



Woonvisie 2018-2022

Gelukkig wonen in Opmeer

CONCEPT

**stec
groep**



**Woonvisie 2018-2022
Gelukkig wonen in
Opmeer**



Documentatiepagina

Project:	Gelukkig wonen in Opmeer - Woonvisie 2018-2022
Opdrachtgever:	Gemeente Opmeer
Projectteam Stec Groep:	Esther Geuting en Erik de Leve
Vastgesteld:	13 december 2018

Gemeente Opmeer
Postbus 199
1715 ZK Spanbroek

0226 - 363 333
gemeente@opmeer.nl
www.opmeer.nl

Stec Groep
Postbus 217
6800 AE Arnhem

026 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Voorwoord	5
1 Aanleiding	6
1.1 Waaron een nieuwe Woonvisie	6
1.2 Doelstelling	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Relevante wet- en regelgeving	9
2.1 De Woonvisie en bestuurlijke context	9
2.2 Ambities en acties	11
3 Kwaliteit van de bestaande voorraad	12
3.1 Goed wonen in Opmeer	12
3.1 Ambities en acties	15
4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen	16
4.1 In Opmeer worden veel woningen in het sociale segment door het GWB aangeboden	16
4.2 Ambities en acties	19
5 Vitale kernen en buurtschappen	20
5.1 Woonvisie en leefbaarheid	20
5.2 Ambities en acties	21
6 Aantrekkelijke nieuwbouw	22
6.1 Wat voegen we nog toe?	22
6.2 Ambities en acties	24
7 Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen	25
7.1 Zorg(woningen) in Opmeer	25
7.2 Ambities en acties	28
8 De inwoner aan zet: initiatieven van onderop	29
8.1 Ambities en acties	29
Bijlage 1: Begripsbepalingen en definities	30

Bijlage 2: Procesoverzicht afstemmingsmomenten corporatie incl. GWB gemeente	32
Bijlage 3: Afwegingskader burgerparticipatie bij beleid	33
Bijlage 4: Inspraakverslag	34
Bijlage 5: Gesprekspartners woonvisie	36
Bijlage 6: Westfries afwegingskader woningbouwplannen	37
Bijlage 7: Woningmarkt Opmeer onder de loep	38

Voorwoord

Voor u ligt onze Woonvisie ‘Gelukkig wonen in Opmeer 2018-2022’. Opmeer is een fijne gemeente om in te wonen. Dat willen we graag zo houden en waar mogelijk verbeteren. De woonvisie bevat de uitgangspunten voor de behandeling van vraagstukken bij woningbouw, onderhoud aan bestaande bouw en verbetering van de kwaliteit van wonen.

De woonvisie is opgesteld na consultatie van onze inwoners, dorpsraden, woningcorporaties en andere professionele marktpartijen. Veel goede suggesties zijn op die manier tot ons gekomen. Die hebben we gebruikt en verwerkt in deze woonvisie. Om te beginnen met de subtitel van de woonvisie: “Gelukkig wonen in Opmeer”. Een subtitel die voor meerdere uitleg vatbaar is, maar precies tot uitdrukking brengt wat we hebben en waar we de komende tijd samen aan moeten werken.

We kijken vooruit. Er wordt in de woonvisie aandacht besteed aan te verwachten uitdagingen en kansen voor de aankomende jaren. Daar wordt op ingespeeld met de beleidsmatige uitgangspunten van deze woonvisie. Er is aandacht voor kwantitatieve vraagstukken, maar ook voor de kwaliteit van nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast houden we rekening met de veranderende samenstelling van huishoudens en demografische ontwikkeling, zorgbehoefte, duurzaamheid en energietransitie, nieuwe wet- en regelgeving en betaalbaarheid.

De focus ligt op kwaliteit en het denken in kansen: alleen cijfers zeggen niets. We gaan uit van de kracht van Opmeer: aantrekkelijke woningen in een rustige, veilige en groene omgeving, met voldoende recreatiemogelijkheden, voorzieningen en werkgelegenheid binnen handbereik.

Met deze woonvisie kijken we ook buiten gemeentegrenzen. We trekken gezamenlijk met andere gemeenten in Westfriesland op om onze regio breed onder de aandacht te brengen bij woningzoekenden buiten onze gemeente en tegelijkertijd voldoende aanbod voor onze inwoners te behouden. Dat mes snijdt aan twee kanten: we zorgen voor voldoende draagvlak onder voorzieningen in Opmeer, bieden interessante woningen in een fraaie omgeving en helpen mee om druk op de woningmarkt elders weg te nemen.

In de regio Westfriesland is eerder de regionale woonvisie vastgesteld. Onze gemeentelijke woonvisie sluit daarbij aan en aan de ambities die we als regio in het Pact van Westfriesland hebben vastgelegd. Een van de ambities is tot de top tien van meest aantrekkelijke woningmarktregio's te behoren. Om recht te doen aan die ambitie moeten we ook als gemeente kritisch blijven kijken naar de mogelijkheden tot verbetering van de kwaliteit van ons woningaanbod.

Met een woonvisie alleen is deze taak niet volbracht. Het legt voor de periode 2018 tot en met 2022 de uitgangspunten voor onze wijze van omgang met onze woningvoorraad vast, maar uiteindelijk dienen deze punten vertaald te worden naar de concrete handelingen die in het veld worden verricht. De woonvisie is onze leidraad. Daarnaast dragen we in ons gezamenlijk handelen en de omgang met elkaar ook grotendeels bij aan een prettige leefomgeving. Ook dit doen we samen. Dit is een uitnodiging aan Opmeerders, woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, zorginstellingen en andere belangrijke partijen op de woningmarkt om de uitgangspunten van deze woonvisie te omarmen en gezamenlijk bij te dragen aan gelukkig wonen in Opmeer.

Bram Beemster
Wethouder

1 Aanleiding

1.1 Waarom een nieuwe Woonvisie

De woningmarkt is weer volop in beweging

In 2017 is de regionale Woonvisie Westfriesland vastgesteld. Hier hoort ook een actuele lokale woonvisie voor Opmeer bij, in de vorm van de woonvisie 2018-2022, met als titel: 'Gelukkig wonen in Opmeer'.

De situatie op de woningmarkt is sinds de vorige gemeentelijke woonvisie behoorlijk gewijzigd. Zo heeft de crisis op de woningmarkt forse gevolgen gehad en is de doorstroming op de huur- en koopmarkt gestagneerd. Wij merken sinds twee jaar dat de woningmarkt in Opmeer weer flink aantrekt, en dat starters weer wat moeilijker aan een woning komen. Ook worden jaarlijks de regels voor het huurbeleid van woningcorporaties vastgelegd en staat betaalbaarheid weer vol op de politieke agenda. De tweekoppigheid op de woningmarkt neemt bovendien toe. De bevolkingsprognose van Primos (2017) laat zien dat vergrijzing in Opmeer verder doorzet met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. En: hoewel u merkt dat de woningmarkt aantrekt, zoals voor de crisis zal het niet meer worden. De verwachting is dat de enige overloop vanuit de regio Amsterdam zal zijn, mede als gevolg van de verbetering van infrastructuur in Noord-Holland op de woningbehoefte binnen de gemeente Opmeer beperkt zal zijn.

Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk hierbij aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen, aanpassing van de Gaswet en de nog in te voeren Klimaatwet. Daarom is het nu de juiste tijd om onze Woonvisie te actualiseren.

Ambitie voor de woningmarkt voor de komende jaren vormgeven

De Woonvisie is ook het document waarmee we de ambitie zoals we die als Opmeer hebben voor de woningmarkt kunnen vormgeven. Wonen in Opmeer is aantrekkelijk, en de Opmeeders wonen er over het algemeen met veel plezier. In de komende collegeperiode 2018-2022 willen we heel concreet deze kwaliteiten behouden, en de Opmeerse woningmarkt en het leefklimaat op niveau te houden zoals deze nu zijn.

Er wordt actief gezocht naar inbreidings- en nieuwe locaties en ingezet op uitbreiding van de verschillende kernen ter bevordering van de leefbaarheid. In het raadsprogramma is afgesproken om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Woningbouw en onderhoud binnen het gemeentelijk woningbedrijf vindt duurzaam en onderhoudsvriendelijk plaats. Gelet op de druk op de woningmarkt wordt creatief maatwerk toegepast ten behoeve van particuliere initiatieven omtrent woongebruik (o.a. bij karakteristieke stolpen, scholen en kerken).

Ook dient deze Woonvisie als kader en input voor prestatieafspraken met de actieve woningcorporaties en vooral als leidraad voor onze ambities met het gemeentelijk Woningbedrijf (verder: GWB). Verder geeft de Woonvisie 'Gelukkig wonen in Opmeer' een lokale uitwerking aan de in de Regionale Woonvisie beschreven ambities en de acties uit het RAP, en de ambitie uit het Pact van Westfriesland, waarin we als regio Westfriesland de ambitie uitspreken tot de top tien van aantrekkelijkste regio's in Nederland te willen behoren.

Woonvisie nieuwe stijl gaat vooral in op bestaande voorraad en de samenwerking met onze partners

Anno 2018 gaan Woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen in brede zin. De nadruk ligt minder dan in de vorige woonvisie op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Ook het proces is anders: we hebben bij de totstandkoming van de woonvisie gesproken met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en makelaars uit Opmeer. Daarnaast zijn raadsleden gevraagd om hun input te leveren om zo tot een breed gedragen woonvisie te komen, waarbij we profiteren van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in Opmeer aanwezig is. Het informeren en consulteren en stimuleren van inwoners was hierbij zeer belangrijk en waardevol!

Het zoeken van samenwerking is belangrijker dan in het verleden. De nieuwe Woonvisie moet een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor het GWB en voor lokale woonpartners zoals in Opmeer actieve woningcorporaties, zorginstellingen Omring en Wilgaerden, huurdersbelangenorganisaties en belangenbehartigersorganisaties zoals de Dorpsraden. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de Woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt onder andere deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren. In de bijlage vindt u de gesprekspartners voor de totstandkoming van deze woonvisie.

De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Opmeer naar toe wil de komende vier jaar op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de Regionale Woonvisie en het Pact van Westfriesland. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Aangehaakt aan de Woonvisie presenteren we een geactualiseerd flexibel woningbouwprogramma 2018-2022 met een doorkijk naar in totaal 10 jaar.

Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Opmeer, de corporaties en het GWB, zorgpartners, marktpartijen en andere betrokkenen weten wat hun rol is en deze kunnen pakken waarin zij het meest van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatieven waar mogelijk.

1.2 Doelstelling

DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE 'GELUKKIG WONEN IN OPMEER' KAN ALS VOLGT GEFORMULEERD WORDEN:

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Opmeer is dat het zowel voor oud als jong goed wonen is in Opmeer en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo blijft het gelukkig wonen in Opmeer en houden we onze kernen vitaal!

Voldoende draagvlak van groot belang

De nieuwe Woonvisie is: beknopt, dynamisch en flexibel, en richtinggevend aan het woonbeleid van Opmeer voor de komende vier jaar. Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is geworden voor onze woonpartners om binnen de bestaande voorraad en het bestaand stedelijk gebied concrete projecten te realiseren. Daarnaast verwachten we met de visie een goede basis te hebben voor het opstellen van nieuwe SVB voor het GWB en de prestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in Opmeer (Intermaris, De Woonschakel en Wooncompagnie). De visie geeft uitwerking aan de Structuurschets Westfriesland en past ook binnen de kaders van de Regionale Woonvisie en het RAP. Hiermee is de woonvisie in feite regionaal afgestemd. Regionale afstemming is wettelijk verplicht en bovendien gewenst omdat woningzoekenden zich niet aan gemeentegrenzen houden en Opmeer ook complementair woon- en leefklimaat aanbiedt binnen de regio.

Betrokkenheid van belanghebbenden en raadsleden

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we op 17 mei 2018 een raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd en op 4 juni 2018 een bijeenkomst voor alle belanghebbenden gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan met onder meer inwoners, woningcorporaties, belangenorganisaties en marktpartijen. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken: de ontwikkeling van de bevolkingsgroei, de veranderende samenstelling van de bevolking (we ontgroenen en vergrijzen als Opmeer), het belang van vitale kernen, en een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad. We vinden het belangrijk dat we in onze programmering voorkomen dat we in de toekomst

overaanbod aan woningen krijgen. Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken van de bestaande en nieuwe woningen in Opmeer een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in onze nieuwe Woonvisie.

De concept Woonvisie wordt voor formele inspraak voorgelegd aan de inwoners van Opmeer en de relevante belanghebbenden om daarna door te leiden naar de gemeenteraad voor de formele vaststelling.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de relevante wet- en regelgeving in het kader van deze Woonvisie. Hierbij komen onder meer de Woningwet en de Ladder voor duurzame verstedelijking aan bod. Hoofdstuk 3 staat in het teken van de bestaande woningvoorraad, gevolgd door een hoofdstuk over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hoofdstuk 5 gaat over de vitale kernen binnen de gemeente. Daarna volgt het hoofdstuk dat gaat over de aantrekkelijke nieuwbouwplannen en het afwegingskader. Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Prestatieafspraken en doelen voor GWB komen in hoofdstuk 7 aan bod. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de inwoner aan zet.

2 Relevante wet- en regelgeving

2.1 De Woonvisie en bestuurlijke context

We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van in Opmeer actieve woningcorporaties. Dit zijn Intermaris, De Woonschakel en Wooncompagnie. Voor Opmeer is de impact hiervan in feite relatief beperkt, omdat het overgrote deel van de sociale huurwoningvoorraad in het bezit is van het GWB. Hiermee heeft de gemeente immers veel meer directe invloed en inzicht.

Wel zijn er nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen. Deze Woonvisie moet gedragen worden door relevante belanghebbenden. Vandaar dat deze uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie.

Onze nieuwe Woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties die actief zijn in Opmeer, naast het GWB. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgente, et cetera.

Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties en met het GWB conformeren we ons daar zoveel mogelijk aan

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de welbekende middeninkomens. Aangezien ook de financiering van een koopwoning strenger is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. De voorraad huurwoningen in het middensegment (vrijesectorhuurwoningen met een maandhuur vanaf € 710,68 tot circa € 850) is in Opmeer zeer beperkt. We verkennen in hoeverre er tekorten zijn aan huurwoningen in het middensegment en in hoeverre initiatiefnemers geïnteresseerd zijn om te voorzien in de behoefte aan woningen in het (middel)dure huursegment. We weten dat zij interesse hebben in het investeren in onze gemeente. Zo worden in 2018 op initiatief van een belegger 11 huurwoningen in de vrije sector in aanbouw genomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut, en ook wordt voorkomen dat er in de toekomst (nu we verwachten dat we als gemeente Opmeer nog maar beperkt blijven groeien) te veel woningen komen in vergelijking met de huishoudens van Opmeer. We willen geen onnodige leegstand van bestaande woningen laten ontstaan.

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. De provincie Noord Holland vereist regionale afstemming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke verhuisbewegingen vanuit stadsregio Amsterdam. Deze afstemming heeft in het Regionaal Actieprogramma en de Woonvisie Westfriesland

plaatsgevonden. Ieder houdt zich aan de voor de eigen gemeente opgestelde bevolkingsprognose en woningbouwraming/programmering. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening

We stemmen de Woonvisie af op de Ruimtelijke Verordening van de Provincie Noord-Holland. De provincie heeft in de Ruimtelijke Verordening voor woningbouw het volgende opgenomen:

PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING NOORD-HOLLAND

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
 - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
 - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijke gebied aan;
 - c. worden overeengekomen door de colleges van B&W van de gemeenten in de regio;
 - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
 - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
 - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
 - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
 - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
 - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;
 - e. is vastgesteld door de colleges van B&W van de gemeenten in de regio.

Regionale Woonvisie, Regionale Actieprogramma (RAP) en afwegingskader

De gemeente Opmeer maakt onderdeel uit van de regio Westfriesland. In deze regio maken de gemeenten samen met de provincie Noord-Holland afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Basis voor de afspraken vormt de door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose en het kwalitatief woningbehoefteonderzoek 'Westfries vooruitdenken en tempo maken'.

In de planperiode tot en met 2026 bedraagt de bouwopgave voor onze gemeente op basis van de provinciale prognose circa 310 woningen. Hiermee kan gemeente Opmeer voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding in de gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Dit betekent vooralsnog een toevoeging van circa 30 woningen per jaar.

Waar mogelijk maken we uitruilafspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave in Opmeer en de andere gemeenten in Westfriesland. Hiermee willen we inzetten op zoveel mogelijk flexibiliteit in het woningprogramma met meer schuifruimte voor het programma naar locatie en in de tijd. Voor de afweging van plannen hanteren we het samen met het RAP vastgestelde regionale afwegingskader.

Uitgangspunt binnen het RAP en het afwegingskader is dat we voorzien in een compleet palet aan woonmilieus, met een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod. Zo kunnen zoveel mogelijk inwoners woonruimte in een omgeving vinden die bij hen past voor wat betreft levensloopbestendigheid, beleving, duurzaamheid, zelfredzaamheid én betaalbaarheid. Dit geldt zowel voor de woning als de woonomgeving.

We maken gebruik van een huisvestingsverordening

Graag gebruiken we de huisvestingsverordening regio Westfriesland, waarin gemeente Opmeer, het GWB en de woningcorporaties afspraken kunnen maken over toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen voor woonurgente aantoonbare schaarste

ontstaat die niet kan worden opgevangen binnen de prestatieafspraken, kan de huisvestingsverordening hier mogelijk wel voor gebruikt worden. Zo kunnen, wanneer dat nodig blijkt, bijzondere doelgroepen op de woningmarkt met voorrang gehuisvest worden in de sociale huurwoningenvoorraad. De eisen ten aanzien van de passendheid maken nog geen deel uit van de huidige huisvestingsverordening. Deze vervalt op 30 juni 2019 en dient te worden aangepast. Verderop in deze woonvisie wordt uiteengezet welke doelgroepen we hanteren en op welke manier wij bijvoorbeeld jongeren binnen de gemeentegrenzen kunnen houden. Tevens bekijken we in hoeverre het woningaanbod gedifferentieerd is en aansluit op de woningbehoefte en in hoeverre het GWB hierin voorziet.

2.2 Ambities en acties

AMBITIES EN ACTIES WAAR WE OP INZETTEN

- De woonvisie sluit aan bij de nieuwe regelgeving van de Woningwet en vormt de basis voor het strategisch voorraadbeleid (SVB) van het GWB en de prestatieafspraken met woningcorporaties.
- De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- We gebruiken de huisvestingsverordening, indien nodig, op maat voor het met voorrang faciliteren van bijzondere groepen en woonurgenten. De huidige regionale huisvestingsverordening wordt in 2019 herzien.

3 Kwaliteit van de bestaande voorraad

3.1 Goed wonen in Opmeer

We willen minstens de huidige kwaliteit van onze woningvoorraad behouden en vraaggestuurd bouwen

Het grootste deel van de huisvesting vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom krijgt de bestaande voorraad de meeste aandacht in de woonvisie: hoe kunnen we de Opmeerse woningvoorraad toekomstbestendig houden, de bestaande hoge kwaliteit versterken, het woonklimaat bevorderen en woningen verduurzamen. De Opmeerse woningmarkt moet eigenlijk gezien worden als een woningportefeuille, waarin we kijken hoe we deze zo toekomstgericht mogelijk kunnen maken. Hiervoor zal er een deel nieuwbouw nodig zijn, zal er soms een woning gesloopt moeten worden, en gaat het vooral om renoveren en investeren in de toekomstige aantrekkelijkheid van de woningvoorraad in de hele gemeente. Hierbij wordt goed gekeken naar de huidige kwaliteit. Om die reden voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is, of segmenten die er nog niet zijn. Zo kan de gemeente doorstroming stimuleren, en werken we stap voor stap aan een woningvoorraad die zo goed mogelijk past bij de inwoners van Opmeer.

REGIONALE WOONVISIE OVER DE KWALITEIT VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

In het kader van de gemeentelijke woonvisie willen we het goede beeld / imago dat inwoners van hun woongemeente hebben behouden en verder versterken. In de Regionale woonvisie zijn binnen dit thema de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- stimuleren van en informeren over duurzaamheidsinvesteringen en uiteenzetten hoe deze worden vormgegeven
- aansluiten bij de behoefte voor energietransitie in de buurten om klimaatdoelstellingen te behalen
- verbeteren van de kwaliteit van openbaar gebied
- zorgen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen en kwaliteit voor de primaire en secundaire doelgroep in het sociale segment, geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen en woonurgente
- voorzien in de behoefte aan middeldure huurwoningen
- zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten¹
- aandacht hebben voor woonurgente op de woningmarkt
- onderzoeken van middeldure huur als smeermiddel en tussenvormen in huur/koop

Deze uitgangspunten gelden voor iedere gemeente die deel uitmaakt van onze regio. Wij hebben de uitgangspunten in deze Opmeerse Woonvisie verwerkt

We stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Opmeerse woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties en het GWB hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A. Dat betekent dat de meeste 'winst' in Opmeer te behalen is bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Daarnaast heeft ook het klimaatakkoord invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad, waarbij in 2030 circa 45% en in 2050 alle woningen van het aardgas af moeten zijn. In 2021 dienen we te besluiten over hoe we deze transitie in gaan richten.

