

Rekenkamerrapport

Woonbeleid - gevarieerde woningbouw en CPO
Raadsperiode 2018-2022

Deel 2 Rapport van Bevindingen



Voorwoord

Aanleiding en periode onderzoek

De Rekenkamercommissie (RKC) heeft mede op basis van overleggen in maart, april en mei 2021 met vertegenwoordigers van de vijf fracties van de raad besloten dit onderzoek naar de doeltreffendheid van beleid en uitvoering van het woonbeleid uit te voeren. Vanaf die periode zijn vele stukken onderzocht en interviews met de ambtelijke organisatie en portefeuillehouder geweest. Het onderzoek is afgesloten met een groepsoverleg met vertegenwoordigers van een viertal fracties.

Onderzoeksrapport in 2 delen.

De Rekenkamercommissie heeft een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid – gevarieerde woningbouw en CPO in de gemeente Koggenland. Het onderzoeksrapport bestaat uit 2 delen:

- Deel 1: Het Bestuurlijk Rapport. In dit deel staan de samenvatting, de conclusies, de aanbevelingen, de bestuurlijke reactie en het nawoord van de RKC.
- Deel 2: Het Rapport van Bevindingen. In dit deel 2 zijn de feiten en bevindingen weergegeven.

Deel 2 ligt nu voor u.

Woord van dank

Voor de verschillende onderwerpen hebben ambtenaren, de portefeuillehouder en diverse leden van fracties van de gemeenteraad ons tijdens dit onderzoek van informatie voorzien en hebben zij tijd vrijgemaakt om met ons te spreken. We willen hen hiervoor hartelijk bedanken.

De Rekenkamercommissie

H.G. Wokke (voorzitter), J.P.B. Terhorst (extern lid), A. Kok (extern lid),
M.A.C. te Winkel (intern lid), K. van der Gaast (intern lid)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding, object van onderzoek en gebruik van het onderzoek	5
1.2	Vraagstelling onderzoek	6
1.3	Opzet en normenkader van het onderzoek	7
1.4	Uitwerking van het onderzoek en het normenkader	8
1.5	Presentatie en leeswijzer van het onderzoek	10
2	Beleid wonen en CPO	11
2.1	Het woonbeleid in 2018-2022: doelstellingen	11
2.1.1	Regionaal woonbeleid	11
2.1.2	Gemeentelijk woonbeleid	14
2.1.3	Woningbedrijf Koggenland en woningcorporatie De Woonschakel	16
2.2	Concrete maatregelen voor gevarieerde woningbouw en CPO	18
2.3	De analyse van de woningmarkt in Koggenland	20
2.4	Heldere voorwaarden voor CPO in relatie tot de analyse	22
3	Besluiten en projecten	23
3.1	Besluitvormingsproces colleges en raden voor gevarieerde woningbouw	23
3.1.1	Regionaal woonbeleid, afspraken bepalen de besluitvorming	23
3.1.2	Gemeentelijk woonbeleid: besluitvorming ontwikkelrichting	24
3.1.3	Woningbedrijf en grondbedrijf: besluitvorming	25
3.2	Besluitvorming; spreiding van projecten en CPO over dorpskernen	26
3.3	Variatie in en tussen woningbouwprojecten	28
3.4	CPO projecten dragen bij aan gevarieerde woningbouw	29
4	Uitvoering	30
4.1	Monitoring van doelen gevarieerde woningbouw	30
4.2	Zicht op de CPO trajecten	32
4.3	De beïnvloedingsmogelijkheden gevarieerde woningbouw	32
4.4	Gebruik van mogelijkheden van invloed op CPO initiatieven	37
5	Rol van de raad	38
5.1	De rol van de raad bij het woonbeleid	38
5.2	De betrokkenheid van de raad bij CPO initiatieven	40
5.3	Zijn de kaders op zich concreet en controleerbaar ?	41
5.4	Informatie aan de raad over doelen woonbeleid, gevarieerde woningbouw en CPO	42

RKC Koggenland

Bijlage 1	Literatuurlijst, informatiebronnen, afkortingen en begrippen	45
Bijlage 2	Wettelijke, provinciale en regionale kaders	48
Bijlage 3	Regionale woonvisie in relatie tot wonen en gevarieerd bouwen	49
Bijlage 4	Lokale kadervisie in relatie tot wonen en gevarieerd bouwen	50
Bijlage 5	Hoofdpijnen kwalitatieve analyse woningbehoefte (Bron: Atrivé, 2019)	53
Bijlage 6	Gemeentelijk woningbedrijf; strategische keuzen woningbouw	55
Bijlage 7	Prestatieafspraken De Woonschakel	56
Bijlage 8	Woonakkoord 2020-2025 plannen Koggenland in landelijk gebied	57
Bijlage 9	Rol van de raad bij het grondbedrijf en woonbeleid	58
Bijlage 10	Informatie in jaarrekeningen over het projecten/grondbeleid	60
Bijlage 11	Woonprogrammering 2021-2030 in Koggenland (16-3-2021)	61
Bijlage 12	Plancapaciteit Koggenland versus Westfriesland	62
Bijlage 13	Relatie wachttijden met woningbouwopgave Westfriesland	63
Bijlage 14	Woningbehoefte op basis van Bevolkingsprognose 2019-2040	64
Bijlage 15	Evaluatie collegeprogramma 2018-2022 t.a.v. wonen	65
Bijlage 16	Instrumentarium t.a.v. woningvoorraad en woningsegmenten	66
Bijlage 17	Voortgang woonakkoord t.a.v. woningvoorraad en woningsegmenten	70

1 Inleiding

1.1 Aanleiding, object van onderzoek en gebruik van het onderzoek

Waarom dit rapport?

De taak van de Rekenkamercommissie (RKC) is het onderzoeken van de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het door het gemeentebestuur gevoerde beleid en de daarbij behorende uitvoering. Dit rapport gaat over het woonbeleid met focus op gevarieerde woningbouw en CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Tijdens overleggen met vertegenwoordigers van de fracties van Koggenland kwam dit onderwerp als meest prominent naar voren voor het uitvoeren van een rekenkameronderzoek. Uit bestuurlijke en ambtelijke afstemming bleek dat dit onderwerp van groot belang is voor Koggenland. Ook op landelijk en regionaal niveau zijn er vele vraagstukken op het gebied van de woningmarkt.

Waar gaat het (niet) over?

Dit rapport neemt de lokale situatie van het woonbeleid in Koggenland en de woningbouwplannen met besluitvorming in de huidige raadsperiode 2018-2022 als invalshoek. In het collegeprogramma 2018-2022 is opgenomen dat een gedetailleerd uitvoeringsprogramma wordt gemaakt om gevarieerde woningbouw te realiseren.

Dit onderzoek richt zich op de doeltreffendheid van alle woningbouwplannen waarover in de huidige raadsperiode, 2018-2022, besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit zijn immers de plannen die zouden moeten bijdragen aan de doelstelling van gevarieerde woningbouw. Niet alle woningen waarop dit onderzoek betrekking heeft, zijn al gerealiseerd.

We kijken in dit onderzoek specifiek naar de rol van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) omdat dit in het collegeprogramma expliciet is benoemd als middel om gevarieerde woningbouw te realiseren.

Woningbouwplannen en CPO maken onderdeel uit van het brede woonbeleid en dat is qua context ook meegenomen. Overige onderdelen van het programma Wonen & Ondernemen hebben wij niet onderzocht. Ook hebben wij de doelmatigheid en rechtmatigheid niet onderzocht.

Voor wie is het rapport en hoe is het te gebruiken?

Het onderzoeksrapport bestaat uit twee delen: een Bestuurlijk Rapport en een Rapport van Bevindingen. Dit rapport is gebaseerd op de feiten uit het heden en verleden (Rapport van Bevindingen), en vervolgens gericht op de conclusies en concrete verbeteringen in de toekomst (Bestuurlijk Rapport). Het rapport is in eerste instantie bedoeld voor de gemeenteraad om die te ondersteunen in zijn kaderstellende en controlerende rol. Raadsleden hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de raad bij het beleid betrokken wordt. Daarnaast zoekt de raad naar manieren om zijn rol te versterken. In tweede instantie is de informatie uiteraard ook zinvol voor het college van B&W en de ambtelijke organisatie, om te gebruiken bij het verder verbeteren van het woonbeleid, de uitvoering, de monitoring en de informatieverschaffing. In dit rapport staat weliswaar het lokale gevarieerde woonbeleid in Koggenland centraal, echter is dit niet los te zien van de regionale context van de Westfrieze gemeenten. De RKC ziet daarom ook nog een derde mogelijk gebruik van het rapport: het kan ook in de afstemming met de andere Westfrieze gemeenten (en de provincie) van toegevoegde waarde zijn.

1.2 Vraagstelling onderzoek

Het primaire doel van dit onderzoek is de doeltreffendheid van het gemeentelijke woningbouwbeleid van de huidige raadsperiode (2018-2022) te beoordelen. Meer specifiek gaat het onderzoek over de mate waarin de gemeente gevarieerde woningbouw heeft weten te realiseren en de rol die collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) daarin heeft gespeeld.

Het gaat er om dat de raad daarbij goed zicht krijgt op de doeltreffendheid van het woonbeleid. De secundaire doelstelling is dan ook om de raad te ondersteunen in zijn kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende rol.

Vanuit de conclusies willen we aanbevelingen aanreiken om de doeltreffendheid van het woonbeleid in de toekomst te verbeteren en de rol van de raad te versterken.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Koggenland in de raadsperiode 2018-2022 doeltreffend (focus gevarieerde woningbouw en CPO) en in hoeverre heeft de raad hierbij invulling gegeven aan zijn rol?

De centrale vraag is verdeeld in vier onderdelen met deelvragen:

1. **Beleid.** *Hoe ziet het woonbeleid van de gemeente Koggenland er, zowel in het algemeen als specifiek met betrekking tot CPO, uit? Ligt aan dit woonbeleid een analyse ten grondslag?*

In dit onderdeel worden de beleidskaders op regionaal en lokaal niveau omschreven. We onderzoeken o.a. welke doelen zijn gesteld, of zij concreet zijn en voorzien van een planning.

2. **Besluiten en projecten.** *Welke besluiten hebben het college en de raad genomen om doelen van woonbeleid te stimuleren? Over welke projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden?*

Hier worden alle plannen waarover besluitvorming (door college en/of gemeenteraad) in de raadsperiode heeft plaatsgevonden geïnventariseerd, waarbij wordt gekeken in hoeverre sprake is van variatie (naar typologie, doelgroep, prijsklasse en marktsegment). Tevens wordt onderzocht in hoeverre CPO toegepast wordt in projecten en zo bijdraagt aan het bereiken van het doel.

3. **Uitvoering.** *Op welke manier is de uitvoering van de doelstelling van een gevarieerde woningvoorraad geborgd in de gemeente? Op welke manier stuurt en beïnvloedt de gemeente de doelstelling van gevarieerde woningbouw?*

We onderzoeken daarbij hoe in de uitvoering rekening is gehouden met de afspraken in het woonakkoord en het regionale afwegingskader.

4. **Rol van de raad.** *Welke rol speelt de gemeenteraad in het streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma? In hoeverre is de raad daarbij door het college geïnformeerd?*

De rol van de gemeenteraad bij het woningbeleid wordt hier omschreven. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar de wijze waarop de raad zijn rol opvat en kan verbeteren. We onderzoeken daarvoor de openbare raadsinformatie (raadsinformatiesysteem) en de overige informatie die aan de raad verstrekt is om de raad in staat te stellen zijn rol met betrekking tot het woningbeleid in te vullen. Aanvullend hebben we een gesprek op 6 september 2021 gehouden met raadsleden van vier fracties over het woonbeleid en de informatieverstrekking.

Deze onderdelen zijn per hoofdstuk in dit rapport van bevindingen uitgewerkt.

1.3 Opzet en normenkader van het onderzoek

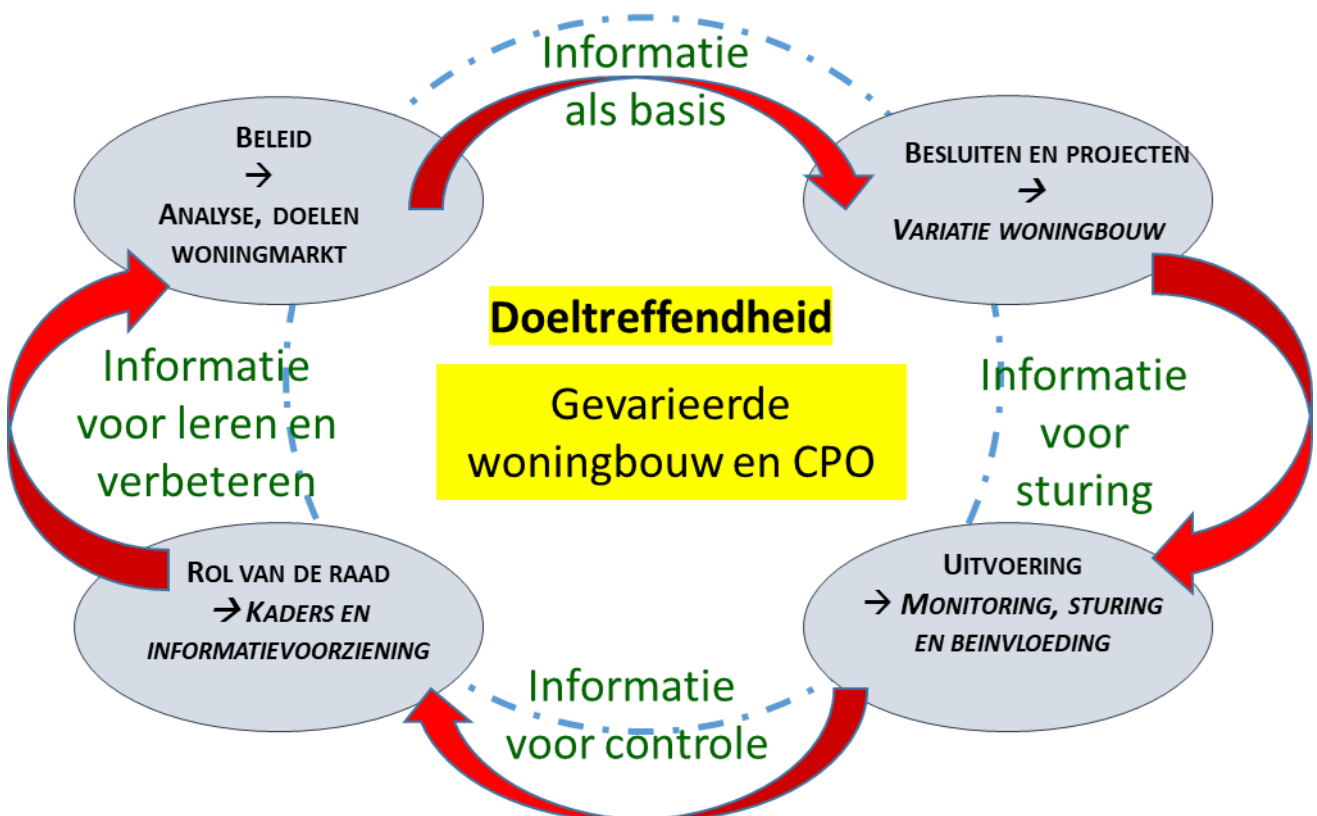
In mei 2021 hebben we de opzet voor dit onderzoek gemaakt en naar de gemeenteraad gestuurd.¹ Hierin zijn de doelstelling en de onderzoeksopzet beschreven.

In deze onderzoeksopzet zijn de volgende onderdelen (en aandachtspunten) voor het op te stellen normenkader genoemd:

- Beleid (probleemanalyse, doelen, realisatie planning, voorwaarden CPO)
- Besluiten en Projecten (besluitvorming, variatie woningbouwprojecten, CPO projecten)
- Uitvoering (monitoring, beïnvloeding)
- Rol van de raad (rolopvatting en wijze van in positie brengen o.a. door de informatievoorziening)

In het onderzoek volgen we hierbij de informatiestroom in de Planning & Control cyclus. Gezien de actuele vraagstukken op het gebied van het woonbeleid, willen we ook handvatten bieden om de informatievoorziening te blijven ontwikkelen, juist om ook in de toekomst de grip op dit dossier te verbeteren. De basis voor het normenkader dat we samenvattend hanteren, is in de volgende figuur weergegeven.

Figuur 1.1 RKC Model normenkader rekenkameronderzoek doeltreffendheid Woonbeleid



De RKC heeft dit onderzoek uitgevoerd vanuit de invalshoek van de lokale situatie geplaatst in een regionale context. Dit betekent dat dit onderzoek weliswaar de regionale beleidsrichtingen benoemd, maar zich richt op de doeltreffendheid van alle woningbouwplannen waarover in de huidige raadsperiode, 2018-

¹ Raadsbrief 21 21 00 , 26 mei 2021 en https://www.koggenland.nl/bestuur-en-organisatie/publicaties-van-de-rekenkamercommissie_44474/.

RKC Koggenland

2022, lokale besluitvorming heeft plaatsgevonden.¹ Dit zijn immers de plannen die zouden moeten bijdragen aan de doelstelling van gevarieerde woningbouw. Niet alle woningen waarop dit onderzoek betrekking heeft, zijn al gerealiseerd.

Het begrip 'gevarieerde woningbouw' wordt qua doeltreffendheid gemeten op basis van verschillende dimensies, waaronder in ieder geval:

- Doelgroep (starters, gezinnen, senioren)
- Woningtype (grondgebonden of appartement)
- Marktsegment (sociaal, middensegment of vrije sector)

Het begrip 'gevarieerde woningbouw' is onderdeel van het beleidsveld 'Woningbedrijf' van het programma Wonen & Ondernemen. In het onderzoek kijken we niet naar de andere beleidsvelden zoals genoemd in het programma Wonen & Ondernemen. Verder onderzoeken we ook geen financiële of organisatorische aspecten van dit programma.

De scope van het onderzoek is dus het aspect doeltreffendheid (realiseert Koggenland haar doelen?). We onderzoeken niet de doelmatigheid (zijn middelen efficiënt besteed?) van het woonbeleid. Ook de rechtmatigheid van uitgaven of procedures in relatie tot wonen zijn geen onderdeel van het onderzoek.

1.4 Uitwerking van het onderzoek en het normenkader

Voor het onderzoek hebben we gekeken naar provinciale, regionale en de gemeentelijke (beleids-)stukken. Dit is aangevuld met de gemeentelijke besluitvormings- en projectinformatie, de uitvoeringsstukken en de informatie gericht op de rol van de raad.

In aanvulling op deze schriftelijke bronnen hebben we interviews gehouden met de contactpersonen van de gemeente voor de onderdelen: Beleid, Besluiten en Projecten, Uitvoering, en Rol van de raad. Deze interviews leverden aanvullende documenten op en ook actuele aanvullingen en achtergronden over de stand van zaken en de ingezette acties naar de toekomst.

Met vertegenwoordigers/specialisten van vier raadsfracties hebben we op 6 september 2021 via MS teams een groepsgesprek gehouden hoe er naar deze onderzoeksonderdelen gekeken wordt en welke verbeteringen mogelijk zijn. Doelen van het gesprek waren om een indruk te krijgen van:

- Hoe de raad terugkijkt op de totstandkoming van de kadervisie?
- Hoe er naar de (variantie in de) woningprogrammering en de woningbehoefte gekeken wordt?
- Hoe de raad kijkt naar de rol van de raad bij CPO trajecten?
- Welke verbeteringen in de informatieverschaffing de raad mogelijk vindt?

De uitkomsten van dit gesprek zijn bij de diverse onderwerpen in kaders weergegeven in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

Dit onderzoek is door de RKC uitgevoerd in de corona periode. Dit betekent dat de interviews en gesprekken via MS Teams digitaal hebben plaatsgevonden.

De literatuurlijst, informatiebronnen en de afkortingen en begrippen zijn opgenomen in bijlage 1.

¹ De Rkc heeft haar onderzoek gebaseerd op de documenten tot en met het eerste halfjaar 2021 en interviews en gesprekken gehouden in de periode juli-september 2021.

Op basis van het model normenkader is het volgende normenkader gehanteerd:

Tabel 1.1 Uitgewerkt normenkader met onderzoeksvragen en deelnormen onderzoek Woonbeleid

	Deelvraag	Norm	Paragraaf
Beleid	1 Hoe ziet het woonbeleid van de gemeente Koggenland er, zowel in het algemeen als specifiek met betrekking tot CPO uit?	a) Er zijn heldere doelen geformuleerd voor gevarieerde woningbouw. b) Er zijn concrete maatregelen geformuleerd om gevarieerde woningbouw en CPO mogelijk te maken.	2.1 2.2
	2. Ligt aan dit woonbeleid een analyse ten grondslag?	a) Aan het woonbeleid ligt een onderbouwde analyse (demografie/doelgroep en de situatie in de gemeenten/regio) ten grondslag. b) Er zijn heldere voorwaarden voor CPO die een relatie hebben met de genoemde analyse.	2.3 2.4
Besluiten en projecten	3. Welke besluiten heeft het college/de raad genomen om doelen van woonbeleid te stimuleren?	a) Er is een duidelijk afgesproken besluitvormingsproces (inclusief voldoen aan kaders) voor het starten van woningbouwprojecten b) Besluitvorming over CPO woningbouwprojecten houdt rekening met spreiding over dorpskernen	3.1 3.2
	4. Over welke projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden?	a) Er is sprake van variantie in en tussen woningbouwprojecten b) CPO projecten dragen gezamenlijk bij aan het doel van gevarieerde woningbouw	3.3 3.4
Uitvoering	5. Op welke manier is de uitvoering van de doelstelling van een gevarieerde woningvoorraad geborgd in de gemeente?	a) De organisatie monitort de doelstellingen van gevarieerde woningbouw b) De organisatie heeft goed zicht op alle lopende en te verwachten CPO's	4.1 4.2
	6. Op welke manier stuurt en beïnvloedt de gemeente de doelstelling van gevarieerde woningbouw	a) De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om plannen te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw b) De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om CPO initiatieven te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw	4.3 4.4
Rol van de raad	7. Welke rol speelt de gemeenteraad in het streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma?	a) De raad heeft een actieve rol bij het woonbeleid b) De raad is (heeft een rol) betrokken bij CPO plannen	5.1 5.2
	8. In hoeverre is de raad daarbij door het college geïnformeerd?	a) De raad heeft concrete controleerbare kaders aan het woon- en CPO beleid gesteld b) De informatie aan de raad is toereikend om de doelen van beleid te kunnen controleren	5.3 5.4

Per onderdeel (Beleid, Besluiten en Projecten, Uitvoering, Rol van de raad) kijken we ook hoe door de informatievoorziening de raad in positie is om haar kaderstellende en controlerende rol in te vullen. Dit is uitgewerkt in tabellen in hoofdstuk 5.

Bovengenoemde normen zijn gebruikt bij de beoordeling van de bevindingen. Er zijn drie scores mogelijk: voldoet, voldoet deels, en voldoet niet. De RKC komt per norm tot een oordeel op basis van de in tabel 2 weergegeven beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria en scores zijn – zoals vaker gebruikt – als volgt:

Tabel 1.2 Beoordelingscriteria scores jaren 2018-2021

Beoordelingscriteria	Oordeel norm
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aspect voldoet (vrijwel) volledig aan de gestelde norm. Er zijn hooguit enkele kleine verbeterpunten te signaleren. De doeltreffendheid kan hooguit marginaal verbeteren. 	Voldoet
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aspect voldoet gedeeltelijk aan de gestelde norm. Er zijn enkele relevante verbeterpunten. ▪ De doeltreffendheid kan op een aantal punten verbeteren. 	Voldoet deels
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aspect voldoet niet aan de gestelde norm. Er zijn meerdere relevante en zwaarwegende verbeterpunten. ▪ De doeltreffendheid kan substantieel verbeteren. 	Voldoet niet
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Op basis van het nog ontbreken van informatie kan nog geen score gegeven worden 	Geen oordeel

We hebben in het onderzoek gekeken naar de ontwikkeling in de huidige raadsperiode 2018 t/m 2022. Voor de jaren 2018, 2019, 2020 en deel van 2021 hebben we een totaalscore gegeven. Over het laatste deel van 2021 en 2022 kunnen we uiteraard nog geen score geven. De scores op de normen en de onderzoeksbevindingen zijn opgenomen in deel 1: het Bestuurlijk Rapport. Zij vormen de basis voor de conclusies en aanbevelingen, die ook in het Bestuurlijk Rapport zijn opgenomen.

1.5 Presentatie en leeswijzer van het onderzoek

Het onderzoeksrapport is bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie. Het bestaat – uit oogpunt van gebruik en toegankelijkheid – uit twee delen:

Deel 1. Het Bestuurlijk Rapport met de resultaten op hoofdlijnen, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie. We verwijzen voor de leeswijzer naar § 1.1 van het Bestuurlijk rapport.

Deel 2. Het Rapport van Bevindingen met bijlagen bevat de onderzoeksgegevens, nadere analyses en achtergrondinformatie. Voor een juist en volledig begrip van de onderzoeksbevindingen is de schrijfstijl uitvoeriger en belicht meerdere aspecten.

De volgorde van de volgende hoofdstukken volgt de volgorde van de hoofdvraag “In hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Koggenland in de raadsperiode 2018-2022 doeltreffend (focus gevarieerde woningbouw en CPO) en in hoeverre heeft de raad hierbij invulling gegeven aan zijn rol?”

Hoofdstuk 1 is de inleiding. We gaan in op de aanleiding en vraagstelling van het onderzoek, het normenkader en haar uitwerking in criteria en scores. Tevens is deze leeswijzer erin opgenomen. Hoofdstuk 2 (Beleid) start met het regionaal woonbeleid en het woonbeleid van de gemeente Koggenland in de periode 2018- 2022. Ook behandelen we de beleidsaspecten met betrekking tot CPO en de woonanalyse.

In hoofdstuk 3 (Besluiten en projecten) gaan we nader in op de genomen besluiten van college en raad om doelen van woonbeleid te stimuleren. We kijken daarbij in hoeverre CPO heeft bijgedragen aan deze doelen.

In hoofdstuk 4 (Uitvoering) gaan we gericht op zoek naar hoe de gemeente stuurt en invloed uitoefent op de realisatie van de doelen. We onderzoeken daarbij hoe rekening is gehouden met de afspraken in het woonakkoord en het regionale afwegingskader.

In hoofdstuk 5 (Rol van de raad) kijken we naar hoe de raad zijn rol heeft ingevuld in de periode 2018-2022 en onderzoeken we hoe daarbij de informatievoorziening is vormgegeven en gebruikt.

Tot slot zijn de bijlagen van dit onderzoek opgenomen, zoals de literatuurlijst en de relevante detailinformatie uit (gemeentelijke) stukken.

2 **Beleid wonen en CPO**

In dit hoofdstuk staan twee vragen centraal:

- Hoe ziet het woonbeleid van de gemeente Koggenland er, zowel in het algemeen als specifiek met betrekking tot CPO uit? Deze vraag wordt behandeld in de paragrafen 2.1 en 2.2
- Ligt aan dit woonbeleid een analyse ten grondslag? Deze vraag wordt behandeld in de paragrafen 2.3 en 2.4

2.1 **Het woonbeleid in 2018-2022: doelstellingen**

In deze paragraaf kijken we naar het regionaal (paragraaf 2.1.1) en daarop gebaseerd lokaal woonbeleid (paragraaf 2.1.2), en naar de doelen van het gemeentelijk woningbedrijf en de prestatieafspraken met woningcorporatie De Woonschakel (paragraaf 2.1.3). De belangrijkste doelstellingen zijn per paragraaf in kaders weergegeven.

2.1.1 **Regionaal woonbeleid**

Periode 2017-2020

Met de Westfriesse gemeenten is de Woonvisie Westfriesland 2017 opgesteld, die de kaders geeft met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in de regio. Als aanleiding en urgentie van deze Woonvisie staat hierin beschreven: “De demografische ontwikkeling en de samenstelling van de woningvoorraad in Westfriesland vereisen een Woonvisie en RAP die aanpakken en zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad! De bestaande woningvoorraad in Westfriesland is eenzijdig opgebouwd: veel uit dezelfde periode, veel dezelfde woningtypen en weinig onderscheidende woonmilieus.”

In de Westfriesse Woonvisie staat dat ingezet wordt op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Deze speerpunten en producten (zoals nieuwe woonvormen, domotica, bewonersinitiatieven en vormen van opdrachtgeverschap) hebben een relatie met gevarieerde woningbouw. Dit is verder uitgewerkt in bijlage 3.

In de Woonvisie is de woningbehoefte voor Westfriesland aangegeven voor de periode 2016-2030. In totaliteit gaat het om een toevoeging van 8.400 woningen, waaronder een woningbehoefte van Koggenland van 1.000 extra woningen tot 2030. De woonvisie geeft aan dat in de nieuwbouwplannen voor de periode 2016-2021 7.162 woningen zijn opgenomen. Dit aantal komt ongeveer overeen met de opgave op basis van de provinciale prognose voor de (langere) periode 2016-2026.

