

MARKTONDERZOEK KERKBUURT WIJDENES

17 OKTOBER 2017



MARKTONDERZOEK KERKBUURT WIJDENES

17 OKTOBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

17 oktober 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen



Voor meer informatie:



In opdracht van:

Gemeente Drechterland



Gemeente
Drechterland

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.333

Referentie: Eindrapportage 2017.G.333 Marktonderzoek Kerkbuurt Wijdenes 171017

INLEIDING.....	6
1 LOCATIE	7
2 BELEID.....	10
3 DEMOGRAFIE.....	12
4 KANSRIJKE DOELGROEPEN & WOONWENSEN	14
5 MARKTANALYSE	19
5.1 GEEN DIRECTE CONCURRENTIE IN WEST-FRIESLAND	
6 HUIDIGE WONINGVOORRAAD	23
7 POSITIONERING EN PROGRAMMA KERKBUURT	26
7.1 POSITIONERING KERKBUURT	
7.2 PROGRAMMA	
7.3 KERKBUURT IS VAN MEERWAARDE VOOR WIJDENES	

INLEIDING

De gemeente Drechterland onderzoekt de mogelijkheden voor het realiseren van 60 tot 70 woningen in het project Kerkbuurt in Wijdenes. Dit is een locatie in het noorden van de kern Wijdenes, in de oksel van de Kerkbuurt en de Molenweg (Figuur 1).

FIGUUR 1 LOCATIE KERKBUURT IN WIJDENES



Bron: Bing Maps 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Eerder stelde Bureau Stedelijke Planning de Ladderonderbouwing op voor Kerkbuurt. Nu heeft de gemeente Drechterland aangegeven ook behoefte te hebben aan goed onderbouwd inzicht in de aantrekkelijkheid en geschiktheid van deze locatie voor woningbouw. En zo ja: welke doelgroepen en woonconcepten lenen zich voor woningen op deze locatie?

1 LOCATIE

CONCLUSIE: MOOIE LOCATIE MET WEINIG VOORZIENINGEN >>

- **Prachtige locatie in het groen in een landelijke omgeving**
- **Dichtbij de stad (Hoorn) en de bijbehorende voorzieningen**
- **Nadeel: weinig voorzieningen in de directe omgeving**

De locatie Kerkbuurt ligt in het karakteristieke lintdorp Wijdenes:

- Wijdenes telt 1.320 inwoners (inclusief Oosterleek en enkele buurtschappen) en maakt samen met onder meer Hoogkarspel, Oosterblokker en Venhuizen deel uit van de gemeente Drechterland.
- Het dorp Wijdenes bestaat uit lintbebouwing rondom de Molenweg, Kerkbuurt en de Zuideruitweg.
- De locatie ligt tussen de wegen Kerkbuurt en Molenweg. Ten zuiden wordt Kerkbuurt omgeven door het groen van een fruitteeltbedrijf. Ten oosten grenst de locatie aan het terrein van voetbalclub WSW Wijdenes.

FIGUUR 2 LIGGING WIJDENES



Bron: Bing Maps 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

WONEN IN EEN LANDELIJK DORP IN HET GROEN, TOCH DICHTBIJ DE STAD >>

- **Aantrekkelijke groene en waterrijke omgeving.** Vanaf de beoogde planlocatie heb je een weids uitzicht over het omringende landschap. Daarnaast ligt Kerkbuurt op circa 2 kilometer van de Zuiderdijk, grenzend aan het Markermeer.
- **Veel mogelijkheden tot recreatie in de omgeving.** Vanwege de groene en natuurrijke omgeving is het gebied aantrekkelijk om te fietsen. Ook zijn er in de regio volop mogelijkheden voor watersporters (varen, windsurfen, zeilen en roeien).
- **Wijdenes is een sfeervol en rustig dorpje met veel karakteristieke en historische bebouwing.**
- **Ligging nabij Hoorn.** Het centrum van de stad Hoorn ligt op circa 9 kilometer afstand van Wijdenes. Hoorn heeft een uitgebreid winkelaanbod en een aantal grootstedelijke voorzieningen, zoals een theater, bioscoop en drie musea. Ondanks de landelijke ligging kunnen toekomstige bewoners van Kerkbuurt dus profiteren van een breed voorzieningenaanbod.
- **Het dorp heeft een aantal primaire voorzieningen:**
 - Openbare basisschool: Roelof van Wienesse, grenst aan Kerkbuurt
 - Voetbal: WSW Wijdenes, grenst aan Kerkbuurt
 - Dorpscafé en dorpsrestaurant, in centrum van Wijdenes.

Al met al is de conclusie dat Wijdenes een sterk woondorp is het typische lintdorp-karakter, de groene en weids omgeving, de aanwezigheid veel karakteristieke vooroorlogse woningen maken het dorp aantrekkelijk. Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van Hoorn op korte afstand.

BEPERKTE OV-VERBINDING EN DAGELIJKSE VOORZIENINGEN >>

- Voor een uitgebreider aanbod is men aangewezen op grotere kernen in de buurt.
 - Voor de dichtstbijzijnde dagelijkse winkelveorzieningen is men aangewezen op Hoogkarspel of Hoorn.
 - De dichtstbijzijnde middelbare scholen liggen in Hoorn of Grootebroek.
 - Bereikbaarheid per openbaar vervoer is matig.
 - De dichtstbijzijnde stations zijn Bovenkarspel-Grooteveld, Hoorn Kersenboogerd en Hoorn. Per fiets is de reisafstand 25 tot 35 minuten.
 - Aan de Kerkbuurt ligt een bushalte. Per bus is de reisafstand naar deze stations ook 25 tot 35 minuten.

CONCLUSIE: WONEN IN EEN KLEIN, RUSTIG EN AANTREKKELIJK DORP IN DE BUURT VAN DE GROTE STAD >>

De voornaamste kwaliteiten van de locatie zijn de rustige ligging in het karakteristieke dorp Wijdenes. Het aanbod aan voorzieningen in Wijdenes zelf

is echter beperkt. Primaire voorzieningen (supermarkt, middelbare school) zijn in het nabije Hoorn te vinden. Dit maakt de locatie niet voor alle doelgroepen geschikt.