¹ Waarbij de werkgever verantwoordelijk is voor het voorzien in geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten

Energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert, en er een grote milieuwinst te behalen valt.

DE STRUCTUURVISIE OVER VERDUURZAMING

Kern van de gemeentelijke aanpak is een praktische en resultaatgerichte benadering van verduurzaming. Hieraan geven we invulling door onze voorbeeldfunctie als gemeente nadrukkelijker op te pakken, deel te nemen aan praktische en resultaatgerichte duurzaamheidsprojecten en het faciliteren van initiatieven van netwerken uit de Opmeerse samenleving. Een voorbeeld is de verduurzaming van het gemeentehuis of een meer gescheiden afvalinzameling.

Hoewel duurzaamheid daarmee geen zelfstandig thema is geworden binnen onze gemeente, is het van groot belang. De uitwerking van duurzaamheid zal verspreid over de verschillende sectoren, dus gemeentebreed plaatsvinden en we kiezen ervoor om duurzaamheid breed onder de aandacht te brengen door bijvoorbeeld persberichten, informatieavonden of informatieborden en een website.

Duurzaamheid is ook in de structuurvisie niet als losstaand thema neergezet, maar komt terug binnen de afzonderlijke thema's. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoeken we naar duurzame oplossingen en invullingen, o.a. door rekening te houden met klimaatadaptatie, gasloze nieuwbouw en duurzame energievoorziening. Door dit in de woonvisie centraal te stellen geven we inwoners en bedrijven de juiste handvaten om meer duurzaam te werk te gaan.

Om de Opmeerse woningvoorraad toekomstbestendig te houden, zetten we als gemeente sterk in op verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan ingrepen als: energiezuinig maken, levensloopbestendig maken en de flexibiliteit van woningen vergroten. Duurzaamheid hangt ook samen met betaalbaarheid, aangezien de hoogte van het energielabel invloed heeft op de energielasten (en dus woonlasten).

Om het koopwoningbezit van deze huishoudens ook toekomstbestendig te houden, is het goed om eigenaren en bewoners te stimuleren om de woningen allereerst goed te onderhouden, en daarnaast om eigenaren zoveel mogelijk bewust te maken van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om subsidies aan te vragen die ten gunste komen aan de verduurzaming van de woning. Ook wordt nadruk gelegd op de kostenbesparingen die het oplevert. We zien veel kansen voor een wijkgerichte aanpak. Voorbeelden zijn het opplussen van woningen (het woongenot verhogen) het levensloopbestendig maken van woningen (het flexibel inrichten zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën zoals luchtwarmtepompsystemen).

We werken aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad

Duurzaamheid gaat tot slot ook om het hergebruik van bestaand vastgoed en anticiperen op toekomstige leegstand. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, waar we als gemeente aan zijn gebonden. Daarnaast zien we meerwaarde in het hergebruik en de transitie van bestaand vastgoed om te voorzien in woonwensen van Opmeer. Dit betekent dat we bij nieuwbouw bijvoorbeeld eerst kijken naar mogelijkheden voor hergebruik van bestaand vastgoed.

NIEUWE REGELS MAKEN VERBOUWEN, TOEVOEGEN EN SAMENVOEGEN MAKKELIJKER

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Doel van de Wabo is een eenvoudige en snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van bouwen, ruimte en milieu. De Wabo introduceerde hiervoor de omgevingsvergunning. De Wabo biedt ook mogelijkheden om woningen toe te voegen. Voorheen kon dit niet. Daarnaast zijn mantelzorgwoningen via de Wabo voor het onderdeel bouwen vergunningsvrij of zelfs geheel vergunningsvrij. Om die reden wordt in nieuwe bestemmingsplannen hierover niets meer opgenomen. Ook zijn er met ingang van november 2014 wijzigingen doorgevoerd die het eenvoudiger maken om leegstaande kantoorgebouwen en andere gebouwen (al dan niet tijdelijk) een (andere) maatschappelijk gewenste functie te geven. Daarnaast verruimt de wijziging de mogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting, (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en andere (tijdelijk) gewenste functies. Ook deze dragen bij aan meer flexibiliteit.

We zien ook kansen voor het tijdelijk omzetten van bestaand vastgoed op basis van de Crisis- en herstelwet om korte termijn vragen van woonurgenden (Opmeeders of andere woningzoekers uit de regio die op korte termijn (goedkope) woonruimte nodig hebben). Waar mogelijk, gebruiken we hier ook ons eigen vastgoed als gemeente voor, maar bieden ook anderen kansen dit te benutten. Dit betekent concreet dat we eerst kijken naar het bestaande vastgoedaanbod voordat we besluiten over te gaan op nieuwbouw. Waar belemmeringen in de regelgeving zich voordoen, proberen we deze weg te nemen en een flexibele transformatie te bevorderen. We houden hierbij ook rekening met andere 'nieuwe' woningen, zoals splitsing van stolpen of ruimte-voor-ruimte. Voor de aanvragen stellen we concrete handvatten op.

We faciliteren initiatieven waar mogelijk

Als gemeente hebben we tot slot ook een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven en in kennisdeling en goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen. In de uitvoering kiezen we voor intensieve regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het energieloket worden ondergebracht. Daarnaast sluiten wij aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen. We willen daarnaast ondersteuning bieden aan energiecoöperaties (ondersteuning inwonersinitiatieven). Doel is om zoveel mogelijk mensen te verleiden tot het doen van duurzame investeringen in hun eigen woning.

We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken vooral betaalbare huurappartementen. Verhuisbewegingen, laten zien dat starters in duurdere en grotere woningen terecht komen dan ze eigenlijk zouden willen. Dit geeft aan dat het bestaande beschikbare aanbod op dit punt niet voldoende aansluit bij de vraag.

Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers een extra lening bovenop hun hypotheek krijgen, waardoor een koophuis voor deze doelgroep beter bereikbaar wordt. Positieve punten aan de starterslening voor inwoners van Opmeer zijn dat het de (bestaande) woningmarkt stimuleert en bijdraagt aan de doorstroming in de huursector (en het tegengaan van scheefwonen), continuering van de woningbouw en werkgelegenheid.

Starters faciliteren we daarnaast in sociale huurwoningen en in middeldure huurwoningen, zoals de eerste en tweede fase van Heerenweide, waar 12 starterswoningen en 11 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden

Er is in Opmeer een grote vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan middeldure huurwoningen². De laatste jaren zijn in Opmeer zowel koop- (circa 60 stuks in 2012 - 2017) als sociale huurwoningen (circa 50 stuks in 2012 - 2017) gerealiseerd (Bron; CBS, 2018). De doelgroep van huishoudens die willen doorstromen in

² Bron: Woonwensenonderzoek 2015

Opmeer is divers: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexibel arbeidscontract, doorstarters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen. Hier gaan we in het nieuwbouwprogramma rekening mee houden.

We bevorderen doorstroming in de koopmarkt

We willen ervoor zorgen dat de Opmeerse woningmarkt ook voor wat betreft koopwoningen voor huishoudens goed te bereiken is. We willen daarom naast kwalitatieve koopwoningen in de hogere prijscategorieën, ook inzetten op middeldure en goedkope woningen. Deze woningen zijn complementair aan onze bestaande voorraad en zorgen voor een breder palet. Door de doorstroming ook op de koopmarkt op gang te helpen, kunnen we ervoor zorgen dat de Opmeerse woningvoorraad optimaal wordt benut,

In het kader hiervan zetten we ook in op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal zijn er in bepaalde wijken kansen voor toevoeging in dit segment door nieuwbouw of transformatie. We denken aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en betaalbaar voor kleine huishoudens. Daarnaast voorzien de corporaties met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een deel in dit segment.

We bevorderen doorstroming in de huurmarkt

Van mensen met een laag middeninkomen (met een jaarinkomen tussen circa € 36.798 en € 41.056, prijspeil 2018) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 711 tot € 850). In dit segment is er een tekort omdat er weinig woningen in dit segment in de bestaande voorraad zitten, terwijl er wel vraag is. Vooral van kleine huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in Opmeer wensen. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment in de praktijk in Opmeer niet mee. We verwachten dat de behoefte aan middeldure huurwoningen de komende tien jaar toeneemt, en kijken of private partijen geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen en exploiteren van deze woningen.

Daarnaast werkt het GWB aan de doorstroming door jongerenwoningen toe te wijzen, waarbij de inschrijving als woningzoekende blijft staan.

3.1 Ambities en acties

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
1. We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen in de bestaande voorraad en de programmering van nieuwbouw. We bieden locaties aan voor nieuwbouw en verbouw.	Gemeente Opmeer samen met GWB woningcorporaties en beleggers	2018 en daarna
2. We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in huur en koop in alle segmenten, door aantrekkelijke locaties in dit segment aan te bieden en beleggers proactief te benaderen.	Gemeente Opmeer, beleggers	2018 en daarna
3. We informeren woningeigenaren proactief over investeringen om de duurzaamheid van woningen te verhogen.	Gemeente Opmeer	Continu
4. We verbinden initiatiefnemers die gezamenlijk aan de slag willen met duurzaamheidsmaatregelen, en staan voor een wijkgerichte aanpak.	Gemeente Opmeer, initiatiefnemers	2018
5. We continueren de starterslening.	Gemeente Opmeer	2018 en daarna

4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

4.1 In Opmeer worden veel woningen in het sociale segment door het GWB aangeboden

In Opmeer bedient het GWB voor een belangrijk deel de vraag in het sociale segment. Insteek is woningen aan te bieden aan de Opmeeders die zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen en eisen van huurders, en voldoende ruimte laat voor investeringen in het wooncomfort en in duurzaamheid. Dit uitgangspunt hanteren we ook voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Insteek van het GWB is dan dat de huurprijs na mutatie zoveel mogelijk wordt geharmoniseerd naar 70% van de maximaal redelijke huur met inachtneming van de streefportefeuille. Dit betekent dat de daadwerkelijke huurprijs circa 30% onder de huurprijs die het GWB kan vragen ligt. Dit komt overeen met het gemiddelde percentage binnen de sociale huursector in Nederland.

Tabel 1: streefportefeuille GWB

	Huurprijsklasse per maand	Streefaandeel in de woningportefeuille van het GWB
Goedkoop	< € 417	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 417 < € 597	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 597 < € 640	Circa 15%
Duurder	> € 640 < € 710	Circa 10%
Totaal		100%

Jaarlijks monitort en analyseert de gemeente de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met het GWB, de woningcorporaties en huurdersverenigingen. Daarin zetten we, mits passend binnen de wettelijke mogelijkheden, in op een twee-huren-systematiek. Het invoeren van een twee-huren-systematiek kan een bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van woningen. De systematiek van de toeslag stelt huurders in staat om een betere woning te kunnen krijgen zonder daar netto (veel) extra aan huur kwijt te zijn. Voor mensen met een laag inkomen geldt een lage huur, voor mensen met een midden inkomen en hoger geldt een meer marktconforme huur.

Bepaling huidige omvang doelgroep kernvoorraad

De doelgroep die gehuisvest moet worden in de kernvoorraad bestaat uit huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2018), ook wel 'doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag'. Tabel 2 laat de verdeling van de huishoudens in Opmeer naar mogelijkheid van wel of geen toewijzing van een sociale huurwoning voor 2016 zien.

Tabel 2: verdeling doelgroep toewijzing sociale huurwoning³ in gemeente Opmeer

Huishoudens naar doelgroep	Aantal	Aandeel
Geen doelgroep toewijzing	2.385	52%
Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog	265	6%
Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag	1.920	42%
Totaal	4.570	100%

Bron: Waarstaatjegemeente 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Stec Groep 2018.

Uit de tabel blijkt dat 42% van de huishoudens in Opmeer behoort tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning, dus een jaarlijks belastbaar inkomen heeft tot € 36.798. Dit is de doelgroep die in feite in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Om voor de toekomst inzicht te krijgen in de omvang van de benodigde kernvoorraad, doen we de aanname dat het aandeel van doelgroep voor toewijzing van een sociale huurwoning gelijk blijft ten opzichte van het totale aantal huishoudens. Op basis van de Provinciale prognose bedraagt het aantal Opmeerse huishoudens in 2018 in totaal circa 4.720. Uitgaande van 42%, beslaat de doelgroep toewijzing sociale huurwoningen dus circa 1.982 huishoudens.

Voordat de prognose voor de kernvoorraad bepaald kan worden, dient de doelgroep toewijzing sociale huurwoning die daadwerkelijk in een sociale huurwoning woont, in kaart gebracht te worden. Tabel 3 laat zien hoe de doelgroep toewijzing sociale huurwoning nu woont, verdeeld over koop- en huurwoningen. Hieruit blijkt dat 48% van de doelgroep toewijzing sociale huurwoning in een (corporatie)huurwoning woont.

Tabel 3: verdeling doelgroep toewijzing sociale huurwoning naar woonsituatie in huur- en koopwoningen⁴ gemeente Opmeer

Woningtype	Aantal	Aandeel
Koopwoning	935	52%
Huurwoning	855	48%
Totaal bekend	1.790	100%
Onbekend	130	(verdeeld naar rato over huur en koop)

Bron: Waarstaatjegemeente 2018, bewerking Stec Groep 2018.

In tabel 4 is de verdeling van de doelgroep(en) over de woningvoorraad verdeeld over de eigenaren van de woningen (bezit van GWB valt onder particuliere verhuur).

³ Corporaties dienen ten minste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder € 36.798. Dit betreft de lage doelgroep. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan de hoge doelgroep, de huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan of gelijk aan € 36.798 maar lager dan € 41.056. Woningcorporaties mogen de overige 10% vrij toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 41.056 (geen doelgroep). Prijspeil 2018.

⁴ Het totaal aantal woningen voor de 'doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag' was 1.920 in 2016, genoemd in tabel 2. Van 130 woningen was het eigendom (huur/koop) echter niet bekend. Het totaal aantal woningen waarvan het eigendom bekend was, komt daarmee op 1.790. Op basis van dit aantal is de verdeling tussen koop- en huurwoningen gemaakt.

Tabel 4: verdeling huisvesting doelgroepen gemeente Opmeer naar huidige woning

Huidig woningtype	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	49%	79%	90%	72%
Corporatiewoning	2%	0%	0%	1%
Particuliere huurwoning: inclusief bezit GWB	42%	15%	7%	22%
Onbekend	7%	6%	3%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Waarstaatjegemeente 2018 (gegevens uit 2016), bewerking Stec Groep 2018.

Wat opvalt, is dat het aandeel van de ‘doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag’ dat in corporatiewoningen woont erg laag is (circa 2%), maar in particuliere huurwoningen relatief hoog (42%). Kortgezegd, slechts een klein percentage van de huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018) woont in een corporatiewoning Dit is te verklaren doordat de gebruikte bron, (waarstaatjegemeente.nl), de woningen van het GWB ziet als particuliere huurwoningen.

Prognose doelgroep kernvoorraad (2020 en 2030): toename van 202 huishoudens

In Opmeer neemt de doelgroep kernvoorraad (de sociale huur) toe met 202 huishoudens tot 2030, zie tabel 5. De omvang van de doelgroep kernvoorraad is bepaald op basis van de Provinciale prognose. Het aandeel van deze doelgroep ten opzichte van het totaal aantal huishoudens is berekend op 42%. Onderstaande tabel laat de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de doelgroep kernvoorraad zien voor 2020 en 2030.

Tabel 5: ontwikkeling huishoudens totaal en doelgroep kernvoorraad in Opmeer, 2018-2030

Huishoudensontwikkeling	2018	2020	2030
Totaal huishoudens	4.720	5.000	5.200
Doelgroep kernvoorraad (42% van totaal)	1.982	2.100	2.184
Ontwikkeling doelgroep kernvoorraad	-	+ 118	+ 84

Bron: Waarstaatjegemeente 2018 (gegevens uit 2016), Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Stec Groep 2018.

De doelgroep kernvoorraad neemt met 202 huishoudens toe tot 2030, maar dit betekent niet dat de kernvoorraad ook met 202 woningen toe dient te nemen. Dit kan als volgt worden uitgelegd:

- Circa 45% van de huishoudens in de doelgroep woont daadwerkelijk in een huurwoning. Aangenomen wordt dat dit aandeel in de toekomst gelijk blijft. Dit betekent een theoretisch tekort van 90 woningen in de kernvoorraad.
- Circa 11% van de huishoudens in Opmeer woont in een sociale huurwoning, maar heeft daar in termen van inkomensniveau in beginsel geen toegang toe. Wanneer deze huishoudens verhuizen, komen deze huurwoningen weer vrij voor huishoudens die wel bij de doelgroep kernvoorraad horen. Hierdoor neemt het tekort in de kernvoorraad mogelijk verder af.

4.2 Ambities en acties

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
<p>We zetten met GWB en andere woonpartners in op een pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod en het eventueel actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.</p>	<p>Gemeente Opmeer, GWB en andere sociale verhuurders in Opmeer.</p>	<p>2018 en mogelijk verder</p>
<p>We maken prestatieafspraken met sociale verhuurders op de volgende thema's</p> <ul style="list-style-type: none"> • De omvang van de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuw-/verbouw, sloop, verkoop en aankoop). • De betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad in Opmeer. • Doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. • De kwaliteit en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen en de woonomgeving. • Het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen. • De gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals woonurgente) te huisvesten. • Het nakomen van de streefportefeuille. 	<p>Gemeente Opmeer, GWB en andere sociale verhuurders in Opmeer.</p>	<p>2018, jaarlijkse cyclus zoals benoemd in bijlage 2</p>

5 Vitale kernen en buurtschappen

5.1 Woonvisie en leefbaarheid

Vitale kernen en buurtschappen vormen een belangrijk speerpunt binnen de woonvisie van Opmeer. Uitgangspunt is dat we kijken naar de positie die de verschillende kernen⁵ en buurtschappen⁶ binnen de regionale structuurschets hebben en binnen het regionale afwegingskader hebben.

We maken onderscheid tussen onze kernen

Om Opmeer aantrekkelijk te houden, willen we onze sterke kernen sterk houden of versterken. We zien dat er nu al onderscheid is in de kracht en vitaliteit van onze kernen (omvang, aantal voorzieningen en bereikbaarheid) en accepteren dit, zowel in de benadering van kernen voor het woningbouwbeleid als het voorzieningenbeleid. Ons vitale kernenbeleid betekent niet dat er in elke kern bouwmogelijkheden zijn, maar ook niet dat er een slot op nieuwbouw in kleine kernen komt. Dit is een belangrijk uitgangspunt in deze woonvisie en past bij het karakter van Opmeer. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo kunnen we sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking wel toestaan. Als gemeente Opmeer maken we ons hier hard voor. We voorkomen hiermee dat er sprake is van onbalans op de woningmarkt en onnodige concurrentie.

We zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

We streven als gemeente, waar mogelijk naar een goede spreiding en bereikbaarheid van het voorzieningenniveau, levendigheid, het verenigingsleven en de mate van (zelf)redzaamheid, bijvoorbeeld door initiatieven te faciliteren en in goed contact te zijn met de inwoners in alle kernen. We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige niveau te behouden. Dat betekent dat we onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken (mits dat geen overlast met zich meebrengt). Ook richten we ons op het in stand houden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Dit betekent dat we meer kijken naar kansrijke producten en locaties voor (nieuwbouw of behoud van) bijvoorbeeld voorzieningen zoals winkels, zorg of maatschappelijk vastgoed en de samenhang met woningbouw. Ook kijken we voor het thema (OV-) bereikbaarheid van de kernen naar samenhang met andere beleidsterreinen om deze te behouden en of te verbeteren. Voor het speerpunt Vitale kernen hanteren we het uitgangspunt: lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau, en waar inwoners gebruik kunnen maken van voorzieningen, zoveel mogelijk binnen de eigen kern, maar afhankelijk van het benodigde draagvlak van voorzieningen in nabijgelegen kernen. Soms kijken we dus ook verder dan onze gemeentegrenzen!

We besteden extra aandacht aan revitalisering van kernen, buurtschappen en buurten

Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of buurt, buurtschap of kern maken. Het blijvend goed onderhouden en een kwalitatieve goede inrichting van de openbare ruimte hoort er vanzelfsprekend bij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden voor de inwoners van Opmeer en als Opmeer aan te sluiten bij de regionale ambitie die we gesloten hebben in het Pact van Westfriesland. Daarin hebben we als regiogemeenten afgesproken ons te ontwikkelen tot de top tien van aantrekkelijkste regio's van Nederland. Eentonige wijken, en buurten, kernen en buurtschappen zijn kwetsbaar. We streven naar differentiatie op buurtniveau en ongedeelde buurten, waar binnen één buurt verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor

⁵ Naast de kern Opmeer gaat het om de kernen, Hoogwoud, Aartswoud, De Weere, Gouwe, Spanbroek, Wadway, Zandwerven.

⁶ Het gaat om de buurtschappen Abbekerkeweere, Harderwijk, De Kaag, De Snip, Lagehoek, Langereis, Paradijs, De Kolk.

deze inkomens beschikbaar zijn. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners. Aandacht voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen is per kern en buurtschap een belangrijk aandachtspunt.

