

# **Wonen in het nieuwe Hollands Kroon**

Concept Koersdocument 'Wonen'  
Hollands Kroon 2013



**Datum** 30 september 2013

drs. Janine Boers  
Annegreet Blokland MSc

## **Inhoud**

<b>Wonen in het nieuwe Hollands Kroon</b>	<b>3</b>
<b>De woningmarkt in Hollands Kroon</b>	<b>5</b>
<b>Richtinggevende keuzes</b>	<b>7</b>
<b>De belangrijke thema's</b>	<b>9</b>
<b>De routekaart</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage: PowerPointpresentatie met onderzoeksresultaten</b>	<b>16</b>

# Wonen in het nieuwe Hollands Kroon

## **Robuuste veranderingen, onzekere omgeving**

Op het gebied van het wonen hebben we te maken met een aantal invloedrijke robuuste veranderingen. De omgeving van het wonen verandert. Allereerst zien we dat de tijd van grote groei voorbij is. De huishoudensgroei neemt de komende jaren verder af en stabiliseert na 2030. Samen met de afnemende groei verandert de samenstelling van de bevolking; er komen meer kleine en oudere huishoudens. Tegelijkertijd is sprake van een economische en financiële crisis met als gevolg een woningmarktcrisis. Het is onzeker hoe lang de crisis duurt. Er is weinig beweging op de woningmarkt en het consumentenvertrouwen is laag. De druk op de beschikbare budgetten neemt toe; bij consumenten, bij de gemeente, maar ook bij woningcorporaties en zorgpartijen. Het investeringsvermogen is beperkt, de opgaven zijn groot. Hoe zorgen we voor vitale kernen, passend wonen voor de groeiende groep senioren en kwalitatief goede woningen (bestaand en nieuw)? Als gemeente kunnen we dit niet alleen. We zoeken daarom bewust de samenwerking met onze woonpartners en inwoners.

## **Belang van regionale samenwerking in de Kop van Noord-Holland**

Hollands Kroon is onderdeel van een open regio en heeft veel relaties met haar omgeving. Regionale samenwerking heeft daarom hoge prioriteit. We kiezen bewust niet voor de strategiegerichte concurrentie, maar daadwerkelijk voor regionale samenwerking. Het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken tot 2020 is voor ons als gemeente hierin een volgende en essentiële stap. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die wij als gemeente in onze woonvisie maken, vormen voor ons de input in dat proces. Keuzes die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van.

## **'Gemeente van overvloed'**

De gemeente Hollands Kroon is een gemeente van overvloed: rust en ruimte zijn er namelijk volop te vinden en vormen belangrijke pijlers voor het wonen in de gemeente. Ook de woningmarkt kent een ruim aanbod van (betaalbare) woningen voor onze inwoners. Het wonen in de landelijke omgeving van onze gemeente zien wij als een voorrecht. Tegelijkertijd zorgt de 'overvloed' ook voor opgaven: de groeiende groep senioren met een zorgbehoefte, de kwaliteit van bestaande woningen met name in de kleine kernen, de veelheid aan kernen in relatie tot het voorzieningenniveau en de beperkte ruimte die er de komende jaren nog is om nieuwe woningen toe te voegen. Er zijn richtinggevende keuzes nodig; alleen op die manier zorgen we voor een goede kwaliteit van het wonen en blijft het wonen in onze gemeente aantrekkelijk voor onze inwoners, nu en in de toekomst.

## **Flexibel sturen**

Woonbeleid in deze tijd vraagt om keuzes en tegelijkertijd om flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. We zien een aantal onomkeerbare trends (zoals de veranderende bevolking) die nú vragen om tijdig anticiperen. In deze visie zetten we de richtinggevende keuzes op een rij en zetten we de koers uit aan de hand van een routekaart. Op die manier willen we samen met onze woonpartners en inwoners werken aan de opgaven in onze gemeente. In combinatie met het nauwgezet monitoren van de actuele ontwikkelingen. Ook de bijstelling van het woningbouwprogramma hoort bij dit koersdocument.

De onzekere omgeving van het wonen vraagt een andere rol van de gemeente. We zoeken bewust -in een zo vroeg mogelijk stadium- de samenwerking met woonpartners en inwoners op het gebied

van wonen. Als gemeente willen we uitnodigend en faciliterend zijn ten aanzien van initiatieven uit de samenleving. Dit vraagt echt andere competenties en handelingsvarianten, zowel van bestuurders als ambtenaren.

