

CONCEPT  
Woonvisie Waterland 2025

21 januari 2021



## Inhoud

1. Inleiding .....	3
1.1 Een nieuwe visie.....	3
1.2 Trends en beleidskaders.....	3
1.3 De opgaven voor Waterland.....	5
1.4 Visie en speerpunten.....	7
2. Speerpunt: Aanpassen van de bestaande woningvoorraad .....	8
2.1 Wat zien we?.....	8
2.2 Wat willen we bereiken?.....	8
2.3 Waar zetten we op in? .....	8
3. Speerpunt: Toevoegen van nieuwe woningen .....	13
3.1 Wat zien we?.....	13
3.2 Wat willen we bereiken?.....	13
3.3 Waar zetten we op in? .....	13
4. Speerpunt: Bevorderen langer zelfstandig wonen .....	17
4.1 Wat zien we?.....	17
4.2 Wat willen we bereiken?.....	17
4.3 Waar zetten we op in? .....	17
5. Wat vragen we aan de corporaties? .....	21
6. Samenwerking en vervolg .....	24
Bijlage .....	26



## Inleiding

### 1.1 Een nieuwe visie

De gemeente Waterland is een aantrekkelijke ruime, groene gemeente die tegelijkertijd onderdeel uitmaakt van de economisch sterke Noordelijke Randstad. De woningmarkt is sterk aan verandering onderhevig. De gemeente Waterland heeft besloten om haar huidige woonvisie te actualiseren, rekening houdend met actuele regelgeving en gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Achteruit kijkend heeft de vorige woonvisie 2020 een te geringe rol gespeeld bij de ontwikkeling van de grotere projecten binnen Waterland. Dat willen we met de woonvisie 2025 anders doen. Op dit moment wordt bij het project Galgeriet zelfs al geanticipeerd op de geactualiseerde woonvisie, met bepalingen inzake zelfbewoning, anti speculatiebedingen en kettingbedingen. Dit willen we doortrekken naar alle grotere projecten binnen Waterland. Verder willen we ook doorkijken naar de periode na 2025 waar het gaat om bouwlocaties. Ook na 2025 wil de gemeente blijven bouwen, op dit moment zien we eventueel mogelijkheden bij leegkomende (openbare)panden, waarbij gedacht kan worden aan kerken en winkels. Het verhogen van gebouwen die op dit moment al een woonfunctie hebben zou ook een optie kunnen zijn.

Het coalitieakkoord benoemt ambities waarmee het College kleur bekent, zoals toekomstbestendig bouwen, met een meer divers woning aanbod, doorstroming en met oog op de energietransitie een stevige inzet op duurzaamheid. De woningnood in de verschillende delen van de provincie Noord-Holland is hoog en met een verwachte toename van de bevolkingsgroei en het aantal eenpersoonshuishoudens neemt de vraag naar woningen verder toe. We moeten daarom alle zeilen bijzetten en zorgen dat er de komende tijd volop wordt gebouwd en voor alle doelgroepen. Wij constateren dat het rijk en provincie daar belemmerend bij optreden. Dit is terug te zien in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020 waarbij het binnen de gemeente Waterland moeilijk wordt om woningen toe te voegen binnen de linten. Ook de belasting op de woningcorporaties is groot, mede omdat niet alleen de verhuurdersheffing maar ook hogere vennootschapsbelasting zorgen dat corporaties minder woningen kunnen bouwen en verduurzamen.

Juist daarom is een actieve gemeentelijke rol noodzakelijk, wij pakken deze verantwoordelijk op en vragen de samenwerkende partners in de regio hier aan mee te doen om de woningnood in Waterland fors te bestrijden, binnen de gemeentelijke mogelijkheden. Woningbouw staat daarbij centraal. Wij zijn voornemens om 1000 woningen te bouwen waarbij de belangrijkste locaties het Galgeriet, de Kohnstamm, het c-veld Marken, de Regenboog en de Hellingweg zijn.

Niet alleen woningbouw is nodig, om de woningnood te bestrijden maar ook andere maatregelen zijn van belang. Dit kan bijvoorbeeld gezocht worden in zelfbewoning door middel van opkoopbescherming, fraudebeleid, strenger handhavingsbeleid op de toeristische verhuur, woningsplitsing en generatiewonen.

De gemeente kiest voor een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Waterland voor staat en over de beleidskaders. Het is belangrijk dat de woonvisie herkend wordt en een breed draagvlak heeft; de gemeente kan de doelen niet alleen realiseren, maar heeft daarbij de inzet van (maatschappelijke) organisaties en inwoners nodig, om ideeën aan te dragen. Daarom zijn belanghouders, zoals dorpsraden,

huurdersorganisaties, corporaties en zorgorganisaties betrokken bij het opstellen van deze visie. Het vormt een basis voor verdere keuzes van gemeente, samenwerkingspartners en bewoners. Na vaststelling van de woonvisie begin 2021 door de raad zal deze woonvisie in 2021 – 2025 verder worden doorvertaald naar concreet beleid en naar keuzes in de uitvoering. Deze woonvisie vormt de basis voor een bod van de corporaties (Wooncompagnie, Intermaris en Woonzorg) en is daarmee het startpunt voor het door het college van B&W van de gemeente Waterland maken van afspraken met de in de gemeente werkzame corporaties en de huurdersorganisaties (prestatieafspraken)

Deze woonvisie is op hoofdlijnen opgesteld en op onderdelen zal een nadere specificatie plaatsvinden, mede afhankelijk van een eventueel nog op te stellen Woonzorgvisie en de evaluatie van het kleinschalig toerisme.

