

# Startnotitie Programma Wonen

## Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen

Onderwerp: Start actualisatie Programma Wonen 2023 – 2026  
Start: Februari 2023

### Aanleiding

Per 1 januari 2023 is een gewijzigde Woningwet van kracht. Deze verplicht gemeenten een woonvisie vast te stellen voor hoogstens de komende vijf jaren. In de tijd tussen het vaststellen van de huidige woonvisie en nu is er veel veranderd in maatschappelijk opzicht, maar ook in bestuurlijk opzicht. Daarnaast heeft het rijk de regie op het woonbeleid versterkt en zijn er nieuwe verplichtingen en mogelijkheden. De huidige woonvisie is daarom aan vervanging toe.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet zal de gemeente Hollands Kroon in 2023 de omgevingsvisie herzien. Het programma wonen (voorheen de woonvisie) dient als uitgangspunt voor de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties en vormt het fundament voor het volkshuisvestingbeleid van de gemeente. Het programma wonen en het programma wonen en zorg worden door de raad vastgesteld. Met deze startnotitie wordt de raad aan de voorkant van het proces betrokken. In de startnotitie staan de stappen opgenomen om tot een programma wonen te komen.

### Plan van aanpak

De volgende stappen worden gezet om te komen tot een programma wonen:

1. Het woonbehoefteonderzoek wordt geactualiseerd.
2. Inventarisatie huidige en toekomstige wetgeving/beleid.
3. Ontwikkelrichtingen worden uitgewerkt die richting geven aan het programma wonen.
4. Op basis van de ontwikkelrichtingen worden gesprekken gevoerd met ontwikkelaars, corporaties en bestuurders.
5. De uitkomsten worden gebundeld en verwerkt in een conceptprogramma wonen 2023-2026
6. Over het conceptprogramma wonen kunnen onze inwoners meedenken (participatie)

### Stap 1 woonbehoefteonderzoek en doelgroepen.

Om een actueel beeld te krijgen van de woonbehoefte in Hollands Kroon wordt op dit moment een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Gekeken wordt voor welke groepen er voldoende woningen worden aangeboden en voor welke groepen er extra inspanningen gedaan moeten worden. Ook wordt er gekeken welke bijzondere doelgroepen er aandacht nodig hebben en wat de harde plancapaciteit is.

Landelijke trends laten zien dat er een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen is. Het aanbod in betaalbare woningen is beperkt en de vergrijzing leidt tot een grotere vraag naar seniorenwoningen.

## Stap 2. Inventarisatie beleid en nieuwe wetgeving

Naast een kwantitatieve analyse worden ook de relevante beleidskaders en nieuwe landelijke wetgeving geïnterviseerd, die van invloed zijn op de visievorming.

Te weten:

- Woonakkoord kop van Noord-Hollands 2022-2026
- Regionale woondeal NHN
- Wet versterking regie volkshuisvesting (treedt tegelijk inwerking met de Omgevingswet)
  - Gemeenten worden verplicht om een urgentieregeling op te stellen in de vorm van een huisvestingsverordening, met daarin aan aantal verplichte urgentie categorieën. Deze urgent woningzoekenden zullen met voorrang op regulier woningzoekenden gehuisvest worden.
  - Verplichte afspraken evenredige verdeling. De gemeenten verplichten om in regionaal verband afspraken te maken over een evenredige verdeling.
  - Huisvestingsverordening moeten voor advies worden voorgelegd aan de provincie
- Wijziging van de Huisvestingswet 2014
  - Het wetsvoorstel regelt onder meer dat gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkopere huurwoning te mogen wonen.
- Wet goed verhuurderschap (treedt op 1 juli 2023 inwerking)
  - Met het wetsvoorstel wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. Om dat te bereiken richt het voorstel zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Het voorstel introduceert verschillende instrumenten, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, de bevoegdheid om verhuurdervergunningen te introduceren en de mogelijkheid voor gemeenten om het beheer van een woning over te nemen. Per 1 januari 2024 moeten wij een meldpunt hebben.
- Wet betaalbare huur
  - Middenhuurwoningen krijgen een vorm van huurprijsbescherming, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren.
  - De wet stelt dat iedere verhuurder een woonruimte moet waarderen volgens het waarderingstelsel en dus moet laten zien hoeveel punten een woning heeft. De gemeente moet dit handhaven.
- Wet versterking regie volkshuisvesting
  - Per 1-1-2026 verplicht programma volkshuisvesting (Woonvisie, woonzorgvisie, leefbaarheid en duurzaamheid)

- Regie op hoeveelheid woningen en locaties
- Regie op betaalbaarheid
- Versnellen gerechtelijk procedures
- Start Bouwimpuls  
Deze start-bouwimpuls moet ervoor zorgen dat gemeenten aanvragen voor een financiële bijdrage kunnen indienen voor bouwprojecten die nu worden uitgesteld of worden stopgezet door de slechtere economische omstandigheden.

### Stap 3. Uitwerken ontwikkelrichtingen

Op basis van de woonbehoefte in Hollands Kroon, diverse beleidskaders en wetgeving worden ontwikkelrichtingen uitgewerkt.

