



Woonprogramma Drechterland 2026 – 2030



11 november 2025



Mede mogelijk gemaakt door:



SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Woonprogramma Drechterland
51026164
Gemeente Drechterland
11 november 2025
Désirée Eriks & Ilse de Vries
Désirée Eriks
desiree.eriks@sweco.nl
+31683557915

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

Definitief rapport

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden veelevoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Voorwoord Wethouder	4
Inleiding	5
1 Voldoende passende woningen voor de toekomst	8
<i>Analyse huidige situatie en opgaven</i>	<i>9</i>
1.1 <i>Onze ambities</i>	<i>10</i>
1.2 <i>Wat gaan we hiervoor doen?</i>	<i>11</i>
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	12
2.1 <i>Analyse huidige situatie en opgaven</i>	<i>13</i>
2.2 <i>Onze ambities</i>	<i>14</i>
2.3 <i>Wat gaan we hiervoor doen?</i>	<i>17</i>
3 Wonen en zorg	18
3.1 <i>Analyse huidige situatie en opgaven</i>	<i>19</i>
3.1.1 <i>Ontwikkelingen en afspraken woningen voor ouderen</i>	<i>19</i>
3.1.2 <i>Ontwikkelingen zorgvraag ouderen</i>	<i>20</i>
3.1.3 <i>Ontwikkelingen zorgvraag andere zorgdoelgroepen</i>	<i>20</i>
3.1.4 <i>Een goed woonzorglandschap</i>	<i>21</i>
3.2 <i>Onze ambities</i>	<i>21</i>
3.2.1 <i>Zorgen voor voldoende en passende woningen</i>	<i>21</i>
3.2.2 <i>Realiseren goed woonzorglandschap</i>	<i>23</i>
3.3 <i>Wat gaan we hiervoor doen?</i>	<i>24</i>
4 Huisvesting aandachtsgroepen	25
4.1 <i>Analyse huidige situatie en opgaven</i>	<i>26</i>
4.2 <i>Onze ambities</i>	<i>27</i>
4.3 <i>Wat gaan we hiervoor doen?</i>	<i>28</i>
5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat	29
5.1 <i>Analyse huidige situatie en opgaven</i>	<i>30</i>
5.1.1 <i>Leefbaarheid</i>	<i>30</i>
5.1.2 <i>Duurzaamheid en klimaat</i>	<i>30</i>
5.1.3 <i>Vitale kernen</i>	<i>30</i>
5.2 <i>Onze ambities</i>	<i>32</i>
5.3 <i>Wat gaan we hiervoor doen?</i>	<i>33</i>
Bijlage 1: Uitvoeringsagenda Woonprogramma Drechterland 2026-2030	34

Voorwoord Wethouder

Graag bied ik u het Woonprogramma Drechterland 2026–2030 aan. Dit programma laat zien hoe we samen met inwoners, corporaties, ontwikkelaars en zorg- en welzijnspartners koersvast werken aan betaalbaar en passend wonen in al onze kernen. We sluiten hiermee aan op de nieuwe landelijke lijn en zetten tegelijk een uitvoeringsgerichte stap vooruit onder de Wet regie op de volkshuisvesting.

Belangrijk hierbij is de door de raad aangenomen motie van 17 april 2025. Die motie geeft richting aan de kwaliteit en betaalbaarheid van vooral betaalbare koop. In dit programma vertalen we die lijn naar hanteerbare kaders voor nieuwe plannen en naar helder samenspel met marktpartijen en corporaties. Waar nodig zetten we instrumenten in – zoals een differentiatietabel, minimumeisen aan kwaliteit en afspraken over zelfbewoning en instandhouding – om ervoor te zorgen dat woningen ook écht terechtkomen bij de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn.

We kiezen nadrukkelijk voor passende woningen, op de juiste plek, die bijdragen aan leefbaarheid en doorstroming. Dat doen we door in te zetten op gevarieerde woonmilieus en op plannen die recht doen aan het dorpse karakters van de kernen in de gemeente Drechterland. Daarbij hoort ook aandacht voor duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen, zodat wat we vandaag realiseren, ook morgen waarde heeft.

Het programma is niet achter het bureau tot stand gekomen. We hebben kennis en ervaringen opgehaald via onderzoek, een digitale inwonerspeiling en de Avond van het Wonen met onze partners. De opbrengst daarvan ziet u terug in de keuzes en acties die we nu vastleggen.

Tot slot: dit is een uitnodiging om samen te doen. We houden tempo waar het kan en bieden maatwerk waar dat moet. Met dit Woonprogramma hebben we een duidelijk kompas, met ruimte voor het gesprek bij concrete plannen – ook als belangen of omstandigheden om zorgvuldige afweging vragen. Zo bouwen we samen aan dorpen waar u, uw kinderen en uw ouders prettig kunnen (blijven) wonen.

Marcel ten Have

Wethouder Wonen, Gemeente Drechterland

Inleiding

Drechterland is een landelijke gemeente in de regio Westfriesland. Drechterland bestaat uit een verzameling van kleinere en grotere kernen met ieder hun eigen karakter. De gemeente is een aantrekkelijke woongemeente met veel ruimte en groen. We willen een gemeente zijn waar iedereen kan wonen en zich welkom voelt. Van jong tot oud, en van mensen die al hun hele leven in Drechterland wonen, tot mensen die nieuw zijn in de gemeente. We hebben extra oog voor de woningzoekenden vanuit de gemeente en de bijdrage die de realisatie van woningen kan hebben op de leefbaarheid in onze kernen.

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

Waarom een Woonprogramma?

In de gemeente Drechterland is er een tekort aan woningen, net als in een groot deel van Nederland. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moeten woningzoekenden op dit moment jaren wachten. Daarnaast zijn woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor is het voor starters steeds moeilijker toetreden tot de woningmarkt. De hoge druk op de woningmarkt zorgt er ook voor dat kwetsbare doelgroepen (nog) lastiger een woning vinden, terwijl zij snel woonruimte nodig hebben. Het verlichten van de druk op de woningmarkt vraagt om het toevoegen van extra huisvesting. Dat kan zowel door nieuwbouw als door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Naast de hogere druk op de woningmarkt, zijn er ook andere opgaven op het gebied van wonen in Drechterland. Zo zien we dat de bevolking de komende jaren flink zal vergrijzen. Dit vraagt om levensloopbestendige, geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen. Deze woningen zijn er momenteel nog te weinig. Tot slot liggen er ook opgaven in het creëren en/of behouden van een duurzame, klimaatbestendige en veilige woonomgeving in Drechterland en het op peil houden van de vitaliteit van de kernen.

Er liggen dus tal van opgaven op het gebied van wonen in Drechterland. In dit Woonprogramma omschrijven we hoe we hier in Drechterland de komende jaren aan werken. Dit deden we voorheen in een Woonvisie. De Woonvisie uit 2021 is aan vernieuwing toe. Daarnaast spelen er een aantal wettelijke veranderingen, waaronder de Wet regie op de volkshuisvesting (Wet Regie). Met deze wet vervalt de verplichting voor een Woonvisie en komt daar de verplichting voor een Volkshuisvestingsprogramma voor in de plaats. Dit is een meer uitvoeringsgericht programma dat valt onder de Omgevingsvisie. De actualisatie van het woonbeleid in Drechterland vindt plaats in een overgangperiode waar de Woonvisie nog verplicht is, en de Wet Regie op het moment van opstellen nog niet is vastgesteld. We kiezen ervoor om vooruit te lopen op de Wet Regie en een Woonprogramma op te stellen dat inhoudelijk voldoet aan de kaders voor een woonvisie en de uitgangspunten voor een Volkshuisvestingsprogramma uit de Wet Regie.

Doel van het Woonprogramma

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

Totstandkoming Woonprogramma en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit Woonprogramma is een woningmarktverkenning uitgevoerd. Deze woningmarktverkenning vormt de onderlegger voor het Woonprogramma en is toegevoegd als bijlage. In deze woningmarktverkenning schetsen we een beeld van de woningmarkt van Drechterland door in te gaan op het huidige beleid, demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, het voorzieningenniveau en de huidige en toekomstige woningvoorraad. Dit is gedaan op basis van data en gesprekken met interne medewerkers en externe stakeholders (een makelaar, een ontwikkelaar,

woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel en zorgpartijen Calidus, Omring en Esdége-Reigersdaal).

Daarnaast zijn bewoners door middel van een digitale enquête¹ gevraagd om hun ervaringen en wensen met betrekking tot de Drechterlandse woningmarkt te delen. Als laatste is tijdens de 'Avond van het Wonen' meer input opgehaald bij de woningcorporatie, (woon)zorgpartijen, raadsleden, makelaars, huurdersraden en belangenorganisaties. Tijdens deze avond zijn we met elkaar in gesprek gegaan over diverse thema's die raken aan wonen in Drechterland.

De woningmarktverkenning, enquête en Avond van het Wonen geven een goed beeld van wat er in Drechterland speelt op het gebied van wonen en volkshuisvesting en hoe inwoners en andere betrokkenen hier tegen aan kijken. Hiermee vormen ze een belangrijke basis voor dit Woonprogramma.

Beleidscontext

In de afgelopen jaren zijn er op landelijk, regionaal en lokaal niveau veel veranderingen doorgevoerd in het woonbeleid. Waar tien jaar geleden het woonbeleid gericht was op zo weinig mogelijk ingrijpen vanuit de overheid, is de inzet sinds een aantal jaren juist om als overheid meer grip te krijgen op de woningmarkt. Dit is ingegeven door het sterk oplopende woningtekort en zorgen over de betaalbaarheid van woningen.

Nationaal beleid

Op landelijk niveau zijn er aanzienlijke ontwikkelingen op het gebied van wonen. Verschillende wetten zijn recent vastgesteld of zijn in voorbereiding. Voorbeelden hiervan zijn de Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap en de eerder genoemde Wet regie op de volkshuisvesting. Kabinet Schoof (2024) zet in op het bouwen van 100.000 woningen per jaar, met nadruk op betaalbare en passende woningen. De ambitie is het versnellen en/of verkorten van procedures, inzet op schrappen en tegengaan van overbodige regelgeving (STOER) en het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarnaast zet het kabinet in op schaalvergroting en versnelling van realisatie van woningen voor ouderen. Al deze wet- en regelgeving draagt bij aan het versterken van de regie vanuit de overheid om te sturen op voldoende goede en betaalbare woningen.

Regionaal beleid: Woondeal Noord-Holland Noord

De nationale woningbouwopgave is vertaald naar regionale woondeals tussen het Rijk, de provincies en gemeenten. Gemeente Drechterland valt binnen de Woondeal Noord-Holland Noord². Hierin is afgesproken dat er tot 2030 in Noord-Holland Noord 40.000 woningen worden gebouwd, waarvan ca. 12.500 in Westfriesland. Ook is afgesproken dat er wordt toegewerkt naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad en dat twee-derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment³ gerealiseerd wordt. Regionaal is er afgesproken dat Drechterland van de 12.500 woningen tot en met 2030 ca. 1.000 woningen voor haar rekening neemt.

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

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

- De gemeenten werken naar een **compleet, duurzaam en betaalbaar aanbod van verschillende soorten woningen**. Gemeenten doen dat om te voorzien in vraag naar woningen voor iedereen voor nu en later.
- Binnen buurten zorgen gemeenten voor **afwisseling van woningtypen en menging van doelgroepen**. Er is ruimte voor allerlei soorten woningen. Voorbeelden zijn mengen van koop en huur, knarrehoven en woningen voor bijzondere doelgroepen.

