



OPMEER



AANVALSPLAN WONINGBOUW

Algemeen

800 woningen erbij voor 2030

Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Ook in Opmeer. Jongeren en jongvolwassenen zitten thuis bij hun ouders zonder perspectief op een woning in onze mooie gemeente. Het is pijnlijk dat zij zich soms gedwongen voelen om Opmeer, hun thuis, achter zich te laten en naar elders te vertrekken. De verenigingen hebben het nakijken en in onze kernen leveren we in op levendigheid. Wij willen dat inwoners nu en in de toekomst de mogelijkheid hebben om in Opmeer te blijven wonen en onze 'Opmeerse' identiteit kunnen doorgeven. Er zijn stappen gemaakt, maar door woningkrapte worden ook senioren in de laatste fase van hun leven buiten hun dorp voorzien van huisvesting en zorg. Familiale zorg en aandacht komt daarmee op afstand. Vanuit de solidariteitsgedachte van het CDA willen wij het tegenovergestelde bereiken: goede zorg dichtbij huis.

Er moet iets fundamenteels veranderen. Zonder te roepen "bouwen, bouwen, bouwen" moeten we realistisch nadenken over mogelijkheden om krapte op te lossen en doorstroming mogelijk te maken. Eerlijk zijn over de beperkingen ten opzichte van ontwikkelkansen hoort daarbij. We staan ten opzichte van dit vraagstuk als gemeente immers niet alleen aan het roer. Provincie Noord-Holland bepaalt grotendeels de woonruimteverdeling en ruimtelijke invulling van ons gebied. Daarbij geldt dat de provincie bij ontwikkelingen binnen dorpsgrenzen makkelijker kan meedenken, dan buiten de begrenzing van onze dorpen. Een gemeente bouwt zelf geen woningen. Wij moeten dus samenwerken met ontwikkelaars en bouwers. Verder zitten we vast aan staatssteunregels die maken dat grond op basis van taxatieprijs moet worden aangekocht, terwijl de markt de mogelijkheid heeft om grond boven taxatieprijs aan te bieden en kopen.

Dergelijke kostendrempels en organisatorische kaders moeten verstandig worden meegewogen. Het is goed om daar aan de voorkant notie van te nemen. Wij zijn ervan overtuigd dat desondanks mogelijkheden zijn om Opmeer een stevige woningbouwimpuls te geven.

In de directe nabijheid van onze gemeente is bijvoorbeeld geen stikstofgevoelig natuurgebied aanwezig. Dat biedt juist kansen en zou in feite maken dat woningbouw juist in ons gebied plaats zou moeten vinden.

Dit aanvalsplan is een uitwerking van ons speerpunt om voor 2030 800 woningen bij te bouwen. Dat is een even groot aantal als op Heerenweide. Daar hebben we met ontwikkelaars en bouwers veel inwoners kunnen huisvesten en jongeren een mooie eerste woning kunnen bieden. Een levendige wijk is het resultaat.

Het bereiken van die 800 woningen kan alleen als we gaan werken aan de hand van een realistische, maar overkoepelende en concrete aanpak. Met dit aanvalsplan dragen wij daaraan bij.

Bij de totstandkoming van dit aanvalsplan is aandacht geweest voor geuite wensen vanuit de Dorpsraad Spanbroek Opmeer en Dorpsraad Hoogwoud en hetgeen verwoord in de “Woonvisie Opmeer 2018”, de “Omgevingsverordening PNH2020”, het “Woonakkoord WF” en de “Toekomstvisie Opmeer 2030”.

Leeswijzer: Vier fronten

Dit aanvalsplan valt uiteen in vier hoofdstukken die verder worden uitgewerkt.

- Concrete locaties
- Krapte in beeld: aandacht voor behoefte
- Ontwikkelen
- Behoud
- Rol van het gemeentelijk woningbedrijf

1. CONCRETE LOCATIES

De uitdaging waar we voor staan vergt dat we duidelijk moeten zijn over welke locaties we op het oog hebben en waar realistische kansen liggen.

Wij menen dat alle kernen moeten worden bediend en dat nog breder kan worden gekeken naar kansrijke locaties. In ieder geval op onderstaande concrete locaties moet de aandacht worden gevestigd.