FIGUUR 3 KWALITEITEN OMGEVING WIJDENES



Bron: Bing Maps 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

2 BELEID

CONCLUSIE: VERGRIJZING SPEELT VOORNAME ROL IN BELEID >>

- **Vergrijzing is een belangrijk thema in de regio**
- **Nieuwbouw in kleine kernen is mogelijk, maar moet kwaliteit hebben**
- **Landschappelijk onderscheidend vermogen en nieuwe woonvormen van belang: Kerkbuurt biedt kansen hiervoor**

Structuurvisie Noord-Holland 2040:

Relevante demografische ontwikkelingen zijn de sterke toename van het aantal ouderen. Daarnaast wil de provincie Noord-Holland dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de Noord-Hollandse dorpen plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

Het doel van de regionale woonvisie is om tot de top 10 beste woonregio's van Nederland te behoren. Hierbinnen staat het vraaggericht aanbieden van woningen en woonmilieus centraal. De regionale woonvisie West-Friesland heeft onder meer de volgende speerpunten:

- **Bestaande voorraad:** kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- **Vitale kernen:** Er komt geen slot op nieuwbouw in kleine kernen. Of initiatieven gebouwd worden is afhankelijk van lokale omstandigheden. Ook wordt er waarde gehecht aan een mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.
- **Nieuwbouw:** De regio wil de woningmarkt versterken door onderscheidende en hoogwaardige producten te ontwikkelen met een grote aantrekkingskracht. Er wordt ingezet op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitverhouding op sterke locaties. Uitgangspunten zijn onder andere het landschappelijk onderscheidend vermogen van de regio en het toepassen van nieuwe woonvormen (seniorenwoningen, collectieve bouw, Tiny Houses et cetera). Ook moet nieuwbouw meer gericht zijn op de wensen en eisen van ouderen. Daar waar mogelijk wordt specifiek gebouwd voor ouderen.

Regionaal Actie Programma (RAP), West-Friesland

In aanvulling op de Woonvisie wordt er in het RAP veel waarde gehecht aan het inzetten op onderscheidende en complementaire nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt er aangestuurd op differentiatie op wijkniveau, waarbij ook rekening wordt gehouden met de oudere doelgroep en kleinere huishoudens. Met betrekking tot wonen voor ouderen ligt er een behoefte van circa 1.300 levensloopbestendige/nultredenwoningen in de regio tot 2020. De regio stuurt aan op nieuwbouw waarbij jong en oud gemixt worden.

Woonvisie Drechterland 2012 – 2022 (herziening 2013)

De laatste lokale woonvisie voor Drechterland dateert uit 2013 en is dus enigszins verouderd. Enkele hoofdpunten uit dit beleidsstuk zijn:

- De leefbaarheid van kleine kernen staat onder druk. Hier ligt de opgave om de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen te versterken en behouden.
- Wat betreft nieuwbouwproductie moet de nadruk dient op het realiseren van woonruimte voor kleine huishoudens, vooral ouderen.

CONCLUSIE VOOR KERKBUURT >>

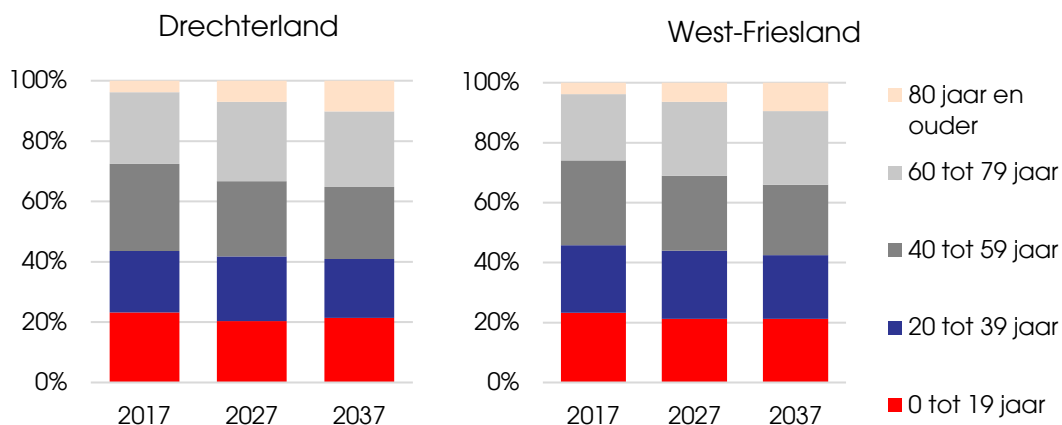
Vergrijzing en de aanpassing van de woonvoorraad op de woonwensen van ouderen is een centraal thema in de regio West-Friesland. De locatie Kerkbuurt in Wijdenes is een geschikte locatie om woningen voor vitale ouderen te ontwikkelen en een deel van de behoefte op te vangen. Kerkbuurt heeft door de groene omgeving een geschikte ligging om het landschappelijke onderscheidende vermogen van de regio te benadrukken. Daarnaast biedt de locatie kansen voor het toepassen van nieuwe woonvormen.

3 DEMOGRAFIE

CONCLUSIE: MEER KLEINE EN OUDERE HUISHOUDENS >>

- **Flinke huishoudensgroei in komende tien jaar**
 - **60+'ers zijn de snelt groeiende groep**
 - **Meer kleinere huishoudens: huishoudensverduunning**
 - **Wijdenes telt veel empty nesters**
- **Het aantal huishoudens in Drechterland neemt tot 2027 met 10% toe** (+815 huishoudens). In heel de regio West-Friesland groeit het aantal huishoudens tot 2027 met 8% (+ 6.180 huishoudens)¹.
 - **Tot 2037 neemt het aandeel 60+'er toe in Drechterland** (Figuur 4). Deze trend is in heel West-Friesland zichtbaar.
 - **Opvallend is dat ondanks deze vergrijzing het aandeel tot 40 jaar redelijk stabiel blijft.** Ondanks de vergrijzing blijven gezinnen Drechterland en de regio dus volop aanwezig.