### **Hoe dit document te lezen?**

Dit koersdocument bevat een aantal onderdelen:

- Het **fundament**, namelijk een korte schets van hoe de woningmarkt nu werkt.
- De **richtinggevende keuzes** voor het wonen.
- Een uitwerking van de belangrijke **thema's** voor het wonen in onze gemeente.
- De stippen op de kaart waarmee we -samen met onze woonpartners- werken aan de opgaven in onze gemeente: de **routekaart** voor het wonen.
- Als inhoudelijke basis voor dit koersdocument is onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt in Hollands Kroon. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn in de vorm van PowerPointpresentatie als bijlage toegevoegd.

# De woningmarkt in Hollands Kroon

## Anticiperen op transitie

Het aantal huishoudens van de gemeente Hollands Kroon blijft groeien tot 2030. Na 2020 neemt de groeitrend wel af. Na 2030 daalt het aantal huishoudens licht, Anticiperen op deze demografische opgave is noodzakelijk. Van groot belang is ook dat de bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) verandert: dit zorgt voor een belangrijke opgave als het gaat om de kwaliteit van de bestaande voorraad en de vitaliteit van kernen. Ook heeft dit consequenties voor de nieuwbouw-programmering die bovendien hoger ligt dan de verwachte groei van de bevolking.

## Vergrijzing

Een toenemende groep senioren woont thuis met beperkingen. Opvallend is het grote aandeel senioren met een lichte tot matige beperkingen. Een relatief klein deel van de senioren heeft te maken met ernstige fysieke beperkingen en is rolstoelafhankelijk. Het voorgaande stelt eisen aan de geschiktheid van de woningvoorraad. Daarnaast is passend zorg- en dienstenaanbod in de grote kernen van de gemeente is noodzakelijk. Dit vraagt een transitie van het huidige zorgaanbod in de gemeente.

## De werking van de woningmarkt

De gemeente Hollands Kroon bestaat grofweg uit vier subwoningmarkten: omgeving Anna Paulowna, omgeving Niedorp, Op Wieringen en Wieringermeer. De grote kernen Anna Paulowna, Nieuwe Niedorp/Winkel, Hippolytushoef en Wieringerwerf hebben een centrale functie in de subwoningmarkten. 40% van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen (2006-2011). Opvallend zijn de verhuisstromen tussen Hollands Kroon en gebieden aan de rand van de gemeente: dit maakt dat regionale afstemming over het woningbouwprogramma noodzakelijk is.

Door de crisis is de dynamiek op de woningmarkt afgenomen; vooral de vestigingen en de verhuizingen binnen de gemeente daalden. Het aantal vertrekkers vormt juist een stabiele (autonome) trend (2006-2011: vertrekoverschot – 33% van alle verhuizingen). Bovendien is dit een relatief grote groep. Het gaat hier vooral om de selectieve migratie door jongeren (studie/werk). Ook in vergelijking met de nieuwkomers en terugkomers is het vertrek groot (2006-2011, vestiging: 25% van alle verhuizingen). Interessant is dat bij de gezinnen sprake is van een vestigingsoverschot.

Voor de starters verhuizen veel, terwijl de senioren maar weinig van woning veranderen. Starters zijn oververtegenwoordigd bij de verhuizingen naar rij- en hoekwoningen en appartementen. Opvallend is ook dat starters terecht komen in woningen van verschillende prijsklassen: goedkoop én duur. Ook zijn zij oververtegenwoordigd bij de verhuizers naar de huursector. Kijken we naar alle verhuizingen in de gemeente dan verhuizen huishoudens relatief vaak naar rij- en hoekwoningen, gevolgd door vrijstaande woningen.

De crisis op de woningmarkt is nog niet voorbij. Naar verwachting blijven de woningprijzen voorlopig dalen. Nodig is een realistisch woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief). Hiervoor zijn keuzes nodig. Het aansluiten bij de marktvraag is essentieel om beweging op de woningmarkt op gang te brengen. Woningen met de meeste potentie op de huidige markt: goede plattegrond/ruime kavels, kwaliteit, snel te bouwen, flexibel en betaalbaar, kleine series.

## Vitale kernen

Lokale samenhang in dorpen is niet afhankelijk van de aanwezigheid van voorzieningen. Juist in de kleine, afgelegen dorpen waar meer traditionele waarden samengaan met een kleine gemeen-

schap, zijn bewoners actief en betrokken. Naast de vitaliteit van de gemeenschap in kleine kernen is de mobiliteit van inwoners bepalend voor de leefsituatie. De beweging van 'meer met minder' vraagt om keuzes in het voorzieningenniveau van de kernen van de gemeente Hollands Kroon.

### **Betaalbare, ruime woningen**

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. De kwaliteitsopgave vraagt om aandacht, temeer gezien de afgenomen investeringscapaciteit van gemeente en woningcorporaties en burgers. Kwetsbaar zijn de vroeg naoorlogse, kleine eengezinswoningen die gelegen zijn buiten de kernen of aan de linten. Deze woningen hebben te maken met concurrentie van (ruime) woningen met een goede kwaliteit in de gemeente; de prijs is daarom van groot belang. De betaalbaarheid van woningen speelt een belangrijke rol, ook omdat het gemiddelde inkomen lager ligt dan het Nederlands gemiddelde. Aandacht is noodzakelijk voor kwaliteit en betaalbaarheid van woningen.