Korte termijn: 2022 - 2025

- Scheringamuseum, Breestraat
- Boranka, De Weere
- Tweede veld HOSV voor een knarrenhof Hofmeer
- Achtergebleven schoollocaties vanwege totstandkoming IKC's, waaronder de bibliotheek (met behoud van de stulp)

Middellange termijn: 2025 - 2028

- Koenisterrein in combinatie met een supermarkt
- BIK-terrein

Lange termijn: 2028 - 2030

- Hoogwoud-Noord
- Uitbreiding Hoogwoud-Oost
- Omzetten van recreatiepark De Bongerd naar een reguliere woonwijk, Aartswoud
- Haalbaarheidsonderzoek: Spanbroek Zuid

Verder zouden ook in De Weere en Aartswoud onderzoeken gestart moeten worden naar kansrijke locaties. Daarbij is het verstandig om aansluiting te zoeken bij huidige nieuwbouwclusters.

2. KRAPTE IN BEELD: AANDACHT VOOR BEHOEFTE

In 2018 is de Woonvisie Opmeer vastgesteld.¹ Looptijd is vier jaar vanaf 13 december 2018. Op 18 december 2022 moet er dus een nieuwe woonvisie liggen. Onderdeel daarvan zou los van de bestaande cijfers ook een onderzoek naar de behoefte moeten zijn.

Doelgroepen: van onderzoek naar beleid

Aansluitend op de door de Dorpsraad Spanbroek Opmeer gehouden enquête onder jongeren, zou breed moeten worden onderzocht waar behoefte aan is. Buiten kijf staat dat voor jongeren onvoldoende in betaalbare woonruimte wordt voorzien.

In de woonvisie is destijds verwoord dat aandacht uit moet gaan naar betaalbare en levensloopbestendige bouw. Met levensloopbestendig wordt bedoeld dat een woning voor iedere leeftijdsfase geschikt moet zijn. Het voorkomt dat onderlinge doorstroming op de markt door het aanbod wordt beperkt. Daarnaast (en heel erg CDA) zorgt het ervoor dat verschillende leeftijdsgroepen met elkaar in aanraking blijven komen.

Dat uitgangspunt uit de woonvisie omarmen wij nog steeds. Er moet wel werk van gemaakt worden. Met name de betaalbaarheid is een probleem. We hebben diverse omvormingsprojecten gezien die qua betaalbaarheid voor jongeren buiten beeld vielen. Binnen de totstandkoming van de nieuwe woonvisie moet aandacht komen voor twee zaken om werk te maken van betaalbaarheid.

- Onderzoek naar mogelijkheden om bij anterieure overeenkomst met planontwikkelaars bindende afspraken te maken over prijs en doelgroep. Daarbij is ook van belang om te kijken naar de juridische mogelijkheden om bij die anterieure overeenkomsten inwoners uit de gemeente Opmeer enige voorrang te kunnen geven. Een anterieure overeenkomst wordt tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten bij nieuwe ontwikkelingen waarbij de gemeente een rol heeft. Daar kun je dus op sturen. Hierbij moeten we er wel voor waken dat we ontwikkelaars niet helemaal dichtzetten in hun mogelijkheden om woningen aan de markt aan te bieden. Mensen die graag in Opmeer willen wonen blijven van harte welkom. Net als wij dat zijn in onze buurgemeenten;
- onderzoek naar mogelijkheden om woningen langs de weg van erfpacht aan te bieden. Biedt dit positief resultaat, dan wordt dat doorgevoerd in de vorm van pilotprojecten en verwoord als beleid in de woonvisie.

¹ <https://www.woningbedrijfopmeer.nl/nieuwbouw-woonvisie>

Financiële krapte en de startersregeling

Landelijk heeft CDA met een motie een oproep gedaan om de oude subsidieregeling rond zogenoemde “premie-koopwoningen” nieuw leven in te blazen. Die oproep ondersteunen wij. Tot die tijd hebben we in Opmeer in ieder geval de startersregeling. Ten aanzien daarvan het volgende.