Bij deze Woonvisie hoort een Regionaal Actieprogramma Westfriesland (RAP) 2017-2021. Het RAP is in feite de nadere uitwerking voor de uitvoering van de Woonvisie. Hierin zijn de afspraken en acties per speerpunt uitgewerkt. Dit RAP begint als volgt: “In dit Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) voor Westfriesland werken de Westfriesse gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen fDrechterland en Stede Broec samen aan een evenwichtig en afgestemd actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Naast de gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals

RKC Koggenland

woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit RAP. Hiervoor zijn verschillende sessies over de Woonvisie georganiseerd.”

Het RAP heeft als belangrijkste speerpunten:

- Bestaande voorraad woningen: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen. Hierbij gaat het o.a. over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de sociale huurwoningvoorraad. Op lokaal niveau gebeurt dat door het maken van prestatieafspraken met binnen de gemeente actieve corporaties. (In Koggenland gebeurt dat vooral door het eigen woningbedrijf en door De Woonschakel. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 2.1.3)
- Vitale kernen: leefbaar Westfriesland tot in de kern. Hierbij gaat het erom dat in alle kernen ruimte is voor sterke initiatieven (projecten die echt iets toevoegen aan de kern). Bouwen blijft zo mogelijk, indien passend binnen de demografische prognose.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. De regio kiest voor aantrekkelijke woningen met een grote(re) aantrekkingskracht. Hierbij staat het vraaggericht programmeren centraal. Hierbij is aandacht voor de oudere doelgroep en kleinere huishoudens.
- Scheiden van wonen en zorg: Langer zelfstandig wonen bevorderen. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevendenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. De behoefte aan levensloopbestendigheid/nultredewoningen bedraagt tot 2020 circa 1.300 stuks in Westfriesland, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad.¹
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven. De keuze voor de beste projecten moeten voldoen aan vier randvoorwaarden om de plannen te laten aansluiten bij de regionale ambities (Pact van Westfriesland).²

In de RAP staat dat de regio inventariseert wat de nieuwbouwbehoefte is, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiervoor wordt de provinciale behoefteprognose gebruikt. We merken op dat deze provinciale behoefteprognose van 2017 per gemeente is opgenomen in de kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019. Dit zijn zo de randtotalen per gemeente.

Periode 2020-2025

De hoofdlijnen van het regionaal woonbeleid voor de periode 2020-2025 zijn gevat in het Woonakkoord 2020-2025 dat de Westfriesse gemeenten met de provincie hebben gesloten. In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties. Partijen beogen met het woonakkoord geen juridisch afdwingbare verplichtingen vast te leggen. Het woonakkoord is opgesteld in het najaar van 2020 en ondertekent in februari 2021. Het woonakkoord loopt tot 1 januari 2026. Het kan worden gezien als de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Westfriesland (RAP) 2017-2021. Dit woonakkoord gaat enerzijds in op de gezamenlijke woningbouwopgave en anderzijds op de samenwerkingsafspraken die benodigd zijn om deze opgave in te vullen. Aangegeven is dat de partijen wel de bestaande regionale woningbouwprogrammering (inclusief de randtotalen per gemeente) met het afwegingskader 2019 blijven toepassen. Als onderdeel van de gezamenlijke opgave staat als doelstelling het volgende beschreven in het woonakkoord:

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

¹ Uit interview van 12 juli blijkt dat het aandeel van levensloopbestendige woningen voor Koggenland nergens is vastgelegd. Naar rato van het aantal inwoners zou het gaan om ongeveer 130 woningen. In Koggenland is daarvoor in de Kadervisie vastgesteld om 40% van de nieuwe woningen geschikt te laten zijn voor starters en senioren.

² De randvoorwaarden zijn: 1) iedere gemeente houdt haar eigen randtotaal, 2) de programmering van te bouwen woningen is ladderbestendig, 3) het afwegingskader is een regionaal kader, 4) uitruil van plannen is mogelijk



Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV-locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van dit woonakkoord. Benoemd is dat de regio 4.300 woningen aan harde plannen en 3.700 woningen aan zachte plannen heeft tot 2030.¹ Tot 2040 is er een totaal van 9.000 woningen aan zachte plannen. Op papier is zo voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Er wordt rekening gehouden met vertraging en mogelijke planuitval. Het wordt daarom als belangrijk gezien om grote hoeveelheid zachte plannen te hebben en deze hard te maken en voortvarend tot uitvoering te brengen. De regio streeft (conform de principes van adaptief programmeren) naar een planvoorraad van ca. 130% ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende 5 jaar. In de Woningbouwprogrammering Westfriesland 2021-2030 is dat als volgt uitgewerkt.

Tabel 2.1.1 Woningbehoefte Koggenland 2021-2030 (Bron: programmering 16 maart 2021)

Aantal woningen	Koggenland	Regio WF
<i>Woningbehoefte 2019-2030 = randtotaal gemeente</i>	900	7.340
<i>Saldo voorraad 2019+ 2020</i>	219	1.605
<i>Woningbehoefte 2021-2030</i>	681	5.735

De woningbehoefte van Koggenland van 900 woningen voor 2019-2030 komt overeen met de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. In een interview is aangegeven dat deze geraamde behoefte het randtotaal is voor Koggenland (zoals die er per Westfriesse gemeente is). Voor Koggenland is er na de bouw van woningen (ultimo juli 2021) nog ruimte voor ca. 680 woningen. De bouwplannen zijn uitgewerkt in de woningbouwprogrammering Westfriesland 2021-2030. Zie bijlage 11.

Tabel 2.1.2 Plannen versus woningbehoefte 2021-2025 (Bron: programmering 16 maart 2021)

Aantal woningen	Koggenland	Regio WF
<i>Harde plancapaciteit</i>	319	3.639
<i>Zachte plannen</i>	1.426	8.991
<i>Totaal plannen</i>	1.745	12.630
<i>Woningbehoefte 2019-2025</i>	550	4.550
<i>Saldo voorraad (te bouwen) 2019 + 2020</i>	219	1.605
<i>Woningbehoefte 2021-2025</i>	331	2.945
<i>Benodigde harde plannen (130% van behoefte)</i>	430	3.829
<i>Verschil harde plannen en benodigde harde plannen</i>	(111)	(190)

Uit bovenstaande blijkt dat er in Koggenland nog ruimte is om voor 111 woningen harde plannen te maken om invulling te geven aan 130% van de woningbehoefte tot 2025. Een groot aantal van de zachte plannen passen niet in de prognose van de woningbehoefte. In hoofdstuk 4 gaan we hier verder op in. Naast afspraken over onder meer de kwantitatieve opgave (het aantal toe te voegen woningen), worden in het woonakkoord ook afspraken gemaakt over het vergroten van diversiteit van woningaanbod. Het doel is om voldoende nieuwe woonvormen toe te voegen die passen bij de woningbehoefte en die bijdragen aan de woonkwaliteit van de regio.

¹ Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij zachte plannen is dat niet het geval.

2.1.2 Gemeentelijk woonbeleid

In het collegeprogramma 2018-2022 is woningbouw als één van de vijf raadsbrede strategische thema's benoemd. Gevarieerde woningbouw realiseren is daarbij een algemene doelstelling. Vanuit de regionale kaders wil het college concreet en zichtbaar sturen op o.a. gevarieerde woningbouw (starter, gezinnen, ouderen etc.) collectief particulier opdrachtgeverschap en startersleningen. Het woonbeleid van de gemeente Koggenland is in de volgende belangrijke documenten nader beschreven: de structuurvisie Koggenland 2009-2020, een raadsopdracht uit 2019 en de Kadervisie uit 2020.

Figuur 2.1 Structuurvisiekaart Koggenland 2009-2020



In de structuurvisie 2009-2020 uit 2009 is omschreven wat de kernpunten zijn van de gemeente Koggenland met betrekking tot de ontwikkeling van o.a. de dorpskernen en het landelijk gebied van de gemeente. Het is een visie welke voor de komende 10 jaar richting geeft aan het gemeentelijk beleid. Voor het thema wonen zijn de invalshoeken van beleid : doelgroepenbeleid, strategisch voorraadbeheer door het woningbedrijf en gebiedsopgaven. Op de bijbehorende structuurvisiekaart 2009-2020 is zichtbaar met de rode gebieden, waar de ruimtelijke reserveringen t.a.v. wonen gepland zijn.

De doelstellingen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave zijn:

De kwantitatieve woningbouwopgave is dat de gemeente niet streeft naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. De visie wijst dan ook geen grootschalige uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties van het vorige structuurplan. Dit is afhankelijk gesteld van de demografische ontwikkeling na 2020. Per kern zijn ontwikkellocaties, de ontwikkeltermijn en het aantal woningen vermeldt. Per kern zijn de geplande ontwikkellocaties, de ontwikkeltermijn en het aantal woningen vermeld.

De kwalitatieve opgave is dat het aanbod van woningen beter moet aansluiten bij de vraag. Het gaat hierbij om woningen voor senioren en andere zorgvragers, starters en een betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Dit laatste is vormgegeven door een kern van sociale huurwoningen in stand te houden door het eigen woonbedrijf met 800 sociale huurwoningen en door woningcorporaties (De Woonschakel).

In de raadsopdracht van 2019 met het thema Wonen¹ is het beleid als volgt omschreven: "Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Koggenland 2009-2020 (raadsbesluit 12 oktober 2009) en – meer recent - de Regionale Woonvisie met bijbehorend Regionaal Actie Programma (RAP) Wonen (raadsbesluit 19 juni 2017), bestemmingsplannen, groenbeleidsplan, milieubeleidsplan. Eén van de onderdelen van het RAP is de uitvoering van een uitgebreid woningbehoefte-onderzoek voor alle gemeenten in de regio Westfriesland. Naar verwachting levert dit een beeld op voor de hele gemeente Koggenland maar niet voor de kernen afzonderlijk." Dit onderzoek is uitgevoerd door Atrivé in 2019, en behandelen we hierna.

In het thema woningbouw zijn in deze raadsopdracht de volgende opgaven benoemd:

1. Duurzaamheid, nieuwbouw, bestaande bouw en woningbedrijf
2. Stagnatie van de bevolkingsgroei
3. Vergrijzing en grotere groep oudere hulpbehoevenden
4. Innovatie op woongebied (alternatieve woonvormen) en veranderde woonbehoefte
5. Wachttijden voor huurwoningen
6. Eenpersoonshuishoudens/een ouder-gezinnen

Bij het maken van de raadsopdracht over het thema Woningbouw punt 2, 3, 4, 5 en 6 staat de opgave centraal om 'te bouwen, revitaliseren en verbouwen naar behoefte, in alle kernen'. Met een goede balans

¹ Raadsopdracht Thema Woningbouw, 26 november 2019

tussen bouwen en groen waardoor het groene en weidse karakter van Koggenland behouden blijft. De opdracht van de raad aan het college was om een voorstel tot een lokale woonvisie uit te werken die gebaseerd is op de actuele en toekomstige woonbehoefte. Vervolgens zijn de raadopdrachten Wonen (en Duurzaamheid) opgegaan in de kadervisie van 2021. Zie verder paragraaf 5.1.

De Kadervisie (raadsbesluit 9 maart 2021) is de vervanger van de Structuurvisie Koggenland 2009-2020. Deze Kadervisie is opgesteld overeenkomstig de richtlijnen van de Omgevingswet en gaat niet alleen in op het domein Wonen, maar ook op andere domeinen. Aan participatie is een apart hoofdstuk gewijd.

Aan de Kadervisie ligt een analyse van de lokale woningmarkt ten grondslag, de Verkenning wonen, die in 2019 is uitgevoerd door Atrivé. We verwijzen verder naar paragraaf 2.2 en 2.3. Op basis van deze analyse zijn door Atrivé drie toekomstscenario's uitgewerkt: een behoudend groeimodel waarbij de gemeente uitsluitend voor de eigen bevolking woningen toevoegt, een gematigd model waarin ruimte is voor een iets grotere groei van 110 woningen per jaar en een sterker groeimodel waarin marktpartijen maximaal worden gestimuleerd om woningen te bouwen.

De uitkomst van de participatie¹ voor het thema wonen, zoals opgenomen in de Kadervisie, is dat er een duidelijke voorkeur is voor de gematigde denkrichting waarbij er naar prognose 60 tot 110 woningen per jaar worden gebouwd. Een grote meerderheid geeft daarbij aan dat die woningbouw met name voor ouderen- en jongerenhuisvesting ingezet moet worden. Ook geven mensen aan dat in alle kernen in meer of mindere mate ruimte voor woningbouw moet zijn.

De visie is: “voor alle inwoners een geschikte, toekomstbestendige woning in een aantrekkelijke woonomgeving.” De ambities ten aanzien van gevarieerde woningbouw zijn: A) In de eigen woningbehoefte voorzien, B) Alternatieve perceelgerichte woningbouw stimuleren die bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving. De doelstellingen zijn in de werksessie met de raad op 14 september 2020 geconcretiseerd. De doelstellingen met de concrete verdeling voor gevarieerde woningbouw zijn:

- 1) De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar. Koggenland zet bij nieuwbouw in op een minimaal aandeel van 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur, 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming.
- 2) Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een ‘mix’ van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).
- 3) Innovatie structureel onderdeel laten zijn van woonbeleid, woningbouw en woningbeheer.

Deze drie doelstellingen staan centraal in ons onderzoek in de volgende hoofdstukken. Voor de leesbaarheid hebben we de integrale toelichting niet in de hoofdtekst opgenomen maar in bijlage 4. Hiermee heeft de lezer wel een compleet beeld van deze doelstellingen.

¹ De participatie is uitgevoerd op basis van een met de gemeenteraad gedeeld plan van aanpak voor de participatie. Inwoners, ondernemers en partijen zijn betrokken. Meerdere methodes zijn toegepast: 1 op 1 gesprekken, digitale enquête, straatinterviews, bijeenkomsten in dorpen en met scholen. De opbrengsten zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad op 10 februari 2020.

2.1.3 Woningbedrijf Koggenland en woningcorporatie De Wooschakel

Woningbedrijf Koggenland.

De gemeente Koggenland heeft een eigen woningbedrijf om bij te dragen aan de doelstellingen van het woonbeleid. In de Missie en visie van het gemeentelijk woningbedrijf uit 2019 is de visie omschreven:

“Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland voorziet binnen de gemeente Koggenland in de woonvraag van woningzoekenden die op de markt van koopwoningen en commerciële huurwoningen niet terecht kunnen (in de praktijk is dit de sociale doelgroep met een (belastbaar) verzamelinkomen tot € 38.035,-; prijspeil 2019). Het Woningbedrijf exploiteert daartoe een duurzame woningportefeuille met kwalitatief goede woningen om nu en in de toekomst te zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor de verschillende doelgroepen.”

Verder is aangegeven dat in de praktijk meerdere doelgroepen worden onderscheiden: gezinnen, starters, ouderen, alleenstaande, maar ook statushouders of urgenten, kwetsbare ouderen of lichamelijk gehandicapten.

In de portefeuillestrategie van het woningbedrijf Koggenland wordt ingegaan op de het wettelijk kader en de regionale en lokale beleidskaders, gevolg door uitgebreide analyses van de klant en de woningmarkt, de huidige vastgoedportefeuille en de wensportefeuille van 2033 en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. Op 17 juni 2019 heeft de raad besloten tot het vaststellen van de voorlopige transformatieopgave volgend uit de voorlopige portefeuillestrategie van het woningbedrijf. In de strategische keuzen is opgenomen dat er ingezet wordt op een flexibele woningportefeuille geschikt voor meerdere doelgroepen. De strategische keuzen van de transformatieopgave en de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven zijn opgenomen in bijlage 6.

In de programmabegrotingen van Koggenland is het uitgangspunt voor het woningbedrijf om de omvang van woningen ongeveer gelijk te houden (conform de doelstelling van de structuurvisie 2009). Een omvang van 700 woningen is een geschatte ondergrens om een gezonde bedrijfsorganisatie te houden. In 2018 heeft het woningbedrijf 840 woningen in bezit. Op 30 juli 2020 heeft het Woningbedrijf 816 woningen in bezit. In de programmabegrotingen zijn de volgende doelstellingen van het woningbedrijf opgenomen.

Tabel 2.1. Ontwikkeling doelstellingen woningbedrijf (Bron: programmabegrotingen 2018-2021)

	Doelstellingen Woningbedrijf
2018.	In 2018 verwachten we 4 levensloopbestendige woningen in het plan Langereis en 6 eengezinswoningen in het plan Buitenplaats de Burgh in gebruik te geven. Daarnaast bereiden we een plan voor de locatie Bavo voor met een mix van levensloopbestendige en kleine woningen (1- en 2 persoonshuishoudens) in Ursem (totaal 16 woningen).
2019	Geen vermelding
2020	In mei 2019 is gestart met de uitvoering van het plan voor de locatie Bavo in Ursem, met een mix van zestien levensloopbestendige en kleine woningen (één- en tweepersoonshuishoudens). Naar verwachting zal de oplevering en overdracht aan het Woningbedrijf in 2020 plaatsvinden. Daarnaast wordt naar verwachting in 2020 gestart met de planontwikkeling van elf appartementen op locatie Buitenplaats in De Goorn.
2021	In de nieuwe portefeuillestrategie is de ambitie neergelegd om de omvang van de portefeuille minimaal gelijk te houden met het streven om te groeien naar 850 woningen in 2033.

Woningcorporatie De Woonschakel.

In de raadopdracht van 2019 (zie paragraaf 2.1.2) is aangegeven dat voor wat betreft de sociale huursector het nog van belang is dat de regionale woningcorporaties (in Koggenland gaat het dan om de Woonschakel) de verplichting hebben om aan gemeentes een ‘aanbod’ te doen over op welke manier zij gaan bijdragen aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie. Dit aanbod wordt vervolgens geconcretiseerd in jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie. In de jaarschijven wordt bijvoorbeeld aangegeven wat de aantallen woningen nieuwbouw, sloop en verkoop zijn per project. De jaarlijkse prestatieafspraken met concrete activiteiten zijn gebaseerd op de algemene vierjaarlijkse kaderafspraken. Met de woningcorporatie De Woonschakel en huurdersvereniging Menkveste zijn kaderafspraken gemaakt voor de periode 2017-2020 en voor de periode 2021-2024.

De speerpunten uit de kaderafspraken 2017-2020 met betrekking tot gevarieerde woningbouw voor doelgroepen zijn: verruiming van sociale voorraad huurwoningen (nieuwbouw), huisvesting bijzondere doelgroepen in gemeente waaronder vergunninghouders, huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen van beleid (begeleid wonen, urgentie woningzoekenden, etc.). De Woonschakel had begin 2016 een aantal van 423 woningen in bezit. De gewenste prognose voor 2030 is een aantal van 500 woningen.¹

De ambitie/doel voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Koggenland ten minste te behouden om in te kunnen spelen op de constante druk op deze voorraad.

De kaderafspraken 2021-2024 zijn gebaseerd op de Regionale woonvisie 2020-2025 en de Verkenning wonen van Koggenland. De Woonschakel had per 1 januari 2020 een totaal van 546 huurwoningen in Koggenland in bezet. De primaire focus ligt op de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid). Het streven blijft er op gericht dat actief woningzoekenden eind 2024 binnen een periode van 2 à 3 jaar een huurwoning in de gemeente kunnen betrekken. Daarvoor is uitbreiding van het aantal huurwoningen door nieuwbouw noodzakelijk.

De belangrijkste doelstellingen voor de periode 2021-2024 met betrekking tot gevarieerde woningbouw voor doelgroepen zijn de volgende: 50 extra huurwoningen tot 2030 met de nadruk op kleine huishoudens en sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning.

Van de doelstelling van extra 50 huurwoningen zouden er 16 gerealiseerd moeten worden uiterlijk 2024 naast de 34 woningen die al voorzien zijn in Tuindersweijde-Obdam. Dit betreft Tuindersweijde- Zuid waar 34 woningen zijn opgenomen in het (zachte) plan van de woonprogrammering. Zie bijlage 11.

Partijen onderzoeken hierbij de mogelijkheden om het aantal woningen in deze periode te vergroten. In 2022 laten de partijen opnieuw onderzoek doen naar de toekomstige woningbehoefte. In alle toekomstige te realiseren nieuwbouwwijken zouden volgens De Woonschakel minimaal 20% huurwoningen moeten worden gerealiseerd. De gemeente wil niet verder gaan dan 10%-15%. Partijen verschillen op dit punt van inzicht over het noodzakelijk en in de praktijk te realiseren aanbod aan de beoogde woningzoekenden (lokaal/regionaal). Uit een interview met ambtelijke organisatie en portefeuillehouder² bleek dat de aanleiding hiervoor was de omvang van de sociale huur in Hensbroek. Uiteindelijk is in Hensbroek een percentage van 10% sociale huur beschikbaar gekomen voor de Woonschakel.

In bijlage 7 zijn de belangrijkste doelen en speerpunten uit de prestatieafspraken opgenomen.

¹ In dit onderzoek gaan we niet in detail in op alle gerealiseerde trajecten van de Woonschakel, omdat de gemeente hier via de prestatieafspraken invloed op heeft. We noemen ter illustratie één voorbeeld: 21 (vooral) levensloopbestendige woningen Obdam, Bosstraat en Kerkweg.

² Interview 2 september 2021

2.2 Concrete maatregelen voor gevarieerde woningbouw en CPO

Lokaal woningbouwprogramma

In de Verkenning Wonen van Atrivé van mei 2019 is een verkorte weergave opgenomen van de wettelijke vereisten, provinciale voorwaarden en de ambities van de regio. We verwijzen naar bijlage 2. Dit is de basis voor concrete maatregelen voor een regionaal en lokaal woningbouwprogramma.

In de Verkenning wonen is aangegeven dat Koggenland bouwplannen in ontwikkeling en in voorbereiding heeft. Hierover zijn met de provincie en de regiogemeenten afspraken gemaakt. Zie paragraaf 2.1 en paragraaf 3.1. In de verkenning staat dat op www.plancapaciteit.nl het woningbouwprogramma is te bekijken. Samengevat in de verkenning zag het er als volgt uit:

Tabel 2.2 Ontwikkeling woningbouwprogramma Koggenland (Bron: Verkenning Wonen, Atrivé, 2019)¹

Periode	Aantal woningen	Afgerond per jaar
2019-2029	1.108	110
2030-2039	484	50
2040-2050	190	20
Totaal 2019-2050	1.782	Gemiddeld 60

Dit woningbouwprogramma loopt conform Atrivé met gemiddeld 60 woningen per jaar in de pas met de geraamde woningbehoefte én met het gegeven dat de behoefte in de eerste 10 jaar fors hoger is, terwijl deze sterk afloopt richting 2040. Het bouwprogramma is gericht op het voorzien in de behoefte in de kernen. De nadruk ligt op de grotere kernen Obdam en Avenhorn/De Goorn, maar ook in Spierdijk, Berkhout, Ursem en Hensbroek wordt gebouwd. In deze verkenning is sprake van huisvesting voor alle doelgroepen.

Uit interviews blijkt dat de gemeentelijk ambitie is opgeschroefd van 60 naar 100-110 woningen per jaar tot 2030. De behoefte raming van de provincie is 90 woningen per jaar (900 voor periode 2019-2030) voor Koggenland. De gemeente heeft nu meer in de planning zitten dan de 90-100 woningen per jaar: ruim 200 woningen voor zowel 2022 als 2023. Het is gebruikelijk dat een deel hiervan uitvalt of vertraagt. De planning bestaat voor een groot deel uit plannen van derden. De gemeente geeft aan hier slecht op te kunnen sturen: plannen tegenhouden is lastig in een oververhitte markt. De gemeente moet nu de behoefte aantonen, omdat anders de provincie geen goedkeuring geeft of dat grote vertraging ontstaat. De gemeente beoordeelt ieder plan op zich. De provincie stuurt nu op keuze tussen plannen of buurgemeenten minder laten doen. Zie verder § 4.3

De gemeente geeft aan dat op lange termijn de demografie er anders uit gaat zien, er komen nu meer mensen van buiten naar de gemeente Koggenland en er leeft het idee dat de provincie onvoldoende rekening houdt met groei van buitenaf. De gemeente wil bouwen op eigen behoefte en stimuleert ontwikkelaars om lokaal te adverteren. De gemeente geeft aan weinig juridische mogelijkheden te hebben om toe te wijzen aan lokale bewoners, en wil dat nog eens laten onderzoeken.²

De RKC merkt op dat in de kadervisie, vastgesteld door de raad op 9 maart 2021, gekozen is voor ontwikkelscenario 2 (bouwen voor lokale behoefte en toestroom vanuit omliggende gemeenten) met een prognose van 60-110 woningen per jaar. De gemeente geeft aan niet te kiezen voor scenario 3; bouwen wat de markt toelaat, terwijl de markt nu wel bepalend is in een groot deel van de plannen.

In de kadervisie is een actielijst opgenomen waarbij de doelstellingen zijn vertaald in acties en is de stand van zaken per januari 2020 en de wijze hoe het budget is geregeld opgenomen. De acties zijn verdeeld over twee perioden : 2020 -2024 en 2025- 2030. Zie bijlage 4

¹ Dit aantal van 2019 wijkt af van tabel van 2.1.2 welke de stand van 16 maart 2021 weergeeft.

² Interview 12 juli 2021

Mogelijkheden en maatregelen CPO

We schetsen eerst in het kort de mogelijkheden van CPO en het daarbij behorende proces. CPO is een ontwikkelmethode die goed aansluit bij de woonwensen van de toekomstige bewoners: het staat bewoners in beginsel vrij om de woning geheel naar eigen wens te laten bouwen (in overleg met het collectief). Er zijn in Nederland twee varianten in collectief particulier opdrachtgeverschap:

- 1) Bij de eerste variant is er al een groep waarna er een locatie wordt gezocht, hierbij is een bewonersgroep de initiatiefnemer.
- 2) Bij de tweede variant is de gemeente de initiatiefnemer, en neemt het initiatief door gronden te reserveren voor CPO.

Het project kan geïnitieerd worden door enkele mensen die hun eigen huis met behulp van CPO willen realiseren. Met deze gedachte worden andere leden geworven, en deze groep mensen worden in vroegtijdig stadium verenigd in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk. De stichting of vereniging wordt de opdrachtgever richting de overige partijen – waaronder bijvoorbeeld de architect en de aannemer – en kan mogelijk worden begeleid door een externe en onafhankelijke adviseur. In het begin worden de statuten opgesteld waarin onder andere wordt vastgelegd hoe de besluitvorming plaats zal vinden. Een aantal besluiten zullen door het collectief in het geheel gemaakt worden, andere beslissingen worden individueel gemaakt.¹

Overheden kunnen een ondersteunende rol spelen voor CPO en/of subsidie verlenen. Vrijwel alle Nederlandse provincies stimuleren CPO-projecten door het beschikbaar stellen van een subsidie. Gemeenten die particuliere woningbouw willen stimuleren, kunnen de hulp inroepen van het Expertteam Eigenbouw van het Ministerie van BZK.²

De ambtelijke organisatie en het college van Koggenland kijken per project of er animo voor is. De gemeente wil door CPO initiatieven de eigen inwoners ondersteunen in hun bouwplannen, al is het moeilijk juridisch te sturen dat alleen Koggenlanders hier gebruik van maken. In de praktijk zijn de CPO initiatieven wel altijd van Koggenlanders.

Inmiddels is in verschillende projecten ervaring opgedaan met CPO zoals: De Tuinen (reeds afgerond), Spierland (in ontwikkeling) of Tuindersweijde, Zuidermeer (in ontwerp). Er wordt aangegeven dat de gemeente een rol voor zichzelf ziet weggelegd in het werven van geïnteresseerden voor een CPO, maar ook in het begeleiden van het CPO-collectief bij het maken van keuzes over onder meer de verkaveling. De gedachte speelt om misschien actiever te zijn bij het werven.³

In de grondexploitatie van De Tuinen fase 1 is grond gereserveerd voor CPO op 2 locaties. In de tweede fase is geen ruimte voor CPO gereserveerd, maar kan wel worden geboden als er vraag naar is. De gemeente probeert ook in samenwerkingsafspraken met ontwikkelaars afspraken te maken over de invulling van CPO. In het project Spierland is de grond door de ontwikkelaar aan een CPO-collectief verkocht, waarbij de ontwikkelaar relatief veel invloed op de keuzemogelijkheden van de toekomstige bewoners behield. In een interview werd aangegeven dat de gemeente dit als onwenselijk beschouwt.

Zie verder paragraaf 2.4, 3.2 en 4.2.

¹ Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Collectief_particulier_opdrachtgeverschap

² Bron: <https://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo>

³ Interview 12 juli 2021

2.3 De analyse van de woningmarkt in Koggenland

Verkenning Wonen 2019.