# Richtinggevende keuzes

## 1. Accent op de vier grote kernen

We kiezen bij het toevoegen van nieuwe woningen (uitbreiding woningvoorraad) voor de vier grote kernen (Anna Paulowna, Hippolytushoef, Nieuwe Niedorp/Winkel, Wieringerwerf). Dit doen we op basis van de marktvrage en de ontwikkeling van de woningbehoefte op lange termijn. Zo zien we dat de snel groeiende groep senioren *wanneer* zij verhuist, vaak kiest voor het wonen in de nabijheid van zorg(voorzieningen).

In de grote kernen willen we de aanwezige voorzieningen behouden en versterken. Het landelijk wonen in de kleine kernen zien we als een voorrecht in onze gemeente. Het behouden van alle voorzieningen in alle kernen is niet mogelijk om verschillende redenen: verandering van het consumentengedrag, demografische ontwikkelingen, vergrijzing (daling van het bestedingsniveau), sturingsmogelijkheden (verschil tussen commerciële en maatschappelijke basisvoorzieningen) en afnemende budgetten. De voorzieningen die er zijn in onze gemeente, moeten van goede kwaliteit zijn. Dit is mogelijk door het centreren van voorzieningen. De bereikbaarheid van voorzieningen voor de groep niet-mobiele kwetsbare inwoners is een belangrijk aandachtspunt. Dit willen we samen met inwoners en organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg organiseren.

## 2. Van verzorgingsstaat naar zelfredzame burgers naar samenredzaam

Veel senioren willen zo lang mogelijk thuis wonen. Een geschikte woning waar je veilig en comfortabel oud kunt worden is belangrijk. Dit geldt ook voor burens of kennissen in de directe omgeving die zo nodig hulp kunnen bieden. De kanteling van verzorgingsstaat naar lokale kracht en zelfredzaamheid zorgt voor een trendbreuk. Burgers zijn veel meer zelf en met elkaar verantwoordelijk voor hun leefsituatie. De transitie in een notendop: van verzorging naar zelfredzaam naar samenredzaam. Als gemeente hebben we hier een faciliterende rol. We zetten ons in voor de bewustwording van senioren (eigenaar-bewoners én huurders) om tijdig hun woning geschikt te maken. Met als doel dat zij langer thuis kunnen wonen. We faciliteren de inzet van vrijwilligers/mantelzorgers. Waar nodig bieden we een vangnet voor de kwetsbare groep burgers.

## 3. Gaan voor ruimte en betaalbaarheid

De ruimte en betaalbaarheid van het wonen zijn aantrekkelijke eigenschappen van het wonen in Hollands Kroon. Deze kernkwaliteiten willen we versterken: in Hollands Kroon woon je ruim en goedkoop. We gaan geen woningen specifiek labelen voor bepaalde doelgroepen, maar bouwen flexibele woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Ruimte, kwaliteit en toekomstbestendigheid bij nieuwbouw zijn belangrijke uitgangspunten.

## 4. Ruimtelijke kwaliteit centraal

In de kleine kernen bestaat de komende jaren een toenemend risico van leegkomende locaties, we weten dat de komende jaren al een aantal schoollocaties vrijkomen. Leegstand in kleine kernen komt de woonkwaliteit van omwonenden niet ten goede. Als gemeente willen we (samen met woonpartners) in een nader te bepalen proeftuin innovatieve oplossingen voor leegstand ontwikkelen. Denk aan een proeftuin 'sloop in combinatie met (tijdelijke) herbestemmen van grond'. Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt. Op basis van ervaringen in de proeftuin geven we het grondbeleid op dit gebied verder vorm. Een faciliterende rol van de gemeente is het uitgangspunt.

## 5. Kleinschalige & vraaggestuurde gebiedsontwikkeling

Als gevolg van de afnemende groeitrend van de bevolking en de woningmarktcrisis zien we geen ruimte voor grote gebiedsontwikkeling. Dit vraagt om het naar beneden bijstellen van het huidige woningbouwprogramma. In de periode 2013 tot 2020 zien wij ruimte voor het toevoegen van

