangrijkste voor wonen zijn:

- Wijk- en gebiedsteams als oren en ogen in de wijk en zorgen voor vroegtijdige signalering van problemen en voor ondersteuning bij zorgvragen;
- Afspraken met woningcorporaties en maatschappelijke partners om huisuitzettingen te voorkomen;
- Goede screening vooraf voor een passende ondersteuning en bij uitstroom contact leggen met het wijk- en gebiedsteam om een zachte landing in de wijk mogelijk te maken. Ambulante ondersteuning wordt op maat gesneden;
- Blijvend overleg met woningcorporaties over voldoende uitstroomplekken uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen;
- De samenwerking vanuit het convenant 'Samenwerken aan beschermd wonen, opvang en zorg in Westfriesland' regionaal doorzetten;
- Zorgen voor een sluitende ketenaanpak rondom kwetsbare inwoners in samenwerking met de zorgverzekeraar en de maatschappelijke partners, waarmee een inclusieve samenleving mogelijk is en een ieder naar vermogen kan participeren.

In het convenant 'Samenwerken aan beschermd wonen, opvang en zorg in Westfriesland' is de taakverdeling op het gebied van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vastgelegd. Hier hoort onder andere bij dat personen die uitstromen uit een voorziening voor MO of BW, zoveel mogelijk terugkeren naar de gemeente van herkomst. Samen met de zorgaanbieder en woningcorporaties zetten gemeenten zich in voor passende huisvesting voor deze groep.

Samen met de andere Westfriese gemeenten is Koggenland bovendien bezig met het opzetten van een pilot voor 2 jaar om te gaan werken volgens de 'Vroeg –eropaf!' - methodiek voor vroegsignalering van betalingsachterstanden en schulden. Deze aanpak heeft zich in den lande bewezen.

5.1.3 Wonen buiten de woningmarkt om..

Het vinden van een reguliere woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Bijvoorbeeld voor mensen die uit een scheiding komen en geen aanspraak maken op een urgentieverklaring. Maar ook arbeidsmigranten of studenten, die vooral op zoek zijn naar betaalbare woonruimte.

De wachttijd voor een huurwoning is voor deze groepen een knelpunt en een koopwoning is ook niet voor iedereen een oplossing.

Eén van de toevluchtsoorden die mensen vinden zijn vakantieparken, ondanks dat dit niet is toegestaan. Uit het onderzoek 'Wonen in de luwte' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties blijkt dat er naar schatting 55.000 mensen in Nederland op vakantieparken wonen. Die groep bestaat uit mensen die bewust kiezen voor deze woonvorm, mensen die met spoed een woning zoeken, mensen die niet meer in aanmerking komen voor een reguliere woning, bijvoorbeeld door schuldenproblematiek, arbeidsmigranten en criminelen. Het is daarmee een diverse groep met verschillende redenen. Zo wordt het gezien als een goedkoop alternatief, zijn er te weinig tijdelijke woonvormen en te weinig woonmilieus voor mensen met behoefte aan een prikkelarme omgeving.

Vakantieparken zijn al langer minder in trek bij de ooit bedoelde doelgroep. Mede hierdoor zijn deze parken niet meer recreatief rendabel. In de verkenning 'economie en recreatie' wordt geconstateerd dat 'de huidige vakantieparken binnen de gemeente niet toekomstbestendig en perspectiefarm zijn'. Koggenland staat hierin niet alleen. In regionaal verband is onderzocht in welke gebieden verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieparken toekomst heeft en dit wordt nog vervolgd met een onderzoek naar het toekomstperspectief van de individuele recreatiebedrijven.

Daarmee ontstaat beter zicht op de doelgroep waarvoor woonruimte benodigd is en welke actie het meest passend is.

Een ander fenomeen dat landelijk aandacht krijgt betreft de ontwikkeling van 'Tiny Houses': kleine, vaak tijdelijke, en al dan niet geheel zelfvoorzienende (riolering, water, elektriciteit) woningen. Uit het woningbehoefte onderzoek van Atrivé en uit de gevoerde gesprekken met makelaars, ontwikkelaars en anderen, blijkt de behoefte aan dit type woningen vooralsnog niet aanwezig.

Die behoefte is er vaker in stedelijke gebieden waar de woningprijzen voor met name starters echt niet meer op te brengen zijn en tijdelijk braakliggende terreinen aanleiding geven voor tijdelijke woonvormen.

5.1.4 Grip op de eigen woning

In de dagelijkse praktijk van vergunningverlening en handhaving, lopen initiatiefnemers van (bouw) plannen vaak tegen landelijke of gemeentelijke regels aan. Niet voor niets is één van de doelstellingen van de Omgevingswet om te komen tot eenvoudiger en duidelijker regels. En ook bij de voorbereidingen in Koggenland is – onder andere vanuit de gemeenteraad – gevraagd om ruimere regels.

