

# Woonprogramma Enkhuizen 2025 - 2029

10 januari 2025



<b>Sweco Nederland B.V.</b>	Handelsregister 30129769
<b>Onderwerp</b>	Enkhuizen Woonprogramma, definitief rapport
<b>Projectnummer</b>	51021180
<b>Klant</b>	Gemeente Enkhuizen
<b>Auteur</b>	Désirée Eriks & Ilse de Vries
<b>Datum</b>	10-01-2025
<b>Documentreferentie</b>	51021180_Enkhuizen_Woonprogramma_Definitief_rapport

# Inhoudsopgave

Inleiding .....	5
1 Voldoende passende woningen voor de toekomst .....	8
1.1 Analyse huidige situatie en opgaven .....	8
1.2 Onze ambities .....	9
1.3 Wat gaan we hiervoor doen? .....	10
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	11
2.1 Analyse huidige situatie en opgaven .....	11
2.2 Onze ambities .....	12
2.3 Wat gaan we hiervoor doen? .....	15
3 Wonen en zorg voor ouderen.....	16
3.1 Analyse huidige situatie en opgaven .....	16
3.2 Onze ambities .....	17
3.3 Wat gaan we hiervoor doen? .....	18
4 Huisvesting aandachtsgroepen.....	19
4.1 Analyse huidige situatie en opgaven .....	19
4.2 Onze ambities .....	20
4.3 Wat gaan we hiervoor doen? .....	21
5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat.....	22
5.1 Analyse huidige situatie en opgaven .....	22
5.2 Onze ambities .....	22
5.3 Wat gaan we hiervoor doen? .....	23
Bijlage 1: Uitvoeringagenda .....	25
Thema 1 Zorgen voor voldoende en passende woningen voor de toekomst.....	25
Thema 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.....	26
Thema 3 Wonen en Zorg voor ouderen.....	26
Thema 4 Huisvesting aandachtsgroepen .....	27
Thema 5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat .....	28

## Voorwoord Wethouder

PM

# Inleiding

Enkhuizen is een stad vol kwaliteiten. De historische binnenstad, het water, de voorzieningen en goede bereikbaarheid maakt het een parel in Noord-Holland. Gastvrijheid en saamhorigheid staan hoog in het vaandel. Dat geldt ook op het gebied van wonen. Enkhuizen wil een gemeente zijn waar iedereen welkom is en een passende woning vindt. Voor jongeren een plek om te starten op de woningmarkt. Voor ouderen de kans om door te stromen naar een plek waar zij optimaal kunnen genieten van de oude dag, maar ook zorg kunnen ontvangen wanneer het nodig is. Voor arbeidsmigranten en expats die werkzaam zijn bij een van de bedrijven in de regio, en daarmee onmisbaar zijn voor de regio. En voor alle andere doelgroepen die een plek zoeken in Enkhuizen.

In dit Woonprogramma geven we voor Enkhuizen invulling aan de ambities die benoemd zijn in de Ontwerp Omgevingsvisie van de SED gemeenten en gaan we specifiek in op de ambities en het beleid op het gebied van wonen/volkshuisvesting in Enkhuizen. In deze inleiding vertellen we waarom dit Woonprogramma er is, hoe deze is opgebouwd en hoe deze tot stand is gekomen.

## Waarom een Woonprogramma?

Enkhuizen heeft te maken met een tekort aan woningen, net als in een groot deel van Nederland. Woningzoekenden moeten jaren wachten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Prijzen van koopwoningen stijgen, waardoor starters steeds moeilijker toetreden tot de woningmarkt. De druk op de woningmarkt maakt ook de positie van meer kwetsbare doelgroepen die snel woonruimte nodig hebben nog urgenter. Dit terwijl een huis voor hen vaak de basis vormt om het leven (weer) op te pakken. Daarnaast zien we ook andere opgaven in Enkhuizen. We zien de bevolking de komende jaren vergrijzen, wat vraagt om meer levensloopbestendige woonruimte en beschikbaarheid van zorg als dat nodig is. Tot slot is het vanuit verduurzaming en het klimaat belangrijk om te zorgen dat iedereen in Enkhuizen ook de komende decennia veilig, comfortabel en betaalbaar kan wonen.

Zo liggen er tal van opgaven in Enkhuizen op het gebied van wonen. In dit Woonprogramma geven we aan hoe we hier in Enkhuizen de komende jaren aan werken. Dit deden we voorheen in een Woonvisie. Onze laatste Woonvisie uit 2014 was toe aan vernieuwing. Daarnaast spelen er op dit moment een aantal wettelijke veranderingen, waaronder de Wet regie op de volkshuisvesting (Wet Regie). Met deze wet vervalt de verplichting voor een Woonvisie, en komt daar een verplichting voor een Volkshuisvestingsprogramma voor in de plaats. Dit is een meer uitvoeringsgericht programma dat valt onder de Omgevingsvisie. De actualisatie van het woonbeleid in Enkhuizen vindt plaats in een overgangperiode waar de Woonvisie nog verplicht is, en de Wet Regie op het moment van opstellen nog niet is vastgesteld. We kiezen ervoor om vooruit te lopen op de wet en een Woonprogramma op te stellen dat inhoudelijk voldoet aan de kaders voor een woonvisie en de uitgangspunten voor een Volkshuisvestingsprogramma uit de Wet regie. Het Woonprogramma wordt vastgesteld door het college. Voorafgaand wordt het Woonprogramma ter instemming voorgelegd aan de raad.

## Doel van het Woonprogramma

Dit Woonprogramma laat zien hoe de gemeente Enkhuizen zich de komende jaren inzet voor een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving, die aansluit op de wensen en behoeften van de inwoners. Om dit te bereiken gaan we bij verschillende thema's in op de huidige situatie, de opgaven die er liggen en de ambities die de gemeente heeft. Om er voor te zorgen dat de ambities ook leiden tot actie, leggen we per thema de acties vast in een Uitvoeringsagenda.

## Totstandkoming Woonprogramma en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit Woonprogramma is er een woningmarktverkenning uitgevoerd. Deze woningmarktverkenning vormt de onderlegger voor het Woonprogramma en is toegevoegd als bijlage. In deze woningmarktverkenning is een beeld geschetst van de woningmarkt van Enkhuizen door in te gaan op het huidige beleid, demografische ontwikkelingen, huidige en toekomstige

woningvoorraad en gesprekken met interne medewerkers en externe stakeholders (een makelaar, een ontwikkelaar, de jongerenadviesraad en woningcorporatie Stichting Woondiensten Enkhuizen (Welwonen)).

Daarnaast zijn bewoners door middel van een digitale enquête gevraagd om hun ervaringen en wensen met betrekking tot de Enkhuizense woningmarkt te delen. Zo'n 130 inwoners hebben deze enquête ingevuld. Als laatste is tijdens de 'Avond van het Wonen' meer input opgehaald bij de woningcorporatie, (woon)zorgpartijen, raadsleden, makelaars, huurdersraden en belangenorganisaties. Tijdens deze avond zijn we, na een korte presentatie van de resultaten van de woningmarktverkenning, aan de hand van thematafels met elkaar in gesprek gegaan over diverse thema's die raken aan wonen in Enkhuizen.

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

## Beleidscontext

De afgelopen jaren is er zowel op landelijk, regionaal en lokaal niveau veel veranderd in het woonbeleid. Waar tien jaar geleden het woonbeleid gericht was op zo weinig mogelijk ingrijpen vanuit de overheid, is de inzet sinds een aantal jaren juist om als overheid meer grip te krijgen op de woningmarkt. Dit is ingegeven door het sterk oplopende woningtekort en zorgen over de betaalbaarheid van wonen voor met name lagere en middeninkomens.

### Nationaal beleid

Op landelijk niveau zijn er veel ontwikkelingen op het gebied van wonen. Verschillende wetten zijn recent vastgesteld of op dit moment in voorbereiding. Denk aan de Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap en de eerder genoemde Wet regie op de volkshuisvesting. Ook het nieuwe kabinet stelt in 2024 dat het inzet op het bouwen van 100.000 per jaar, met nadruk op betaalbare en passende woningen. Het kabinet heeft de ambitie tot het versnellen en/of verkorten van procedures, de inzet op schrappen en tegengaan van overbodige regelgeving en het beter benutten van de bestaande voorraad. Al deze wet- en regelgeving draagt bij aan het versterken van de regie vanuit de overheid om te sturen op voldoende goede en betaalbare woningen.