Door Atrivé is, in opdracht van de gemeente, deze analyse van de woningmarkt en woningmarktontwikkeling in de gemeente gemaakt. Deze analyse ligt ten grondslag aan zowel de portefeuillestrategie van het gemeentelijk woningbedrijf als de Kadervisie (zie paragraaf 2.1). De hoofdpunten van deze analyse zijn in onderstaand kader weergegeven.

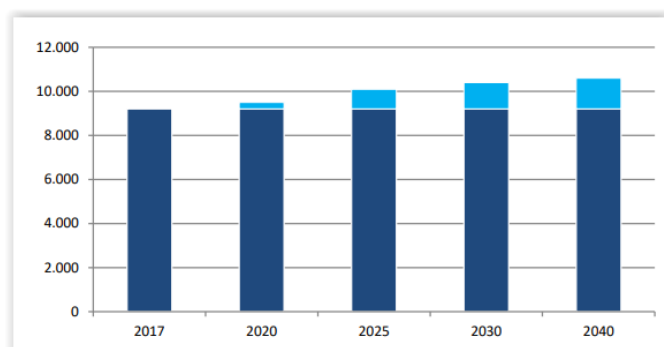
Het beeld

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

Dit beeld is gebaseerd op een uitgebreid onderzoek gebaseerd op gegevens tot en met 2018. Dit betrof o.a. uitgebreide analyses van demografische trends (doelgroepen, inkomensontwikkeling), verhuismobiliteit, analyse van woonkernen, aanbieders van sociale huurwoningen, actieve woningzoekenden en kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften. Dit beeld is aangevuld met dorpsgesprekken, gesprekken met Doe-teams (voor CPO in Zuidermeer en het Obdammerhof in Obdam) en projectmatige onderzoeken. Verder is er gesproken met partners (makelaars, projectontwikkelaars, zorgaanbieders, woningcorporatie De Woonschakel en het gemeentelijk woningbedrijf, etc.).

De belangrijkste conclusies t.a.v. de demografische ontwikkelingen waren: in 2018 telt de gemeente Koggenland circa 22.500 inwoners en 9.300 huishoudens. Er werd toen voor de komende jaren een toename verwacht van het aantal inwoners en huishoudens naar respectievelijk 24.000 inwoners en 10.700 huishoudens in 2040. De geprognosticeerde demografische groei is sterker in de gemeente Koggenland in vergelijking met de gehele regio Westfriesland. Het aantal huishoudens stijgt naar verwachting sneller dan het inwonertal (huishoudensverdunding).

Figuur 2.3 Geprognosticeerde woningbehoefte 2017-2040 gemeente Koggenland (Bron: provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040)



Vanuit de provincie is een raming gemaakt van de extra woningbehoefte (zowel koop als huur) voor de gemeente Koggenland tot 2040. Dit is geraamd op circa 1.400 woningen.

We merken op dat in de prognose van de provincie uit 2019 de verwachte bevolkingsontwikkeling uit komt op 23.500 inwoners, met 10.500 huishoudens in 2040.¹ Zie bijlage 14 voor de prognose uit 2019.

¹ Voor de woningbehoefte zijn de prognoses lastig vergelijkbaar. De methodiek voor de berekening hiervan is namelijk vernieuwd. De woningbehoefte in 2019 ligt lager, deels door de lagere huishoudensgroei, deels door de nieuwe methodiek

Atrivé verwoordt de bewoningsbehoefte voor additionele woningen in mei 2019 als volgt:

“Op basis van bevolkingsprognose en het regionaal Woningbehoefte-onderzoek blijkt dat voor de periode 2017-2025 behoefte is aan 870 nieuwe woningen en in de periode 2015-2040 nog eens 550. Dat maakt dat in totaal 1.420 woningen nodig zijn, oftewel zo’n 60 woningen per jaar”.

In de analyse is door Atrivé ook de kwalitatieve woningbehoefte op basis van woonwensen, inkomens en verhuismobiliteit van mensen in beeld gebracht. De woningbehoefte is vergeleken met de voorraad aan woningen op basis van woningtype, eigendom en prijs. Hiermee ontstaan een duidelijk beeld voor de benodigde gevarieerde woningbouw. Samengevat betekent dit dat het dringen is op de woningmarkt voor de verschillende doelgroepen. Zie voor een nadere toelichting bijlage 5.

Atrivé concludeert dat het woningbouwprogramma in aantallen ruimte genoeg biedt om alle doelgroepen een plaats te geven, maar het van belang is te borgen dat deze doelgroepen die plaats ook krijgen. Atrivé geeft daarbij aan dat een aantal maatregelen nodig is. De RKC heeft onderzocht in hoeverre deze maatregelen in de praktijk van Koggenland zijn genomen. Op deze wijze is een relatie gelegd tussen de analyse van Atrivé, het beleid en de uitvoering van deze maatregelen.

Tabel 2.3 Maatregelen voor gevarieerde woningbouw en CPO (Bron: Verkenning wonen, Atrivé, 2019)

Nodig voor waarborgen doelgroepbeleid	Toegepast in de Koggenlandse praktijk
Het behoud en in beperkte mate groei van de sociale huurvoorraad, zoals ook opgenomen in de portefeuillestrategie van het Woningbedrijf, met de nadruk op grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Met De Woonschakel worden prestatie-afspraken gemaakt om in de behoefte te voorzien, met name via nieuwbouw in het project Tuindersweijde in Obdam.	Ja, dit is opgenomen in de portefeuillestrategie en programmabegrotingen. Ja, dit is opgenomen in de prestatieafspraken 2021-2024 (zie paragraaf 2.1.3). In de programmering van Tuindersweijde Zuid zijn 34 sociale woningen opgenomen.
Onder de huidige omstandigheden specifieke aandacht voor starters op de koopmarkt: realiseren van goedkope koopwoningen, ondersteunen van collectief particuliere initiatieven en het verruimen van de grens om in aanmerking te komen voor een Starterslening. In de huidige markt is een verruiming naar € 200.000 passend.	Ja, in de actielijst bij de Kadervisie is dit opgenomen. Zie bijlage 4. Hieruit blijkt ook de CPO ondersteuning bij diverse projecten (zie paragraaf 3.2). Er is een raadsvoorstel van 25 mei 2020 om de grens van de starterslening te verhogen naar € 250.000. Via een raadsamendement is dit gekoppeld aan 80% van de koopgrens van de NHG.
Aanpassen van het toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen: op initiatief van De Woonschakel wordt onderzocht of het toewijzingssysteem is aan te passen om spoedzoekers, starters en urgenten eerder aan een woning te helpen.	Ja, het toewijzingssysteem Woonmatch van toepassing in Westfriesland is aangepast aan doorstromers, spoedzoekers en urgenten. https://woonmatchwestfriesland.nl/
In iedere woonwijk ruimte bieden voor aantrekkelijke woonconcepten voor senioren, zoals de hofjes in Tuindersweijde in Obdam en de Bavo-locatie in Ursem, bij voorkeur op basis van collectief particulier initiatief (cpo).	Deels, er zijn diverse CPO initiatieven, waarvan enkele specifiek gericht op senioren in een aantal dorpskernen van toepassing. Zie paragraaf 2.3, 3.1 en 3.2

2.4 Heldere voorwaarden voor CPO in relatie tot de analyse

De gemeente heeft in de kadervisie, van mei 2020 vastgesteld door de raad in maart 2021, uitgesproken dat 10% van de woningen per project middels CPO gerealiseerd dienen te worden. In een interview¹ is aangegeven dat er geen specifiek beleid of richtlijnen zijn voor CPO. Dit speelt nu de laatste 5 jaar en wordt ervaren als iets heel nieuws omdat het meer iets voor stedelijke gemeenten werd gevonden. In de Verkenning wonen is aangegeven dat het niet mogelijk is alle nieuwe woningen uitsluitend voor eigen inwoners beschikbaar te stellen, omdat wettelijk totale afscherming niet toegestaan is. Wel zijn maatregelen mogelijk om uitsluitend bouwplannen toe te staan op initiatief van inwoners of uitsluitend lokaal te adverteren. Zoals in paragraaf 2.3 (tabel 2.3) is aangegeven heeft Atrivé n.a.v. haar analyse van de woningmarkt aangegeven dat er in iedere woonwijk ruimte moet zijn voor aantrekkelijke woonconcepten voor senioren bij voorkeur middels CPO. Daarnaast wordt ook de inzet van CPO voor starters op de woningmarkt als kansrijk gezien.

In de praktijk realiseert de gemeente CPO waar dat mogelijk is.

- 1) Zo is in Zuidermeer een project van 16 woningen middels CPO in voorbereiding. Dit project is 100% CPO. Dit project is geïnitieerd vanuit een Doe Team.
- 2) In het project De Tuinen in Ursem was eveneens ruimte voor CPO op 3 locaties. Daarvoor hebben twee collectieven een voorstel gedaan, die beide passen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn als volgt geformuleerd:

Figuur 2.4 Randvoorwaarden CPO De Tuinen – Ursem (bron: collegevoorstel 3 augustus 2017)

Bij aanmelding van meerdere initiatieven voor 1 locatie de keuze bepalen op basis en in volgorde van:

- Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- Stedenbouwkundige invulling mede gelet op de (on)mogelijkheden op de resterende kavel
- Zelfbewoning door de deelnemers aan het CPO
- Bij de zuid-oost-locatie uitgaan van een CPO-groep van minimaal 5 deelnemers;
- Loting indien initiatieven op basis van het voorstaande als gelijkwaardig worden beoordeeld.

Door middel van loting is gekozen voor een van de beide projecten.

- 3) Vooralsnog was in de eerste fase van De Tuinen ruimte voor CPO. Op dit moment is er voor de tweede fase van De Tuinen nog geen ruimte voor CPO gereserveerd. Hiervoor is er nu voor de gemeente het dilemma om wanneer duidelijk te maken dat ook daar ruimte is voor een CPO. Op tijd hiervoor werven wordt gezien als een belangrijk aandachtspunt.²

De RKC merkt op dat er in de voorwaarden voor CPO geen relatie gelegd wordt met benodigde variatie in de woningtypes of variatie in de doelgroepen van het woonbeleid. De gemeente stuurt niet op variatie binnen de CPO's, maar laat dit over aan de initiatiefnemers. In de praktijk blijkt hier overigens wel aandacht voor te zijn. Er zijn CPO-projecten die zich richten op senioren, waaronder het Knarrenhof in Obdam, op starters (waaronder Spierland) en op een onbenoemde doelgroep. Ook qua woningtypologie is er sprake van variatie: zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap- als rijwoningen en meergezinswoningen worden middels CPO gerealiseerd.

Zie verder paragraaf 3.2. voor de spreiding van CPO projecten en 4.2 voor het zicht op CPO projecten.

¹ Interview 12 juli 2021

² Interview 12 juli 2021

3 Besluiten en projecten

In dit hoofdstuk staan twee vragen centraal:

- Welke besluiten heeft het college/de raad genomen om doelen van woonbeleid te stimuleren? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 3.1 en 3.2
- Over welke projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4.

3.1 Besluitvormingsproces colleges en raden voor gevarieerde woningbouw

In deze paragraaf kijken we naar het regionaal (paragraaf 3.1.1) en lokaal besluitvormingsproces woonbeleid (paragraaf 3.1.2), en naar de besluitvorming van het gemeentelijk woningbedrijf (paragraaf 3.1.3). Voor de specifieke besluitvorming door de raad verwijzen we naar de paragrafen 5.1 en 5.3.

3.1.1 Regionaal woonbeleid, afspraken bepalen de besluitvorming

In de regio is afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen van de regiogemeenten getoetst gaan worden aan de hand van het Afwegingskader wonen Westfriesland 2019. De colleges van de Westfriesse gemeenten hebben zowel het Woonakkoord als het Afwegingskader ondertekend. (zie paragraaf 2.1)

Volgens dit kader richt de regio zich in eerste instantie op een productie van 10.000 woningen tot 2030. Het afwegingskader geeft het besluitvormingsproces weer voor woningbouwprojecten.

Het afwegingskader voor woningbouwplannen, dat als bijlage bij het woonakkoord is gevoegd, bestaat uit twee onderdelen:

- 1) De Westfriesse basis. De basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. Een woningbouwplan voldoet alleen aan de basis, als het plan scoort op elk van de volgende punten:
 - ✓ De kwantitatieve behoefte wordt bepaald op basis van de indicatie woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose.
 - ✓ Een geactualiseerde regionale woningbouwprogrammering 2019 is opgesteld voor dit afwegingskader, gebaseerd op de provinciale behoefteprognose 2017-2040. De cijfers tot en met 2030 zijn aangehouden. (zie paragraaf 2.1.1 en 2.3)
 - ✓ elke gemeente blijft in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose. Wel kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden.
 - ✓ De regio heeft de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming.
- 2) Het Westfriesse vooruitdenken. Er is een inspanningsverplichting om minimaal 5 van een 10-tal ambities te realiseren. Er zijn 6 ambities die betrekking hebben op diversiteit van woningaanbod:
 - Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (passend bij inkomens zoals sociale huurwoningen en goedkope koopappartementen)
 - Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen (toekomstbestendige woningen).
 - Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (vrije sector huurwoning)
 - Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet.
 - Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd.
 - Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidendheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet.

De provincie en de regiogemeenten geven uitvoering aan de opgaven, door acties en afspraken. De acties worden regelmatig geactualiseerd en samen met de lijst met woningbouwplannen in het landelijk gebied tenminste jaarlijks in een bestuurlijk voortgangsoverleg besproken. Zie bijlage 8 voor dit overzicht.

RKC Koggenland

Op basis van het Woonakkoord en de woningbehoefte en randtotalen per gemeente (kwantitatieve doelstellingen) is dit uitgewerkt in de Woningprogrammering Westfriesland 2021-2020. (zie paragraaf 2.1.1) Op basis hiervan vindt regionale afstemming plaats, waarbij de bouwplannen afgezet worden tegen de woningbehoefte per gemeente en in totaal voor de regio Westfriesland. In bijlage 11 is het overzicht voor de woningbouwplannen voor de gemeente Koggenland opgenomen.

Uit interview blijkt dat voor ieder project het afwegingskader ingevuld en volledig onderbouwd wordt. Dat wordt ambtelijk besproken in de werkgroep wonen. Daar komt een advies uit, dat naar VVRE (regionaal bestuurlijk overleg portefeuillehouders verkeer, vervoer, ruimtelijke ordening en economie) wordt gestuurd.

Uit een voorstel van 19 augustus 2021 voor de VVRE blijkt dat er een geactualiseerd afwegingskader wonen 2021 is gemaakt. Hoewel is aangegeven dat het afwegingskader goed functioneert voor gemeenten en provincie is er een aanpassing geweest. In deze aanpassing ligt de nadruk op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het Westfriesse vooruitdenken en concretisering van de ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Deze actualisatie is recent voorgelegd aan de colleges ter vaststelling.

3.1.2 Gemeentelijk woonbeleid: besluitvorming ontwikkelrichting

In de door Atrivé opgestelde Verkenning wonen van mei 2019 zijn drie ontwikkelrichtingen aangegeven:

- 1) *Woningbouw baseren op lokale, natuurlijke groei.* Als uitsluitend voor die groep nieuw gebouwd zou worden, moet het bouwprogramma drastisch worden afgebouwd naar zo'n 10 woningen per jaar.
- 2) *Versnelde woningbouw op basis van prognose en actuele woningbehoefte.* Deze ontwikkelrichting sluit het meest aan bij het bestaand beleid: het woningbouwprogramma is gebaseerd op bevolkingsprognoses en woningbehoefte-onderzoek en wordt hierop telkens aangepast.
- 3) *Maximaal inzetten op woningbouw, in de kernen en dorpslinten maar ook in het landelijk gebied.* De kwaliteiten van Koggenland kunnen worden ingezet op maximaal in te zetten op het realiseren van woningen en aantrekken van nieuwe bewoners

Het college en de raad van Koggenland hebben gekozen voor ontwikkelrichting 2, opgenomen in de kadervisie (formeel vastgesteld op 9 maart 2021) en vertaald in de ambitie: "In de eigen woningbehoefte voorzien." Dit sluit aan met de raadsopdracht van 26 november 2019: "Bij het maken van de raadsopdracht over het thema Woningbouw punt 2,3,4,5 en 6 staat de opgave centraal om 'te bouwen, revitaliseren en verbouwen naar behoefte, in alle kernen'. Met een goede balans tussen bouwen en groen waardoor het groene en weidse karakter van Koggenland behouden blijft."

In de Verkenning Wonen geeft Atrive aan dat bij deze ontwikkelrichting 2 de gemeente er voor kiest om per project - afhankelijk van de locatie (is de locatie geschikt voor bepaalde doelgroepen?) en het moment (hoe staat de doelgroep er op dat moment voor?) - te onderzoeken wat de meest passende invulling is. Als voorbeeld noemen we het project Tuindersweijde in Obdam. Hierbij heeft het college op 20 november 2018 de woningverdeling vastgesteld. Het uitgangspunt voor de woningverdeling is: sociale huur 10%, sociaal/goedkope huur 20%, middeldure koop 25%, dure koop 25%, CPO 10% en vrije kavels 10%. Daarbij worden de sociale huurwoningen ontwikkelt en gebouwd door de Woonschakel. Het overleg met de ontwikkelaar (Vos Obdam) wordt met deze uitgangspunten voortgezet.¹ Voor andere overeenkomsten met private partijen en de daarin opgenomen woningverdeling verwijzen we naar tabel 4.3.2.

De besluitvorming is verder gebaseerd op de lokale kaders en sluiten aan op de Verkenning Wonen en zijn beschreven in paragraaf 2.1.2 onder het woonbeleid van Koggenland. Met name het bestemmingsplan, waaraan ook de stedenbouwkundige plannen zijn getoetst, is een belangrijk kader. Bestemmingsplannen worden altijd vastgesteld door de raad.

¹ Besluitvorming woningverdeling Tuindersweijde-Zuid

3.1.3 Woningbedrijf en grondbedrijf: besluitvorming

Voor het voorzien in de eigenwoningbehoefte, initieert en faciliteert de gemeente via het gemeentelijk grondbeleid ruimtelijke ontwikkelingen om zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende aanbod van woningen te realiseren.

Het startpunt voor het realiseren van woningbouwprojecten is het vaststellen van bestemmingsplannen. Alleen als er een bestemmingsplan is zijn er harde plannen te maken. We merken hierbij op dat door de invoering van de omgevingswet de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling wil vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.¹

Voor de kernen in de gemeente Koggenland geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Ze zijn allemaal verschillend en het ene plan is nieuwer dan het andere. Nu werkt de gemeente aan een gezamenlijk bestemmingsplan voor acht kernen van Koggenland, dat gebaseerd is op nieuwe wet- en regelgeving. Het voldoet aan alle eisen over standaardisering, uitwisselbaarheid en digitalisering. Met het nieuwe bestemmingsplan geldt er straks één set regels, gebaseerd op dezelfde systemen, voor de acht kernen. Het plan zorgt voor duidelijkheid en flexibiliteit. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het mogelijk om vooruit te lopen op het maken van een volwaardig Omgevingsplan voor de kernen. Een Omgevingsplan had eerst de voorkeur van de gemeente Koggenland. Maar toen werd de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 2022. Daarop is de gemeente gaan onderzoeken of ze een Chw (Crisis en herstelwet)-bestemmingsplan wilde opstellen. Inmiddels heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Daarna heeft de gemeente een Kadervisie gemaakt als voorloper voor de Omgevingsvisie.²

Inmiddels is er een Nota van uitgangspunten vastgesteld voor het deelgebied Kernen.³ In paragraaf 4.3 gaan we hier verder op in.

De volgende belangrijke stap is het ontwikkelen van bouwgronden. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:

- 1) *Bouwgronden in exploitatie (BIE)*. De gemeente bezit eigen gronden. De gemeente ontwikkelt de eigen bouwgronden in exploitatie te ontwikkelen, op basis van een door de raad vastgestelde exploitatiebegroting.
- 2) *Faciliterend grondbedrijf*. De gemeente bezit geen eigen gronden. De gronden zijn in bezit van private ontwikkelaars. De gemeente kan dan kiezen voor een faciliterend grondbedrijf. De gemeente faciliteert hier door bijvoorbeeld een bestemmingsplan vast te stellen, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen. Met de private ontwikkelaars wordt dan bij voorkeur een -vrijwillige- anterieure overeenkomst gesloten en anders of eventueel via een posterieure overeenkomst.⁴

Bestemmingsplannen, grondexploitaties bij BIE en overeenkomsten bij het faciliterend grondbeleid moeten voldoen aan allerlei wettelijke en juridische eisen. Bestemmingsplannen en grondexploitaties moeten vastgesteld worden door de raden. Overeenkomsten aangaan is een bevoegdheid van het college.

Uit een interview⁵ blijkt dat het gemeentelijk woningbedrijf geen plannen ontwikkelt zonder grondexploitaties. Bij faciliterend grondbedrijf worden er wel afspraken gemaakt over 10% huurwoningen. In paragraaf 3.3 gaan we wel in op wat dit betekent voor de woningbouwprojecten.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>
<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/>

² <https://chw.aandeslagmetdeomgevingswet.nl/projecten/koggenland-kernen/>

³ Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Kernen Koggenland, mei 2021

⁴ Jaarrekening 2018, paragraaf grondbeleid.

⁵ Interview 13 juli 2021 en ambtelijk wederhoor mail 30 september 2021

3.2 Besluitvorming; spreiding van projecten en CPO over dorpskernen

Spreiding alle woningbouwprojecten (hard en zacht) over de kernen

Als resultaat van de besluitvorming zijn er harde plannen vastgesteld. Zie voor besluitvorming bijlage 9. Daarnaast zijn er zachte plannen, waar nog geen formele status of besluitvorming is geweest. Voor de specificatie van de woningbouwprojecten voor Koggenland verwijzen we naar bijlage 11. In onderstaande tabel is op basis van deze specificatie aangegeven hoe de verdeling over de dorpskernen is.

Tabel 3.2.1 Spreiding plannen over kernen Koggenland 2021-2030 (Bron: programmering 16 maart 2021)

Kern	Appartementen	Grondgebonden	Nog niet bekend	Totaal	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Nog niet bekend	Totaal
Avenhorn	nbn	10	343	353	4	nbn	24	325	353
De Goorn	23	131	9	163	11	11	141	0	163
Berkhout	11	28	0	39	6	0	33	0	39
Bobeldijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensbroek	0	60	0	60	11	0	49	0	60
Grosthuisen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obdam	nbn	18	772	790	34	nbn	326	430	790
Oudendijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rustenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scharwoude	22	68	0	90	0	0	22	68	90
Spierdijk	0	79	0	79	0	0	79	0	79
Ursem	0	156	0	156	12	0	144	0	156
Wogmeer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuidermeer	nbn	nbn	15	15	0	0	15	0	15
Totaal	56	550	1.139	1.745	78	11	833	823	1.745
In %	3%	32%	65%	100%	4%	1%	48%	47%	100%
Doelstelling kadervisie Vastgesteld door de raad op 9 maart 2021.	1) "Alle kernen moet in meer of mindere mate ruimte voor woningbouw worden geboden teneinde de dorpen leefbaar te houden, ouderen en jongeren de mogelijkheid te geven in het dorp te kunnen blijven wonen en op die manier bij te dragen aan het behoud van voorzieningen en het verenigingsleven." 2) "De grootste woningbehoefte en 'druk van buitenaf' ligt bij de grote kernen Obdam en Avenhorn/De Goorn. Een bescheiden behoefte is er in de kernen Hensbroek, Spierdijk, Ursem, Berkhout en Zuidermeer. In de kleine kernen is er incidenteel en kleinschalig behoefte aan woningbouw."								

Uit de confrontatie tussen doelstellingen van de kadervisie (9 maart 2021) en de woningprogrammering (16 maart 2021) vallen de volgende zaken op:

- 1) De eerste doelstelling dat alle kernen in meer of mindere mate ruimte moeten hebben voor woningbouw is verder niet geconcretiseerd in aantallen. In de programmering is wel een indeling gemaakt naar woningtype maar geen indeling naar doelgroepen (ouderen en jongeren).
- 2) De behoefte zoals genoemd in de tweede doelstelling komt overeen met de plannen in de diverse kernen. De grootste plannen liggen inderdaad in de kernen Avenhorn/ De Goorn (Buitenplaats de Burgh en Avenhorn-De Goorn-West) en in Obdam (Hofland en Tuindersweijde).

Spreiding CPO woningbouwprojecten over de kernen

Na de raadsbesluitvorming voor de totale projecten (zie bijlage 9 periode 2018-2020) zijn er nadere invullingsbesluiten genomen door het college voor twee CPO trajecten. De andere CPO trajecten zijn of nog zacht, niet doorgestaan of van een private ontwikkelaar.

Tabel 3.2.2 CPO plannen Koggenland 2020-2025; korte termijn (Bron: mail d.d.24 juni 2021)

Kern	Plannaam	Aantal	Toelichting
Ursem College- besluit 9/8/2017	De Tuinen (hard)	14	In fase 1 is op 3 locaties CPO gerealiseerd, waarvan 1 nog in ontwikkeling is. Van de 14 woningen hebben er 4 als doelgroep senioren. In fase 2 is eveneens ruimte voor CPO.
Obdam College- besluit 12/12/2017	Tuinders- weijde Zuid (hard)	28	Op initiatief van cpo groep Obdammerhof wordt er in deze ontwikkeling een 'vlek' vrij gehouden waar zij middels CPO een "Knarrenhof" kunnen realiseren. Zij worden hierin bijgestaan door Stichting Knarrenhof en zijn druk op weg met de ontwikkeling van het 'Obdammerhof'. De precieze invulling is nog niet bekend maar het ziet ernaar uit dat het ongeveer 28 woningen worden in verschillende prijscategorieën.
Obdam	Dubbelspoor (zacht)	0	Voor deze locatie, die in de verkoop stond voor vrijstaande of 2 ¹ -kapwoningen is in het verleden een plan ingediend voor een CPO ontwikkeling met senioren. Omdat er geen overeenstemming kon worden gevonden over de stedenbouwkundige opzet en de (marktconforme) grondprijs te hoog was is dit plan niet doorgestaan.
De Goorn	Buitenplaats (hard)	0	Er is in het verleden een initiatief ingediend door een inwoner voor het ontwikkelen van seniorenwoningen via CPO. Uiteindelijk is dit niet doorgestaan omdat er onvoldoende gegadigden waren om gezien de prijs een CPO te vormen op een locatie.
Spierdijk	Spierland (hard)	17	Geen ontwikkeling van de gemeente. Voor 8 starterswoningen en 9 doorstroom woningen is een CPO opgericht. Zij hebben van de ontwikkelaar bouwrijpe grond gekocht om in CPO de woningen te realiseren. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over CPO voor vrijstaande, 2 ¹ kapwoningen en gerijde woningen.
Zuidermeer	Omloop (hard)	16	Een stuk grond van de gemeente waar een initiatiefgroep uit Zuidermeer middels CPO een woonwijkje wil realiseren. De groep is druk bezig met het maken van een stedenbouwkundige opzet welke door de organisatie wordt beoordeeld. Bij de laatste opzet ging het om 16 woningen; 3 vrije kavels, 2x 2 ¹ -kap, een rij van 4 woningen en een rij van 3 woningen en 2 tiny houses.
Totaal		75	
Doelstelling kadervisie	In de kadervisie 2020-2025 is zoals eerder aangegeven, bepaald dat 10% van de geprogrammeerde woningen middels CPO gerealiseerd dienen te worden. Het aantal woningen uit de geprogrammeerde harde plannen (per 16 maart 2021) is 319		

Uit de confrontatie tussen de doelstelling van de kadervisie (9 maart 2021) en de CPO plannen vallen de volgende zaken op:

- 1) De doelstelling dat van de geprogrammeerde woningen 10% CPO is, is voor de harde plannen gehaald. Het percentage is 24% (75/319).
- 2) Bovenstaande tabel laat zien dat de meeste CPO-projecten in de grotere kernen bevinden. Dat is logisch, aangezien in die kernen de meeste woningen worden toegevoegd.

3.3 Variatie in en tussen woningbouwprojecten

Als resultaat van de besluitvorming zijn er harde plannen vastgesteld. Zie voor besluitvorming bijlage 9. Daarnaast zijn er zachte plannen, waar nog geen formele status of besluitvorming is geweest. Voor de specificatie van de woningbouwprojecten voor Koggenland verwijzen we naar bijlage 11. In onderstaande tabel is op basis van deze specificatie aangegeven hoe de variatie aan woningen is.