De gemeente heeft geen invloed op door het Rijk wettelijk vastgelegde regels (met name het Bouwbesluit), maar wel op gemeentelijke voorschriften. Op het terrein van wonen gaat het dan met name om bouwvoorschriften (bouwhoogtes, dakvormen, regels voor woningsplitsing, etc) en welstandseisen.

Koggenland heeft zich bij het Rijk aangemeld als pilotgemeente voor het opstellen van een Omgevingsplan voor de dorpskernen. Het Omgevingsplan is een 'bestemmingsplan nieuwe stijl' waarmee vooruitlopend op het in werking treden van de Omgevingswet, alvast wordt geëxperimenteerd. Het vereenvoudigen en verruimen van gemeentelijke regels maakt nadrukkelijk onderdeel uit van dit experiment.

Aan de hand van de ontwikkelrichtingen beschrijven we in dit hoofdstuk van de verkenning Wonen mogelijke keuzes hierin.

5.2 Ontwikkelrichtingen

5.2.1 Ontwikkelrichting 1: op basis van bestaand ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid voor diverse woonvormen is de afgelopen decennia in Koggenland zorgvuldig afgewogen. Verruiming van regels heeft immers direct ook consequenties voor het woongenot van burens. Die afweging van belangen – ruime regels waar het kan, strikte regels waar het moet – heeft een vertaling gekregen in door de elkaar opvolgende gemeenteraden vastgesteld beleid en regels in bestemmingsplannen en beleidsdocumenten. In de loop der jaren hebben plannenmakers kunnen merken dat regels minder gedetailleerd zijn geworden, er veel ruimere bouw mogelijkheden zijn en welstand nog slechts op hoofdlijnen adviseert.

In deze ontwikkelrichting houdt Koggenland vast aan deze lijn en grijpt natuurlijke momenten zoals het opstellen van een nieuw Omgevingsplan of Omgevingsvisie aan om te onderzoeken waar regels eenvoudiger en ruimer gesteld kunnen worden.

Initiatieven voor bijzondere woonconcepten en kwetsbare doelgroepen worden getoetst aan het beleid en als er concrete aanleiding is, kan een initiatief ook leiden tot aanpassing van dat beleid.

Nieuwbouwwoningen dienen te allen tijde te voldoen aan het Bouwbesluit. Daarmee is een woning nog niet per definitie levensloopgeschikt, maar het schept daarmee wel randvoorwaarden om een woning aan te passen tot een levensloopgeschikte woning. Dit draagt bij aan het doel om het eenvoudiger te maken voor ouderen om langer thuis te wonen.

Voor wat betreft het wonen op recreatieterreinen volgt Koggenland het provinciaal beleid en dat houdt in dat permanente bewoning niet is toegestaan. De huidige werkwijze van handhaven wordt dan ook doorgezet.

5.2.2 Ontwikkelrichting 2: grenzen van het beleid opzoeken en experimenteren

De tweede ontwikkelrichting sluit het meest aan bij het beleid zoals vastgesteld in de regionale woonvisie, het gemeentelijk woningbouwprogramma, het ruimtelijk beleid en de ambities voor aanpassing van dat ruimtelijk beleid in het kader van de nieuwe Omgevingswet.

De richting houdt in dat mogelijkheden voor verruiming en vereenvoudiging van regels zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Hierbij leert Koggenland van de eigen ervaringen in het pilotexperiment van het Omgevingsplan voor de Dorpskernen, maar ook van goede voorbeelden van andere pilots in het land (coördinatie vanuit het Ministerie en de VNG) en door andere gemeenten te bezoeken die al een stap verder zijn gegaan, zoals Boekel of Almere.

Het gemeentelijk beleid dat al decennia lang is opgebouwd, wordt niet overboord gegooid, maar Koggenland zoekt de grenzen op om regels te vereenvoudigen en te verruimen zonder de kwaliteiten van Koggenland en belangen van bewoners en ondernemers tekort te doen.

Goede voorbeelden van ruimere, eenvoudiger regels worden zo snel mogelijk in beleid omgezet, zodat niet de procedure van een omgevingsplan voor de hele gemeente volledig hoeft te worden afgewacht.

Uitgangspunt is dat als ruimere regels ook leiden tot meer zelfstandige woningen (bijvoorbeeld een tweede woning in een bijgebouw), dit niet ten koste mag gaan van de bestaande woningbouwprogrammering.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen - zowel binnen het bestaande woningbouwprogramma als nieuwe initiatieven - onderzoekt Koggenland actief de behoefte en mogelijkheden om huisvesting voor kwetsbare doelgroepen een plaats te geven.