### Regionaal beleid: Woondeal Noord-Holland Noord

De nationale woningbouwopgave is vertaald naar regionale woondeals tussen het Rijk, de provincies en gemeenten. Gemeente Enkhuizen valt binnen de Woondeal Noord-Holland Noord<sup>1</sup>. Hierin is afgesproken dat er tot 2030 in Noord-Holland Noord 40.000 woningen worden gebouwd, waarvan ca. 12.500 in Westfriesland. Daarnaast is er afgesproken dat er wordt toegewerkt naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad en dat twee-derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment<sup>2</sup> gerealiseerd wordt. Regionaal is er afgesproken dat Enkhuizen van de 12.500 woningen tot en met 2030 ca. 1.200 voor haar rekening neemt.

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

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

- De gemeenten werken naar een **compleet, duurzaam en betaalbaar aanbod van verschillende soorten woningen**. Gemeenten doen dat om te voorzien in vraag naar woningen voor iedereen voor nu en later.

<sup>1</sup> Ondertekend in Maart 2023

<sup>2</sup> Betaalbaar is: Sociale huurwoningen tot maximale prijsgrens sociale huur (€900,07/maand, 2025), middenhuur (tussen maximale prijsgrens sociale huur en liberalisatiegrens (t/m 186 WWS-punten; max. € 1.184,82, 2025) en betaalbare koop tot €405.000, 2025. De betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk gedefinieerd.

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

### Lokaal beleid: Woonprogramma Enkhuizen 2025 - 2029

In dit Woonprogramma geven we de lokale invulling van het regionale woonbeleid. We gaan in dit Woonprogramma in op hoe we als gemeente bijdragen aan het realiseren van de woningaantallen zoals afgesproken in de Woondeal. Hiernaast formuleren we ook de opgaven en ambities op andere woononderwerpen, zoals bestaande voorraad, kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het Woonprogramma van gemeente Enkhuizen kan worden gezien als het volkshuisvestingsprogramma, wat volgens de nieuwe Omgevingswet en de Wet Regie als een programma onder de Omgevingsvisie valt. In dit Woonprogramma besteden we ook beknopt aandacht aan wonen en zorg (voor ouderen en kwetsbare groepen). Afhankelijk van landelijke ontwikkelingen in de Wet Regie over het verplicht opstellen van een woonzorgvisie maken we een afweging of we in een later stadium een Woonzorgvisie opstellen of dat we hier op een andere manier invulling aan geven.

### Leeswijzer

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

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

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

# 1 Voldoende passende woningen voor de toekomst

## 1.1 Analyse huidige situatie en opgaven

### Bestaande woningvoorraad Enkhuizen

Enkhuizen is een stad met ruim 18,5 duizend inwoners<sup>3</sup>. Kenmerkend voor Enkhuizen is het historische centrum en de havens, die karakter geven aan de stad. In Enkhuizen staan in totaal zo'n 10.400 woningen<sup>4</sup>. Van deze woningen is 73% een grondgebonden woning en 27% een appartement. 61% van de woningen is een koopwoning en 39% een huurwoning, waarvan 29% een sociale huurwoning. De woningen in Enkhuizen zijn met gemiddeld 112m<sup>2</sup> iets kleiner dan in de regio Westfriesland (131m<sup>2</sup>) en Nederland (120m<sup>2</sup>). Dit kan verklaard worden doordat Enkhuizen een meer stedelijke gemeente is dan de meeste andere gemeenten in de regio.

Ondanks dat de woningen in Enkhuizen gemiddeld wat kleiner zijn, zijn er wel veel ruime, grondgebonden woningen. De uitdaging is om deze woningen aan te laten sluiten bij de woonbehoefte van de toekomstige bevolking, waar vergrijzing speelt en huishoudens steeds kleiner worden.

### Woonbehoeften in Enkhuizen

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in Enkhuizen. Met name het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder groeit sterk. De woningmarktverkenning<sup>5</sup> schetst dat er de komende 10 jaar (tot 2034) een behoefte is naar ca. 1.175 woningen in Enkhuizen. Dit is op basis van de huishoudensgroei en de aanvullende huisvestingsopgaven in de gemeente. In de Woondeal NHN is afgesproken dat er in Westfriesland tot en met 2030 12.675 woningen worden gebouwd, waarvan 1.200 woningen in Enkhuizen. Dit sluit aan bij de uitkomsten van de woningmarktverkenning.

Als we kijken naar de naar de kwalitatieve woonwensen van inwoners uit Westfriesland, zien we dat het grootste deel van de inwoners een voorkeur heeft voor een grondgebonden koopwoning. Echter, de groep ouderen heeft meer dan gemiddeld een voorkeur voor een appartement. Momenteel zijn er in Enkhuizen meer grondgebonden woningen dan appartementen en de komende jaren groeit met name de groep ouderen sterk. Daarom is het van belang om voldoende appartementen te bouwen. Deze appartementen kunnen ook geschikt zijn voor jongeren en starters, die vanwege stijgende huizenprijzen ook steeds vaker in een appartement gaan wonen.

### Grote uitbreidingslocaties Gommerwijk West-West en Nijevoert

Momenteel zijn er twee grote uitbreidingslocaties in Enkhuizen: Gommerwijk West-West en Nijevoert. Een groot deel van de nieuwe woningen in Enkhuizen wordt hier gebouwd.

#### *Gommerwijk West-West/ Gommerwijk West-West Zuid*

Dit gebied ligt in het westen van Enkhuizen en ligt tussen de huidige woonwijk Kadijken en het streekbos. In totaal zijn er ca. 785 woningen gepland. Bij de verdeling van de woningtypen en woningsegmenten wordt ingezet op de percentages die zijn vastgelegd in de Woondeal.

#### *Nijevoert*

Het gebied Nijevoert ligt tussen de Broekerhavenweg in Bovenkarspel en de Randweg in Enkhuizen. In totaal zijn er in dit gebied ca. 650 woningen gepland. Het plan bestaat uit een gevarieerd woningaanbod in sociale huur, betaalbare koop en duurdere koopwoningen. Het uitgangspunt is om minimaal 60% van de woningen te realiseren in het betaalbare segment. Er is ruimte voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. De woningbouw richt zich met name op jongeren, ouderen en gezinnen.

<sup>3</sup> Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, CBS (2024).

<sup>4</sup> CBS (2024)

<sup>5</sup> Woningmarktverkenning gemeente Enkhuizen, Sweco (2024). Zie bijlage.



De realisatie van bovenstaande grote projecten voorziet in een groot deel van de vraag naar woningen in Enkhuizen. Kleinere herstructureringsopgaven in bestaande wijken dragen echter ook bij aan een gevarieerder aanbod en betere kwaliteit in de wijken.

### **Kansen voor kleinschalige uitbreiding in de stadskern**

Met de relatief grote nieuwbouwlocaties Gommerwijk West-West en Nijevoert kan Enkhuizen de komende jaren kwantitatief goed invulling geven aan de woningbehoefte in Enkhuizen zelf en in de regio Westfriesland. Tegelijkertijd zien we dat de wijk Enkhuizen Centrum en Havens sterk vergrijsd, bijna 40 procent van de bewoners is ouder dan 65 jaar. Veel ouderen blijven het liefst wonen in hun bekende woonomgeving. Qua levendigheid en voorzieningen past de stadskern van Enkhuizen bovendien goed bij de woonwensen van ouderen. Het is daarom wenselijk om kansen voor (kleinschalige) levensloopbestendige woningen in de stadskern van Enkhuizen te blijven benutten. Denk aan kleinschalige inbreidings- of transformatielocaties. Het vinden van goede locaties in de stadskern is een uitdaging. Kansen doen zich voor wanneer in de stadskern een bedrijf of voorziening komt te vervallen en er geen opvolging is. In zo'n geval kan het transformeren van een gebouw naar woning(en) passend zijn.

## 1.2 Onze ambities

### **We zetten ons maximaal in voor het bouwen van 1.200 woningen tot en met 2030**

Het grootste deel van de woningen realiseren we in de twee grotere woningbouwprojecten Gommerwijk West- West en Nijevoert. Daarnaast realiseren we kleinere aantallen woningen in en rondom de stadskern van Enkhuizen. Met deze woningen voorzien we in de vraag naar woningen voor de komende jaren.