## 1.2 Trends en beleidskaders

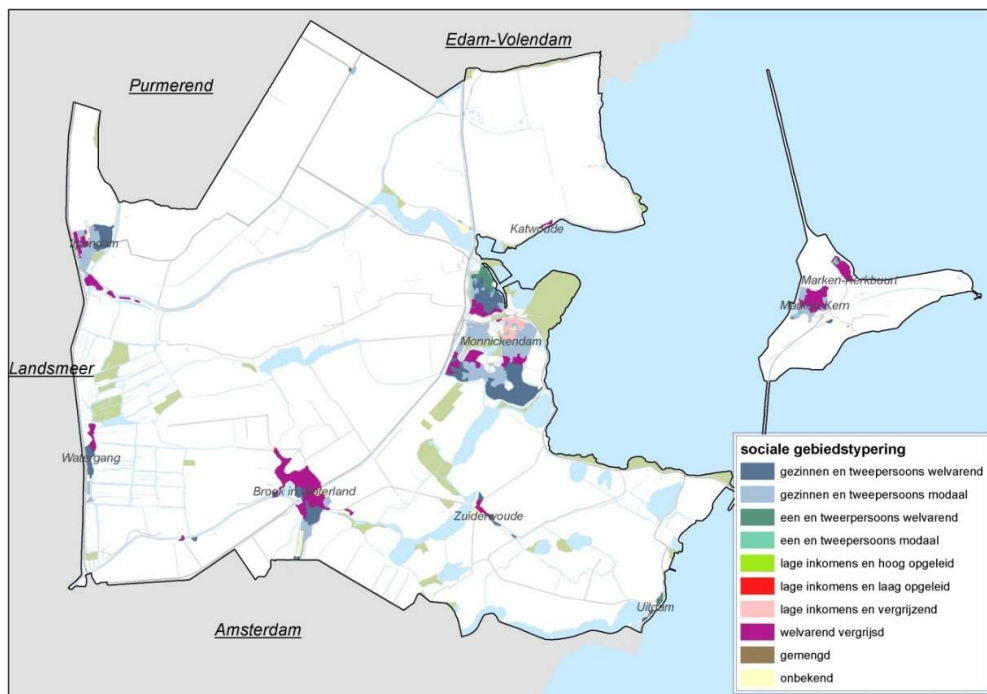
De woningmarkt verandert door demografische en economische ontwikkelingen, maar ook door gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op bekende thema's. Hierna beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden.

### Bevolkingsontwikkeling: groei, vergrijzing en kleinere huishoudens

Er is sprake van bevolkingstoename in Waterland, ook in de toekomst. De groei gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing en een toename van kleinere huishoudens en minder gezinnen. Dit leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Zo zullen er mede door de ouder wordende bevolking en door mensen met een beperking woningen nodig zijn die levensloopbestendig zijn. Het aantal huishoudens neemt meer toe dan het aantal inwoners. Daarom zal er ook in de toekomst nog behoefte zijn aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Voor een typering van de huidige bevolkingsopbouw, zie figuur 1.1

**Figuur 1.1: Bevolkingsopbouw naar sociale gebiedstypering in Waterland (RIGO)**



### **Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie**

We zien ook veranderingen in rollen en taken. Gemeente zijn niet de enige verantwoordelijke en aansprakelijke voor het oplossen van problemen in de samenleving, maar een samenwerkingspartner: de rol van de gemeente is verschoven van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend, waarbij de focus ligt op het stellen van kaders, faciliteren en ruimte geven. De (eigenaar-)bewoner wordt vaker gevraagd een eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook wordt er ruimte geboden voor initiatieven van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. De uitdaging is om op zoek te gaan naar een werkbare balans. Daarbij is ook van belang dat er binnen de gemeente Waterland is gekozen voor een reorganisatietraject waarbij we een 'regisserende netwerkorganisatie' worden. Dit houdt in dat de bestaande samenwerkingsverbanden beter benut moeten worden vanuit een professioneel opdrachtgeverschap. Waarmee de gemeente integraal regie kan voeren op haar maatschappelijke ambities.

### **Langer zelfstandig wonen: extramuralisering, decentralisatie**

De komende jaren vindt een toename plaats van het aantal 75-plussers. Tussen 2020 en 2040 verdubbelt het percentage 75-plussers bijna, van 9% naar 17% van het aantal inwoners. Gekeken naar huishoudens, zullen zij een nog groter aandeel vormen. Dit leidt tot een grotere behoefte aan gezondheidsvoorzieningen dichtbij huis, vanwege hun beperkte mobiliteit. Ouderen zullen langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de vraag naar zorg aan huis verder zal toenemen. Dit is mede het gevolg van de ingezette bezuinigingen, de decentralisaties van de zorgtaken, de extramuralisering (afbouw intramuraal woonvormen) en de beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen.

### **Dynamiek op de woningmarkt: moeilijkere financiering en beperkte doorstroming**

Onzekerheden (op onder andere de woningmarkt en arbeidsmarkt) bemoeilijkten de afgelopen jaren verhuizen: de doorstroming stakte. Dit kwam deels door de onzekere prijsontwikkeling van woningen. Nu trekt de woningmarkt weer aan, maar de mogelijkheden voor financiering van koopwoningen zijn structureel verminderd door aangescherpte hypotheekvoorwaarden. Daarnaast spelen ook de gestegen huren van vrijkomende huurwoningen mee bij de beperkte doorstroming. Tot slot is als gevolg van het Rijksbeleid (met name door de Verhuurdersheffing) de investeringscapaciteit van woningcorporaties afgenomen. Vooralsnog beschikken de corporaties over de benodigde middelen om in Waterland hun bijdrage te leveren aan de nieuwbouw.

### **Economische ontwikkelingen: flexibilisering van de arbeidsmarkt**

Door de toename van tijdelijke contracten, sneller wisselen van baan en het toenemend aantal ZZP-ers fluctueren inkomens nu sterker dan voorheen. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar woningen. Een koopwoning ligt minder makkelijk in het bereik. Toch groeit de vraag naar (betaalbare) sociale koopwoningen binnen de gemeente Waterland. Omdat het belangrijk is dat deze woningen in de sociale sector blijven, wordt vaak bij nieuwbouwprojecten in de koop-/projectontwikkelingsovereenkomst een kettingbeding opgenomen. Hierin wordt bepaald dat de gemeente ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen. Dit kettingbeding wordt vaak opgenomen voor de duur van 15 jaar. Verder concentreert de werkgelegenheid zich steeds meer in de steden en de Randstad. Dat biedt Waterland een goede uitgangspositie. Mensen zijn steeds vaker op zoek naar een balans tussen flexibiliteit en zekerheid, dit geldt voor zowel het werken alsook voor het wonen.

### **Toeristische verhuur: verblijfsaccommodaties**

Verblijfstoeristen zijn gasten die langer blijven dan dagtoeristen en daardoor over het algemeen meer besteden dan de 'vluchtige' bezoeker. Van belang is dat er voldoende verblijfsaccommodaties aanwezig zijn. Alleen mag hierdoor geen overlast ontstaan. Ook het onttrekken van woningen aan de woningmarkt door toenemende verblijfsaccommodaties dient voorkomen te worden. De gemeente vindt het belangrijk dat de woningen in Waterland deel uit blijven maken van de woningvoorraad. Daarom gelden er regels voor particuliere vakantieverhuur van (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken. Particuliere vakantieverhuur valt onder het 'Kleinschalig Toeristisch Overnachten' (KTO). De huidige planologische regelgeving is hieronder samengevat.