Koggenland staat bovendien open om de mogelijkheden van geheel of gedeeltelijk omvormen van recreatieterreinen ten behoeve van permanente bewoning te onderzoeken, of hier een experiment mee aan te gaan. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn dat:

- Medewerking van de provincie nodig is
- Eventuele omvorming niet ten koste mag gaan van de bestaande woningbouwprogrammering, dit vraagt om omvorming richting onderscheidende woonvormen (geen 'reguliere woonwijk')

- De gevolgen voor alle vakantieparken in de gemeente (en wellicht regionaal) in beeld moeten worden gebracht
- Sprake moet zijn van een totaalplan per recreatieterrein, dat bijdraagt aan doelstellingen op het gebied van huisvesting van specifieke doelgroepen, duurzaamheid, landschap en recreatie
- De bestaande bebouwing moet worden gesaneerd en vervangen door woningen die op grond van het Bouwbesluit aan de eisen voor permanente bewoning voldoen.

5.2.3 Ontwikkelrichting 3: regelvrijheid en innoveren

Hoe innovatief wil Koggenland zijn? Koggenland kan er voor kiezen om de grenzen van de nieuwe Omgevingswet op te zoeken voor maximale regelvrijheid. Zowel op het gebied van bestemmingsplanregels (bouwhoogte, oppervlaktes, bewoning van bijgebouwen, woningsplitsing) als van welstand (het uiterlijk van gebouwen).

Op het terrein van specifieke woonconcepten en huisvesting van kwetsbare groepen kan Koggenland innovatief en pro-actief de (zorg)markt benaderen om initiatieven binnen en buiten het bestaande woningbouwprogramma van de grond te krijgen. In deze variant gaat Koggenland zelf op zoek om locaties (denk ook aan vrijkomende agrarische bebouwing) te koppelen aan zorginitiatieven.

In deze ontwikkelrichting wacht Koggenland initiatieven om vakantieparken om te vormen niet af, maar onderneemt de gemeente zelf actie om de kansen van deze terreinen voor specifieke woonconcepten optimaal te benutten. Dit kan betekenen zelfs betekenen dat de gemeente zelf in de terreinen investeert (opkoopregeling verouderde huisjes).

Innovatie betekent ook 'het wiel uitvinden' en dat kost inspanning en capaciteit zonder dat het resultaat vooraf gegarandeerd is.

Deze koers gaat bovendien gepaard met risico's: regelvrijheid is mooi voor een initiatiefnemer maar kan ten koste gaan van belangen van bewoners, ondernemers of de gemeente zelf en het algemeen belang van kwaliteit van de omgeving.

Eventuele gemeentelijke investeringen in wooninitiatieven of omvorming van recreatieterreinen vraagt financiële offers en gaat gepaard met financiële risico's.

5.3 Uitvoeringsprogramma

5.3.1 Versterken afstemming en samenwerking

Het realiseren van de ambities vereist binnen de gemeente afstemming en samenwerking tussen de domeinen wonen, welzijn, inkomen, werk en zorg. Daarnaast vraagt het ook om de blik naar buiten te richten in de samenwerking met alle ketenpartners: zorgaanbieders, lokale wijk- en gebiedsteams, verzekeraar, wooncorporaties en GGD. Deze samenwerking komt terug op meerdere vlakken, waarvan de 'zachte landing' in de wijk voor statushouders, arbeidsmigranten, mensen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, de aanpak van schulden en het omgaan met de uitdagingen op het vlak van vergrijzing de meest prominente thema's vormen.

5.3.2 Regeling 'toekomstbestendig wonen' en informeren over kansen

Koggenland zet in op een aantal handelingsperspectieven. Allereerst is er in nieuwbouwplannen oog voor woningen waarin het geschikt is om ouder te worden. Daarmee wordt het geschikte aanbod verruimd.

Ten tweede wordt ingezet op informatievoorziening richting ouderen, zodat zij zicht hebben op wat er voor mogelijkheden zijn. Daar hoort ook het uitgebreide aantal opties aan nieuwe woonvormen bij. Ten derde is het ook belangrijk dat ouderen de mogelijkheid hebben om daadwerkelijk in hun eigen woning oud te worden. Om dit te faciliteren, is een voorstel in voorbereiding voor een regeling Toekomstbestendig wonen waarin. In deze regeling worden elementen uit de Blijverslening en Duurzaamheidslening gecombineerd.

5.3.3 Huisvesting van arbeidsmigranten en de toekomst van recreatieterreinen

Als gemeente draaien we mee in regionaal onderzoek en bijbehorend programma om buitenlandse werknemers te huisvesten. Vanuit deze samenstelling herijken en stellen we eventueel het gemeentelijke beleid bij.

Zowel lokaal als regionaal onderzoeken we welke creatieve mogelijkheden er zijn om (een deel van) de vijf vakantieparken in de gemeente economisch vitaal en toekomstbestendig te maken. Eén van de potentiële uitkomsten kan een vorm van permanente bewoning zijn.