Bijzondere aandacht vraagt vrijkomende agrarische bebouwing buiten de kernen

Opmeer is voor een belangrijk deel een agrarische gemeente, met een groot buitengebied rondom de kernen en buurtschappen. De komende jaren is landelijk de verwachting dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet. Daarnaast heeft een deel van de agrarische ondernemers geen opvolger. Dat betekent naar verwachting dat de leegstand in agrarisch vastgoed (overwegend de bedrijfsgebouwen) zal toenemen. Opmeer zet in op ruimte-voor-ruimte-regelingen. Met als doel om vrijkomen agrarische bezit een herbestemming te geven. Denk aan het saneren van overtollige bedrijfsgebouwen in ruil voor bouwrecht op ruimtelijk passende locaties.

5.2 Ambities en acties

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
1. We willen onze sterke kernen sterk houden. We zetten ons in om voorzieningen op peil te houden in de sterke kernen	Gemeente Opmeer samen met marktpartijen	2018 en daarna
2. Nieuwbouwplannen zullen we vooral daar faciliteren waar er vraag is en waar zij bestaande voorzieningen ondersteunen.	Gemeente Opmeer en marktpartijen en GWB	2018 en daarna
3. We zorgen voor goede bereikbaarheid van onze voorzieningen vanuit de gehele gemeente.	Gemeente Opmeer en marktpartijen	Continu
4. Passend bij de schaal van iedere kern, staan we nieuwbouw toe. We geven hierbij voorrang en de voorkeur aan inbreidingsplekken. Daarnaast faciliteren we ruimte-voor-ruimte-kavels om vrijkomende agrarische bebouwing te onttrekken. We houden hierbij wel rekening met de gehele nieuwbouwprogrammering.	Gemeente Opmeer, initiatiefnemers	2018

6 Aantrekkelijke nieuwbouw

6.1 Wat voegen we nog toe?

Naast de versterking van de bestaande woningvoorraad zetten we in op nieuwbouwplannen. We besluiten pas tot nieuwbouw over te gaan indien hier volgens de woonbehoefteprognose aanleiding voor is en in de bestaande woningvoorraad geen ruimte is. We richten ons daarbij uitdrukkelijk op kwalitatieve versterking van de kernen, door te kiezen voor nieuwbouw die echt iets toevoegt in de geest van de afspraken uit het Pact van Westfriesland en het kwalitatief woningbehoefteonderzoek ‘Westfries vooruitdenken en tempo maken’.

De afweging rond plannen maken we op basis van afwegingscriteria die we samen met de regiogemeenten hebben gemaakt

In de regio worden nieuwbouwplannen getoetst aan twee onderdelen: de Westfriese Basis en het Westfries Vooruitdenken. Binnen de Westfriese Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan. Binnen het Westfries Vooruitdenken geldt dat minimaal aan twee ambities invulling moet worden gegeven.

DE WESTFRIESE BASIS HOUDT HET VOLGENDE IN:

Iedere gemeente programmeert nieuwbouw die binnen het gemeentelijke randtotaal (de gemeentelijke woningbehoefteprognose) past. Kleine plannen (tot en met elf woningen) zijn niet Ladderplichtig, maar tellen wel mee voor onze regionale woningbouwprogrammering en moeten ook passen binnen de PRV.

Daarnaast zorgen we in gemeente Opmeer dat minimaal 70% van de woningbouwproductie plaatsvindt binnen de kernen Opmeer, Spanbroek en Hoogwoud plaatsvindt. De overige 30% kan zowel binnen deze kernen als de overige kernen in de gemeente gerealiseerd worden. En we zorgen dat woningbouw plaats vindt binnen (Bestaand Stedelijk Gebied) BSG, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. Wanneer een plan buiten BSG gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn.

Waar een plan buiten BSG is gelegen, dient altijd getoetst te worden of het ook binnen bepaalde provinciale beschermingsregimes gelegen is. In Westfriesland gaat het specifiek om weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden. Waar van toepassing gaan we hierover vroegtijdig met de provincie in gesprek.

De uitgangspunten uit het Westfries Vooruitdenken (waarvan op minimaal twee punten positief gescoord moet worden, zijn:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.
- Het bevordert langer zelfstandig wonen.
- Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. Dat kan zowel door nieuwbouwwoningen met EPC 0 en energieneutrale woningen te bouwen en/of door klimaatadaptief te bouwen (door betere afwatering, wadi's, en bouwen op hoger gelegen plekken).
- Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio: in prijs, maar voornamelijk in kwaliteit. Plannen die complementair zijn, dat wil zeggen plannen die een kwalitatieve toevoeging vormen op onze bestaande woningvoorraad waarden we positief (collectieve zelfbouw (C)PO of plannen die passen in een trend naar klein en/of bijzonder wonen zoals tiny houses of welstandsvrij bouwen).
- Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (middeldure huur).
- Het plan voldoet aan het provinciale OV-knooppuntenbeleid.

- Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten, woonurgenten, woonurgenten (spoedzoekers, mensen die in woonnood verkeren en acuut woonruimte nodig hebben), plekken voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen of doorstroomplekken vanuit instellingen). Het kan hier gaan om zowel reguliere huisvesting als onzelfstandige huisvesting.

Als voorbeeld van een project waarin verschillende ambities / uitgangspunten zijn gecombineerd noemen we de ontwikkeling van het woonzorg-complex Weidehof. In dit project worden naast een woonzorg-complex aansluitend 20 huurwoningen gerealiseerd, waarbij gasloos wordt gebouwd, aansluitend bij eisen aan nieuwbouw, waarin gasloos bouwen sinds medio 2018 verplicht is.

Woningbouwprogrammering Opmeer voor de komende vier jaar

We hanteren naast de regionale criteria de volgende lokale woningbouwdoelstellingen:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle Opmeeders. Het toetsen van het woonklimaat kan goed worden gedaan door bijvoorbeeld een tweejaarlijks tevredenheidsonderzoek onder bewoners te houden. Ook is de Leefbaarheidsmonitor een goede indicator hoe het met de leefbaarheid gesteld is in de wijk en welke ontwikkeling zichtbaar is ten opzichte van eerdere jaren.
- Toevoegen woningen voor de seniore doelgroep: we zetten zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen op locaties nabij voorzieningen.
- Functionele noodzaak, oftewel: is er in de gemeente daadwerkelijk behoefte aan nieuwbouw of kunnen we vooruit met de bestaande woningvoorraad?
- Het bevorderen van sociale samenhang tussen groepen bewoners / zorgen voor voldoende draagvlak onder voorzieningen.

Aan de hand van deze doelstellingen toetsen we ontwikkellocaties, zodat optimaal wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in Opmeer. Ook gebruiken we deze doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren. Nieuwe plannen moeten dus aantoonbaar voldoen aan de vraag, een verbreding van het woningaanbod in Opmeer bieden (niet meer-van-hetzelfde) en het vitale kernenbeleid ondersteunen.

Nieuwbouwprogrammering in het sociale segment

We nemen hiervoor in het woningbouwprogramma zo'n 380 woningen op, waarvan ongeveer 93 sociale huurwoningen voor de komende jaren. Deze sociale nieuwbouw zal gefaseerd plaatsvinden binnen het plan Heerenweide in Spanbroek, 1^e fase 46 woningen, 2^e fase 20 en 3^e fase 27 woningen. We verwachten hiermee te voorzien in de mismatch in de vraag naar het sociale huursegment.

Nieuwbouwprogrammering in het marktsectorsegment

Tegelijkertijd zetten we met het overige deel van het woningbouwprogramma voldoende in op het bouwen voor starters en doorstromers en voegen we kwaliteit toe op bijzondere locaties. Ook behouden we de nodige flexibiliteit in het programma door nog niet voor alle locaties het programma vast te leggen.

Tabel 6 : Woningbouwprogrammering Opmeer 2018-2030

Naam plan	Begin oplevering	Plan in uitvoering	Huur		Koop			
			Tot € 710	Vanaf € 710	Tot € 185.000	€ 180.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 350.000	Meer dan € 350.000
CPO de Weere	2018	ja opgestart	0		12			2
Centrumplan Hoogwoud	2019	ja opgestart					4	
Starterswoning Herenweg	2018	opgeleverd			7			
Plan Kuipers		nee					4	
Locatie Koomen	2019	ja opgestart						3
De Wijzend/BIC	2024	nee						
Locatie Koenis B.V.	2025	nee						
Hoogwoud-Noord	2025-2029	nee						
Heerenweide	2014	gefaseerd in uitvoering	93	11	71	34	72	72
Breestraat	2020	nee						2
Terrein Appel Beton	2014	ja opgestart						5
Locatie Glas	2020	nee						1
Totalen			93		90	34	80	85

Bron: Gemeente Opmeer (2018), bewerking Stec (2018).

6.2 Ambities en acties

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
1. Ontwikkeling van de genoemde projectlocaties	Gemeente Opmeer samen met marktpartijen	2018 en daarna
2. Woningbehoefteonderzoek en monitor op regionaal niveau	Gemeente Opmeer en regiogemeenten	2018 en daarna
3. We hanteren het regionale afwegingskader	Gemeente Opmeer en regiogemeenten	2018 en daarna
4. We blijven aangesloten bij het duurzaam bouwloket waar mensen terecht kunnen met hun vragen.	Gemeente Opmeer	
5. Gemeente stelt een energietransitievisie/warmtevisie op.	Gemeente Opmeer	2019/2020

7 Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen

7.1 Zorg(woningen) in Opmeer

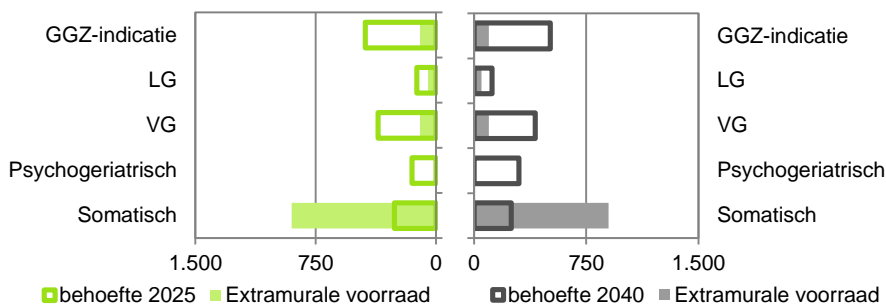
Vergrijzing in Opmeer

Naast de doorzettende vergrijzing in Opmeer hebben we de komende jaren te maken met extramuralisering (scheiden van wonen en zorg). Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Woningen moeten zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt. Bovendien verwachten we dat er de komende jaren onvoldoende passend aanbod is voor senioren, omdat sommige bestaande seniorencomplexen niet voldoen aan de wensen van bewoners. Het realiseren van geschikte woningen voor senioren was dan ook een belangrijk onderwerp in de stakeholderbijeenkomsten.

Voor het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland (2018) is het woonaanbod voor deze doelgroepen geïnventariseerd, Wanneer de woonbehoefte wordt vergeleken met het woningaanbod kent Westfriesland momenteel een aantal (ogenschijnlijke) tekorten en overschotten in het extramuraal aanbod. Er is behoefte aan circa 3020 woningen, terwijl er in totaal 2468 woningen als dergelijke woonvorm geregistreerd zijn. Mensen met een somatische of psychogeriatrische aandoening komen normaal gesproken in aanmerking voor een zorgwoning voor ouderen. Als naar de vraag-aanbodverhouding wordt gekeken zijn er tot 2025 voldoende zorgwoningen beschikbaar in de regio. Het lijkt erop dat er voor verstandelijk gehandicapten een tekort bestaat. Echter, in de praktijk worden veel mensen met een verstandelijke beperking opgevangen door familie of kleinschalige particuliere zorgorganisaties. Waarschijnlijk is er voor deze groep niet sprake van een werkelijk tekort aan zelfstandige woonvormen (Atrivé, 2018).

Dat ligt voor de GGZ- groep anders, omdat zij doorgaans vanwege een vaak complexere problematiek niet door het eigen sociale netwerk kunnen worden opgevangen. Uit eerder woon-zorg onderzoek in de gemeente Hoorn bleek dat veel GGZ cliënten aangewezen blijven op een beschermde woonvorm omdat er onvoldoende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. Zie onderstaande figuur (Atrivé, 2018).

Figuur 1 : Extramuraal woningbehoefte Westfriesland naar indicatie 2025-2040



Wij maken ons sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen - van de juiste typen en de juiste prijsklassen - beschikbaar zijn in een levensloopbestendige omgeving. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen. Waar relevant lossen we barrières om langer in de bestaande woning te blijven wonen op, met maatwerk. Daarnaast zien we kansen voor marktinitiatieven om particulier te ondersteunen. Er zijn in Opmeer al meerdere partijen die goed werk verrichten op dit gebied, bijvoorbeeld de belangenbehartiger organisatie Ouderen Samen.

Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daar ontstaan waar de ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen. De aanpassingsbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk aan concepten als 'kangoerewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw(wijken) houden we hier rekening mee en stellen we aanvullende eisen. In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg) woningen. Wij faciliteren de Blijverslening; het is een aantrekkelijke lening voor ouderen om aanpassingen in het huis te verrichten zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg. Als gemeente Opmeer nemen we onze verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de zorgbehoevenden. In Opmeer zijn zorginstellingen traditioneel goed vertegenwoordigd. Momenteel sluit het aanbod in Westfriesland niet altijd aan op de behoefte in kwalitatief opzicht. Er is relatief veel aanbod in het (sociale huur)segment voor senioren, maar dit is niet altijd helemaal zorggeschikt of in de directe omgeving van zorgaanbieders gelegen.

Daarnaast houden we rekening met extra druk op de reguliere woningmarkt, die ontstaat om te voorzien in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgzwaarte die niet meer intramuraal verzorgd wordt. Dit kunnen ook jongeren zijn.

In Opmeer verwachten we een toename van de behoefte aan extramurale zorg voor de periode 2018- 2025 van circa +25% en over de periode tot 2035 zelfs van +52%. (bron: Marktonderzoek Wilgaerden 2017). Deze zorg zal dus vooral niet binnen instellingen worden geleverd / afgenomen worden, maar door mensen die zelfstandig wonen. Om op de groeiende behoefte in te spelen starten we in 2018 met de bouw van een nieuw woon-complex in Heerenweide met in totaal 36 intramurale en 26 zelfstandige huurwoningen.

Tabel 7: Ontwikkeling extramurale zorgvraag in Opmeer (in aantal cliënten)

Specificatie	2017	2025	2035
Wet landurige zorg (Wlz)			
WLZ – PV, VP, VPT, dagbesteding	765	95	115
Zorgverzekeringswet (Zvw)			
Wijkverpleging	243	306	370
Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)			
Cliënten met Ondersteuning thuis	94	118	143
Cliënten met Hulp bij het huishouden	132	167	202
Totaal	544	685	830

bron: Marktonderzoek Wilgaerden 2017

Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. Ook bij andere doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer thuis wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee.

In het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland (2018) komt naar voren dat Opmeer het wat betreft geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een functiebeperking iets beter doet dan het regiogemiddelde. Om een beeld te krijgen in hoeverre de woningvoorraad in Westfriesland geschikt is voor mensen met functiebeperkingen is in een enquête aan bewoners gevraagd in hoeverre de woning zonder traptreden te bereiken is en of alle primaire voorzieningen in de woning gelijkvloers liggen. Hieruit blijkt dat in Westfriesland 19% van de voorraad uit nultredenwoningen bestaat, terwijl dit in Opmeer 22% is. Vooral het percentage nultredenwoningen in de koopsector is groot. Op het eerste gezicht lijkt het erop dat de voorraad ruimschoots voldoende is, rekening houdend met het percentage senioren. In Westfriesland woont slechts de helft van de 75-plussers in een nultredenwoning. Zij wonen wel vaker in een nultredenwoning dan jongere huishoudens. Naast ouderen zijn het vaak alleenstaanden die in een nultredenwoning wonen (Atrivé 2018).

Eigendom en geschiktheid woningvoorraad voor mensen met functiebeperking in Opmeer en Westfriesland

Specificatie	Opmeer	Westfriesland
Koop nultreden	10 %	9 %
Koop geen nultreden	12 %	10 %
Totaal	11 %	19 %
Huur nultreden	47 %	45 %
Koop nultreden	20 %	17 %
Totaal	100 %	100 %

Bron: Atrivé (2018) het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland

De extramuralisering in de GGZ leidt tot een toename van de vraag naar woonvormen met (enige vorm van) bescherming (voordeur achter de voordeur) of betaalbare woningen gecombineerd met begeleiding. We zien ook dat een deel van de doelgroep beschermd wonen na herindicatie naar een meer zelfstandige vorm van wonen kan gaan, gecombineerd met begeleiding. Die trend zien we nu vooral bij een groep jongvolwassenen. Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning.

Voor het zorgzwaartepakket VG (verstandelijke beperking) geldt eveneens dat er behoefte gaat ontstaan aan woonvormen waarin mensen zelfstandig kunnen wonen gecombineerd met begeleiding. Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag hebben het GWB en ook de woningcorporaties mogelijkheden om zorgvragen zo goed mogelijk te faciliteren.

We faciliteren initiatieven en zorgen voor meer flexibiliteit

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben we als gemeente Opmeer een faciliterende rol. Via het WIJkteam OpMEER en met ons seniorenbeleid stimuleren we woningruil zodat, indien nodig, mensen zoveel mogelijk in een zorgwoning kunnen wonen met de gewenste aanpassingen. We kunnen stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren bijvoorbeeld wat voor ouderen kunnen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden dicht bij de zorgontvangers moeten kunnen wonen. Dit vraagt om ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen en vergunningverlening, waar we voor willen zorgen. We concentreren zorgvoorzieningen in die gebieden waar een goed voorzieningenniveau aanwezig is en versterken deze verder, met andere woorden we focussen op waar de behoefte het sterkst is en versterken waar nodig in de kernen Opmeer, Spanbroek en Hoogwoud. Dit betekent dat in die gebieden prioriteit wordt gegeven aan het levensloopbestendig maken van de woningen, dat nieuwbouw daar wordt afgestemd op de zorgvragende doelgroepen en dat daar aandacht is voor goede bereikbaarheid.

We faciliteren innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken. Diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden zal ontstaan. Met een vraag om nieuwe woonvormen, andere samenstellingen binnen woningen en woningen die makkelijker aanpasbaar zijn. Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en creëren we ruimte voor initiatief in Opmeer, door initiatiefnemers goed te begeleiden en zoveel mogelijk te faciliteren.

7.2 Ambities en acties

1. We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren, ook door het bewustzijn van eigenaren te vergroten de woning levensloopbestendig te maken, al dan niet met de Blijverslening.	Gemeente Opmeer, GWB samen met andere initiatiefnemers,	2018 en daarna
2. We bieden ruimte in de programmering van nieuwbouwwoningen voor initiatieven gericht op senioren.	Gemeente Opmeer, samen met andere initiatiefnemers	2018 en daarna
3. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties	Gemeente Opmeer, GWB, samen met andere initiatiefnemers	2018 en daarna
4. We faciliteren initiatiefnemers en heffen belemmeringen in beleid op.	Gemeente Opmeer, samen met andere initiatiefnemers	2018 en daarna
5. We verkennen of er behoefte is aan een nieuw 'Opplusproject (waarin het verbeteren van de woonkwaliteit in woningen centraal stond)	Gemeente Opmeer, samen met andere initiatiefnemers	2018 en daarna
6. We houden goed contact met de - adviesraad sociaal domein bij ingrepen in de buurten en wijken en in het bezit van GWB	Gemeente Opmeer, samen met andere initiatiefnemers	2018 en daarna

8 De inwoner aan zet: initiatieven van onderop

De gemeente maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Opmeer prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn. Naast de gemeente onderscheiden we de volgende belanghebbenden:

- De woningcorporaties Intermaris, De Woonschakel en Wooncompagnie
- Huurdersbelangenvertegenwoordigers
- Inwoners (overige belangenvertegenwoordigers)
- Zorgaanbieders
- Welzijnsinstellingen
- Marktpartijen

Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente. Met de corporaties willen we prestatieafspraken maken. Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de Opmeerse woningmarkt met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren en verleiden we hen om te bouwen voor de Opmeerse behoefte. Ook richting belangenhouders maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert.

Inzet corporaties

Deze Woonvisie vormt de basis van nog te maken prestatieafspraken met de corporaties. In het Uitvoeringsprogramma leggen we voor zover mogelijk al vast wat de rol van de corporatie is en die van het GWB in het bijzonder als grootste Opmeerse aanbieder van sociale woningen.

Ook geven we in het uitvoeringsprogramma aan welke rol de gemeente wil vervullen. Dit kan variëren van initiëren, regisseren, faciliteren tot zelf uitvoeren. Ook investeren behoort tot de mogelijkheden.