Recreatie- of vakantieverhuur van volledige (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;

Bij (bedrijfs)woningen en woonboten is zonder vergunning (bij recht) toegestaan: Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalig toeristisch overnachten in een (bedrijfs)woning of woonboot zodanig

dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning of woonboot en niet meer dan twee kamers;

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan: het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen t.b.v. een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van het kleinschalig toeristisch overnachten ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100m<sup>2</sup>;
- het geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- het geen afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving;
- het niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van derden;
- de afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecaverunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In het handhavingsuitvoeringsprogramma van 2021 heeft particuliere vakantieverhuur een lage prioriteit en er worden geen proactieve controles uitgevoerd. Op dit moment wordt er alleen op basis van klachten handhavend opgetreden. In 2021 zal er een herprioritering plaatsvinden door een intensievere handhaving op de toeristische overnachtingsmogelijkheden.

### 1.3 De opgaven voor Waterland

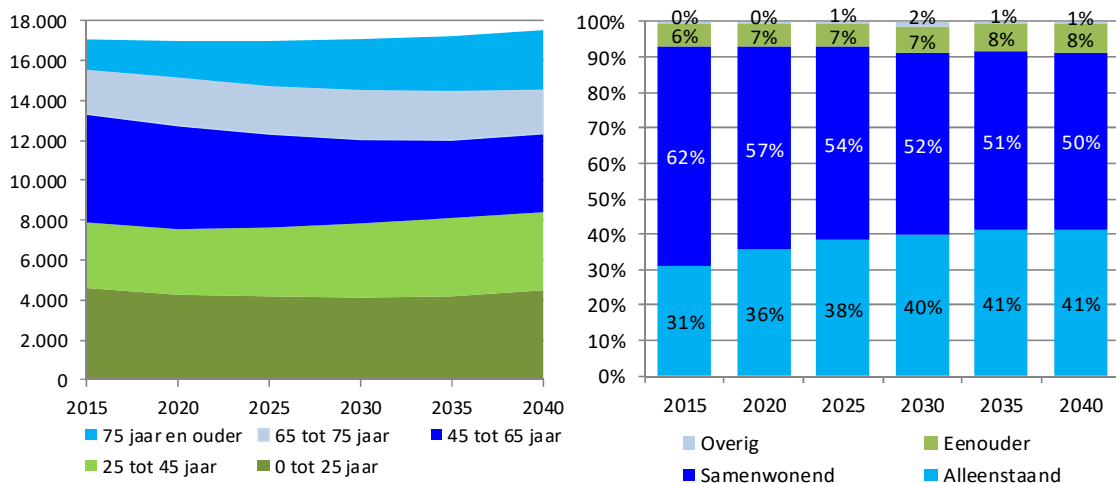
De gemeente Waterland kent ruim 17.000 inwoners en bestaat uit negen kernen (Broek in Waterland, Ilpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude) in een landschappelijk waardevol gebied.

Er is een analyse van de huidige en toekomstige woningmarkt in Waterland gemaakt, die in deze visie is opgenomen als bijlage. Uit deze analyse komen de volgende kenmerken en opgaven als belangrijkste naar voren:

- Waterland is een aantrekkelijke woongemeente in een regio met een grote groeiverwachting. De vraag is nu al in alle segmenten van de woningmarkt groter dan het aanbod. De verwachting is dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. Bouwplannen creëren hun eigen dynamiek en zijn noodzakelijk.
- Gezien de populariteit is de Waterlandse woningmarkt niet makkelijk toegankelijk voor starters. De koopprijs van woningen is aan de hoge kant en het aanbod in de sociale huur is beperkt. Overigens zoekt een aanzienlijk deel van de lokale starters bijvoorbeeld vanwege studie een woning elders, zoals in Amsterdam. Een deel van hen komt later, met een hoger inkomen, weer terug.
- De sociale huursector (26% van het woningbezit) wordt voor circa 30% bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Anderzijds woont ongeveer een derde van de doelgroep buiten de sociale sector, met name in een koopwoning. De doorstroming in de sociale huursector is beperkt. Ongeveer 10% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen worden benut voor mensen met een medisch sociale problematiek en vergunninghouders (urgente). Ook regionaal gezien is het grote tekort aan sociale huurwoningen een belangrijke belemmering om mensen met een persoonlijke problematiek (dak en thuislozen) op te kunnen vangen.
- De wachttijden voor sociale huur in de gemeente Waterland zijn onaanvaardbaar hoog.
- Prognoses laten zien dat er vergrijzing optreedt (zie figuur 1.2). Het aantal 75-plussers neemt fors toe en dit gaat gepaard met verdere huishoudenverdunding (meer alleenstaanden).



**Figuur 1.2: Ontwikkeling bevolking naar leeftijd (links) en huishoudenssamenstelling (rechts), 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)**



- De woningvoorraad in de gemeente is gemiddeld van hoge kwaliteit. Toch is deze niet voldoende afgestemd op de toekomst. Zo vragen de duurzaamheidsambities van de gemeente aanpassingen van de woningvoorraad.
- De toename van het aantal senioren dat langer zelfstandig (moet) blijven wonen, in combinatie met het ontstaan van meer kleine huishoudens, vraagt om aanpassingen van de samenstelling van de woningvoorraad, die nu vooral uit eengezinswoningen bestaat (86%), en om het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen.
- In de gemeente zijn momenteel geen voorzieningen voor beschermd wonen voor senioren en andere kwetsbare groepen aanwezig. Vanuit centrumgemeente Purmerend wordt er gevraagd of wij daarin bij kunnen dragen. ‘Housing first’ is een belangrijke aanpak om vanuit een veilige plek (weer) te kunnen ontwikkelen naar meer zelfstandigheid.

## 1.4 Visie en speerpunten

Voordat de speerpunten voor het woonbeleid van de komende jaren benoemen worden, willen we een aantal randvoorwaarden schetsen, die daarbij steeds een rol speelt.

Het groene karakter van Waterland is uniek en wordt door de inwoners ten hoogste gewaardeerd. Waterland is daarnaast de Tuin van Amsterdam, en van andere stedelijke kernen in de nabijheid. Het Waterlands groen is dus van regionaal belang. Naast grootschalige uitleg, zijn ook kleinere locaties een aantasting voor het groen. Ook indirect gezien de belasting die verkeersbewegingen e.d. met zich meebrengen. Dit levert een spanning op met de groeiende woningbehoefte.