FIGUUR 4 PROGNOSE BEVOLKING DRECHTERLAND EN WEST-FRIESLAND NAAR LEEFTIJDKLASSE, 2017-2037



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, 2017

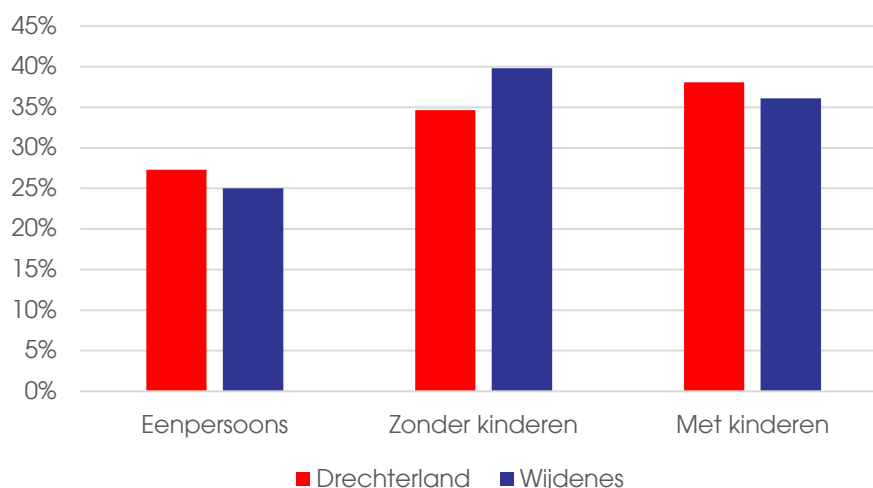
- **Huishoudensverduunning is een andere trend.** In zowel de gemeente als de gehele regio neemt het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2037 met circa 7% toe ten koste van het aandeel

¹ Primos Prognose

tweepersoonshuishoudens met en zonder kinderen. Deze trend hangt deels samen met de vergrijzing.

- **De verhuizingen naar en binnen de gemeente Drechterland zijn voornamelijk regionaal georiënteerd.** De sterkste verhuisrelaties bestaan met Hoorn, Stede Broec en Medemblik². Ook de verhuisrelatie met Amsterdam is relatief sterk.
- **Wijdenes is een relatief welvarende kern.** Het gemiddelde inkomen per inwoner in 2015 was € 25.100³. Het gemiddelde van Drechterland en Nederland was respectievelijk € 22.900 en € 23.400.
- **In Wijdenes wonen relatief gezien meer huishoudens zonder kinderen dan in Drechterland** als geheel (40% tegenover 35%). Wijdenes telt daarentegen relatief gezien minder eenpersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen dan Drechterland (Figuur 5).
- **Wijdenes kent dus relatief veel empty nesters:** paren in de leeftijd 50 tot 65 van wie de kinderen het huis verlaten hebben.

FIGUUR 5 HUISHOUDENTYPEN DRECHTERLAND EN WIJDENES



Bron: CBS (2016), bewerking door Bureau Stedelijke Planning

² CBS Statline, gebaseerd op gemiddeld aantal verhuizingen per jaar over de periode 2011-2015

³ CBS Statline, 2015, meer recente gegevens zijn niet beschikbaar

4 KANSRIJKE DOELGROEPEN & WOONWENSEN

CONCLUSIE: EMPTY NESTERS EN OUDEREN ZIJN BELANGRIJKSTE DOELGROEP >>

- Empty nesters en vitale en welvarende senioren zijn de primaire doelgroepen voor Kerkbuurt
- Deze doelgroepen komen deels uit Wijdenes en omgeving, maar ook voor een belangrijk deel uit het nabijgelegen Hoorn
- Secundaire doelgroep zijn de dorpsgebonden starters en jonge gezinnen
- Er is een groeiende behoefte aan nieuwe woonvormen onder ouderen, Kerkbuurt kan hier op in spelen

Op basis van de demografische kenmerken en de locatie zijn kansrijke doelgroepen voor de ontwikkeling van Kerkbuurt onderscheiden.

LOCATIE AANTREKKELIJK VOOR VITALE SENIOREN EN EMPTY NESTERS >>

De kwaliteiten van Kerkbuurt zijn de groene omgeving, het weidse uitzicht, de nabijheid van het Markermeer en het sfeervolle dorpse woonmilieu. Het aanbod aan voorzieningen in Wijdenes is beperkt, maar de stad Hoorn (het centrum ligt op circa 9 kilometer) heeft als kern van de regio een breed aanbod aan voorzieningen. Op basis van deze kenmerken sluit Kerkbuurt voornamelijk aan op de woonvoorkeuren van vitale empty nesters en vitale en welvarende senioren (zie kaders).

- De ontwikkeling van een woonmilieu voor deze doelgroepen voorziet sterk in de vergrijzende demografische ontwikkeling van de regio (Tabel 1).
- Circa 40% van de verhuisgeneigden in Hoorn heeft voorkeur voor een dorps of landelijk woonmilieu volgens het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON215). Kerkbuurt kan dus profiteren van huishoudens die de stad willen verruilen voor een meer dorpse en landelijke omgeving.
- Vanwege het beperkte aanbod aan voorzieningen in Wijdenes zelf is de locatie minder geschikt voor hulpbehoevende of beperkt mobiele senioren. Deze groep woont graag op loopafstand van voorzieningen.

- Gemiddeld gezien is Wijdenes minder aantrekkelijk voor starters/startende gezinnen, vanwege de afstand tot voorzieningen en de beperkte ov-bereikbaarheid. **De locatie biedt wel kansen voor dorpsgebonden starters en startende gezinnen die graag in Wijdenes willen blijven, maar nu geen woning kunnen vinden die op hun wensen aansluit.** Dit is tevens een doelgroep die relatief verhuisceneigd is (Tabel 1).
- Al met al is de conclusie dat de locatie niet voor iedereen geschikt is. **De locatie is bij uitstek aantrekkelijk voor huishoudens (vooral uit Wijdenes en omgeving en uit Hoorn) die graag in een klein dorp in een groene landelijke omgeving willen wonen. Het gebrek aan voorzieningen is voor deze mobiele groep van onderschikt belang.**

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING, VERHUISGENEIGHEID EN GESCHIKTHEID VAN KERKBUURT

DOELGROEP	OMVANG 2017	TOENAME 2017-2027	TOENAME 2027-2037	VERHUIS- GENEIGDHEID	AANTREKKELIJK- HEID LOCATIE KERKBUURT
Jongeren tot 35 jaar (starters)	8.000	- 520	- 1.180	40%	-
Jonge gezinnen (tot 35)	3.080	+ 1.240	+ 130	30%	+/-
Gezinnen (35+)	19.110	- 1.360	- 40	20%	+/-
Een- en tweepersoons- huishoudens (55 tot 75 jaar)	22.560	+ 820	- 840	15%	++
Ouderen 75+	8.630	+ 6.410	+ 3.990	10%	+

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, 2017, Bureau Stedelijke Planning, 2017

Onderstaande tabel gaat in op de kenmerken en woonvoorkeuren van de primaire doelgroepen empty nesters en vitale en welvarende senioren en secundaire doelgroep dorpsgebonden starters/startende gezinnen.