### **We bouwen een gevarieerd woningbouwprogramma voor starters en doorstroming**

De grote gebiedsontwikkelingen in onze gemeente bieden ruimte voor een variatie aan woningen, en daarmee voor veel verschillende doelgroepen. We hebben daarbij twee specifieke aandachtspunten, namelijk het vergroten van het aanbod voor starters en het bevorderen van doorstroming. Momenteel is het vinden van een woning in Enkhuizen het moeilijkst voor starters. Het bouwen van woningen voor starters ligt daarom op het eerste gezicht voor de hand. Er liggen echter ook kansen voor doorstroming. Met name voor ouderen is er op dit moment onvoldoende aantrekkelijk aanbod om de stap naar een nieuwe woning te maken. Met het realiseren van geschikte woningen voor ouderen zorgen we dat ouderen een passende woning kunnen vinden en dat er meer huishoudens naar een voor hun passende woning kunnen doorstromen. Bij de programmering van nieuwe woningen houden we rekening met het type ontwikkeling en de type wijk waarin de woning komt te staan. Zo kunnen kleinere woningen voor starters en ouderen meer geschikt zijn bij ontwikkelingen rondom de stadskern of OV-hubs en woningen voor gezinnen meer geschikt in de buurten die hier verder vandaan liggen.

### **We zorgen voor voortgang en versnelling bij grote woningbouwprojecten**

We blijven inzetten op voortgang en versnelling bij bestaande, grote woningbouwontwikkelingen Gommerwijk West-West en Nijevoert. Gezamenlijk voorzien de projecten in een groot deel van de vraag naar woningen in de komende jaren. De planvorming van beide projecten is al ver gevorderd. Het is zaak om de projecten nu zo snel mogelijk tot realisatie te brengen. We zetten in op voortgang door in onze organisatie prioriteit te geven aan de begeleiding en behandeling van deze projecten. Daarnaast blijven we kritisch, maar ook realistisch in de eisen die we stellen aan deze projecten zodat het risico op vertraging zoveel mogelijk voorkomen wordt. Ook benutten we waar mogelijk rijks- en provinciale subsidies gericht op de voortgang van woningbouwprojecten.

### **We benutten mogelijkheden (kleinschalige) ontwikkelruimte stadskern**

We staan open voor het realiseren van (kleinschalige) woningbouwontwikkelingen in de stadskern van Enkhuizen. Deze ontwikkelingen zijn met name geschikt voor starters en ouderen die graag dichtbij voorzieningen willen wonen en/of graag willen doorstromen binnen de stadskern. Wanneer in de stadskern een bedrijf of voorziening komt te vervallen en hier geen passende andere invulling voor is vanuit economie en/of maatschappelijke voorzieningen, staan we open voor initiatieven waarbij voor het transformeren van een gebouw naar woningen. Het uitgangspunt is wel dat in het kernwinkelgebied van Enkhuizen de plint beschikbaar blijft voor winkels en dienstverlenende

bedrijven. We hechten in Enkhuizen namelijk veel waarde aan een levendig stadshart waar veel ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid, voorzieningen en horeca. Bij het ontwikkelen van woningen in de stadskern hebben we aandacht voor uitdagingen met betrekking tot parkeren.

### **We benutten kansen voor het vergroten van de woningvoorraad buiten reguliere nieuwbouw**

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

### **We bieden ruimte aan bijzondere woonvormen die bijdragen aan de gemeenschap**

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

## 1.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zetten ons maximaal in voor het bouwen van 1.200 woningen tot en met 2030. Hierbij zetten we in op een gevarieerd programma waarin we bouwen voor zowel starters als voor de doorstroom. We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en corporaties.
- We blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.
- We staan open voor initiatieven om binnen de stadskern van Enkhuizen woningen toe te voegen, zonder daarbij de kwaliteiten van de historische kern aan te tasten.
- We hebben een open houding ten opzichte van flexwoningen, wanneer deze bijdragen aan het realiseren van woningen op de korte termijn op locaties waar (voorlopig) geen permanente woningbouw gepland is.
- We verkennen kansen in Enkhuizen voor het beter benutten van de bestaande voorraad door middel van splitsen, woningdelen en optoppen. Wanneer we op basis van deze verkenning concluderen dat hier een belangrijke bijdrage geleverd kan worden aan onze opgave, stellen we hier beleid voor op.

## 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Enkhuizen staat momenteel onder druk. Veel mensen kunnen geen woning vinden die past bij de woonbehoefte en het inkomen. In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige situatie en de opgaven die er op dit thema liggen en wat de gemeente Enkhuizen wil doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen te verbeteren.

### 2.1 Analyse huidige situatie en opgaven

#### **Grote druk op woningvoorraad, zowel in de sociale huur als in de koopsector**

De druk op woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) in Enkhuizen is groot. Bijna 30 procent van de woningvoorraad in Enkhuizen bestaat uit sociale huurwoningen. Ondanks dat dit percentage hoger is dan in veel regiogemeenten, moeten woningzoekenden lang wachten voor een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning voor woningzoekenden in Enkhuizen is 12 jaar. De actieve zoektijd – dat is de duur vanaf dat iemand actief op woningen reageert tot het moment dat er een woning is gevonden – is gemiddeld 5 jaar<sup>6</sup>.

Uit de woningmarktverkenning blijkt geen grote vraag naar middenhuurwoningen. Toch geeft 22% van de respondenten uit de enquête aan dat er woningen in het middenhuursegment bij moeten komen. Ook blijkt uit gesprekken dat middenhuurwoningen voor bepaalde doelgroepen wenselijk zijn. Bijvoorbeeld starters die voor het eerst op zichzelf gaan wonen en geen huis willen of kunnen kopen of huishoudens die met spoed een woning zoeken.

Ook in de koopsector is het vinden van een betaalbare woning lastig. De afgelopen jaren steeg in Enkhuizen de huizenprijs flink. De gemiddelde WOZ-waarde steeg tussen 2019 en 2024 van €206.000 naar €321.000<sup>7</sup>. Hiermee is de WOZ-waarde procentueel ca. 4% punt meer gestegen dan op landelijk niveau. De vraag naar een betaalbare koopwoning is groot. Uit de analyse blijkt dat veel starters het liefst een woning kopen. Starters zijn grotendeels aangewezen op woningen in het goedkope en betaalbare segment. Omdat zij geen woning verkopen, is extra belangrijk dat de woning op basis van het inkomen te financieren is. Ook voor een deel van de ouderen die door wil stromen naar een kleinere/beter passende woning is aanbod in het goedkope en betaalbare koopsegment van groot belang.

#### **Beperkte doorstroming zorgt voor onvervulde woonbehoeften**

Zowel in de huur- als koopsector stopt de doorstroming. Door stijgende prijzen in de koopsector lukt het mensen steeds later om vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning. In de sociale huursector wordt de doorstroming daardoor beperkt. Hier ervaren met name jongeren en starters de gevolgen van. Ook andere doelgroepen die plotseling op zoek zijn naar een woning hebben het moeilijk.

Binnen de koopsector zien we dat kleine, oudere huishoudens vaak wonen in een grote eengezinswoning. Een deel van hen wil verhuizen, maar doet dit niet omdat het aanbod van kleinere woningen, zoals levensloopbestendige appartementen of seniorenwoningen, beperkt is of onvoldoende aansluit bij de woonwensen. Ook hier zorgt het ontbreken van doorstroom ervoor dat uiteindelijk starters moeilijk de woningmarkt kunnen betreden omdat er weinig woningen vrijkomen.

#### **Vergrijzing vraagt om variatie aan levensloopbestendige woningen**

Het grootste deel van de inwoners uit de regio een voorkeur heeft voor een grondgebonden woning (56%) en koopwoning (68%)<sup>8</sup>. Dit sluit goed aan bij het huidige woningaanbod. Er is echter ook een groep inwoners die de voorkeur geeft aan een huurwoning en appartement. Met name de groep ouderen heeft vaker dan gemiddeld een voorkeur een huurwoning (50%) en een appartement (48%). Bij het bouwen gericht op ouderen is het belangrijk om oog te hebben voor de verschillen in woonwensen en financiële situaties van ouderen om de diverse doelgroepen te bedienen.