¹ Enquête is door ca. 220 respondenten ingevuld.

² Ondertekend in Maart 2023.

³ Betaalbaar is: Sociale huurwoningen tot maximale prijsgrens sociale huur (€900,07/maand, 2025), middenhuur (tussen maximale prijsgrens sociale huur en liberalisatiegrens (t/m 186 WWS-punten; max. € 1.184,82, 2025) en betaalbare koop tot €405.000, 2025. De betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk gedefinieerd.

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

Lokaal beleid: Woonprogramma Drechterland 2026-2030

Het Woonprogramma bouwt voort op het bestaande gemeentelijke beleid en werkt de ambities op het gebied van wonen, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten, verder uit. We streven naar een samenhangende aanpak waarin wonen, zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling hand in hand gaan. Vanuit dat uitgangspunt biedt het Woonprogramma richting aan de lokale keuzes die nodig zijn om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en beter aan te laten sluiten op de woonbehoeften van onze inwoners.

Leeswijzer

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

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

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

1 Voldoende passende woningen voor de toekomst



Analyse huidige situatie en opgaven

Bestaande woningvoorraad Drechterland

In Drechterland wonen in totaal ca. 20.500 inwoners⁴. De gemeente bestaat uit verschillende kernen met ieder zijn eigen kenmerken. Hoogkarspel is de grootste kern in de gemeente met de meeste voorzieningen, gevolgd door de kern Venhuizen. In Drechterland staan relatief veel grondgebonden- en koopwoningen; 88% is een grondgebonden woning en 12% een appartement. Daarnaast is ca. 73% een koopwoning en ca. 27% een huurwoning (waarvan 20% sociale huur).

De woningen in Drechterland zijn met 147m² gemiddeld ruimer dan woningen gemiddeld in Westfriesland (131m²) en Nederland (120m²). Drechterland is dan ook een vrij landelijke gemeente in vergelijking met gemeenten in de regio en in Nederland. De combinatie van veel grotere grondgebonden woningen met een sterke vergrijzing en het kleiner worden van huishoudens, brengt een opgave voor de toekomstige woningvoorraad met zich mee. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is dan ook om de woningvoorraad zo veel mogelijk bij de toekomstige bevolking aan te laten sluiten.

Woonbehoeften in Drechterland

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in Drechterland. Met name het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder groeit sterk. De woningmarktverkenning⁵ schetst dat er de komende 10 jaar (tot 2035) een vraag is naar ca. 960 woningen bovenop de harde plannen⁶ die er al zijn in de gemeente. Dit is op basis van de huishoudensgroei en de aanvullende huisvestingsopgaven in de gemeente. In de Woondeal NHN is afgesproken dat er in Westfriesland tot en met 2030 12.675 woningen worden gebouwd, waarvan 1.000 in Drechterland. Dit sluit aan bij de uitkomsten van de woningmarktverkenning.

Als we kijken naar de kwalitatieve woonwensen van inwoners uit Westfriesland zien we dat het grootste deel van de inwoners een voorkeur heeft voor een grondgebonden koopwoning. De groep ouderen heeft echter vaker dan gemiddeld een voorkeur voor een appartement. Op dit moment is het aanbod aan appartementen met 12% van de woningvoorraad beperkt. Gezien de vergrijzing is het van belang om voldoende appartementen te bouwen en daarnaast levensloopgeschikte grondgebondenwoningen.

Grote uitbreidingslocaties Hoogkarspel-Zuid en Venhuizen Centrum-West

Momenteel zijn er twee grote uitbreidingslocaties in Drechterland: Venhuizen Centrum-West en Hoogkarspel Zuid.

Venhuizen Centrum-West

Venhuizen Centrum-West is een uitleglocatie in het westen van Venhuizen. In totaal worden hier ca. 250 woningen gebouwd met verschillende woningtypen en segmenten. De eerste woningen worden naar verwachting in 2027 opgeleverd.

Hoogkarspel Zuid

Hoogkarspel Zuid is een grote integrale gebiedsontwikkeling voorzien ten zuiden van het huidige treinstation in Hoogkarspel. De ontwikkeling bevindt zich nog in de beginfase en momenteel wordt er gewerkt aan een gebiedsgericht programma. Hierin staat o.a. hoe het woongebied eruit moet zien, wat de identiteit van het gebied wordt en hoe dit aansluit bij de omgeving. Daarnaast wordt onderzocht hoe in de (tijdelijke) behoefte aan voorzieningen in het gebied kan worden voorzien. Het proces van de planvorming wordt, met het oog op versnelling, zo veel mogelijk parallel ingestoken. Eén van de doelen voor de nieuwe woonwijk Hoogkarspel Zuid is om voldoende woningen voor senioren, starters en eenpersoonshuishoudens te bouwen. Naar verwachting wordt een klein deel van de woningen tot 2030 opgeleverd. Het grootste deel van de woningen wordt na 2030 opgeleverd.

Ruimte voor kleinere en middelgrote woningbouwinitiatieven in de bestaande kernen

Een groot deel van de kwantitatieve woningvraag wordt opgevangen met de bouw van de grotere nieuwbouwlocaties Venhuizen Centrum-West en Hoogkarspel Zuid. Er is echter ook behoefte aan meer kleinschalige ontwikkelingen in alle kernen van Drechterland. Denk bijvoorbeeld aan woningen voor starters, gezinnen of ouderen die graag willen verhuizen maar in de eigen kern willen blijven wonen. In Drechterland

⁴ Inwoners, leeftijd, regio (CBS, 2025)

⁵ Woningmarktverkenning gemeente Drechterland (2025). Zie bijlage.

⁶ Onherroepelijke + vastgestelde plannen

zijn in totaal ca. 20 van dit soort kleinschalige plannen. Deze verschillen in planstatus en in woningaantal tussen ca. 5 en 90 woningen.

1.1 Onze ambities

We zetten ons maximaal in voor het bouwen van minimaal 1.000 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw van woningen door

Het grootste deel van de woningen realiseren we in de twee grote woningbouwprojecten Hoogkarspel Zuid en Venhuizen Centrum-West. De oplevering van de woningen in Venhuizen Centrum-West vindt grotendeels tot 2030 plaats. De oplevering van de woningen in Hoogkarspel Zuid zal grotendeels na 2030 plaatsvinden. Het aantal woningen dat potentieel in Hoogkarspel Zuid landt, overstijgt de lokale behoefte naar woningen. Hoewel we in de basis inzetten op de lokale woningbehoefte, dragen we met deze locatie ook bij aan de regionale en deels bovenregionale woningbehoefte in lijn met de Woondeal NHN. Wij zien Hoogkarspel Zuid als een geschikte plek hiervoor vanwege de goede bereikbaarheid met het OV.

Naast de grote projecten zetten we ons ook in voor de realisatie van kleine en middelgrote projecten in de kernen van Drechterland. Hiermee bieden we woningzoekenden ook kans om door de stromen binnen de eigen kern. Daarnaast kan dit ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kernen.

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

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

- het vergroten van het aanbod voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens;
- het bevorderen van doorstroming van met name empty nesters⁷ en ouderen;
- aandacht voor de leefbaarheid in de kernen.

Momenteel is het vinden van een woning in Drechterland het moeilijkst voor starters. Dit vraagt daarom om meer betaalbare woningen door nieuwbouw of het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarnaast geven ook ouderen aan dat er weinig aanbod is van aantrekkelijke en (levensloop)geschikte woningen. Hierdoor stromen ouderen niet door. Met het realiseren van een variatie aan geschikte woningen voor ouderen zorgen we dat zij een passende woning kunnen vinden. Dit stimuleert de doorstroming waarmee de vaak grote woningen weer vrij komen voor bijvoorbeeld gezinnen.

Naast starters en ouderen is de groep eenpersoonshuishoudens in het algemeen een groep van aandacht. We zien het aantal eenpersoonshuishoudens snel stijgen. Voor hen is het in alle leeftijden lastig om een woning te vinden. De komende jaren zetten we in om het aanbod voor deze groep te vergroten. Naast woningen voor de bovenstaande doelgroepen blijven we ook woningen voor andere doelgroepen zoals gezinnen bouwen.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een kern. Bij ontwikkelingen in de kernen streven we ernaar om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de lokale woonwensen, maar houden we ook rekening met de opgaven die de gemeente heeft vanuit de regionale afspraken in de Woondeal 2.0. Bij de programmering van nieuwe woningen houden we daarnaast rekening met het type ontwikkeling en de type wijk waarin de woning komt te staan. Zo kunnen kleinere woningen voor starters en ouderen meer geschikt zijn bij ontwikkelingen rondom de dorpskernen met relatief veel voorzieningen of OV-hubs (zoals het treinstation van Hoogkarspel) en woningen voor gezinnen meer geschikt in de buurten die hier verder vandaan liggen.

⁷ 'Empty nesters' zijn huishoudens/ ouders van wie de kinderen het huis uit zijn gegaan om op zichzelf te gaan wonen.

We zetten in op voortgang en versnelling bij grote woningbouwprojecten

We blijven inzetten op voortgang en versnelling bij bestaande, grote woningbouwontwikkelingen zoals Venhuizen Centrum-West en Hoogkarspel Zuid. De ontwikkeling Venhuizen Centrum-West is al ver gevorderd. De start van de bouw is in de eerste helft van 2026 gepland en bij deze ontwikkeling ligt onze focus op snelle realisatie, bouw en oplevering van het project.

De ontwikkeling Hoogkarspel Zuid bevindt zich meer in de begin-/voorbereidende fase. Voor deze ontwikkeling zetten we in op voortgang door in onze organisatie prioriteit te geven aan de planvorming, begeleiding en behandeling van dit project. Het proces van de planvorming wordt, met het oog op versnelling, zo veel mogelijk parallel ingestoken. Daarnaast blijven we ambitieus, maar ook realistisch in de eisen die we stellen aan deze projecten zodat het risico op vertraging zoveel mogelijk voorkomen wordt. We benutten waar mogelijk rijks- en provinciale subsidies gericht op de voortgang en versnelling van woningbouwprojecten.

We benutten de kansen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Het uitgangspunt voor het vergroten van de woningvoorraad is dat we inzetten op het realiseren van permanente woningbouw. Nieuwbouw kost echter tijd. Wij zien ook potentie in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. Bij generatiewonen leven meerdere generaties op één perceel samen. Bij woningsplitsing wordt een (grotere) woning gesplitst in twee of meer woningen. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk.

We staan open voor initiatieven voor tijdelijke woningbouw (flexwoningen)

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

We bieden ruimte aan bijzondere woonvormen die bijdragen aan de gemeenschap

We geven ruimte aan wooninitiatieven waarbij er veel aandacht is voor het creëren van een gemeenschap. De concepten waar we aan denken kunnen zowel voor jongeren/starters, ouderen of een gemixte doelgroep zijn. Uitgangspunt is dat de initiatieven het creëren van een gemeenschap bevorderen. Bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte, tuin of door spullen te delen.

1.2 Wat gaan we hiervoor doen?

- We bouwen minimaal 1.000 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw door. We zetten in op een gevarieerd woningbouwprogramma, met de nadruk op starters, doorstroming van ouderen en aandacht voor leefbaarheid in onze kernen. Hierbij richten we ons op grote projecten maar ook op kleine en middelgrote projecten in verschillende kernen. We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en corporaties.
- We leggen de focus op (versnelde) realisatie van de huidige woningbouwplannen en blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.
- We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk en monitoren de werking en efficiëntie hiervan.