5.3.4 Actieprogramma

Wat	Wie	Schaal	Wanneer
Regeling Toekomstbestendig wonen opstellen	Gemeente	Lokaal	2019
Vroeg Eropaf	Gemeente en woningcorporaties	Regionaal	2019 en 2020
Faciliteren woonzorginitiatieven	Gemeente	Lokaal	Continu
Versterken afstemming en samenwerking	Gemeente met partners	Lokaal en regionaal	Continu
Vakantieparkenaanpak	Gemeente als regievoerder	Lokaal en regionaal	2019-2021

Hoofdstuk 6

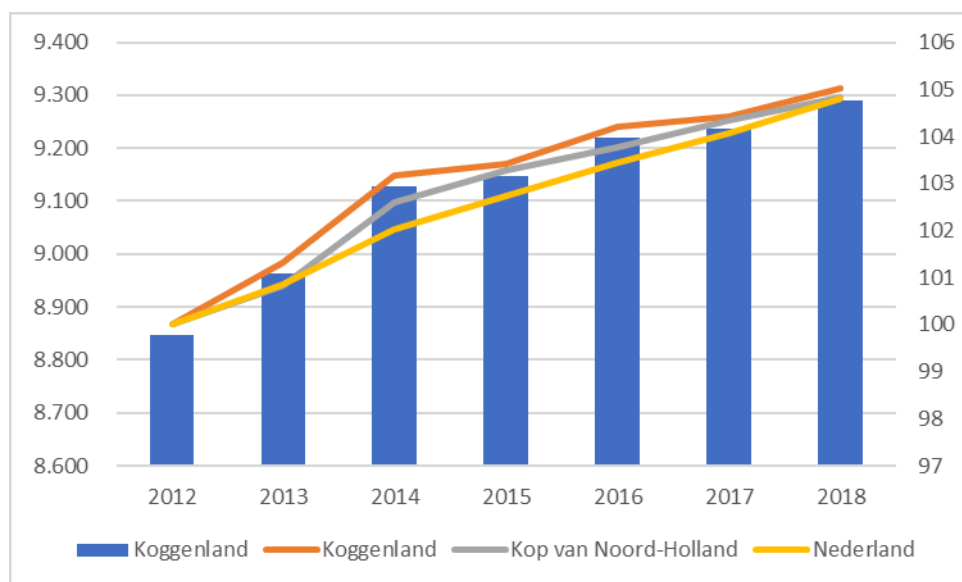
ONTWIKKELRICHTINGEN

	ONTWIKKELRICHTING 1	ONTWIKKELRICHTING 2	ONTWIKKELRICHTING 3
Ambitie	Koggenland blijft een landelijke gemeente en koestert de sociale samenhang in de dorpen. Ruimte en rust blijven bewaard en zorgen voor een fijne leefomgeving om te wonen, te werken en te recreëren.	Koggenland houdt de ontwikkelingen (demografie, woningmarkt) scherp in de gaten en gaat actief met de opgaves op het gebied van wonen en duurzaamheid aan de slag. De kwaliteit van de leefomgeving en het dorps en landelijk karakter blijven uitgangspunt, maar ontwikkeling is nodig om de opgaves het hoofd te bieden en Koggenland vitaal en leefbaar te houden.	Koggenland ontwikkelt zich tot een groenstedelijke gemeente en ondersteunt dit door zelf een ondernemende rol te pakken. Hiermee trekt Koggenland nieuwe inwoners aan en ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen met levendige reuring in dorpen en landelijk gebied als resultaat.
	Nieuwbouw uitsluitend ten behoeve van de eigen natuurlijke groei Koggenland voldoet op het gebied van duurzaamheid aan de wettelijke verplichtingen Het bestaand ruimtelijk beleid blijft het uitgangspunt en wordt op natuurlijke momenten waar nodig geactualiseerd	Het woningbouwprogramma baseren op bevolkingsprognose en woningbehoefte-onderzoek Koggenland gaat actief met de duurzaamheidsopgave aan de slag Koggenland experimenteert zelf en leert van goede voorbeelden elders om zorgvuldig tot eenvoudiger en ruimer ruimtelijk beleid te komen.	Maximaal ruimte geven voor woningbouw, zowel in de kernen als daar buiten. Koggenland wil sneller energieneutraal (2030) en van gas af (2014) zijn Koggenland ruimt regels maximaal op en ontwikkelt zelf plannen voor specifieke woonvormen en voor het omvormen van recreatieterreinen
Voor-beelden	Het bouwprogramma bijstellen naar 10 woningen per jaar Bouwplannen uitsluitend op initiatief van inwoners Verkoop en verhuur uitsluitend lokaal adverteren Inwoners en ondernemers informeren over de wettelijke verplichtingen en milieuvoorschriften handhaven Uitvoeren RES en Warmtetransitieplan (van het gas af) Op natuurlijke momenten duurzaamheidsmaatregelen treffen in gemeentelijke gebouwen en woningbedrijf Op natuurlijke momenten of naar aanleiding van specifieke projecten het ruimtelijk beleid herzien om te kijken of regels eenvoudiger of ruimer kunnen Het handhavingsbeleid tegen permanente bewoning op recreatieterreinen onverkort voortzetten	Woningbouw de eerste 10 jaar versnellen van 60 naar 110 woningen per jaar. De woningmarkt blijven monitoren Behoud en bescheiden groei van de sociale huurvoorraad, meer goedkope koop en verruimen Starterslening naar €200.000 Woonconcepten voor zorg en/of ouderen en/of cpo in het bouwprogramma actief faciliteren Extra bouwplannen zorgvuldig afwegen: niet ten koste van het bestaande programma en met bijdrage aan kwaliteit (ruimte, duurzaamheid, doelgroepen) Regeling Toekomst bestendig wonen (duurzaamheidslening) Actief verduurzamen gemeentelijk vastgoed en woningen met aansprekende voorbeeldprojecten Lokale duurzaamheidsinitiatieven faciliteren en actief met de warmtetransitie aan de slag Via de pilot Omgevingsplan Dorpskernen experimenteren met eenvoudiger en ruimere regels De mogelijkheden voor omvorming van recreatieterreinen verkennen	Bij regio en provincie pleiten voor groei, meer dan de eigen woningbehoefte Sociale huurwoningen (woningbedrijf en in overleg met De Woonschakel) nog sneller verduurzamen Particulieren ontzorgen: zowel financieel, als de verduurzaming van de woning zelf Inzetten van een bouwadviseur om bouwinitiatieven in dorpslinten en landelijk gebied te begeleiden Het Omgevingsplan en aanvullend beleid maximaal regelvrij maken Wooninitiatieven en mogelijke locaties in beeld brengen en koppelen, maar ook zelf woningen (met name goedkope koop) ontwikkelen In overleg met ondernemers en de provincie om actief de omvorming van recreatieterreinen op te pakken