Bij het bepalen van de betaalbaarheid moet rekening worden gehouden met de recent aangepaste Verordening Starterslening Opmeer. Deze regeling beweegt flexibel mee met de koopgrens voor de Nationale Hypotheek Garantie. Het maximale leenbedrag die onder de reikwijdte valt belooft 80% van de NHG-koopgrens. In aanmerking genomen dat de NHG-koopgrens per 1 januari 2021 op € 325.000 is gesteld komen woningen met aankooprijzen tot ongeveer € 260.000 binnen de reikwijdte van deze regeling. Daarmee heeft die startersregeling een aanzienlijke stap vooruit gemaakt ten opzichte van de vorige die slechts een vast aankoopbedrag van € 200.000 betrof.

Voor starters krijgen hypotheekleningen niet rond en beschikken vaak over onvoldoende eigen geld om een eerste huis te kopen. Daarbij kan deze startersregeling ruimte bieden. Bij overeenkomstvorming met ontwikkelaars moet (als het om starterswoningen betreft) een koppeling worden gemaakt met een percentage van de maximale aankooprijzen onder de startersregeling. Daarmee staat voorafgaand aan de bouw, naast de betaalbaarheid ook de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de startersregeling vast.

Ambtelijke capaciteit

De behoefte aan kwalitatief goede woningen en om de woningbouw te versnellen vraagt ook om handjes die dat werk uitvoeren. Dat gaat in ons land met planologie en bouwregelgeving niet vanzelf. Om de woningnood aan te pakken is vereist dat voldoende ambtelijke capaciteit klaarstaat voor de eerdergenoemde projecten. Ook voor de voorgestelde beleidswijzigingen is capaciteit vereist. Weglopen voor een investering in de ambtelijke organisatie kan niet als we gelijktijdig roepen dat alles sneller, beter en meer moet. Daarbij kan worden gezocht naar samenwerking met onze Westfriese partners. Het college is met name onder druk van tegenvallende begrotingsresultaten vaak terughoudend gebleken in de vraag om meer handjes. Willen we iets bereiken en onze gemeenschap verlevendigen met nieuwe woningen, dan moet die schroom deels worden afgeworpen. Zo nodig tijdelijk in de opstartfase van alle projecten die nu op ons afkomen. Ook daarvoor oog in dit aanvalsplan.

Kwaliteit en duurzaamheid

CDA Opmeer gaat voor kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoefte van diverse doelgroepen. Woningen zijn zoveel mogelijk “levensloop bestendig” of zijn dat makkelijk te maken. Dat betekent niet dat je je hele leven in dezelfde woning woont, maar dat alle leeftijdsgroepen er gebruik van kunnen maken, ook mensen met een beperking. Dit bevordert doorstroming op de markt. Er zal ook meer aandacht moeten komen voor de bouw van kleinere woningen, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens.

We zitten daarnaast volop in een transitiefase richting duurzame energievoorziening van woningen. Als we daar niet naar handelen raken we als gemeente en daarmee als inwoners achterop de doelstellingen van het Klimaatakkoord. In de eerste plaats moeten nieuw te bouwen woningen energieneutraal en klimaatadaptief worden ingericht. Bij de ontwikkeling van initiatieven moet de doelgroep in het oog worden gehouden. Dit om te voorkomen dat prijs en kwaliteit uit verhouding raken ten opzichte van de doelgroep. Inwoners die willen investeren in duurzaamheid moeten worden ondersteund. Daarvoor moeten subsidiemogelijkheden worden ingericht en inwoners moeten worden gestimuleerd om hiervan gebruik te maken. Dit vergt goede voorlichting vanuit de gemeente. De gemeente helpt bij de keuzes in investeringen en ondersteunen bij subsidies.

Als de gemeente een plan ontwikkelt waarbij een centrale warmte- of energiebron wordt “aangeboord” wordt gezocht naar mogelijkheden om inwoners in de omgeving daarvan te laten profiteren. Hetzelfde geldt voor initiatieven vanuit het Gemeentelijke Woningbedrijf (onze eigen woningcorporatie). Zo kan bijvoorbeeld bij de inkoop van zonnepanelen of warmtepompen gezien worden of gezamenlijke inkoop met inwoners plaats kan vinden. Inwoners worden bijgestaan en gestimuleerd om de woning te verduurzamen. Niet met dwang, maar verleiding.