2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid



2.1 Analyse huidige situatie en opgaven

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

In Drechterland is het vinden van een woning in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) voor veel doelgroepen lastig. Ca. 20% van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning. Dat is lager dan het landelijke gemiddelde (ca. 27%). Dit zorgt onder andere voor een hoge gemiddelde actieve zoekduur. Dat is de tijd tussen de eerste reactie op een woning, en het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. In 2024 was de actieve zoekduur in Drechterland gemiddeld 4,2 jaar. Dit is hoger dan de gemiddelde actieve zoekduur in regio West-Friesland (3,7 jaar)⁸.

Ook in de koopsector is het lastig om een betaalbare woning te vinden. De afgelopen jaren steeg de WOZ-waarde van een woning in Drechterland flink. Waar de gemiddelde WOZ-waarde in 2020 nog €283.000 was, is deze in 2025 gestegen naar €426.000⁹. In de analyse en in gesprekken komt naar voren dat veel mensen het liefst een woning kopen. Met name starters zijn op zoek naar een woning in het goedkope en/of betaalbare segment. Omdat zij geen woning verkopen, is het extra belangrijk dat de woning op basis van het inkomen en spaargeld te financieren is. Ook voor een deel van de ouderen die door wil stromen naar een kleinere/beter passende woning is aanbod in het betaalbare koopsegment van belang.

Behoeft aan meer aanbod van levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen

De komende jaren vergrijsd de bevolking in Drechterland sterk. Als we kijken naar alle huishoudens in de gemeente zien we dat het grootste deel een voorkeur heeft voor een eengezinswoning en een woning in het koopsegment. De groep oudere inwoners heeft echter vaker dan gemiddeld een voorkeur voor een appartement en/of een huurwoning. Momenteel is slechts 12% van de woningen in de gemeente een appartement en 26% een huurwoning. Met de toenemende vergrijzing ligt er dus een opgave in de gemeente om te zorgen voor meer appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen. De groep ouderen in Drechterland is divers, zowel qua woonwensen als qua financiële draagkracht. Het is dus van belang om woningen geschikt voor ouderen in diverse segmenten en met diverse typen te realiseren.

Meer aanbod nodig voor jongeren en starters

De groepen die het lastigst een woning kunnen vinden zijn jongeren en starters. De stijgende prijzen in de koopsector zorgen ervoor dat het mensen steeds later lukt om vanuit het ouderlijk huis of een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning. In de sociale huursector wordt de doorstroming daardoor beperkt. Naast inzet op doorstroming is daarom ook meer aanbod nodig specifiek gericht op deze groepen. Betaalbaarheid is hierbij het meest van belang. Het kan zowel gaan om betaalbare huur- als koopwoningen, geschikt voor één of twee personen.

Bestaande afspraken over betaalbaarheid

Eén van de grootste opgaven voor de komende jaren is om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Hierover zijn ook op landelijk en regionaal niveau afspraken gemaakt. In de Woondeal Noord-Holland Noord¹⁰ is afgesproken dat er wordt toegewerkt naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad en dat twee-derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment¹¹ gerealiseerd wordt. In Drechterland zetten we in op de groei van het aandeel betaalbare woningen in onze gemeente. We sluiten aan bij de landelijke afspraken voor het realiseren van twee-derde betaalbaar binnen nieuwbouwprojecten. Daarnaast werken we toe naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Het uitgangspunt is daarom om bij nieuwbouw in te zetten op 30% sociale huur.

Voor koopwoningen geldt dat niet alleen de realisatie van betaalbare woningen een uitdaging is, maar ook het betaalbaar houden van deze woningen en het zorgen dat de woningen terecht komen bij de beoogde doelgroep. Hier zijn instrumenten voor beschikbaar. In de praktijk benutten we al de mogelijkheid om bij nieuwbouwwoningen in de betaalbare sector een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht op te leggen. Daarnaast hanteren we bij realisatie van woningen in het sociale- en middenhuur segment een

⁸ Aangeleverde gegevens De Woonschakel en Het Grootslag, april 2025

⁹ CBS (2025): WOZ-waarde per gemeente

¹⁰ Maart 2023

¹¹ Betaalbaar is: Sociale huurwoningen tot maximale prijsgrens sociale huur (€900,07/maand, 2025), middenhuur (tussen maximale prijsgrens sociale huur en liberalisatiegrens (t/m 186 WWS-punten; max. €1.184,82, 2025) en betaalbare koop tot €405.000, 2025. De betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk gedefinieerd.

instandhoudingstermijn van respectievelijk minimaal 25 en 15 jaar. Deze instrumenten zijn op dit moment nog niet specifiek in beleid vastgelegd.

Opgenomen plannen in de huidige plancapaciteit

Momenteel zitten er in de plancapaciteit van Drechterland in totaal plannen voor ca. 3.760 woningen¹². Ongeveer 300 woningen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit (de plannen zijn onherroepelijk of vastgesteld). Naast harde plannen heeft de gemeente een groot aantal zachte plannen. De gemeente werkt volop aan de planvorming van deze zachte plannen om zo snel mogelijk tot uitvoering te komen.

Ongeveer een kwart van alle plannen wordt naar verwachting in de komende 10 jaar (t/m 2035) opgeleverd. Van alle andere plannen is de oplevering nog onbekend. Er zijn geen plannen opgenomen met een verwachte oplevering vanaf 2036 en later. Naar verwachting wordt een deel van de plannen met een onbekende oplevertermijn wel in deze jaren opgeleverd.

Wat betreft omvang van de plannen bestaan 9 plannen uit 0-12 woningen, 3 plannen uit 13-25 woningen, 5 plannen uit 25-50 woningen, 3 plannen uit 51-100 woningen en 2 plannen uit 101 woningen of meer (Venhuizen Centrum West en Hoogkarspel Zuid). We zien daarmee dat juist ook kleine plannen een belangrijke bijdrage leveren aan de woonbehoeften in onze gemeente.

2.2 Onze ambities

Twee-derde van de nieuwbouw is betaalbaar

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

Daarom hanteren we bij nieuwbouwprojecten in Drechterland de volgende verdeling:

Tabel 1 Differentiatie woningen naar segment in Drechterland

Segment	%	Minimale oppervlakte GBO*
Betaalbaar	minimaal 67%	
Sociale huur	30%	min. 50m ²
Goedkope koop (categorie A+B+C)	min. 15%	50m ² - 80m ² Waarbij gemiddeld min. 65m ² per project.
Betaalbare koop + middenhuur	min. 22%	min. 70m ² **
Vrij segment	maximaal 33%	
Vrije sector huur en koop	max. 33%	-

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

** We streven ook in de middenhuur naar kwalitatief goede woningen van minimaal 70m². Voor dit segment bepaalt het WWS-puntensysteem echter of een woning in het middensegment valt. Project specifieke afspraken zijn mogelijk wanneer dit nodig is om te betaalbaarheid te borgen.

Voor de segmenten houden we de volgende definities aan:

- **Sociale huur:** woningen met een huur tot de prijsgrens voor sociale huurwoningen. In 2025 is dit €900,07/maand. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.
- **Middenhuur:** woningen met een huur vanaf de prijsgrens sociale huur tot de liberalisatiegrens. In 2025 is dit €1.184,82 per maand en/of t/m 186 WWS punten. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Goedkope koop (categorie A+B+C¹³):** woningen met een V.O.N. prijs van gemiddeld maximaal €283.500 (prijsspeil 2025)¹⁴. De maximale V.O.N. prijs in deze categorie bedraagt €315.000 (prijsspeil

¹² Dit is een momentopname o.b.v. plancapaciteit van Monitor Plancapaciteit Provincie Noord-Holland in april 2025.

Woningbouwprojecten zijn dynamisch en de status en kenmerken van projecten kunnen snel veranderen.

¹³ Goedkope koop A+B+C is een samenvoeging van goedkope koopsegmenten die als [motie](#) zijn ingediend. Hier werden die categorieën onderscheiden met een prijsgrens A (€240.000), B (€290.000) en C (€315.000). Omwille van de haalbaarheid en werkbaarheid in projecten, zijn deze categorieën samengevoegd.

¹⁴ Dit bedrag is 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens (€405.000 in 2025). Dit is de grens die op regionaal Westfriesland niveau wordt aangehouden voor goedkope koop. Dit is vastgelegd in de Woondeal NHN 2.0.

2025). Hierbij houden we indexatiepercentages aan die gelijk zijn aan die door het Rijk gebruikt worden voor de betaalbare koop.

- **Betaalbare koop:** woningen met een V.O.N. prijs tot maximaal €405.000 (prijspeil 2025). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Vrij segment:** woningen in het huursegment met een huurprijs boven de liberalisatiegrens €1.184,82 in 2025) en woning in het koopsegment met een V.O.N. prijs boven de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000 in 2025). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

Nieuwe woningbouwprojecten¹⁵ worden getoetst op basis van bovenstaande tabel. Voor kleine projecten zal deze verdeling echter niet altijd realistisch zijn. Daarom geldt de volledige differentiatie, met alle segmenten in de huur en koop, alleen bij ontwikkelingen met meer dan 12 woningen. Bij kleinere ontwikkelingen geldt nog altijd dat twee-derde van de woningen in het betaalbare segment moet vallen, maar hier kan dit ook alleen in de koopsector zijn. In dat geval kan bijvoorbeeld gekozen worden om twee-derde goedkope en betaalbare koopwoningen te realiseren en daarnaast (koop)woningen in het vrije segment. De oppervlakte eisen per segment gelden bij deze kleinere plannen wel.

Met de mogelijkheid om af te wijken van bovenstaande tabel voor plannen bestaande uit 12 woningen of minder geven we ruimte voor het ontwikkelen van voldoende goedkope en betaalbare koopwoningen, om onder andere te voorzien in de lokale woningbehoefte in de kernen. Om naast goedkope koop ook te sturen op voldoende sociale huur, sturen we in projecten met meer dan 12 woningen juist scherp op de realisatie van 30% sociale huur per plan.

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

Goedkope koop, middenhuur en betaalbare koop bij nieuwbouw

Om te zorgen voor voldoende variatie binnen het betaalbare segment zetten we in op een combinatie van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen. Binnen nieuwbouwprojecten dient 15% van de woningen in het goedkope koopsegment te zijn. De woningen in dit segment moeten een gebruiksoppervlakte hebben tussen de 50 en de 80m² GBO, met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 65m² per project. Daarnaast hebben de woningen een prijs van maximaal €315.000 (prijspeil 2025). Per project mag de gemiddelde prijs van de woningen maximaal €283.500 (prijspeil 2025) zijn. Met deze voorwaarden voor de oppervlakte en prijs stimuleren we enerzijds variatie binnen het goedkope koopsegment in lijn met de motie 'Grip op betaalbare woningen'¹⁶. Tegelijkertijd bieden we ruimte aan ontwikkelende partijen om te zorgen voor een aantrekkelijk woonproduct dat past bij de stedenbouwkundige opzet, architectuur van een gebouw en de locatie.

Daarnaast dient 22% in het betaalbare koopsegment of de middenhuur te vallen. Hiermee zorgen we voor betaalbare woningen in zowel de koop- als huursector. Specifiek voor middenhuur onderzoeken we de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de realisatie van dit segment.

Door woningen te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur zorgen we dat er meer aanbod gecreëerd wordt voor, onder andere, starters, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens in het algemeen¹⁷.