Tabel 3.3 Variatie plannen Koggenland 2021-2030 (Bron: programmering 16 maart 2021)

	Appartemen-ten	Grond-gebonden	Nog niet bekend	Totaal	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Nog niet bekend	Totaal
Harde plannen	22	275	22	319	17	0	302	0	319
Zachte plannen	34	275	1.117	1.426	61	11	531	823	1.426
Totaal	56	550	1.139	1.745	78	11	833	823	1.745
In percentage	3%	32%	65%	100%	4%	1%	48%	47%	100%
Doelstelling kadervisie Vastgesteld door de raad op 9 maart 2021.	1) Koggenland zet bij nieuwbouw in op een minimaal aandeel van 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur, 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming. 2) Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een 'mix' van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).								

Uit de confrontatie tussen doelstellingen van de kadervisie (9 maart 2021) en de woningprogrammering (16 maart 2021) vallen de volgende zaken op:

- 1) We merken op dat deze verdeling in de woningprogrammering (logischerwijs) nog niet aangepast is aan de verdeling van de doelstellingen in de kadervisie. Zie paragraaf 2.1.2
- 2) In de harde plannen is zichtbaar dat 86% bestaat uit grondgebonden woningen. Dit sluit aan met de gesignaleerde woningbehoefte in de Verkenning wonen door Atrivé (zie bijlage 5). In de zachte plannen is de verdeling grotendeels nog niet bekend. Dit betekent dat hier een sturingsmogelijkheid is.
- 3) In alle plannen is in totaal slecht 4% bestemd voor sociale huur. In de harde plannen is hiervoor 5% gereserveerd en in de zachte plannen is dit vooralsnog ook 4%. Dit ligt beduidend onder de doelstelling in de kadervisie van 10% sociale huur. De ambtelijke organisatie heeft dit genuanceerd; bij de harde plannen heeft dit te maken met de fasering; de sociale huur is al in een eerdere fases gerealiseerd, of komt juist in een latere fase.¹

In een interview² is aangegeven dat de gemeente in totaliteit gevarieerde woningbouw wil, maar dat per project lastig te organiseren vindt. Want er zijn daarbij 14 kernen, waarbij er sprake is van 90 (op basis van de provinciale prognose) te bouwen woningen per jaar.

Onder de harde plannen zijn de volgende zes woningbouwplannen opgenomen: Buitenplaats de Burgh, Hofland, Lijsbeth Tijs, Zuidermeer, De Tuinen deel 1 en Spierland. Deze projecten zijn, met uitzondering van Zuidermeer³, ook opgenomen in de jaarrekeningen onder de grondexploitaties. Hieruit blijkt de besluitvorming door de raad voor deze harde plannen (zie bijlage 9) en het aantal woningen per project (zie bijlage 10). In de jaarrekeningen is de variantie in woningen voor deze harde plannen niet opgenomen. We verwijzen hiervoor naar tabel 4.3.2.

¹ Ambtelijk wederhoor 30 september 2021

² Interview 12 juli 2021

³ De Zuidermeer betreft een CPO traject voor een uitbreidingslocatie voor 15 koopwoningen.

3.4 CPO projecten dragen bij aan gevarieerde woningbouw

Als we de informatie zoals aangeleverd door de ambtelijke organisatie groeperen naar verschillende doelgroepen zien we dat het volgende beeld ontstaat voor de bijdrage aan gevarieerde woningbouw.

Tabel 3.4. Bijdrage CPO trajecten aan gevarieerde woningbouw (Bron: interne informatie gemeente)

Kern	Plannaam	Aantal	Koopstarters	Doorstromers	Senioren	Onbekend
Ursem	De Tuinen	14	0	0	4	10
Obdam	Tuindersweijde-Zuid	28	0	0	28	0
Obdam	Dubbelspoor	0	0	0	0	0
De Goorn	Buitenplaats	0	0	0	0	0
Spierdijk	Spierland	17	8	9	0	0
Zuidermeer	Omloop	16	0	0	0	16
Totaal		75	8	9	32	26

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er voor alle drie – ook in de kadervisie - onderscheiden doelgroepen CPO-projecten ontwikkeld worden. Van de in totaal 75 woningen die middels CPO worden gerealiseerd, is circa 40% bestemd voor senioren. Ongeveer 35% van het totaal aantal heeft geen specifiek gedefinieerde of onbekende doelgroep.

CPO lijkt daarom binnen de gemeente voornamelijk te worden ingezet voor het realiseren van woonconcepten gericht op senioren, zoals in het onderzoek van Atrivé is aanbevolen.

4 Uitvoering

In dit hoofdstuk staan twee vragen centraal:

- Op welke manier is de uitvoering van de doelstelling van een gevarieerde woningvoorraad geborgd in de gemeente? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 4.1 en 4.2
- Op welke manier stuurt en beïnvloedt de gemeente de doelstelling van gevarieerde woningbouw? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 4.3 en 4.4

4.1 Monitoring van doelen gevarieerde woningbouw

In het onderzoek van Atrivé uit 2019 is aangegeven dat regelmatig monitoren en bijsturen onmisbaar is om vraggestuurd te bouwen. Artivé heeft de volgende mogelijkheden aangegeven, waarbij de RKC onderzocht heeft of deze in de praktijk worden toegepast.

Tabel 4.1.1 Mogelijkheden sturen toegepast in de Koggenlandse praktijk

Mogelijkheden monitoren en sturen	Toegepast in de Koggenlandse praktijk
Uitgaan van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefteonderzoeken. Op basis van verkoopcijfers verder bepalen of de ontwikkelingen op de koopmarkt aanleiding geven om bij sturen of aan te scherpen. Op basis van nieuw te ontwikkelen monitoringscijfers uit Woonmatch kunnen de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt worden gevolgd.	Ja, in het Woonakkoord is uitgegaan van de prognose van de provincie uit 2019 voor de raming van de woningbehoefte (zie figuur 2.2) In interview is aangegeven dat in het najaar van 2021 de volgende prognose wordt verwacht (zie verder 4.2). Verder worden verkoopcijfers van makelaars gevolgd en soms is er per project ook een uitvraag naar de woningbehoefte. ¹ Uit een interview ² blijkt dat de gegevens uit de Woonmatch gaan over een indicatie van de wachttijden en een grove indicatie van de woningbehoefte. Bij de organisatie is onbekend of ook cijfers per gemeente uit Woonmatch gehaald kunnen worden. De cijfers worden niet gebruikt.
Blijvend contact houden met de kernen, zoals nu gebeurd via de DOE-teams. In die DOE-teams bundelen bewoners hun krachten om initiatieven van de grond te krijgen, zoals wooninitiatieven.	Op de website van Koggenland zijn de vorderingen van de DOE-teams te raadplegen. Er zijn gesprekken geweest in 2017, 2018 en 2019. Alleen voor de kernen: Hensbroek (kleinschalige woningbouw), Obdam (Tuindersweijde) en Zuidermeer (CPO) zijn ontwikkelingen t.a.v. woningprojecten gemeld in maart 2019. ³ Bij de opstelling van de Kadervisie en de Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan Kernen Koggenland is een uitgebreid participatietraject geweest.
Voorafgaand aan een nieuw plan de gemeenteraad om laten denken over de uitgangspunten.	Ja, op 14 september 2020 is een werksessie geweest over de aanpassingen van de kadervisie. Zie paragraaf 5.1

Zoals eerder is vermeldt blijkt uit interview dat de ontwikkeling woningbouwplannen teruggekoppeld wordt in de VVRE (bestuurlijk overleg portefeuillehouders verkeer, vervoer, ruimtelijke ordening en economie). De afspraak is nu om één keer per jaar concrete woningbouwplannen in landelijk gebied te bespreken. Die actualisatie vindt nu (medio 2021) plaats. Deze actualisatie is begin september 2021

¹ Interview 12 juli 2021.

² Interview 2 september 2021.

³ https://www.koggenland.nl/bestuur-en-organisatie/dorpsgesprekken_43412/

besproken in de VVRE en bekend in het college van Koggenland. De actualisatie moet nog door de provincie worden vastgesteld ¹ De actualisatie is verwerkt in bijlage 8.

Uit interviews² is gebleken dat er geen monitoring op doelgroepen is. De doelstellingen worden per project opnieuw bekeken en vastgesteld. Er is geen totaaloverzicht. Per plan (en per kern) moet de mix goed zijn. Vaak loopt er ook maar 1 project per kern. Daarbij is aangegeven dat projecten vaak lang lopen, zodat daardoor het overzicht over projecten kan ontbreken. Vandaar de wens bij de organisatie om vaker een update met informatie te geven. Het voornemen van de organisatie is om de raad dit jaar (2021) nog met een memo te informeren. Er zal door de organisatie ook een overdrachtsdossier gemaakt worden bij de nieuwe raadsperiode.

Verder is gebleken dat de organisatie jaarlijks de gegevens invult op www.plancapaciteit.nl. Hierin is de capaciteit van de plannen verdeelt naar de verwachte periode van oplevering, naar woningtype en naar planstatus. Zie verder bijlage 12. We gaan in paragraaf 4.3 nader op in op de sturingmogelijkheid.

Om een beter overzicht te krijgen over de projecten in relatie tot de doelstellingen van de Kadervisie heeft de RKC in het vorige hoofdstuk een aantal tabellen gemaakt:

Tabel 4.1.2. Totaaloverzicht inzicht krijgen in doelen van de Kadervisie

Tabel	Naam	Doel
3.2.1	Spreiding plannen over kernen Koggenland 2021-2030 (Bron: programmering 16 maart 2021)	Inzicht geven in de toekomstige realisatie van de spreiding van plannen over woonkernen
3.2.2	CPO plannen Koggenland 2020-2025; korte termijn (Bron: mail d.d.24 juni 2021)	Zicht krijgen op de doelstelling dat 10% van de programmering middels CPO gerealiseerd dient te worden.
3.3.1	Variatie plannen Koggenland 2021-2030 (Bron: programmering 16 maart 2021)	Zicht krijgen op de doelstellingen van de kadernota over de variatie in woonplannen t.b.v. de verschillende doelgroepen.
3.4	Bijdrage CPO trajecten aan gevarieerde woningbouw (Bron: interne informatie gemeente)	Zicht krijgen in hoeverre CPO trajecten ook bijdragen aan gevarieerde woningbouw.

Mogelijkerwijs kunnen deze tabellen de basis zijn voor de monitoring van de organisatie gericht op de doelstellingen uit de kadervisie. Vervolgens is ook van belang om de programmering op deze manier vorm te geven, zodat er een goede vergelijking mogelijk is met de doelstellingen. De organisatie kan vervolgens de raad hier verder over informeren.

Tot slot heeft de RKC nog in algemene zin gekeken naar de monitoring van de prestatieafspraken met De Woonschakel. In de aanbestedingsbrief van De Woonschakel voor de bieding voor het jaar 2021 wordt verantwoording afgelegd over de uitvoering van de afspraken van 2019. Hierin staat informatie over beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen zoals:

- Een beschikbaarheid van 546 woningen in Koggenland (gewenst aantal 500 ultimo 2030)
- De actieve wachttijd voor een standaard woning is 3,6 jaar. De ontwikkeling van de zoekduur in jaren is in de periode 2015-2019 opgelopen (voor jongeren van 2,3 naar 2,8 jaar; voor 23-55 jarigen van 2,5 tot 3,6 jaar en voor senioren van 0,9 tot 2 jaar). Dit zijn regionale cijfers, er zijn geen cijfers per gemeente.

¹ Interview 2 september 2021

² Interview 12 juli 2021 en 2 september 2021

4.2 Zicht op de CPO trajecten

In het onderzoek is informatie opgevraagd over de lopende en toekomstige CPO trajecten en de daarbij geldende voorwaarden. Hieruit blijkt dat de ambtelijke organisatie zicht heeft op deze lopende CPO trajecten. Het betreft in totaal een zestal CPO trajecten. Deze informatie is door de RKC verwerkt in de tabellen 3.2.2 en 3.4., waarnaar we verwijzen. Uit deze tabellen blijkt door deze verwerking het zicht op de spreiding over de dorpskernen en de bijdrage van CPO aan de doelen van gevarieerde woningbouw.

Uit de tabel in paragraaf 4.1 lijkt te mogen opgemaakt dat er sinds maart 2019 geen resultaten zijn, naar aanleiding van besprekingen met Doe- teams, over mogelijke toekomstige CPO trajecten. Uit de eerder genoemde interviews is overigens gebleken dat de organisatie ook nog zoekende is om meer bekendheid te geven aan de mogelijkheden van CPO trajecten. De vraag is dan ook of de organisatie zicht heeft op latente potentiële CPO trajecten. We verwijzen verder naar paragraaf 4.4.

4.3 De beïnvloedingsmogelijkheden gevarieerde woningbouw

In onderstaande tabel is voor de in eerdere hoofdstukken benoemde invloedsmogelijkheden aangegeven hoe zij in Koggenland gebruikt worden voor het kwalitatief en kwantitatief sturen op doelgroepen/ gevarieerde woningbouw. Onder de tabel is dat nader toegelicht. Zie bijlage 16 voor een uitgebreide beschrijving van de maatregelen die een gemeente mogelijk kan inzetten voor gevarieerde woningbouw.

Tabel 4.3.1 Mogelijkheden van invloed op gevarieerde woningbouw in beeld

<i>Mogelijkheid</i>	<i>Invloed door andere partijen</i>	<i>Invloed gemeente</i>	<i>Invloed op gevarieerd wonen Kwalitatief onderkend</i>	<i>Invloed op gevarieerd wonen. Kwantitatief in beeld</i>
Plancapaciteit en programmering	Provincie	Ja via overleg VVRE en met de provincie	Alleen naar woningtype grondgebonden en appartementen en naar de doelgroepen koop en huur. Niet verder gespecificeerd. Zie bijlage 11 en 12.	
Bestemmingsplannen	Procedure bestemmingsplan ¹	College bereidt voor. Raad stelt vast	Nieuwe (grootschalige) uitbreidingsgebieden volgen een eigen procedure en worden, via een wijziging, aan het Omgevingsplan toegevoegd. ²	
Grondexploitatie geheel zelf uitvoeren	In beginsel niet.	Gemeente als risicodragend project-ontwikkelaar	Ja, op alle typen woningen voor de markt. Dit wordt nu niet meer gebruikt, omdat het woningbedrijf zich niet als commerciële ontwikkelaar opstelt.	
Grondexploitatie met ontwikkelaars	Gemeente en private partijen stellen overeenkomsten op. Zie tabel 4.3.2.		Ja, gemeente stelt hiervoor uitgangspunten op.	Ja, variatie in doelgroepen is opgenomen in de overeenkomsten
Woningbedrijf	In beginsel niet. Wel Woningwet.	Gemeente bepaalt beleid woningbedrijf	In beginsel alleen op sociale woningbouw	Ja, via portefeuillestrategie en kredieten voor projecten woningbedrijf
Prestatieafspraken De Woonschakel	De Woonschakel	Vaststellen prestatieafspraken	Alleen op sociale huurwoningen	Ja, door het bepalen van de bouwopgave en in beeld brengen wachttijden

¹ [Stapsgewijs: procedure bestemmingsplan - Kenniscentrum InfoMil](#). In dit onderzoek wordt hier niet verder op ingegaan.

² Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Kernen Koggenland, mei 2021



Plancapaciteit en programmering. De beschikbare plancapaciteit geeft de grenzen aan van de omvang van de woningbouw. De Provincie Noord-Holland speelt een belangrijke rol bij het versnellen van de woningbouwproductie, onder meer door het maken van regionale afspraken via woonakkoorden. Het woonakkoord van de provincie met de zeven gemeenten van de regio Westfriesland sluit aan op de prognose van 2019. In het woonakkoord staat een indicatieve woningbehoefte van 7.150 woningen (voor Koggenland 900 woningen 2019-2030) en een inhaalvraag van 300 woningen voor Westfriesland. Het woonakkoord is gebaseerd op de bevolkingsprognose 2019-2040 van de provincie. Zie bijlage 14. Zoals aangegeven wordt in het najaar van 2021 de volgende 2-jaarlijkse prognose opgesteld. Recent is er een masterplan van de provincie gedeeld met de gemeenten, waaruit blijkt dat de regionale behoefte aan harde plannen met 2.000 woningen stijgt t.o.v. 2019. Actuele trends voor binnenlandse migratie zijn hierin meegenomen. De intentie van de provincie is dat binnenstedelijk (dus beperkt in Koggenland) op te lossen.¹

Opvallend in de informatie op www.plancapaciteit.nl is dat in de periode 2021-2024 een aantal van 687 woningen opgeleverd wordt in Koggenland. Dit is het grootste deel van de ruimte in de woningprognose voor Koggenland van 680 woningen medio 2021. Dit duidt erop dat, zonder aanpassing van de ruimte in de woningbehoefte, er na 2024 in Koggenland niet meer gebouwd zou kunnen worden. Zie bijlage 12. Ambtelijk is daarbij een nuance aangegeven: de provincie hanteert geen keihard contingent al wordt het wel lastiger om nut en noodzaak van een bouwplan aan te tonen en regionale afstemming te vinden.

In een interview is aangegeven dat de provincie uitgaat van de eigen prognoses, maar dat is naar de mening van de gemeente niet voldoende voor de regionale/lokale woningbouwbehoefte. Belangrijkste element hierin voor Koggenland is de migratie van buiten. Het aantonen van migratiebehoefte is niet eenvoudig. De uitgevoerde uitvragen naar woningbehoefte per project worden vaak gebruikt ter onderbouwing van het project richting de provincie.² In interviews is ook aangegeven dat over de verdeling van capaciteit over de gemeenten discussie is binnen de VVRE. { Citaat ; “Provincie gooit een bot in het midden en wil dat wij erom gaan vechten”}. Koggenland heeft hierbij regionaal aangegeven dat alle kernen krachtige kernen zijn. De gemeente heeft aangegeven dat zij hiertegen aan blijft lopen.³

De beschikbare plancapaciteit en de woningbehoefte is ook besproken tijdens een overleg met raadsleden van vier fracties op 6 september 2021. In het volgende kader is aangegeven hoe deze raadsleden hier naar kijken⁴:

Er wordt een grote vraag naar woningen ervaren. Het beeld is dat er in de verschillende kernen veel te weinig gebouwd wordt als gekeken wordt naar wat is afgesproken. Uitgesproken is dat de gemeente er voor moet zorgen dat in alle kernen gebouwd wordt. Dat is lastig want hiervoor zijn ook gronden nodig. Een aantal kernen zijn wel goed bezig qua plan en uitvoering. Obdam valt tegen. De gemeente zit tegen de 100 woningen per jaar aan, daar moet de gemeente overheen. Er moet ook meer gebouwd worden voor starters. Raadsleden geven aan dat van de provincie niet meer gebouwd mag worden.

Raadsleden geven aan dat het beleid van de provincie is om minder woningen te bouwen in Noord Holland Noord en juist meer in Noord Holland Zuid. Daar zijn raadsleden het niet mee eens

Raadsleden geven aan ook aan dat de prognose van de provincie achterhaald is. Sinds Corona is er vanaf buiten meer vraag van buiten Koggenland naar grotere woningen. Gelijktijdig is aangegeven dat de raad geen goed inzicht heeft in de behoefte, en dat cijfers snel worden achterhaald omdat de markt verandert.

Aangegeven is ook dat (door het college) met de raad besproken moet worden of de gemeente zich gaat houden aan de grens van de provincie.

¹ Interview 2 september 2021

² Interview 2 september 2021 en 13 juli 2021

³ Interview 12 juli 2021 en interview 2 september

⁴ De tekst is een weergave maar zijn geen letterlijke citaten.

RKC Koggenland

Bestemmingsplannen. Zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 heeft Koggenland voor de (toekomstige) bestemmingsplannen op basis van de Kadervisie een Nota van uitgangspunten vastgesteld door de raad voor het deelgebied Kernen. Dit bestaat uit de dorpskernen: Avenhorn, De Goorn, Obdam, Hensbroek, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Zuidermeer en Scharwoude. Het doel is om eind 2022 over het deel- Omgevingsplan Kernen te kunnen beschikken. Het uitgangspunt in de nota is dat nieuwe (grootschalige) uitbreidingsgebieden een eigen procedure volgen en, via een wijziging, aan het Omgevingsplan worden toegevoegd. Voor dergelijke gebieden (zoals Tuindersweijde) moet de bestemming gewijzigd worden. Bovendien is het ontwikkelgebied met nieuw invulruimte, waardoor de opzet en de regels (deels) anders moeten worden geformuleerd.¹

Grondexploitaties zelf uitvoeren. De mogelijkheid dat de gemeente via grondexploitaties stuurt op gevarieerde woningbouw kan als zij zich opstelt als risicodragende projectontwikkelaar. Deze mogelijkheid is verder omschreven in de Missie en visie van het gemeentelijk woningbedrijf Koggenland. Hierin staat dat het woningbedrijf – conform de Woningwet - in beginsel geen commerciële activiteiten dient te ontplooiën. De uitzondering is dat als commerciële partijen om bepaalde redenen niet in de marktvaart willen/kunnen voldoen de gemeente dat onder voorwaarden wel kan doen. De voorwaarden zijn samengevat:

- 1) Een grondige analyse van vraag en aanbod van de woningmarkt
- 2) Een markttoets conform de woningwet waarbij het project eerst wordt voorgelegd aan marktpartijen en een berekening van het minimaal rendement
- 3) Als de markt niet geïnteresseerd is, kan de gemeente het project uitvoeren onder marktconforme uitgangspunten (alle kosten doorberekenen, Wet markt en overheid)
- 4) Het project past bij de financiële draagkracht van het Woningbedrijf.

Uit een interview² is gebleken dat het woningbedrijf zelf geen commerciële activiteiten in de grondexploitaties heeft. Deze worden alleen ingevuld door private ontwikkelaars. Hiertoe sluit de gemeente samenwerkingsovereenkomsten (SOK) af met private ontwikkelaars.

Tijdens de bespreking met raadsleden op 6 september 2021 is geopperd of het verstandig is meer eigen grondposities te verwerven of te gebruiken voor de inzet van woningbouw. In de jaarrekening 2020 is hierover het volgende aangegeven:

In het verleden heeft de gemeente een vrij actief grondbeleid gevoerd. Dit houdt in dat de gemeente de grond koopt, het bouw- en woonrijp maakt en verkoopt. Deze actieve benadering resulteert in de nog lopende (zie tabel) gemeentelijke grondexploitaties.

Op dit moment hanteert de gemeente geen actieve grondaankoopstrategie. Wel kan het zijn dat grond vrijkomt voor ontwikkeling dat al eigendom van de gemeente is, of dat grondaankoop plaatsvindt als de markt een gewenste ontwikkeling niet kan of wil oppakken.

Uit de jaarrekening 2020 blijkt dat onder de materiele vaste activa de post gronden en terreinen is opgenomen met een waarde van € 4,3 miljoen. Hoe groot het aandeel of de specificatie van nog niet in exploitatie genomen gronden is blijkt hier niet uit.

In de evaluatie van het collegeprogramma 2018-2022 (zie bijlage 15) is overigens opgemerkt dat het een complexe opgave is om de woningportefeuille te kunnen vernieuwen met nieuwbouw, omdat de gemeente niet voldoende grondposities heeft.

Grondexploitaties met ontwikkelaars. Op basis van uitgangspunten die het college vaststelt (zie 3.1.2 met als voorbeeld Tuindersweijde in Obdam) hebben we een aantal overeenkomsten met partijen onderzocht om te zien of hierin sprake is van variantie in woningbouw. Dit blijkt uit de volgende tabel.

¹ Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Kernen Koggenland, mei 2021

² Interview 2 september 2021

Tabel 4.3.2 Variatie in overeenkomsten met projectontwikkelaars (Bron: overeenkomsten)

Bouwproject en soort grondbeleid	Overeenkomst datum etc.	Invloed op gevarieerd wonen kwalitatief onderkend en kwantitatief in beeld
Burghtlanden-Noord. BIE	30-10-2006. Ontwikkelings-overeenkomst PPS met twee partijen.	Vastgestelde prijzen per bouwperceel. Woningen in goedkope en middeldure segment. 300 woningen onderverdeeld: 10% sociale huur, 10% sociale koop, 30% middeldure sector, 30% dure sector, 10% vrije kavels
Fase 1 De Tuinen. Ursem. BIE	9-5-2017. Samenwerkings-overeenkomst twee partijen	32 woningen; 8 rug-aan rug, 8 tussenwoningen, 8 twee-onder-1 kap, 8 hoekwoningen. Exclusief CPO woningen, waarvoor afzonderlijke afspraken gemaakt zullen worden.
Spierland. Gemeente faciliterend	28-6-2019 Anterieure overeenkomst, drie partijen	Ca. 82 woningen met streven naar variantie in woningaanbod op basis van stedenbouwkundig plan. Geen sociale huurwoningen. Primair op basis van CPO. Ontwikkelaar sluit hiervoor overeenkomsten
Julianaweg, Hensbroek. Faciliterend	17-12-2020 Intentieovereenkomst2 partijen.	45 woningen: 40 koop en 5 vrije sector. Intentieovereenkomst is om vervolgens te komen tot een anterieure overeenkomst.

Woningbedrijf. Als onderdeel van de gemeente is het speelveld en de invloed voor het Woningbedrijf ruimer dan voor als sprake van een zelfstandige woningcorporatie. Dat biedt de kans om bijvoorbeeld ook iets voor starters, kopers en/of middengroepen te doen. Omdat de gemeente volledige invloed heeft op het eigen woningbedrijf. Ook heeft het woningbedrijf zich aangesloten bij de prestatieafspraken die gelden met De Woonschakel. In de prestatieafspraken 2017-2020 staan verschillende speerpunten op het gebied van variatie in woningen, zoals: betaalbaarheid, een maximale zoektijd van woningen van 2 jaar en huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen.¹

In de prestatieafspraken voor 2021- 2024 is aangegeven dat de norm van de maximale zoektijd van 2 jaar niet meer realistisch is en noodgedwongen (tijdelijk) moet worden bijgesteld. Het streven blijft er op gericht dat actief woningzoekenden eind 2024 binnen een periode van 2 à 3 jaar een huurwoning in de gemeente kunnen betrekken.

Prestatieafspraken met De Woonschakel. De gemeente heeft alleen via de prestatieafspraken directe invloed op De Woonschakel voor wat betreft aantallen huurwoningen. Zie hiervoor paragraaf 2.1.3.

In de prestatieafspraken 2021-2024 is ook een woonruimteverdeling opgenomen:

Min. aanbod regulier woningzoekenden 50%

Max. aanbod urgente woningzoekenden 20%

Max. aanbod spoedzoekers 5%

Max. aanbod doorstromers 15%

Max. aanbod bijzondere toewijzingen 10%

Vanaf 1 januari 2020 is er een pilot geweest tot september 2020 waarin via Woonmatch sociale verhuurders adverteerden waarbij een deel van hun aanbod gelabeld was met ‘doorstroom’ en ‘spoedzoeker’. De conclusies zijn dat het label “doorstroom” succesvol is: het woningaanbod neemt toe, meer huurders kunnen passend wonen en er blijft voldoende aanbod voor niet-doorstromers. Het label “spoedzoeker” is niet succesvol; het is beter dat onder te brengen via andere regelingen.²

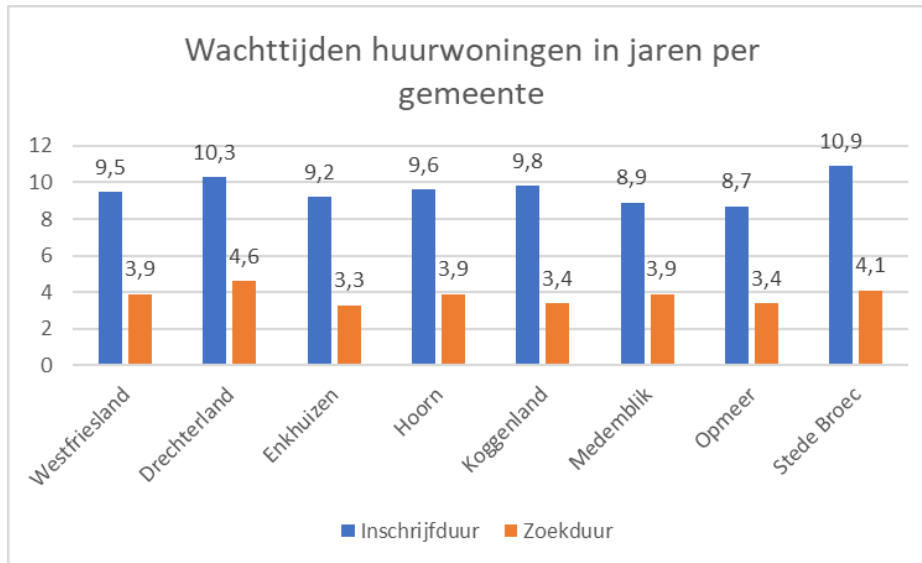
¹ Missie en visie van het gemeentelijk woningbedrijf Koggenland, 26 maart 2019

² Evaluatie Pilot spoedzoekers en doorstromers, september 2020

Wachttijden huurwoningen

Zoals in de kaderafspraken met de Woonschakel is aangegeven kan het tekort aan aanbod van extra sociale huurwoningen gevolgen hebben voor het oplopen van wachtlijsten en de huisvesting van aandachtsgroepen bij de woonruimteverdeling (als de mutatiegraad van gewenste woningtypes in het bestaande woningbezit van de corporatie onvoldoende groot is). Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven is er in de organisatie geen monitoring van wachtlijsten voor Koggenland. Om zicht te krijgen of er voldoende huurwoningen van hetzij Woningbedrijf hetzij De Woonschakel zijn, is de indicatie van wachttijden van belang. Op basis van het eindrapport van RIGO, van 20 oktober 2020, is dit in beeld gebracht, op basis van het woonmatchsysteem voor Westfriesland.