8.1 Ambities en acties

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
1. Organiseren bijeenkomst over woonvisie met verschillende belanghebbenden, waaronder bewoners/huurdersorganisatie, dorpsraden en de Raad	Gemeente Opmeer	Continue
2. Open staan voor initiatieven vanuit bewoners voor nieuwbouw, mits deze voldoen aan de regionale en lokale afwegingskaders	Gemeente Opmeer	Continue
3. Hanteren Afwegingskader burgerparticipatie bij beleid	Gemeente Opmeer	Continue

Bijlage 1: Begripsbepalingen en definities

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 597 en koopwoningen tot € 225.000 (prijspeil 2018).

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.400 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.400. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798 (tot en met 2020: €41.056) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt uit hoe energiezuinig een woning is.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 597, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit circa € 640.

Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 47.073 gerekend.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot circa € 597. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan circa € 597.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2018).

Bijlage 2: Procesoverzicht afstemmingsmomenten corporatie incl. GWB gemeente

Planning	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie
Voor 1 januari (eens in 4 / 5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari - juni		Opstellen jaarverslag	
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari - juni		Opstellen bod Afstemmen bod met eigen huurdersorganisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurders-organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi ⁷ en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	
Voor 15 december		Opstellen dPi ⁸ en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie

⁷ De Verantwoordingsinformatie

⁸ De Prospectieve informatie

Bijlage 4: Inspraakverslag

Reactienota Woonvisie 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer'

Inspraakperiode

Het ontwerp van de Woonvisie heeft met ingang van 31 oktober 2018 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen t/m 28 november 2018. Er is 1 reactie ontvangen. De inspraakreactie is hieronder kort samengevat en van een antwoord voorzien.

Inspraakreactie

De inspraakreactie gaat, naast complimenten over de weloverwogen beleidslijnen, in op de volgende punten:

1. Tekstuele verbeteringen o.a. in paragraaf 1.1 zijn gewenst.
2. Aanvulling gevraagd op de regionale Woonvisie, Regionale Actieprogramma en het regionale afwegingskader, blz 10. Naast behoefteafweging vanuit de Ladder is ook een kwalitatieve toets nodig.
3. Hoe verhoudt de Huisvestingsverordening zich tot het met voorrang huisvesten van bepaalde doelgroepen zoals jongeren, of zijn er andere mogelijkheden?
4. Hoe komen eigenaren van koopwoning in aanmerking voor financiële steun bij verduurzaming?
5. Kunt u actuelere cijfers, prognoses gebruiken.
6. Er wordt aandacht gevraagd voor de historische linten zoals Aartswoud en De Weere in de gemeente Opmeer. Onder andere vanwege schaalvergroting van agrariërs, het nieuwe wat meer luxueus wonen en de mogelijkheid om de linten gevarieerd, levendig en economisch sterk te houden.

Antwoord op inspraakreactie

1. Diverse tekstuele verbeteringen zijn doorgevoerd.
2. Het kwalitatieve woningmarktonderzoek (2018) is beter verwoord in de visie. Aanpassingen zijn op blz. 10 doorgevoerd.
3. De huidige regionale Huisvestingsverordening biedt geen expliciete grond voor urgentie op de sociale huurwoningmarkt voor jongeren. De verordening wordt in 2019 herzien en dan wordt bekeken of de urgentieregeling aangepast moet worden.
In Opmeer bestaat de mogelijkheid tot een Starterslening van maximaal € 30.000 voor de aanschaf van een koopwoning met een koopsom tot € 200.000.
In Heerenweide worden voldoende jongerenwoningen gerealiseerd.
4. Zie de website duurzaambouwloket.nl.
5. De meest actuele prognoses zijn gebruikt: de provinciale prognoses uit 2017, deze worden in 2019 herzien. Daarnaast zijn de cijfers uit 'waar staat je gemeente' 2018 gebruikt.
6. De lintdorpen in de gemeente Opmeer kennen een sterk 'landelijk' karakter die als hoofdfunctie wonen hebben, met daarnaast agrarische bedrijven en lichte bedrijvigheid (gemengd gebied). Om in planologische zin ontwikkelingsruimte te kunnen bieden aan de zittende agrarische bedrijven in het plangebied is voor deze gebieden een wijzigings- en/of afwijkbevoegdheid opgenomen in de bestemmingsplannen met mogelijkheden voor verbrede landbouw en met de mogelijkheid het Agrarisch bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha. Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel tot maximaal 2 ha mag worden vergroot. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal een afweging gemaakt worden voor wat betreft de ruimtelijk-planologische en milieutechnische inpasbaarheid.
In de Structuurvisie Opmeer 2025 en de bestemmingsplannen is beleid opgenomen ter versterking van het wonen en werken in de lintdorpen ter behoud van de vitaliteit en de leefbaarheid van de lintdorpen. Deze doelstellingen worden nagestreefd met een aantal beleidsregelingen in de bestemmingsplannen. Met de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) worden initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties (waaronder ook recreatieve voorzieningen) of door het saneren van het landschappelijke storende

en/of niet-passende bebouwing of functies t.b.v. nieuwe woningen, mogelijk gemaakt. Tevens streeft de gemeente ernaar ook de stolpen in hun historische verschijningsvorm te behouden met splitsingsmogelijkheden in meerdere wooneenheden. Voor de stolpen kan het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) worden toegepast met behoud van de stolp.

Aangaande het behoud van het cultuurhistorische waarden van de linten streeft de gemeente naar handhaving van het karakter van de linten in hun huidige verschijningsvorm. Het behoud van waardevolle doorzichten is daarbij ook van belang. Vanaf het lint zijn er doorzichten naar het open, kleinschalige landschap met zijn onregelmatige verkavelingsstructuur. Bovenstaande is kort benoemd in de laatste alinea van hoofdstuk 5.1 van de Woonvisie.

Bijlage 5: Gesprekspartners woonvisie

Bij de totstandkoming van de woonvisie is gesproken met:

- De Dorpsraden, waaronder adviesraad sociaal domein
- Corporaties:
 - De Woonschakel
 - Wooncompagnie
 - Intermaris
 - GWB
- Huurdersorganisaties/ bewonerscommissie,
- Ontwikkelaars, USP Vastgoed B.V.
- Makelaars:
 - Jaspers & Van Diepen
 - Taams makelaars & Taxateurs
 - Piet Swart Vastgoed
 - Klaver makelaardij wonen
 - Asper
- Gemeenteraad
- Zorginstellingen:
 - Omring
 - Wilgaerden

- De inwoners (uitgenodigd via publicatie in krant)

Bijlage 6: Westfries afwegingskader woningbouwplannen



WESTFRIESLAND

Naar een toekomstgericht West-Fries woningbouwprogramma

Zachte plannen (>10 woningen)

I. West-Friese Basis

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in West-Friesland worden gerealiseerd in krachtige kernen | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Er is getoetst of het plan past binnen de regionale behoefte.
<i>Kwantitatief (past binnen de regionale prognose)</i>
<i>Kwalitatief (op het gebied van koop/huur, grondgebonden/appartement en woonmilieu).</i> | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Er is getoetst of een inbreidingslocatie of een transformatielocatie een werkbaar alternatief is voor dit plan. Als het een locatie buiten BSG is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar binnen BSG niet mogelijk is, dient te zijn getoetst of de locatie:
A) zich niet binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt;
B) multimodaal ontsloten is. | <input type="checkbox"/> |

Regionale afstemming

Past het niet binnen de West-Friese Basis: Bijsturen en opnieuw afstemmen

II. West-Fries Vooruitdenken

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen
<i>Het plan voorziet in betaalbaar wonen: sociale huur (<€711) of goedkope koop (<€180.000)</i> | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Het plan levert een positieve bijdrage aan het langer zelfstandig wonen
<i>Het plan is gericht op een specifieke doelgroep, bevat voorzieningen of is gelegen nabij voorzieningen, bevat gelijkvloerse woningen en/of is rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk</i> | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen
<i>Het plan heeft een EPC van 0,0 en is eventueel all-electric of heeft bijvoorbeeld het uitgangspunt 0 op de meter</i> | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van WF als woonregio
<i>Het plan voorziet in onderscheidend bouwen en vormt een kwalitatieve toevoeging op de West-Friese woningvoorraad</i> | <input type="checkbox"/> |
| 5. | Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens
<i>Het plan bevat vrije sector huurwoningen (>€711) voor middeninkomens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning</i> | <input type="checkbox"/> |
| 6. | Dit plan is gelegen binnen een straal van 1,2km vanaf een OV-knooppunt
<i>Door nabijheid van een OV-knooppunt is dit plan goed bereikbaar en past het binnen het Maak Plaats beleid</i> | <input type="checkbox"/> |
| 7. | Het plan omvat huisvesting voor bijzondere doelgroepen
<i>Het plan voorziet in woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, spoedzoekers, doorstromers vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en vergunninghouders</i> | <input type="checkbox"/> |

Inspanningsverplichting: minimaal op twee speerpunten uit het West-Fries Vooruitdenken wordt positief gescoord.



Het plan past binnen het West-Fries Vooruitdenken

Bijlage 7: Woningmarkt Opmeer onder de loep

Compacte woningmarktanalyse als onderlegger voor de Woonvisie 'Gelukkig wonen in Opmeer'

**stec
groep**

Bijlage 7: Woningmarkt Opmeer

Woningmarkt Opmeer onder de loep -

Compacte woningmarktanalyse als
onderlegger voor de Woonvisie
'Gelukkig wonen in Opmeer'

Stec Groep aan Gemeente Opmeer

Esther Geuting en Erik de Leve
29 juni 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Woningvoorraad en inwonerskenmerken	4
2.1	Woningvoorraad gemeente Opmeer: circa 77% koop, circa 87% eengezinswoning.....	4
2.2	Kenmerken woningvoorraad op buurniveau	5
2.2.1	Circa 33% van de 4.700 woningen in gemeente Opmeer staat in de buurt Hoogwoud	5
2.3	Demografische en sociale-economische kenmerken inwoners op buurniveau.....	10
	Bijlage A: bouwperiode woningen	14
	Bijlage B: WOZ-waarde woningen	25
	Bijlage C: Tabellen en kaarten per thema	26

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U wilt als gemeente Opmeer graag zoveel mogelijk gevoel krijgen bij hoe de lokale woningmarkt er nu echt bij staat. Zo beschikt u als gemeente over een goede basis, en heeft u daarnaast een goede basis die u voor lokale en eventueel regionale woon- of transformatievisies en dergelijke kunt gebruiken. U heeft vier hoofdvragen:

1. Hoe ziet de bestaande woningvoorraad van de gemeente eruit? Ook geografisch uitgebeeld per wijk.
2. Wat zijn kenmerken van huishoudens en hun woonwensen, zo veel mogelijk specifiek uitgewerkt?
3. Wat betekent dit voor de woningvoorraad (sociale) huurwoningvoorraad en de particuliere voorraad?
4. Welke instrumenten kunnen ingezet worden om deze opgave aan te pakken?

Onderliggend zoomen we in op de volgende vragen:

- Leeftijd woningen over de gemeente/per buurt?
- Waarde woningen over de gemeente/per buurt?
- Leeftijd bewoners over de gemeente/per buurt?
- Inkomen bewoners over de gemeente/per buurt?
- Wat is de huuropbouw/ verdeling van de sociale en particuliere huurwoningen/per wijk?
- Wat is de gemeentelijke behoefte (op basis van inkomen) van vrijesector en sociale huurwoningen? (betaalbaarheid en bereikbaarheid).
- Voor welke doelgroepen ontbreekt er aanbod? Voor welke doelgroep moet er verbouwd of gebouwd worden?

1.2 Onze aanpak

Om uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden maken we gebruik van bestaande analyses uit onze kwalitatieve woningmarktanalyse voor de Regio Westfriesland, aangevuld met gegevens van onder andere het CBS, de BAG, en SysWov. We brengen de gegevens op gemeenteniveau in beeld en zoomen vervolgens in op de buurten binnen de gemeente Opmeer. We presenteren onze gegevens zoveel mogelijk op kaarten, zodat verschillen en overeenkomsten tussen buurten direct zichtbaar zijn.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zoomen we in op de woningvoorraad en demografische en sociaaleconomische kenmerken van bewoners in de gemeente per buurt. We gaan eerst in op kenmerken van de woningvoorraad op gemeenteniveau en zoomen vervolgens in op de buurten binnen de gemeente. Hierna gaan we in op de demografische en sociaaleconomische kenmerken en woonwensen van inwoners van de gemeente Opmeer. In de bijlagen vindt u aanvullende gegevens en figuren die onze bevindingen ondersteunen.

2 Woningvoorraad en inwonerskenmerken

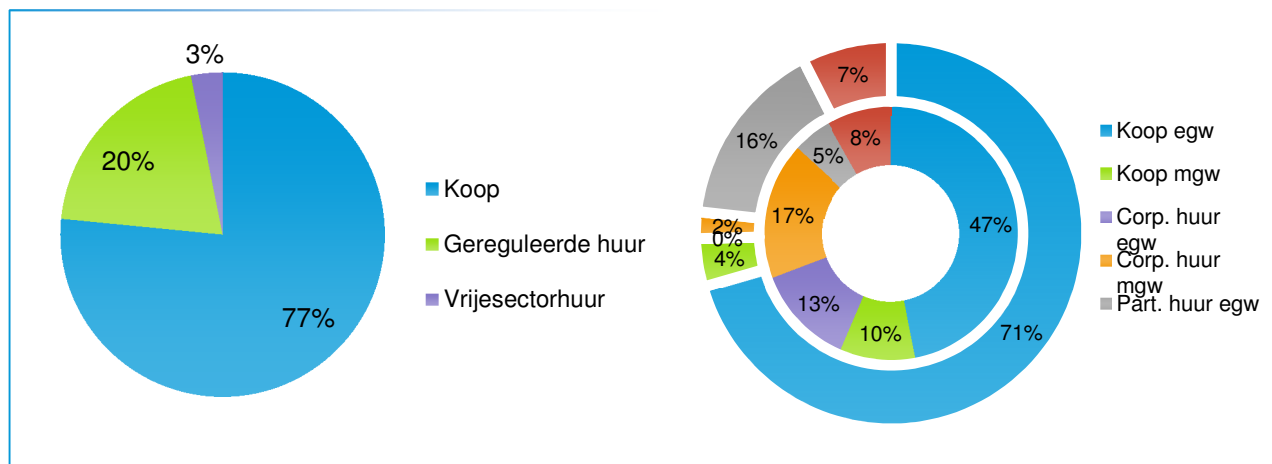
In dit hoofdstuk zoomen we allereerst in op de woningvoorraad van de gemeente Opmeer, vervolgens op de sociaaleconomische kenmerken en woonwensen van inwoners.

2.1 Woningvoorraad gemeente Opmeer: circa 77% koop, circa 87% eengezinswoning

We schetsen allereerst op hoofdlijnen een beeld van de woningvoorraad op gemeentenniveau. In onderstaande figuren hebben we de verdeling van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Opmeer naar type en eigendomsvorm en naar prijssegment weergegeven.

Opmeer telt in totaal circa 4.700 woningen (1 januari 2017, CBS). Het aandeel koopwoningen ligt ongeveer op 77%. De huurwoningvoorraad kan worden ingedeeld naar prijsniveau en eigendom. Circa 20% van de woningen is een sociale huurwoning (prijs tot € 711 per maand) en circa 3% is een vrijesectorhuurwoning (prijs boven de € 711 per maand). Tegelijkertijd is ongeveer 2% van de totale voorraad een corporatiehuurwoning en circa 23% een particuliere huurwoning. Van de totale voorraad is ongeveer 87% een eengezinswoning en 13% een meergezinswoning.

Figuur 1: verdeling woningvoorraad naar eigendom en prijs (links) en eigendom en type (rechts, buitenste ring gemeente Opmeer, binnenste ring Nederland)



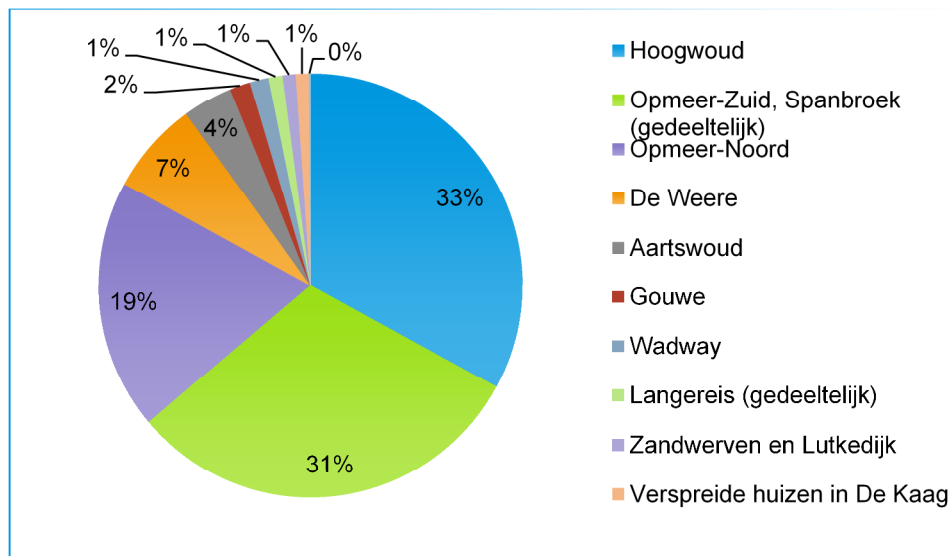
Bron links: Lokale Monitor Wonen (2015). Bron rechts: SysWov (2015). Bewerking Stec Groep (2017).

2.2 Kenmerken woningvoorraad op buurtniveau

2.2.1 Circa 33% van de 4.700 woningen in gemeente Opmeer staat in de buurt Hoogwoud

De gemeente Opmeer telt 11 buurten. Circa 33% van de 4.700 woningen staat in de buurt Hoogwoud. Na Hoogwoud is Opmeer-Zuid de grootste buurt naar aantal woningen, met ongeveer 31% van het totaal aantal woningen. Onderstaande figuur geeft de verdeling van woningen over de buurten binnen de gemeente aan. De buurt "Overige verspreide huizen" is naar aantal woningen gemeten het kleinste met ongeveer 7 woningen. Voor deze buurt zijn dan ook niet voor alle kenmerken die we behandelen gegevens beschikbaar.

Figuur 2: verdeling woningvoorraad naar buurten

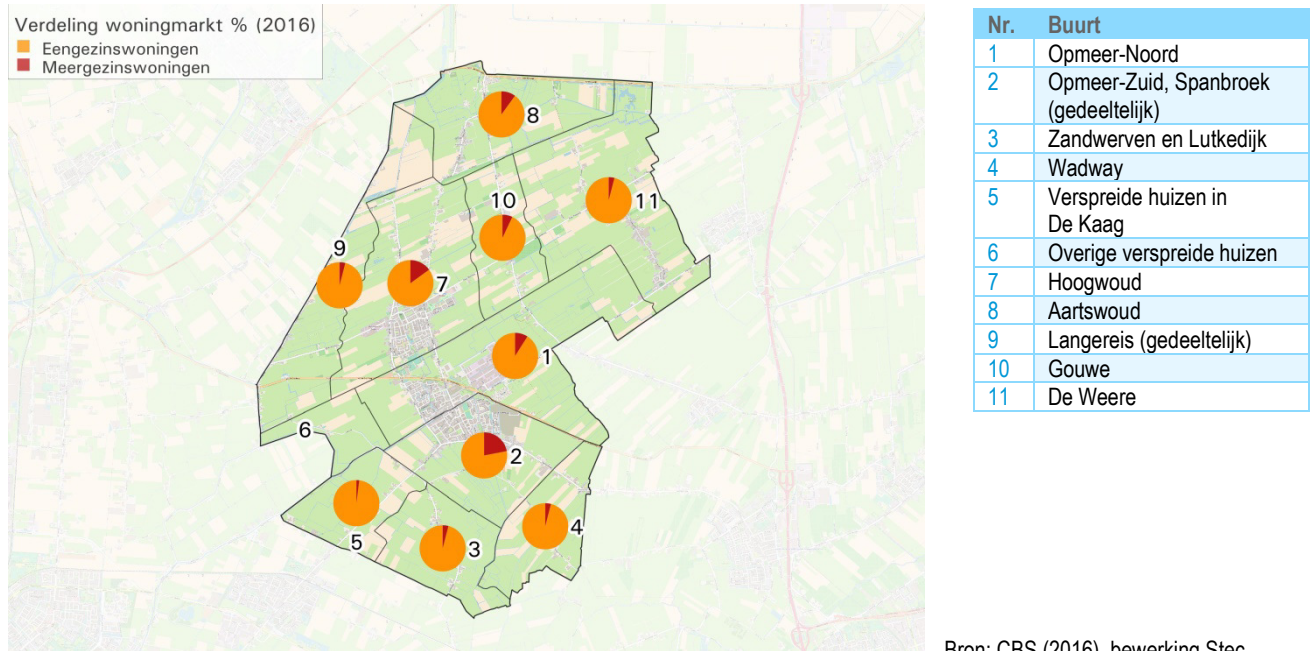


Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

Buurten Opmeer-Zuid en Hoogwoud hebben relatief groot aandeel meergezinswoningen

Van de circa 4.700 woningen is ruim 86% een eengezinswoning. Het gaat in totaal om circa 4.040 eengezinswoningen en circa 660 meergezinswoningen. In de meeste buurten is het aandeel meergezinswoningen relatief beperkt, tot maximaal 10%. In de buurt Opmeer-Zuid zien we een relatief groot aandeel meergezinswoningen. Het gaat om ongeveer 320 meergezinswoningen (22%) tegenover 1.125 eengezinswoningen (78%). Ook in Hoogwoud zien we een bovengemiddeld aandeel meergezinswoningen, namelijk 230 meergezinswoningen (15%) tegenover 1.310 (85%) eengezinswoningen. Onderstaande kaart geeft per buurt de woningvoorraad weer, uitgesplitst naar één- en meergezinswoningen.