TABEL 2 DOELGROEPEN KERKBUURT

DOELGROEP	KENMERKEN	WOONVOORKEUREN
 Vitale en welvarende	• Leeftijd: 65+ • Inkomen: Boven modaal • Huishoudentype: Samenwonend, geen thuiswonende kinderen • Werk: Gepensioneerd • Opleidingsniveau: Laag, middelbaar of hoog opgeleid	• Voorkeur voor levensloopbestendige gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden) • Zoekt een huis met een dorps karakter • Ligging van de woning is belangrijk, dichtbij de kinderen is ideaal
 Empty nesters	• Leeftijd: 55+ • Inkomen: Modaal tot bovenmodaal • Huishoudentype: Samenwonend, geen thuiswonende kinderen • Werk: Vaak tweeverdieners • Opleidingsniveau: Middelbaar tot hoog opgeleid	• Kwaliteit en comfort van de woning is erg belangrijk • Kopen graag nieuwbouw • In de buurt van oude woning en/of (klein)kinderen • Kiezen vaak voor landelijk dorps woonmilieu • Voorkeur voor grondgebonden woning • Wonen graag in het groen
 Dorpsgebonden starters en gezinnen	• Leeftijd: 20 tot 35 jaar • Inkomen: Beneden- tot 1,5 x modaal • Huishoudentype: Samenwonend of alleenstaand • Werk: Tweeverdieners, parttime of fulltime • Opleidingsniveau: Middelbaar tot HBO	• Wonen hun hele leven al in Wijdenes of omgeving en willen hier graag blijven, maar hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning • Hebben voorkeur voor een comfortabele woning waar niet aan geklust hoeft te worden • Nabijheid van vrienden en familie is belangrijk • Hechte waarde aan parkeergelegenheid en tuin

GROEIENDE BEHOEFTE AAN NIEUWE WOONVORMEN >>

Veranderingen in woontrends -voorkeuren en -wensen worden vaak gevoed door sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen. In onderstaande tabel worden kort enkele belangrijkste (inter)nationale sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen toegelicht.

TABEL 3 SOCIAALECONOMISCHE EN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

SOCIAALECONOMISCHE EN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN⁴	
Vergrijzing en kleinere huishoudens	De bevolkingssamenstelling verandert. De grote groep babyboomers, geboren tussen 1945 en 1955, worden nu senioren. Het aantal jongeren daalt daarentegen. Ouderen zijn steeds vaker tot hogere leeftijd gezond en vitaal. Dit komt door de verbeterde leefomstandigheden en zorg. Als gevolg van vergrijzing en individualisering neemt het aantal kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens) toe.
Langer thuis wonen	Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en vergrijzing verandert de zorgvraag. Door de toegenomen levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn. Ook extramuralisering van zorg en financiële scheiding van wonen & zorg beïnvloeden de locatie waar mensen zorg ontvangen. Ouderen blijven langer thuis wonen in plaats van naar een verpleeghuis te gaan.
Participatie-samenleving	De relatie tussen de burger en de overheid verandert, waarbij de burgers steeds meer initiatief nemen. Hierbij neemt de overheid steeds vaker een faciliterende positie in. Door de een versobering van collectieve voorzieningen wordt ook vanuit de politiek meer beroep gedaan op de eigen kracht van burgers om meer ondersteuning binnen het eigen netwerk te zoeken.

Bovengenoemde ontwikkelingen leiden onder andere tot veranderende woonbehoeftes. Bewoners nemen vaker initiatief tot nieuwe woonvormen. In Tabel 4 worden een aantal van deze woontrends behandeld. Kerkbuurt biedt mogelijkheden voor dergelijke woonvormen. In hoofdstuk 7 lichten wij dit verder toe.

⁴ CBS, 2017; Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2015

TABEL 4 TRENDS IN HET WONEN

TRENDS IN WONEN	
Collectief wonen voor ouderen	Onder ouderen duiken de wooncollectieven op. Onder hen heerst het idee: we kunnen het beter dan de overheid. Binnen deze woonvorm bestaan verschillende varianten: • Het daadwerkelijk delen van een woongebouw • Een eigen woning met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen Vooral de laatste vorm wint aan populariteit door de combinatie tussen privacy en ontmoeting.
Meergeneratie-wonen	Het wonen met meerdere generaties, in één woning of dicht bij elkaar, is een trend die langzaam naar Nederland overwaait vanuit Scandinavië en Duitsland. Meerdere generaties (twee of drie) wonen in hetzelfde huis, maar hebben hierbinnen wel allemaal hun eigen privéwoning. Deze manier van wonen versterkt het sociale vangnet en de onderlinge zorg voor elkaar.
Smart Living:	Door gebruik te maken van technisch ondersteunende voorzieningen in huis, kan voor ouderen en hulpbehoevenden de mogelijkheid worden gecreëerd om langer zelfstandig en veilig te kunnen wonen. Met behulp van sensoren, omgevingsbesturing en hierop aangesloten mechanica kunnen mobiliteits- en levensstijlbependingen worden ondersteund en kan snel worden ingegrepen bij onveilige situaties. Zorgprofessionals en mantelzorgers kunnen via technologie ook op afstand contact houden en een patiënt in de gaten houden.

5 MARKTANALYSE

CONCLUSIE: MARKT TREKT STERK AAN EN KRAPTE DREIGT >>

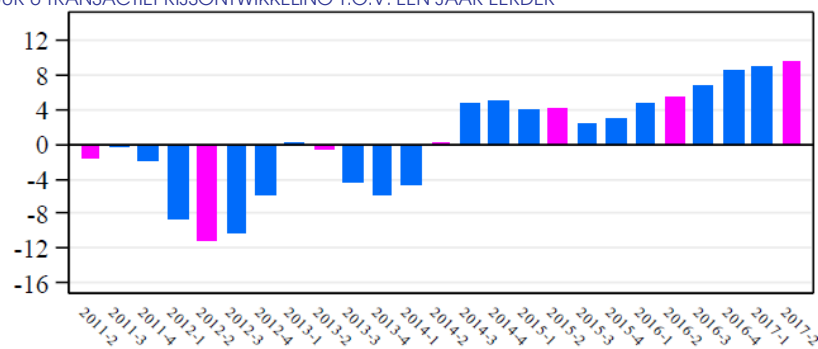
- De woningmarkt in de regio is sterk aangetrokken, met stijgende prijzen tot gevolg
- Drechterland is hierbij de uitschieter in de regio
- Het te koop staande aanbod krimpt snel, vooral in Hoorn, de krappe markt hier biedt kansen het nabijgelegen Kerkbuurt

PRIJZEN STIJGEN EN VERKOOPTIJDEN LOPEN TERUG >>

De woningmarkt in de regio West-Friesland laat al sinds 2015 prijsstijgingen zien. Uit Figuur 6 blijkt dat de transactiepreisen nog steeds stijgen ten opzichte van een jaar eerder.