De negen kernen in de gemeente (Broek in Waterland, Ilpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude) hebben ieder hun eigen karakter. Deze eigenheid wordt gekoesterd. Behoud van het karakter is het uitgangspunt. De verschillen tussen de kernen zijn ook verschillen in denken en woonwensen. Hier wil de gemeente op inspelen en ruimte voor geven. De dorpsraden zullen daarbij een belangrijke rol spelen. De uitwerking van de gemeentelijke beleidskeuzes en aanpak kan en zal tussen kernen gaan verschillen. Dit vraagt dus maatwerk en veel kennis van de lokale situatie.

Waterland maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de regio. Dit biedt kansen en bedreigingen. Samenwerking is hoe dan ook wenselijk: Waterland is momenteel onderdeel van de regionale woningmarkt van de Stadregio Amsterdam. Binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) bestaan verschillen tussen Noord en Zuid en tussen stedelijke en meer landelijke problematiek. In de sociale huursector is de woonruimteverdeling (Huisvestingsverordening) georganiseerd op het niveau van de Metropool Regio Amsterdam. Op basis van de huidige Woningwet biedt deze verordening minder mogelijkheden voor lokaal maatwerk. Voor Waterland geldt de bijzondere situatie dat de grootste corporaties vooral in het gebied ten Noorden van Waterland actief zijn en de andere corporaties actief zijn in de Metropoolregio. Corporaties hebben te maken met beperkte investeringscapaciteit en moeten deze verdelen over meerdere gemeenten.

Op basis van de opgaven en rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden, zijn de volgende drie speerpunten voor de woonvisie van Waterland gekozen:

- Aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
- Toevoegen van nieuwe woningen;
- Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen;

In het vervolg van deze woonvisie worden de speerpunten nader uitgewerkt. Per speerpunt worden kort de relevante ontwikkelingen op de woningmarkt gerecapituleerd, vervolgens wordt aangegeven wat de gemeente wil bereiken en hoe de gemeente daarop inzet.





## 2. Speerpunt: Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

### 2.1 Wat zien we?

- Er komen meer ouderen en alleenstaanden, terwijl de woningvoorraad voor 86% uit eengezinswoningen bestaat. De sociale huursector is iets gedifferentieerder: 57% is een eengezinswoning. Overigens bestaat ook de doelgroep van corporaties voor een groot deel uit starters en ouderen.
- De sociale huursector wordt deels bewoond door mensen buiten de doelgroep. De doorstroming is beperkt, terwijl de vraag groot is.
- Het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad is in het algemeen van een hoog niveau. Dit geldt in mindere mate wat betreft duurzaamheid, waaronder energiegebruik.

### 2.2 Wat willen we bereiken?

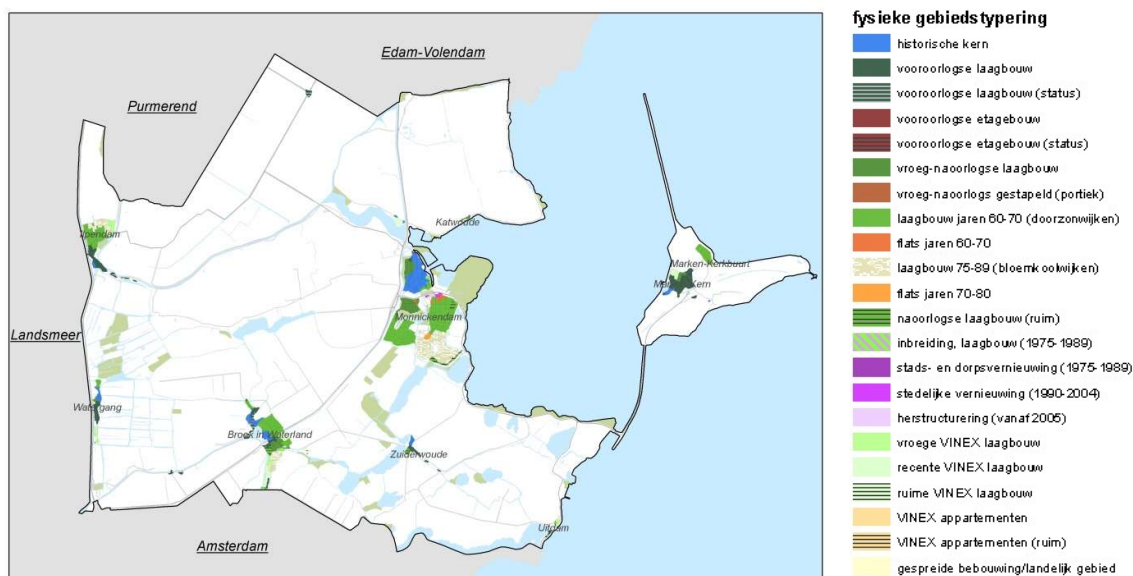
- Dat de samenstelling van de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige samenstelling van de huishoudens.
- Dat woningen worden aangepast en zo meer geschikt worden voor senioren.
- Dat er meer doorstroming tot stand komt in de (sociale) woningvoorraad, zodat meer huishoudens passend kunnen wonen.
- Uitbreiding van de sociale voorraad.
- Dat de duurzaamheid van de woningvoorraad fors verbetert.

### 2.3 Waar zetten we op in?

#### Verandering van de samenstelling van de voorraad

Gezien de veranderende huishoudensamenstelling (meer ouderen, jongeren en alleenstaanden) zal de vraag steeds meer uitgaan naar kleinere, levensloopbestendige woningen, gunstig gelegen bij voorzieningen. Om het aanbod hierin te vergroten, kunnen verschillende middelen worden ingezet: sloop, (vervangende) nieuwbouw, woningsplitsing. Voor een typering van de huidige voorraad, zie figuur 2.1.

Figuur 2.1: Huidige woningvoorraad naar fysieke gebiedstypering in Waterland (RIGO)



### Aanpassingen voor senioren

Bestaande woningen kunnen meer geschikt worden gemaakt voor senioren door aanpassingen. De over het algemeen ruime woningen in de gemeente lenen zich hier doorgaans goed voor. Slechts weinig woningen bieden hiervoor geen mogelijkheden. Vooral eigenaar-bewoners dragen hierin een eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil een faciliterende rol spelen door informatie aan te bieden over aanpassingen in de woning. Hierop wordt nader ingegaan bij het speerpunt ‘wonen en zorg’. Ook wil de gemeente faciliteren door heldere kaders te bepalen. Flexibilisering van het ruimtelijk beleid is wenselijk, bijvoorbeeld ruimere mogelijkheden voor herbestemming, splitsing, aanbouw, bebouwing tuinen, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Deze kaders zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

### Doorstroming / vergroten van het aanbod

De dynamiek in de (sociale) woningvoorraad is beperkt, zeker de afgelopen crisisjaren. De gemeente wil de doorstroming bevorderen van mensen die niet meer tot de doelgroep behoren en van ouderen die voor wie de woning niet langer geschikt is. Dit onderwerp wordt ook verder uitgewerkt bij de speerpunten ‘nieuwbouw’ en ‘wonen en zorg’.