<sup>6</sup> Data Stichting Woondiensten Enkhuizen (Welwonen), 2024

<sup>7</sup> CBS (2024): WOZ-waarde per gemeente

<sup>8</sup> Woningmarktverkenning gemeente Enkhuizen, Sweco (2024). Zie bijlage.

### Meer aanbod voor jongeren en starters

Naast inzet op doorstroming is er ook meer aanbod nodig specifiek gericht op jongeren en starters. Dit kan gaan betaalbare huur- en koopwoningen geschikt voor één of tweepersonen, maar ook woonvormen bestaande uit kleinere woningen met gezamenlijke voorzieningen kunnen bijdragen aan het woningtekort voor deze doelgroep.

### Bestaande afspraken over betaalbaarheid

Het is zaak om de komende jaren te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Hierover zijn ook op landelijk en regionaal niveau afspraken gemaakt. In de Woondeal Noord-Holland Noord<sup>9</sup> is afgesproken dat er wordt toegewerkt naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad en dat twee-derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment<sup>10</sup> gerealiseerd wordt. In Enkhuizen zetten we in op groei van het aandeel betaalbare woningen in onze gemeente. Daarom streven we ernaar om 35% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in het sociale huursegment.

Naast het bouwen van voldoende betaalbare woningen, zijn er ook instrumenten om woningen betaalbaar te houden en terecht te laten komen bij woningzoekenden met een inkomen dat hierbij aansluit. Momenteel maken we al gebruik van de mogelijkheid om bij nieuwbouwwoningen in de betaalbare sector een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht op te leggen. Daarnaast hanteren we bij realisatie van woningen in het sociale- en middenhuur segment een instandhoudingstermijn van respectievelijk minimaal 25 en 15 jaar. Deze instrumenten zijn vastgelegd in de 'Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding, Gemeente Enkhuizen'<sup>11</sup>.

## 2.2 Onze ambities

### Twee-derde van de nieuwbouw is betaalbaar

Uit de woningmarktverkenning en de enquête blijkt dat de vraag naar woningen in het betaalbare segment groot is. Bovendien geldt vanuit het Rijk en de woondeal Noord-Holland Noord het uitgangspunt voor twee-derde betaalbare woningen in de nieuwbouw. Daarom hanteren we bij nieuwbouwprojecten in Enkhuizen de volgende differentiatie:

Segment	%	Minimale oppervlakte GBO*
<b>Betaalbaar</b>	<b>minimaal 67%</b>	
Sociale huur	min. 35%	min. 50m <sup>2</sup>
Goedkope koop	min. 10%	min. 50m <sup>2</sup>
Betaalbare koop + middenhuur	min. 22% waarvan min. 5% en max. 10% huur	min. 65m <sup>2</sup>
<b>Vrij segment</b>	<b>maximaal 33%</b>	
Vrije sector huur en koop	max. 33%	-

Tabel 1 Differentiatie woningen naar segment in Enkhuizen

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

Voor de segmenten houden we de volgende definities aan:

- **Sociale huur:** woningen met een huur tot de prijsgrens voor sociale huurwoningen. In 2025 is dit €900,07/maand. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.
- **Middenhuur:** woningen met een huur vanaf de prijsgrens sociale huur tot de liberalisatiegrens. In 2025 is dit €1.184,82 per maand en/of t/m 186 WWS punten. Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Goedkope koop:** woningen met een V.O.N. prijs van maximaal €283.500 (prijspeil 2025). De maximale V.O.N. prijs is 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals vastgelegd in Woondeal NHN 2.0. Landelijke betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

<sup>9</sup> Maart 2023

<sup>10</sup> Betaalbaar is: Sociale huurwoningen tot maximale prijsgrens sociale huur (€900,07/maand, 2025), middenhuur (tussen maximale prijsgrens sociale huur en liberalisatiegrens (t/m 186 WWS-punten; max. €1.184,82, 2025) en betaalbare koop tot €405.000, 2025). De betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk gedefinieerd.

<sup>11</sup> Beleidsregels Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding, gemeente Enkhuizen  
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR682254/1>

- **Betaalbare koop:** woningen met een V.O.N. prijs tussen €283.500 en €405.000 (prijsspeil 2025). Definitie conform Woondeal NHN 2.0 en concept landelijke Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (nog niet vastgesteld). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- **Vrij segment:** woningen in het huursegment met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€1.184,82 in 2025) en woning in het koopsegment met een V.O.N. prijs boven de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000 in 2025). Prijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

Nieuwe woningbouwprojecten<sup>12</sup> worden getoetst op basis van bovenstaande tabel. We zijn echter ook realistisch. Bij een project van enkele woningen is bovenstaande verdeling niet haalbaar. Daarom geldt de volledige differentiatie alleen bij gebiedsontwikkelingen met meer dan 20 woningen. Bij kleinere ontwikkelingen geldt nog altijd dat twee-derde betaalbaar moet zijn, maar is de invulling van dit betaalbare deel flexibel. In dat geval kan bijvoorbeeld gekozen worden voor alleen koopwoningen in de verschillende segmenten.

Voor bestaande projecten kan de differentiatie niet meer geëist worden, maar zetten we ons in om hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de grote woningbouwontwikkelingen Gommerwijk West-West en Nijevoert.

#### Goedkope koop, middenhuur en betaalbare koop bij nieuwbouw

Om te zorgen voor voldoende variatie binnen het betaalbare segment zetten we in op het realiseren van goedkope koopwoningen. Minimaal 10% van de nieuw te bouwen woningen realiseren we in het goedkope koopsegment. Daarnaast zetten we in op de realisatie van betaalbare koop en middenhuur. Minimaal 22% realiseren we in het betaalbare koop en middenhuur segment. Hierbij is de middenhuur minimaal 5% en maximaal 10% van het totaal aantal woningen in de ontwikkeling. Hiermee zorgen we ervoor dat er woningen in beide segmenten gerealiseerd worden. Specifiek voor middenhuur onderzoeken we de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de realisatie van dit segment.

#### Afwijken van de differentiatie

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat de businesscase niet uit kan of omdat een ander programma wenselijk is vanuit een maatschappelijke opgave. Denk aan het behoud of versterking van een monumentaal pand of huisvesting van een specifieke doelgroep. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen en te onderbouwen (open boeken). Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan uitgangspunt voor 2/3<sup>e</sup> betaalbaar.

Afhankelijk van de grootte van het project kan ambtelijk of via het college op basis van de onderbouwing en ambtelijk advies besloten worden tot een afwijking van de gestelde differentiatie:

- Bij kleine projecten tot en met 20 woningen kan ambtelijk worden afgeweken van de differentiatietabel.
- Bij projecten vanaf 21 woningen vraagt afwijken akkoord van het college van B&W.

Een ander instrument dat gebruikt kan worden bij afwijking van de vastgelegde percentages over betaalbaarheid is een vereveningsfonds. We verkennen het nut en de mogelijkheden voor het opstellen van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.

#### Afwijken minimale oppervlakte

Wanneer er sprake is van bijzondere woonconcepten, bijvoorbeeld voor ouderen, mensen met een zorgvraag, voor jongeren of een gemengd concept, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden van de minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

### **De verhuur van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is de taak van toegelaten instellingen**

Om te borgen dat woningen in het sociale- en middenhuur segment terecht komen bij een toegelaten instelling en voor langere tijd in dit segment blijven, stellen we eisen aan de exploitatie en

<sup>12</sup> Projecten waar op het moment van vaststelling van het woonprogramma nog geen bindende afspraken zijn gemaakt met de gemeente, bijvoorbeeld een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst.

instandhouding van woningen in het sociale en middenhuur segment. Deze eisen zijn opgenomen in onderstaand kader.