maximaal 700 tot 1.000 woningen (dus exclusief vervangingsnieuwbouw). Extra woningen die op de woningmarkt komen als gevolg van de extramuralisatie van (nu nog intramurale) wooneenheden zijn onderdeel van de afweging. Dit thema is onderwerp van gesprek met de provincie Noord-Holland. Vanaf de nullijn kijken we naar welke locaties echt kansrijk zijn en bieden we ruimte aan de marktvraag. Om de woningproductie op gang te krijgen is het essentieel om nu de kansrijke locaties maximaal te benutten. Kansrijk in die zin: daar waar daadwerkelijk echte marktvraag is. We weten dat niet alle subwoningmarkten evenveel marktpotentie hebben. Het ligt voor de hand om te starten in de subwoningmarkten met de meeste marktpotentie (Nieuwe Niedorp/Winkel en Anna Paulowna). We gaan voor kleine korrelplannen (maximaal 30 woningen) in de vier grote kernen en voor vraaggestuurde kavelontwikkeling in de kleine kernen. Ook hier is de ruimtelijke kwaliteit van de directe woonomgeving van belang. De keuzes voor kansrijke locaties in de vier grote kernen maken we in overleg met onze marktpartijen. Daarnaast worden in regionaal verband afspraken gemaakt over de invulling van het bouwprogramma's van de regiogemeenten. Het aansluiten op de marktkansen vraagt om snelheid (ontslakken van regelgeving) en flexibiliteit in de invulling van woningbouwprojecten én bestemmingsplannen. De kwaliteit van de te bouwen woningen en de omgeving blijven belangrijke uitgangspunten.

## **6. Facilitair grondbeleid**

De gemeente Holland Kroon kiest bij het voeren van haar grondbeleid voor 'sturend' grondbeleid, passend bij de vraag. Per ontwikkellocatie dan wel project wordt gezocht naar de gewenste vorm van grondbeleid, actief of facilitair, teneinde verantwoord en gecontroleerd te kunnen sturen op haar ruimtelijke ambities en doelstellingen. Gezien de huidige marktontwikkelingen is het grondbeleid in eerste instantie facilitair.



# De belangrijke thema's

## 1. Nieuwe woningen: meer met minder

Het huidige woningbouwprogramma vraagt om de beweging van 'meer met minder'. Dit is nodig gezien de demografische ontwikkelingen en de huidige woningmarktsituatie. Keuzes zijn nodig om optimaal aan te sluiten bij de beweging die er wèl is op de woningmarkt.

In de periode 2013 tot 2020 zien wij ruimte voor het toevoegen van maximaal 700 tot 1.000 woningen. We kiezen voor nieuwbouw op kansrijke locaties in de **vier grote kernen** van onze gemeenten (kleinschalige projectontwikkeling). In de vier grote kernen bestaat de meeste vraag door verschillende doelgroepen. In de kleine kernen faciliteren we **vraaggestuurde particuliere initiatieven** (kleinschalige kavelontwikkeling). Het voorgaande vraagt een herijking van het woningbouwprogramma: vanaf de nullijn kijken we naar welke locaties echt kansrijk zijn en bieden we ruimte aan de marktvrage. Het voorgaande vraagt ook **flexibiliteit** in de invulling van woningbouwprojecten en bestemmingsplannen.

Belangrijke **uitgangspunten** zijn:

- Bouwen van woningen/kavels met de meeste potentie op de huidige markt: goede plattegrond/ruime kavel, goede kwaliteit, snel te realiseren en flexibel. De betaalbaarheid van het woningaanbod is van belang voor de woonconsument. Door het bieden van ruime kavels kunnen mensen wooncarrière maken op eigen kavel. Op ruime kavels zijn bovendien meer uitbreidingsmogelijkheden voor senioren op de begane grond.
- Nagaan welke innovatieve bouwconcepten mogelijk zijn om te zorgen voor een goede betaalbaarheid van woningen. Betaalbaarheid betekent ook een overweging van de hoogte van de grondprijzen en eigendomsvormen (denk aan erfpacht).
- Geen specifieke nieuwbouwwoningen voor starters. Er zijn voldoende woningen in het goedkope segment (koop en huur) beschikbaar in Hollands Kroon.
- Geen specifieke nieuwbouwwoningen voor senioren. Veel senioren willen in hun eigen vertrouwde woning en woonomgeving blijven wonen. Een kleine groep kiest bewust om te wonen in de grote kernen, in de nabijheid van zorg en voorzieningen. In kleine aantallen willen we daarom in de grote kernen woningen realiseren die **ook** geschikt zijn voor senioren. Flexibiliteit & ruimte zijn belangrijk.
- Een uitnodigende houding ten aanzien van particuliere initiatieven; kleinschalige initiatieven van particulieren waarvoor aantoonbare vraag bestaat, willen we faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap of aan particuliere initiatieven ten behoeve het geclusterd wonen van senioren of mensen met een beperking. De komende jaren willen we samen met de provincie Noord-Holland (collectieve) zelfbouw stimuleren en de voorlichting over dit thema organiseren. In de kleine kernen gaat het dan om kleinschalige kavelontwikkeling. In de vier grote kernen zien we mogelijkheden voor het op kleine schaal, gefaseerd ontwikkelen van nieuwbouwprojecten (circa 10-15 woningen per keer, circa 30 woningen maximaal). Het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is van belang bij de locaties van de projecten in de kernen.
- De kansen die er zijn op de huidige woningmarkt zo snel mogelijk benutten. Facilitair grondbeleid is van belang. Het benutten van marktkansen vraagt snelheid. Denk aan het ontslakken van regelgeving evenals flexibiliteit in (bestemmings)plannen. Ook het maken van keuzes voor kansrijke locaties in de kernen noodzakelijk – samen met marktpartijen. Juist door het prioriteren van projecten in de grote kernen komen projecten van de grond.