Figuur 3: woningvoorraad naar eengezins- en meergezinswoningen per buurt



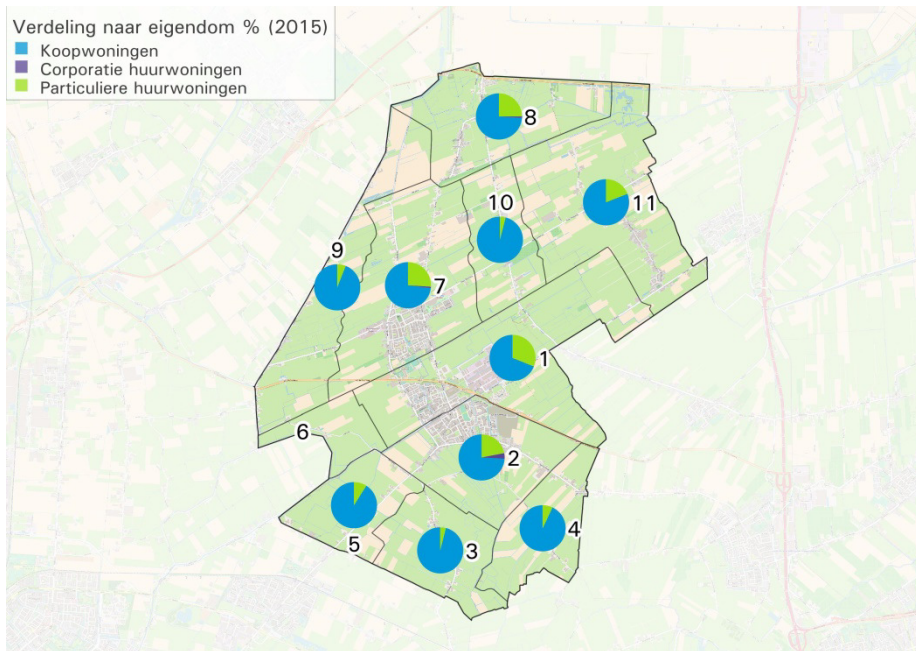
Groep (2017).

Bron: CBS (2016), bewerking Stec

Buurten Opmeer-Noord en Hoogwoud hebben relatief groot aandeel huurwoningen

De buurten Opmeer-Noord en Hoogwoud hebben een relatief groot aandeel huurwoningen ten opzichte van de andere buurten. In de buurt Opmeer-Noord gaat het om zo'n 31% particuliere huur (geen corporatiehuurwoningen) en in Hoogwoud om circa 25% particuliere huur en 1% corporatiehuurwoningen. Het aandeel corporatiehuur ligt in Opmeer-Zuid relatief het hoogst. Het gaat om circa 4%. In de andere buurten is dit aandeel relatief beperkt, of helemaal afwezig. Zie onderstaande kaart voor de volledige uitsplitsing van de woningvoorraad per buurt naar eigendomssituatie.

Figuur 4: verdeling woningvoorraad naar eigendomssituatie



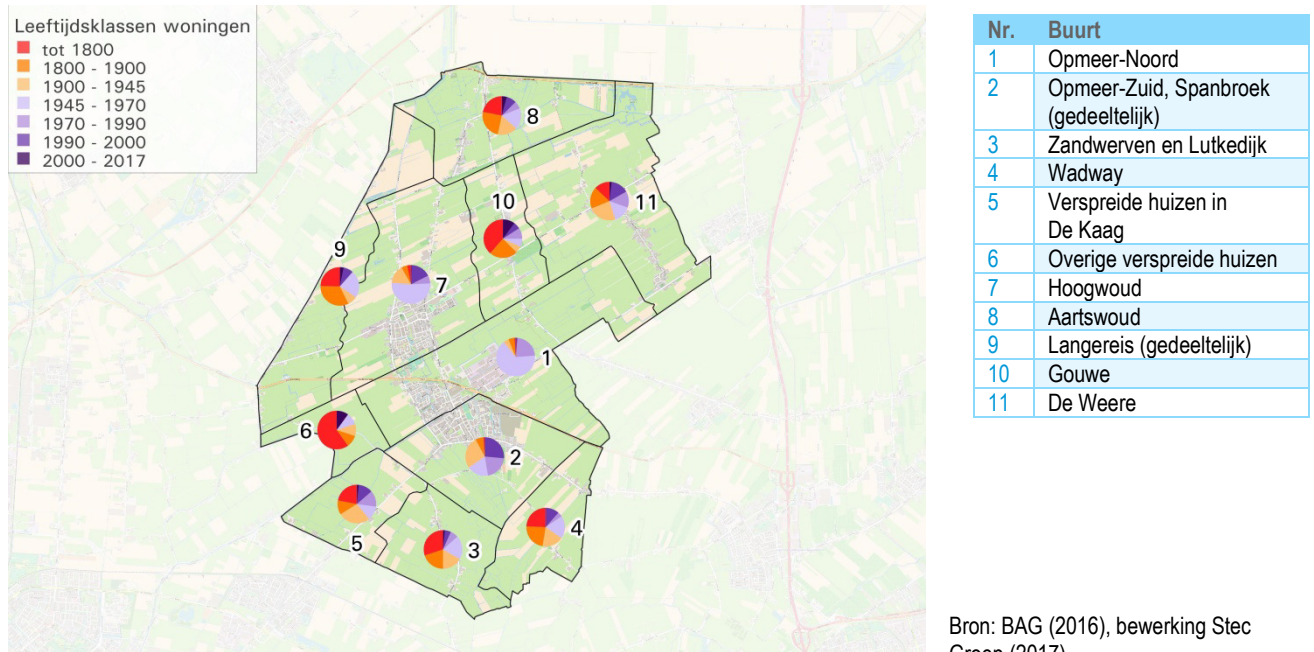
Nr.	Buurt
1	Opmeer-Noord
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)
3	Zandwerven en Lutkedijk
4	Wadway
5	Verspreide huizen in De Kaag
6	Overige verspreide huizen
7	Hoogwoud
8	Aartswoud
9	Langereis (gedeeltelijk)
10	Gouwe
11	De Weere

Bron: CBS (2015), bewerking Stec Groep (2017).

Circa 55% van woningvoorraad stamt uit periode 1945-1990

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Opmeer stamt een groot deel uit de bouwperiode 1945-1970 (ca. 18%) en de periode 1970-1990 (circa 31%). De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiodes verschilt per buurt. De buurt Gouwe heeft een relatief groot aandeel woningen van vóór 1900 (circa 49%). In de buurten Opmeer-Zuid en Verspreide huizen in de Kaag stamt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uit de periode 1945-1970 (beiden circa 27%), terwijl in Opmeer-Noord juist een relatief groot aandeel van de woningen uit de periode 1970-1990 stamt (zo'n 65%). Het aandeel woningen vanaf 2000 ligt in Opmeer-Zuid en Hoogwoud het hoogst, met een respectievelijk aandeel van 26 en 17%. Zie onderstaande figuur voor een verdeling van de woningvoorraad per buurt naar bouwperiode. In bijlage A is de woningvoorraad per buurt per bouwperiode nader in beeld gebracht op pandniveau.

Figuur 5: woningvoorraad naar bouwjaarsklasse per buurt

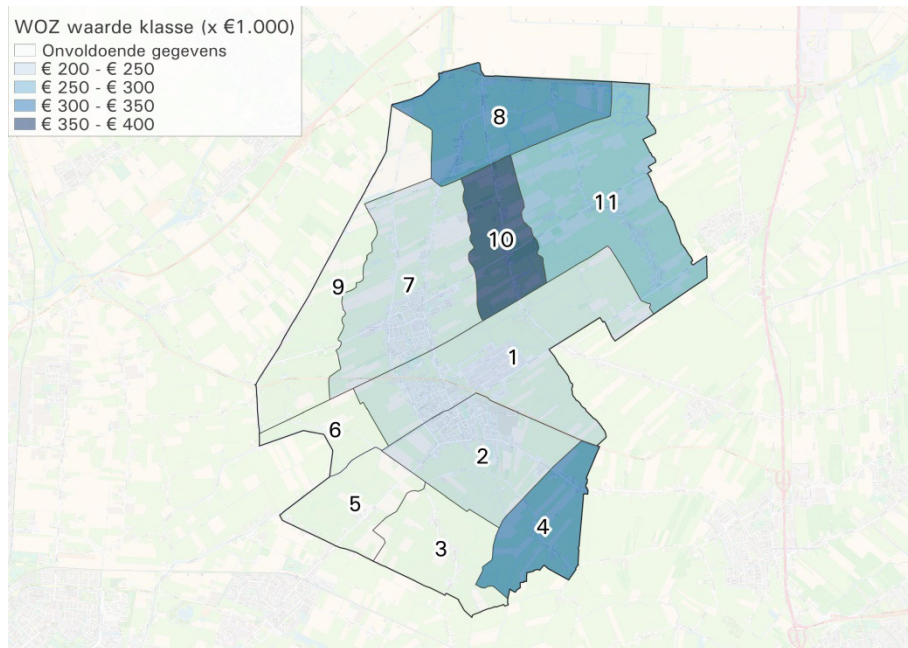


Bron: BAG (2016), bewerking Stec Groep (2017).

Gemiddelde WOZ-waarde ligt hoogst in Gouwe en het laagst in Opmeer-Noord en Hoogwoud

Onderstaande kaart geeft de gemiddelde WOZ-waarde per buurt weer. De gemiddelde WOZ-waarde ligt het hoogst in de buurt Gouwe. Het gaat hier vooral om relatief ruime, vrijstaande woningen met grote percelen. In de buurt Opmeer-Noord ligt de gemiddelde WOZ-waarde juist het laagst. Ook in Hoogwoud is de WOZ-waarde relatief laag. Dit wordt deels verklaard doordat het aandeel meergezinswoningen in deze buurt relatief groot is. Meergezinswoningen hebben doorgaans een lagere absolute WOZ-waarde, maar een wel hogere WOZ-waarde per m². Zie bijlage B voor een indicatie van verschillen in WOZ-waarden binnen buurten.

Figuur 6: gemiddelde WOZ-waarde woningen per buurt



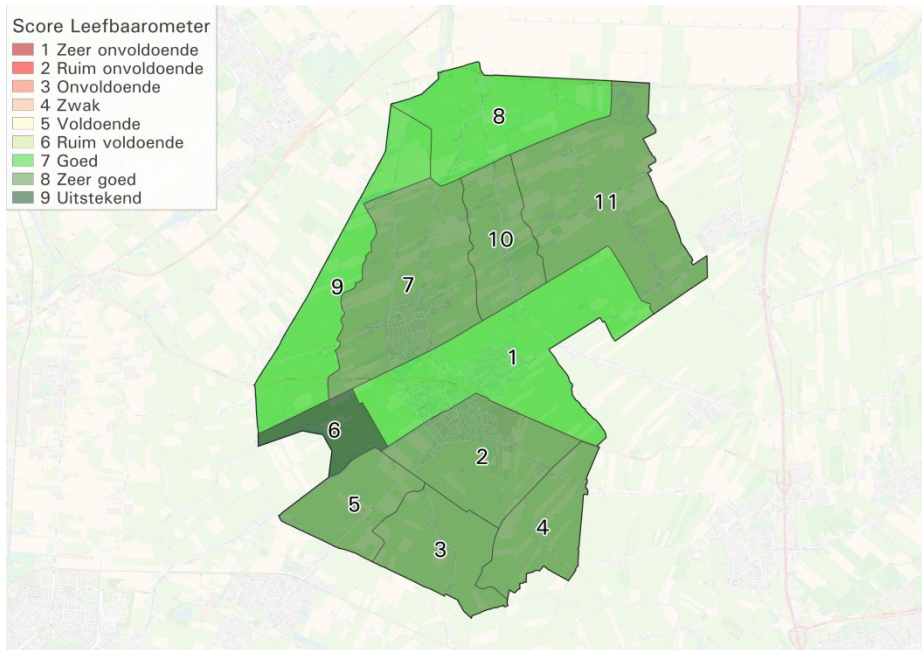
Nr.	Buurt
1	Opmeer-Noord
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)
3	Zandwerven en Lutkedijk
4	Wadway
5	Verspreide huizen in De Kaag
6	Overige verspreide huizen
7	Hoogwoud
8	Aartswoud
9	Langereis (gedeeltelijk)
10	Gouwe
11	De Weere

Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

Buurtten in Opmeer scoren goed tot zeer goed op de Leefbaarometer

De leefbaarheidsscore geeft een sterke indicatie van de kwaliteit van de specifieke buurt. Onderstaande kaart geeft een overzicht van de score per buurt in de meest recente Leefbaarometer uit 2014. Buurten krijgen een score op basis van vijf dimensies met daaronder een groot aantal indicatoren. Het gaat de dimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Buurten krijgen een score op een schaal van zeer onvoldoende tot uitstekend. Een gemiddeld gebied in Nederland scoort op de grens tussen “Ruim voldoende” en “Goed” op deze schaal. De meeste buurten in de gemeente Opmeer scoren goed en zeer goed (Overige verspreide huizen zelfs uitstekend), alle buurten scoren beter dan het Nederlands gemiddelde.

Figuur 7: Score Leefbaarometer per buurt



Nr.	Buurt
1	Opmeer-Noord
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)
3	Zandwerven en Lutkedijk
4	Wadway
5	Verspreide huizen in De Kaag
6	Overige verspreide huizen
7	Hoogwoud
8	Aartswoud
9	Langereis (gedeeltelijk)
10	Gouwe
11	De Weere

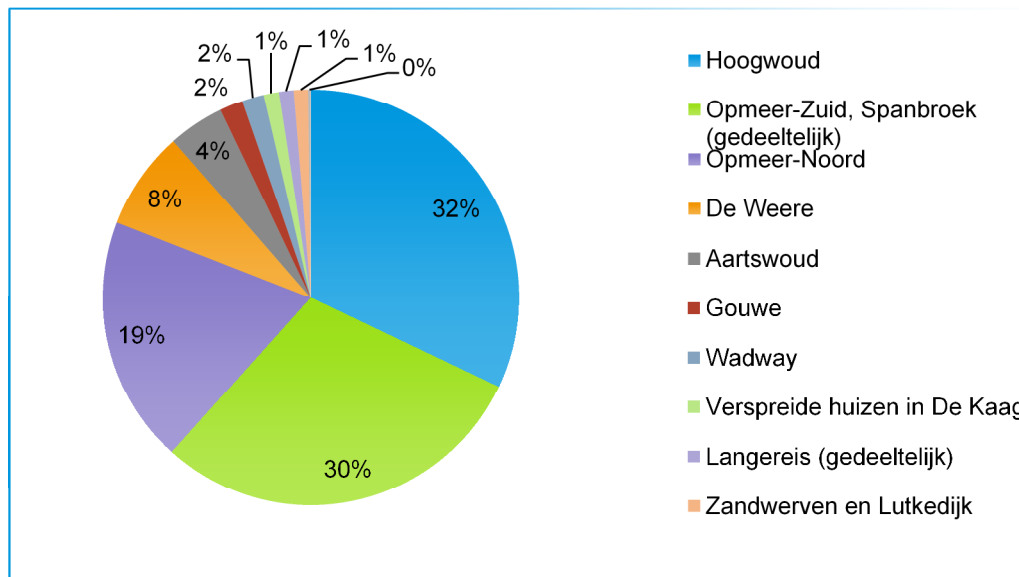
Bron: Leefbaarometer (2014), bewerking Stec Groep (2017).

2.3 Demografische en sociale-economische kenmerken inwoners op buurtniveau

Circa 32% van de 11.330 inwoners in gemeente Opmeer woont in de buurt Hoogwoud

De gemeente Opmeer telt circa 11.330 inwoners (1 januari 2016, CBS), verspreid over 11 buurten en 4.645 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt hiermee rond de 2,44 personen. Onderstaande figuur toont de verdeling van personen over de buurten. Het aandeel personen dat in Hoogwoud, Opmeer-Zuid en Opmeer-Noord woont is vergelijkbaar met het aandeel woningen in deze buurten. Dit hangt samen met een vergelijkbare huishoudensgrootte in deze buurten ten opzichte van het gemiddelde in Opmeer. Hoogwoud heeft de kleinste gemiddelde huishoudensgrootte (2,37 personen) en de buurten Wadway en Verspreide huizen in de Kaag de grootste (3 personen).

Figuur 8: verdeling inwoners naar buurten



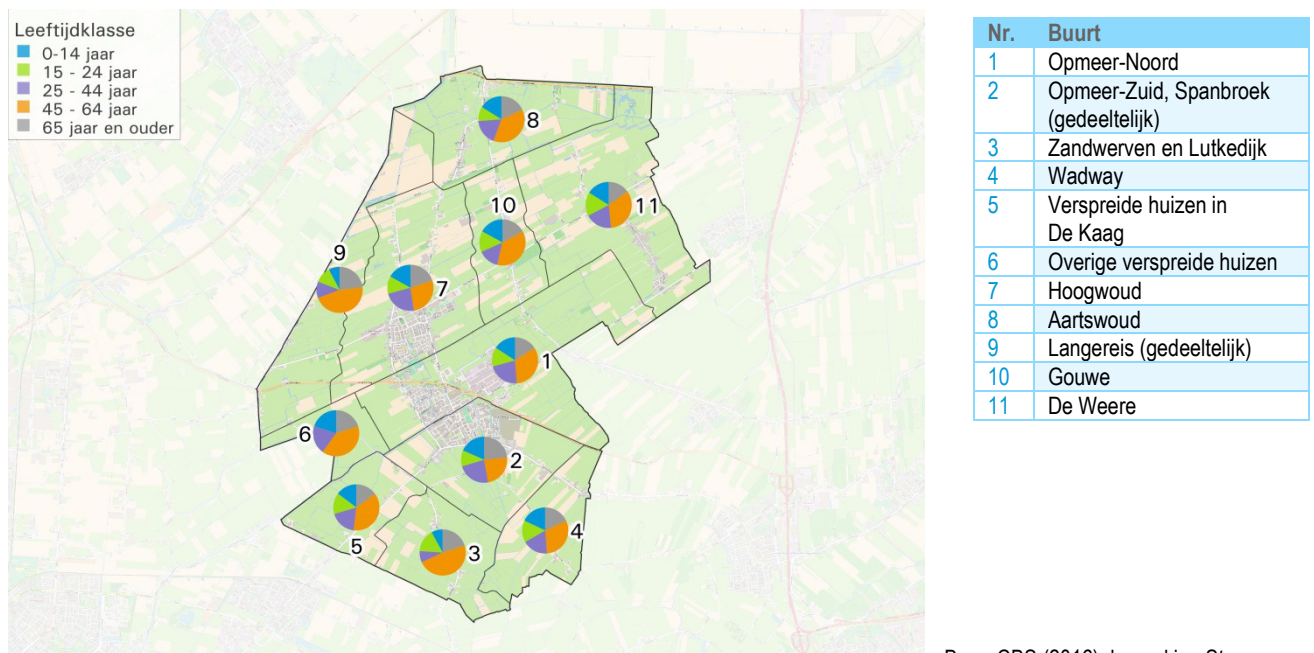
Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

Opmeer-Zuid en Langereis (gedeeltelijk) relatief sterkst vergrijst

Onderstaande figuur geeft per buurt de verdeling van inwoners naar leeftijdsklasse weer. Het volgende valt op:

- Opmeer-Zuid en Langereis (gedeeltelijk) hebben relatief het grootste aandeel 65-plussers. Het aandeel 65-plussers ligt hier rond op 23%. In de andere buurten ligt dit rond de 15 tot 20%.
- Tegelijkertijd is het aandeel inwoners tot 25 jaar in De Weere en Wadway relatief groot (33%).
- Vooral in Zandwerven en Lutkedijk en Langereis (gedeeltelijk) is het aandeel inwoners tussen de 45 en 65 jaar met respectievelijk zo'n 48 en 46% relatief groot. In deze buurten treedt dus op termijn naar verwachting relatief sterke vergrijzing op. In absolute aantallen valt het echter mee, Zandwerven en Lutkedijk telt in totaal circa 125 inwoners en Langereis (gedeeltelijk) 130. Ook in de andere buurten is de aankomende vergrijzing te zien in de vorm van een relatief groot aandeel 45- tot 65-jarigen (gemiddeld zo'n 29%).