### Eisen en randvoorwaarden sociale huur en middenhuur

#### Sociale huur

- I. Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Stichting Woondiensten Enkhuizen (Welwonen) heeft hierbij de voorkeur, dan wel een andere toegelaten instelling welke in de regio Westfriesland actief is.
- II. Indien de initiatiefnemer de sociale huurwoningen niet aan een toegelaten instelling overdraagt, moet de initiatiefnemer een gemotiveerde verklaring van enkele toegelaten instellingen kunnen overleggen waarin zij afzien van de sociale huurwoningen.
- III. De grondprijzen van de sociale huurwoningen zijn conform de grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke prestatieafspraken.
- IV. Aanvangshuurprijs tot maximaal € 900,07 per maand (prijspeil 2025); Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen tot onderstaande grenzen:
  - a. Kwaliteitskortingsgrens (5 tot 10 procent)
  - b. Eerste en tweede aftoppingsgrens (60 tot 65 procent)
  - c. Liberalisatiegrens (25 tot 35 procent)
- V. Voor de toewijzing van de woningen in de verschillende prijscategorieën worden de regels voor passend toewijzen toegepast. Minimaal 85% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomsgrens.
- VI. De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving.
- VII. Woningen worden bij voorkeur voor onbepaalde tijd, maar minimaal 25 jaar, sociaal verhuurd.
- VIII. De sociale huurwoningen worden binnen de minimale instandhoudingstermijn via het regionale aanbodsysteem (Woonmatch Westfriesland) toegewezen;
- IX. De initiatiefnemer dient binnen de minimale instandhoudingstermijn mee te werken aan de taakstelling en plaatsing van statushouders, urgenten en bijzondere doelgroepen zoals door de gemeente vastgesteld.

#### Middenhuur

- I. De ontwikkelaar van de woningen spant zich in om de middeldure huurwoningen in eigendom onder te brengen bij een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Stichting Woondiensten Enkhuizen (Welwonen) heeft hierbij de voorkeur dan wel een andere toegelaten instelling welke in de regio Westfriesland actief is.
- II. De grondprijzen van de middeldure huurwoningen dienen conform de grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke prestatieafspraken.
- III. Aanvangshuurprijs conform Wet Betaalbare Huur, tot maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).
- IV. Minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar in de gegeven prijsrange van middeldure huurwoningen vanaf € 900,07 per maand (prijspeil 2025) tot maximaal € 1.184,82 per maand en de woning valt op basis van het puntenstelsel onder de grens voor middeldure huurwoningen 186 WWS-punten (prijspeil 2025).
- V. Huurverhoging op basis van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging, zoals vastgesteld door de Rijksoverheid, gedurende de minimale instandhoudingstermijn in het middeldure segment.
- VI. Tijdens de minimale instandhoudingstermijn geen huuraanpassing bij mutatie.
- VII. Appartementen en BeBo's hebben minimale oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> GBO.

### Starters krijgen steun bij het aankopen van hun eerste woning

Voor starters is het extra moeilijk om een woning te vinden. Daarom is het nodig om starters te ondersteunen bij het aankopen van hun eerste woning.

### We realiseren woningen met een goede kwaliteit

We vinden kwaliteit van de woningen belangrijk. We zorgen ervoor dat de woningen die we bouwen fijn zijn om in te wonen, nu en in de toekomst voor verschillende doelgroepen. Met name voor woningen in het betaalbare segment is dit een aandachtspunt. Door de druk op betaalbaarheid zien we dat woningen steeds kleiner worden. Daarom is het uitgangspunt dat sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in nieuwbouwprojecten in onze gemeente minimaal 50m<sup>2</sup> zijn. Voor betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen geldt een ondergrens van 65 m<sup>2</sup>. Daarnaast

moeten nieuw gerealiseerde appartementen altijd aan minimaal een BAT1-score<sup>13</sup> voldoen (nultreden).

### **We benutten de instrumenten om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor woningzoekenden in Enkhuizen**

We benutten instrumenten waarmee we als gemeente gericht kunnen sturen op het betaalbaar en beschikbaar houden van woningen voor de beoogde doelgroep. Bijvoorbeeld: een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht of de huisvestingsverordening waarin het mogelijk is om een deel van de woningen in Enkhuizen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van de gemeente. Waar nuttig en noodzakelijk maken we gebruik van deze instrumenten.

## 2.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- Bij nieuwe woningbouwprojecten passen we bovenstaande differentiatietabel toe, waarin de betaalbaarheid van woningen is vastgelegd. Bij bestaande woningbouwprojecten zetten we ons in om zoveel mogelijk bij dit kader aan te sluiten.
- We realiseren woningen met een goede kwaliteit.
- We verkennen het nut en de mogelijkheden voor het opstellen van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.
- We continueren de starterslening<sup>14</sup> voor woningen via de SVn.
- We continueren de inzet van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn voor sociale- en middenhuurwoningen.
- Er wordt in 2024/2025 regionaal onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van een uitgebreidere huisvestingsverordening. Onderdeel hiervan is de mogelijkheden voor het met voorrang toewijzen van woningen aan woningzoekenden met binding aan een gemeente of kern. Op basis van dit onderzoek maken we de afweging of we hier mee aan de slag gaan.

---

<sup>13</sup> De definitie volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

<sup>14</sup> Verordening Starterslening Enkhuizen 2022 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-453226.html>

## 3 Wonen en zorg voor ouderen

### 3.1 Analyse huidige situatie en opgaven

#### **Aandeel 75-plus groeit sterk in de komende 10 jaar**

De komende jaren vergrijst de bevolking van Enkhuizen, net als in heel Nederland. Het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder groeit van 17% in 2024 naar 24% in 2034. In totaal gaat het om een groei van ca. 750 huishoudens. Juist bij deze groep van 75 jaar en ouder spelen vaker gezondheids- en mobiliteitsbeperkingen.

#### **Uitdaging om te zorgen voor meer aantrekkelijke woningen voor doorstromers**

Eén op de vijf huishoudens van 75 jaar en ouder in de regio wil verhuizen. Voor alle huishoudens in Westfriesland is dit een stuk hoger, namelijk twee op de vijf huishoudens<sup>15</sup>. Tijdens gesprekken is aangegeven dat ouderen in Enkhuizen wel willen verhuizen, maar dat er weinig passend aanbod is. Een belangrijke uitdaging is daarom het zorgen voor voldoende aantrekkelijke en passende woningen voor ouderen. Het gaat dan zowel om huurwoningen als om koopwoningen in verschillende prijsklassen. Belangrijk is dat alle basisfuncties gelijkvloers bereikbaar zijn (keuken, badkamer, tenminste één van de slaapkamers) en dat er waar nodig zorg- en of ondersteuning beschikbaar is. Een deel van de ouderen woont graag in een woonvorm waar omkijken naar elkaar centraal staat, denk aan hofjeswoningen of een geclusterde woonvorm.

#### **Bewustwording rond passende huisvesting**

Vanuit het landelijk beleid is het uitgangspunt dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Intramuraal voorzieningen zoals verpleeghuizen zijn alleen toegankelijk voor mensen met een bepaalde zorgbehoefte. Het is daarom van belang dat ouderen een woning hebben waar zij de zorg en ondersteuning kunnen ontvangen die nodig is.

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

#### **Westfries Woonzorgpact**

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

In totaal zijn er in Westfriesland tussen 2022-2030 3.385 woningen voor ouderen nodig. Het gaat om 800 zorggeschikte woningen, 1.170 geclusterde woningen en 1.415 nultredenwoningen. Voor Enkhuizen gaat dit tussen 2022-2030 om 560 woningen geschikt voor ouderen, bestaande uit 105 zorggeschikte woningen, 195 geclusterde woningen en 260 nultredenwoningen. Belangrijk om te noemen is dat in de prognose geen inzicht wordt gegeven in de huidige woningvoorraad en in hoeverre deze al geschikt is. De komende jaren bekijken we hoe beschikbare gegevens kunnen worden gebruikt om hier meer inzicht in te geven.

<sup>15</sup> Woningmarktverkenning gemeente Enkhuizen, Sweco (2024). Zie bijlage.



Er zijn in Enkhuizen tot 2040 plannen voor 535 nulredenwoningen. Hiervan zijn 230 woningen onderdeel van plannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld. We zijn als gemeente dus al goed op weg als het gaat om het bouwen van nulredenwoningen.

## 3.2 Onze ambities

### **Ouderen kunnen fijn wonen in Enkhuizen, ook als er extra ondersteuning of zorg nodig is**

In dit woonprogramma leggen we al ambities vast om voor voldoende passende woningen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen te zorgen. Om een completer beeld te krijgen van de vraag naar verschillende typen zorg en ondersteuning voor ouderen en kwetsbare groepen is echter meer onderzoek nodig. Vervolgens bepalen we wat de beste manier is om hier op te sturen. Dit kan een apart beleidsdocument zoals een woonzorgvisie zijn, of een aanvulling op dit woonprogramma. Ook volgen we hier de landelijke ontwikkelingen. Mogelijk volgt er in de Wet regie een verplichting op een woonzorgvisie.