Afwijken van de differentiatie

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

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

¹⁵ Projecten waar op het moment van vaststelling van het woonprogramma nog geen bindende afspraken zijn gemaakt met de gemeente, bijvoorbeeld een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst.

¹⁶ [Motie 'Grip op betaalbare woningen'](#) (17 april 2025)

¹⁷ Dit sluit aan bij de Motie 'Een- en tweepersoonswoningen in huursector' en het Bestuursakkoord 2024-2028

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

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

Vereveningsfonds

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

Afwijken minimale oppervlakte

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

Verhuur van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zien wij als de taak van toegelaten instellingen

Om te borgen dat woningen in het sociale- en middenhuur segment terecht komen bij een toegelaten instelling en voor langere tijd in dit segment blijven, stellen we eisen aan de exploitatie en instandhouding van woningen in het sociale en middenhuur segment. Deze eisen zijn opgenomen in onderstaand kader.

Eisen en randvoorwaarden sociale huur en middenhuur Drechteland

Sociale huur

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

Middenhuur

- I. De ontwikkelaar van de woningen spant zich in om de middeldure huurwoningen in eigendom onder te brengen bij een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel hebben hierbij de voorkeur dan wel een andere toegelaten instelling welke in de regio Westfriesland actief is.
- II. De grondprijzen van de middeldure huurwoningen dienen conform de grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke prestatieafspraken.
- III. Aanvangshuurprijs conform Wet Betaalbare Huur, tot maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).
- IV. Minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar in de gegeven prijsrange van middeldure huurwoningen vanaf € 900,07 per maand (prijspeil 2025) tot maximaal € 1.184,82 per maand en de woning valt op basis van het puntenstelsel onder de grens voor middeldure huurwoningen 186 WWS-punten (prijspeil 2025).

- V. Huurverhoging op basis van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging, zoals vastgesteld door de Rijksoverheid, gedurende de minimale instandhoudingstermijn in het middeldure segment.
- VI. Tijdens de minimale instandhoudingstermijn geen huuraanpassing bij mutatie.
- VII. Appartementen en BeBo's hebben minimale oppervlakte van 70m² GBO , tenzij de woningen hierdoor boven de 186 punten uitkomen. In dat geval maken we project-specifieke afspraken.

We steunen starters bij de aankoop van hun eerste woning

Voor starters is het extra moeilijk om een woning te vinden in Drechterland. Daarom is het nodig om starters te ondersteunen bij het aankopen van hun eerste woning. Ook stimuleren we ontwikkelende partijen om binnen de kaders van eerlijke en transparante verkoop, extra aandacht te hebben voor woningzoekenden vanuit de eigen kern of gemeente. Bijvoorbeeld door bij verdeling van de woningen gebruik te maken van een getrappt lotingsstelsel. Een deel van de woningen wordt dan eerst verloot onder woningzoekenden uit de omgeving. Dit geldt met name voor kleinere projecten in onze kernen met betaalbare koopwoningen.

We zorgen voor woningen met een goede kwaliteit

We zorgen ervoor dat de woningen die we bouwen fijn zijn om in te wonen, nu en in de toekomst voor verschillende doelgroepen. Met name voor woningen in het betaalbare segment is dit een aandachtspunt. Door de druk op betaalbaarheid zien we dat woningen steeds kleiner worden. Het uitgangspunt is dat sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in nieuwbouwprojecten in onze gemeente minimaal 50m² zijn. Voor betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen geldt een ondergrens van 70m². Daarnaast moeten nieuw gerealiseerde appartementen altijd aan minimaal een BAT1-score¹⁸ voldoen (nultreden).

Benutten mogelijkheden om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden

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

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

2.3 Wat gaan we hiervoor doen?

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

¹⁸ De definitie volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

3 Wonen en zorg



3.1 Analyse huidige situatie en opgaven

3.1.1 Ontwikkelingen en afspraken woningen voor ouderen

Vergrijzing in Drechterland: sterke groei kleine huishoudens van 75 jaar en ouder

De komende jaren vergrijst de bevolking van Drechterland sterk. Het aandeel kleine huishoudens van 75 jaar en ouder groeit naar verwachting van 17% in 2025 naar ca. 20% in 2035 en ca. 25% in 2045. In totaal gaat het afgerond om een groei van 520 huishoudens tot 2035 en 825 tot 2045. Juist bij de groep van 75 jaar en ouder komen gezondheids- en mobiliteitsbeperkingen vaker voor, waardoor er behoefte is aan passende woonvormen met voldoende zorg- en ondersteuning.

Westfries Woonzorgpact: samen zorgen voor meer geschikte woningen

De vergrijzing in de gemeente zorgt voor een groeiende vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat dan zowel om vitale ouderen als om ouderen met een lichte zorgvraag en ouderen met een zwaardere zorgvraag.

Op het thema Wonen en Zorg hebben de Westfriese gemeenten de handen ineen geslagen. In 2023 is het Westfries Woonzorgpact gesloten tussen gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Hierin staan afspraken over bewustwording onder ouderen, wat ouderen kunnen doen om langer thuis te blijven wonen en het realiseren van nieuwe woonvormen. In het Woonzorgpact zijn cijfers opgenomen over het aantal te realiseren woningen geschikt voor ouderen per gemeente. Het Rijk heeft hier een prognose voor gemaakt op basis van de toename van het aantal ouderen. De uitkomsten voor Westfriese gemeenten zijn hierin opgenomen.

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

- 275 woningen geschikt voor ouderen, bestaande uit
 - 65 zorggeschikte woningen;
 - 60 geclusterde woningen;
 - 150 nultredenwoningen.

Deze prognose geeft overigens geen inzicht in de huidige woningvoorraad en in hoeverre deze al geschikt is. We verdiepen dit inzicht nog voor onze gemeente op basis van beschikbare gegevens.

Er zijn in Drechterland tot en met 2040 plannen voor ca. 205 nultredenwoningen. Hiervan zijn 110 woningen onderdeel van plannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld. We zijn daarmee al goed op weg als het gaat om het bouwen van nultredenwoningen, maar er zijn er nog meer nodig.

Weinig aantrekkelijk aanbod voor ouderen die willen doorstromen

In de woningmarktverkenning blijkt dat een deel van de ouderen in Drechterland wel wil verhuizen, maar dit niet doen omdat er momenteel te weinig passend en aantrekkelijk aanbod is in de gemeente. Het is daarom voor de komende jaren van belang om voldoende woningen te realiseren die aansluiten bij de behoefte van de snel groeiende groep ouderen.

Ouderen in Drechterland hebben diverse woonwensen. Er is zowel vraag naar huur- als naar koopwoningen, waarbij de betaalbaarheid voor een deel van de ouderen cruciaal is. Tegelijkertijd zijn er ook veel vermogende ouderen. Vaak omdat ze een relatief grote (en duurdere) woning achterlaten. Hierbij is het wel essentieel dat de woning en woonomgeving aan hun wensen voldoen.

Interessante concepten voor ouderen in Drechterland zijn: (geschakelde) bungalows, benedenbovenwoningen, éénlaagse grondgebonden woningen en appartementen. Met verschillende mogelijkheden in betaalbaarheid, komen ook verschillende wensen in oppervlakte. Voor alle woningtypen gericht op ouderen geldt dat de woning idealiter een minimum oppervlakte van ca. 80 m² heeft, zodat er ook ruimte is voor het realiseren van bijvoorbeeld een logeerkamer of hobbyruimte. Ouderen die een hele grote woning achterlaten (bijvoorbeeld een stolpboerderij), zullen vaak voorkeur hebben voor grotere woningen van 100m² of groter. Daarnaast is een ruime buitenruimte van belang. In hoeverre het realistisch is om aan deze eisen te voldoen is afhankelijk van het segment waarin de woning gerealiseerd wordt. Een ander aandachtspunt bij ouderenwoningen is levensloopbestendigheid. Om woningen levensloopbestendig te maken moeten de basisfuncties gelijkvloers bereikbaar zijn.

Als laatste is er ook veel interesse in woonvormen waarbij men (extra) naar elkaar omkijkt, bijvoorbeeld door het wonen in hofjes en geclusterde woonvormen.

3.1.2 Ontwikkelingen zorgvraag ouderen

De vergrijzende bevolking zorgt naast een veranderende woningvraag, ook voor een stijgende vraag naar zorg. Er zijn verschillende typen zorg en deze worden ook op verschillende manieren geregeld en gefinancierd. Hieronder gaan we in op de verwachte ontwikkelingen binnen de verschillende zorgtypen specifiek voor ouderen.

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

Op basis van prognoses en interviews met zorgpartijen verwachten we een sterke toename in het aantal cliënten met een Wlz-indicatie voor zorg met verblijf (V&V ZZZ 5 t/m 8). Door de vergrijzing groeit ook het aantal ouderen dat niet meer veilig zelfstandig thuis kan wonen. Dit vraagt om een uitbreiding van wooneenheden voor beschermd wonen. De inschatting is dat tot 2035 voor Drechterland ca. 35 extra intramurale wooneenheden voor verzorging en verpleging nodig zijn. Hierbij is het wel van belang om op te merken dat op landelijk niveau het uitgangspunt is dat intramurale zorglocaties (bijna) niet uitgebreid worden. In Nederland ligt de nadruk van het beleid vooral op het versterken van zorg en ondersteuning thuis, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat er relatief weinig wordt geïnvesteerd in het uitbreiden van intramurale zorg (zoals verpleeghuizen en verzorgingshuizen). De gedachte is om zwaardere zorg zoveel mogelijk in de thuissituatie te bieden en alleen waar echt nodig mensen op te nemen in intramurale zorglocaties.

Thuiszorg: Behoeft aan zorggeschikte woningen

Naast intramurale zorg kunnen personen ook thuis zorg krijgen. In dit geval ontvangen ze extramurale zorg of thuiszorg. Binnen de thuiszorg zal het aantal personen met een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) en persoonsgebonden budget (pgb) de komende 10 jaar sterk toenemen. Dit geldt ook voor wijkverpleging, huishoudelijke hulp en ondersteuning thuis (zorg via de zorgverzekeringswet). Dit type zorg vraagt om woningen die geschikt zijn voor het leveren van de nodige zorg en waar mensen veilig zelf thuis kunnen wonen. In Drechterland gaat het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder tot 2035 toenemen met 710 huishoudens. Het is van belang dat deze groep in een (zorg)geschikte woning kan wonen (ook als zij pas op latere termijn zorgbehoefstig zijn). In het WoonzorgPact Westfriesland is afgesproken dat Drechterland een opgave heeft van 275 woningen voor ouderen, waarvan 65 zorggeschikt, 60 geclusterd en 150 nultredenwoningen. De realisatie kan plaatsvinden in nieuwbouw, herstructurering en d.m.v. ingrepen in bestaande woningvoorraad.

Bewustwording rond passende huisvesting voor ouderen

Het landelijk beleid streeft ernaar dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, waarbij intramurale voorzieningen zoals verpleeghuizen enkel toegankelijk zijn voor mensen met specifieke zorgbehoeften. Het is daarom belangrijk dat ouderen in een woning wonen waar zij de nodige zorg en ondersteuning kunnen ontvangen.