Figuur 9: leeftijd inwoners per buurt



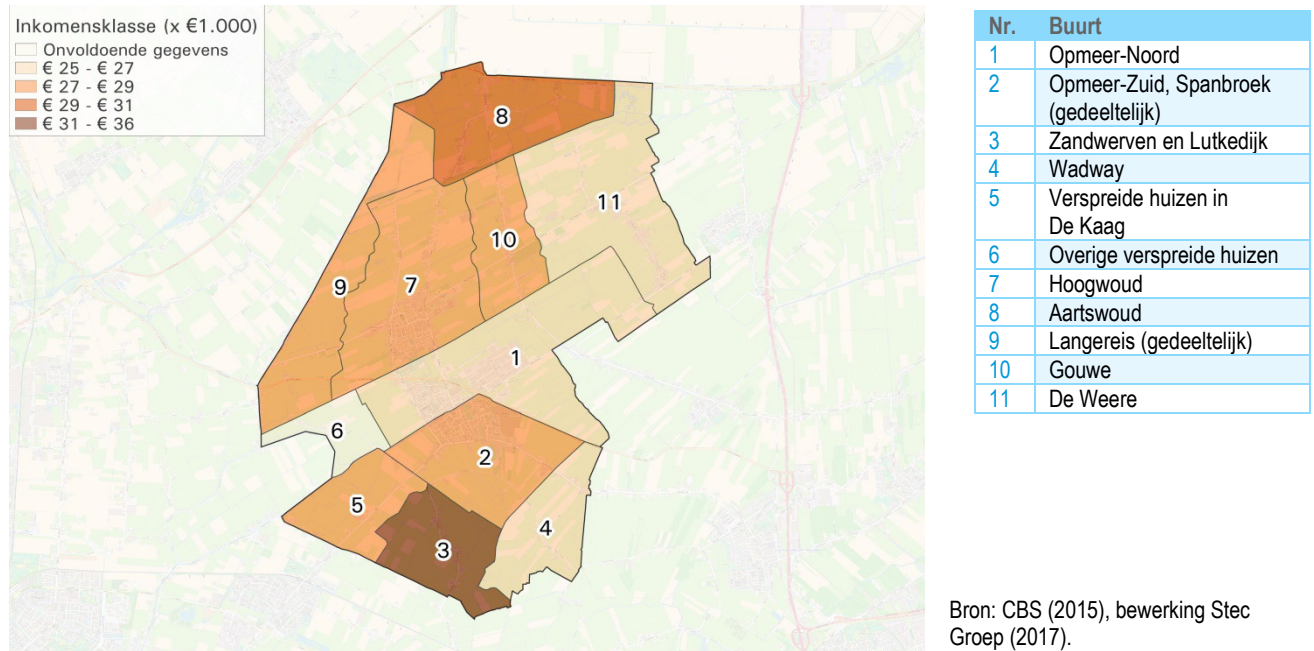
Groep (2017).

Bron: CBS (2016), bewerking Stec

Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger relatief laag in Wadway en hoog in Zandwerven en Lutkedijk

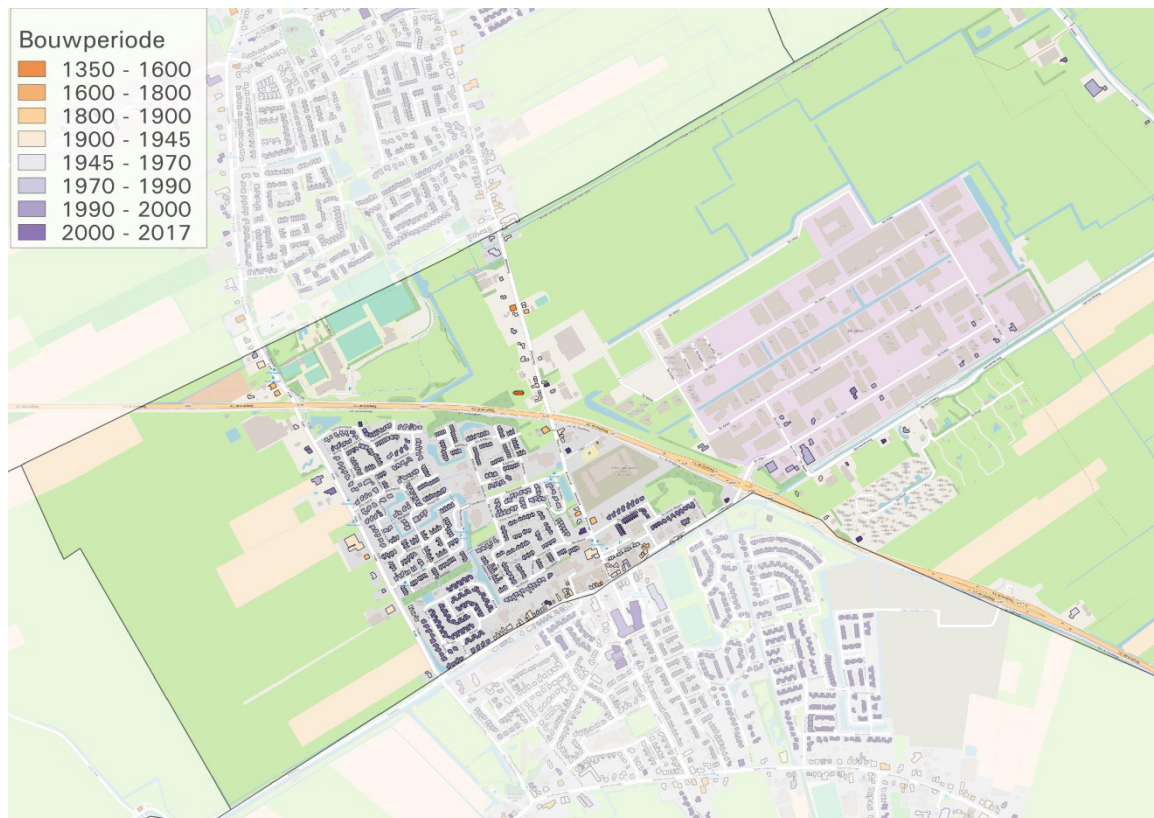
Op buurtniveau zijn geen inkomensgegevens per huishouden beschikbaar. Om de buurten toch onderling te kunnen vergelijken kijken we naar het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, zie onderstaande kaart. Op het niveau van de gemeente ligt het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger rond de € 27.800 per jaar. In de buurt Wadway ligt het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger het laagst met ruim € 26.700 per jaar. In Zandwerven en Lutkedijk ligt het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger met circa € 35.700 per jaar juist relatief hoog.

Figuur 10: gemiddeld bruto inkomen per inkomensontvanger per buurt

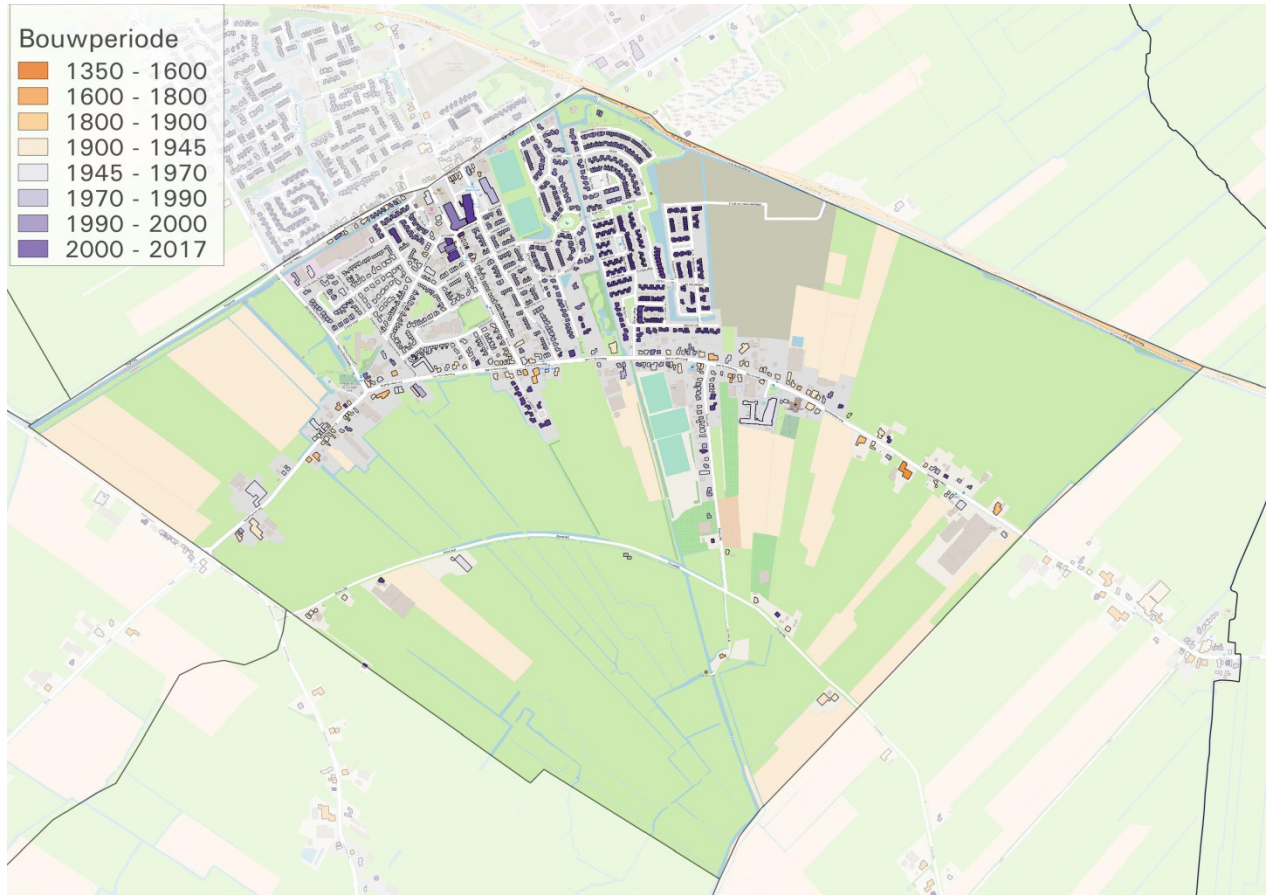


Bijlage A: bouwperiode woningen

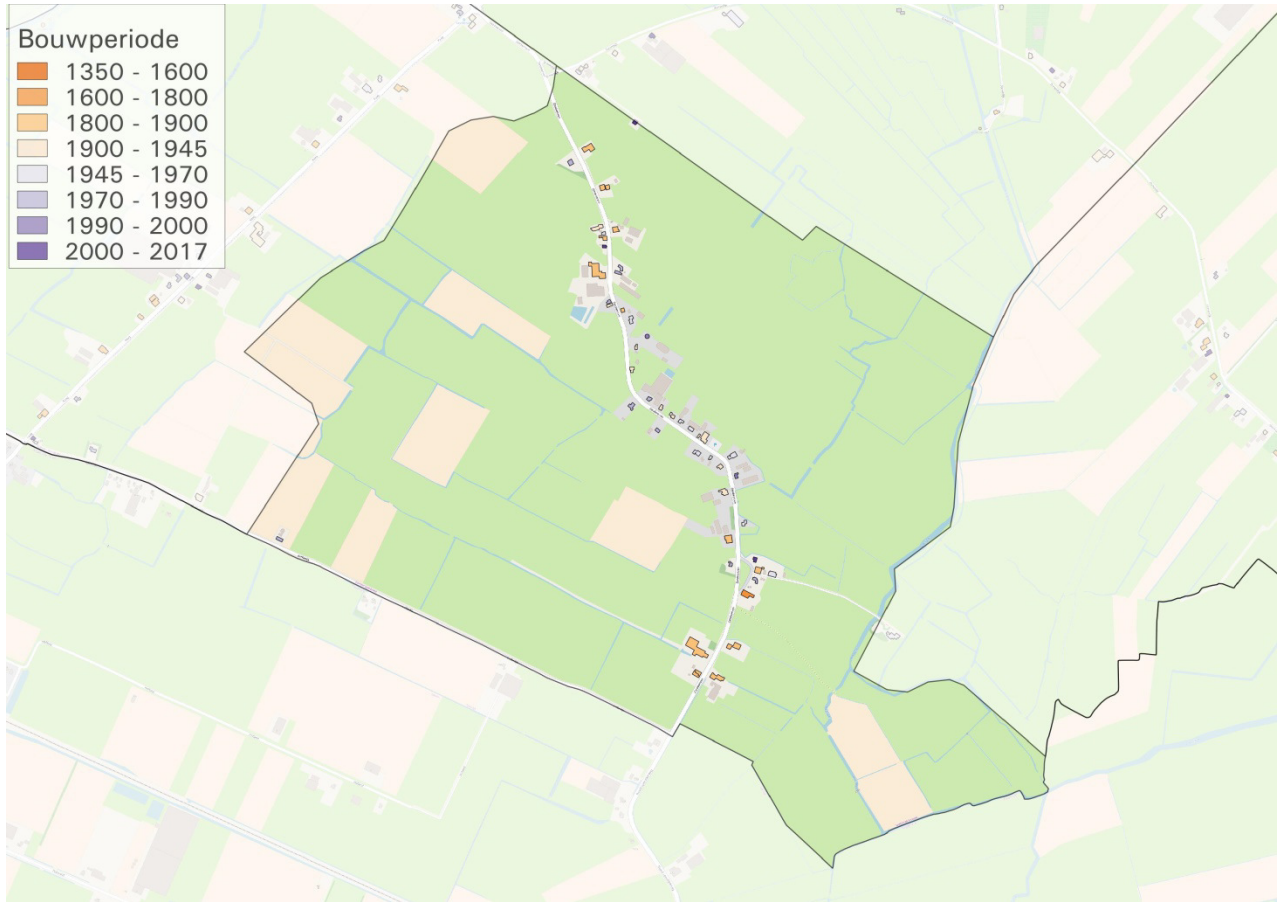
Figuur A1: Woningen naar bouwjaar buurt Opmeer-Noord



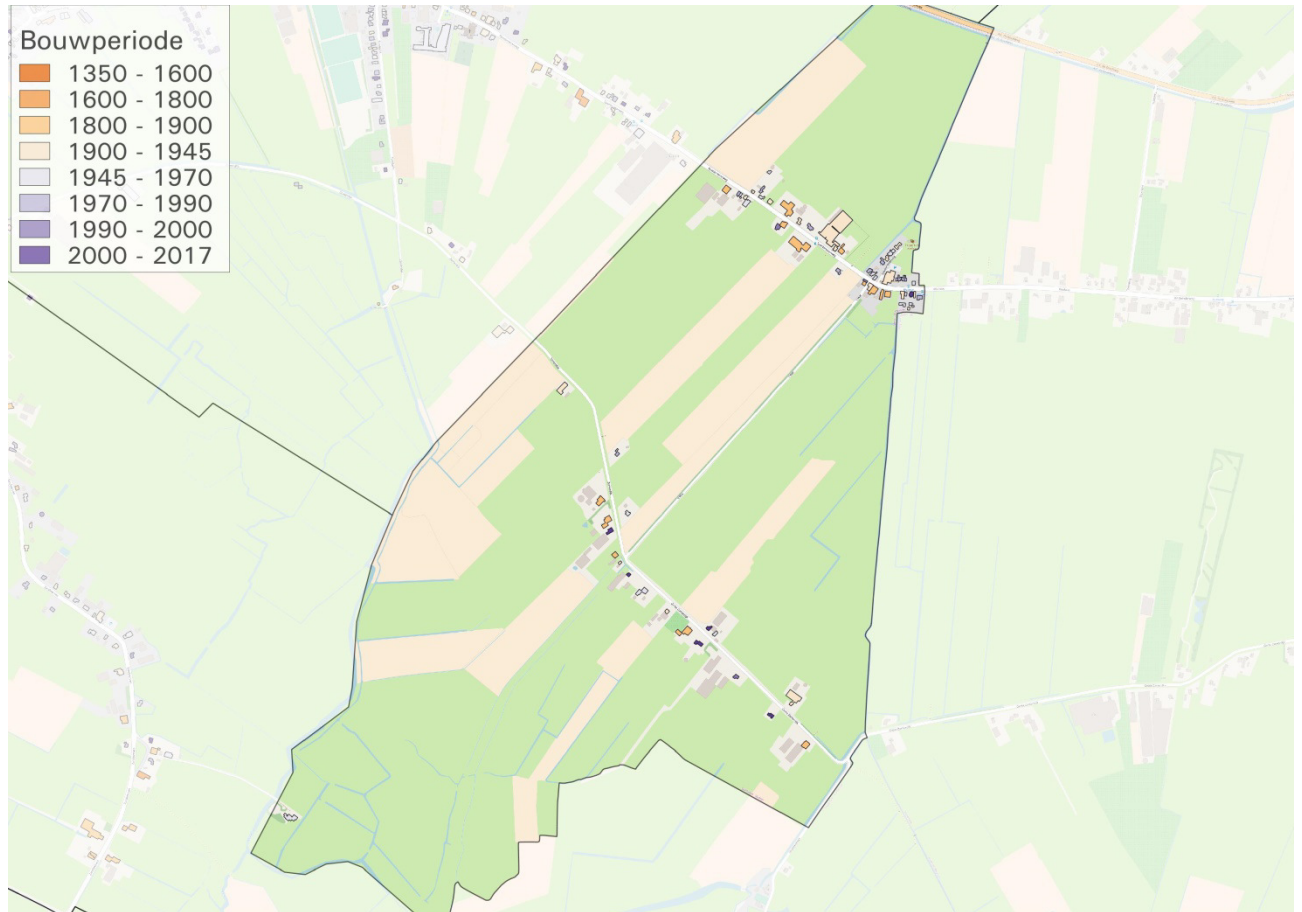
Figuur A2: Woningen naar bouwjaar buurt Opmeer-Zuid



Figuur A3: Woningen naar bouwjaar buurt Zandwerven en Lutkedijk



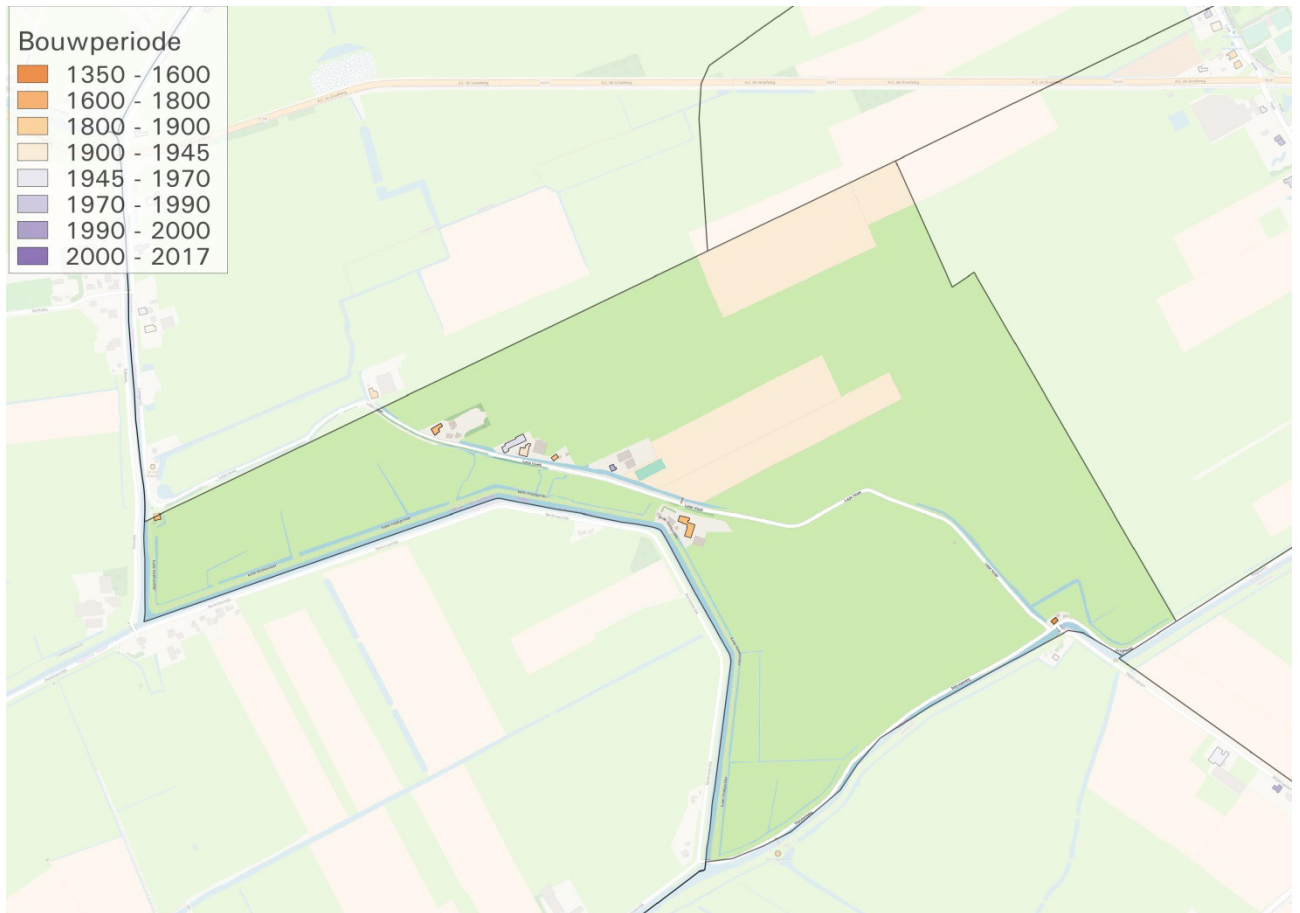
Figuur A4: Woningen naar bouwjaar buurt Wadway