Uit het oogpunt van 'snelheid maken' én het grote aanbod van bouwlocaties in relatie tot de omvang van de marktvraag ligt bouwen binnen bestaand bebouwd gebied voor de hand.

- Bij het maken van keuzes voor nieuwbouw: nagaan welk aanbod al beschikbaar is via de bestaande woningvoorraad van de kern en rekening houden met concurrerend aanbod in omliggende gemeenten (dit geldt met name voor Anna Paulowna en Nieuwe Niedorp/Winkel).
- Onze visie op het wonen in de gemeente Hollands Kroon, zoals verwoord in dit koersdocument, is leidend voor Ruimte voor Ruimte-plannen en het beleid ten aanzien van het splitsen van stolpen. Om die reden nemen we deze twee zaken ook mee in de afweging van het wenselijke woningbouwprogramma. Deze woningen hebben immers invloed op de ruimte die er is om woningen toe te voegen op de woningmarkt.
- Mantelzorg is van groot belang voor het zo lang mogelijk kunnen wonen van senioren in hun eigen omgeving. We willen particuliere initiatieven van woonvormen voor senioren en woonoplossingen voor mantelzorgers faciliteren en waar mogelijk de ruimte geven.
- Werkgelegenheid en economische ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen. De vestiging of het vertrek van werkgelegenheid kan consequenties hebben voor de toe- of afname van de woningvraag in de gemeente. Voor de huidige match tussen vraag en aanbod van woningen is de marktvraag leidend en houden we rekening met het bestaande woningaanbod (zie hiervoor het thema 'nieuwe woningen'). We monitoren de ontwikkeling van de woningvraag, zodat we zo nodig passend kunnen bijsturen in het woningaanbod.

<b>De woningproductie op gang brengen: criteria voor het aansluiten bij de marktvraag</b>
4 subwoningmarkten:
Grote kernen: kleinschalige projectontwikkeling (max. 30 woningen)
Overig: kavels (vraaggestuurd)
In principe gaat inbreiding boven uitbreiding; vergroten kwaliteit van de woningen en woonomgeving binnen de kernen
Kiezen voor gebieden met meeste marktpotentie
Snelheid ('time to market')
Welke projecten 'lopen'/verkoop woningen?
Kwaliteit/ruimte en betaalbaarheid
Mate van invloed (regelarm)
Relatie met woningbehoefte op de lange termijn

## Bestaande woningen: betaalbare en duurzame kwaliteit

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Het belang van een goede geschiktheid van deze woningen voor senioren komt aan de orde bij het thema 'vergrijzing'.

De **kwaliteit van de bestaande woningen** vraagt om aandacht, temeer gezien de afgenomen investeringscapaciteit van gemeente en woningcorporaties en burgers. De nadruk bij de corporaties komt te liggen op het investeren in bestaand bezit en de nieuwbouwpoging wordt fors bijgesteld. In sommige situaties betekent dit dat er meer groen in de wijk zal ontstaan, omdat sloop niet altijd leidt tot nieuwbouw. De ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving blijft van belang.

Samen met woningcorporaties, lokale ondernemers en particuliere eigenaren willen we een concrete aanpak ontwikkelen die bijdraagt aan het investeren in de duurzame **kwaliteit en de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad**. We maken afspraken met de woningcorporaties over hun strategie en activiteiten ten aanzien van:

- Betaalbaarheid.
- Kwaliteit bestaande woningen: investeren in de kwetsbare delen van de bestaande huurwoningvoorraad. Dit vraagt om prioritering. Er zijn onder meer afspraken nodig over de investering in de kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad in Wieringermeer en Hippolytushoef. Ook het onderhoud van de bestaande woningvoorraad is onderdeel van deze afspraken.
- Omvang sociale huurwoningvoorraad; passendheid bij omvang van de sociale doelgroep.
- Opplussen woningbezit, bepalen hoeveel woningen de woningcorporaties geschikt maken voor senioren met beperkingen en op welke wijze. Maatwerk is hier van belang.
- Investering nieuwbouw.