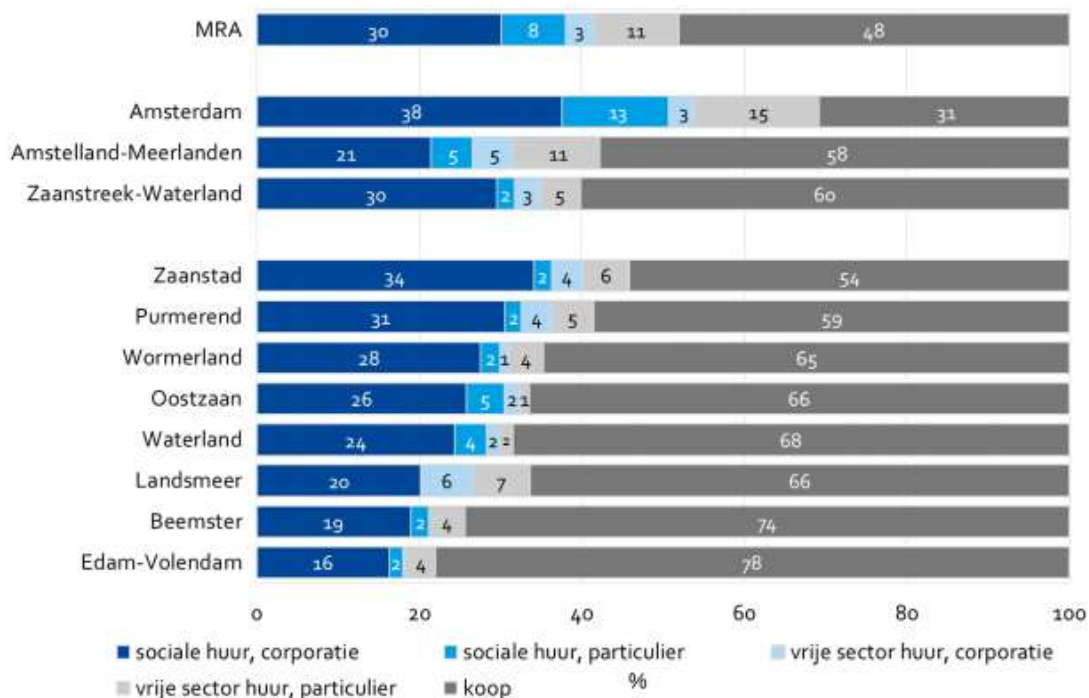
### Uitbreiding van de sociale voorraad

De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot en de doorstroming gering. Verwacht wordt dat deze vraag voorlopig blijft bestaan. De verwachting is dat de omvang van de doelgroep voor de sociale huursector (inkomens tot € 39.055, prijspeil 2020) toeneemt. Daarom achten wij het wenselijk om de omvang van de sociale voorraad uit te breiden. Dit omdat mensen met een laag inkomen ook recht hebben om te kunnen wonen binnen Waterland. Op dit moment loopt de gemeente Waterland achter op buurgemeentes met sociale huurwoningen. De afspraak uit het coalitieakkoord is dat we bij alle projecten de 30/10/60 richtlijn hanteren. 30% sociaal (huur en/of koop), 10% sociaal-plus (huur en/of koop) en 60% vrije sector. Voorwaarde daarbij is dat sociale koop, sociale koop blijft. Dit realiseren we door een kettingbeding op te nemen naar toekomstige eigenaren bij de verkoop van de te ontwikkelen sociale koopwoningen, waarin wordt bepaald dat de gemeente ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen en de woning niet boven de sociale koopprijs mag worden doorverkocht. De verplichting (en daarmee het kettingbeding) vervalt 15 jaar na de overdrachtsdatum. Dit houdt in dat sociale koop maximaal 15 jaar sociale koop kan blijven.

De 30% sociaal voor kleinere projecten is op dit moment bijna altijd sociale koop, maar wij streven ernaar om dit voortaan in te vullen met sociale huur, als de corporaties hier hun medewerking aan willen verlenen. Wanneer dit niet het geval is, wordt de 30% alsnog ingevuld met sociale koop. Bovenop het kettingbeding wordt bij de verkoop van sociale woningen een zelfbewoningsplicht opgenomen. Dit houdt in dat de koper in de koopakte laat vastleggen dat hij of zij de intentie heeft om het aangekochte zelf te gaan bewonen.

Figuur 2.2: Woningvoorraad naar eigendom- en huursituatie (WiMRA, augustus 2020)

Figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom- en huursituatie



Over de verdeling van de 30% sociaal zijn voor de grotere projecten reeds afspraken gemaakt over de verdeling sociale koop en huur, deze respecteren wij.

In de komende grotere projecten worden er extra sociale huurwoningen gerealiseerd, deze zullen de voorraad sociale huurwoningen moeten verhogen. De gemeente heeft uitgesproken naar de corporaties dat ze de verkoop van huurwoningen onwenselijk vinden. Voor de corporaties is de verkoop van sociale huurwoningen geen doel op zich, maar het kan wel van belang zijn om middelen te verwerven om te kunnen voldoen aan andere opgaven (nieuwbouw, onderhoud van woningen, duurzaamheidsmaatregelen, voldoen aan de verhuurdersheffing, betaalbaar houden van de woningen) en om middelen te genereren om te investeren en om de woningportefeuille te transformeren. Daarom mogen de corporaties als compensatie voor kleinere projecten alleen woningen verkopen voor zover dat nodig is, dit wordt vastgelegd in de afspraken die gemaakt worden met de corporaties. Op wijk of buurtniveau kan verkoop ook een geschikt instrument zijn om de leefbaarheid te verbeteren. We leveren hiermee ook een bijdrage aan de beschikbaarheid van sociale koopwoningen, waarmee doorstroming wordt bevorderd

Het coalitieakkoord waarbij de 30/10/60 verdeling wordt aangehouden loopt tot maart 2022 en zal in de volgende bestuurlijke periode uitdrukkelijk opnieuw moeten worden afgewogen.