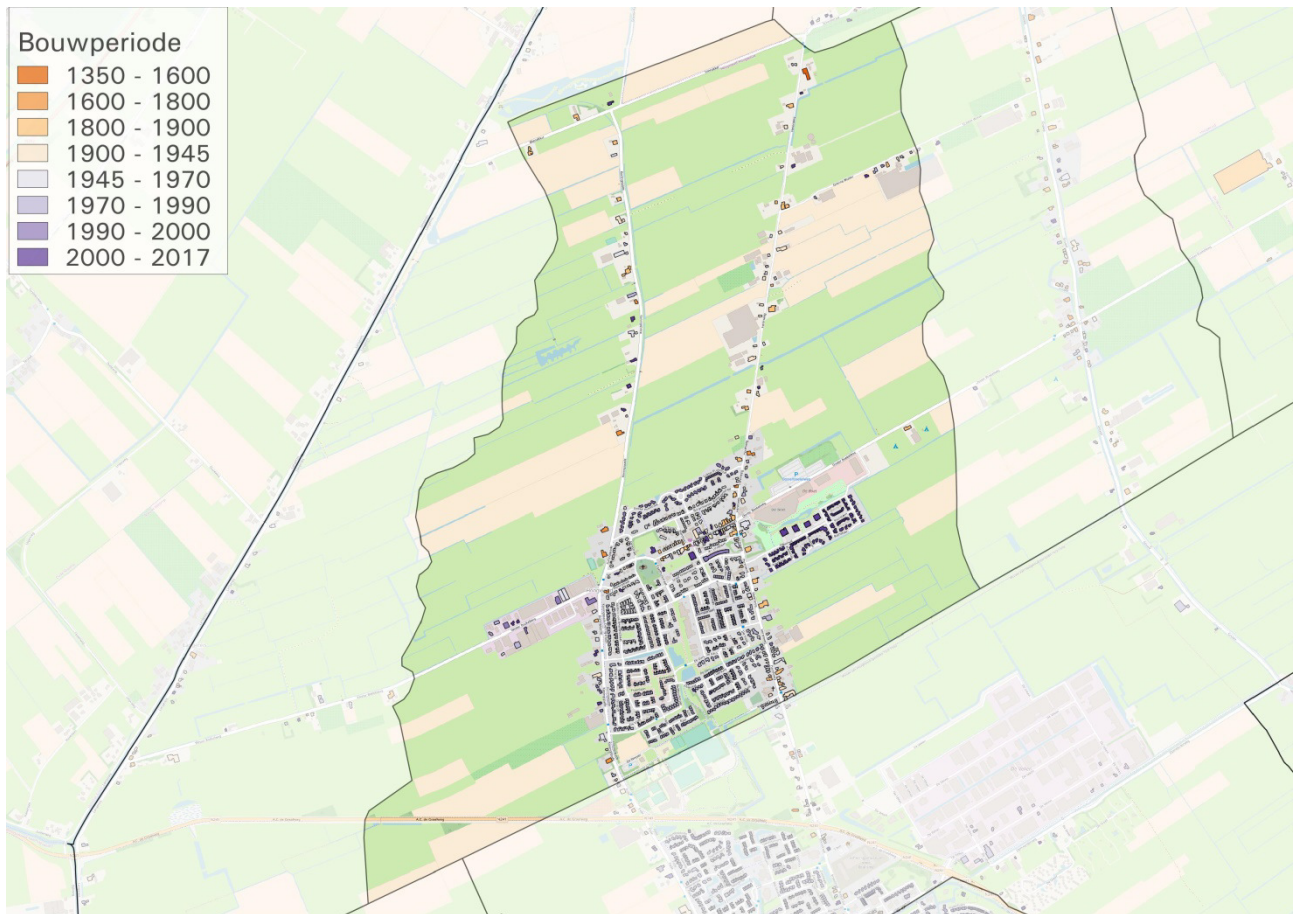
Figuur A5: Woningen naar bouwjaar buurt Verspreide huizen in De Kaag



Figuur A6: Woningen naar bouwjaar buurt Overige verspreide huizen



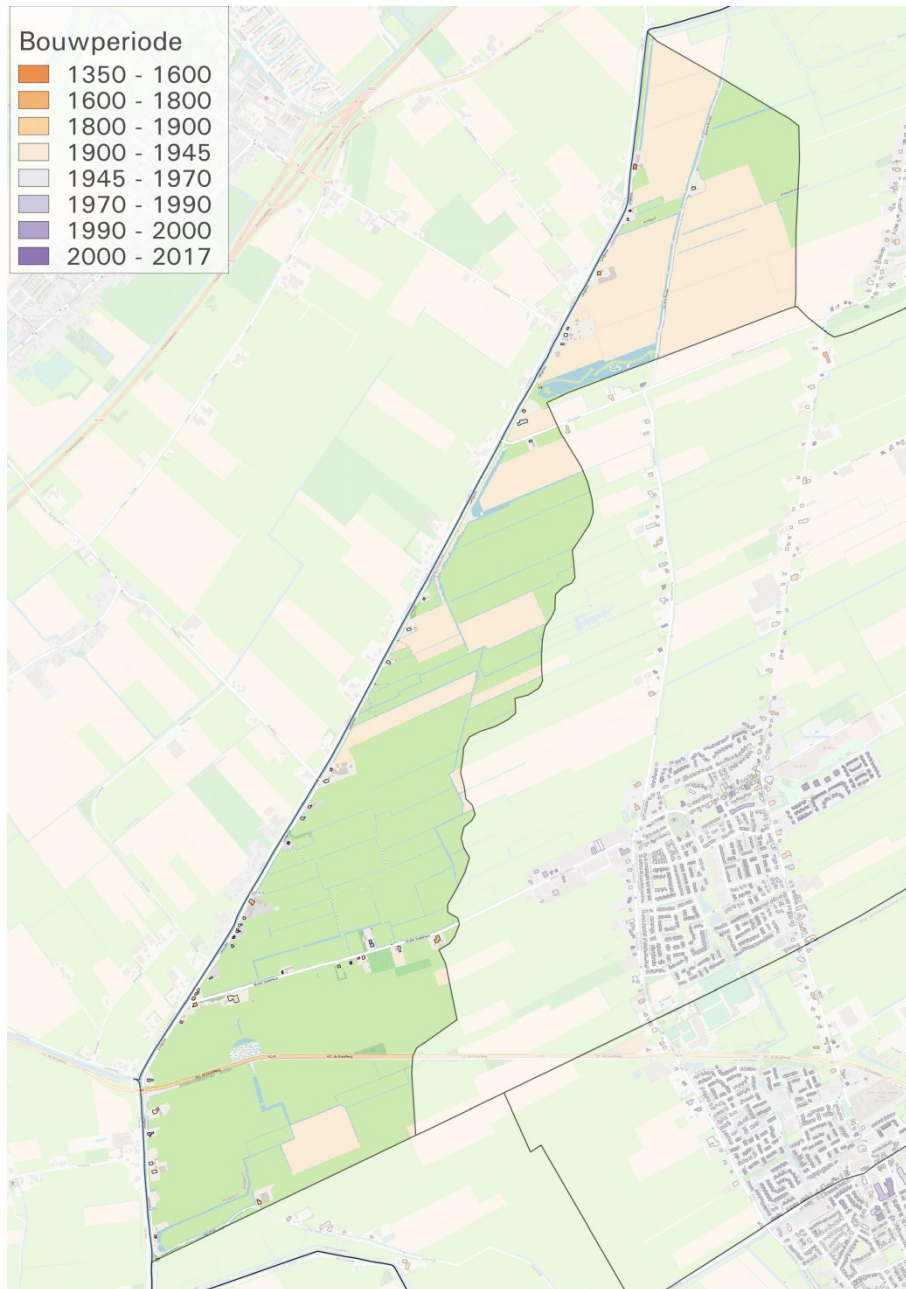
Figuur A7: Woningen naar bouwjaar buurt Hoogwoud



Figuur A8: Woningen naar bouwjaar buurt Aartswoud



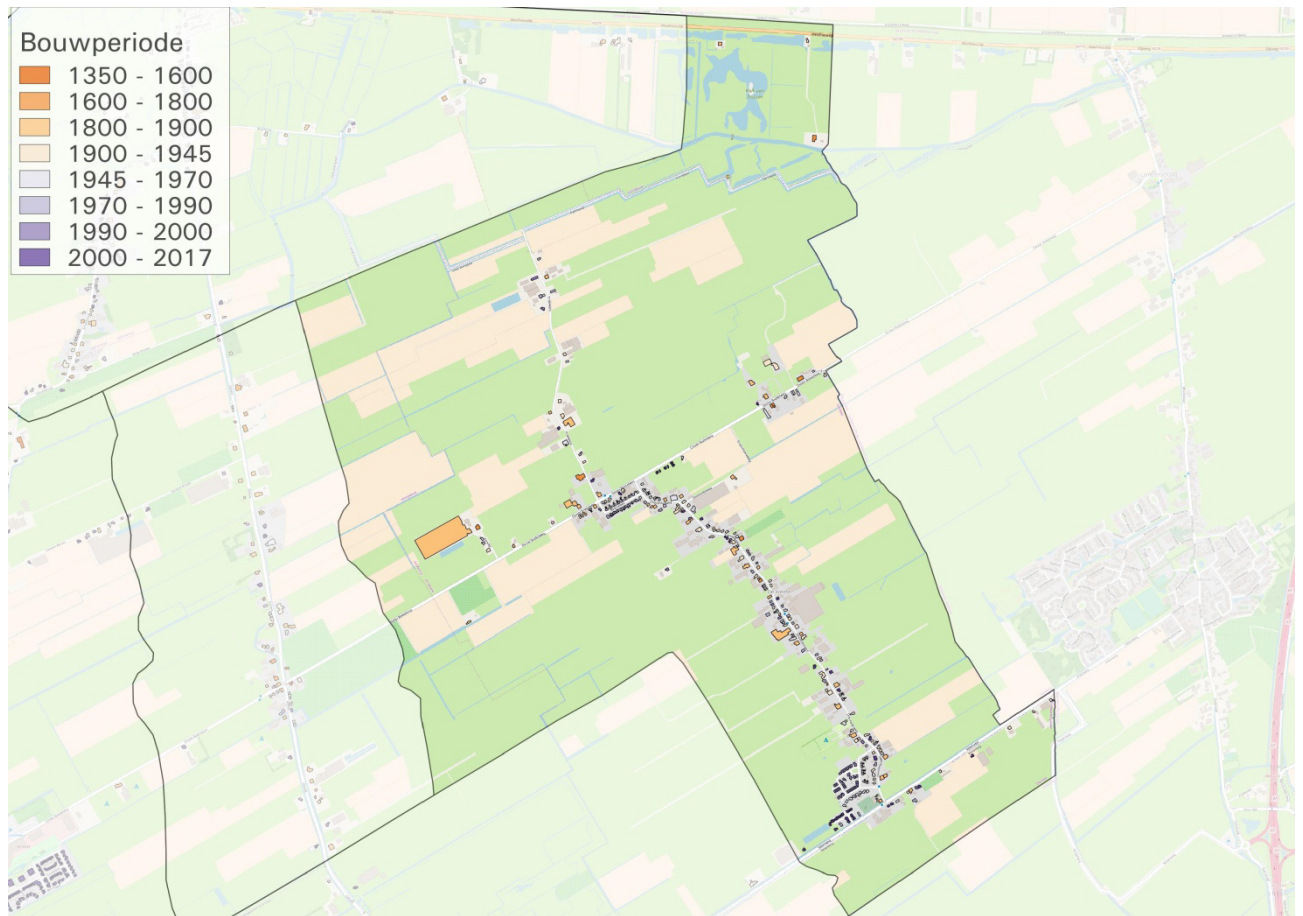
Figuur A9: Woningen naar bouwjaar buurt Langereis (gedeeltelijk)



Figuur A10: Woningen naar bouwjaar buurt Gouwe



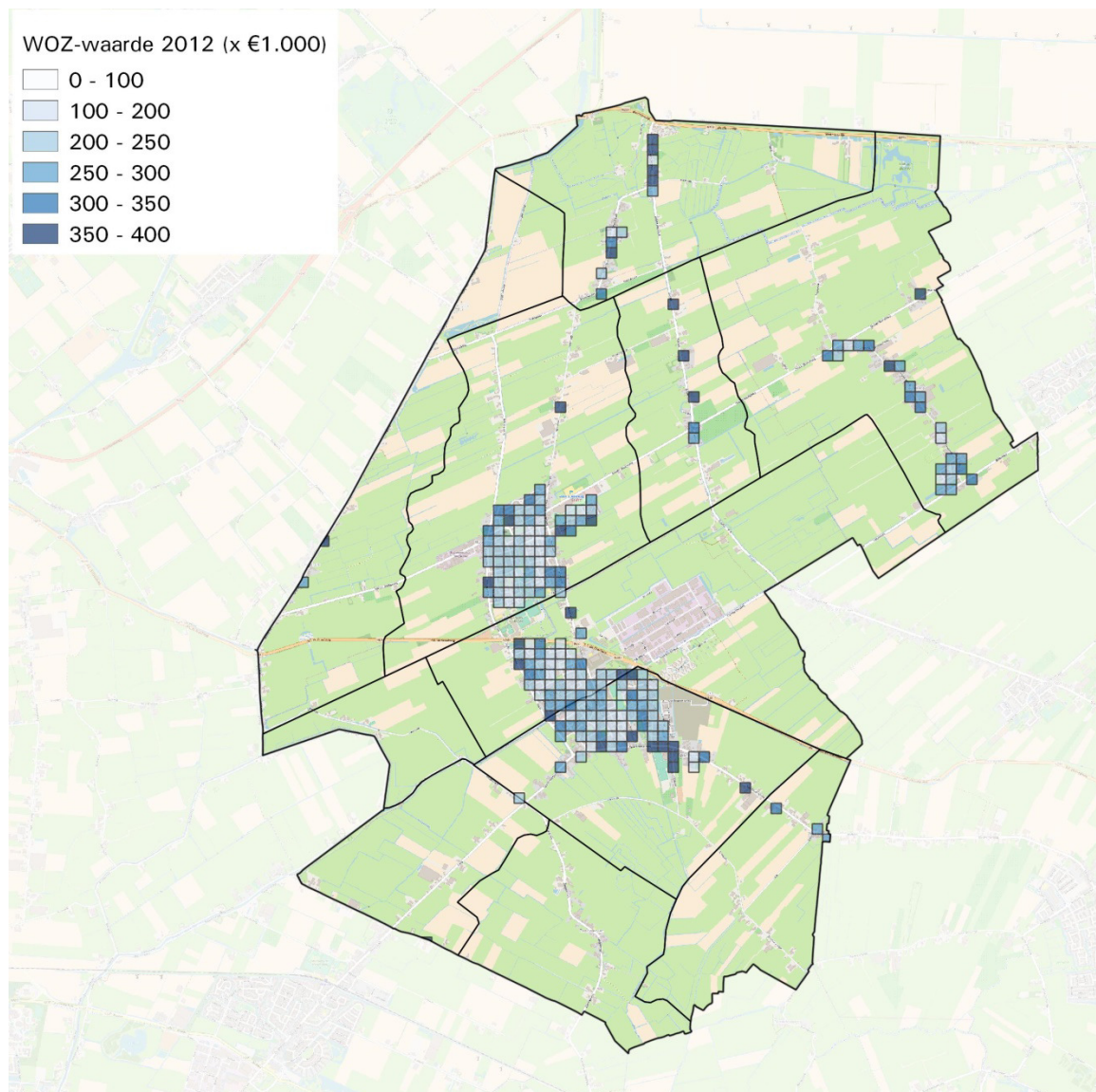
Figuur A11: Woningen naar bouwjaar buurt De Weere



Bijlage B: WOZ-waarde woningen

Onderstaande figuur geeft de gemiddelde WOZ-waarde weer per vlak van 100x100 meter voor de buurten in de gemeente Opmeer. De gegevens komen van het CBS en dateren uit 2012. De gegevens zijn hiermee relatief oud, maar geven wel een indicatie van de verschillen in WOZ-waarden tussen verschillende deelgebieden binnen de buurten.

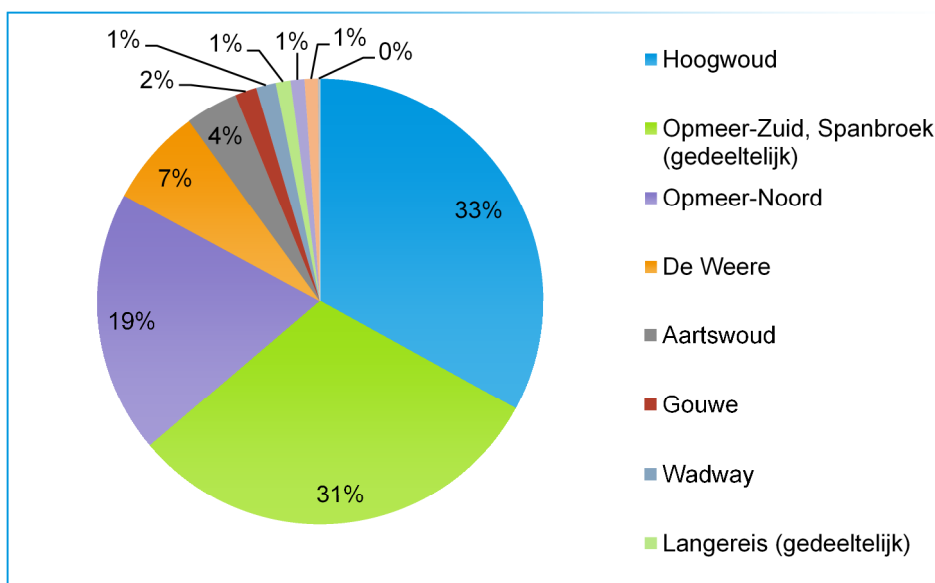
Figuur B1: Gemiddeld WOZ-waarde woningen per 100x100m, 2012



Bijlage C: Tabellen en kaarten per thema

In deze bijlage is per kaart/figuur uit het rapport de achterliggende data in een tabel gepresenteerd.