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

3.1.3 Ontwikkelingen zorgvraag andere zorgdoelgroepen

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

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

Op basis van de prognoses en interviews met zorgpartijen zien we een toename van het aantal personen

met een zwaarder zorgwaartepakket in de GHZ en een afname van personen met een lichter zorgwaartepakket (ZZP). Dit komt onder andere door het doorstroomgedrag van cliënten vanuit lagere zorgwaartepakketten die niet (meer) goed zelfstandig kunnen wonen en dus doorstromen naar intensieve begeleiding en verzorging/verpleging. Mede doordat cliënten met een Wlz-indicatie met een zorgprofiel binnen de VG steeds ouder worden, waardoor thuis wonen (met zorg middels mpt/vpt/pgb) niet meer gaat en cliënten intramuraal moeten worden opgenomen. Daarnaast stromen personen met een lichter ZZP vaak uit naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

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

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

3.1.4 Een goed woonzorglandschap

Goed wonen voor doelgroepen met een zorgvraag vraagt om meer dan alleen een passende woning. Het is minstens zo belangrijk om een omgeving te hebben die er voor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten, actief kunnen blijven en waar nodig hulp en ondersteuning kunnen ontvangen. Wij noemen dit een goed woonzorglandschap. Voor het creëren van een goed woonzorglandschap zijn verschillende thema's van belang. Een aantal van deze thema's zijn: realiseren van voldoende woon(zorg)eenheden voor mensen met diverse zorgvragen en woonwensen, stimuleren van sociaal contact en ontmoeting, toegankelijkheid en bereikbaarheid in de woningen en in de openbare ruimte, samenwerking tussen verschillende organisaties maar ook tussen inwoners van wijken en/of kernen en de aanwezigheid van voldoende voorzieningen.

Daarnaast is Drechterland sinds november 2025 een dementievriendelijke gemeente. Het dementievriendelijk inrichten van de gemeente vraagt ook iets van de openbare ruimte, bijvoorbeeld een herkenbare inrichting van looproutes.

3.2 Onze ambities

3.2.1 Zorgen voor voldoende en passende woningen

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

Alle ouderen, ook met een ondersteunings-/zorgbehoefte, kunnen fijn wonen in Drechterland

We zorgen ervoor dat alle ouderen goed in de gemeente kunnen blijven wonen. Dit betekent dat we zowel voldoende woningen realiseren voor vitale, zelfredzame ouderen als voor ouderen die behoefte hebben aan ondersteuning en/of zorg.

De komende jaren is er vraag naar extra intramurale wooneenheden voor verzorging en verpleging. We streven ernaar om in de komende jaren ca. 35 extra intramurale wooneenheden voor verzorging en verpleging te realiseren. Deze intramurale wooneenheden realiseren we met name op plekken nabij huidige voorzieningen en zorgclusters. Bij de realisatie van deze wooneenheden en het regelen van de zorg in het gebouw betrekken we vroegtijdig zorgpartijen, woningcorporaties en eventuele andere partners op het gebied van wonen en zorg.

Naast intramurale wooneenheden ligt er een opgave in het realiseren van zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen en waar, indien nodig, zorg geleverd kan worden. Dit sluit aan bij het landelijke uitgangspunt dat ouderen langer thuis blijven wonen. Bij deze woningen is het van belang dat alle basisvoorzieningen in de woning gelijkvloers zijn en dat ze geschikt zijn voor het leveren van efficiënte zorg of hier gemakkelijk op aan kunnen worden gepast. Deze woningen realiseren we idealiter geclusterd bij elkaar en nabij voorzieningen en zorgvoorzieningen. Bij het onderstaande kopje beschrijven we onze ambitie met betrekking tot het realiseren van deze woningen.

We zetten ons in om te zorgen voor 275 woningen geschikt voor ouderen van 2022 t/m 2030

In het Westfriese WoonZorgPact¹⁹ is opgenomen dat Drechterland in deze periode zorgt voor 275 woningen voor ouderen. De realisatie kan plaatsvinden in nieuwbouw, herstructurering en d.m.v. ingrepen in de

¹⁹ Bestuursopdracht deelname WoonzorgPact Westfriesland, mei 2024

bestaande woningvoorraad. We hanteren hierbij de definities en aantallen die hierin zijn vastgelegd. De definities zijn volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). De woningen voor ouderen zijn ingedeeld in een aantal variaties: zorggeschikte woningen (BAT4), geclusterde woningen (minimaal 12 nultredenwoningen + gemeenschappelijke ruimte) en nultredenwoningen (66% BAT1 + 33% BAT3). In Drechterland is de ambitie om 65 zorggeschikte, 60 geclusterde en 150 nultredenwoningen te realiseren. We zetten ons in om deze aantallen in de komende jaren te realiseren.

We zorgen voor meer inzicht in geplande nieuwbouw van zorggeschikte en geclusterde woningen

In het Westfriese WoonZorgPact zijn afspraken gemaakt over het aantal nultreden-, zorggeschikte en geclusterde woningen dat Drechterland de komende jaren gaat realiseren. Het aantal geplande nultredenwoningen is al goed in zicht. We brengen dit ook voor zorggeschikte en geclusterde woningen in de gemeente in beeld. Daarnaast zorgen we ervoor dat deze woningen expliciet worden opgenomen in woningbouwplannen.

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

We zetten in op zo lang mogelijk veilig en zelfstandig thuis wonen, waarbij zorg waar nodig aan huis wordt geleverd. Een deel van de mensen kan hier zelf op anticiperen door hun woning aan te passen of door tijdig te denken aan verhuizen naar een beter geschikte woning. Via de Wmo kunnen inwoners ook ondersteuning aanvragen om hun woning passend te maken voor zorg, zoals een douchestoel of een traplift. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we ervoor dat zorg en ondersteuning effectief en efficiënt worden georganiseerd.

Meer bewustwording bij ouderen rondom wonen en zorg en doorstroming

We zien een rol voor de gemeente om samen met partners de bewustwording te vergroten bij (aankomende) ouderen over het anticiperen op ouder worden. Daarom zetten we in op een bewustwordingscampagne vanuit de gemeente en/of partners, gericht op huidige en de toekomstige ouderen. We sluiten waar mogelijk aan op de landelijke campagnes. De campagne zal zich richten op twee vraagstukken:

1. *Wat zijn de mogelijkheden en kansen voor ouderen met betrekking tot verhuizen?*

Hierin richten we ons voornamelijk op de volgende onderwerpen:

- 'langer zelfstandig thuis wonen' hoeft niet per se in de huidige woning te zijn, maar kan ook juist betekenen dat men doorstroomt naar een meer (zorg)geschikte zelfstandige woning;
- de voordelen van tijdig doorstromen naar een passende woning;
- (financiële) mogelijkheden om te verhuizen;
- begeleiding en ondersteuning bij verhuizing;
- interessante woningen en/of woningbouwprojecten in de gemeente (of regio).

2. *Wat wordt er van ouderen verwacht met betrekking tot het regelen/organiseren van een passende woning en zorg?*

Ondanks de toename van het aantal ouderen in Nederland, stuurt het Rijk niet op uitbreiding van verpleeghuisplekken en intramurale zorgplekken. Dit betekent dat ouderen steeds meer op zichzelf zijn aangewezen als het gaat om het vinden van een passende woning en zorg. We willen ouderen hier tijdig over informeren.

Woningen geschikt voor ouderen realiseren we zo veel mogelijk rondom voorzieningen

Voor ouderen is het extra belangrijk dat zij in de buurt wonen van dagelijkse voorzieningen. Dit stimuleert een actief leven en op deze manier kunnen zij de voorzieningen ook bereiken wanneer zij minder mobiel worden. We streven ernaar om woningen geschikt voor ouderen met name nabij dagelijkse voorzieningen (ca. 400 tot 500 meter rondom de voorzieningen²⁰) te realiseren. Dit uitgangspunt betrekken we al vroeg in het planproces. Aangezien er in Drechterland plannen zijn voor grotere woningbouwontwikkelingen in nieuwe wijken, nemen we bij de inrichting van nieuwe wijken de situering van de nieuwe woningen voor ouderen ten opzichte van de mogelijk nieuw te realiseren voorzieningen mee.

Maatwerk bij wonen en zorg voor andere zorgdoelgroepen

Wonen en zorg voor andere zorgdoelgroepen is maatwerk. Voor de gehandicaptenzorg geldt dat er komende jaren niet een groei maar met name een verzwaring van de zorg wordt verwacht. Als gemeente blijven we scherp op dat de woonzorglocaties voor deze groepen passend zijn bij de doelgroep. Voor de

²⁰ [Platform 31 \(2024\) - Zorggeschikt wonen voor senioren](#)

GGZ-doelgroep geldt dat het aantal redelijk stabiel zal blijven. De huidige woonzorgvoorzieningen in de gemeente behouden we zoals ze zijn.

Nieuwe (kleinschalige) initiatieven voor zorgvoorzieningen beoordelen we per initiatief. We kijken hierbij per initiatief of het passend is bij de locatie en of er vraag is naar het type zorg in de gemeente en/of regio.

Samenwerking en (prestatie)afspraken Wonen en Zorg met woningcorporaties en afspraken met zorg- en welzijnspartijen

We intensiveren de samenwerking met zorgpartijen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en andere partijen die hier een belangrijke rol in spelen. We zien een meerwaarde in samenwerking om opgaven waar we voor staan gezamenlijk op te pakken. Onze ambities op het gebied van wonen en zorg nemen we mee in de nieuwe versies van de lokale jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties. In de prestatieafspraken 2025-2030 tussen woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel en de huurdersorganisaties is al een apart hoofdstuk over Wonen en Zorg opgenomen. Daarnaast zijn er op regionaal niveau intentieafspraken gemaakt over wonen en zorg tussen gemeenten, woningcorporaties, huurders/cliëntenorganisaties, zorgorganisaties en zorgverzekeraars/zorgkantoren. Bij het opstellen van de nieuwe lokale prestatieafspraken zijn deze intentieafspraken meegenomen.

We betrekken woningcorporaties en zorg- welzijnspartijen vroegtijdig

In nieuwe (gebieds)ontwikkelingen waar (mogelijk) woonzorgeenheden gerealiseerd worden, betrekken we zorgpartijen, woningcorporaties en welzijnspartijen in een vroeg stadium. Hierdoor kunnen we in een vroeg stadium al wensen en aandachtspunten met betrekking tot de te huisvesten doelgroep meenemen. Daarnaast is het ook waardevol dat deze partijen vroegtijdig meedenken over hoe we ontwikkelingen en buurten zo indelen dat dit bijdraagt aan ontmoeting, gezondheid en 'omkijken naar elkaar'.

3.2.2 Realiseren goed woonzorglandschap

Het creëren van een goed woonzorglandschap is van belang om te zorgen dat doelgroepen, zowel met als zonder behoefte aan zorg, goed kunnen leven en goed oud kunnen worden. Hiervoor zetten we als gemeente in op de volgende zaken.

Voldoende woon(zorg)eenheden op de juiste plek

Om te zorgen dat ouderen in onze gemeente een geschikte woning kunnen vinden, streven we ernaar om in alle kernen nultredenwoningen te realiseren. Hiermee kunnen ouderen die nog zelfstandig thuis kunnen wonen in iedere kern (blijven) wonen.

De zorggeschikte woningen voor ouderen met (zwaardere) zorgvraag concentreren we juist in de kernen met meer voorzieningen en nabij huidige zorgclusters/zorgvoorzieningen, bijvoorbeeld in Hoogkarspel of Venhuizen. Realisatie van deze woningen op deze locaties bevordert efficiëntie van de zorg omdat huidige zorgorganisaties en personeel al in de buurt zijn. Daarnaast zorgt dit ervoor dat ouderen, ondanks hun minder goede mobiliteit, toch zelf naar bepaalde voorzieningen kunnen gaan.