## Verduurzaming

Waterland heeft ambities met verduurzaming van de woningvoorraad. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt in de samenwerking met de coöperaties uiterlijk in 2021 vast te stellen -transitievisie warmte. De gemeente wil verduurzaming aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners, corporaties als huurders. Enkele voor het wonen relevante doelstellingen uit deze transitievisie zijn:



- Eind 2022 moet de informatievoorziening op orde zijn, waaronder de ' frequently asked questions ' (FAQ), en een communicatieve samenvatting van deze transitievisie;
- Er wordt een besparingscampagne ingezet en gekoppeld aan de resultaten van beschikbare huisscans en andere informatie over de woningen;
- Er wordt een financieringsconstructie ingericht voor bewoners met kleine portemonnee;
- De gemeente komt met stimuleringsmaatregelen om inwoners (huurders en woningbezitters) te verleiden de eerste stappen naar aardgasloos te zetten.

Daarnaast stelt de gemeente de volgende eisen:

- Vanaf 1 januari 2021 wordt de BENG (bijna energie neutraal gebouw) ingevoerd, met eisen die voor alle nieuwbouw in Nederland zullen gelden. Hier zullen de corporaties aan moeten voldoen.



## 3. Speerpunt: toevoegen van nieuwe woningen

### 3.1 Wat zien we?

- De vraag is groter dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt.
- De woningbehoefte groeit.
- Het huidige planaanbod in de gemeente is beperkt, maar gaan we fors uitbreiden.

### 3.2 Wat willen we bereiken?

- Zoveel mogelijk tegemoet komen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groen.
- Nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt (30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector), ten behoeve van de verschillende inkomensgroepen.
- Bij nieuwbouw speciale aandacht voor geschikte woningen voor senioren, gunstig gelegen bij voorzieningen.
- Doorstroming bevorderen en indirect en direct starters bedienen.
- Behouden van de leefbaarheid in wijken/kernen
- Oplossingsgericht denken door nieuw woonruimte verdeelsysteem.

### 3.3 Waar zetten we op in?

#### Plancapaciteit

In de basis willen we tegemoet komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en de kernen. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit! En daarin speelt het groene karakter van onze gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei.

Op dit moment bedraagt de Plancapaciteit circa 1000 woningen, waarbij er op het Galgeriet maximaal 700 woningen worden gerealiseerd. Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarbij kan worden gedacht aan terreinen die hun (bedrijfs)functie hebben verloren. Voor buiten BBG geldt: 'nee, tenzij'. Het niet bouwen in de Purmer en Ipendam-Noord is reeds vastgelegd in het coalitieakkoord. Maar waar eventuele 'kansen' liggen willen we deze zeker proberen te benutten.

#### Woonakkoord

In april heeft de provincie Noord-Holland op basis van haar Omgevingsvisie 2018 het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Met deze woonagenda wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen en het bevorderen van de regionale samenwerking middels regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025. Momenteel bevinden we ons dus in een overgangsfase van Regionale Actie Programma's (RAP'S) naar (regionale) woonakkoorden. Gemeenten en regio's kunnen zelf bepalen in welke samenstelling zij een

woonakkoord sluiten. Alle regio's zijn inmiddels gestart met een aanpak om te komen tot een woonakkoord. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan een woonakkoord voor Noord-Holland (Holland boven Amsterdam). Belangrijke thema's welke in elk geval een plek in het woonakkoord van de acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland zullen krijgen zijn:

- Nieuwbouw
- Betaalbare voorraad
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

Het woonakkoord willen we gebruiken om het overleg met de provincie aan te gaan om te zien wat 'wel mag'. En dan met name op het gebied van binnenstedelijk bouwen. Nieuwbouw moet mogelijk zijn in alle kleine kernen om er voor te zorgen dat inwoners hun woonwensen kunnen waarmaken, jonge mensen kunnen blijven starten en jonge gezinnen en ouderen, indien gewenst, kunnen doorstromen naar een volgende woning, zodat hun woningen weer vrijkomen voor anderen. Nieuwbouw is ook nodig om het draagvlak onder voorzieningen te behouden. In toenemende mate zullen woningen immers bewoond worden door oudere eenpersoonshuishoudens. Dit heeft gevolgen voor het bestaansrecht van scholen, winkels, sport- en andere voorzieningen.

De dorpen en landschappen hebben een eigen identiteit. Deze willen we behouden, want het is tenslotte die identiteit die maakt dat bewoners zich aan hun omgeving hechten en dat nieuwkomers zich bewust in een bepaald dorp of landschap willen vestigen. Daarin is bij bouwen het behoud van identiteit uitgangspunt. Dit gaat om de ruimtelijke verschijningsvorm, maar ook het behoud van het dorp of landschap als vitale leefgemeenschap. Ruimtelijke verandering hoort daarbij. We willen kleine toevoegingen ter versterking van de 'linten' kunnen doen of om transformatie (o.a. agrarisch vastgoed) mogelijk te maken. Dit altijd kleinschalig en qua woonmilieu en woningtype ingepast in de ruimtelijke structuur en passend bij de lokale woningbehoefte.

De gemeente heeft nauwelijks grond in eigendom. Ook de woningcorporaties hebben nauwelijks grondposities. Daarmee zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. De gemeente is afhankelijk van grondeigenaren en uitnodigingsplanologie. De corporaties bouwen niet zelf, maar nemen eventueel woningen af. Niettemin geldt voor de huidige locaties dat deze zoveel als mogelijk zijn gespreid over de kernen en over de jaren.

### **Woningbouwprogramma**

De gemeente streeft, conform het Coalitieakkoord en, zoals opgenomen in de nota Grondbeleid 2018, naar 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Het toewijzen van lage middeninkomens aan sociale huurwoningen wordt door de passendheidstoets beperkt. Met de verdeling 30/10/60 wil Waterland het nieuwbouwaanbod realiseren voor de verschillende inkomensgroepen en tegelijkertijd doorstroming bevorderen

In het woningbouwprogramma is gezien de vergrijzing speciale aandacht nodig voor aantrekkelijke appartementen en andere levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen. Zo wordt tegemoet gekomen aan de vraag van ouderen en kan er doorstroming ontstaan uit bestaande woningen ten behoeve van bijvoorbeeld gezinnen. De ouderen van nu zijn eerder op zoek naar aantrekkelijke comfortabele, levensloopbestendige woningen dan naar een 'seniorencomplex'. Er is zeker belangstelling voor huurwoningen, ook voor ouderen die een (afbetaalde) koopwoning achterlaten. De hoogte van de huur wordt bij moderne woningen deels gecompenseerd door lagere energielasten. Er is tevens belangstelling voor gelijkvloerse koopwoningen; deze ontbreken nu in de gemeente.