Impact	Behoud van de kwaliteit van de leefomgeving: mensen wonen fijn en veilig in dorpen waar men elkaar kent en in het landelijk gebied waar van rust en ruimte te genieten is Onvoldoende woningen beschikbaar voor de eigen woningbehoefte en daarmee eerder en heftiger effecten van vergrijzing, afnemende bevolking en afnemend draagvlak voor voorzieningen Minder kans op een woning naar keuze, zowel binnen als buiten de gemeente (regio) Aan de wettelijke verplichtingen wordt voldaan, maar doelstellingen op het gebied van wonen en duurzaamheid worden niet gehaald Kansen op een effectiever ruimtelijk beleid worden niet optimaal benut. Dit kan initiatiefnemers belemmeren. Recreatieterreinen kunnen in een neerwaartse spiraal terecht komen	Het landelijk karakter blijft behouden, maar - hoewel op zorgvuldig afgewogen locaties - gaat woningbouw toch ten koste van landschap, uitzicht en natuur Plannen dragen ook bij aan kwaliteit: verwijderen van verouderde bebouwing, ruimte voor landschapselementen of recreatieve voorzieningen en huisvesting van bijzondere doelgroepen De duurzaamheidsopgave vraagt van gemeente, bewoners en ondernemers forse inspanningen Kansen worden benut en plannen verrijkt, maar niet iedereen 'krijgt zijn zin'. Voor de recreatieterreinen gloort er toekomstperspectief en er liggen kansen om knelpunten in de woningmarkt (tijdelijke huisvesting, spoed, buitenlandse medewerkers) op te lossen	Ruime kans en keuze op de woningmarkt, grip op de eigen woning en versterking van het draagvlak voor voorzieningen Koggenland verstedelijkt, dat gaat ten koste van kwaliteiten voor wonen, werken en recreëren. Bovendien ontstaat een te groot woningaanbod De ruimte in dorpslinten, landelijk gebied en dorpscentra verdwijnt en er ontstaan knelpunten op het gebied van verkeershinder, parkeren en veiligheid De betaalbaarheid en haalbaarheid van een nog ambitieuzer duurzaamheidsbeleid zijn discutabel. De kans op desinvesteringen wordt groter Regelvrijheid voor de een gaat ten koste van belangen van de ander. Dit kan tot meer conflicten of aantasting van de leefomgeving leiden Actieve ontwikkeling door de gemeente betekent forse voorinvesteringen, financiële risico's en benodigde capaciteit
Rol	De gemeente houdt zich aan de minimale kerntaken.	De gemeente houdt de ontwikkelingen scherp in de gaten, anticipeert hierop en experimenteert. De gemeente gaat actief met het eigen vastgoed aan de slag en informeert en faciliteert inwoners en initiatiefnemers. De gemeente investeert in planontwikkeling - incidenteel zo nodig ook in grondaankoop - uitsluitend binnen het woningbouwprogramma.	De gemeente stelt ruime regels en nodigt (markt) partijen uit om met ontwikkelingsplannen te komen. Maar de gemeente verwerft ook actief zelf gronden en ontwikkelt hier plannen voor.
Regio	Bijgesteld bouwprogramma en afschermen lokale markt afstemmen met regio Westfriesland en de provincie Wettelijke duurzaamheidsverplichtingen regionaal (Westfriesland en Holland boven Amsterdam) oppakken.	Prognoses en woningbehoefte onderzoek samen met regiogemeenten Westfriesland uitvoeren en op basis daarvan zonodig het woningprogramma bijstellen Project huisvesting arbeidsmigranten via regio Westfriesland op NHN niveau uitvoeren Project verblijfsrecreatie via regio Westfriesland op NHN niveau uitvoeren Lobby NHN voor extra woningbouw volgen Meedoen in projecten RES en Klimaatadaptatie, via regio Westfriesland op NHN niveau	Extra woningbouw afstemmen met regio Westfriesland en provincie Extra ambities duurzaamheid inbrengen in Regionale Energie Strategie en project Klimaatadaptatie Regionaal inzetten op aanscherpen ambities en extra investeringen in duurzaamheidsprojecten