Stimuleren sociaal contact en ontmoeting

We stimuleren ontmoeting en contact in de kernen om er voor te zorgen dat men elkaar kent en naar elkaar omkijkt. Met de toenemende vergrijzing en de druk op de formele zorg wordt informele zorg en 'naar elkaar omkijken' steeds belangrijker. We stimuleren het realiseren van gezamenlijke ruimtes binnen (woon)zorgcomplexen en ontmoetingsruimtes en/of buurt/wijk/dorpshuizen in de kernen. Hier kan men elkaar informeel ontmoeten door langs te gaan of door activiteiten te organiseren. Momenteel hebben de meeste kernen in de gemeente een buurthuis of locaties die functioneren als een buurthuis.

Goed toegankelijke en bereikbare gebouwen en openbare ruimte

We zorgen ervoor dat er voldoende woningen gerealiseerd worden die goed toegankelijk en bereikbaar zijn. Hierbij moet bijvoorbeeld aandacht besteed worden aan brede deuren, gelijkvloerse basisvoorzieningen zoals keuken, slaapkamer en badkamer en goede verlichting. Naast de woning is het ook belangrijk dat de openbare ruimte goed toegankelijk is. We zetten in op een openbare ruimte die geschikt is voor voetgangers en voor mensen die minder goed ter been zijn (bijv. geschikt voor lopen met een rollator) en voldoende rustplekken biedt (denk aan bankjes). Ook zorgen we waar mogelijk voor een goede OV-bereikbaarheid van zorglocaties. Daarnaast is het in het kader van het zijn van een dementievriendelijke gemeente het ook

belangrijk om rekening te houden met veiligheid en herkenbaarheid in de woonomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door bij routes 'herkenningspunten', duidelijke bewegwijzering en goed licht toe te voegen.

Voldoende en passende voorzieningen

Voor het creëren van leefbare woonkernen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor ouderen, andere kwetsbare doelgroepen en inwoners in het algemeen, is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Hierom is ook het huidige en beknopt het toekomstige voorzieningenniveau van de hele gemeente meegenomen in de eerdere woningmarktverkenning. In de woningmarktverkenning komt naar voren dat op basis van het huidige aanbod en de verwachte demografische ontwikkelingen bijna alle voorzieningen in balans zijn. Alleen voor verpleeghuizen, kinderdagverblijven en sportvelden is een toekomstig tekort. Specifiek voor verpleeghuizen is het vanuit landelijk beleid juist de insteek om het aantal verpleeghuisplekken gelijk te houden en niet te laten groeien. Dit onderstreept het belang van zorggeschikte woningen nabij bestaande zorgvoorzieningen, als alternatief voor intramurale zorg.

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen nemen we de realisatie van deze voorzieningen mee. Bij grote woningbouwontwikkelingen kan er toch een tekort aan andere voorzieningen ontstaan door de relatief grote toename van de bevolking. Ook hier zijn we scherp op. Momenteel wordt er onder andere om deze reden specifiek voor de ontwikkeling Hoogkarspel Zuid ook een uitgebreider onderzoek naar de toekomstige behoefte aan voorzieningen uitgevoerd. De aanwezigheid van voorzieningen nemen we altijd integraal mee bij de realisatie van grotere ontwikkelingen.

Drechterland is een gemeente met meerdere kernen, waaronder ook kleine kernen. Dit betekent dat niet in alle kernen alle voorzieningen aanwezig zijn. Voorzieningen zoals een supermarkt, drogist en huisarts zijn momenteel voornamelijk geconcentreerd in de grotere kernen zoals Hoogkarspel en Venhuizen. Idealiter zou in iedere kern de toegang tot deze voorzieningen dichtbij zijn. Dit is echter niet realistisch en de gemeente heeft hier ook niet altijd invloed op. We zetten daarom in op het zoveel mogelijk behouden van voorzieningen in de huidige kernen. Concentratie van de voorzieningen is en blijft hierbij met name in de grotere kernen. Daarnaast stimuleren we initiatieven die toegang tot voorzieningen en producten vergemakkelijken. Denk aan het bezorgen van boodschappen of medicijnen of het organiseren dat inwoners naar een voorziening gebracht kunnen worden.

3.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zorgen dat alle ouderen, ook met een ondersteunings-/zorgbehoefte, fijn kunnen wonen. We zetten ons in om te zorgen voor 275 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030 in Drechterland. Realisatie kan d.m.v. nieuwbouw, herstructurering en ingrepen in bestaande woningvoorraad. Daarnaast zetten we in op de realisatie van ca. 35 intramurale wooneenheden voor verpleging en verzorging.
- We brengen de nieuwbouwplannen van geclusterde en zorggeschikte woningen beter in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.
- We faciliteren langer zelfstandig wonen door woningaanpassingen te stimuleren die woningen geschikt maken eventuele mobiliteitsbeperkingen of zorgvragen. Waar nodig dragen we vanuit de Wmo bij aan deze aanpassingen.
- We organiseren een bewustwordingscampagne gericht op ouderen rondom de vraagstukken wonen en zorg en doorstroming. Hoe deze campagne precies vorm krijgt werken we, in samenspraak met samenwerkingspartners op dit gebied, verder uit.
- We realiseren woningen geschikt voor ouderen zoveel mogelijk nabij voorzieningen.
- Bij initiatieven voor specifieke woonzorgdoelgroepen bekijken we per situatie of deze in de gemeente en op de locatie past en of er vraag is naar dit type zorg(voorziening).
- We werken op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen met zorgpartijen, welzijnspartijen en woningcorporaties. We maken afspraken over de samenwerking en acties op dit gebied. De afspraken met de woningcorporaties leggen we vast in de prestatieafspraken.
- Bij grote nieuwe gebiedsontwikkelingen betrekken we corporaties en zorg- en welzijnspartijen vroegtijdig.
- We stimuleren het behouden en creëren van een goed woonzorglandschap. Dit doen we door in te zetten op de volgende punten: realiseren voldoende woonzorgeenheden op de juist plek; stimuleren sociaal contact en ontmoeting; goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimte; realiseren en behouden voldoende en passende voorzieningen.

4 Huisvesting aandachtsgroepen



4.1 Analyse huidige situatie en opgaven

In het nationale programma 'Een Thuis voor Iedereen' en de uitwerking in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is veel aandacht voor aandachtsgroepen. Het gaat hierbij om de volgende groepen: (dreigend) dak- en thuisloze personen, personen die uitstromen uit een intramurale instelling, statushouders²¹, mensen met sociale of medische urgentie, studenten, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en expats. Studentenhuisvesting is in Drechterland niet aan de orde omdat er geen hogere school of universiteit in de gemeente is. Wel zijn er studenten uit Drechterland die in een andere stad studeren, maar behoefte hebben aan betaalbare woonruimte in de eigen gemeente. Deze behoefte nemen we mee in de bredere opgave voor betaalbare woonruimte voor jongeren.

De huisvesting van aandachtsgroepen in Drechterland gaat in het algemeen goed. Wel loopt deze huisvesting (op regionaal niveau) steeds meer vast en is dit de komende jaren een belangrijk aandachtspunt. Ten eerste omdat het aantal huishoudens in deze groepen groeit. Dit zorgt voor een druk op de vrijkomende sociale huurwoningen. Ten tweede vanwege het belang van een goede plaatsing/landing van individuele huishoudens in de wijk/buurt. Een goede plaatsing van huishoudens vraagt maatwerk en afspraken met en tussen corporaties en welzijns-/zorgpartners over de huisvesting en ondersteuning.

Kwetsbare doelgroepen

Voor kwetsbare inwoners zoals mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen (MO/BW), jeugdzorg of dak- en thuisloze mensen is het extra belangrijk dat ze op een plek komen te wonen die hen ondersteunt (opnieuw) zelfstandig te wonen en waar eventuele ondersteuning beschikbaar is. Wanneer deze groepen uitstromen uit een zorginstelling zijn zij aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Voor de uitstroom MO/BW en jeugdzorg werken we momenteel volgens de Uitstroomregeling²². De verwachting is dat in Drechterland de komende jaren ca. 9 woningen per jaar nodig zijn voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen (MO/BW).

Andere woningzoekenden in de regio Westfriesland die met spoed op zoek zijn naar een woning kunnen onder voorwaarden direct een sociale huurwoning toegewezen krijgen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Urgentieverordening²³. De komende jaren zijn hiervoor in Drechterland naar verwachting jaarlijks zo'n 5-10 woningen nodig.

Voor statushouders geldt dat gemeenten verplicht zijn om passende woonruimte aan te bieden op basis van de Huisvestingswet 2014. Ieder half jaar ontvangen gemeenten vanuit het Rijk hiervoor een taakstelling. De woningcorporatie huisvest de statushouders. Op basis van eerdere taakstellingen zijn er naar verwachting de komende jaren zo'n 20-23 woningen per jaar voor statushouders nodig.

Arbeidsmigranten

In Westfriesland werken in verschillende bedrijven arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten verspreidt zich over alle gemeenten in de regio en kan kwalitatief soms beter. De realisatie van vergunde logiesplekken bij agrarische bedrijven is over het algemeen kwalitatief wel op orde. Met name wanneer huisvesting in reguliere woonwijken plaatsvindt via onderverhuur en zonder vergunning, is vaak sprake van slechte omstandigheden voor de arbeidsmigranten. Daarnaast kan dit ook voor overlast voor buurtbewoners zorgen. Ook leidt de vraag naar logiesplekken tot concurrentie met andere woningzoekenden in een al krappe woningmarkt. Naar schatting zijn er in Drechterland de komende jaren zo'n 25-30 woningen per jaar nodig voor arbeidsmigranten.

Woonwagenbewoners

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

²¹ In het regeerprogramma uit 2024 is opgenomen dat statushouders hun urgente status verliezen. Wanneer dit concreet wordt bepalen we samen met corporaties en regiogemeenten hoe we zonder urgentie invulling geven aan deze opgave.

²² Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland

²³ Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Hoorn 2023

Samengevat: woningvraag kwetsbare doelgroepen

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

Tabel 2: Jaarlijkse indicatieve woningvraag per doelgroep

Doelgroep ²⁴	Indicatie woningvraag per jaar	Gebaseerd op
Statushouders	20 tot 23	Taakstellingen afgelopen jaren
Uitstroom MO-BW	9	Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland (2021)
Mensen met een sociale of medische urgentie	5 tot 10	Jaarverslag De Woonschakel en Het Grootslag
Arbeidsmigranten	25 tot 30	Decisio (2021)
Totaal	59 tot 72	

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

4.2 Onze ambities

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

We vinden het van belang dat alle inwoners een woonplek in Drechterland vinden, ook de verschillende aandachtsgroepen. We bespreken dit thema met woningcorporaties en leggen afspraken en beschikbare woningaantallen en percentages voor de aandachtsgroepen vast in de prestatieafspraken. Onze ambities per doelgroep zijn als volgt:

- We voldoen jaarlijks aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Naar verwachting zijn hier jaarlijks zo'n 20-23 woningen voor nodig.
- We zorgen voor voldoende huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
 - Voor de uitstroom MO/BW, jeugdzorg en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben blijven we gebruik maken van de regionale Uitstroomregeling en Urgentieverordening. We zetten ons in om als gemeente bij te dragen aan de benodigde woningen en voorzieningen die hiervoor in de regio nodig zijn. Naar verwachting zijn hier jaarlijks zo'n 9 woningen voor nodig.
 - Voor psychisch kwetsbare inwoners sluiten we aan bij de doelen en kaders die zijn geformuleerd in de 'Toekomstvisie voor (psychisch) kwetsbare inwoners van de regio Westfriesland 2024-2028', die in 2024 is vastgesteld.