Concreet

- Voor het gebrek aan jongerenwoningen moet een concrete aanpak komen
- Vernieuw de woonvisie en neem daarin de volgende punten mee:
 - enquêteer vooraf de behoefte naar type en hoeveelheid woningen en betrek de gemeenschap
 - doe vooraf onderzoek naar mogelijkheden om betaalbaarheid te borgen door:
 - onderzoek naar bindende afspraken over beprijzing en doelgroep (jongeren en senioren) en voorrang inwoners uit gemeente Opmeer in overeenkomsten bij planvorming
 - onderzoek de mogelijkheid van erfpachtconstructies bij gemeentelijke projecten
- Koppel betaalbaarheid aan de starterslening
- Zet in op betaalbare, duurzame woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- Investeer (gedurende enkele jaren) in tijdelijke, extra ambtelijke ondersteuning voor begeleiding en beoordeling woningbouwplannen en zoek hiervoor samenwerking met onze Westfriese partnergemeenten
- Onderzoek kansrijke locaties op haalbaarheid
- Zorg voor bij verschillende doelgroepen passende kwaliteit van woningen
- Maak dat van gemeentelijke initiatieven een aanzwengeld effect uitgaat op het gebied van duurzaamheid en energieneutraliteit

3. ONTWIKKELEN

Opmeer heeft een goede traditie als ontwikkelaar. De financiële positie van het gemeentelijk grondbedrijf is sterk. In deze tijden van krapte en marktzekerheid rechtvaardigt dat een periode waarin gemeente Opmeer nog pro-actiever inspeelt op de wensen vanuit de markt.

Grondbeleid met het oog op grotere projecten

Ontwikkelen van grotere woningbouwprojecten begint met een keuze tussen welke vorm van grondbeleid je wilt bedrijven. Dat kan een heel verhaal zijn als je alle keuzemogelijkheden beschrijft, maar als het aan CDA Opmeer ligt, wordt dit in de aankomende periode “actief grondbeleid”. Door zelf gronden en panden aan te kopen voor maatschappelijke ontwikkeling en woningbouwontwikkeling neemt de gemeente het stuur op hierop in handen.

Dit houdt kortweg in dat onze gemeente haar producerende rol vervult. Als private partij treden wij op in de grondmarkt. De gemeente koopt en ontwikkelt gronden en zoekt risicodragende samenwerking met marktpartijen. De gemeente doorloopt een planologische procedure om de gewenste bestemming te verkrijgen, zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp). Dit kan ook betekenen dat de gemeente een actieve rol oppakt als de markt het initiatief niet neemt en ook niet hiertoe te stimuleren is. Daarbij vindt uiteraard wel een risicoafweging plaats.

Bestuurlijke samenwerking

Alvorens te kunnen denken aan planontwikkeling zal er een andere manier voor de interbestuurlijke samenwerking moeten ontstaan. Provincie Noord-Holland meent nog steeds dat in Westfriesland en dus ook in gemeente Opmeer daling van de inwonerspopulatie aanstaande is. Daarnaast ziet men in het provinciehuis onze gemeente vooral als een mooie gemeente om doorheen te fietsen en voor de winning van duurzame energie. Er is onvoldoende oog voor het feit dat mensen hier zijn geworteld en willen (blijven) wonen. Een groot aantal provinciale waardenkaarten zijn bij de afgelopen omgevingsverordening over elkaar gelegd en zetten betekenisvolle ontwikkelingen vanaf de dorpsranden totaal op slot.

Dit moet anders kunnen. Als gemeente weten we dondersgoed dat landschappelijke waarden het beschermen waard zijn, maar we moeten de woningnood lenigen. We willen onze (jonge) inwoners graag de mogelijkheid bieden om zich in onze gemeente te vestigen. Dat kan in de rafelrandjes van onze kernen. Dat was ook de inzet van de provinciale statenfractie van het CDA aan de hand van diverse moties bij de totstandkoming van de Omgevingsverordening. Vanuit hun oppositierol heeft dat echter niet tot resultaat geleid. Ook de zienswijzen van zeventien gemeenten uit Noord-Holland Noord om meer verruiming zijn ter zijde geschoven. Onbegrijpelijk.

We hebben ruimte nodig om zelf regie te kunnen voeren. Het woonakkoord dat recent is gesloten met de provincie biedt daarvoor te weinig armslag. Gezien alle belemmeringen in de Provinciale Omgevingsverordening was dat mosterd na de maaltijd. Er zal vanuit

Westfriese gemeenten in gezamenlijkheid moeten worden opgetrokken om ruimte en lucht te krijgen voor toekomstige ontwikkelingen rond kleine kernen.