Figuur 5. Inschrijfduur per gemeente 2019 in Westfriesland (Bron: RIGO, 2020)



Hieruit blijkt dat de inschrijfduur in de gemeente Koggenland 9,8 jaar is en de zoekduur 3,4 jaar in 2019. Dit ligt nog boven het streven uit de prestatieafspraken om eind 2024 binnen een periode van 2 à 3 jaar een huurwoning in de gemeente kunnen betrekken.

In het RIGO rapport wordt ook een interessante relatie gelegd tussen de wachttijden voor

corporatie woningen en de woningbouwopgave. Deze relatie is gelegd voor de zes regio's in Noord-Holland. Deze relatie is dus wel zichtbaar op het niveau van Westfriesland, maar niet op gemeentelijk niveau. We verwijzen voor de gegevens op Westfriesland niveau naar bijlage 13.

Samengevat zijn de conclusies van RIGO dat:

- 1) Wachttijden voor sociale huur kunnen dalen door meer sociale huurwoningen te bouwen of door nieuwbouw van koop- en huurwoningen in het middensector als daarmee een verhuisbeweging op gang wordt gebracht.
- 2) Uit de Monitor Plancapaciteit 2020 blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de huidige harde nieuwbouwplannen per regio varieert tussen 5% en 33%. Het aandeel sociale huur in harde plannen in Westfriesland bedraagt 18%.

In een interview zijn in hoofdlijnen de invloedsmogelijkheden van de gemeente genoemd voor gevarieerde woningbouw. Het streven van het college is om wijken te hebben waar iedere doelgroep in kan wonen, met het besef dat wijken er voor lange tijd zijn. Het college stuurt hierbij op velerlei manieren zoals: bestemmingsplannen, grondexploitaties, krediet voor woningbedrijf en overeenkomsten met ontwikkelaars.¹ Uit dit interview is gebleken dat Koggenland geen doelgroepenverordening heeft.²

¹ Interview 12 juli 2021

² De Doelgroepenverordening regelt voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen.

4.4 Gebruik van mogelijkheden van invloed op CPO initiatieven

De hoofdvarianten voor CPO zijn, met verwijzing naar paragraaf 2.2, samengevat:

1. Initiatief bij de bewonersgroepen
2. Initiatief bij de gemeente.

Uit tabel 3.2.2 blijkt dat op dit moment (medio 2021) de doelstelling uit de kadervisie, dat van de geprogrammeerde woningen 10% CPO is, voor de harde plannen gehaald wordt. Het percentage is 24% (75/319).

In een interview¹ is aangegeven dat de gemeente nog zoekende is naar de manier waarop CPO onder de aandacht kan worden gebracht. Dit komt omdat de kadervisie nog recent is en de ervaringen nog beperkt zijn. Hierna zetten we de wijze hoe de gemeente momenteel aankijkt naar de invulling van de mogelijkheden van de gemeente om invloed op CPO initiatieven te hebben, op een rij.

Ruimte in grondexploitatie

Dit is een belangrijke voorwaarde om CPO initiatieven mogelijk te maken. Zoals uit hoofdstuk 2 en 3 blijkt, is deze ruimte geboden in bijvoorbeeld fase 1 van De Tuinen. In fase 2 van De Tuinen is deze ruimte nog niet gereserveerd, maar de ruimte kan wel worden geboden als er vraag is.

Actief werven van CPO

In algemene zin is opgemerkt dat als de gemeente actief gaat werven, de kans bestaat dat deze ruimte door mensen van buiten de gemeente wordt ingevuld. De gemeente heeft de bedoeling dat CPO juist invulling geeft aan de lokale woningbehoefte.

Doeteams en dorpsgesprekken

Atrivé adviseerde om gesprekken met Doe-teams te houden voor woningbouw. Er hebben in 2020 en 2021 met Doe-teams hierover geen gesprekken plaatsgevonden en er zijn geen initiatieven uit Doe-teams gekomen. Ambtelijk is aangegeven dat een brede discussie over toekomstige woningbouw beter via andere wegen (bijvoorbeeld dorpsgesprekken) kan worden gevoerd.² Momenteel zijn dorpsraden in oprichting in Hensbroek en Spierdijk. Deze dorpsraden kunnen wel een rol spelen bij CPO en woningbouw.

Bewerkstelligen gevarieerde woningbouw

De gemeente wil juist de invulling van de CPO aan de initiatiefnemers overlaten. Het gaat steeds om wat de inwoners willen. De gemeente stuurt daarom niet op een bepaalde variatie in de woningbouw. In principe worden alle doelgroepen bereikt, met name de senioren. In de CPO Zuidermeer is een CPO ontstaan van allerlei typen woningen.

Subsidies en ondersteuning BZK.

Op dit moment maakt de gemeente Koggenland geen gebruik van subsidies voor CPO of hulp van het Ministerie van BZK. Bij de Stichting Knarrenhof (CPO Tuindersweijde Zuid) is veel kennis. Er is bekend dat de BZK-regeling bestaat, maar er wordt geen gebruik van gemaakt omdat de organisatie op dit gebied geen knelpunten tegenkomt.

Overigens is in het interview opgemerkt dat er in algemene zin, indien mogelijk, wel gebruik wordt gemaakt van provinciale subsidies voor het geven van woningbouwimpulsen. Dit is bijvoorbeeld gebruikt om externe inhuur te regelen.

¹ Interview 2 september 2021

² Ambtelijk wederhoor, mail 30 september 2021

5 Rol van de raad

In dit hoofdstuk staan – afsluitend – twee vragen centraal:

- Welke rol speelt de gemeenteraad in het streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 5.1 en 5.2
- In hoeverre is de raad daarbij door het college geïnformeerd? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 5.3 en 5.4

5.1 De rol van de raad bij het woonbeleid

Voor de inhoudelijke aspecten van onderstaande stukken verwijzen we naar de eerdere hoofdstukken. In dit hoofdstuk gaat we in op de rol van de raad hierbij.

Tabel 5.1.1 Kaderstellende rol van de raad bij het woonbeleid (Bron: Beleidsstukken 2018 -2021)

Document	Rol raad	Raadsbesluit	Toelichting
Woonvisie Westfriesland 2017	Vaststellen	19/6/2017	§ 2.1.1
Regionaal Actieprogramma Westfriesland 2017-2021	Kennisgeving	19/6/2017	§ 2.1.1
Regionaal woonakkoord 2020-2025	Kennisgeving	Nee	§ 2.1.1
Raadsopdracht 2019	Opdracht	26/11/2019	§ 2.1.2
Kadervisie Koggenland, 18 mei 2020	Vaststellen	9/3/2021	§ 2.1.2
Programmabegrotingen 2018-2021	Vaststellen	Jaarlijks	§ 5.1
Missie en visie van het gemeentelijk woningbedrijf	Vaststellen	17/6/2019	§ 2.1.3
Portefeuillestrategie Woningbedrijf	Kaderstellen	17/6/2019	§ 2.1.3
Prestatieafspraken De Woonschakel	Geen rol	Nee	§ 2.1.3

Woonvisie Westfriesland 2017. Op 19 juni 2017 heeft de raad van Koggenland de regionale Woonvisie Westfriesland 2017 vastgesteld en gelijktijdig kennisgenomen van de bijbehorende stukken: het Regionaal actieprogramma wonen (RAP), het afwegingskader en de woningprogrammering. Uit een interview¹ is gebleken dat ook raadsleden hierbij betrokken zijn, al is deze betrokkenheid bij de structuurvisie uit 2009 (waarschijnlijk) groter geweest.

Regionaal woonakkoord 2020-2025. Op 11 maart 2020 is er een regionale raadsbijeenkomst geweest, waarbij ook opmerkingen, tips en suggesties zijn gegeven over het thema Wonen, leefbaarheid en bereikbaarheid. De uitkomsten zijn behandeld in de raadsvergadering van 2 november 2020. Het ging hierbij om focus op inwoners van Westfriesland, concretisering uitwerking (doelgroepen) en onderbouwing met cijfers. Deze zijn o.a. verwerkt in het regionaal Woonakkoord. Dit stuk is niet in de raad behandeld, maar wel ter kennisgeving gestuurd. Het ondertekenen van dit akkoord is een bevoegdheid van het college.

Raadsopdracht 2019. In de eerder genoemde raadsopdracht thema Wonen van 26 november 2019 staat: “Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2018 hebben de fracties uit de gemeenteraad aangegeven positief te staan tegenover het maken van een raadsbreed gedragen strategische agenda. Op 10 september is raadsbreed gesproken over de aanpak hiervan en is afgesproken om een ‘taskforce’ met vertegenwoordiging van alle partijen de strategische thema’s voor te laten bereiden. Op 9 oktober is de taskforce bij elkaar geweest en heeft allereerst de te volgen werkwijze besproken. Die werkwijze houdt in dat de taskforce per thema een concept-raadsopdracht voorbereidt. Dit document wordt voorgelegd aan de agendacommissie en door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis hiervan voert het college de opdracht uit en legt de resultaten als voorstel terug bij de gemeenteraad. Bij het voorbereiden van de raadsopdracht heeft de taskforce steeds aandacht gehouden voor de

¹ Interview 13 juli 2021

kaderstellende rol van de gemeenteraad, en voor een cultuur van samenwerking.”

In deze raadsopdracht is verder aangegeven dat:

“Ondanks dat het huidige woningbouwprogramma en woonbeleid van Koggenland ook op deze opgave is gericht, is er raadsbreed de overtuiging dat:

- Er onvoldoende zicht is op de feitelijke (huidige en toekomstige) lokale woningbehoefte
- Er mede daardoor geen duidelijke en eensluidende visie is op de opgave waar Koggenland op het gebied van wonen voor staat
- Er onvoldoende duidelijk is of het huidige woningaanbod - zowel nieuw als bestaand - goed aansluit bij de vraag van zowel kopers als huurders
- Beleid, regels en gewoonten soms een goede afstemming tussen vraag en aanbod in de weg staan.
- Creatieve oplossingen ('out of the box') kunnen bijdragen aan het aanpakken van de opgave.

De raadopdracht, zoals kort verwoordt in hoofdstuk 2, luidt in totaliteit als volgt:

Tabel 5.1.2 Raadsopdracht en beoogd resultaat

Opdracht	Beoogd resultaat
De gemeenteraad draagt het college op een voorstel tot een woonvisie uit te werken die gebaseerd is op de actuele en toekomstige woonbehoefte. Het college wordt gevraagd zowel op het niveau van de visie, als op het niveau van het uitvoeringsprogramma meerdere scenario's voor te leggen, waar uit te kiezen valt.	Gedragen visie in relatie tot de opgave op het thema Wonen en bijbehorend uitvoeringsprogramma voor zowel nieuwbouw, herbouw, bestaande bouw en de relatie tot de groene en weidse omgeving. Het bestaande en nieuwe woningaanbod laten aansluiten bij de lokale vraag, zodat inwoners en starters kunnen wonen in het dorp naar hun keuze De woningvoorraad moet aansluiten bij de demografische ontwikkelingen in de dorpen.

Kadervisie Koggenland. Op 14 september 2020 is er een werksessie geweest voor aanpassingen van de Kadervisie. De overall conclusie was dat de visie en de ambities akkoord werden bevonden maar dat doelstellingen geconcretiseerd moesten worden en dat de kadervisie uitgebreid moest worden met de wens om meer te doen met het woningbedrijf o.a. t.a.v. huur/koop constructies. Hierbij zijn er actief opmerkingen vanuit de raad geweest die geleid hebben tot nieuwe teksten van de Kadervisie. De doelstellingen voor wonen zijn geconcretiseerd. Zie hiervoor bijlage 4.

Uit een interview¹ wordt bovenstaande bevestigd, de rol van de raad loopt vooral via de kadervisie. Met het vaststellen van de kadervisie is de woonvisie geformaliseerd. Verder is er een actieve formele rol van de raad geweest omdat voor de meeste projecten een bestemmingsplan en een grondexploitatie (grex) nodig is. ²Vervolgens zijn er door het college samenwerkingsovereenkomsten (SOK) en anterieure overeenkomsten³ met ontwikkelaars gesloten (zie tabel 4.3.2). Bij diverse raadsvergaderingen heeft de raad ook besluiten genomen of moties en amendementen ingediend t.a.v. het woonbeleid of specifieke woningbouwprojecten. Deze zijn opgenomen in bijlage 9.

¹ Interview 13 juli 2021.

² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/vragen-en-antwoorden/resterende-vragen/anterieure/>

³ Interview 12 juli 2021

RKC Koggenland

Programmabegrotingen 2018-2021. In deze beleidsstukken is de volgende doelstelling voor de woningmarkt opgenomen:

“Op basis van de gemeentelijke structuurvisie en regionale woonvisie werken we in 2018/2019/2020/2021 verder aan woningbouw op verschillende locaties.” In 2018 en 2019 is daar aan toegevoegd:

“Dit gebeurt in samenwerking met marktpartijen, woningcorporatie De Woonschakel en met inzet van het gemeentelijk woningbedrijf en grondbedrijf. “

De RKC merkt op dat in de programmabegrotingen nog geen specifiekere doelstellingen uit de Kadervisie zijn opgenomen of indicatoren, bijvoorbeeld t.a.v. de te realiseren aantallen en de spreiding voor de gevarieerde woningbouw.

Missies en visies van het woningbedrijf. De raad heeft op 17 juni 2019 de missie en visie vastgesteld voor het gemeentelijk vastgoed incl. toetsingskaders voor commerciële activiteiten. Gelijktijdig is ook de voorlopige transformatieopgave uit de voorlopige portefeuillestrategie vastgesteld. De portefeuillestrategie van het woningbedrijf is daarbij behandeld.

In het raadsvoorstel is daarbij als beoogd resultaat aangegeven: “Door de missie en visie voor het gemeentelijk vastgoed en het woningbedrijf en de voorlopige transformatieopgave (o.b.v. de voorlopige portefeuillestrategie) van het woningbedrijf vast te stellen ontstaan duidelijke kaders en richting waarmee de raad beter invulling kan geven aan haar rol als sturend en controlerend orgaan.”

Prestatieafspraken In de prestatieafspraken is aangegeven dat deze gebaseerd zijn op de regionale woonvisie 2020-2025 en de Verkenning wonen. De Verkenning wonen is wel met de raad gedeeld als basis voor de kadervisie. De prestatieafspraken zelf zijn niet vastgesteld of besproken met de raad. Wel zijn zij ter kennisgeving aan de raad gestuurd (raadsbrief 2021-01-08b). Conform de woningwet is het ondertekenen van de prestatieafspraken een bevoegdheid van het college.

5.2 De betrokkenheid van de raad bij CPO initiatieven

De doelstelling, zoals door de raad vastgesteld in de kadervisie, is dat 10% van de nieuwbouw middels CPO wordt gerealiseerd. Uit een interview¹ blijkt dat de raad geen andere rol heeft bij CPO initiatieven dan bij andere projecten. Zoals eerder in paragraaf 3.3 is aangegeven besluit de raad bij bestemmingsplannen en grondexploitaties. Het college besluit verder over de invulling van de CPO. Daarbij is aangegeven dat in het geval van CPO Spierdijk (zie tabel 3.2.1 in hfst 3) bewoners meteen naar de raad zijn gegaan. Dat is vervolgens via de raad geagendeerd. Nu is het in de kadervisie opgenomen dat bewonersinitiatieven mogelijk zijn. Zie ook bijlage 4.

De betrokkenheid van de raad bij CPO initiatieven is besproken tijdens een overleg met raadsleden van vier fracties op 6 september 2021. In het volgende kader zijn de uitspraken van de raad bij CPO initiatieven samengevat²:

De toegevoegde waarde van CPO als instrument is dat mensen zelf kunnen meedenken en een mooie manier is om te bouwen voor de eigen inwoners van Koggenland. De verzoeken voor CPO komen binnen bij het college en de raad ontvangt hierbij een voorstel. De wijze van loting is daarbij wel aandachtspunt geweest. Door het voorstel heeft de raad wel zicht op het plan, waarbij de raad geen rol meer heeft bij de uitvoering.

¹ Interview 13 juli 2021

². De tekst is een weergave maar zijn geen letterlijke citaten.

5.3 Zijn de kaders op zich concreet en controleerbaar ?

Zoals in hoofdstuk 2 en paragraaf 5.1 is beschreven heeft de raad een actieve rol gehad bij het opstellen van kaders. De vraag is nu of deze kaders ook voldoende concreet zijn en controleerbaar. Omdat de lokale kadervisie daarbij centraal staat hebben we dat in dit onderzoek onderzocht op basis van de doelstellingen. De doelstellingen (zie bijlage 4) met de concrete verdeling voor gevarieerde woningbouw zijn:

<p>1) De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar Koggenland zet bij nieuwbouw in op een minimaal aandeel van 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur, 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming.</p> <p>2) Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een 'mix' van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).</p>	
<p>Concreetheid: Deze doelstellingen zijn zeer concreet, zowel in aantal woningen als in de variatie in woningbouw.</p>	<p>Controleerbaarheid: Het lijkt mogelijk dat dit redelijk goed te controleren is bijvoorbeeld aan de hand van de bouwprogrammering (zie § 2.1.1), woningbouw door het eigen woonbedrijf, prestatieafspraken of aan de hand van de verdelingen in woningbouwprojecten (zie § 4.3).</p>
<p>3) Innovatie structureel onderdeel laten zijn van woonbeleid, woningbouw en woningbeheer.</p>	
<p>Concreetheid: deze doelstelling is weliswaar niet gekwantificeerd, maar wel met diverse concrete voorbeelden toegelicht.</p>	<p>Controleerbaarheid: Als onderdeel van de doelstelling is aangegeven om altijd te onderzoeken of innovatie mogelijk is. Het lijkt mogelijk om te controleren dat bij elk bouwproject onderzocht wordt of innovatie kan bijdragen aan de visie en ambities van de Kadervisie. Uit een steekproefonderzoek van de RKC is niet gebleken dat dit onderzoek door de organisatie ook vastgelegd wordt door de organisatie.</p>

De RKC heeft in hoofdstuk 3 geconstateerd dat de ambtelijke controle op doelstellingen in totaliteit nog niet adequaat zichtbaar is gemaakt. Opgemerkt is dat bovenstaande doelstellingen door de raad op 20 september 2020 zijn besproken en dat de kadervisie vastgesteld is op 9 maart 2021. Na de kadervisie zijn geen bouwprojecten vastgesteld. Daarom is de controle hierop nog niet mogelijk. De RKC heeft een steekproef uitgevoerd op een groot bouwproject wat speelde voor de vaststelling van de kadervisie. Dit betreft de bouwgrondexploitatie Tuindersweijde-Zuid. Hierover heeft het college op 20 november 2018 een besluit genomen. Hieruit blijkt dat wel aandacht is gegeven aan de uitgangspunten voor de woningverdeling maar niet aan het onderzoeken van innovatieve mogelijkheden. De raad heeft vervolgens de grondexploitatie vastgesteld op 18 maart 2019. In dit raadsvoorstel is besloten de grond in exploitatie te nemen voor 335 woningen om te voorzien in de eigen woningbehoefte binnen de kernen van Koggenland. In het raadsbesluit is geen aandacht gegeven aan de verdeling van de woningen of aan (een mogelijk onderzoek naar) innovatieve mogelijkheden. Over de doelstellingen van de kadervisie is gesproken tijdens een overleg met raadsleden van vier fracties op 6 september 2021. In het volgende kader zijn de uitspraken hierover samengevat¹:

Het beeld is dat de mix wel gehaald wordt, al is daar geen controle op. Over doelstelling 3 is aangegeven dat er een aantal projecten zijn gerealiseerd met een hoge innovatiegraad. De organisatie is ook bezig geweest met tiny houses en op zoek gegaan naar een locatie voor eigen inwoners. Ook bouwregels zijn besproken zoals dat je minimaal 3 jaar eigenaar moet zijn voordat de woning doorverkocht kan worden. Regels voor woningsplitsing zijn door de raad niet gewijzigd. Er is opgemerkt dat er een grote barrière bij de gemeente is waar je doorheen moet bij de gemeente voordat plannen serieus genomen worden. Quote "in 99 van de 100 gevallen krijgt de burger nee te horen".

¹ De tekst is een weergave maar zijn geen letterlijke citaten.

5.4 Informatie aan de raad over doelen woonbeleid, gevarieerde woningbouw en CPO

Naast de informatie voor de kaderstellende rol (§ 5.1), kijken we in deze paragraaf naar de informatie voor de controlerende rol. Bij het documentonderzoek zien we daarin een centrale plaats voor de jaarrekeningen. In het overleg met de raadsleden op 6 september 2021 hebben raadsleden ook aangegeven dat zij geen andere controle-instrumenten gebruiken.

Tabel 5.4.1 Controlerende rol van de raad bij het woonbeleid (Bron: Beleidsstukken 2018 -2021)

Document	Rol raad	Raadsbesluit	Toelichting
Jaarrekeningen 2018-2020	Vaststellen	Jaarlijks	Bijlage 9 en 10
Evaluatie collegeprogramma	Richting bepalen	Nog niet bekend	Bijlage 15
Voortgangsrapportage Woonakkoord	Kennisneming	Geen	Bijlage 17

Jaarrekeningen. In de jaarrekeningen 2018-2020 zijn voor de beleidsvelden Grondbedrijf en Woningbedrijf, de volgende maatschappelijke effecten benoemd:

- Via het grondbedrijf bijdragen aan locaties voor woningbouw en bedrijvigheid
- Via het woningbedrijf bijdragen aan het voorzien in de behoefte aan woningen, met name voor specifieke doelgroepen buiten de vrije markt. In 2019 en 2020 is de omschrijving van het maatschappelijk effect uitgebreid. De specifieke doelgroep is benoemd “In de praktijk zijn dat de lagere inkomens met een inkomen tot € 40.500 (prijspeil 2020)” en is verwezen naar de woningportefeuille.

In de jaarrekeningen is de volgende informatie opgenomen over het realiseren van de doelstellingen t.a.v. het woonbeleid en gevarieerd wonen.

Tabel 5.4.2 Activiteiten en gehaalde doelstellingen (Bron: Jaarrekeningen 2018 -2020)

Jaar	Activiteiten en gehaalde doelstellingen
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisatie van het beleid door het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie - Gewerkt aan nieuw kaders (missie, visie, opgave). In 2019 voorgelegd aan de raad - Ingebruikname 6 eensgezinswoningen plan Buitenplaats de Burgh - De 4 woningen in het plan Langereis zijn nog niet in gebruik genomen, door langere voorbereiding - Gestart met ontwikkeling Bavo-locatie. Verwachte ingebruikname voor de zomer van 2020. - Binnen het reguliere verkoopbeleid zijn 9 woningen verkocht. Bijzonder was de verkoop van het resterende deel van het complex Meerzicht (19 woningen) - Het woningbedrijf heeft 813 woningen in bezit
2019	<ul style="list-style-type: none"> - Plan van aanpak 2019 t/m 2021 vastgesteld door het college (december 2019) o.b.v. de kadervisie (17 juni 2019) - Aanstelling van een portefeuillemanager, eerste inventarisatie mogelijke nieuwbouw, - Ontwerp klaar voor appartementen Buitenplaats, voor aanbesteding in 2020 - Vordering bouw Bavo-locatie, deze zijn in 2019 verhuurt en deels verkocht - Pilot verduurzaming acht woningen Zuidgouw Ursem
2020	<ul style="list-style-type: none"> - De kadervisie is ambtelijk in Q4 compleet afgerond. Door de extra participatieronde heeft de vaststelling uiteindelijk in Q1 plaatsgevonden. Er zijn geen andere activiteiten benoemd.

Uit deze tabel blijkt dat deze activiteiten vooral gaan over activiteiten voor het maken van beleidsstukken en ten dele over directe activiteiten op het gebied van woningbouw die bijdragen aan de uiteindelijke doelstellingen.

In de jaarrekening 2018 is daarbij de beleidsindicator “Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen” opgenomen. Daarbij is de waarde voor het jaar 2016 benoemd : 3 stuks voor Koggenland (Nederland: 7 stuks). In de jaarrekeningen 2019 en 2020 is deze indicator niet meer genoemd.

Grondbedrijf. In de jaarrekeningen is bij het grondbeleid informatie vermeld over de actualisaties van de bouwgronden in exploitatie (BIE) en de woningbouwprojecten op basis van faciliterend grondbeleid. Per

project is daarbij ook informatie opgenomen over de ontwikkeling van de gebouwde en te bouwen woningen. In de jaarrekeningen is over de woningbouwprojecten op basis van faciliterend grondbeleid zeer weinig is vermeld. Zie bijlage 10.

Woningbedrijf. In de jaarrekeningen wordt naast het bedoelde maatschappelijk effect vooral een financiële toelichting op het woningbedrijf opgenomen. Hieraan zijn de kengetallen van het woningbedrijf toegevoegd: het woningbezit in totaal en per kern, de opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen, de verkochte woningen en de mutaties van huurders (in de categorieën : regulier, statushouders en urgenten).

Samengevat blijkt dat in de jaarrekeningen wel informatie is opgenomen over o.a. het totaal aantal woningen per bouwlocatie en het aantal huurwoningen van het woningbedrijf. Echter er is geen totaaloverzicht van aantallen woningen afgezet tegen de doelstellingen op basis van de woningbehoefte. Ook is er in de jaarrekeningen geen vermelding van de verschillende soorten woningen voor de doelgroepen. Zie bijlage 10. In een interview¹ is benoemd dat de organisatie naar een manier zoekt om de raad te informeren met kengetallen. Dat kost echter tijd omdat het veel informatie is. Daarbij heeft de organisatie aangegeven dat als ze het voor het thema wonen doen, ze dat ook voor andere domeinen wil doen.

Evaluatie collegeprogramma. In mei 2021 is een evaluatie van het collegeprogramma gemaakt. Deze is geagendeerd in het Presidium ter vaststelling van de wijze van behandeling in de raad. In de evaluatie zijn per jaar wel de opgeleverde woningen aangegeven, waaruit blijkt dat de doelstelling van gemiddeld 100 woningen per jaar redelijk gehaald is. De evaluatie is ultimo augustus nog niet in de raad besproken.

Voortgangsrapportage Woonakkoord. Op 2 september 2021 is door de VVRE van Westfriesland een voortgangsrapportage naar de raad gestuurd over de uitvoering van het Woonakkoord die de regio Westfriesland met de provincie heeft gesloten. In de begeleidende brief heeft de VVRE aangegeven dat met de gestelde ambities in het Woonakkoord de VVRE er vertrouwen in heeft dat de komende jaren het woningtekort teruggedrongen kan worden.

De belangrijkste elementen in de voortgangsrapportage t.a.v. de kwantitatieve woonopgave en de variatie in woningtype/doelgroepen zijn opgenomen in bijlage 17. Hierin geeft de VVRE aan dat:

- Er is een samenwerking gemaakt met 12 marktpartijen om vaart te maken met bouw van koop- en sociale huurwoningen.
- De regio wil (conform het Woonakkoord) jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. Een eerste conclusie is dat de regio voldoende plannen op tijd gereed kan maken om de komende jaren 900 woningen per jaar op te leveren. Dit resultaat wordt nog nader onderzocht en aangeboden aan de VVRE.
- Juridisch wordt onderzocht om planologische toestemming kan worden ingetrokken indien een plan niet tijdig gerealiseerd wordt.
- De intensieve samenwerking met de markt, het beter benutten van juridische instrumenten en monitoring vragen nog om nadere uitwerking.

De voortgangsrapportage is/wordt verder niet besproken in de raad. In de voortgangsrapportage zijn geen afzonderlijke bevindingen opgenomen voor de gemeente Koggenland. De oorspronkelijke doelstelling van het Woonakkoord van minimum 900 woningen per jaar is voor Koggenland vertaald naar 90 per jaar (zie paragraaf 2.2).

¹ Interview 13 juli 2021

RKC Koggenland

De informatievoorziening aan de raad en de informatiebehoefte van de raad bij het woonbeleid is besproken tijdens een overleg met raadsleden van vier fracties op 6 september 2021¹.

In het volgend kader is aangegeven hoe raadsleden hier naar kijken. Opgemerkt zij dat de voortgangsrapportage van de VVRE van 2 september 2021 op dat moment nog niet beschikbaar was bij de raadsleden.

Raadsleden geven aan dat aan de voorkant bij de start van woningprojecten zicht is op de mix van de variatie aan woningbouw, die mix wordt als goed beoordeeld.