Bijlage 1

ONDERSTEUNENDE GRAFIEKEN EN TABELLEN VOOR ANALYSE

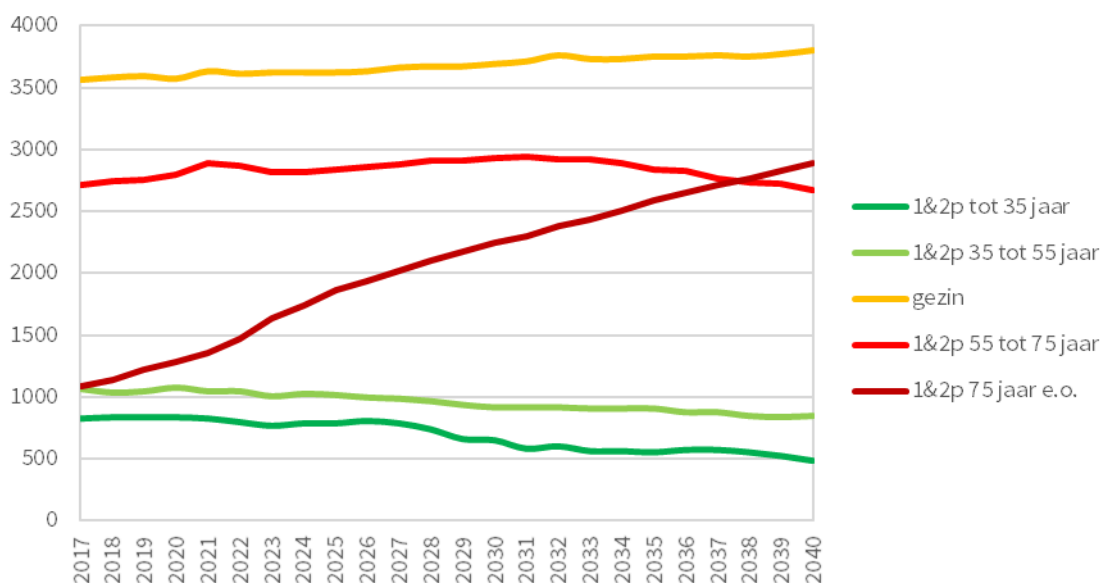
Figuur 1: Ontwikkeling van aantal woningen in Koggenland gelijk aan de rest van het land. Aantal woningen in Koggenland 2012-2018 en relatieve ontwikkeling t.o.v. regio en land