Het **aanspreken en activeren van inwoners (eigenaren en huurders)** is een belangrijk onderdeel van de aanpak om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Het gaat hier om de **duurzaamheid** van woningen in brede zin, maar zeker ook duurzaamheid in termen van duurzame energie (mede in relatie tot betaalbaarheid, maar ook belasting op de leefomgeving). Werkzame bestanddelen van deze aanpak zijn doelgroepgerichte communicatie, kennisdeling en kostenvoordelen door gezamenlijke inkoop. Ook de **rol van lokale ondernemers/marktpartijen** is van belang (zoals het ontwikkelen van aantrekkelijk aanbod/arrangementen voor particulieren). Tot slot is de **betaalbaarheid** van het aanbod te organiseren via collectieve financieringsconstructies met banken en energiebedrijven. Inwoners kunnen ingrepen in hun woning dan bijvoorbeeld financieren via de besparing op de energierekening of via laagrentende leningen.

Onze gemeente huisvest een groep **arbeidsmigranten**. We sluiten hierin aan bij het beleid van de provincie Noord-Holland. Het bieden van passende huisvesting voor deze groep is onder meer mogelijk door de tijdelijke verhuur van leegkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad. Van belang is: huisvesting op kleinschalige wijze, goede buurtcommunicatie en samenwerking met werkgevers/uitzendbureaus.

Kwaliteit betekent ook woningen loslaten of afstoten. Als gevolg van de afnemende huishoudensgroei komen in de toekomst waarschijnlijk woningen leeg te staan. Uit het oogpunt van leegstand zijn woningen kwetsbaar:

- die gebouwd zijn in de vooroorlogse en vroeg naoorlogse periode en een relatief klein woonoppervlakte hebben in vergelijking met concurrerend woonaanbod.
- die bewoond worden door oudere inwoners (75+).

- die gelegen zijn in de minder sterke/attractieve delen van de vier subwoningmarkten in de gemeente.
- die hoge energie- of onderhoudslasten met zich meebrengen.

We willen experimenteren in een proeftuin met oplossingen die bijdragen aan **nieuwe ruimtelijke kwaliteit van leegkomende locaties**. Denk aan een vergroening van locaties (ruimte voor natuur) en verdunning/ontstedelijking (zoals sloop via een gezamenlijk, nog op te richten, regionaal sloopfonds). Een goede ruimtelijke kwaliteit van deze locaties is een belangrijk uitgangspunt. Op dit gebied zoeken we ook nadrukkelijk naar regionale afstemming en samenwerking.

## 2. Vitale kernen: wonen als voorrecht

De **vitaliteit** van een gemeenschap is essentieel voor de leefsituatie van een dorp. De grootte van een kern of de aanwezigheid van voorzieningen hebben geen invloed op de vitaliteit. In veel kleine dorpen is te zien dat inwoners zich onderling betrokken voelen. De kleine schaalgrootte is eerder een voordeel dan een nadeel. Het **landelijk en ruim wonen** in een klein dorp zien we als een **voorrecht**. In kleine dorpen zijn geen/beperkt voorzieningen aanwezig. In de praktijk maken dorpsinwoners vaak gebruik van voorzieningen elders. Het internet speelt ook een steeds belangrijker rol (het kopen van diensten/producten op afstand). Aandacht vraagt de **niet-mobiele dorpsinwoner** die niet over een auto beschikt of deze niet kan besturen of de inwoner die niet is aangesloten op het internet. De uitdaging ligt hier in het verknopen van formele en informele netwerken in de dorpen. In de praktijk zien we daarnaast dat senioren die in hoge mate afhankelijk zijn van zorg en voorzieningen, verhuizen naar grotere kernen met zorg en voorzieningen binnen handbereik.

Het voorzieningenniveau in alle kernen in standhouden is niet mogelijk, al was het alleen maar vanwege het lastig te beïnvloeden consumentengedrag en de afnemende bevolkingsgroei, maar zeker ook vanuit de bezuinigingen die nodig zijn. Bovendien: de aanwezigheid van voorzieningen in een kern zijn gelukkig niet bepalend voor de leefsituatie en de vitaliteit van een kern. Er zijn keuzes nodig. We gaan voor **een goede kwaliteit** van voorzieningen. Dit vraagt het **centreren en versterken van het voorzieningenniveau in de grote kernen** van de vier deelwoningmarkten van de gemeente: Anna Paulowna, Hippolytushoef, Nieuwe Niedorp/Winkel, Wieringerwerf. We maken afspraken met de zorgorganisatie over hun inzet voor het aanbod van zorgvoorzieningen in de vier grote kernen naar aanleiding van hun Strategisch Huisvestingsplan.