Buitenstedelijke uitbreiding

Hoogwoud-Noord is op dit moment de enige zogenoemde buitenstedelijke uitbreidingslocatie en is op die manier ook bekend binnen de regio en bij de provincie. Het betreft alleen nog “zachte plancapaciteit”, wat inhoudt dat daar een optie ligt om tot woningbouwontwikkeling te komen, maar dat geen concrete afspraken met de provincie zijn gemaakt over de ontwikkeling. Dat moet op basis van actief grondbeleid spoedig tot resultaat gaan leiden. Omzetting van die zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit moet daarmee vlotter dichterbij komen. We moeten ons daarbij echter niet zonder meer rijk rekenen. Er liggen daar grote uitdagingen op onze weg. Het is een provinciaal weidevogelleefgebied en maakt onderdeel uit van een provinciaal stiltegebied. In het proces richting realisatie moet daar volgens CDA stevig positie in worden ingenomen.

Dit maakt dat we wat betreft dat stukje plancapaciteit ook om ons heen moeten kijken en niet op een paard alleen wedden. Dat hoort ook bij actieve grondpolitiek. Opmeer en Spanbroek zijn de afgelopen jaren goed bediend met Heerenweide. Zonder Opmeer en Spanbroek uit het oog te verliezen is het dus logisch de concentratie qua buitenstedelijke activiteiten weer wat te verleggen naar Hoogwoud, De Weere en Aartswoud. In de “rafelranden” van nieuwbouwclusters moeten mogelijkheden liggen om in woningbehoefte te voorzien. Dat valt vanuit ruimtelijke ordeningsprincipes goed te onderbouwen.

Kleinschalig en binnenplans omvormen

Vlottere procedure “ruimte-voor-ruimte”

Opmeer blinkt uit in toepassing van de (provinciale) ruimte-voor-ruimte regeling en omvorming van met name oude agrarische bebouwing. Die ruimte-voor-ruimte regeling moet altijd nog wel in een uitgebreide procedure langs de gemeenteraad. Alleen weigeringen zouden aan de gemeenteraad moeten passeren. Aangezien na toetsing alle seinen doorgaans toch al op groen staan en de gemeenteraad alleen de applausmachine aanzet, lijkt het CDA beter als die ruimte-voor-ruimteregeling bij de omgevingsplannen onder de bevoegdheid van het college komt te vallen. Dat gaat veel sneller. Voor initiatiefnemers wel zo lekker.

Splitsingsmogelijkheden stolpen harmoniseren

Ook in het behoud van stolpen is Opmeer toonaangevend. In het bestemmingsplan Aartswoud, De Weere de Gouwe zijn ruime splitsingsmogelijkheden voor stolpen opgenomen in samenspraak met de Stolpenstichting. Niet persé twee woningen, maar zoveel als de stomp en het erf (qua welstand en ruimtelijk) aankunnen. Stolpen blijven behouden en met splitsing kunnen meerdere huishoudens hun intrek nemen. Dat biedt perspectief voor jongeren die daar een gezamenlijk project van willen maken. Onder toekomstige omgevingsplannen zien we die lijn graag doorgezet. Nu is dat nog niet in alle

bestemmingsplannen zo, maar met het toekomstige gemeentebrede omgevingsplan kan dat rechtgetrokken worden en geharmoniseerd.

Meer splitsen

In aanvulling op de splitsingsmogelijkheden voor stolpen, zal ook beleid tot stand moeten worden gebracht om burgerwoningen te splitsen. Er zijn voldoende woningen die daarvoor qua omvang in aanmerking komen en meer dan één huishouden onder één dak kunnen brengen. Als eigenaren dat willen, zouden ze daartoe mogelijkheid moeten kunnen krijgen. Het maakt dat de eigenaar aan een beoogde bewoner een betaalbare woning kan aanbieden. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar verticaal en zo mogelijk straatgericht splitsen, zodat twee grondgebonden woningen ontstaan en goede perceelsverdeling. Verruiming van bestemmingsplantechnische voorschriften is hiervoor vereist en er moet worden gekeken of de Huisvestingswet nog nadere verduidelijking in de Huisvestingsverordening nodig heeft.