Vooralsnog worden ontwikkelrichtingen verwacht over onderstaande thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzame woningen /Verduurzaming
- Wonen en zorg
- Bijzondere doelgroepen

#### *Beschikbaarheid*

Om meer balans in de woningvoorraad te brengen en te zorgen voor een eerlijkere verdeling tussen gemeenten, is het streven dat twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen. Zowel koop als huur, voor middeninkomens en lagere inkomens.

Aandacht voor middeldure huurwoningen tussen € 750 - € 1000, ter bevordering van doorstroming op de woningmarkt.

We willen ons blijven inzetten om, samen met onze partners, meer en beter aanbod van woningen te realiseren. Samen met de gemeenten Den Helder, Schagen, Texel houden we ons aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. Indien de regionale afspraken niet meer aansluiten op de woonbehoefte gaan we regionaal het gesprek aan.

De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030. Dit is een adaptief programma. Indien we de streefaantallen woningen hebben gebouwd kan het plafond worden verhoogd. Dit convenant zorgt voor een evenwicht tussen kwantiteit en kwaliteit in de woningvoorraad. De regiogemeenten stemmen af over aantallen woningen en kwaliteitseisen in het woningbouwprogramma.

Volgend op het KWK zijn in het Woonakkoord van de Kop van Noord-Holland afspraken uitgewerkt over onder andere hoe de regiogemeenten willen omgaan met de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt de werkwijze voor de kwalitatieve en kwantitatieve afweging verder uitgewerkt.

Op 15 maart is de woondeal gesloten en zijn er afspraken gemaakt dat er maar liefst 40.000

woningen in Noord-Holland Noord tot 2030 gebouwd gaan worden. Het aandeel voor de Kop van Noord-Holland is 7.400 woningen, waarvan circa twee derde in het betaalbare segment. Er wordt nog een onderverdeling gemaakt in het aantal woningen per gemeente. Per jaar moeten er in de kop 1000 woningen gebouwd worden. In 2022 zijn er 230 woningen in Hollands Kroon gebouwd. In 2022 zijn er in Schagen 263, in Den Helder 111 en op Texel 33 woningen gebouwd.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De provincie krijgt in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie worden gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. De verplichting tot het opstellen van een volkshuisvestingprogramma gaat in op 1 januari 2026. Tot die tijd behouden de huidige beleidsstukken, zoals het programma wonen en het programma wonen en zorg hun werking.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan een omgevingsplan regels bevatten over te realiseren categorieën woningen (voorheen de doelgroepenverordening). Dit mag alleen als het omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat die vallen in de categorie van bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. De woningbouwcategorieën waarover regels mogen worden gesteld in het omgevingsplan, zijn hetzelfde als nu onder de Wro: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd (vrije kavels).

#### *Betaalbaarheid*

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) pakt weer de nationale regie om te zorgen dat dit grote tekort aan betaalbare woningen zo goed en zo snel mogelijk wordt opgelost. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw zet hij in op de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030, waarvan 2/3 betaalbaar. Om tot een betere verdeling te komen wil hij dat gemeenten ernaar streven dat op termijn zo'n 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. In 2022 was het percentage sociale huurwoningen in Hollands Kroon 21,9%.

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd, en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven.

Om meer balans in de woningvoorraad te brengen en te zorgen voor een eerlijkere verdeling tussen gemeenten, is het streven dat twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen. Zowel koop als huur, voor middeninkomens en lagere inkomens. In het programma wonen omschrijven wij hoe wij dit willen bereiken.

#### *Wonen en zorg*

Een gemeentelijke woonzorgvisie (programma wonen en zorg) wordt vanaf 2024 verplicht. Met het programma wonen en zorg is de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen. Het is het voornemen om het programma wonen en zorg integraal onderdeel te laten uitmaken van het programma wonen.

#### *Duurzame en toekomstbestendige woningen*

Duurzaamheid speelt een grote rol bij woningbouw en bij de bestaande woningvoorraad. Slechts 28% van de woningen in Hollands Kroon beschikt over een geldig energielabel. Voor nieuwbouw geldt het BENG-principe (Bijna Energieneutraal Bouwen). Wij werken aan leefbare en duurzame wijken en dorpen. Met een programma wonen omschrijven we wat we gaat doen om dat te realiseren. Als we bovenwettelijke eisen gaan stellen, zoals bijvoorbeeld voortvloeit uit een mogelijk convenant toekomstbestendige woningbouw, kan dit invloed hebben op de bouwkosten, betaalbaarheid en het bouwtempo.

#### *Bijzondere doelgroepen*

De vraag van diverse doelgroepen, met name starters en senioren naar specifieke woonvormen stijgt. Het programma wonen bevat het woningbouwprogramma. We willen hiervoor de uitgangspunten formuleren.

De aandachtsgroepen worden de bijzondere doelgroepen, die druk op de woningmarkt leggen voor het nieuwe beleid.