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

We zetten in op voldoende passende huisvesting voor arbeidsmigranten

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

- **Arbeidsmigranten lager geschoold werk/seizoenswerk:** Voor de huisvesting van arbeidsmigranten die met name lager geschoold werk en/of seizoensarbeid uitvoeren, gaan we in gesprek met bedrijven. Het realiseren van voldoende en passende huisvesting voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn (maximaal een jaar) in Drechterland zijn, is in de basis de verantwoordelijkheid van de werkgever. In sommige gevallen kan verblijf op de bedrijfslocatie wenselijk zijn. Dit gaat dan om tijdelijke logiesfuncties (verblijf van enkele weken tot zes maanden of één jaar) en niet om woonfuncties. Wanneer arbeidsmigranten langer in Nederland zijn, biedt de reguliere sociale huurvoorraad ruimte voor arbeidsmigranten met een beperkt inkomen.

²⁴ Woonbehoefte woonwageneigenaren is hierin niet meegenomen omdat dit gaat om een specifieke woonvorm en een relatief klein aantal.

- **Arbeidsmigranten hoger geschoold werk (Expats):** Expats die voor langere tijd in Drechterland blijven, beschouwen we als regulier woningzoekenden. Vaak gaat dit om relatief hoger betaalde banen waarmee de werknemers kunnen reageren op het reguliere aanbod huur- en koopwoningen. Het realiseren van middenhuurwoningen in de nieuwbouw kan voor deze doelgroep interessant zijn, met name aan het begin van hun (woon)carrière in Drechterland.

We stellen beleid op voor de huisvesting van woonwagenebewoners

Uit het recent uitgevoerde onderzoek naar woonwagenestandplaatsen komt een behoefte van twee extra woonwagenestandplaatsen naar voren. We stellen beleid op over hoe de gemeente omgaat met het realiseren van woonwagenestandplaatsen.

We zorgen voor een veilige, eerlijke en goede huursituatie van huurders in de gemeente

In de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur staan regels waar een verhuurder zich aan moet houden. Wij vinden het belangrijk dat verhuurders in onze gemeente zich aan de regels houden. Dit zorgt voor een veilige, eerlijke en goede huursituatie voor huurders in Drechterland. Hierom hebben we een meldpunt beschikbaar op onze website. Huurders kunnen hier terecht wanneer de verhuurder niet aan de regels van de Wet goed verhuurderschap of Wet betaalbare huur voldoet en/of wanneer er problemen zijn met de verhuurder.

4.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We werken samen met corporaties en regiogemeenten om te zorgen dat aandachtsgroepen een goede plek vinden. In totaal zijn er naar verwachting jaarlijks tussen de 59 en 72 woningen in Drechterland nodig voor deze groepen. Wij vinden het belangrijk hierin onze verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook regionale opgaven waar we als regio gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafspraken maken we concreet hoe we de opgave m.b.t. huisvesting van aandachtsgroepen op lokaal niveau invullen.
- We stellen beleid op over hoe de gemeente omgaat met het realiseren van woonwagenestandplaatsen.
- We behandelen meldingen van huurders m.b.t. de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur die binnenkomen via het meldpunt op de website. We monitoren hoeveel en wat voor meldingen er binnenkomen en we handelen hiernaar wanneer dit nodig is.

5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat



5.1 Analyse huidige situatie en opgaven

5.1.1 Leefbaarheid

Het creëren van een aangename, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving is essentieel zodat iedereen prettig kan wonen in Drechterland. De leefbaarheid wordt door veel inwoners als goed ervaren. Uit de enquête blijkt dat inwoners onder andere de rust en de ruimte, de sfeer en het karakter en de sociale contacten die ze hebben in de gemeente waarderen. Veel mensen willen dan ook bij een verhuizing in Drechterland blijven. Er zijn ook uitdagingen. Zo wordt aangegeven dat bepaalde kernen relatief weinig voorzieningen hebben en dat de OV-bereikbaarheid beter kan. Dit laatste zorgt in de toekomst voor uitdagingen met betrekking tot het leefbaar en vitaal houden van de kernen. De vergrijzing in de gemeente speelt hierbij een rol. Voor een levendige gemeenschap is het belangrijk dat er voldoende jonge inwoners zijn om scholen, verenigingen en andere voorzieningen in leven te houden.

Er wordt gewerkt aan de planvorming van een nieuwe wijk in de gemeente: Hoogkarspel Zuid. De realisatie van deze wijk brengt ook aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid met zich mee. Dit geldt zowel voor de leefbaarheid in de nieuwe wijk zelf (hoe realiseren we voldoende voorzieningen en hoe zorgen we voor sociale cohesie in een geheel nieuwe wijk?) als in de bestaande kernen (hoe zorgen we dat hier ook de leefbaarheid op peil blijft?). Dit vereist aandacht voor de beoogde doelgroepen in de nieuwe wijk, voorzieningen in de wijk zelf en de huidige behoeften van de bestaande wijken en kernen.

5.1.2 Duurzaamheid en klimaat

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

Ook in de verdere verduurzaming van woningen zijn stappen gezet. Denk bijvoorbeeld aan het zorgen voor dubbelglas of aan isoleren van woningen, onder andere door middel van het Nationaal Isolatie Programma (NIP). De corporaties hebben de afgelopen jaren veel woningen verduurzaamd. Beide woningcorporaties hebben relatief weinig sociale huurwoningen meer met een D-E-F-G-label en streven naar een gemiddeld energielabel A in 2030. Daarnaast wordt de komende jaren invulling gegeven aan het aardgasvrij maken van woningen. Ook particuliere eigenaren worden onderworpen aan verduurzamingsinitiatieven, ondersteund door programma's en subsidies van het Rijk, de provincie en de gemeente.

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

5.1.3 Vitale kernen

Drechterland is een landelijke gemeente met zowel grotere als kleinere kernen. Een van de uitdagingen is om de leefbaarheid in alle kernen op peil te houden. Het zorgen voor juiste en passende woningen per kern speelt hierin een belangrijke rol. De kernen hebben allen hun eigen kenmerken en karakteristieken. Dit vertaalt zich ook in verschillende aandachtspunten en ambities per kern met betrekking tot wonen (en zorg). In onderstaande tabel gaan we kort in op een aantal kenmerken en aandachtspunten per kern.

Tabel 3: Gegevens, kenmerken en ontwikkelingen en ambities per kern (Bron: CBS Cijfers of de kaart, 2025)

Kern & gegevens	Kernmerken per kern	Ontwikkelingen en ambities kern
Hoogkarspel <ul style="list-style-type: none"> - 8.595 inwoners - 3.700 woningen - WOZ waarde (€378.000) lager dan gem. gemeente - Aandeel ouderen vergelijkbaar met gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Grootste kern in de gemeente. - Veel basisvoorzieningen: zowel dagelijkse als zorgvoorzieningen. - Relatief veel corporatiewoningen (25%). - Goede OV-bereikbaarheid (NS-intercitystation). - Recreatie & toerisme en bedrijvigheid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige ontwikkeling Hoogkarspel-Zuid. - Realiseren gemengd woonprogramma, met specifieke aandacht voor senioren, starters en éénpersoons-huishoudens. Woningbouw in diverse segmenten. - Mogelijkheden tot aantrekken woningzoekenden van buiten de gemeente en regio, waaronder (jonge) gezinnen die bijdragen aan de vitaliteit van Drechterland. - Voorzieningenkern, ook voor andere kernen in de gemeente. - Goede locatie voor woningen die geschikt zijn voor ouderen (zowel zelfstandig als minder zelfstandig) en zorggeschikte woningen. Deze woningen worden bij voorkeur nabij huidige zorgvoorzieningen gerealiseerd.
Westwoud <ul style="list-style-type: none"> - 1.830 inwoners - 750 woningen - WOZ waarde (€378.000) vergelijkbaar met gem. gemeente - Aandeel ouderen iets lager dan gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinere kern tussen Hoogkarspel en Hoorn. - Matige OV-bereikbaarheid. - Aandeel corporatiewoningen (18%) iets lager dan gemiddeld in de gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid voor kleinschalige nieuwbouw, met name om in lokale behoefte te voorzien. - Woningbouw in diverse segmenten. - Geschikt voor woningen voor vitale ouderen, met name rond de dorpskern. In mindere mate geschikt voor iets minder zelfredzame ouderen. Sterke sociale samenhang biedt hiervoor wel mogelijkheden. - Minder geschikt voor ouderen met een (zwaardere) zorgbehoefte.
Oosterblokker <ul style="list-style-type: none"> - 1.565 inwoners - 620 woningen - WOZ waarde (€454.000) hoger dan gem. gemeente - Aandeel ouderen lager dan gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Lintdorp gelegen grenzend aan. - Matige OV-bereikbaarheid. - Aandeel corporatiewoningen relatief laag (14%). 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid voor kleinschalige nieuwbouw, met name om in lokale behoefte te voorzien. - Woningbouw in diverse segmenten. - Geschikt voor woningen voor vitale ouderen. In mindere mate geschikt voor iets minder zelfredzame ouderen. Sterke sociale samenhang en de ligging nabij Hoorn met veel voorzieningen biedt hiervoor wel mogelijkheden. - Minder geschikt voor ouderen met een (zwaardere) zorgbehoefte.
Venhuizen & Hem <ul style="list-style-type: none"> - 5.920 inwoners - 2.465 woningen - WOZ waarde (€388.500) lager dan gem. gemeente - Aandeel ouderen gelijk aan gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Venhuizen is qua aantal inwoners de tweede kern in de gemeente. Hem ligt aan Venhuizen vast. - Basisvoorzieningen zoals supermarkt en huisarts aanwezig. - OV-bereikbaarheid is redelijk. Busverbinding naar Hoogkarspel en Hoorn aanwezig (ca. 30 min). - Aandeel corporatiewoningen vergelijkbaar gemiddelde (19%). 	<ul style="list-style-type: none"> - In Venhuizen worden ca. 250 woningen in verschillende typen en segmenten gerealiseerd in het plan Venhuizen Centrum-West gerealiseerd. Eerste oplevering naar verwachting 2027. - Realiseren voldoende woningen voor senioren, starters en éénpersoonshuishoudens. - Voorzieningenkern, ook voor andere kernen in de gemeente. - Goede locatie voor woningen die geschikt zijn voor ouderen (zowel vitaal als minder zelfredzaam) en zorggeschikte woningen. Deze woningen worden bij voorkeur nabij huidige zorgvoorzieningen gerealiseerd.
Wijdenes & Oosterleek <ul style="list-style-type: none"> - 1.620 inwoners - 690 woningen - WOZ waarde (€467.000) hoger dan gem. gemeente - Aandeel ouderen vergelijkbaar met gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Twee landelijke dorpen die beide vrij afgelegen en in het zuiden van de gemeente liggen. - OV-bereikbaarheid is redelijk. Busverbinding naar Hoogkarspel en Hoorn aanwezig (tussen 15-25 minuten). - Aandeel corporatiewoningen lager dan gemiddeld (13%). 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid voor kleinschalige nieuwbouw, met name om in lokale behoefte te voorzien. - Woningbouw in diverse segmenten. - Geschikt voor woningen voor vitale ouderen. In mindere mate geschikt voor iets minder zelfredzame ouderen. Sterke sociale samenhang en redelijk OV-bereikbaarheid van Hoorn en Hoogkarspel met veel voorzieningen biedt hiervoor wel mogelijkheden. - Minder geschikt voor ouderen met een (zwaardere) zorgbehoefte.
Schellinkhout <ul style="list-style-type: none"> - 865 inwoners - 380 woningen - WOZ waarde (€497.000) hoger dan gem. gemeente - Aandeel ouderen hoger dan gem. gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> - Landelijk dorp gelegen in het zuiden van de gemeente en nabij de stad Hoorn. - OV-bereikbaarheid is redelijk. Bus naar Hoorn (ca. 15 minuten). - Aandeel corporatiewoningen lager dan gemiddeld (6%). 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid voor kleinschalige nieuwbouw, met name om in lokale behoefte te voorzien. - Woningbouw in diverse segmenten. - Geschikt voor woningen voor vitale ouderen. In mindere mate geschikt voor minder zelfredzame ouderen. Sterke sociale samenhang en de redelijke OV-bereikbaarheid van Hoorn met veel voorzieningen biedt hiervoor wel mogelijkheden. - Minder geschikt voor ouderen met (zwaardere) zorgbehoefte.