Wijzigingsbepalingen in bestemmingsplannen

Ook wijzigingsbepalingen in bestemmingsplannen (bijvoorbeeld voor de omzetting van een Horeca-, Detailhandel- en Maatschappelijke-bestemming naar Wonen) moeten ruimhartiger toepassing krijgen in aankomende omgevingsplannen. Door daar duidelijkheid over te bieden in je bestemmingsplan is het voor marktpartijen aantrekkelijk oude bebouwing te verwijderen en in de plaats daarvan woningen te bouwen. Gedachten gaan daarbij uit naar bijvoorbeeld het BIK-terrein en de oude huishoudschool aan de Spanbroekerweg.

Inpandig omvormen

Ook mag duidelijker gecommuniceerd worden dat wettelijk gezien inpandige verbouwingen, dus zonder vergroting, met een aanpassing van het gebruik op basis van de zogenoemde 'kruimgelgevallen regeling' ruimte biedt. Daarmee kun je dus bijvoorbeeld een kantoorpand of winkel omvormen naar wonen. Toonaangevende voorbeelden zijn de plannen tot omvorming van de beide Marskramers, Het Huis van Egmond, en de ideeën die leven tot omvorming van Boranka in De Weere en café De Vriendschap in Wadway. Dat mes snijdt aan twee kanten. Met een eenvoudige procedure kan sneller worden omgevormd naar wonen en worden voorzien in betaalbare woningen of appartementen. Daarnaast voorkomt het leegstand en leidt het tot revitalisering. CDA zal in de aankomende periode dit soort initiatieven en voor zover haalbaar ondersteunen.

Tiny-houses en tijdelijke huisvesting

De vraag naar tiny-houses, zien wij vooral als een vraag naar betaalbare huisvesting. Initiatieven als tiny-houses en tijdelijke woningbouw klinken aardig, maar moeten wel plaatsvinden op locaties waar daarvoor mogelijkheden zijn. Het geschuif met dat soort locaties is bekend uit andere gemeentes en zorgt voor gedoe, onduidelijkheid voor omwonenden en veel ambtelijke aandacht die beter benut kan worden. Een tiny-house is voor sommigen best interessant, maar waar laat je je fiets en kruitwagen? Wat als je een partner of kinderen krijgt? Verrommeling ligt op termijn op de loer. Een tijdelijke woning is aardig, maar wat als de periode eindigt? Mag de buurt dan verwachten dat wordt

gehandhaafd of moeten we vaststellen dat tijdelijke huisvesting in die zin eigenlijk niet bestaat? Verder is het vermoeden dat voorkeur voor dergelijke huisvesting bij een zeer beperkt aantal woningzoekenden ligt. Zoals eerder uiteengezet gaat de voorkeur van CDA daarom uit naar solide en betaalbare woningbouw in het goedkoopste segment. Kleinschalige, maar duurzame woningen, geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en knarrenhof

Er is één succesverhaal van jongeren die in onze gemeente samen hebben gewerkt tot realisatie van een woonwijk en Dorpsraad Spanbroek/Opmeer werkt aan een zogenoemd knarrenhof: "Hofmeer". Feit dat met CPO of knarrenhof wordt gewerkt aan woningbouw, maakt echter nog niet dat een beoogd project direct van de grond komt. Nog steeds moet grond worden aangekocht en het bestemmingsplan worden goedgekeurd door gemeente en provincie. Met alle juridische en financiële haken en ogen van dien. CDA ondersteunt dit soort initiatieven. Het legt de verantwoordelijkheid laag en mensen helpen elkaar vanuit solidariteitsprincipes. De gemeente dient daarom realistische perspectieven te bieden en daarover met jongeren en andere initiatiefnemers in gesprek te gaan, maar wel te helpen waar het kan. Daarnaast moeten locaties worden geselecteerd waar op termijn ruimte ontstaat voor dit soort initiatieven, bijvoorbeeld de vrijkomende schoollocaties. Zaak is daarbij wel dat dan ook van initiatiefnemers mag worden verwacht dat snel wordt gehandeld, structuur bestaat in de organisatie van mensen die deelnemen aan het initiatief, met als doel gezamenlijkheid vol de focus op de ontwikkeling zetten.