Onze ambities op het gebied van wonen en zorg nemen we mee in de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie. In de Prestatieafspraken 2025-2030 is een apart hoofdstuk Wonen en Zorg opgenomen. Daarnaast zijn er op regionaal niveau intentieafspraken gemaakt over wonen en zorg tussen gemeenten, woningcorporaties, huurders/cliëntenorganisaties, zorgorganisaties en zorgverzekeraars/zorgkantoren. Bij het opstellen van de nieuwe lokale prestatieafspraken zijn deze intentieafspraken meegenomen.

### **Meer inzicht in realisatie zorggeschikte en geclusterde woningen**

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

### **Van 2022 tot en met 2030 realiseren we in Enkhuizen 560 woningen die geschikt zijn voor ouderen**

Het realiseren van deze 560 woningen is opgenomen in het Westfriese WoonZorgPact<sup>16</sup>. We hanteren hierbij de definities en aantallen die hierin zijn vastgelegd. De definities zijn volgens de checklist Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Meer specifiek gaat het om 560 woningen geschikt voor ouderen, waarvan 105 zorggeschikte woningen (BAT4), 195 geclusterde woningen (minimaal 12 woningen nulreden + gemeenschappelijke ruimte) en 260 nulredenwoningen (66% BAT1 + 33% BAT3). We zetten ons in om deze aantallen in de komende jaren te realiseren. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van deze woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Bij geclusterde woningen kijken we naar de mogelijkheden voor het combineren voor zorg voor ouderen met zorg voor andere doelgroepen, zoals verstandelijk gehandicapte personen.

### **We faciliteren langer zelfstandig wonen**

We zetten in op zo lang mogelijk veilig en zelfstandig thuis wonen, waarbij zorg aan huis efficiënt geleverd wordt. Voor een deel kunnen mensen hier zelf op anticiperen door de woning aan te passen of tijdig te denken aan verhuizen naar een woning die hier beter op ingericht is. Op basis van de Wmo kunnen inwoners daarnaast een aanvraag doen voor voorzieningen om hun woning passend te maken voor zorg, denk bijvoorbeeld aan losse woonvoorzieningen zoals een douchestoel of bouwkundige aanpassingen zoals een traplift<sup>17</sup>. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we dat de zorg en ondersteuning op een effectieve en efficiënte manier georganiseerd kan worden.

### **We zorgen voor meer bewustwording bij ouderen rondom de thema's wonen en zorg en doorstroming**

We zien het als een uitdaging om als gemeente samen met partners (aankomende) ouderen beter over te informeren en te zorgen voor een stukje bewustwording over het anticiperen op ouder worden.

<sup>16</sup> Bestuursopdracht deelname WoonzorgPact Westfriesland, mei 2024

<sup>17</sup> Uitvoeringsregels maatschappelijke ondersteuning Enkhuizen 2020

Om deze reden zetten we in op een bewustwordingscampagne vanuit de gemeente en/of partners waarbij we ons richten op de toekomstige ouderen en de ouderen van nu. We haken hier waar mogelijk ook aan op landelijke campagnes. We zetten in op twee thema's:

- Wat zijn de mogelijkheden en kansen voor ouderen met betrekking tot verhuizen?  
Hierin richten we ons voornamelijk op de volgende onderwerpen:
  - de voordelen van op tijd doorstromen naar een passende woning;
  - de (financiële) mogelijkheden om te verhuizen;
  - mogelijke ondersteuning bij verhuizing;
  - mogelijk interessante woningen en/of woningbouwprojecten in de gemeente (of regio).
- Wat wordt er van ouderen verwacht met betrekking tot het regelen/organiseren van een passende woning en zorg?  
Ondanks dat het aantal ouderen in het hele land de komende jaren flink toeneemt, wordt er vanuit het Rijk niet gestuurd op uitbreiding van verpleeghuisplekken en intramurale zorgplekken. Dit betekent dat ouderen steeds meer op zichzelf zijn aangewezen als het gaat om het vinden van een passende woning en zorg. Hierover willen we ouderen op tijd informeren.

### **Woningen geschikt voor ouderen realiseren we zo veel mogelijk rondom voorzieningen**

Voor ouderen is het extra belangrijk dat zij in de buurt wonen van dagelijkse voorzieningen. Op deze manier kunnen zij deze ook bereiken wanneer zij minder mobiel zijn. We streven ernaar om woningen geschikt voor ouderen nabij dagelijkse voorzieningen te realiseren. Dit uitgangspunt betrekken we al vroeg in het planproces. Aangezien Enkhuizen voornamelijk woningen in nieuwe wijken gaat bouwen, nemen we bij de inrichting van de nieuwe wijken de situering van de nieuwe woningen voor ouderen ten opzichte van de mogelijk nieuw te realiseren voorzieningen zoveel mogelijk mee.

## 3.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We zorgen voor heldere ambities en afspraken op het gebied van wonen en zorg. Afhankelijk van landelijke wetgeving bepalen we hoe we hier vorm aan geven, bijvoorbeeld in de vorm van een woonzorgvisie of op andere wijze.
- We leggen (regionale) afspraken wonen en zorg in lokale prestatieafspraken vast.
- We brengen het aantal geplande geclusterde en zorggeschikte woningen in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.
- We realiseren 560 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030.
- We faciliteren langer zelfstandig wonen.
- We organiseren een bewustwordingscampagne gericht op het ouderen rondom de thema's wonen en zorg en doorstroming.
- We realiseren woningen geschikt voor ouderen zoveel mogelijk nabij voorzieningen.

## 4 Huisvesting aandachtsgroepen

### 4.1 Analyse huidige situatie en opgaven

Binnen het nationale programma 'Een Thuis voor Iedereen' en de juridische uitwerking in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is er veel aandacht voor aandachtsgroepen. Het gaat hierbij om de volgende groepen: (dreigend) dak- en thuisloze personen, personen die uitstromen uit een intramurale instelling, statushouders<sup>18</sup>, mensen met sociale of medische urgentie, studenten, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten en expats. Studentenhuisvesting is in Enkhuizen niet aan de orde omdat er geen hogere school of universiteit in de stad is die studenten naar Enkhuizen trekt. Wel zijn er studenten uit Enkhuizen die in een andere stad studeren, maar behoefte hebben aan betaalbare woonruimte in Enkhuizen zelf. Deze behoefte nemen we mee in de bredere opgave voor betaalbare woonruimte voor jongeren.

Het huisvesten van de aandachtsgroepen verloopt momenteel in veel gevallen goed. Tegelijkertijd is de huisvesting van de aandachtsgroepen de komende jaren een belangrijk punt van aandacht. Ten eerste omdat het aantal huishoudens in deze groepen groeit. Dit zorgt voor een druk op de vrijkomende sociale huurwoningen. Ten tweede vanwege het belang van een goede plaatsing/landing van individuele huishoudens in de wijk/ buurt. Een goede plaatsing van huishoudens vraagt maatwerk en afspraken met en tussen corporaties en welzijns-/zorgpartners over de huisvesting en ondersteuning.

#### **Kwetsbare doelgroepen**

Voor kwetsbare inwoners zoals mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen (MO/BW), jeugdzorg of dak- en thuisloze mensen is het extra belangrijk dat ze op een plek komen te wonen die hen ondersteunt (opnieuw) zelfstandig te wonen en waar eventuele ondersteuning beschikbaar is. Wanneer zij uitstromen uit een zorginstelling zijn zij aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Voor de uitstroom MO/BW en jeugdzorg werken we momenteel volgens de Uitstroomregeling<sup>19</sup>.

Andere woningzoekenden in regio Westfriesland die met spoed op zoek zijn naar een woning kunnen onder voorwaarden direct een sociale huurwoning toegewezen krijgen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Urgentieverordening<sup>20</sup>. Voor statushouders geldt dat gemeenten verplicht zijn om passende woonruimte aan te bieden op basis van de Huisvestingswet 2014. Ieder half jaar ontvangen gemeenten vanuit het Rijk hiervoor een taakstelling. De woningcorporatie huisvest de statushouders.