Voor starters is het aanbod in zowel de (sociale) huur als in de betaalbare koop beperkt. Nieuwbouw kan er voor zorgen dat de doorstroming op gang komt en er meer betaalbare huur- en koopwoningen in de bestaande voorraad voor hen beschikbaar komen. Sommige (koop)starters kunnen ook in de nieuwbouw terecht. Op basis van de aangenomen motie in de raad van donderdag 21 januari 2021 zullen op beperkte schaal startersleningen worden ingevoerd in de gemeente Waterland. We zullen de ontwikkelingen hiervan monitoren.

Er is ook behoefte aan gevarieerde huurwoningen in het middensegment. De gemeente wijst betrokken (ontwikkende) partijen, zowel marktpartijen als corporaties, wel op de mogelijkheden in dit segment en



koppelt actief ontwikkelende partijen en grondeigenaren aan elkaar. Met de corporaties zullen afspraken gemaakt worden over de realisatie van middeldure huurwoningen.

Bouwen voor ouderen; zodanig dat doorstroming voor jonge gezinnen mogelijk wordt. Van groot naar beter; van eengezins naar appartement, gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen. Realiseren van de langste verhuisketens is het doel. Appartementen zijn dan wel gewenst in het betaalbare segment. Het gaat niet alleen om de huurprijs, maar ook om de energiekosten die in nieuwbouwappartementen aanmerkelijk lager liggen dan in bestaande eengezinswoningen.

Verder willen we leegstaand vastgoed (kerken/winkels) benutten voor huisvesting van jongeren, ouderen en vergunninghouders om zo ook eventueel doorstroom mogelijk te maken.

### **Woningsplitsing**

Ook door woningsplitsing kan in voorkomende gevallen een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de wenselijkheid het aantal woningen te vergroten. Dat geldt met name in de kernen niet zijnde MRA-Landelijk gebied/Bijzonder Provinciaal Landschap. Indien onze bestemmingsplannen hiervoor drempels opwerpen, zullen wij bezien hoe deze kunnen worden geslecht.

De kernen Zuiderwoude, grootste deel van Watergang, Uitdam en het Buitengebied zitten op slot. Zelfs splitsing van woningen is hier door provinciaal beleid (omgevingsverordening NH2020) onmogelijk gemaakt. Wij zullen ons richting de provincie blijven inspannen dit ongedaan te maken

### **Generatiewonen/inwoning**

In alle bestemmingsplannen staat dat een woning bewoond mag worden door één huishouden. Sinds het parapluplan kan daar tenzij worden gelezen. Want via het paraplubestemmingsplan is het bij recht & voor alle woningen mogelijk gemaakt dat woningen bewoond mogen worden door meer dan één huishouden. De regeling Generatiewonen<sup>1</sup>.

In het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 is op de bestemming agrarisch inwoning mogelijk gemaakt. Dit houdt in het wonen, niet zijnde logeren, van een extra huishouden bij anderen in een bedrijfswoning.

In het kader van woningnood kunnen bovenstaande instrumenten worden ingezet om dit op te lossen. Het is belangrijk dat dergelijke regelingen actief worden uitgedragen binnen de gemeente. Inwoners zijn vaak niet op de hoogte van deze 'nieuwe' regeling terwijl het wel degelijk een oplossing kan bieden.

### **Woonfraude**

Wanneer sociale huurwoningen onrechtmatig worden bewoond, door middel van een woning buiten de toewijzingsregels aan iemand doorverhuren, die daar volgens de regels niet voor in aanmerking komt. (bijvoorbeeld aan kinderen, familie of bekenden) is er sprake van woonfraude. Ook het niet bewonen van de woning (door de hoofdhuurder) en het bewonen van de woning met meer mensen dan is toegestaan (overbewoning) is onrechtmatig. De gemeente Waterland is voornemens om in 2021 een convenant onrechtmatige bewoning en woonfraude te ondertekenen met de woningcorporatie Wooncompagnie. Welke afspraken bevat tussen partijen met betrekking tot de aanpak van woonfraude, uitkeringsfraude en de juistheid van gegevens in de Basisregistratie personen (BRP).

### **Leefbaarheid/opkoopbescherming**

Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in veel gebieden in Nederland onder druk. Steeds meer koopwoningen worden opgekocht door beleggers. In een schaarse woningmarkt gaat iedere woning die door een belegger wordt gekocht ten koste van de mogelijkheid voor starters of mensen met een middelinkomen om die woning te kopen. Ook kan de opkoop voor verhuur extra druk op de leefbaarheid leggen. Op dit moment zijn er nog geen mogelijkheden voor gemeenten om in de bestaande bouw te sturen op de beschikbaarheid van koopwoningen. Daarom wil het kabinet gemeenten

---

<sup>1</sup> Bij generatiewonen is sprake van het samenwonen van één of meer generaties in een bestaande (bedrijfs)woning of woonschip. Ook kunnen de toegestane bijbehorende bouwwerken worden benut voor het generatiewonen.



handvatten bieden om te borgen dat goedkope en middeldure woningen in het koopsegment behouden blijven voor kopers die er zelf willen wonen.

Op 23 november 2020 is het wetsvoorstel “opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur” in consultatie gegaan. Dit wetsvoorstel maakt het onder andere mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning hierop meer kans maken. Hiermee wordt de positie van starters en van mensen met een middeninkomen verbeterd. Met de opkoopbescherming krijgen gemeenten de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Indien de gemeenteraad na onderzoek besluit een opkoopbescherming voor een bepaalde buurt in te voeren, kan dat in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. De gemeente moet hierbij onderbouwen dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Tevens moeten categorieën van woningen in de gebieden worden aangewezen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Hierbij moet het gaan om goedkope en middeldure woningen.

De wet wordt beoogd per 1 april 2021 in werking te treden. Wij volgen deze wet en wanneer deze in werking treedt wordt er gekeken of dit middel ingezet kan worden in de gemeente Waterland (bijvoorbeeld op Marken inzake de leefbaarheidsproblematiek).

#### **Huisvesting statushouders**

Huisvesting van statushouders is een wettelijke plicht welke wij blijven vervullen. Door het toevoegen van meer sociale huur woningen speelt bovendien het verdringingsvraagstuk steeds minder, zelfs bij een mogelijke verhoging van de taakstelling. Daarbij merken we op dat het grootste deel van de statushouders in Waterland gezinnen met jonge kinderen zijn. De taakstelling is de afgelopen jaren afgenomen maar zal naar verwachting de komende jaren weer fors toenemen. De corporaties hebben zich altijd ingespannen om te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling en blijven dat doen. We moeten in overleg met elkaar zoeken naar oplossingen voor de verhoogde taakstelling en dan wordt vooral gedacht aan oplossingen om het aanbod te vergroten.