Mantelzorgwoning

Al enige jaren is bij wet voorzien dat zonder omgevingsvergunning een mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd. Weliswaar moet aan bepaalde maatvoering worden voldaan, maar het is mogelijk. In de praktijk zien we echter dat hier niet heel veel gebruik van wordt gemaakt. Zonde want het brengt liefdevolle zorg van familieleden dichterbij en maakt duurdere geïnstitutionaliseerde zorg minder vanzelfsprekend. Uiteraard is dit aan initiatiefnemers zelf, maar als CDA willen we toch onderstrepen dat betere benutting van deze regeling onze steun heeft. De gemeente dient hierin een actieve rol te pakken in de communicatie van deze regeling richting onze inwoners.

Concreet

- Voer actief grondbeleid en zorg voor voldoende keuzeruimte
- Trek als Westfriese gemeenten gezamenlijk op om ruimte te krijgen van de provincie rond kleine kernen
- Voorzie iedere kern van nieuwe woningen
- Zorg voor vlottere ruimte-voor-ruimte procedures door deze aan het college te delegeren
- Zorg dat de splitsingsmogelijkheden voor stolpen in het omgevingsplan verder wordt doorgevoerd en geharmoniseerd
- Zorg voor verruiming van "verticale splitsingsmogelijkheden" van "burgerwoningen"

- Voorkom leegstand en biedt perspectief aan ontwikkelaars door brede wijzigingsmogelijkheden in het omgevingsplan
- Communiceer duidelijk welke mogelijkheden er zijn om in pandig om te vormen
- Wees realistisch over tiny-houses en tijdelijke huisvestingsvormen
- Help CPO's en knarrenhof initiatieven op weg en biedt realistisch perspectief met concrete locaties

4. BEHOUD

We moeten scherp blijven kijken naar mogelijkheden om de woonruimtevoorraad te behouden. Daar zijn instrumenten voor die mogelijk ook in Opmeer moeten worden ingezet.

Zelfbewoningsplicht

Op initiatief van CDA Opmeer wordt in Opmeer onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor woningen die door de gemeente worden ontwikkeld of van de gemeente zijn. Ook het Kabinet doet onderzoek. Als instrumenten in beeld komen die die zelfbewoningsplicht mogelijk maken moeten die worden doorgevoerd. Het kan niet zo zijn dat Opmeer een broedplaats wordt voor investeerders. Dat woningzoekenden aan de kant komen te staan en vanaf de zij-lijn mogen toezien hoe woekerwinsten worden geboekt.

Voorkomen van onttrekking door verkeerd gebruik

Behoud van woonruimtes krijgt een steeds belangrijkere rol. Een woonruimte voor iets anders gebruiken dan voor bewoning heet "onttrekking". Denk daarbij aan gebruik voor toeristische verhuur, als kantoor of winkel. Daarvoor zijn zaken geregeld in de Huisvestingswet en de gemeente heeft ruimte om zo nodig pittige regels te stellen in de Huisvestingsverordening. Alleen als die regels in de Huisvestingsverordening zijn gesteld mag worden opgetreden. Zijn die er niet, dan niet. Daarnaast moet er noodzaak zijn voor die regels. Bijvoorbeeld kan dan streng worden opgetreden tegen onttrekkingen met de mogelijkheid van bestuurlijke boetes. Anders dan bijvoorbeeld in Amsterdam en kustregio's spelen onttrekkingen in Opmeer niet zo'n grote rol. Toch is het zaak hier waakzaam op te zijn en onderzoek te doen of onttrekkingen in Opmeer ook aan de orde zijn.

Expats en arbeidsmigranten

Wij constateren dat expats en arbeidsmigranten inmiddels onmisbaar zijn voor hoogwaardige bedrijven op De Veken en de agrarische sector. De wijze waarop de Amazone tot een expathotel wordt omgebouwd leidde tot onbegrip, maar het is ingewikkelder dan op het eerste oog. Het is eigenlijk geen woningbouwvraagstuk, maar het door initiatiefnemer handig gebruik maken van de horeca-bestemming die al op het pand zat. De short-stay van expats valt volgens de rechtspraak onder de al jaren geldende horeca-functie die aan de Amazone is toegekend en waarmee de voltallige gemeenteraad heeft ingestemd. Als een aanvraag binnenkomt moet je die verlenen, dat noemt men een "gebonden beschikking". Laten we met toezicht vooral in de gaten houden of dit gebruik netjes verloopt. Hoe dan ook. Expats en arbeidsmigranten verdienen goede voorzieningen voor kortstondig verblijf en gedegen