Vooraf in kleine kernen spelen **mantelzorgers** een belangrijke rol voor het langer zelfstandig thuis wonen van senioren en mensen met een beperking. Het verlenen van mantelzorg willen we faciliteren, denk aan woonvormen die ervoor zorgen dat zorgvrager en mantelzorger bij elkaar kunnen wonen (zie ook thema 'vergrijzing').

## 3. Vergrijzing: ruimte voor lokale kracht & innovatie

Steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte wonen **zelfstandig in de eigen woning**. Zichtbaar is de ontwikkeling dat de zorgzwaarte van thuiswonende senioren stijgt en dat alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Wet- en regelgeving (zoals 'Scheiden van wonen en zorg') is gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Als gevolg van bezuinigingen en de beleidskanteling

in de Wmo komt er steeds meer nadruk te liggen op de inzet van de **eigen en onderlinge burgerkracht** en het verbinden van formele en informele netwerken.

Het zijn landelijke trends die juist de inwoners, professionals en bestuurders in een gemeente als Hollands Kroon (een plattelandsgemeente, sterke vergrijzing, in een anticipeerregio) voor grote uitdagingen stelt. In de periode 2011-2030 neemt als gevolg van de vergrijzing het aantal huishoudens met een beperking toe. Vooral de groepen met lichte tot matige beperkingen stijgen relatief gezien veel. Het voorgaande is terug te zien in de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren in Hollands Kroon (WoON 2009).

Met de groeiende groep senioren neemt ook het belang van een goede kwaliteit van de **bestaande woningvoorraad** (opplussen/woningaanpassingen) toe. Het hoeft hier niet altijd om ingrijpende woningaanpassingen (verbouw/renovatie) te gaan; de grootste groep senioren heeft lichte tot matige beperkingen. Als gemeente faciliteren we de bewustwording van senioren om tijdig hun woning aan te passen. We zetten daarom een bewustwordingscampagne op om senioren te informeren over het belang en de mogelijkheden van bouwkundige en technologische woningaanpassingen. Ook de kanteling van de Wmo is onderdeel van de boodschap van deze campagne. Evenals de inzet van toepassingen voor de groeiende groep mensen met beginnende dementie. Lokale ondernemers betrekken we bij de bewustwordingscampagne om te zorgen voor een goede toegankelijkheid van het aanbod.

Een deel van de senioren woont in of verhuist naar de grote kernen. Het wonen in de nabijheid van voorzieningen speelt een belangrijke rol. In de vier grote kernen geven we ruimte aan kleinschalige nieuwbouwprojecten die zorgen voor **nieuwe woningen die mede geschikt zijn voor senioren** (en voor andere doelgroepen). De vraag is hier leidend. Daarnaast vinden we een uitstekende kwaliteit van voorzieningen in de grote kernen erg belangrijk (zie thema 'vitale kernen').

Mantelzorgers spelen een bepalende rol in het langer thuis wonen van senioren. Tegelijkertijd is de belasting van mantelzorgers vaak hoog. We faciliteren mantelzorgers in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) **specifieke woonvormen voor mantelzorgers** in de nabijheid van de zorgvrager. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast maken we afspraken met de woningcorporaties ten aanzien van het met voorrang toewijzen van woningruimte aan mantelzorgers.

Niet-mobiele dorpsbewoners met een zorgvraag zijn kwetsbaar in de kleine kernen. Hun sociale omgeving biedt hulp waar mogelijk. Tegelijkertijd gebeurt dit waar nodig door professionals. **Zorg op afstand** biedt in deze situaties kansen; de zorg kan op die manier meer flexibel en efficiënt worden georganiseerd. Dit is van belang gezien de stijgende zorgkosten en de afnemende budgetten. Zorg op afstand verhoogt bovendien het veiligheidsgevoel van zorgvragers, maar ook van mantelzorgers en professionals. Er is tegenwoordig veel mogelijk op basis van technologische ontwikkelingen. We zien bij het bovenstaande een belangrijke rol voor de zorgorganisaties in onze gemeente weggelegd. Waar nodig hebben we als gemeente een faciliterende rol.

## 4. Samen kom je verder!

Het prettig wonen in onze gemeente is niet maakbaar. Met woonpartners en inwoners geven we dit samen vorm. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. In samenwerking met woonpartners/marktpartijen en inwoners willen we uitvoering geven aan de routekaart. Als gemeente hebben we verschillende rollen.

Op een aantal gebieden nemen we heel **bewust de regierol** op ons. Dit is zichtbaar bij de keuzes in het woningbouwprogramma en het voorzieningenniveau ('Meer met minder'). Het opzetten van diverse proeftuinen en uitvoeringsonderdelen vraagt ook om actieve rol van de gemeente, in elk geval in de initiatiefase. De samenwerking met woonpartners en inwoners is echter onmisbaar voor een succesvol resultaat.