#### **Arbeidsmigranten**

In Westfriesland wordt in diverse grote en kleine bedrijven arbeid verricht door arbeidsmigranten. De huisvesting van deze doelgroep verspreid zich over alle gemeenten in Westfriesland en is kwalitatief soms ondermaats. De realisatie van vergunde logiesplekken bij agrarische bedrijven is kwalitatief wel op orde. Met name wanneer huisvesting in reguliere woonwijken plaatsvindt via onderverhuur en zonder vergunning, is sprake van slechte omstandigheden voor de buitenlandse werknemers. Ook kan het zorgen voor overlast voor buurtbewoners. Daarnaast leidt de vraag naar logiesplekken tot concurrentie met andere woningzoekenden in een al krappe woningmarkt.

#### **Woonwagenbewoners**

Een andere specifieke aandachtsgroep is de woonwagenbewoners. Momenteel zijn er in Enkhuizen zes woonwagenstandplaatsen. Sinds 2018 moeten gemeenten beleid opstellen voor woonwagenstandplaatsen naar gelang de behoefte aan standplaatsen in de gemeente. Parallel aan

<sup>18</sup> In het regeerprogramma uit 2024 is opgenomen dat statushouders hun urgente status verliezen. Wanneer dit concreet wordt bepalen we samen met corporaties en regiogemeenten hoe we zonder urgentie invulling geven aan deze opgave.

<sup>19</sup> Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland

<sup>20</sup> Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Hoorn 2023

het opstellen van dit Woonprogramma loopt er een traject waarin we een inventarisatie van de behoefte naar woonwagendplaatsen maken.

## 4.2 Onze ambities

### **We zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor aandachtsgroepen en maken hierover afspraken met de regiogemeenten en woningcorporatie**

Als gemeente vinden we het belangrijk dat alle inwoners een woonplek in Enkhuizen vinden, ook de verschillende aandachtsgroepen. We gaan hierover in gesprek met de woningcorporatie en leggen afspraken en beschikbare woningaantallen en percentages voor de aandachtsgroepen vast in de prestatieafspraken. Onze ambities per doelgroep zijn als volgt:

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

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

### **We zorgen voor voldoende passende huisvesting voor arbeidsmigranten die meegroeit met economische ontwikkelingen in onze gemeente**

Als gemeente en regio Westfriesland hebben we een gezamenlijke maatschappelijke opgave met betrekking tot het realiseren van meer passende huisvesting voor arbeidsmigranten. Door de gemeenteraad is een voorkeursgebied aangewezen nabij de Schepenwijk, waar in de toekomst mogelijk huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd kan worden. Daarnaast is het nodig om in kaart te brengen welke grotere bedrijven arbeidsmigranten in dienst hebben. Hen spreken we aan op de verantwoordelijkheid om voor adequate huisvesting te zorgen en dit niet aan uitzendbureaus over te laten. De inzet op voldoende huisvesting gaat via twee sporen:

- Om voldoende huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten die met name voor lager geschoold werk en/of seizoensarbeid huisvesting zoeken, gaan we in gesprek met bedrijven die deze werknemers nodig hebben. In sommige gevallen kan verblijf op de bedrijfslocatie wenselijk zijn. Dit gaat dan om tijdelijke logiesfuncties (verblijf van enkele weken tot zes maanden of één jaar) en niet om woonfuncties. Het realiseren van voldoende en passende huisvesting voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn (maximaal een jaar) in Enkhuizen zijn, is in de basis de verantwoordelijkheid van de werkgever. De reguliere sociale huurvoorraad biedt ruimte voor arbeidsmigranten met een beperkt inkomen die langer dan een jaar in Nederland zijn.
- Expats die voor langere tijd in Enkhuizen blijven beschouwen we als regulier woningzoekenden. Veelal gaat dit om relatief hoger betaalde banen waarmee de werknemers kunnen reageren het reguliere aanbod aan huur- en koopwoningen. Het realiseren van middenhuurwoningen in de nieuwbouw kan voor deze doelgroep interessant zijn, met name aan het begin van hun (woon)carrière in Enkhuizen.

### **We zorgen voor voldoende huisvesting voor woonwagendbewoners**

Parallel aan het opstellen van dit Woonprogramma loopt een separaat traject waarin een inventarisatie van de behoefte naar woonwagendplaatsen wordt gemaakt. Vervolgens stellen we nieuw beleid voor de huisvesting van woonwagendbewoners op. Op basis van de behoefte naar woonwagendplaatsen zorgen we ook voor een alternatieve plek voor woonwagendbewoners. Hier zijn de woonwagendbewoners bij betrokken.

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

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

### 4.3 Wat gaan we hiervoor doen?

- We werken samen met corporaties en regiogemeenten om te zorgen dat aandachtsgroepen een goede plek vinden. Enkhuizen vindt het belangrijk hierin verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook regionale opgaven waar we gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafspraken maken we concreet hoe de opgave huisvesting aandachtsgroepen op lokaal niveau vertaald wordt.
- We onderzoeken de behoefte huisvesting voor woonwagenbewoners en stellen nieuw beleid op voor de huisvesting van woonwagenbewoners op basis van de behoefte.
- We zorgen voor alternatieve plek voor woonwagenbewoners indien hier behoefte aan is.
- We behandelen meldingen van huurders m.b.t. de Wet goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare huur die binnenkomen via het meldpunt op de website. We monitoren hoe veel en wat voor meldingen er binnenkomen en we handelen hiernaar wanneer dit nodig is.

## 5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

### 5.1 Analyse huidige situatie en opgaven

#### 5.1.1 Leefbaarheid

Prettig wonen vraagt meer dan alleen een goede woning. Ook het creëren van een goede, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving is van belang. De leefbaarheid in Enkhuizen wordt door veel inwoners als goed ervaren. Mensen wonen graag in Enkhuizen en willen bij verhuizing ook graag in de gemeente blijven wonen. Wel staat in een aantal buurten de leefbaarheid onder druk. In deze buurten zien we meer mensen in kwetsbare situaties. Ook wordt er soms verpaupering ervaren en is er soms sprake van overlast.

Naast de bestaande wijken wordt er de komende jaren in Enkhuizen relatief veel bijgebouwd. Vooral in de twee nieuwe wijken Gommerwijk West-West en Nijevoert komen relatief veel woningen. Zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwe wijken is het van belang om in te zetten op een goede balans tussen verschillende doelgroepen inwoners. Denk bijvoorbeeld aan diversiteit in leeftijd, inkomensgroepen en draagkracht ('vragers en dragers'). Daarnaast is het in de nieuwe wijken voor de leefbaarheid van belang dat er voldoende voorzieningen in de wijken zijn. Zowel het zorgen voor voldoende voorzieningen als het zorgen voor een goede balans in doelgroepen in de wijk vraagt soms nog extra aandacht in de planvorming.

#### 5.1.2 Duurzaamheid en klimaat

Eén van de opgaven op het gebied van duurzaamheid en klimaat voor de komende jaren is het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit geldt voor zowel woningen van de woningcorporaties als particuliere woningen. In het Pact van Westfriesland is de ambitie opgenomen om in 2040 energieneutraal te zijn. Het aardgasvrij maken van woningen is hiervoor van belang. In Enkhuizen worden in zowel de particuliere woningvoorraad als in de corporatievoorraad goede stappen gezet.

De ambities en acties voor de transitie naar aardgasvrije gebouwen zijn vastgelegd in de 'Transitievisie Warmte SED'. Het gaat in de drie gemeenten in totaal om 26.000 gebouwen die van het aardgas moeten. De corporatie heeft de afgelopen jaren veel woningen verduurzaamd. Momenteel zijn er bijna geen sociale huurwoningen meer met een E-F-G-label en de komende jaren wordt invulling gegeven aan het aardgasvrij maken van woningen. Ook aan de verduurzaming van woningen met een particuliere eigenaar wordt gewerkt. Het rijk, de provincie en de gemeente ondersteunen het verduurzamen van woningen van particuliere eigenaren met verschillende programma's en subsidies.

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

### 5.2 Onze ambities

#### **We streven naar buurten en wijken met een diversiteit aan woningtypen en bewoners om zo de leefbaarheid te behouden of bevorderen**

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

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

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

### **We blijven inzetten op de verduurzaming van de huidige woningvoorraad**

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

### **We zorgen voor duurzame en klimaat adaptieve openbare ruimte en nieuwbouw**

In 2050 dient Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ingericht. Enkhuizen heeft de ambitie om mee te groeien met klimaatverandering. Hiervoor hebben we als gemeente – samen met de andere Westfrieze gemeenten – een gezamenlijke ambitie voor klimaatadaptatie vastgesteld<sup>21</sup>. Bij woningbouwontwikkelingen doen we tijdig onderzoek naar risico's op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit thema nemen we integraal mee in de planontwikkeling.