huisvesting bij langer verblijf. Welzijn van expats en arbeidsmigranten behoort daarom hand in hand te gaan met goede huisvestingsvoorzieningen voor deze doelgroep. Opmeer doet het wat dat betreft best goed en mag dat ook van andere gemeenten verwachten. Toch komt het wel met enkele problemen op de woningmarkt. Als een woning wordt gebruikt door arbeidsmigranten hoeft dat niet direct te betekenen dat dit kwalijk is. Wel moet er structuur zijn en moet dit niet leiden tot sociale ontwrichting. Daarom moet er sturing en controle zijn. Sturing door goede registratie en spreiding van vergunningen die voor dit gebruik worden verleend. Controle door toezicht op klachten. De eigenaar blijft verantwoordelijk en aanspreekbaar op het gebruik van de woning.

Concreet

- Stel op basis van onderzoek maatregelen tot zelfbewoning in
- Doe een verkenning of (op termijn) maatregelen nodig zijn om onttrekkingen te voorkomen
- Zorg voor structuur en controle op de huisvesting van expats en arbeidsmigranten

5. ROL VAN HET GEMEENTELIJK WONINGBEDRIJF

Het gemeentelijk woningbedrijf, onze gemeenschappelijke woningcorporatie is een belangrijk goed. Deze is destijds niet geprivatiseerd. Dat maakt dat wij niet alleen kunnen sturen op het aanbod van kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, maar wij ook veel in contact staan met onze inwoners. Zo weten we wat er speelt, kunnen we vlot de helpende hand uitsteken als dat nodig is. Vooral heeft dat zich geuit in vroegsignalering van schuldenproblematiek en tijdige aanpak van overlastgevende situaties.

De afgelopen jaren heeft het gemeentelijk woningbedrijf het zwaar te verduren gehad vanwege de bezuinigingen. Enerzijds bleek het woningbedrijf een zegen. Het kon bijspringen in deze moeilijke tijden. Anderzijds baarde dat zorgen. Lange termijn investeringen in duurzaamheid, aantallen en kwaliteit zijn door uitnames uit de spaarpot onder druk komen te staan. Het gemeentelijk woningbedrijf moet weer kleur op de wangen krijgen. Te meer omdat het gemeentelijk woningbedrijf een vliegwiel functie kan vervullen in de aanpak van de energietransitie. Bij woningbouwontwikkeling moet een percentage van de woningen ten goede komen aan het woningbedrijf. Daarom zal in financieel betere tijden het gemeentelijk woningbedrijf weer moeten worden bijgespijkerd om de uitdagingen van de toekomst aan te kunnen.

Ten aanzien van de doorstroming zijn betekenisvolle stappen gezet bij het woningbedrijf. Met overige Westfriese corporaties zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van de doorstroming op de sociale huurmarkt. Dat lijkt zijn vruchten af te werpen. Toch zien we dat het nog steeds erg lang wachten is op een sociale huurwoning. Allereerst kan dat worden bestreden door het belang van inschrijving bij het zogenoemde woonmatch systeem breder

onder de aandacht te brengen, maar ook wat dit betreft kunnen we er niet omheen dat de voorraad sociale huurwoningen moet worden uitgebreid. In de aankomende periode zal daar bij de ontwikkeling van de diverse projecten aandacht voor moeten zijn om de druk op de sociale huurmarkt ook te verlichten.

Concreet

- In financieel betere tijden moeten de spaarpotten van het gemeentelijk woningbedrijf weer worden gevuld om te kunnen investeren in duurzaamheid, kwaliteit en aantal woningen
- Blijvende aandacht voor integrale aanpak sociaal maatschappelijke problematiek, zoals schulden en woonoverlast
- Zoeken naar mogelijkheden en in samenwerking met de corporaties om het aantal toewijzingen van Opmeeders vanuit woonmatch te verhogen
- Breng het belang van inschrijving in het woonmatch systeem breed onder de aandacht
- Bij gemeentelijke ontwikkelingen moet een percentage van 20% sociale huurwoningen worden ontwikkeld