Bron: CBS Statline

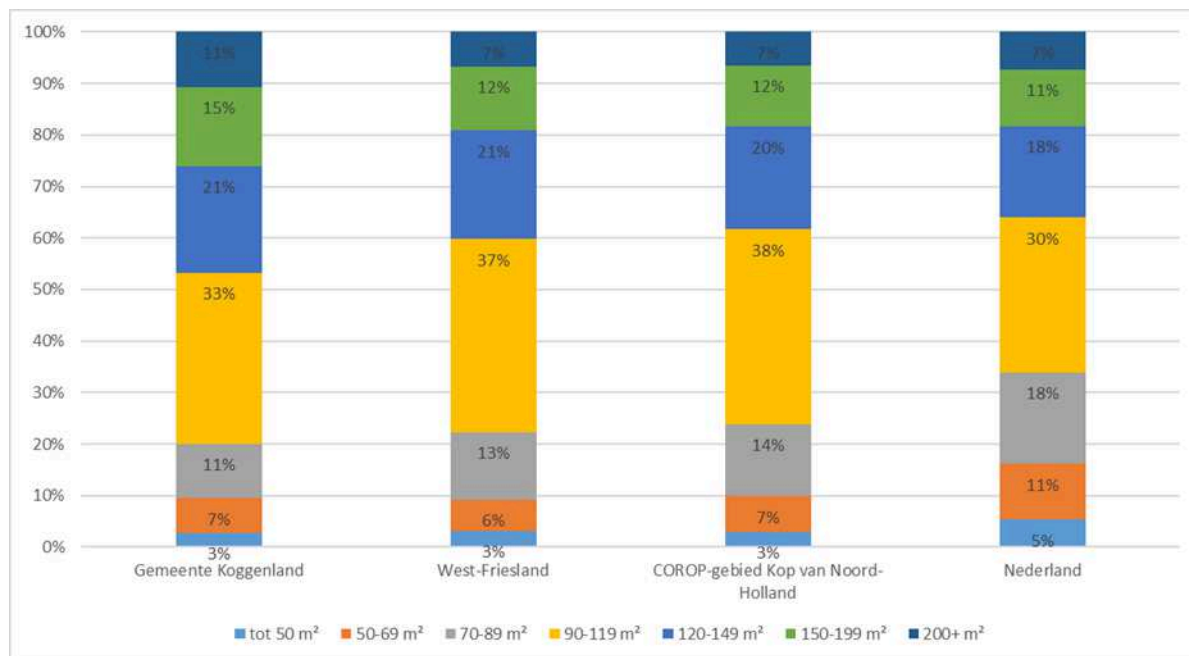
De staven geven de absolute aantallen aan de linker y-as weer, de lijnen de relatieve ontwikkeling op de rechter y-as.

Figuur 2: Aantal 75+-huishoudens verdrievubbelt bijna. Provinciale huishoudensprognose 2017-2040 naar leeftijd en samenstelling voor Koggenland



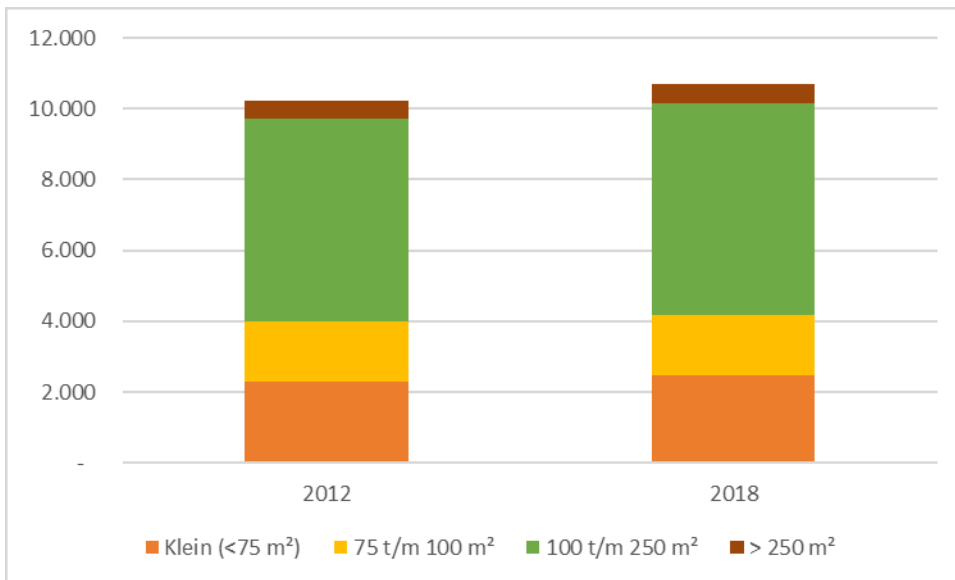
Bron: Provinciale huishoudensprognose Noord-Holland, 2017

Figuur 3: Oververtegenwoordiging van grote woningen en een ondervertegenwoordiging van kleinere woningen. Samenstelling woningvoorraad naar woninggrootte in Koggenland en referentiegebieden