In algemene zin geven raadsleden aan over de realisatie van doelstellingen geen informatie te hebben.

Op basis van de ontvangen informatie hebben zij ook geen goed inzicht in de behoefte. Verder is er behoefte om meer zicht te hebben op de woningmarkt, als voorbeeld is genoemd het zicht op het percentage van instroom van buiten de gemeente en doorstroom binnen de gemeente. De raad krijgt vooral signalen uit gesprekken met inwoners zoals: woningen zijn te duur, er staan in Koggenland maar 20 woningen te koop. Deze kunnen nauwelijks worden gekocht door eigen inwoners. Hierbij is aangegeven dat contact met inwoners lastig is. Door de corona periode en het digitaal vergaderen zijn we minder in gesprek geweest met inwoners.

De raadsleden hebben echter geen goed zicht op het aantal bouwprojecten en in welke mate dat uitgevoerd wordt. Verder hebben de raadsleden geen zicht waar wat de komende 10 jaar gebouwd gaat worden, daar is recent geen informatie over ontvangen. De informatie (over de bouwprogrammering conform tabellen in paragraaf 2.1.1) die de RKC gedeeld heeft met de raadsleden tijdens het overleg op 6 september was de eerste keer dat raadsleden dat zo zagen.

Over de onderlinge afstemming met de woningcorporatie De Woonschakel wordt de raad niet geïnformeerd. Met de raad is geen informatie besproken afkomstig van De Woonschakel.

De actualiteit in de raadsinformatie wordt gemist.

Raadsleden hebben niet het idee dat ze als raad veel hebben kunnen doen om de woningbouw uit het slop te trekken.

Afsluitend is door raadsleden aangegeven dat goed zicht heel belangrijk is vanwege de kaderstellende en controlerende functie en om de woningbehoefte te kunnen toetsen.

¹ De tekst is een weergave maar zijn geen letterlijke citaten.

Bijlage 1 Literatuurlijst, informatiebronnen, afkortingen en begrippen

In deze bijlage zijn de belangrijkste informatiebronnen opgenomen voor dit onderzoek. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van websites. De belangrijkste websites zijn met een link opgenomen in het rapport.

Documenten

Algemeen:

1. Coalitieprogramma 2018-2022
2. Jaarrekeningen 2018-2020 en programmabegrotingen 2018-2021
3. Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019 inclusief programmering Koggenland woningbouwplannen 2017-2026, 7 februari 2019.
4. Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2021-2030 inclusief programmering Koggenland woningbouwplannen 2017-2026, 16 maart 2021.
5. Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, Provincie Noord-Holland, 21 augustus 2019

Voor Beleid:

6. Structuurvisie 2009-2020, Koggenland, november 2009, Bureau Middelkoop
7. Structuurvisiekaart gemeente Koggenland 2009-2020
8. Brief VVRE aan de raden van Westfriesland over stand van zaken structuurschets, 24 januari 2018
9. Nieuwsbrief Structuurschets Westfriesland, februari 2019
10. Woonvisie Westfriesland 2017, Stec Groep
11. RAP West-Friesland 2017-2021. Uitvoeringsagenda regionale woonvisie, April 2017. Stec Groep.
12. Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland. Provincie Noord-Holland, getekend februari 2021
13. Afwegingskader wonen Westfriesland 2019. Naar een toekomstgericht Westfries woningbouwprogramma en bijbehorend overzicht plannen buiten BSG
14. Voorstel VVRE aangepaste woningbouwprogrammeringen en afwegingskader, 7 maart 2019
15. Missie en visie van het gemeentelijk woningbedrijf Koggenland, Atrivé, 26 maart 2019
16. Raadsvoorstel Regionale Woonvisie Westfriesland, 29 mei 2017
17. Raadsbesluit Regionale Woonvisie Westfriesland 2017, 19 juni 2017
18. Raadsopdracht Thema Woningbouw, 26 november 2019
19. Verkenning wonen. Een bouwsteen voor de Kadervisie van gemeente Koggenland, Atrivé, mei 2019
20. Kadervisie Koggenland, Rho adviseurs voor leefruimte, 18 mei 2020
21. Aanpassingen Kadervisie n.a.v. de werksessie 14 september 2020
22. Raadsbesluit vaststellen Kadervisie Koggenland, 9 maart 2021
23. Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland & Professionalisering cluster vastgoed, 26 maart 2019, Atrivé
24. Portefeuillestrategie woningbedrijf Koggenland, behorend bij raadsbesluit 17 juni 2019
25. Raadsvoorstel Visie en ontwikkeling cluster vastgoed, 1 juli 2019, raad van 17 juni 2019
26. Raadsbesluit Visie en ontwikkeling cluster vastgoed, 17 juni 2019
27. Prestatieafspraken Koggenland 2017 t/m 2020, gemeente Koggenland, HBV Menkveste, De Woonschakel, oktober 2016 en bijbehorende: Jaarschijf 2018, 13 december 2017 en Jaarschijf 2019, 11 december 2019
28. Prestatieafspraken 2021-2024, 1 december 2020, ondertekend 16-12-2020 en bijbehorende aanbiedingsbrief prestatieafspraken jaarschijf 2021, 26 augustus 2020
29. Collegeadvies, CPO De Tuinen Ursem, 3 augustus 2017
30. Collegeadvies, Keuze CPO-initiatief plan De Tuinen Ursem, 7 december 2017
31. Collegeadvies, Locatiebepaling plannen Doe team 'Woongemeenschap Obdam', 15 februari 2018
32. Collegeadvies, Vaststelling uitgangspunten woningverdeling voor plan Tuindersweijde Obdam, 15 november 2018
33. Collegeadvies, Bestuurlijk VVRE 7 maart 2019, 27 februari 2019

RKC Koggenland

Voor Besluiten en Projecten:

34. De Koppeling, kwartaalblad De Woonschakel Westfriesland, Winter 2020.
35. Raadsbesluit, Verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017, 25 mei 2020
36. Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2021-2030, 16 maart 2021
37. Besluitvorming woningverdeling Tuindersweijde-Zuid, collegebesluit 20 november 2018
38. Ladderonderbouwing Tuindersweijde-Zuid.
39. CPO locaties gemeente Koggenland, interne informatie, 30 juni 2021
40. Groslijst woningbouwplannen 2018-2021, interne informatie, 30 juni 2021
41. Besluitvorming college woningbouw en CPO, interne informatie, 30 juni 2021
42. Voortgang uitvoering Woonakkoord, bestuurlijk overleg VVRE, 19 augustus 2021

Voor Uitvoering:

43. Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Kernen Koggenland, mei 2021..
44. Eindrapport wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland, RIGO, 20 oktober 2020
45. Projectopdracht Dubbelspoor Obdam, 9 november 2020
46. Masterplan wonen provincie Noord-Holland , versie 1, juni 2021
47. Evaluatie Pilot spoedzoekers en doorstromers, september 2020
48. Anterieure exploitatieovereenkomst woningbouwplan Spierland, 28 juni 2019
49. Samenwerkingsovereenkomst "Fase 1 De Tuinen" te Ursem, 9 mei 2017
50. Intentieovereenkomst ontwikkeling project "landje van Mak Hensbroek", 17 december 2020
51. Ontwikkelingsovereenkomst Bugtlanden-Noord, 30 oktober 2006

Voor Rol van de raad:

52. Raadsvoorstel en raadsbesluit plan De Tuinen met o.a. woningcategorisering, 23 mei 2016
53. Raadsvoorstel en raadsbesluit Regionale Woonvisie Westfriesland, 29 mei 2017
54. Raadsvoorstel en raadsbesluit, Bezwaarschrift afwijzing woningbouw op locatie Loos, 16 april 2018
55. Raadsvoorstel en raadsbesluit, ontwikkeling BAVO locatie, 26 november 2018
56. Raadsvoorstel en raadsbesluit, krediet BAVO locatie, 26 november 2018
57. Amendement raadsopdracht woningbouw 1, 26 november 2018
58. Amendement raadsopdracht woningbouw 2, 26 november 2018
59. Raadsbesluit incl. amendement Aanpassing Verordening Starterslening 2017, 25 mei 2020
60. Motie ontsluiting Tuindersweijde, 8 maart 2021
61. Motie Woningbouw Hofland, 7 juni 2021.
62. Raadsvoorstel en raadsbesluit Woningbouw Dubbelspoor, 7 juni 2021.
63. Motie gefaseerde ontwikkeling Tuindersweijde, 5 juli 2021
64. Resultaten regionale raadsledenbijeenkomst, 11 maart 2020
65. Besluitvorming woningverdeling Tuindersweijde-Zuid, bestuurlijke procedure, 20 november 2018
66. Raadsvoorstel plan Tuindersweijde-Zuid activeren grondexploitatie, 18 maart 2019
67. Raadsbesluit plan Tuindersweijde-Zuid activeren grondexploitatie, 18 maart 2019
68. Raadsvoorstel en besluit Aanpassen woningbouwprogrammering Lijsbeth Tijs, 2 november 2020
69. Collegeadvies, Evaluatie Collegeprogramma 2018-2022 "Zaai Verder", 15 april 2021
70. Memo Evaluatie Collegeprogramma 2018-2022 "Zaai Verder", 27 mei 2021
71. Voortgang uitvoering woonakkoord, 2 september 2021

Interviews en gesprekken (via MS Teams)

- | | |
|--------------|---|
| 12 juli 2021 | Met portefeuillehouder en Adviseur Wonen & Ondernemen |
| 13 juli 2021 | Met Adviseur Wonen & Ondernemen en Projectleider Wonen & Ondernemen |
| 2 september | Met portefeuillehouder en Adviseur Wonen & Ondernemen |
| 6 september | Met een achttal raadsleden van vier fracties (VVD, GBK, CDA en WK) van de gemeente Koggenland |

Afkortingen en begrippen

- BIE:** Bouwgrond in exploitatie. Gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Het begrip is ook van belang voor de wijze waarop de grond wordt beoordeeld en opgenomen in de financiële administratie.
- BSG:** Buiten stedelijk gebied. De BSG- kaart gemaakt door de provincies is een hulpmiddel voor gemeenten. De BSG kaart is onderdeel van regionale afspraken. De gemeenten (in regioverband) zijn zelf verantwoordelijk voor het bepalen van BSG in bestemmingsplannen op grond van de Ladder.
- CPO** Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is een ontwikkelvorm die valt binnen het particulier opdrachtgeverschap. Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren (collectief) volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen. (Bron: wikipedia)
- Ladder:** Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk. De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.
- SOK:** Samenwerkingsovereenkomst met private partijen.
- Anterieure overeenkomst:** Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan.¹
- Plancapaciteit** De capaciteit van woningbouwplannen in een gemeente of een regio.
Harde plancapaciteit: dit zijn vastgestelde plannen op basis van vastgestelde bestemmingsplannen.
Zachte plancapaciteit: deze plannen (incl. potentiële locaties) zijn nog niet vastgesteld. Zij hebben geen formele status en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Inhaalvraag:** In de provinciale rapportage over de bevolkingsprognose naast de woningbehoefte ook een inhaalvraag per regio opgenomen, die gebaseerd is op het verschil tussen de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren. Die inhaalvraag kunnen regio's bij het maken van woningbouwafspraken optellen bij de groei van de woningbehoefte. Op deze manier is in de komende jaren meer woningbouw mogelijk, dan alleen voor de toekomstige groei van de woningbehoefte.²
- Inschrijfduur:** De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. Een woningzoekende bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving.
- Zoekduur:** De zoekduur laat zien hoe lang (in maanden of jaren) woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden en wordt gemeten vanaf de eerste keer dat een woningzoekende op een advertentie reageert tot het tekenen van het huurcontract.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/vragen-en-antwoorden/resterende-vragen/anterieure/>

² RIGO, Wachtijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland, 20 oktober 2020

Bijlage 2 Wettelijke, provinciale en regionale kaders

Hieronder volgt een korte weergave van de wettelijke, provinciale en regionale kaders. (Bron: Verkenning Wonen, Atrivé, 2019).

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

(*) De regio West-Friesland heeft een regionaal woningverdeelsysteem en een regionale huisvestingsverordening. Iedere gemeente stelt de verordening in haar eigen gemeenteraad vast. De regionale urgentieverordening 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland op 1 juli 2019. De Huisvestingswet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid regels op te stellen over de woonruimteverdeling. De belangrijkste wijziging in de verordening 2019 is de procedure van toewijzing te wijzigen in directe bemiddeling. Voorheen was de naam van dit stuk de huisvestingsverordening, de naamgeving is gewijzigd in urgentieverordening.

Bijlage 3 Regionale woonvisie in relatie tot wonen en gevarieerd bouwen

Woonvisie Westfriesland 2017

In Koggenland was de prognose dat de woningbehoefte zou stijgen met afgerond 400 woningen tot 2021 en uiteindelijk tot stijgen tot 1.000 woningen tot 2030.

Tabel bijlage 3 Prognose woningbehoefte in periode 2016-2030 (Bron: Woonvisie Westfriesland 2017)

Aantal woningen	2016	2021	2026	2030
Westfriesland	89.680	93.470	96.530	98.080
Stijging in periode vanaf 2016		+3.790	6.850	+8.400
Koggenland	9.180	9.570	9.980	10.200
Stijging in periode vanaf 2016		+400	+790	+1.000

Speerpunt; bestaande voorraad kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen

Hieronder is opgenomen:

- a) Het hebben van voldoende woningen en kwaliteit voor de sociale doelgroep, middeninkomens, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Hiervoor is de voorraad sociale huurwoningen een goed instrument. De Westfriesse gemeenten gaan ieder zelf met de in de desbetreffende gemeente actieve corporaties om de tafel om zorg te dragen voor een passende voorraad sociale huurwoningen. Zij leggen dit vast in prestatieafspraken. Hierbij wordt gedacht aan het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit.
- b) Aandacht voor woonurgenden op de woningmarkt. Er zijn door de toestroom van vluchtelingen in de AZC's meer huisvestingsmogelijkheden nodig voor vergunninghouders. Nog een doelgroep waar we als gemeenten in Westfriesland mee te maken hebben zijn arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten die in Nederland blijven en de vergunninghouders vindt voornamelijk plaats in de sociale huursector.
- c) Middeldure huur als smeermiddel en tussenvormen in huur/koop. Vergroting van het aanbod in de middeldure huur (vanaf ongeveer € 628 tot € 900, prijspeil 2016) draagt bij aan de doorstroming binnen de sociale huursector: oudere huishoudens verleiden we zo om de stap te maken naar een andere huurwoning die beter past bij hun wensen en eisen.

Speerpunt: nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten

Om in te zetten op onderscheidende producten, zijn er diverse uitgangspunten, waarvan de volgende gerelateerd zijn aan gevarieerd bouwen:

- a) De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving.
- b) Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.
- c) Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden).
- d) Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit betekent meer behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Bijlage 4 Lokale kadervisie in relatie tot wonen en gevarieerd bouwen

Nieuwe teksten naar aanleiding van de werksessie met de raad van 14 september 2020

Visie op Wonen: voor alle inwoners een geschikte, toekomstbestendige woning in een aantrekkelijke woonomgeving.

Koggenland wil samen met bouwers, inwoners en investeerders werken aan een gevarieerde woningvoorraad, met voor alle inwoners een woning die past bij ieders woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Koggenland wil bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad, om veranderingen zoals de afnemende bevolkingsgroei, de vergrijzing en de verduurzaming, goed op te vangen. De positie van starters en senioren versterken door nieuwbouw van betaalbare, levensloopbestendige woningen (huur en koop), door nieuwbouw van duurder woningen voor doorstromers, door het stimuleren van zelf(ver)bouw en door het verstrekken van leningen. Koggenland wil zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving. Dit betekent dat rust, ruimte en landschap zwaar meewegen bij de keuze waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Het streven is gericht op het behoud van het authentieke landelijke en dorpse karakter van Koggenland.

Ambitie: In de eigen woningbehoefte voorzien

De natuurlijke bevolkingsgroei daalt, maar door kleinere huishoudens, migratie, vestiging van buitenlandse werknemers en huisvesting van kwetsbare groepen, blijft er vooral in de periode tot 2030 toch behoefte aan meer woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Uit volgende bevolkingsprognoses moet blijken hoe de woningbehoefte zich verder ontwikkeld.

Ambitie: alternatieve perceelgerichte woningbouw stimuleren die bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving

Regels verruimen, passend binnen een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, door:

- mogelijkheden te onderzoeken om huisvesting van specifieke doelgroepen op recreatieterreinen mogelijk te maken;
- het eigen woningbedrijf en grondposities in te zetten om flexibele en duurzame woon(zorg)concepten te faciliteren en te realiseren;
- particuliere initiatieven op perceelniveau te faciliteren en te realiseren.

Doelstelling: De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar.

Door inzet van gemeentelijke grondposities, het gemeentelijk woningbedrijf en door afspraken met ontwikkelaars en woningcorporatie versnellen we de woningbouw, ook in de kleine kernen. Na 2030 bouwen we de productie af, tenzij de woningbehoefte zich anders ontwikkelt dan de prognoses nu uitwijzen.

Doelstelling: Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren.

Door inzet van gemeentelijke grondposities, het gemeentelijk woningbedrijf, aanvullende instrumenten (Starterslening, Toekomstbestendig Wonen Lening) en door afspraken met ontwikkelaars en woningcorporatie zetten wij erop in om 40% van de woningen bereikbaar te maken voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een 'mix' van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).

Doelstelling: Innovatie structureel onderdeel laten zijn van woonbeleid, woningbouw en woningbeheer.

Door bij het opstellen van bouwregels, het starten van bouwprojecten en het bepalen van het strategisch onderhouds- en bouwbeleid van het woningbedrijf, altijd te onderzoeken en de afweging te maken of innovatie kan bijdragen aan de in de Kadervisie opgenomen visie en ambities. Onder innovatie verstaan we het verruimen of loslaten van regels, het realiseren van bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld Tiny House, woonzorgcombinaties, particulier opdrachtgeverschap, levensloopbestendige woningen), het toepassen van aanvullende instrumenten (bijvoorbeeld leningen, huur-koopcontracten, overwindebepalingen), het toepassen van duurzame technieken, het bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving (natuur, klimaatadaptief, versterken van recreatieve routes)



In de kadervisie is een specifieke actielijst opgenomen voor de periode 2020-2024 en de periode 2025-2025

Actielijst – programma Wonen -

Periode	Wat	Stand van zaken januari 2020	Budget
2020-2024	Voorzien in de eigen woningbehoefte		
	Woningbouw in de hoofdkernen		
	- Tuindersweijde-Zuid Obdam	Bestemmingsplan in voorbereiding	Grondexploitatie*
	- Buitenplaats de Burgh De Goorn	In uitvoering	Grondexploitatie
	Woningbouw in middelgrote dorpen:		
	- Spierland Spierdijk	Bestemmingsplan vastgesteld	Private exploitatie
	- Lijsbeth Tijs Berkhout	Fase 3 in voorbereiding	Grondexploitatie
	- Hensbroek Kerklocatie	Principeplan in voorbereiding	Private exploitatie
	- De Tuinen Ursem	Fase 2 in voorbereiding	Grondexploitatie
	- De Omloop Zuidermeer	In gesprek met cpo initiatief	Grondexploitatie*
	Overige en in kleine dorpen	afhankelijk van bewonersinitiatief, vrijkomende bedrijfslocaties, kleinschalige ontwikkeling.	Private exploitatie
	Positie van starters en senioren versterken		
	Lening toekomstbestending Wonen	Raadsvoorstel gereed	Eerder krediet beschikbaar gesteld
	Verhogen grens startersleningen	Raadsvoorstel in voorbereiding 2020	Binnen bestaand krediet
CPO	Tuindersweijde (Knarrenhof), De Tuinen, Zuidermeer		
Levensloopbestendige woningen	In ieder bouwplan haalbaarheid onderzoeken		
Innovatie stimuleren			
Onderzoek omvormen recreatierreinen, mede ten behoeve van starters, studenten, personeel en spoedzoekers	Zie paragraaf Economie, Recreatie en Toerisme		
Onderzoek huisvesting buitenlandse werknemers	In uitvoering	Binnen bestaand regionaal budget	
Regels verruimen en vereenvoudigen: welstand, woningplitsing, inwoning, vrijkomende bebouwing	Onderdeel van Omgevingsplan Kernen en Omgevingsvisie	Binnen projectkrediet Omgevingswet	

RKC Koggenland

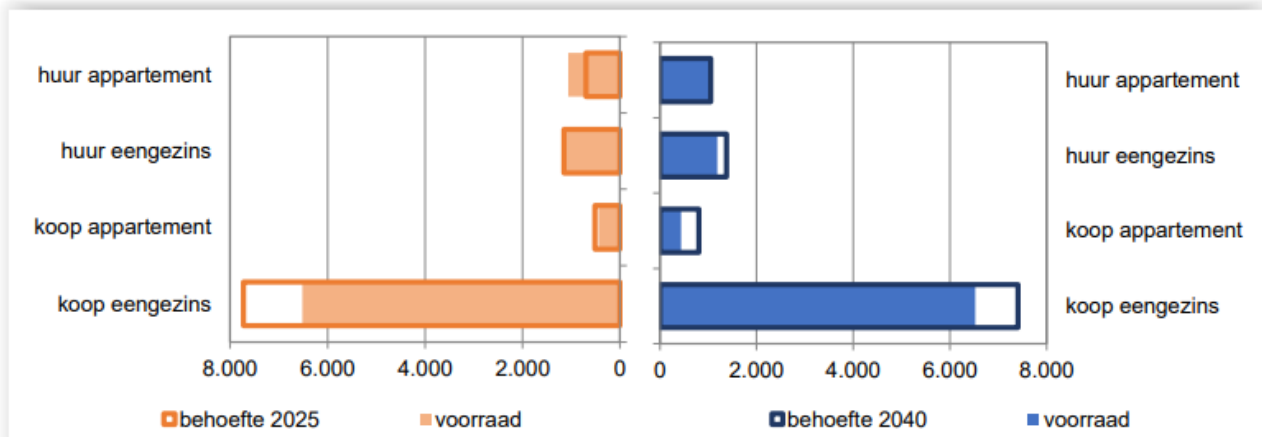
	Aanpak verduurzaming Woningbedrijf, bijvoorbeeld via duurzame woonconcepten	Concept portefeuillestrategie door de raad vastgesteld. Definitieve portefeuillestrategie in voorbereiding 2020-2021.	Projectkrediet* dekking binnen exploitatie Woningbedrijf
	Onderzoek verplaatsbare doorstroomwoningen starters en spoedzoekers		Binnen exploitatie Woningbedrijf*
2025-2030	Voorzien in de eigen woningbehoefte		
	Woningbouw in de hoofdkernen: <ul style="list-style-type: none"> - Tuindersweijde-Zuid Artikel 1 Obdam - Avenhorn West - Vrijkomende schoollocaties Avenhorn/De Goorn 	Bestemmingsplan in voorbereiding In voorbereiding In voorbereiding	Grondexploitatie* Grondexploitatie* Grondexploitatie*
	Woningbouw in middelgrote dorpen: <ul style="list-style-type: none"> - Spierland Spierdijk - Hensbroek Juliana-weg - De Tuinen Ursem - De Omloop Zuidermeer 	Bestemmingsplan vastgesteld In voorbereiding Fase 2 in voorbereiding In gesprek met CPO initiatief	Private exploitatie Private exploitatie Grondexploitatie Grondexploitatie*
	Overige en in kleine dorpen	afhankelijk van bewonersinitiatief, vrijkomende bedrijfslocaties, kleinschalige ontwikkeling	
	Positie van starters en senioren versterken		
	Evaluatie en zo nodig bijstellen lening Toekomstbestendig wonen		
	Evaluatie en zo nodig bijstellen regeling startersleningen		
	Levensloop bestendige woningen	In ieder bouwplan haalbaarheid onderzoeken	
	Innovatie stimuleren		
	Uitvoering omvorming recreatieparken	Afhankelijk van onderzoeksresultaten	Private exploitatie Mogelijk projectkosten
	Vervolgaanpak verplaatsbare doorstroomwoningen voor starters en spoedzoekers	Afhankelijk van onderzoeksresultaten	Projectkrediet*
	Uitvoering verduurzaming woningbedrijf	Afhankelijk van definitieve portefeuillestrategie	Projectkredieten* dekking binnen exploitatie Woningbedrijf

*nog vast te stellen

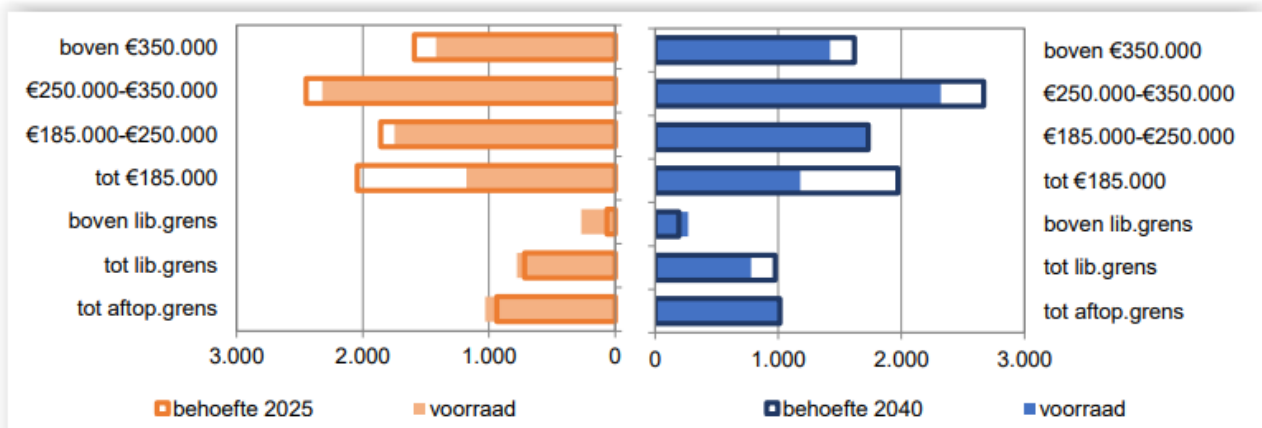
Bijlage 5 Hoofdpijnen kwalitatieve analyse woningbehoefte (Bron: Atrivé, 2019)

Voor de kwalitatieve woningbehoefte is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio Westfriesland. Voor Koggenland is de huidige voorraad vergeleken met de behoefte in 2025 en 2040 :

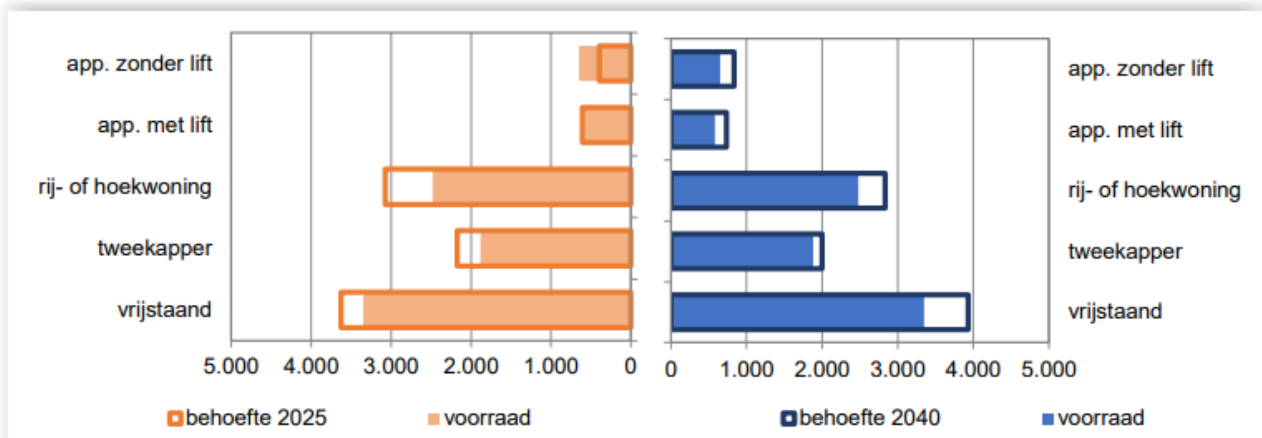
Figuur bijlage 3.2 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype (Bron: Portefeuillestrategie)



Figuur bijlage 3.3 Woningbehoefte naar eigendom en prijs (Bron: Portefeuillestrategie)



Figuur bijlage 4.4 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype (Bron: Portefeuillestrategie)



Toelichting Huursector

De gemeente Koggenland is een gemeente met een beperkte omvang van de huursector. In Koggenland

RKC Koggenland

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

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

Overall blijft de vraag naar sociale huurwoningen (c.q. kwantitatieve behoefte) de komende jaren (tot 2027) min of meer gelijk (tot 2027 mogelijk een licht overschot, daarna tot 2040 licht tekort aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens).