- Spoedzoekers
- Huisvesting kwetsbare doelgroepen
- Statushouders
- Oekraïense vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

#### *Criteria en locatiekeuzes*

Bij de keuze voor nieuwbouwlocaties kijken wij naar inbreidingsmogelijkheden in de kern maar ook zeker naar uitbreidingen in het landelijk gebied. Dit betreffen locaties aangrenzend aan de kernen of in de dorpslinten. Met het inzetten op inbreilocaties alleen kunnen we onvoldoende woningen realiseren. Bij inbreilocaties zijn de grondkosten hoger dan bij bouwlocaties die nog onbebouwd zijn. Om het woonprogramma ten uitvoer te brengen, zullen wij niet alleen regie moeten voeren op de volkshuisvesting, maar actief moeten ingrijpen op de woning- en grondmarkt. Wij willen een actief grondbeleid gaan voeren en hiervoor de nota grondbeleid door de raad laten vaststellen.

Bij inbreidingslocaties kan het gaan om sloop/nieuwbouw van oude panden die niet meer voldoen of sanering van kleine bedrijventerreinen in de kernen naar wonen. Een andere optie is het hergebruiken van bestaande panden. Deze worden dan omgebouwd tot woningen. Maar niet alle nieuwbouw kan binnen de bestaande kernen worden gerealiseerd, want daar is te weinig ruimte voor. We kijken naar locaties aangrenzend aan de dorpen voor het realiseren van kleinschalige

woningbouwplannen. Hiermee wordt rekening gehouden met de motie van VVD Hollands Kroon en CDA Hollands Kroon, die het college heeft gevraagd om bij de herziening van de woonvisie en de nota Grondbeleid in te zetten op snel realiseerbare, kleine bouwprojecten verspreid over alle dorpen van de gemeente voor jongeren, starters en spoedzoekers.

We maken een nieuwbouwprogrammering per kern na gesprekken met de ontwikkelaars, zorginstellingen, de woningbouwcorporaties en particuliere initiatiefnemers. Hierbij programmeren we met 30% over in verband met mogelijke uitval van plannen. Bestaande nieuwbouwplannen monitoren we, maar passen we niet aan. Wanneer er te weinig woningen voor de doelgroepen zijn opgenomen passen we de plannen aan. Nieuwbouwplannen die bijdragen aan realisatie van onze bouwopgave als beschreven in dit Programma Wonen krijgen voorrang en prioriteit. Ontwikkelingsnelheid van plannen is gezien de urgentie van de bouwopgave een belangrijk toetsingscriterium.

#### Stap 4 Stakeholders

De ontwikkelrichtingen worden voorgelegd aan de corporaties en zorginstellingen.

#### Stap 5. Participatie traject

Om tot een gedragen programma wonen te komen is het van belang de inwoners te betrekken bij de totstandkoming van het programma wonen. De raad wordt enerzijds als besluitvormer benaderd, anderzijds worden zij betrokken bij het traject om mee te denken over de ontwikkelrichtingen. Er volgt een bijeenkomst met het college alsmede een beeldvormende vergadering met de raad, waarin de ontwikkelrichtingen voorgelegd worden.

De inwoners kunnen meedenken via het platform [Denkmee.hollandskroon.nl](https://denkmee.hollandskroon.nl). Hiervoor zal aandacht worden gevraagd via de (sociale) mediakanalen.

#### Stap 6. Programma wonen

In ieder geval worden voor het programma wonen de volgende thema's gehanteerd:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Een duurzame woningvoorraad
4. Wonen en Zorg
5. Bijzondere doelgroepen

Allereerst zal er een schets van de huidige woningmarkt weergegeven worden en vervolgens wordt per thema uitgewerkt welke (woon)opgaven er zijn binnen de gemeente Hollands Kroon en op welke manier er uitwerking gegeven wordt aan deze opgaven.

Naast het opstellen van een programma wonen, zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie (programma wonen en zorg) te hebben vanaf 1 januari 2024. In het programma wonen en zorg zal overlap zijn met het programma wonen. Daarom is het de intentie om het programma wonen en zorg integraal onderdeel te laten uitmaken van het programma wonen.

## Planning

|                                                                                           |                                                                                                       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Vaststelling startnotitie                                                                 |                                                                                                       | mei 2023 |
| Evaluatie huidig beleid, analyse<br>rijksbeleid/wetgeving, analyse<br>huidige woningmarkt | Analyse woningmarkt<br><br>Inventariseren beleid en wet- en<br>regelgeving<br><br>Instellen werkgroep | Q2       |
| Opstellen en uitwerken concept<br>uitgangspunten/ambities                                 | Opstellen speerpunten, participatie<br>stakeholders en raad. Uitwerken beleid<br>in concept.          | Q2/Q3    |
| Opstellen concept programma<br>wonen                                                      | Opstellen concept programma wonen<br><br>Uitwerken speerpunten en<br>participatieopbrengst.           | Q3       |
| Participatie concept programma<br>wonen                                                   | Participatie via<br>Denkmee.hollandskroon.nl<br><br>Verwerken participatieopbrengst.                  | Q3       |
| Bijstellen en vaststellen programma<br>wonen                                              | Vaststellen in de Raad                                                                                | Q3/Q4    |