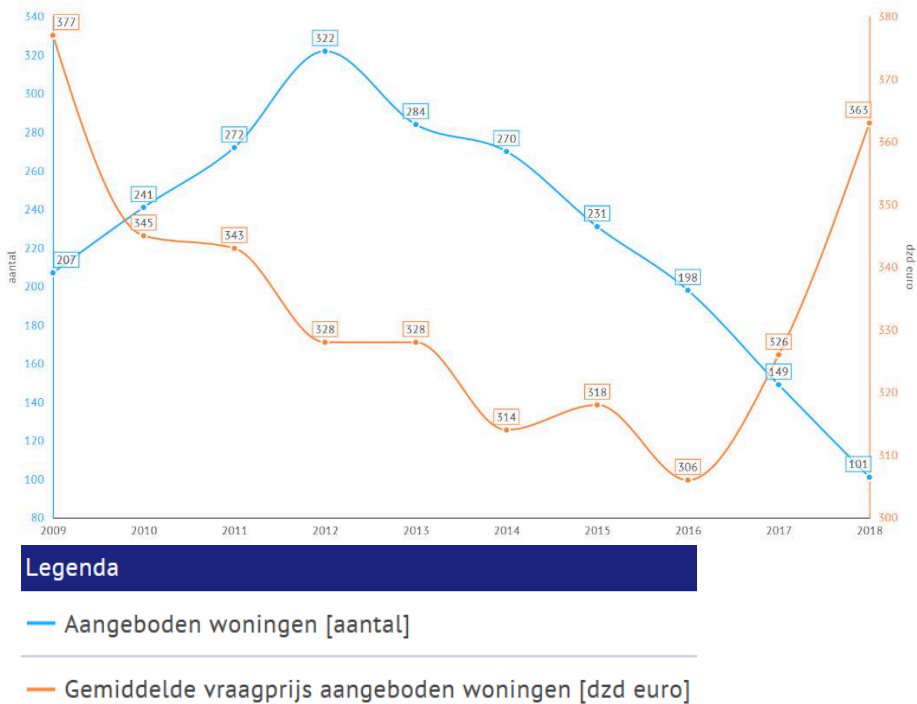
Bron: Kwalitatieve woningbehoefteonderzoek, Atrive (2018)

Figuur 4: Meer ingezet op kleinere woningen in Koggenland. Woninggrootten in Koggenland 2012-2018



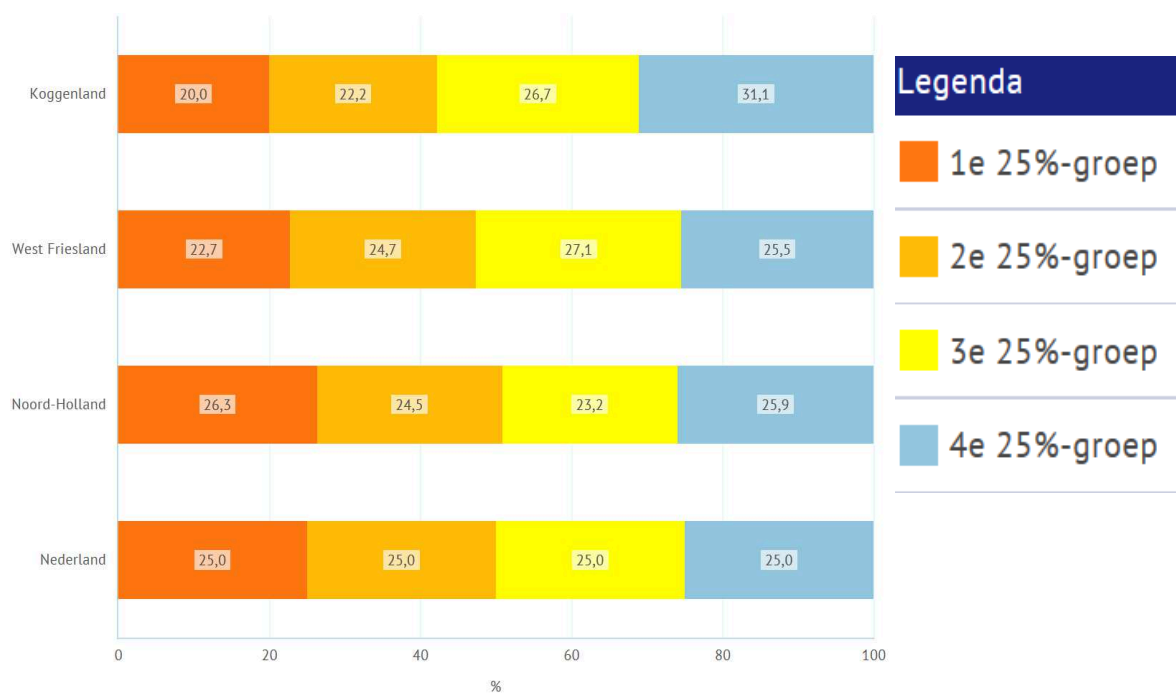
Bron: CBS Statline

Figuur 5: Dalend aanbod en stijgende vraagprijzen. Ontwikkeling aantal aangeboden woningen en de gemiddelde vraagprijs van woningen in Koggenland



Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018) op basis van gegevens uit Huizenzoeker

Figuur 6: Minder lage inkomens, meer hoge inkomens in Koggenland. Inkomensverdeling huishoudens in 4 groepen verdeeld over 2014



Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018), gegevens afkomstig uit CBS RIO.