- De gemiddelde transactieprijs in de regio is momenteel € 237.000.

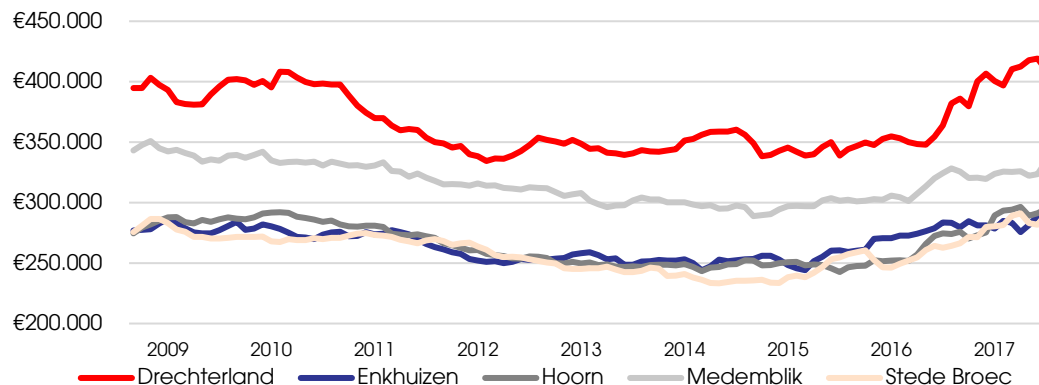
FIGUUR 6 TRANSACTIEPRIJSONTWIKKELING T.O.V. EEN JAAR EERDER



Bron: NVM, 2017

- De gemiddelde vraagprijzen in de regio liggen in Drechterland flink hoger dan in de overige West-Friese gemeenten (Figuur 7).

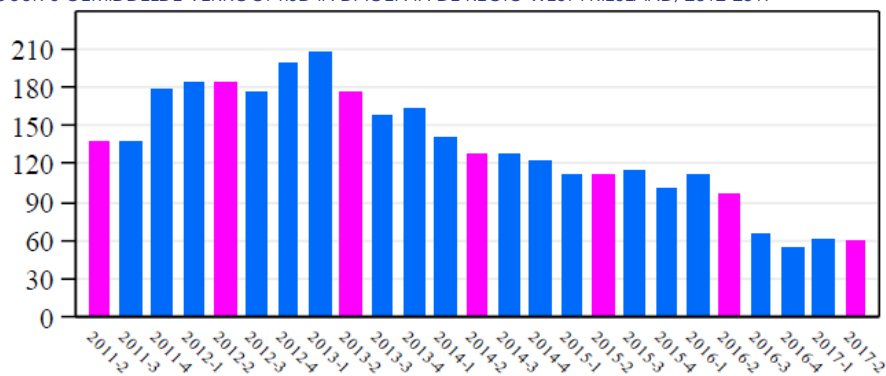
FIGUUR 7 ONTWIKKELING VAN DE GEMIDDELDE VRAAGPRIJZEN PER GEMEENTE IN WEST-FRIESLAND, 2009-2017



Bron: Huizenzoeker.nl, 2017

- De aantrekkende markt blijkt ook uit de verkooptijden. Deze zijn in West-Friesland het afgelopen jaar met 40% afgenomen van gemiddeld 97 dagen naar 59 dagen (Figuur 8). De markt is dus krap geworden.

FIGUUR 8 GEMIDDELDE VERKOOPTIJD IN DAGEN IN DE REGIO WEST-FRIESLAND, 2012-2017



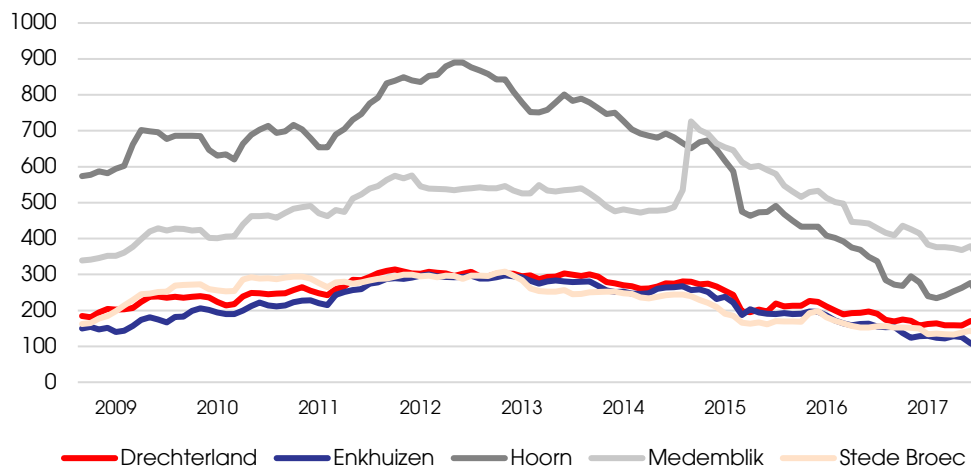
Bron: NVM, 2017

WONINGAANBOD LOOPT TERUG >>

De aantrekkende markt blijkt ook uit het woningaanbod in de regio. In alle gemeenten van West-Friesland is een afname van het aanbod zichtbaar (Figuur 9).

- Vooral in buurgemeente Hoorn is deze afname zeer sterk. De markt is hier erg krap aan het worden en een woningtekort dreigt. Woningzoekers in Hoorn zullen dus in toenemende mate over de gemeentegrenzen kijken.

FIGUUR 9 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD AAN KOOPWONINGEN IN WEST-FRIESLAND, 2009-2017



Bron: Huizenzoeker.nl, 2017

5.1 GEEN DIRECTE CONCURRENTIE IN WEST-FRIESLAND

Er worden een aantal nieuwbouwprojecten in West-Friesland gerealiseerd. Deze projecten bestaan voornamelijk uit grondgebonden gezinswoningen, spelen niet dermate sterk in op de veranderende behoefte van een vergrijzende bevolking en hebben geen vergelijkbare landelijk-dorpse locatie, maar toch dichtbij de stad. Vaak gaat het om uitbreidingsprojecten aan de rand van de kern met, net als Kerkbuurt, een weids uitzicht. De kernen waar de projecten worden ontwikkeld zijn vaak echter niet vergelijkbaar; grotere kernen met een minder centrale locatie ten opzichte van Hoorn.