Toelichting Koopwoningmarkt

Het landelijk beeld van stijgende prijzen en kortere gemiddelde tijd voordat een woning verkocht is ook in Koggenland zichtbaar. In 2016 werd nog circa de helft onder de € 200.000 verkocht, in 2018 (tot 3e kwartaal) is dit afgenomen tot 32%. De helft van de verkochte woningen betrof rijwoningen (tussen- of hoekwoningen), 34% vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen en 14% appartementen. Opvallend is dat ondanks de vergrijzing nog steeds een vraag is naar grondgebonden woningen. (factoren: het aandeel gezinnen blijft op peil, oudere huishoudens wonen veelal nog in een grondgebonden koopwoning en verhuizen niet en starters hebben nog steeds een sterke behoefte naar grondgebonden woningen.)

Figuur bijlage 4.5 Woningmarkt cijfers op basis van Kadaster, 2018 t/m 3^{de} kwartaal 2018)

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

Samengevat betekent dit dat het dringen is op de woningmarkt voor de verschillende doelgroepen:

- Koopstarters komen vooral in de koopsector door een tussenwoning te kopen, de doorstromers verhuizen overwegend naar vrijstaande woningen.
- In de sociale huursector is de inschrijftijd leidend voor het kunnen betrekken van een woning.
- In de huursector zijn er circa 180 eenoudergezinnen, in de koopsector circa 125.
- Voor Koggenland is de taakstelling van het Rijk voor vergunninghouders afgenomen van 58 in 2016 naar 16 in 2019.
- Voor de regio ten noorden van Koggenland is aangegeven dat er op dit moment behoefte is aan 6.600 huisvestingsplaatsen voor buitenlandse werknemers, terwijl er nu maar 3.500 beschikbaar zijn.
- De grotere groep oudere Koggenlanders neemt toe en dat heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Die is al in grote mate – potentieel – geschikt.

Bijlage 6 Gemeentelijk woningbedrijf; strategische keuzen woningbouw

Hieronder zijn de strategische keuzes opgenomen van het woningbedrijf (Bron: Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland, raadsvergadering 17 juni 2019)

De strategische keuzes:

- Focus op verhuur van woningen in het sociale huursegment.
- Ambitie van groei van de portefeuille richting 850 woningen t/m 2033.
- Minimaal handhaven van het aandeel eengezinswoningen waarbij bekeken moet worden in hoeverre gefaciliteerd kan worden dat huurders langer zelfstandig in de woningen kunnen blijven wonen.
- Voorlopig 'doorexploreren' van meergezinswoningen zonder lift vanwege de huidige marktvaart.
- Via nieuwbouw inzetten op: Bijna Energie Neutrale Woningen (BENG), aardgasloos, grondgebonden woningen dan wel nultredenwoningen die lang wonen bestendig zijn.
- Verkoop van het versnipperd bezit in de minst kansrijke gebieden (150 woningen).
- Opgaven in de kernen: 'doorexploreren' van het aaneengesloten bezit en verkoop van het versnipperd bezit in de kleine kernen, nieuwbouw in de grote kernen en alleen in de kleine kernen indien marktonderzoek hier aanleiding toegeeft.
- Verduurzaming van woningen met een C, D, E, F of G label (komende 5 jaar focus op woningen met D, E, F of G labels) in de periode t/m 2033 naar 'aardgasloos ready'
- Een aardgasloze woningvoorraad in 2050.

Dit is behandeld tijdens de raadsvergadering van 17 juni 2019, aan de hand van het raadsvoorstel van 1 juli 2019 over de Visie en ontwikkeling van het Cluster Vastgoed.

Hieronder is een korte samengevatte toelichting opgenomen ten aanzien van de strategische keuzes voor gevarieerde woningbouw, dus exclusief verduurzamingsdoelstellingen:

- De sociale doelgroep, een belangrijke klantgroep van het Woningbedrijf, neemt onder invloed van de vergrijzing eveneens enigszins toe. Ongeveer de helft van de sociale doelgroep woont in een koopwoning woont en de verhuismobiliteit van ouderen vanuit een koopwoning naar een (sociale) huurwoning is beperkt. Dit betekent dat de toename van de sociale doelgroep zich niet volledig zal vertalen naar een extra behoefte aan sociale woningvoorraad in de gemeente.
- Op dit moment heeft het Woningbedrijf 810 woningen. In onze wensportefeuille streven we naar een omvang die minimaal gelijk is met een ambitie om uit te breiden naar een omvang van 850 woningen in 15 jaar tijd.
- Er is een toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Dit vraagt om een flexibele en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Een vastgoedportefeuille die aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen. Daarom wordt de komende periode bij nieuwbouw ingezet op nultredenmeergezinswoningen met lift en voor langer thuis geschikte eengezinswoningen.
- De gewenste transformatie van de portefeuille is niet vanzelfsprekend. Op basis van een eerste inschatting van nu bekende nieuwbouwlocaties is het mogelijk om de komende jaren ca. 90 woningen te bouwen. Om het nieuwbouwprogramma van bijna 190 woningen waar te kunnen maken zal de gemeente derhalve een actief grondbeleid moeten voeren.

Bijlage 7 Prestatieafspraken De Woonschakel

Hieronder zijn relevante passages opgenomen uit de prestatieafspraken periode 2017-2020

Woningbezit sociale verhuurders

Het GWB Koggenland (840 won.) en woningcorporatie De Woonschakel (423 won.) zijn actief binnen de gemeente Koggenland en zijn begin 2016 eigenaar van 1.263 sociale huurwoningen, onderverdeeld in:

	Actueel aantal 2016	Gewenst aantal 2030
GWB Koggenland	840 won.	900 won.
De Woonschakel	<u>423 won.</u>	<u>500 won.</u>
Totaal	1.263 won.	1.400 won.

Daarnaast zijn nog enkele sociale verhuurders met een beperkt woningbezit (verzorgingshuis en/of naastgelegen seniorenwoningen).

De sociale verhuurders concentreren zich op de kerntaken (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang) zoals vastgelegd in de woningwet en ondernemen geen nieuwe commerciële activiteiten. De focus ligt op de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen aan mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid).

AMBITIE/DOEL

De ambitie van gemeente, sociale verhuurders en huurdersorganisatie is om speerpunten van beleid tussen partijen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Daarbij geldt dat de lokale woonvisie van de gemeente Koggenland leidend is in de bepaling van de richting. Om het totaal beeld van belangen te schetsen is in deze paragraaf een overzicht opgenomen van speerpunten die uitgangspunten vormen voor deze prestatieafspraken.

Hieronder zijn relevante passages opgenomen uit de prestatieafspraken periode 2021-2024

Woningcorporatie

De Woonschakel en het GWB Koggenland zijn de grootste sociale verhuurders in de gemeente. Per 1 januari 2020 had De Woonschakel het volgende bezit in de gemeente:

Huurwoningen	546
Bedrijfsruimten	6
Kantoorpanden	1
Garages	1

De belangrijkste punten op een rij:

- 50 extra nieuwe huurwoningen voor de periode tot 2030. Nadruk op toegankelijke woningen voor kleine huishoudens.
- Onderzoek naar de kernvoorraad sociale huurwoningen op langere termijn. Uitvoering in 2022.
- De jaarlijkse gemiddelde huurverhoging is niet hoger dan inflatie.
- Bestaande woningvoorraad courant houden, energiezuinig maken en verduurzamen.
- Sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning.
- We leveren een bijdrage aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.

Bijlage 8 Woonakkoord 2020-2025 plannen Koggenland in landelijk gebied

In bijlage 1 van het regionale woonakkoord met de provincie staat dat van de geplande nieuwe woningen zich momenteel circa 25% in het landelijk gebied en 75% binnenstedelijk bevindt. De lijst geeft een overzicht per gemeente en per plannaam van woningbouwplannen in landelijk gebied. Het gebruik van deze lijst is als volgt:

- De gemeenten houden deze lijst van woningbouwplannen bij in het kader van de ontwerp-omgevingsverordening.
- Partijen kijken naar de plannen op basis van het regionaal woonbeleid, het provinciaal woonbeleid en de concept Omgevingsverordening/PRV.
- Niet alle onderbouwingen van deze plannen vanuit het afwegingskader zijn reeds gereed.
- Deze lijst maakt dat deze woningbouwplannen regionaal bekend zijn, maar nog niet regionaal inhoudelijk afgestemd. Daarvoor is een onderbouwing vanuit het afwegingskader nodig.

De hierin opgenomen plannen voor Koggenland zijn:

Tabel bijlage 8.1 Plannen Koggenland 2020-2025; korte termijn (Bron: Woonakkoord 2020-2025)

<u>Kern</u>	<u>Plannaam</u>	<u>Beoogd aantal woningen</u>	<u>Planning start bouw</u>	<u>Status</u>	<u>Afspraken en aandachtspunten</u>	<u>Actualisatie sept 2021</u>
Obdam	Tuindersweijde Zuid	335	2020	Zacht	Geel	Ongewijzigd
Avenhorn	De Goorn-West	± 325	2025	Zacht	Blauw	Status rood geworden
Hensbroek	Julianaweg 1	45	2021	Zacht	Oranje	Ongewijzigd
Scharwoude	Scharwoude 19	25	2022	Zacht	Blauw	Ongewijzigd
Obdam	DubbelspoorHofland	18	2023	Zacht	Oranje	Nieuw
Overig	Overig	4	2022	Zacht	Oranje en blauw	Nieuw

Tabel bijlage 8.2 Plannen Koggenland lange termijn (Bron: Woonakkoord 2020-2025)

<u>Kern</u>	<u>Plannaam</u>	<u>Beoogd aantal woningen</u>	<u>Planning start bouw</u>	<u>Status</u>	<u>Afspraken en aandachtspunten</u>	<u>Actualisatie september 2021</u>
Obdam	Tuindersweijde Noord-Oost	± 280	2031	Zacht	Rood	Ongewijzigd
Obdam	Tuindersweijde Zuid-Oost	± 150	2040	Zacht	Rood	Ongewijzigd

Afspraken en aandachtspunten, kleuren van fasen:

- Geel: partijen (provincie en Westfriese gemeenten) zijn in beginsel akkoord. Partijen hebben een positieve grondhouding en het plan is regionaal afgestemd.
- Oranje; partijen hebben een positieve grondhouding. de regionale afstemming en onderbouwing vanuit wonen moet nog plaatsvinden.
- Blauw: partijen zijn nog met elkaar in gesprek over het plan.
- Rood: gegevens ontbreken nog over de planvorming

Uit de tabellen blijkt dat Koggenland op dat moment (november 2020), alleen nog zachte plannen had. Conform het Woonakkoord had Koggenland op dat moment ± 730 woningen gepland op de korte termijn en ± 430 op de lange termijn. Totaal 1.160 geplande woningen in landelijk gebied. Na de actualisatie van september 2021 gaat het om 1.182 woningen. Ook dit zijn nog zachte plannen voor het landelijk gebied.

Bijlage 9 Rol van de raad bij het grondbedrijf en woonbeleid

Belangrijkste betrokkenheid van de raad bij het grondbedrijf. (Bron ; jaarrekeningen 2018-2020)

Jaarrekening 2018

❖ **Buitenplaats De Burgh (BIE)**

In de raadsvergadering van 14 mei 2018 werd een krediet van € 3,27 miljoen beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de derde fase van deze exploitatie. Het krediet is opgenomen in de gemeentelijke begroting, maar is een PPS (publiek private samenwerking) met onze partner. Het krediet in de gemeentelijke exploitatie wordt door de raad met het vaststellen van de jaarrekening 2018 daarom weer ingetrokken. Het beschikbaar gestelde krediet wordt via de PPS verwerkt.

❖ **Polderweijde en Project Spierland (faciliterend grondbeleid)**

In de gemeente loopt momenteel het project Polderweijde en is het woningbouwplan Spierland in voorbereiding. Daarnaast zijn er vaak (kleinschalige) bouwplannen van derden waarin de gemeente faciliterend optreedt.

Jaarrekening 2019

❖ **Tuindersweijde-Zuid. (BIE)**

In de raadsvergadering van 18 maart 2019 werd de grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid geactiveerd en een krediet beschikbaar gesteld van € 3,65 miljoen voor de gemeentelijke grondexploitatie. De ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid wordt voorbereid op basis van een Privaat Publieke Samenwerking (PPS) met Vos'Obdam B.V.

❖ **Spierland (faciliterend grondbeleid)**

In de raadsvergadering van 1 juli 2019 is het bestemmingsplan Spierland vastgesteld. Belanghebbenden hebben naar aanleiding van het besluit beroep ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft het beroep ongegrond verklaard zodat met de ontwikkeling kan worden begonnen.

❖ **Polderweijde (faciliterend grondbeleid)**

Polderweijde is in 2019 geheel afgerond. De openbare ruimte is door de initiatiefnemer definitief ingericht en heeft de werkzaamheden uitgevoerd conform de exploitatieovereenkomst. Het kostenverhaal is volledig afgerekend

Jaarrekening 2020

❖ **Spierland (faciliterend grondbeleid)**

In de gemeente loopt momenteel het project woningbouwplan Spierland en uitbreiding bedrijventerrein Nijverheidssterrein Ursem. Daarnaast is er vaak sprake van (kleinschalige) bouwplannen van derden waarin de gemeente faciliterend optreedt.

Belangrijkste overige besluiten, amendementen en moties bij het woonbeleid 2018-2020:

- ❖ **16 april 2018.** *Besluit over de Goorn locatie Loos.* De raad heeft op voorstel van het college wederom besloten het bestemmingsplan 'Kom 2008' niet te wijzigen. Dit naar aanleiding van een bezwaarschrift op de eerdere afwijzing van een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging.
- ❖ **26 november 2018.** *Amendement raadsopdracht woningbouw 1.* In dit amendement wordt verzocht om in de raadsopdracht enkele zaken toe te voegen. Het gaat over het ontwikkelen van het woningbedrijf naar een duurzaam woningbedrijf en aanpak bestaande bouw volgens landelijke normen voor CO2 reductie. Het amendement is verworpen.
- ❖ **26 november 2018.** *Amendement raadsopdracht woningbouw 2.* In dit amendement wordt verzocht om een aantal randvoorwaarden aan de raadsopdracht toe te voegen. Het gaat over behouden van dorpscontouren en het groen karakter van de omgeving. Het amendement is verworpen.
- ❖ **26 november 2018.** *Locatie BAVO.* Na de aanbesteding voor de bouw van 16 levensloopbestendige woningen op de voormalige locatie BAVO te Ursem is gebleken dat het, conform het raadsbesluit van december 2017 (D17.013666), beschikbaar gestelde krediet van € 3.200.000 incl. btw niet voldoende is voor de bouw van de woningen en de inrichting van het terrein en de overige bijkomende kosten. De raad heeft op 26 november 2018 besloten het krediet van € 3.200.000 volledig te bestemmen voor de bouw van de 16 woningen en een nog nader vast te stellen krediet beschikbaar te stellen op het moment dat het aanbestedingsresultaat bekend is.
- ❖ **25 mei 2020.** *Starterslening.* Amendement bij aanpassing verordening Starterslening gemeente Koggenland 2017. In het amendement is een tekstvoorstel opgenomen om i.p.v. de starterlening te koppelen aan een vast bedrag, deze te koppelen aan 80% van de op dat moment geldende koopgrens van de Nationale Hypotheek Garantie NHG. Amendement overgenomen.
- ❖ **15 juni 2020** *Dubbelspoor Hofland.* De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om aan het Dubbelspoor te Obdam (locatie Hofland 2) de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming alwaar goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden met een von-prijs van maximaal €250.000,--. Op 27 september 2020 heeft het college aangegeven de motie uit te gaan voeren. De raad heeft op 7 juni 2021 ingestemd met het voorstel van het college en stemt in met de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten.
- ❖ **2 november 2020.** *Aanpassen woningbouwprogramma Lijsbeth Tijs.* Hierin is ingesprongen op de behoeftes van de inwoners n.a.v. een enquête onder meer over de voorkeur van woningtype. De laatste fase van het plan is hierop aangepast. Er zijn vanuit de raad ook vragen gesteld om de mogelijkheid naar het antispeculatie beding, zelfbewoningsplicht, overwinstregeling te onderzoeken.
- ❖ **8 maart 2021.** *Ontsluiting Tuindersweijde.* Vanuit de constatering dat realisatie van Tuindersweijde dringend gewenst is en het recreatiegebied Weijdemeer in toenemende mate wordt gewaardeerd en signalen van inwoners is het college verzocht om: de gemeenteraad varianten voor ontsluiting voor te leggen alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De motie is aangenomen.
- ❖ **7 juni 2021.** *Motie over Woningbouw Hofland.* In 2020 heeft de raad het college verzocht de bestemming van deze locatie te wijzigen naar woningbouw voor de realisatie van goedkope koopwoningen. Het college wilde de start van de bouw van deze woningen plannen in 2023. Omdat de raad het jaar uitstel niet acceptabel vindt, is het college verzocht om de oorspronkelijke planning aan te houden met oplevering in het eerste kwartaal van 2023. De motie is aangenomen.
- ❖ **5 juli 2021.** *Ontwikkeling Tuindersweijde.* De gemeenteraad heeft op 14 juni 2021 kennis genomen van verschillende scenario's om Tuindersweijde te ontsluiten. De raad verzoekt het college de raad een voorstel te doen toekomen om de eerste fase van bestemmingsplan Tuindersweijde in procedure te brengen, verder te gaan met de uitwerking van de vervolgfaden van het bestemmingsplan en een visie te ontwikkelen op woningbouw in Obdam-Oost voor de langer termijn, inclusief de ontsluiten daarvan. De motie is aangenomen.

Bijlage 10 Informatie in jaarrekeningen over het projecten/grondbeleid

Woningbouwprojecten komen tot stand op gronden. Als sprake is van eigendom van gronden van de gemeente zijn er de volgende woningbouwprojecten op Bouwgrond in exploitatie (BIE).

Tabel bijlage 10.1 Bouwgronden in exploitatie in de jaren 2018-2020 (Bron: jaarrekeningen)

Bouwgrond-exploitatie	Start	Geplande einddatum	Beoogd aantal woningen	Status: woningen opgeleverd/ in aanbouw	CPO	Opmerking
Lijsbeth Tijds	2007	T/m 2023	106	65 t/m 2019 In fase 3 worden 34 woningen ontwikkeld	Nee	In 2021 start woningen fase 3
Hofland II	2005	T/m 2024	35 5 bedrijfskavels	24 t/m 2019 Beschikbare woonkavels zijn in optie of verkocht	Nee	15 juni 2020 herbestemming woonbestemming
Langereis Ursem	2016	2019	5	Alle 5 in aanbouw	Nee	In 2017 besloten om 2 kavels minder uit te geven
Buitenplaats de Burgh	2013	2023	300	250 t/m 2020	Nee	50% samenwerking ontwikkelaar
De Tuinen	2018	2033	170	44 t/m 2020	Ja	
Tuindersweijde-Zuid	2019	Niet opgenomen		In 2022 de eerste woningen in de verkoop		Samenwerking met ontwikkelaar
Totaal			610 +?	310+ ?		

Als er geen sprake is van gemeentelijk eigendom van gronden, is er sprake van faciliterend grondbeleid t.b.v. projectontwikkelaars. Dit is van toepassing voor de volgende woningbouwprojecten.

Tabel bijlage 10.2 Woningbouwprojecten op basis van faciliterend grondbeleid 2018-2020 (Bron: jaarrekeningen)

Project	Start	Geplande einddatum	Beoogd aantal woningen	Tot en met 2020 woningen opgeleverd/ in aanbouw	CPO	Opmerking
Polderweijde		In 2019 geheel afgerond				
Spierland				Dit project loopt momenteel		Bestemmingsplan vastgesteld op 1 juli 2019
Kleinschalige bouwplannen van derden						De gemeente geeft aan dat zij hier faciliterend optreedt.
Totaal						

In de jaarrekeningen zijn van de projecten niet alle gegevens vermeldt. In de tabellen is dit leeg gelaten. Voor de projecten op basis van bouwgronden in exploitatie zijn meer gegevens opgenomen onder de actualisatie van de grondexploitaties. Deze informatie is vooral financieel gericht. Van de projecten Polderweijde en Spierland op basis van faciliterend grondbeleid zijn weinig gegevens opgenomen, ook niet over het aantal woningen en eventuele CPO.



Bijlage 11 Woonprogrammering 2021-2030 in Koggenland (16-3-2021)

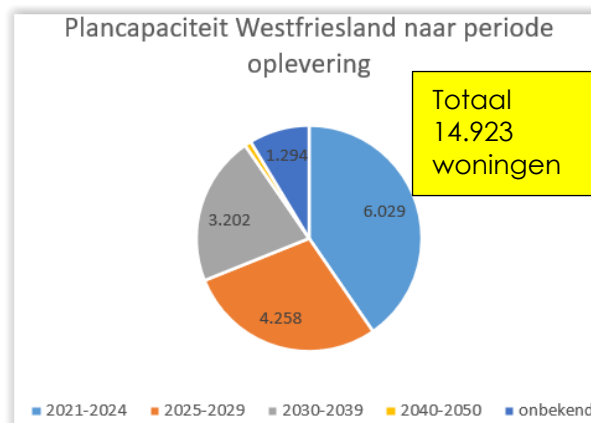
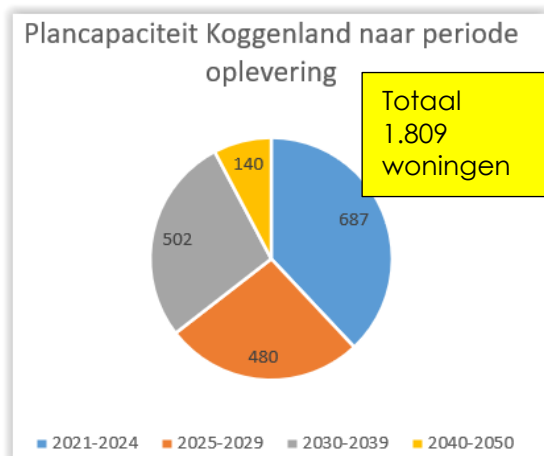
Gemeente	Naam woningbouwplan	hard/zacht	Locatie woningbouwplan	Binnen BSG / Landelijk / Station	Inbr/Uitbr/Transf	Start bouw	Bouw gereed	Apparatuur	Grondgebonden	Huur en Koop			Woonmilieu
										Totaal	Sociale huur (per saldo)	Vrije sector huur	
	Buitenplaats de Burgh	Hard	De Goorn		uitbreiding	2014	2023	11	131	142	11	131	7 dorps
	Hoffland	Hard	Obdam		uitbreiding	2011	nmb	nmb	nmb	7		7	33 dorps
	Lijsbeth Tijds	Hard	Berkhout		uitbreiding	2011	2023	11	28	39	6	33	15 dorps
	Zuidermeer	Hard	Zuidermeer		uitbreiding	nmb	nmb	nmb	nmb	15		15	37 dorps
	De Tuinen Deel 1	Hard	Ursem		uitbreiding	2018	2020	0	37	37	0	37	79 dorps
	Spierland	Hard	Spierdijk		uitbreiding	2020	2040	0	79	79	0	79	301 dorps
	Tuindersweide-Zuid	Zacht	Obdam	buiten	uitbreiding	2020	2031	nmb	nmb	335	34	34	nmb
	Avenhorn-De Goorn-West	Zacht	Avenhorn	buiten	uitbreiding	2023	2040	nmb	nmb	325	nmb	nmb	nmb
	Locatie Handelskade 3	Zacht	Obdam	binnen	nbreiding	nmb	nmb	nmb	nmb	nmb	nmb	0	14 dorps
	Locatie leveling/Overhaal	Zacht	Avenhorn	binnen	inbreiding	2021	2022	nmb	nmb	18	4	4	10 dorps
	Locatie Jozefschool	Zacht	De Goorn	binnen	inbreiding	2021	2022	nmb	nmb	10	0	0	9 dorps
	Hensbroek Kerklocatie	Zacht	Hensbroek	binnen	nbreiding	2021	2022	0	15	15	6	6	107 dorps
	De Tuinen Deel 2	Zacht	Ursem	binnen	uitbreiding	2021	2040		119	119	12	12	nmb
	Tuindersweide Noord-Oost	Zacht	Obdam	buiten / station	uitbreiding	2031	nmb	nmb	nmb	280	nmb	nmb	nmb
	Tuindersweide Zuid-Oost	Zacht	Obdam	buiten / station	uitbreiding	2040	nmb	nmb	nmb	150	nmb	nmb	nmb
	Locatie Julianaweg 1	Zacht	Hensbroek	buiten	uitbreiding	2022	nmb	0	45	45	5	5	43 dorps
	Locatie Scharwoude 16	Zacht	Scharwoude	binnen	transformatie	2026	nmb	0	43	43	0	0	25 dorps
	Locatie Scharwoude 19	Zacht	Scharwoude	buiten	uitbreiding	2022	2030	0	25	25			18 dorps
	Dubbelspoor	Zacht	Obdam	buiten / station	uitbreiding	2022	2024		18	18			11 dorps
	De Goorn 74	Zacht	De Goorn	binnen	transformatie	nmb	nmb	12		11		12	22 dorps
	Meerzicht	zacht	Scharwoude	binnen	inbreiding	2022		22		22		22	10 dorps
	Locatie West 49A	Zacht	Avenhorn	binnen	transformatie	2021	2023		10	10		10	
	Totaal							56	550	1745	78	34	901
	Totaal harde plannen							22	275	319	17	0	302
	Totaal zachte plannen							34	275	1426	61	34	599
	16-3-2021		Noot RKC										

(Totaal telling is aangepast ivm onjuiste telling brondocument)

Bijlage 12 Plancapaciteit Koggenland versus Westfriesland

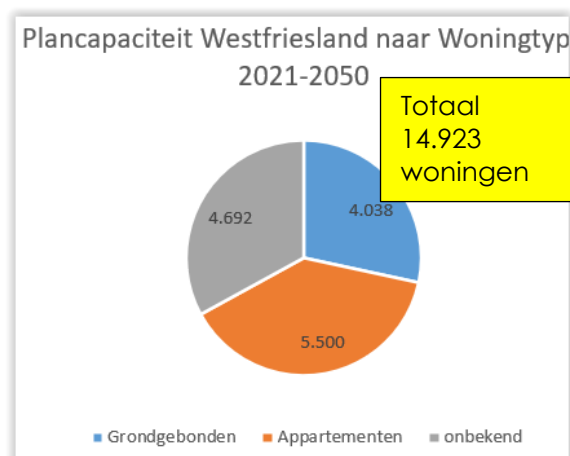
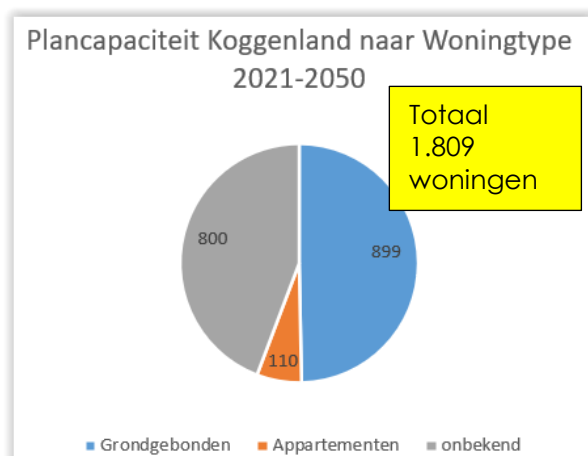
Onderstaande informatie is gebaseerd op de Excel die gedownload is op 1 september 2021 van www.plancapaciteit.nl. Deze informatie is de stand van begin 2021.

Plancapaciteit naar periode oplevering



In deze grafieken is zichtbaar dat er in de periode 2021-2024 een aantal van 687 woningen opgeleverd wordt. Dit is een groot deel van de ruimte in de woningprognose van 680 woningen per juli 2021. De verdeling van de opleveringsperiode in Koggenland is redelijk vergelijkbaar met de verdeling in Westfriesland.

Plancapaciteit naar woningtype



In deze grafiek is zichtbaar dat er in Koggenland bijna 50% grondgebonden capaciteit is en 50% nog een onbekend woontype (oftewel nog geen verdeling tussen grondgebonden en appartement) heeft. In Westfriesland is het aandeel appartementen juist het hoogst.