5.2 Onze ambities

We streven naar kernen met een diversiteit aan woningtypen en bewoners om zo de leefbaarheid te behouden of bevorderen

Bij nieuwbouwontwikkelingen zorgen we dat de samenstelling van de woningen en bevolking divers en in balans is. Hierbij denken we na over een goede verdeling van sociale huurwoningen in een buurt of wijk. Dit doen we in overleg met de woningcorporaties en eventueel met zorgpartijen.

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

Bij het realiseren van grotere woningenbouwprojecten hebben we aandacht voor factoren die een woonomgeving prettig maken, voor nu en in de toekomst. Denk aan het realiseren van voorzieningen (zorg, onderwijs, supermarkt), ruimte voor ontmoeting en groen. Tijdens het planvormingsproces bekijken we of en op welke plekken de voorzieningen het best gerealiseerd kunnen worden. Een aandachtspunt is dat de voorzieningen niet concurreren met bestaande winkelgebieden, zoals het centrum van Hoogkarspel. Daarnaast zetten we in op de kwaliteit van de nieuwe buurten door een variatie van verschillende woningtypen en segmenten, een groene inrichting van de openbare ruimte met voldoende ruimte voor ontmoeting en ontspanning.

We gaan door met de verduurzaming van de huidige woningvoorraad

Samen met de corporatie streven we naar een gemiddeld energielabel A+ voor sociale huurwoningen in 2030. We blijven de verduurzaming van woningen met een particuliere eigenaar met een slecht energielabel stimuleren, bijvoorbeeld door middel van energiecoaches die advies geven over energiebesparende maatregelen en subsidies vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast stimuleren we het aardgasvrij maken van woningen/woongebieden. Hiervoor stellen we wijkuitvoeringsplannen op.

We zorgen voor duurzame en klimaat adaptieve openbare ruimte en nieuwbouw

In 2050 dient Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ingericht. Drechterland heeft de ambitie om mee te groeien met klimaatverandering. Hiervoor hebben we als gemeente – samen met de andere Westfriesse gemeenten – een gezamenlijke ambitie voor klimaatadaptatie vastgesteld²⁵. Bij woningbouwontwikkelingen doen we tijdig onderzoek naar risico's op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit thema nemen we integraal mee in de planontwikkeling.

Daarnaast zorgen we bij realisatie van nieuwe woningen voor klimaatbestendige en toekomstbestendige nieuwbouw. We volgen hierbij de afspraken uit de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)'²⁶ en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'²⁷. Bij nieuwbouw besteden we ook aandacht aan voorzieningen in en rondom de woningen om woningen geschikt maken voor toekomstige oplossingen binnen de energietransitie (bijvoorbeeld bodemwarmte).

We onderzoeken mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij grotere nieuwe woningbouwontwikkelingen

De problematiek op het elektriciteitsnetwerk (netcongestie) maakt dat inzet van elektriciteit voor het verwarmen van woningen en gebouwen niet de voorkeur heeft dan wel beperkt moet worden. De inzet van restwarmte of warmtebronnen zoals aardwarmte of aquathermie bronnen kunnen goede alternatieven zijn. Bij het realiseren van nieuwe woningbouwprojecten en grootschalige renovaties onderzoeken we de mogelijkheden om met een collectieve voorziening de stap naar aardgasvrij te maken.

We zetten ons in voor woningen die bijdragen aan het behouden van vitale en leefbare kernen

De kernen in Drechterland hebben allen verschillende behoeften als het gaat om het aantal en typen te realiseren woningen in de (nabije) toekomst. Naar verwachting zal een groot deel van de te realiseren woningen in de kern Hoogkarspel komen. Ondanks dat zetten we ons ook in voor nieuwbouw in de kleinere kernen. Hierbij kijken we met name naar de behoefte van de inwoners om te bouwen voor de lokale behoefte. Tegelijkertijd houden we rekening met wat er realistische en logisch is op basis van de omvang, kenmerken en karakteristieken van de kernen.

²⁵ Vastgesteld in maart 2021

²⁶ Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw ondertekend door regio Westfriesland in maart 2022

²⁷ Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend door Regio Westfriesland in november 2023

5.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- Bij realisatie van nieuwe woningbouwprojecten zetten we actief in op realiseren van diverse wijken wat betreft woningtypen, woningsegmenten en bevolking.
- Bij grotere nieuwbouwprojecten nemen we voldoende voorzieningen en groen integraal in de planvorming mee. Voor deze nieuwbouwprojecten voeren we een onderzoek uit naar de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen en de kansen om hierin te voorzien.
- We gaan door met de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Onder andere door inzet van energiecoaches en het benutten van subsidies.
- We stellen een Warmteprogramma op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente aardgasvrij willen worden. Daarnaast geven we aan welke wijken we het eerst aardgasvrij willen maken en welke techniek hiervoor het meest geschikt lijkt. Als onderdeel van het Warmteprogramma stellen we wijkuitvoeringsplannen op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente een wijk aardgasvrij maken.
- Bij nieuwbouw volgen we de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en Toekomstbestendig bouwen volgens de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)' en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.
- We onderzoeken mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij nieuwe woningbouwprojecten.
- We zetten in op nieuwbouw in de kernen die aansluit bij de lokale behoefte en bijdraagt aan de leefbaarheid van kernen.



Bijlage 1: Uitvoeringsagenda Woonprogramma Drechterland 2026-2030

Uitvoeringsagenda Woonprogramma Drechterland 2026 - 2030

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

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

Thema 1 Zorgen voor voldoende en passende woningen voor de toekomst

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
1.1	We bouwen minimaal 1.000 woningen tot en met 2030. Na 2030 zetten we de nieuwbouw door. We zetten in op een gevarieerd woningbouwprogramma, met de nadruk op starters, doorstroming van ouderen en aandacht voor leefbaarheid in onze kernen. Hierbij richten we ons op grote maar ook op kleine en middelgrote projecten in verschillende kernen. We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en corporaties.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
1.2	We leggen de focus op (versnelde) realisatie van de huidige woningbouwplannen en blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.	2026-2030	Gemeente
1.3	We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Recent zijn beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing vastgesteld door het college. We benutten deze mogelijkheden zo optimaal mogelijk en monitoren de werking en efficiëntie hiervan.	2026-2030	Gemeente (we betrekken ook de woningcorporatie)

Thema 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
2.1	Bij nieuwe woningbouwprojecten passen we de differentiatietabel met betrekking tot betaalbaarheid toe, waarin de betaalbaarheid van woningen is vastgelegd. Bij bestaande woningbouwprojecten zetten we ons in om zoveel mogelijk bij dit kader aan te sluiten. Hierbij blijft de aansluiting op het realiseren van 2/3e betaalbaar het uitgangspunt.	2026-2030	Gemeente (en regiogemeenten)
2.2	We realiseren woningen met een goede kwaliteit en hanteren hiervoor minimale oppervlakten per prijssegment.	2023-2030	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
2.3	We verkennen de mogelijkheden en de werking in de praktijk van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.	2026/2027	Gemeente
2.4	We continueren de starterslening voor woningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).	2026-2030	Gemeente
2.5	Waar nuttig en mogelijk continueren we het gebruik van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn voor sociale- en middenhuurwoningen. Daarnaast stellen wij kaders/(beleids)regels op om het gebruiken van de instrumenten te bevorderen en de vergemakkelijken. Ook stimuleren we, waar nuttig en mogelijk, het gebruik van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.	2026-2030	Gemeente

Thema 3 Wonen en zorg voor ouderen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
3.1	We zorgen dat alle ouderen, ook met een ondersteunings-/zorgbehoefte, fijn kunnen wonen. We zetten ons in om te zorgen voor 275 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030 in Drechterland. Realisatie kan d.m.v. nieuwbouw, herstructurering en ingrepen in bestaande woningvoorraad. Daarnaast zetten we in op de realisatie van ca. 35 intramurale wooneenheden voor verpleging en verzorging.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen
3.2	We brengen de nieuwbouwplannen van geclusterde en zorggeschikte woningen beter in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.	2026	Gemeente
3.3	We faciliteren langer zelfstandig wonen door woningaanpassingen te stimuleren die woningen geschikt maken eventuele mobiliteitsbeperkingen of zorgvragen. Waar nodig dragen we vanuit de Wmo bij aan deze aanpassingen.	2026-2030	Gemeente
3.4	We organiseren een bewustwordingscampagne gericht op ouderen rondom de vraagstukken wonen en zorg en doorstroming. Hoe deze campagne precies vorm krijgt werken we, in samenspraak met samenwerkingspartners op dit gebied, verder uit.	2026-2027	Gemeente
3.6	Bij initiatieven voor specifieke woonzorgdoelgroepen bekijken we per situatie of deze in de gemeente en op de locatie past en of er vraag is naar deze het type zorg(voorziening).	2026-2030	Gemeente
3.7	We werken op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen met zorgpartijen, welzijnspartijen en woningcorporaties. We maken afspraken over de samenwerking en acties op dit gebied. De afspraken met de woningcorporaties leggen we vast in de prestatieafspraken.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen
3.8	Bij nieuwe ontwikkelingen betrekken we corporaties en zorg- en welzijnspartijen vroegtijdig.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen
3.9	We stimuleren het behouden en creëren van een goed woonzorglandschap. Dit doen we door in te zetten op de volgende punten: Realiseren voldoende woonzorgeenheden op de juist plek; stimuleren sociaal contact en ontmoeting; goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimte; realiseren voldoende en passende voorzieningen.	2026-2030	Gemeente

Thema 4 Huisvesting aandachtsgroepen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
4.1	We werken samen met corporaties en regiogemeenten om te zorgen dat aandachtsgroepen een goede plek vinden. In totaal zijn er naar verwachting jaarlijks tussen de 59 en 72 woningen in Drechterland nodig voor deze groepen. Wij vinden het belangrijk hierin onze verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook regionale opgaven waar we als regio gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafspraken maken we concreet hoe we de opgave m.b.t. huisvesting van aandachtsgroepen op lokaal niveau invullen.	2026-2030	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen, regiogemeenten
4.2	We stellen beleid op over hoe de gemeente omgaat met het realiseren van woonwagendstandplaatsen.	2026/2027	Gemeente
4.3	We behandelen meldingen van huurders m.b.t. de Wet goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare huur die binnenkomen via het meldpunt op de website. We monitoren hoe veel en wat voor meldingen er binnenkomen en we handelen hiernaar wanneer dit nodig is.	2026-2030	Gemeente

Thema 5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

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