TABEL 5 MOGELIJK CONCURREREND NIEUWBOUWAANBOD

PLAN	AANTAL	TYPE	STATUS	PRIJZEN	CONCURREREND?
Reigersborg, Hoogkarspel	164	Alles grondgebonden	Deels opgeleverd en verkocht, deels in aanbouw	Huur en koop (€150.000 tot €400.000)	- Weids uitzicht - Afstand tot Hoorn: 12 km - Grootschalige uitbreiding in grotere kern Hoogkarspel, geen vergelijkbaar woonmilieu
Centrumplan, Hoogkarspel	20	Alles appartement	Vorbereidings-fase	Huur, prijzen onbekend	- Enkel huurappartementen - Ligging in centrum Hoogkarspel, geen vergelijkbaar woonmilieu
Buitenveld, Stede Broec	350	n.n.b.	Vorbereidings-fase	n.n.b.	- Weids uitzicht - Afstand tot Hoorn: 13 km - Grootschalige uitbreiding in grotere kern Stede Broec, geen vergelijkbaar woonmilieu
Gommerwijk-West-West	600	n.n.b.	Vorbereidings-fase	n.n.b.	- Weids uitzicht, maar voornamelijk agrarisch gebied - Afstand tot Hoorn: 17 km

					- Grootschalige uitbreiding in grotere kern Enkhuizen, geen vergelijkbaar woonmilieu
Bloesemgaerde, Wognum	48	Alles grondgebonden	Momenteel in verkoop	Koop en huur	- Alleen grote vrijstaande en 2kap woningen - Ligging in klein dorp met vrij uitzicht - Niet nabij het water - Afstand tot Hoorn: 7 km
Bangert en Oosterpolder, Hoorn	1.300	Ruim 90% grondgebonden	In ontwikkeling en in verkoop	Koop en huur	- Zeer grootschalige uitbreiding - Buitenedelijk woonmilieu

De combinatie tussen een kleinschalig plan in een karakteristiek klein dorp, met een groene omgeving maar toch ook dichtbij de gemakken van de stad bestaat volgens ons niet in de huidige nieuwbouwwontwikkelingen.

6 HUIDIGE WONINGVOORRAAD

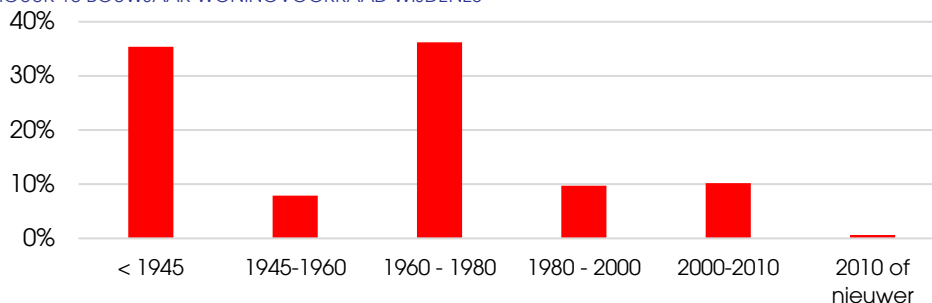
CONCLUSIE: WONINGVOORRAAD IS VEROUDERD >>

- De woningvoorraad in Wijdenes is erg verouderd, vooral in de jaren '60 en '70 is veel gebouwd, recent erg weinig
- In het huidige aanbod valt op dat grote en dure woningen oververtegenwoordigd zijn

Hieronder wordt een beeld geschetst van de huidige woningvoorraad van Wijdenes.

- De voorraad in Wijdenes bestaat vrijwel geheel uit grondgebonden woningen (96%). In Drechterland is 89% grondgebonden en 11% appartementen.
- De verhouding tussen koop en huurwoningen in Wijdenes is 81% en 19%. 14% van de totale voorraad is een huurwoning in bezit van een woningcorporatie. In geheel Drechterland ligt deze verhouding op 75% koop en 25% huur, met 20% corporatiehuur.
- De meerderheid van de woningen in Wijdenes zijn of vooroorlogs, of gebouwd tussen 1960 en 1980 (Figuur 10).
- Er heeft nauwelijks nieuwbouw plaatsgevonden in Wijdenes de laatste jaren. Tussen 2000 en 2010 zijn er circa 60 woningen gebouwd (voornamelijk rondom de Raadhuisstraat en de Hoekweg). Voor dorpsgebonden huishoudens is het de laatste jaren dus vrijwel onmogelijk geworden een nieuwbouwhuis te vinden in Wijdenes.

FIGUUR 10 BOUWJAAR WONINGVOORRAAD WIJDENES



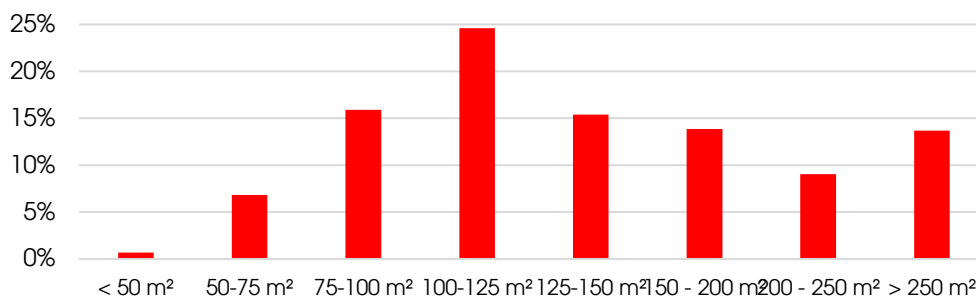
Bron: BAG Viewer, 2017

- De meerderheid van de woningen in Wijdenes heeft een woonoppervlak groter dan 100 m². Circa 22% van de voorraad heeft

een woonoppervlak kleiner dan 100 m². De verdeling van heel Drechterland is vergelijkbaar.⁵

- Grote woningen zijn sterk vertegenwoordigd in Wijdenes.