Vaak hebben we als gemeente ook een **faciliterende** rol op het gebied van het wonen. Centraal staat dan het uitnodigen en uitlokken van kansrijke initiatieven en het mogelijk maken van innovatie en beweging op de woningmarkt. Deze rol is vaak nog nieuw voor ons als gemeente (en andere belanghebbenden) en vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat dit goed en waar zijn verbeteringen nodig?

Belangrijke **partners** voor de gemeente zijn de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen en niet te vergeten inwoners. Onderlinge **afspraken** met partijen over de verschillende rollen en inzet zijn nodig voor de uitwerking van de visie en de routekaart. In het bijzonder maken we afspraken met de woningcorporaties over hun rol en inzet. Daarnaast zijn afspraken noodzakelijk tussen de regiogemeenten evenals de provincie Noord-Holland. Het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken tot 2020 is voor ons als gemeente hierin een volgende en essentiële stap. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die wij als gemeente in onze woonvisie maken, vormen voor ons de input in dat proces. Keuzes die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van.

Tot slot: de onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt maken **goede, continue monitoring** van de **marktontwikkelingen** essentieel. Zicht op de actuele marktvrage en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. Samen met de woonpartners maken we afspraken over de monitoring. Daarbij willen we als gemeente zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de provinciale monitor. In het regionale proces is het zaak daar nadere afspraken over te maken. Zeker is dat wij als gemeente halfjaarlijks de marktontwikkelingen willen monitoren met een marktmonitor. Daarnaast organiseren we jaarlijks een marktsessie met relevante partijen om goed zicht te hebben op de marktontwikkelingen. Ook vindt jaarlijks een bijeenkomst van de stuurgroep 'wonen' plaats (bestuurlijke vertegenwoordigers van gemeente en organisaties wonen en zorg) om de voortgang te bespreken en zo nodig bij te sturen. Deze bijeenkomsten laten we zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande overlegstructuren.

### De marktmonitor

- Monitoring verhuisbewegingen (welke doelgroepen gaan waar naar toe, naar welk type woning, in welke prijscategorie).
- Doorloopsnelheid (welke type woning en waar kennen welke doorloopsnelheid, voor koop: de duur van te het koop staan, voor huur: aanbiedingsresultaat).
- Transactiepreizen koopwoningen (naar plek, type en prijsklasse).
- Realisatie nieuwbouwprogramma.

# De routekaart

De stip op de horizon is in dit document gezet.

Onze routekaart voor onderweg ziet er als volgt uit, in willekeurige volgorde:

**1. Proeftuin 'ontslakken' & 'flexibele bestemmingsplannen'**

Inventariseren van lokale regelgeving: wat is overbodig, onnodig drempelverhogend of tegenstrijdig? Doel: de handelingssnelheid verhogen bij nieuwbouwkansen en innovatie op het gebied van wonen. Daarnaast ervaring opdoen met flexibele bestemmingsplannen in een nader te bepalen gebied van de gemeente.

**2. Proeftuin 'leegkomende locaties'**

Experimenteren met innovatieve oplossingen voor leegstand op een leegkomende locatie in kleine kernen. Een goede ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt.

**3. Gezamenlijk krachtenbundeling voor goede kwaliteit van woningen**

Ontwikkelen van een concrete aanpak met particulieren, lokale ondernemers en woningcorporaties om gezamenlijk te investeren in maatregelen die de kwaliteit van de bestaande woningen vergroten.

**4. Prioriteren en keuzes maken in woningbouwprogramma**

Nemen van de regie door te kiezen voor een aantal kansrijke projecten in de grote kernen. Hiertoe het gesprek en de onderhandeling met marktpartijen voeren om zo te komen tot een prioritering van kansrijke projecten. Tegelijkertijd nagaan welke projecten reeds lange tijd stilliggen: willen deze partijen mogelijk afzien van hun bouwrecht en waarom?

Tot slot: regelmatig monitoren van de marktontwikkelingen om te zorgen voor een passend woningbouwprogramma.

**5. Bewustwordingscampagne 'veilig en comfortabel thuis wonen' voor senioren**

Opzetten van een bewustwordingscampagne voor thuiswonende senioren met als doel om de inzet van bouwkundige en technologische toepassingen te vergroten. Op die manier willen we senioren faciliteren om tijdig maatregelen te treffen om zo lang mogelijk veilig en prettig thuis te wonen. Lokale ondernemers betrekken we bij deze campagne. We verkennen de kansen die het (provinciaal) kenniscentrum Wmo en Wonen Noord-Holland en de uitvoeringsregeling Woonvisie NH 2011 ons kunnen bieden in termen van ondersteuning/helpen bij uitvoering.

## **Bijlage: PowerPointpresentatie met onderzoeksresultaten**