Plancapaciteit naar planstatus

Opvallend in de verdeling van plancapaciteit naar planstatus is dat van alle bouwplannen in Koggenland 13% (229 woningen) onherroepelijk of vastgesteld is. Voor heel Westfriesland ligt dit percentage hoger op 25% (3.696 woningen). Koggenland heeft verhoudingsgewijs meer plannen in voorbereiding: 41% (744 woningen) t.o.v. Westfriesland van 15% (2.181 woningen). Daarnaast heeft Koggenland nog een potentieel van 836 woningen (46%) en Westfriesland 9.004 woningen (60%)



Bijlage 13 Relatie wachttijden met woningbouwopgave Westfriesland¹

In tabel 4-1 is de extra woningbehoefte uitgedrukt in aantallen woningen, en in percentages ten opzichte van de woningvoorraad in 2019.

tabel 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte 2019-2030

Regio		aantal	extra behoefte (aantal)		extra behoefte (%)	
		2019	2019-2025	2019-2030	2019-2025	2019-2030
Noord	Kop van Noord-Holland	73.600	1.700	2.000	2,3%	2,7%
	Regio Alkmaar	132.500	6.500	9.400	4,9%	7,1%
	Westfriesland	92.500	4.500	7.100	4,9%	7,7%
Zuid	Regio Amsterdam	746.700	51.500	90.600	6,9%	12,1%
	IJmond/Zuid-Kennemerland	177.700	7.900	13.300	4,4%	7,5%
	Gooi- en Vechtstreek	116.300	5.500	8.300	4,7%	7,1%

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040; bewerking RIGO

In tabel 4-2 is de harde plancapaciteit aangegeven. De verwachting is dat de categorie onbekend geen sociale huurwoningen zullen zijn, omdat sociale huurwoningen relatief lang van tevoren gepland worden.

tabel 4-2 Geplande nieuwbouw (bruto) naar woningtype (inclusief onbekend; bruto), 2020-2025

Noord	aantal	huur sociaal	overig huur	koop	onbekend
Kop van Noord-Holland	3.618	5%	10%	20%	65%
Regio Alkmaar	12.126	5%	23%	54%	23%
Westfriesland	6.379	18%	9%	67%	6%
Zuid	aantal	huur sociaal	huur midden	overig huur/koop	onbekend
Regio Amsterdam	94.783	33%	19%	38%	10%
IJmond/Zuid-Kennemerland	13.014	30%	8%	45%	17%
Gooi- en Vechtstreek	7.500	16%	3%	61%	21%

Bron: Monitor plancapaciteit 2020

RIGO conclusies: De woningbehoefte houdt geen rekening met huidige tekorten, die in de corporatiesector tot uiting komen in wachttijden. Er is dan ook geen sterke samenhang tussen de woningbehoefte per regio en de gemiddelde inschrijfduur of zoekduur. In de provinciale prognose is de kwantitatieve woningbehoefte niet uitgesplitst naar (sociale) huur- en koopwoningen. Daarom kan niet worden ingeschat hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd om aan de extra behoefte te voldoen. De regio's kunnen de wachttijden voor sociale huurwoningen laten dalen door meer sociale huurwoningen te bouwen dan de extra behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de huishoudensontwikkeling. Dat zou onder meer kunnen door binnen de nieuwbouwplannen een groter aandeel sociale huurwoningen te bouwen dan het aandeel sociale huur binnen de totale woningbehoefte. Overigens kan ook de nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment bijdragen aan het verlagen van de wachttijden, mits met de nieuwbouw een verhuisketen op gang wordt gebracht waardoor uiteindelijk extra aanbod wordt gecreëerd in de sociale huursector. Zo bezien is het meer bouwen dan de huishoudensgroei in de regio's met lange wachttijden belangrijker voor het vergroten van de kans van de woningzoekenden op een sociale huurwoning, dan het aandeel sociale huurwoningen binnen de nieuwbouw.

¹ Eindrapport wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland, RIGO, 20 oktober 2020

Bijlage 14 Woningbehoefte op basis van Bevolkingsprognose 2019-2040¹

Het op regionaal/gemeentelijk niveau aansluiten op woonvoorkeuren is een belangrijke reden voor het maken van deze provinciale prognose. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is een speerpunt in de provinciale Omgevingsvisie NH 2050. Deze methodiek wijkt af van andere prognoses waarbij vaak het beschikbare planaanbod en de verwachte woningbouwproductie leidend zijn.

Belangrijkste bronnen van de prognose zijn: analyse van binnen- en buitenlandse migratie, bevolkingsontwikkelingen, verhuisbewegingen, ontwikkelingen op de woningmarkt en de verwachtingen van het CBS. Daarnaast is gekeken naar de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid: de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de provinciale ruimtelijke verordening (inclusief de ladder voor duurzame verstedelijking). Tenslotte is gebruikt gemaakt van de actuele voorraad aan woningbouwplannen per gemeente, beschikbaar via de site www.plancapaciteit.nl.

De ontwikkeling van de bevolking en aantal huishoudens is volgens de prognose als volgt:

Demografie	2019	2025	2030	2040	2019-2040	In %
Bevolkingsontwikkeling	22.700	23.100	23.300	23.500	800	4%
Huishoudens	9.300	9.800	10.200	10.500	1.200	13%

In de prognose is ook aandacht besteed aan de realisatie van de vorige prognose. De prognose uit 2017 sluit tot nu toe goed aan bij de waargenomen ontwikkelingen. Een belangrijk doel van de prognose is om de afweging te laten zien tussen woningbehoefte en plancapaciteit. De indicatieve woonbehoefte is als volgt berekend:

Indicatieve woningbehoefte	Aantal		2025		2030		2040	
	2019	t.o.v. 2019	t.o.v. 2019	t.o.v. 2019	t.o.v. 2019	2040	Aantal	
Westfriesland	92.500	4.500	7.100	7.500	100.000			
Koggenland	9.200	550	900					

Voor Koggenland betekent dit dat de indicatieve woningbehoefte 10.100 woningen ultimo 2030. Als toelichting bij de indicatieve woningbehoefte heeft de provincie een aantal aspecten genoemd

- Het prognosemodel biedt de mogelijkheid om het effect van **vrijkomende woningen** in beeld te brengen. Dit zijn woningen die feitelijk vrijkomen door het overlijden of verhuizen naar een tehuis van de laatste bewoner. Het effect op de woningmarkt van een door vergrijzing vrijkomende woning is identiek aan een nieuwbouwwoning. De provincie laat zien dat het effect van vrijkomende woningen nu nog relatief beperkt is, maar dat de aantallen in de toekomst fors oplopen. Ondanks de daling van de nieuwbouw neemt daardoor de ruimte voor vestiging toe. In het noorden van de provincie gaat het vooral om eengezinswoningen, terwijl in het zuiden veel appartementen vrijkomen. Dit heeft grote invloed op het gewenste kwalitatieve bouwprogramma.
- Bij de berekening van de woningbehoefte vormt het toekomstige aantal huishoudens het uitgangspunt. Deze woningbehoefte houdt geen rekening met het **huidige woningtekort**. Dat betekent dat wanneer de woningbouw gelijke tred houdt met de woningbehoefte, het woningtekort even groot blijft als in 2019. Wordt er minder gebouwd, dan loopt het woningtekort verder op. Het ligt daarom meer voor de hand om op basis van de toename van het tekort in de laatste jaren de inhaalvraag te bepalen. De inhaalvraag voor Westfriesland is 300 woningen. De inhaalvraag kan bij het maken van woningbouwafspraken opgeteld worden bij de groei van de woningbehoefte.
- Of een woningtekort acceptabel is en hoe groot dit mag zijn, is uiteindelijk een **politieke vraag**. Een zeker woningtekort is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt en voorkomt leegstand, maar een te hoog tekort leidt tot maatschappelijk onwenselijke situaties.

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, Provincie Noord-Holland, 21 augustus 2019

Bijlage 15 Evaluatie collegeprogramma 2018-2022 t.a.v. wonen

In de evaluatie van 27 mei 2021 zijn de volgende teksten voor de woningmarkt en het woningbedrijf opgenomen:

De Woningmarkt

Er heerst krapte op de woningmarkt – zowel in de huur als de koopsector – en de verwachting is de eerstkomende jaren nog niet dat daar op korte termijn een einde aan komt. Wij spelen hierop in door het woningbouwprogramma te versnellen. In de Kadervisie is als doelstelling opgenomen om de komende tien jaar van gemiddeld 60 naar gemiddeld 100 woningen per jaar te gaan. Dit lukt ons ook redelijk gezien de tot nu toe behaalde resultaten:

2018 > 118 opgeleverde woningen

2019 > 60 opgeleverde woningen

2020 > 127 opgeleverde woningen

2021 > 98 te verwachten opgeleverde woningen

De komende drie jaren staan gemiddeld 185 woningen op de planning om opgeleverd te worden. Middels subsidie van de provincie hebben we ook ingezet op versnelling van het tempo. Dit is gegeven de huidige woningmarktsituatie een goede ontwikkeling. In het kader van de krapte op de woningmarkt is ook de starterslening verruimd en hebben wij regionaal een woonakkoord met de provincie afgesloten welke mogelijkheden biedt voor het bouwen van meer woningen. Als laatste is er gewerkt aan een herziening van het antispeculatiebeding.

Het woningbedrijf lift mee met de versnelling in woningbouwproductie. Daarnaast werken we op dit moment de door de raad vastgestelde portefeuillestrategie verder uit door te kijken naar de technische staat en verhuurwaarde van de bestaande voorraad en het potentieel van nieuwbouw. De resultaten gebruiken we als basis voor herziening van het verkoopbeleid, waarin we ook de recent aangenomen motie over verkoop van huurwoningen in kleine kernen meenemen.

Ondertussen is het de verwachting dat de afronding van grootschalige sloop-nieuwbouw en renovatieprojecten in Hoorn, gaat leiden tot verlichting van de druk op de sociale huurwoningmarkt in de regio. Ook zien wij een tendens dat – ondanks de krapte – woningaanbod soms niet geaccepteerd wordt, omdat niet aan alle woonwensen wordt voldaan.

Woningbedrijf

Omdat het woningbedrijf nog veel woningen beschikbaar moet stellen voor de taakstelling van statushouders gaan voorlopig vrijkomende geschikte woningen naar deze taakstelling. De vraag naar woningen blijft dus

aanwezig. Volgens de transformatieopgave zal vanaf medio 2022 concreet gestart worden met het verduurzamen van onze woningen. Dit wordt nu voorbereid. Ook wordt onderzocht hoe wij de woningportefeuille kunnen vernieuwen met nieuwbouw. Een complexe opgave omdat wij niet voldoende grondposities hebben. Concrete projecten waar al aan gewerkt wordt zijn bijvoorbeeld LijsbethTijs en de vrijkomende schoollocaties. Voor 2021 staat huurbevriezing (conform landelijke richtlijnen) op de agenda.

Bijlage 16 Instrumentarium t.a.v. woningvoorraad en woningsegmenten¹

Planvoorraad. De woningbouwproductie wordt - in de huidige krappe woningmarkt - voor een groot deel bepaald door de beschikbare planvoorraad. Door de planvoorraad uit te breiden kunnen meer woningen worden gerealiseerd. De planvoorraad van de gemeente wordt bepaald door de aanwezige locaties, het stadium van planvorming, of de gemeente wel of niet zelf beschikt over de grond en of de gemeente over voldoende ambtelijke capaciteit beschikt. Daarnaast biedt ook transformatie van leegstaand vastgoed mogelijkheden om de planvoorraad uit te breiden.

Het versnellen van de bouwproductie leidt tot ertoe dat nieuwbouw van woningen eerder gerealiseerd kan worden. Dit draagt bij aan meer betaalbare woningen, mogelijkheden voor een meer divers aanbod aan woningen en het stimuleert de doorstroming. De gemeente kan de bouwproductie stimuleren door de potentiële bouwplannen zo snel mogelijk concreet te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het versnellen van de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen, het versnellen van procedures zoals het aanpassen van bestemmingsplannen, het sneller op de markt zetten van kavels, het sneller bouwrijp maken van de grond, het actief benaderen van marktpartijen, zorgen voor de benodigde infrastructuur en aanpassingen in de openbare ruimte. Om dit te realiseren is het met name van belang dat er geld beschikbaar is om de benodigde ambtelijke capaciteit aan te trekken.

Bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft aan in welke gebieden er gebouwd mag worden en wat de functie is van een gebied. Door de bestemmingsplannen aan te passen door in meer gebieden woningbouw toe te staan, kunnen er meer woningen gerealiseerd worden. Hierbij kan ook gedacht worden aan meer fundamentele wijzigingen zoals het afwaarderen van wegen of het toestaan van woningbouw in bestaand bebouwd gebied.

Een manier voor gemeenten om (publiekrechtelijk) te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad is via het bestemmingsplan. Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Het is daarmee mogelijk om in het bestemmingsplan een geliberaliseerde woning voor middenhuur als categorie op te nemen. Dit biedt de mogelijkheid om als gemeente meer invloed te kunnen uitoefenen op het aantal te realiseren woningen in de middeldure huursector. Dit vergroot het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen en vergroot de betaalbaarheid voor deze huishoudens. Ook wordt de slaagkans voor middeninkomens op het vinden van een geschikte woning groter.

Door verdichting is het mogelijk dat er meer woningen worden gebouwd op een kleiner gebied. Verdichting kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door compacter te bouwen, door hoger te bouwen en door het optoppen van woningen. Verdichting kan het woningaanbod vergroten, maar ook zorgen voor grotere woningen (bijvoorbeeld bij het optoppen van woningen), wat de doorstroming kan bevorderen. Verdichting kan worden gerealiseerd door het op te nemen in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen.

Bij nieuwbouw in het buitengebied of in delen van de groenstructuur binnen de bebouwde kom is het mogelijk om meer grondgebonden woningen te realiseren. Vaak kunnen hierbij ook grotere woningen tot stand komen. Nieuwbouw in uitbreidingsplannen kan worden opgenomen in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen.

Doelgroepenverordening. Een verordening doelgroepen is nodig om sociale woningbouw af te kunnen dwingen als dit is opgenomen in een bestemmingsplan. Dit geldt straks ook voor de middeldure huurwoningen. Deze verordening doelgroepen definieert doelgroepen, inkomenscriteria en de duur van de beschikbaarheid van sociale woningbouw voor de doelgroep. Als de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid om middenhuurwoningen in het bestemmingsplan op te nemen, dan moet ook daarvoor een gemeentelijke verordening worden opgesteld. In deze verordening moet dan de maximale, jaarlijks te indexerende, huurprijs worden opgenomen. Ook kan de gemeente aangeven gedurende welke termijn de woning voor die huurprijs in stand moet worden gehouden.

¹ <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/woonbeleid-in-zaanstadonderzoeksrapport/#inzet-van-maatregelen>

Grondbeleid. Door een actief grondbeleid te voeren kan de gemeente direct zelf sturen op de gewenste bouwproductie, aangezien de planvorming en gronduitgifte geheel bij de gemeente liggen. Bij een actief grondbeleid zorgt de gemeente voor eigen grondposities en kan de gemeente voorwaarden stellen aan de ontwikkeling van het gebied. De gemeente kan daarmee zelf de partij selecteren die het betreffende gebied kan gaan ontwikkelen. Deze vorm van grondbeleid geeft de gemeente veel mogelijkheden om de eigen wensen voor het gewenste woningaanbod te realiseren. Dit kan leiden tot een beter evenwicht in het aantal woningen per segment, de prijs van de woningen en de grootte van de woningen.

De gemeente kan een actief grondbeleid inzetten om een specifiek gebied te ontwikkelen zoals de gemeente dat voor ogen staat. In die gevallen zou de gemeente door vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht strategische grondposities kunnen verwerven voor het realiseren van bijvoorbeeld sociale woningbouw. Inzet van het onteigeningsinstrument is alleen zinvol indien de markt niet tot realisatie van sociale huurwoningen op gewenste en specifiek benoemde percelen over wil gaan.

Bij een passief faciliterend grondbeleid verwerft de gemeente geen gronden (meer) en laat de gemeente de ontwikkeling van een gebied over aan derden. De ontwikkelende partij loopt de financiële risico's, maar zij kan ook profiteren van een positief saldo van de grondexploitatie. Via de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, exploitatieplan) zijn er nog wel mogelijkheden om te sturen op de gewenste bebouwing. De gemeente moet zelf duidelijke kaders stellen en de bouwplannen komen tot stand in overleg met de ontwikkelende partij.

De grondprijs kan een stimulans zijn om partijen over de streep te trekken specifieke woningen te realiseren. Zo kan er voor sociale woningbouw een lagere grondprijs worden gerekend. Het is ook mogelijk een lagere grondprijs te rekenen om middeldure huurwoningen te realiseren; de gemeente moet hier dan wel een voorwaarde aan verbinden, zoals het voor een vastgestelde periode beschikbaar houden van woningen voor het middensegment tegen een maximale huurprijs. Daarnaast kan de gemeente een lagere grondprijs vragen om in gewilde gebieden grotere woningen te realiseren. De gemeente moet wel rekening houden met de EU-regelgeving omtrent staatssteun als er marktcontrair gebouwd wordt.

Anterieure overeenkomsten. Voorafgaand aan het sluiten van een exploitatieplan en het eventueel wijzigen van het bestemmingsplan hebben gemeente en de particuliere eigenaar van de grond de mogelijkheid een anterieure overeenkomst te sluiten. Het doel hiervan is om afspraken te maken over de te ontwikkelen locatie. De betrokken partijen hebben in deze fase beide evenveel onderhandelingsruimte. Het sluiten van een anterieure overeenkomst zorgt ervoor dat betrokken partijen in een vroeg stadium helderheid en zekerheid krijgen over de ontwikkeling van de locatie, de te ontvangen respectievelijk te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.

Exploitatieplan. In het exploitatieplan kunnen specifieke locatie-eisen worden verbonden aan de in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwcategorieën.

Bouwbesluit. Het verminderen van de eisen uit het Bouwbesluit zou ertoe moeten leiden dat ontwikkelaars en investeerders over de streep getrokken worden om meer woningen te bouwen. Dit zou een positief effect hebben op het aantal beschikbare woningen en daarmee de slaagkansen van verhuisgeneigde huishoudens kunnen vergroten.

Erfpacht. Het maken van afspraken in erfpachtcontracten biedt de gemeente mogelijkheden om het te realiseren woningaanbod te sturen. Een gemeente kan erfpacht inzetten om afspraken te maken met de ontwikkelende partijen over de te realiseren woningen. Deze afspraken kunnen gaan over de termijn waarin een woning beschikbaar blijft als huurwoning, de maximale huurprijs gedurende een afgestemde periode, de minimale of maximale grootte van de woningen en het gebruik of de realisatie van parkeerplaatsen. Het maken van afspraken in erfpachtcontracten speelt een rol bij nieuwbouw en bij

RKC Koggenland

transformatie. Belangrijk onderscheid daarbij is dat het bij nieuwbouw gaat om het maken van nieuwe afspraken en bij transformatie om het herzien van bestaande afspraken.

Door de huidige marktontwikkelingen kan het zinvol zijn om afspraken met marktpartijen in erfpachtcontracten die in het verleden zijn gemaakt te herzien om bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters te kunnen realiseren. Realisatie van meer grote woningen is ook een mogelijkheid.

Door het oprekken van de uitpondtermijn (de termijn waarna een betrokken marktpartij de (leegstaande) woning mag verkopen op de vrije markt) van huurwoningen in erfpachtcontracten kan de afspraak over het behoud van een woning als huurwoning tegen een maximale huurprijs worden verlengd. Dit vergroot het aanbod aan betaalbare huurwoningen in de gemeente voor een langere periode.

Kavelontwikkeling Bij een tender worden marktpartijen uitgenodigd een bod te doen op een te ontwikkelen gebied (= een ontwikkelrecht). De gemeente stelt van tevoren criteria vast en de best scorende partij mag de kavel gaan ontwikkelen. Door kavels aan te bieden via een tender kan de gemeente eisen stellen aan het te ontwikkelen gebied. Zo kan de gemeente aangeven in welk segment de woningen gerealiseerd moeten worden (studentenwoningen, sociale huur, middensegment, huur of koop). Daarnaast kan worden vastgelegd aan welke voorwaarden voor woninggrootte of hoogte moet worden voldaan.

Grondruil. Indien de huidige kavelstructuur en eigendomssituatie een goede en snelle uitvoering van de voorgenomen plannen in de weg staat, kan de gemeente een grondruil in het plangebied stimuleren, ook wel stedelijke herverkaveling genoemd. Hierbij wordt grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) geruild tussen de grondeigenaren om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Grondruil kan bijvoorbeeld worden toegepast om vrijkomende locaties en/of gronden als ruilobject in te brengen als sociale woningbouw op een andere locatie in de stad moet worden gerealiseerd dan waar de corporatie de grond bezit.

Vrije kavels / CPO. Een van de mogelijkheden om diverse woonmilieus binnen de stad te realiseren, is het aanbieden van vrije kavels. Particulieren krijgen hierbij de mogelijkheid zelf een kavel aan te kopen en een woning te ontwikkelen. De gemeente of ontwikkelaars moeten hiervoor wel grond ter beschikking stellen. Zelfbouw kan in verschillende vormen plaatsvinden. Het kan gaan om collectief particulier opdrachtgeverschap, maar ook kluswoningen kunnen onder zelfbouw vallen. Bij kluswoningen gaat het bijvoorbeeld om een flatgebouw waarbij een koper een kluswoning koopt en deze naar eigen inzicht kan verbouwen en inrichten.

Publiek – privaat samenwerkingsmodel (PPS)

In een publiek-privaat samenwerkingsmodel (PPS) richten de gemeente en andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen (een grondexploitatie maatschappij, GEM). In deze onderneming brengen de partijen gezamenlijk gronden in en brengen deze ook gezamenlijk tot ontwikkeling. Een punt van aandacht bij een PPS is dat tussen de partijen marktconforme (prijs)afspraken worden gemaakt en er geen financieel voordeel bij de samenwerking wordt genoten. Daardoor zou concurrentievervalsing kunnen ontstaan, wat door de Europese Commissie als staatssteun wordt beoordeeld. Van belang is ook dat de marktpartijen in de PPS in verband met de aanbestedingsregels niet zomaar het openbaar gebied mogen aanleggen.

Marktpartijen. Voor de gemeente kan het helpen om goed zicht te hebben op de mogelijkheden die marktpartijen zien om te investeren op de huizenmarkt. Als de gemeente hier meer inzicht in heeft, dan is de gemeente beter in staat te anticiperen op de marktpotentie en kansen te benutten en tevens de belemmeringen weg te nemen.

Door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt kan er door marktpartijen gekozen worden om hogere huurprijzen te vragen dan eerder was afgesproken tussen de marktpartij en de gemeente. Dit kan spelen wanneer de afspraken voor de huidige marktontwikkelingen zijn gemaakt en alleen wanneer de afspraken

door de gemeente onvoldoende hard zijn vastgelegd. De gemeente zou ervoor kunnen kiezen een zwarte lijst van ontwikkelaars op te stellen. Op deze zwarte lijst komen marktpartijen te staan die zich niet houden aan de afspraken of de uitgesproken verwachtingen. De gemeente zal dan geen zaken meer doen met deze partijen.

Samenwerkingstafel middenhuur. De Samenwerkingstafel middenhuur is ingesteld vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om het aanbod van woningen in het middenhuursegment te vergroten. De tafel voorziet de voorzitter en sparringpartners van informatie om concrete afspraken van de grond te krijgen en laat tegelijk aan de lokale partijen zien dat een passende woningvoorraad een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.

Sociale huurvoorraad. Om een minimaal aantal betaalbare woningen in de woningvoorraad te garanderen, kunnen gemeente en corporaties in de prestatieafspraken vastleggen wat de minimale omvang van de sociale voorraad is per gemeente. Deze minimale kernvoorraad kan worden vastgesteld op basis van een behoeftenonderzoek, de lengte van de inschrijfduur of het kan een politieke afweging zijn wat als minimale gewenste voorraad wordt gezien. De gemeente kan vervolgens de corporaties vrijlaten hoe zij dit minimale aantal woningen willen realiseren, bijvoorbeeld door nieuwbouw, door eerst woningen te slopen en vervolgens weer op te bouwen of door meer of minder verkoop of liberalisering van sociale huurwoningen. Ook kunnen de gemeente en corporaties vastleggen uit hoeveel corporatiewoningen de woningvoorraad in een specifiek gebied moet bestaan. Dit kan bijdragen aan het realiseren van een gemengde woningvoorraad. Met woningcorporaties kunnen afspraken worden gemaakt over de huisvesting van kwetsbare en specifieke doelgroepen in specifieke woningen en woonvormen.

De gemeente zou ervoor kunnen kiezen om een eigen organisatie op te zetten die zorg draagt voor de realisatie en het behoud van de betaalbare woningvoorraad. Deze organisatie kan verschillende vormen aannemen zoals een corporatie of een coöperatie. Het oprichten van een dergelijke gemeentelijke organisatie is een ingrijpende maatregel.

Daarnaast zijn er diverse maatregelen mogelijk om te sturen op de prijszetting, passendheid, huurbescherming, kwaliteit en financiering van huurwoningen. In het kader van dit onderzoek gaan we hier niet verder op in.

Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om op basis van schaarste te bepalen welke woningen onder de huisvestingsverordening vallen. De wet laat open op welk deel van de woningen schaarste betrekking heeft. Er is in de wet geen prijsgrens opgenomen. De gemeenteraad geeft dus aan voor welk deel van de woningvoorraad de huisvestingsverordening van kracht is. Hoewel de huurtoeslaggrens als prijsgrens voor de hand ligt, kan de prijsgrens ook hoger of lager worden vastgesteld. Ook kan de gemeenteraad specifieke wijken aanwijzen waar schaarste optreedt of bepaalde woningen die geschikt zijn voor bepaalde groepen. Dit biedt mogelijkheden om de woningvoorraad beter te verdelen voor groepen die anders in de knel komen.

In de huisvestingsverordening zouden mogelijk bepalingen kunnen worden opgenomen waarin is vastgelegd dat woningen alleen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding met de stad kunnen worden verhuurd. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Regels voor beleggers. Er zijn beleggers die woningen kopen om die voor hoge prijzen te verhuren. Om dit te voorkomen, kan bij nieuwe koopwoningen en bij verkoop van kavels voor zelfbouw worden vereist dat de koper minstens enige jaren zelf in de woning gaat wonen.

Bijlage 17 Voortgang woonakkoord t.a.v. woningvoorraad en woningsegmenten¹

Hieronder zijn verkort de passages opgenomen die informatie bevatten over de voortgang van het woonakkoord t.a.v. de woningvoorraad en de variatie daarvan naar woningtypen en doelgroepen.

Feestelijke ondertekening

Op woensdag 9 juni 2021 hebben twaalf marktpartijen in Westfriesland hun handtekening gezet onder de samenwerking met de Westfrieze gemeenten en de provincie Noord-Holland om vaart te maken met de bouw van meer nieuwe koop- en (sociale) huurwoningen en het verduurzamen van bestaande woningen.

Nieuwbouw.

Opgave 1 ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren woningbouwproductie

De regio wil tot 2025 jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. Acties die daarvoor nodig zijn, betreffen onder meer het op orde krijgen en houden van voldoende planvoorraad en voldoende tempo in de bouwproductie. Om tot deze productie te komen, gaan we samenwerken volgens de principes van adaptief programmeren. Op onderdelen passen we deze principes reeds toe, zoals de toetsing van kwalitatieve programma's van plannen vanaf 12 woningen aan het Westfrieze afwegingskader. Een aantal andere principes vroeg nog om nadere uitwerking, zoals een intensieve samenwerking met de markt, het beter benutten van juridische instrumenten en monitoring.

Opgave 2: ruimte voor nieuwe duurzame en betaalbare plannen

Voor het creëren van voldoende harde planvoorraad zet de regio in op ambitietafels, onderzoek naar het beschikbaar krijgen van voldoende betaalbare voorraad en het bijwerken van het kwalitatief fwegingskader wonen. Eerste conclusie van de ambitietafel is dat de regio voldoende plannen op tijd gereed kan maken om de komende jaren 900 woningen per jaar op te leveren. De opgehaalde resultaten worden nader onderzocht en zullen daarna inclusief een vervolproces aangeboden worden aan de VVRE.

Opgave 3: diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen

De regio organiseert hiervoor een regionale Woonchallenge. Tijdens een feestelijk online evenement ter ere van de samenwerking aan het woonakkoord werd ook de Woonchallenge gelanceerd; een project waarbij jongeren worden uitgedaagd om innovatieve woonconcepten voor éénpersoonhuishoudens te ontwikkelen. Op 26 november 2021 tijdens een Woonmanifestatie mogen de beste 3-5 inzendingen hun ontwerp presenteren en wordt de winnaar bekendgemaakt.

Juridische instrumenten bevordering woningbouw

In het woonakkoord is afgesproken om te onderzoeken of in contracten voor nieuwe initiatieven opgenomen kan worden dat de planologische toestemming wordt ingetrokken, indien een plan niet tijdig gerealiseerd wordt (zonder schadecompensatie). Hiervoor heeft de regio een advies ontvangen. Dit advies wordt nader onderzocht en zal daarna inclusief een vervolproces aangeboden worden aan de VVRE.

Monitoring

De regio heeft nog geen voortgang gemaakt op het onderdeel monitoring. Dit wordt op een later moment opgepakt

¹ Voortgang uitvoering woonakkoord, VVRE aan gemeenteraden, 2 september 2021