FIGUUR 11 WONINGVOORRAAD DRECHTERLAND NAAR WOONOPPERVLAK



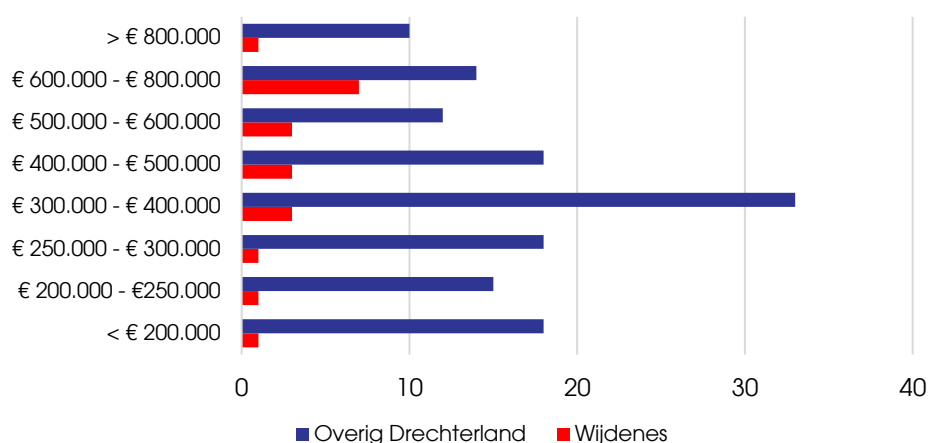
Bron: BAG Viewer, 2017

HUIDIG AANBOD >>

Momenteel staan er 20 woningen in Wijdenes te koop. In heel Drechterland bestaat het huidige aanbod uit 160 woningen.

- In zowel Wijdenes als het overige aanbod in Drechterland ligt het zwaartepunt in de prijsklassen boven € 300.000 (Figuur 12). De gemiddelde prijs van een woning in Wijdenes is ruim € 500.000.
- Daarbij is er in Wijdenes een uitschieter zichtbaar in de prijsklasse tussen € 600.000 en € 800.000.
- Daarnaast is de gemiddelde grootte van aangeboden grondgebonden woningen, zowel in Wijdenes als in de rest van de gemeente, zeer royaal.

FIGUUR 12 VRAAGPRIJZEN IN WIJDENES EN OVERIG DRECHTERLAND



Bron: Inventarisatie Funda, 06-09-2017

⁵ Syswov Datawonen, 2015

TABEL 6 HUIDIG AANBOD IN WIJDENES EN DE GEHELE GEMEENTE DRECHTERLAND

KERN	AANTAL WONINGEN	GEM. VRAAGPRIJS	GEM. WOONOPPERVLAK
Wijdenes	20 grondgebonden 0 appartementen	€ 506.000	193 m²
Overig Drechterland	140 woningen: - 132x grondgebonden - 5x appartementen - 3x bouwgrond	Grondgebonden: € 421.720 Appartement: € 200.800 Bouwgrond: € 182.000	Grondgebonden: 180 m² Appartement: 72 m²

Bron: Inventarisatie Funda, 06-09-2017

7 POSITIONERING EN PROGRAMMA KERKBUURT

CONCLUSIE >>

- Positionering Kerkbuurt: rustig en landelijk wonen dichtbij de grote stad
- Zorg voor een besloten opzet met een buurtgevoel met doorzichten naar het landschap
- Zet in op een mix van wonen voor ouderen en (aankomende) gezinnen en alleenstaanden
- Kies voor flexibele en aanpasbare grondgebonden woningen
- Bied ruimte voor woonvormen met een stuk gemeenschappelijkheid zoals erfdelen, knarrenhof en meergeneratiewonen
- Op een deel van het terrein is wonen in de vorm van Tiny Houses mogelijk om te voorzien in de vraag naar betaalbare en duurzame woningbouw
- Een bijzondere Kerkbuurt voegt een onderscheidend woonmilieu toe aan Wijdenes en de regio Hoorn/Drechterland

7.1 POSITIONERING KERKBUURT

Rustig wonen in het groen, dichtbij Hoorn

Kerkbuurt biedt de lusten van het dorps en landelijk wonen met de voorzieningen van de stad binnen handbereik. Anders gezegd: wonen in het groene en weidse West-Friese landschap, op fietsafstand van het Markermeer en Hoorn. Met daarbij de kwaliteiten van het karakteristieke lintdorp.

Versterk het dorpse karakter door gemeenschappelijkheid

Wonen in een klein dorp betekent wonen in een hechte op elkaar betrokken gemeenschap. Met de woningbouw in Kerkbuurt kan hierop worden ingespeeld door ruimte te bieden voor woonvormen waar gemeenschappelijkheid een rol speelt. Uitgangspunt daarbij is dat iedereen een eigen woning heeft. Wel kan een aantal voorzieningen gemeenschappelijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan het groeperen van woningen rondom een gezamenlijke hof (zie voorbeeld de Knarrenhof) of binnentuin met ruimte voor een moestuin. Of het delen van een gezamenlijke ruimte voor activiteiten, feestjes of cursussen. Zo ontstaat er een 'community' hetgeen een positief effect heeft op de sociale cohesie. Ook zorgt dit ervoor dat Kerkbuurt meerwaarde heeft voor het hele dorp.

Knarrenhof, Zwolle

Knarrenhof is een landelijke organisatie zonder commercieel oogmerk, maar met een maatschappelijk doel, namelijk leeftijdsbestendige bouw voor woongroepen van gelijkgestemde, zelfredzame senioren. Het Knarrenhof is gebaseerd op de hofjes van vroeger, maar dan in een moderne uitvoering. De hofjes vormen een besloten en veilig gebied waarin ontmoeting centraal staat. Privacy, wooncomfort, ontmoeting en veiligheid staan centraal. Iedere woning heeft een eigen voordeur, inpandige berging, terras, zolder en eigen afsluitbare schuur op het terrein. Daarnaast worden er gemeenschappelijke faciliteiten zoals logeerkamers en een gemeenschappelijke ruimte aangeboden. Het eerste Knarrenhof in Zwolle wordt momenteel gebouwd en er zijn plannen voor de ontwikkeling op 12 andere locaties in Nederland.

Bron: Knarrenhof.nl



Integreer de woningen met de dorpsidentiteit en de omgeving

Belangrijk is dat de woningen qua bouwstijl en uitstraling goed aansluiten bij de karakteristiek van het dorp. En ook landschappelijk goed worden ingepast.