Daarnaast zorgen we bij realisatie van nieuwe woningen voor klimaatbestendige en toekomstbestendige nieuwbouw. We volgen hierbij de afspraken uit de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)'<sup>22</sup> en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'<sup>23</sup>. Bij nieuwbouw besteden we ook aandacht aan voorzieningen in en rondom de woningen om woningen geschikt maken voor toekomstige oplossingen binnen de energietransitie (bijvoorbeeld bodemwarmte).

### **Bij nieuwe woningbouwprojecten onderzoeken mogelijkheden voor collectieve energievoorziening**

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

## **5.3 Wat gaan we hiervoor doen?**

- Bij realiseren van nieuwe woningbouwprojecten zetten we actief in op realiseren van diverse wijken wat betreft woningtypen, woningsegmenten en bevolking.
- Bij grotere nieuwbouwprojecten nemen we voldoende voorzieningen en groene integraal in de planvorming mee. Voor deze nieuwbouwprojecten voeren we een onderzoek uit naar de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen en de kansen om hierin te voorzien.
- We blijven inzetten op de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Onder andere door inzet van energiecoaches en het benutten van subsidies.
- Om het aardgasvrij maken van woningen mogelijk te maken stellen we Wijkuitvoeringsplannen op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente een wijk aardgasvrij maken.

<sup>21</sup> Vastgesteld in maart 2021

<sup>22</sup> Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw ondertekend door regio Westfriesland in maart 2022

<sup>23</sup> Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend door Regio Westfriesland in november 2023

- Bij nieuwbouw volgen we de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en Toekomstbestendig bouwen volgens de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)' en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.
- We onderzoeken mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij nieuwe woningbouwprojecten.



# Bijlage 1: Uitvoeringagenda

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

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

## Thema 1 Zorgen voor voldoende en passende woningen voor de toekomst

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
1.1	We zetten ons maximaal in voor het bouwen van 1.200 woningen tot en met 2030. Hierbij zetten we in op een gevarieerd programma waarin we bouwen voor zowel starters als voor de doorstroom. We maken hiervoor afspraken met ontwikkelende partijen en corporaties.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
1.2	We blijven scherp op het inzetten en benutten van instrumenten die bijdragen aan voortgang/versnelling grote woningbouwprojecten: benutten (rijks)subsidies, intensieve samenwerking met ontwikkelaars gedurende het hele planproces en afspraken over start bouw.	2025-2029	Gemeente
1.3	We staan open voor initiatieven om binnen de stadskern van Enkhuizen woningen toe te voegen, zonder daarbij de kwaliteiten van de historische kern aan te tasten.	2025-2029	Gemeente
1.4	We hebben een open houding ten opzichte van flexwoningen, wanneer deze bijdragen aan het realiseren van woningen op de korte termijn op locaties waar (voorlopig) geen permanente woningbouw gepland is.	2025-2029	Gemeente (we betrekken ook woningcorporatie)
1.5	We verkennen kansen in Enkhuizen voor het beter benutten van de bestaande voorraad door middel van splitsen, woningdelen en optoppen.	2025-2029	Gemeente (we betrekken ook de woningcorporatie)

	Wanneer we op basis van deze verkenning concluderen dat hier een belangrijke bijdrage geleverd kan worden aan onze opgave, stellen we hier beleid voor op.		
--	--	--	--

## Thema 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
2.1	Bij nieuwe woningbouwprojecten passen we bovenstaande differentiatietabel toe, waarin de betaalbaarheid van woningen is vastgelegd. Bij bestaande woningbouwprojecten zetten we ons in om zoveel mogelijk bij dit kader aan te sluiten.	2025-2029	Gemeente (en regiogemeenten)
2.2	We realiseren woningen met een goede kwaliteit.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie
2.3	We verkennen het nut en de mogelijkheden voor het opstellen van een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen.	2025/2026	Gemeente
2.4	We continueren de starterslening voor woningen via de SVn.	2025-2029	Gemeente
2.5	We continueren de inzet van een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn voor sociale- en middenhuurwoningen.	2025-2029	Gemeente
2.6	Er wordt in 2024/2025 regionaal onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van een uitgebreidere huisvestingsverordening. Onderdeel hiervan is de mogelijkheden voor het met voorrang toewijzen van woningen aan woningzoekenden met binding aan een gemeente of kern. Op basis van dit onderzoek maken we de afweging of we hier mee aan de slag gaan.	2025/2026	Gemeente/woningcorporatie/ regiogemeenten

## Thema 3 Wonen en Zorg voor ouderen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
--------	-------	----------	--------------------

3.1	We zorgen voor heldere ambities en afspraken op het gebied van wonen en zorg. Afhankelijk van landelijke wetgeving bepalen we hoe we hier vorm aan geven, bijvoorbeeld in de vorm van een woonzorgvisie of op andere wijze.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen, regiogemeenten
3.2	We leggen (regionale) afspraken wonen en zorg in lokale prestatieafspraken vast.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen, regiogemeenten
3.3	We brengen het aantal geplande geclusterde en zorggeschikte woningen in beeld en borgen dat deze worden meegenomen in woningbouwprojecten.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen, regiogemeenten
3.4	We realiseren 560 woningen geschikt voor ouderen van 2022 tot en met 2030.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie
3.5	We faciliteren langer zelfstandig wonen.	2025-2029	Gemeente
3.6	We organiseren een bewustwordingscampagne gericht op het ouderen rondom de thema's wonen en zorg en doorstroming.	2027	Gemeente
3.7	We realiseren woningen geschikt voor ouderen zoveel mogelijk nabij voorzieningen.	2025-2029	Gemeente

## Thema 4 Huisvesting aandachtsgroepen

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
4.1	We werken samen met corporaties en regiogemeenten om te zorgen dat aandachtsgroepen een goede plek vinden. Enkhuizen vindt het belangrijk hierin verantwoordelijkheid te nemen. Tegelijkertijd zijn er ook regionale opgaven waar we gezamenlijk voor oplossingen moeten zorgen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen is hier een belangrijk onderdeel van. In prestatieafspraken maken we concreet hoe de opgave huisvesting aandachtsgroepen op lokaal niveau vertaald wordt.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, zorg/welzijnspartijen, regiogemeenten
4.2	We onderzoeken de behoefte huisvesting voor woonwagenebewoners.	2025	Gemeente, woonwagenebewoners
4.3	We stellen nieuw beleid op voor de huisvesting van woonwagenebewoners op basis van de behoefte.	2025/2026	Gemeente, woonwagenebewoners

4.4	We zorgen voor alternatieve plek voor woonwagenbewoners indien hier behoefte aan is.	2025/2026	Gemeente, woonwagenbewoners
4.5	We behandelen meldingen van huurders m.b.t. de Wet goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare huur die binnenkomen via het meldpunt op de website. We monitoren hoe veel en wat voor meldingen er binnenkomen en we handelen hiernaar wanneer dit nodig is.	2025-2029	Gemeente

## Thema 5 Leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat

Nummer	Actie	Planning	Betrokken partijen
5.1	Bij realiseren van nieuwe woningbouwprojecten zetten we actief in op realiseren van diverse wijken wat betreft woningtypen, woningsegmenten en bevolking.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars
5.2	Bij grotere nieuwbouwprojecten nemen we voldoende voorzieningen en groene integraal in de planvorming mee. Voor deze nieuwbouwprojecten voeren we een onderzoek uit naar de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen en de kansen om hierin te voorzien.	2025-2029	Gemeente
5.3	We blijven inzetten op de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Onder andere door inzet van energiecoaches en het benutten van subsidies.	2025-2029	Gemeente, woningcorporatie
5.4	Om het aardgasvrij maken van woningen mogelijk te maken stellen we Wijkuitvoeringsplannen op. Hierin geven we aan hoe en wanneer we als gemeente een wijk aardgasvrij maken.	2025-2029	Gemeente
5.5	Bij nieuwbouw volgen we de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en Toekomstbestendig bouwen volgens de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA)' en de afspraken in het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.	2025-2029	Gemeente, ontwikkelaars
5.6	We onderzoeken mogelijkheden voor collectieve energievoorziening bij nieuwe woningbouwprojecten.	2025-2029	Gemeente