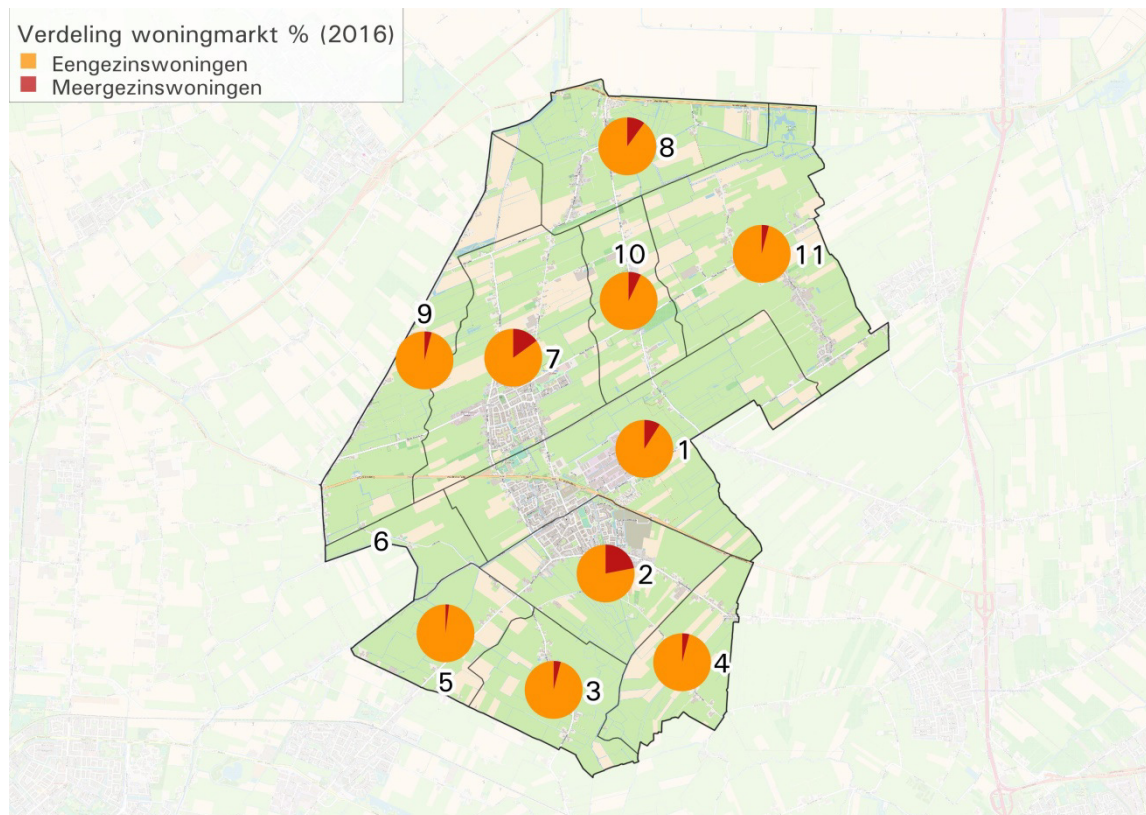
Woningvoorraad: Aantallen per buurt



Nr.	Buurt	Aantal woningen
1	Opmeer-Noord	893
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	1 444
3	Zandwerven en Lutkedijk	47
4	Wadway	67
5	Verspreide huizen in De Kaag	45
6	Overige verspreide huizen	7
7	Hoogwoud	1 543
8	Aartswoud	178
9	Langereis (gedeeltelijk)	50
10	Gouwe	74
11	De Weere	332
Totaal		4.680

Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

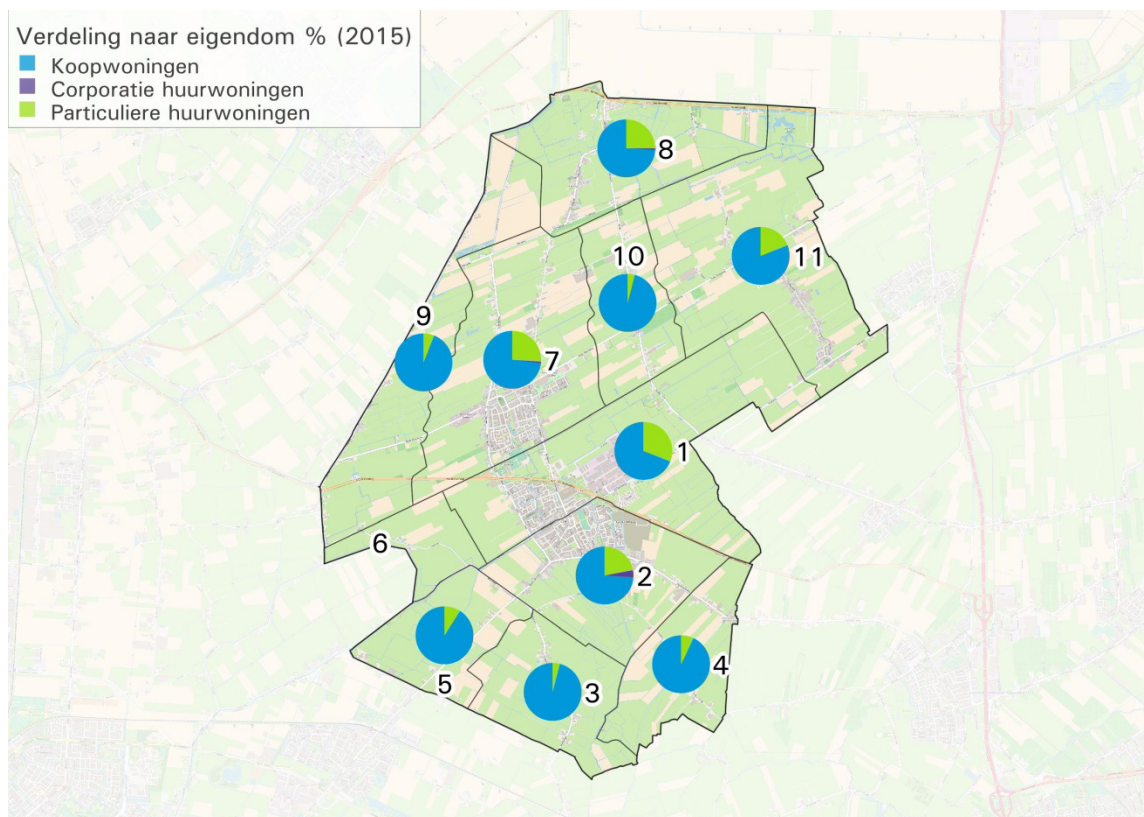
Woningvoorraad: Eengezins- en meergezinswoningen



Nr.	Buurt	Eenpersoonswoningen	Meergezinswoningen
1	Opmeer-Noord	91 %	9 %
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	78 %	22 %
3	Zandwerven en Lutkedijk	96 %	4 %
4	Wadway	96 %	4 %
5	Verspreide huizen in De Kaag	98 %	2 %
6	Overige verspreide huizen	Onbekend	Onbekend
7	Hoogwoud	85 %	15 %
8	Aartswoud	90 %	10 %
9	Langereis (gedeeltelijk)	96 %	4 %
10	Gouwe	93 %	7 %
11	De Weere	96 %	4 %

Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

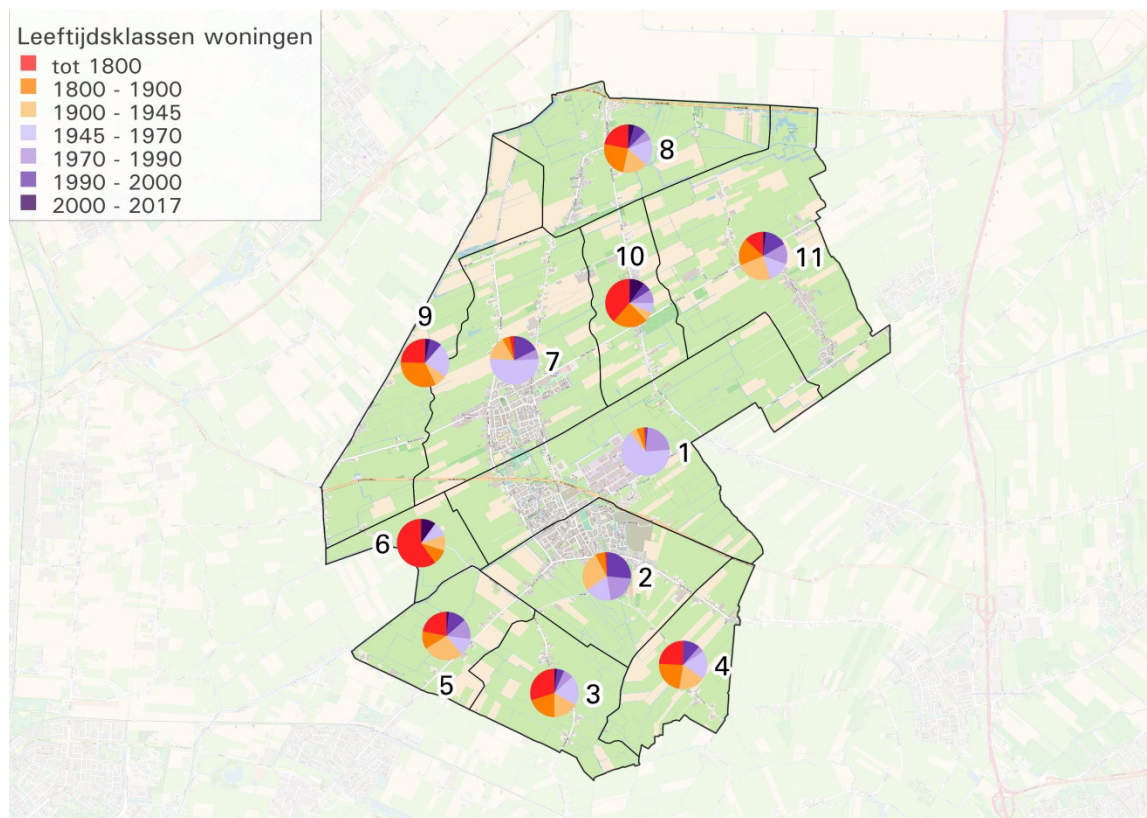
Woningvoorraad: Eigendomssituatie



Nr.	Buurt	Koopwoningen	Corporatie huurwoningen	Particuliere huurwoningen
1	Opmeer-Noord	69 %	0 %	31 %
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	74 %	4 %	22 %
3	Zandwerven en Lutkedijk	96 %	0 %	4 %
4	Wadway	93 %	0 %	7 %
5	Verspreide huizen in De Kaag	91 %	0 %	9 %
6	Overige verspreide huizen	Onbekend	Onbekend	Onbekend
7	Hoogwoud	73 %	1 %	26 %
8	Aartswoud	74 %	1 %	25 %
9	Langereis (gedeeltelijk)	94 %	0 %	6 %
10	Gouwe	96 %	0 %	4 %
11	De Weere	81 %	0 %	19 %

Bron: CBS (2015), bewerking Stec Groep (2017).

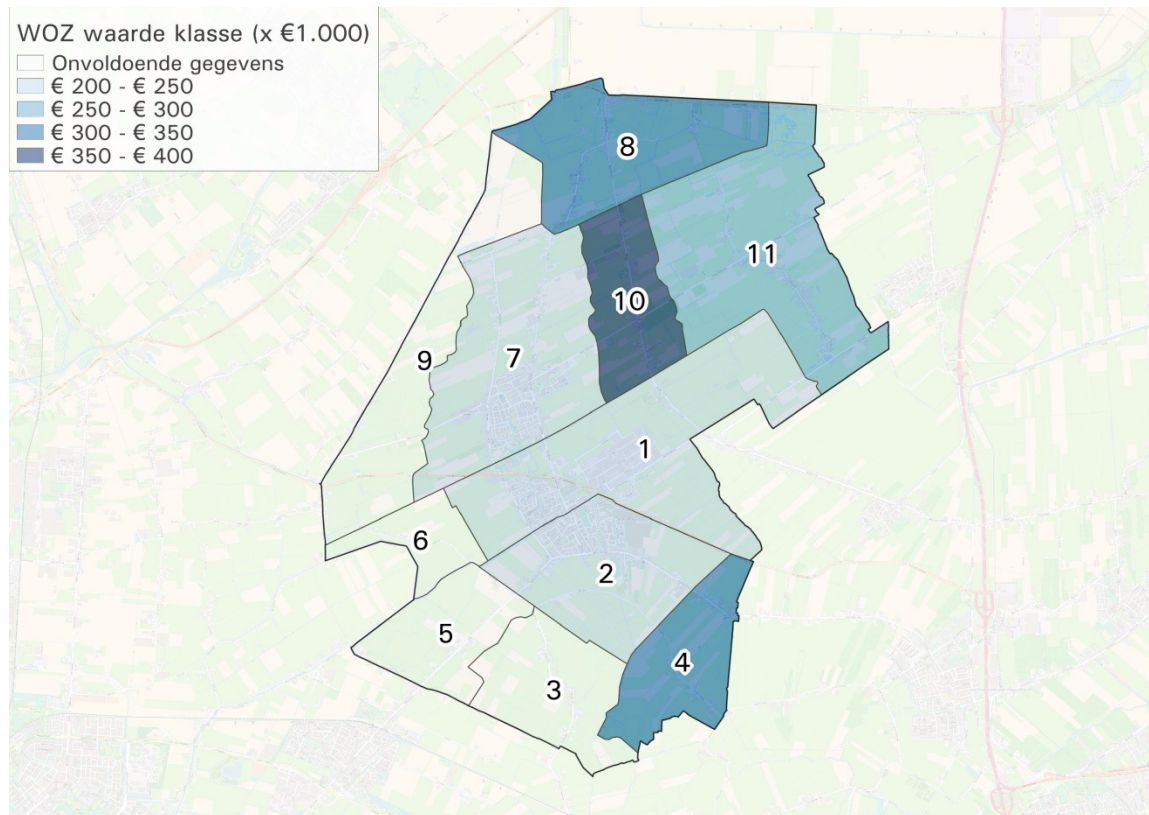
Woningvoorraad: Bouwjaarsklassen (aandeel)



Nr.	Buurt	Tot 1800	1800-1900	1900-1945	1945-1970	1970-1990	1990-2000	2000-2017
1	Opmeer-Noord	1 %	5 %	5 %	65 %	22 %	1 %	0 %
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	1 %	7 %	27 %	18 %	21 %	26 %	0 %
3	Zandwerven en Lutkedijk	30 %	20 %	17 %	20 %	7 %	5 %	2 %
4	Wadway	24 %	23 %	18 %	19 %	4 %	12 %	0 %
5	Verspreide huizen in De Kaag	22 %	12 %	27 %	12 %	14 %	12 %	2 %
6	Overige verspreide huizen	60 %	10 %	10 %	10 %	0 %	0 %	10 %
7	Hoogwoud	3 %	5 %	16 %	52 %	7 %	17 %	0 %
8	Aartswoud	22 %	25 %	17 %	18 %	6 %	8 %	4 %
9	Langereis (gedeeltelijk)	25 %	33 %	8 %	23 %	0 %	8 %	3 %
10	Gouwe	39 %	24 %	6 %	7 %	9 %	6 %	10 %
11	De Weere	13 %	18 %	24 %	15 %	14 %	15 %	4 %

Bron: BAG (2016), bewerking Stec Groep (2017).

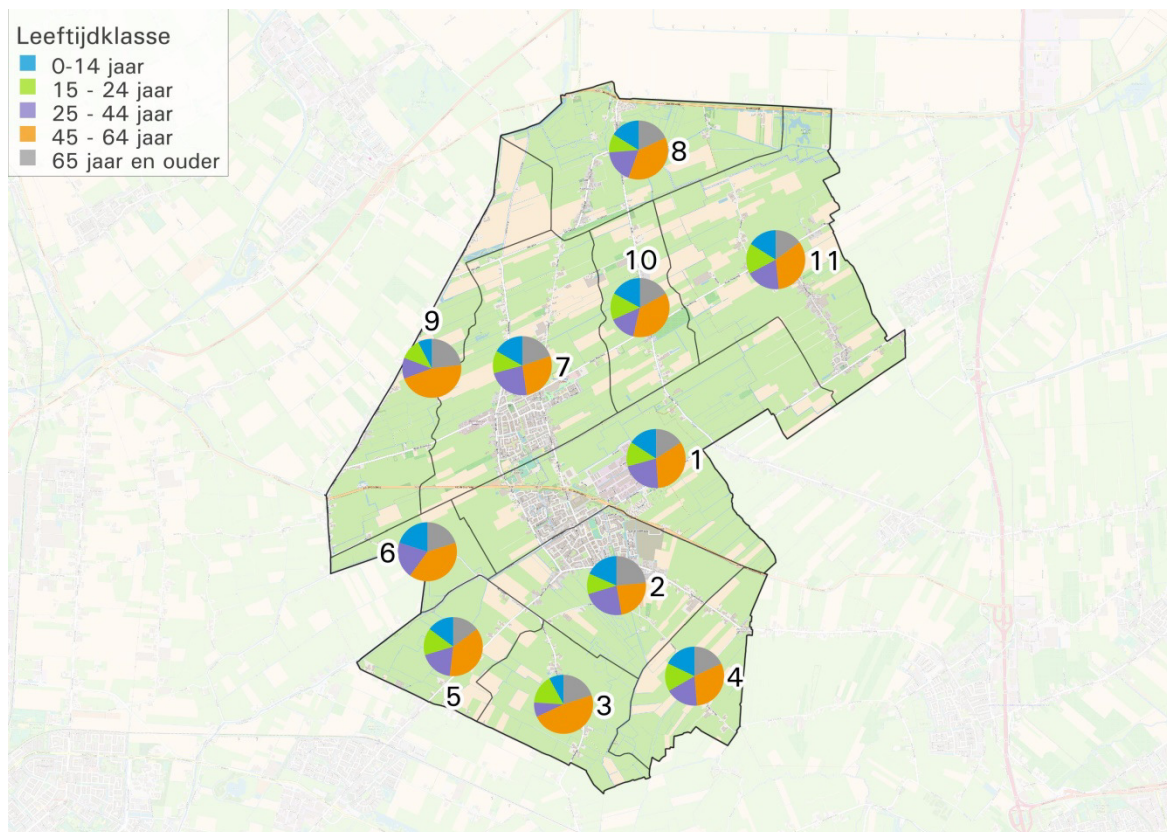
Woningvoorraad: Gemiddelde WOZ waarde



Nr.	Buurt	Gem. WOZ-waarde
1	Opmeer-Noord	€ 208.000
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	€ 224.000
3	Zandwerven en Lutkedijk	Onbekend
4	Wadway	€ 313.000
5	Verspreide huizen in De Kaag	Onbekend
6	Overige verspreide huizen	Onbekend
7	Hoogwoud	€ 212.000
8	Aartswoud	€ 301.000
9	Langereis (gedeeltelijk)	Onbekend
10	Gouwe	€ 373.000
11	De Weere	€ 259.000

Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

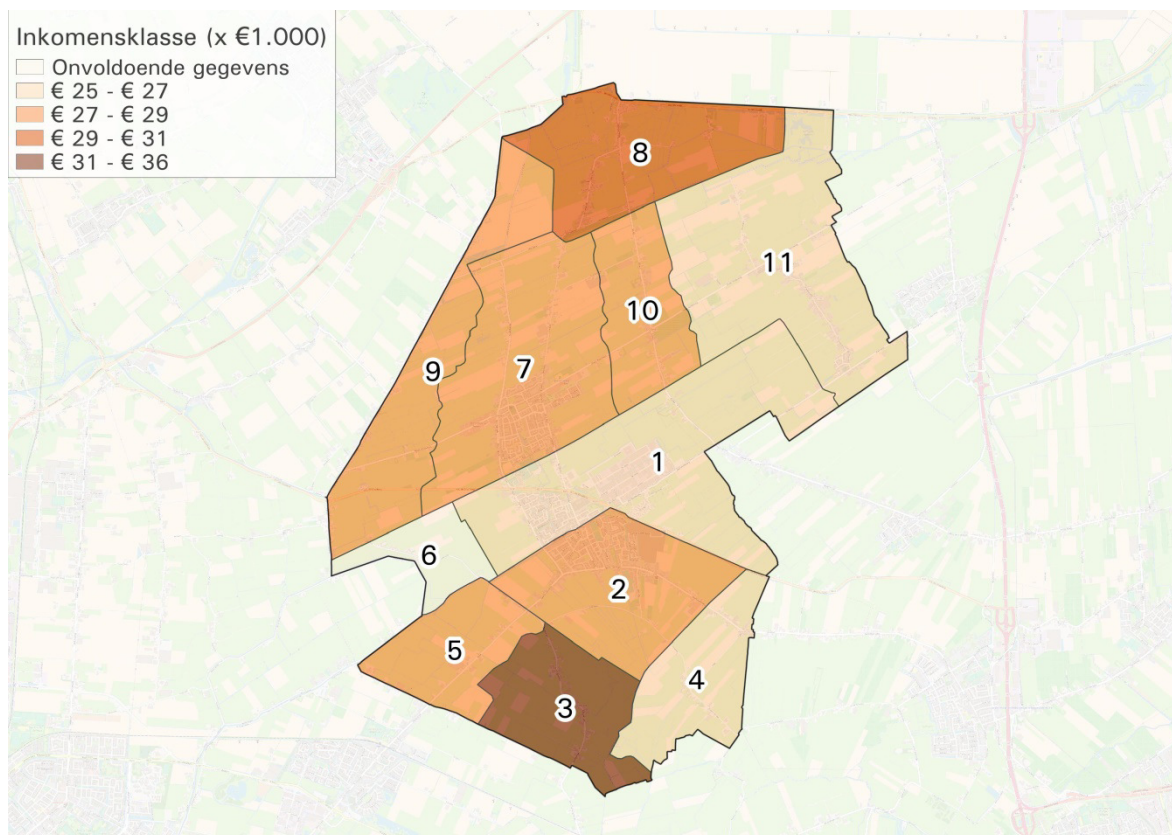
Bevolkingsamenstelling: Leeftijdsopbouw



Nr.	Buurt	0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65- jaar of ouder
1	Opmeer-Noord	17 %	13 %	22 %	29 %	20 %
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	16 %	14 %	22 %	33 %	16 %
3	Zandwerven en Lutkedijk	18 %	11 %	23 %	24 %	23 %
4	Wadway	8 %	16 %	8 %	48 %	20 %
5	Verspreide huizen in De Kaag	18 %	15 %	18 %	31 %	18 %
6	Overige verspreide huizen	15 %	15 %	19 %	37 %	15 %
7	Hoogwoud	20 %	0 %	20 %	40 %	20 %
8	Aartswoud	17 %	12 %	23 %	28 %	20 %
9	Langereis (gedeeltelijk)	16 %	10 %	18 %	37 %	18 %
10	Gouwe	8 %	12 %	12 %	46 %	23 %
11	De Weere	17 %	15 %	15 %	37 %	17 %

Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2017).

Bevolkingskenmerken: Inkomensklasse



Nr.	Buurt	Gem. inkomen per nkomensontvanger
1	Opmeer-Noord	€ 26.900
2	Opmeer-Zuid, Spanbroek (gedeeltelijk)	€ 27.600
3	Zandwerven en Lutkedijk	€ 35.700
4	Wadway	€ 26.700
5	Verspreide huizen in De Kaag	€ 27.500
6	Overige verspreide huizen	Onbekend
7	Hoogwoud	€ 28.200
8	Aartswoud	€ 29.800
9	Langereis (gedeeltelijk)	€ 29.000
10	Gouwe	€ 28.700
11	De Weere	€ 27.000

Bron: CBS (2015), bewerking Stec Groep (2017).