7.2 PROGRAMMA

REALISEER EEN MIX VAN WONINGTYPES >>

- **Speel in op vergrijzing door comfortabele levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.** Realiseer een aantal grondgebonden woningen en patiowoningen gericht op vitale senioren. Een mogelijkheid is woningen in de vorm van een hofje. Ook patiowoningen zijn bij deze groep in trek. Het ontwikkelen van woningen voor 55+'ers sluit aan op de opgave aan 1.300 levensloopbestendige woningen die er tot 2020 ligt in de regio. Daarnaast stimuleren deze woningen de doorstroming binnen de bestaande voorraad.
- **Speel in op de dorps- en regiogebonden vraag naar betaalbare rijwoningen (ook in zelfbouw).** Het dure aanbod in Wijdenes en omgeving belemmert lagere en middeninkomens om een betaalbare woning te vinden. Het aanbieden van betaalbare rijwoningen, in koop en huur, is ook aantrekkelijk voor dorpsgebonden jongeren en gezinnen. Voor deze groep is er weinig aanbod beschikbaar in de regio. Ontwikkel deze woningen levensloopbestendig om (op termijn) ook empty nesters en ouderen te faciliteren.

- **Ontwikkel een aantal ruimere twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in het hogere segment.** Voor oudere gezinnen en empty nesters is dit een aantrekkelijk woningtype.
- **Ruimte voor bijzondere woonconcepten.** Wij adviseren om ruimte te bieden voor een bijzonder woonconcept voor senioren waarbij ontmoeting centraal staat. Een dergelijk woonconcept sluit goed aan bij het kleinschalige karakter van het dorp en beperkt de vereenzaming van ouderen. Nieuwe woonvormen voor senioren zijn sterk in opkomst in Nederland en worden op meerdere plekken ontwikkeld).

Meergeneratiewijk Rowida, Zutphen

De initiatiefnemers van Rowida wilden naast de woongemeenschappen voor 55+ ook een woongemeenschap die zich richt op gezinnen om zo een gevarieerde bewonersgroep te krijgen. Rowida is een groep mensen die op een duurzame wijze bij elkaar wil wonen. Ieder heeft een eigen woning met eigen voorzieningen. De woningen zijn een onderdeel van het Ubuntuplein en worden verbonden door middel van een gezamenlijke tuin.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Zorg en aandacht voor elkaar
- Natuur en milieu
- Creativiteit

Bron: Rowida.nl



Erfdelen

Erfdelen is een model voor het samen wonen voor ouderen. Rondom een erf worden kleinschalige energieleverende woningen gebouwd. Het oorspronkelijke plan binnen het erfdelen bestaat uit woningen rondom een bestaande boerderij. Het erfdelen richt zich dan ook specifiek op de woonbehoefte van ouderen op het platteland. Momenteel is men bezig met het opstarten van pilot project Groot Veldhuis.

Bron: Erfdelen.nl

WONEN VOOR MEERDERE GENERATIES >>

Bied in het programma de mogelijkheid om meerdere generaties met elkaar te laten samenwonen (zie kader). Hiermee wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoefte als gevolg van de vergrijzing, langer thuis wonen en het beroep dat op de samenleving wordt gedaan om voor elkaar te zorgen.

Meergeneratiewonen

Het wonen met meerdere generaties in één woning is een trend die langzaam naar Nederland overwaait vanuit Scandinavië en Duitsland. Meerdere generaties (twee of drie) wonen in hetzelfde huis, maar hebben hierbinnen wel allemaal hun eigen privéwoning. Deze manier van wonen versterkt het sociale vangnet en de onderlinge zorg voor elkaar.



Bron: Haas, 2017; Generatiewonen.nl, 2017

PROGRAMMA KERKBUURT

Het programma voor Kerkbuurt staat hierna overzichtelijk samengevat (Tabel 7). Het accent van het programma ligt op koop (80-90%) en daarnaast is ruimte voor huur (10-20%).

TABEL 7 ADVIES PROGRAMMA KERKBUURT

PRODUCT	AANDEEL
Grondgebonden rijwoningen	50-60%
Twee-onder-één-kap	15-25%
Vrijstaand	5-15%%
Zelfbouw	5-15%

OVERWEEG (TIJDELIJKE) INVULLING MET TINY HOUSES >>

De vraag naar kleine woningen in de vorm van Tiny Houses neemt sterk toe. Kerkbuurt is een aantrekkelijke plek om ruimte te bieden voor deze bijzondere woonvorm. Dit kan in tijdelijke vorm of definitief zoals bijvoorbeeld in Hardegarijp is gebeurd. Een ander voorbeeld is Den Helder, waar wordt gewerkt aan een 'Tiny House village' van 36 huisjes⁶.

⁶ <https://www.woningstichtingdenhelder.nl/projecten/tiny-house/>

FIGUUR 13 TINY HOUSE VILLAGE



Bron: Pinterest

7.3 KERKBUURT IS VAN MEERWAARDE VOOR WIJDENES

De ontwikkeling van de 60 tot 70 woningen op Kerkbuurt heeft naar verwachting gunstige sociale, economische en maatschappelijke effecten op het gehele dorp Wijdenes. Deze effecten staan hieronder overzichtelijk samengevat.

Voorzieningen	De extra inwoners die ontwikkeling van Kerkbuurt als gevolg heeft, zorgt voor een toename van het draagvlak van de bestaande voorzieningen in Wijdenes.
Woningvoorraad en doorstroming	De ontwikkeling van Kerkbuurt zorgt ervoor dat er nieuwe, aantrekkelijke woningen aan de woningvoorraad van Wijdenes worden toegevoegd. De huidige woningvoorraad van Wijdenes is hoofdzakelijk vooroorlogs en van de periode tussen 1960 en 1980. Er is praktisch geen nieuwbouw. Ontwikkeling van Kerkbuurt zorgt voor een woonmilieu dat inspeelt op de hedendaagse woonwensen. Hiermee wordt de doorstroming in Wijdenes gestimuleerd.
Betaalbaarheid	Aan betaalbare woningbouw is een groot gebrek in Wijdenes en omgeving. Door een deel van de woningen in het betaalbare segment te realiseren wordt voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen
Inwoners behouden	Door de woningen in Kerkbuurt te ontwikkelen wordt er ingespeeld op de woonwensen van inwonersgroepen wiens voorkeuren momenteel niet door het aanbod in Wijdenes beantwoord worden. Het ontwikkelen van deze woningen kan ertoe leiden dat deze groepen in Wijdenes behouden blijven, terwijl ze anders misschien het dorp zouden verlaten.
Versterking dorp	Met het ontwikkelen van een dorpsse, knusse en besloten wijk met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen wordt het dorpsgevoel versterkt.
Ouderen	Het ontwikkelen van seniorenwoningen in Kerkbuurt zorgt ervoor dat er wordt ingespeeld op de woonvoorkeuren en behoeftes van ouderen. Deze groep wordt steeds groter in Wijdenes (en daarbuiten) en hier moet de in de woningvoorraad op ingespeeld worden, ook in Wijdenes.