#### **Woonruimte verdeelsysteem**

De woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in Waterland en omgeving gaat veranderen. Deze verandering is nodig om huishoudens met een dringende verhuiswens meer kans op een woning te geven. Het voorstel houdt beter rekening met de woningzoekende die hard een woning nodig heeft, maar niet in aanmerking komt voor urgentie. Er wordt een puntensysteem geïntroduceerd waarbij naast inschrijfduur ook actief zoeken en specifieke omstandigheden een rol gaan spelen. Daarmee willen de 15 gemeenten en corporaties recht doen aan woningzoekenden die een extra steun in de rug nodig hebben. Er zijn veel bewoners van de 15 gemeenten betrokken bij het ontwikkelen van de nieuwe methode. Bewoners is onder meer gevraagd welke woningzoekenden voorrang moeten krijgen. De drie meest genoemde situaties zijn: relatiebreuk met kinderen, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren. Woningzoekenden in zo’n situatie krijgen hiervoor dus situatiepunten, waardoor de kans op een huurwoning groter wordt.

Het systeem met urgentie blijft bestaan. Aan urgentie zijn echter strikte regels verbonden. Als een woningzoekende snel een woning nodig heeft, maar te weinig inschrijftijd en niet in aanmerking komt voor een urgentie, komen ze in de knel in het huidige systeem. De toetsing op inkomen en gezinsgrootte verandert ook niet. En sommige doelgroepen blijven voorrang houden, zoals ouderen, grote gezinnen en voorrang voor eigen inwoners van de gemeente.



## 4. Speerpunt: Bevorderen langer zelfstandig wonen

### 4.1 Wat zien we?

- Senioren en andere kwetsbare groepen moeten langer zelfstandig (blijven) wonen.
- Veel woningen in de gemeente zijn geschikt voor aanpassingen
- De sociale netwerken zijn goed.
- Het aanbod aan geschikte seniorenwoningen is beperkt en concentreert zich in de grotere kernen.
- Intramurale woonzorgvoorzieningen zijn aanwezig in de gemeente. (Swaensborch Monnickendam)

### 4.2 Wat willen we bereiken?

- Vergroten bewustwording bij senioren.
- Vergroten en differentiëren geschikte woonvormen voor senioren.
- Verkennen mogelijkheden voor beschermd wonen/maatschappelijke opvang (intramuraal).
- Waarborgen van de leefbaarheid.

### 4.3 Waar zetten we op in?

#### Bewustwording bij (toekomstige) ouderen

Ouderen willen vaak lang zelfstandig blijven wonen, maar ze kunnen ook minder snel terecht in intramurale woonvormen. Het is daarom belangrijk dat ouderen goed nadenken over de vraag hoe zij dit kunnen realiseren. De uitgangspositie in Waterland is gunstig. De sterke sociale structuur in Waterland biedt kansen voor onderlinge hulp en mantelzorg. De gemeente wil dit ondersteunen. Ook zijn de basis zorgvoorzieningen aanwezig in de gemeente, aangevuld met Wonen Plus. De woningvoorraad is van hoge kwaliteit en veel eengezinswoningen zijn goed aanpasbaar of gelijkvloers te bewonen.

De vraag is in hoeverre de Waterlandse ouderen in hun huidige woning kunnen en willen blijven wonen. Welke aanpassingen zijn hiervoor nodig en mogelijk? Welke kosten brengt dit met zich mee voor de bewoners en welk beroep kan worden gedaan op de gemeentelijke WMO-middelen? Welke alternatieve woonmogelijkheden zijn er? De gemeente wil dit bewustwordings- en denkproces faciliteren met een goede informatievoorziening. De WMO-consulent kan bovendien tijdens keukentafelgesprekken hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Ook corporaties hebben hierin een rol. Ouderen zijn over het algemeen niet verhuiscapabel. De WMO-consulent kan door het schetsen van alternatieven wellicht een positieve bijdrage leveren aan de doorstroming, zodat ruime woningen weer beschikbaar komen voor gezinnen. Een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren helpt daarbij.

#### Vergroten en differentiëren woningaanbod ouderen

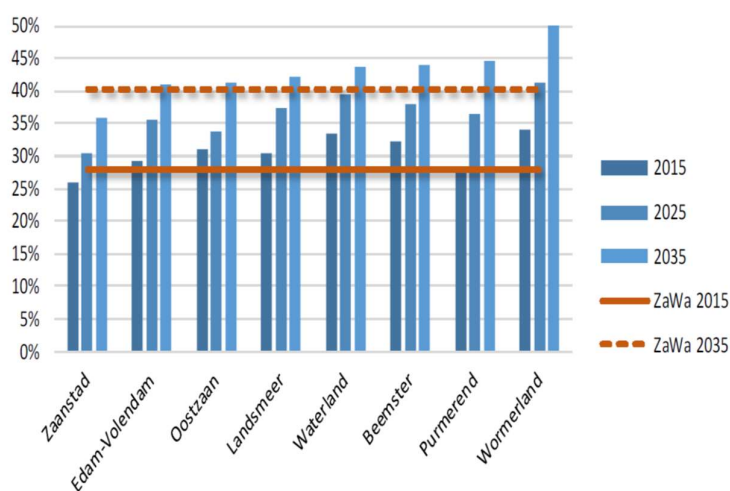
Vaak zijn ouderen die willen verhuizen nu voor geschikte woonvormen aangewezen op centrumgemeenten, zoals Purmerend, of in ieder geval de centrumkernen binnen Waterland. Vanwege de vergrijzing is de opgave het woningaanbod binnen Waterland te vergroten. Daarbij gaat het niet alleen over de ruimtelijke spreiding,

maar ook over de variëteit. Sommige ouderen zoeken vooral toegankelijkheid, comfort, gemak en de nabijheid van voorzieningen. Het label 'seniorenwoning' schrikt dan juist af. Anderen zijn op zoek naar meer beschutte woonvormen, waar zij zich veilig en geborgen voelen. Er is zeker vraag naar huurwoningen en er is ook vraag naar levensloopbestendige koopwoningen. Bij moderne woningen zullen de energielasten laag zijn. De gemeente staat open voor woningbouwplannen van zorgaanbieders. De gemeente staat ook open voor bijzondere woonvormen. Denk aan vormen geïnitieerd door inwoners zelf, zoals coöperatieve woonvormen of woongroepen. Relevant is ook de beschikbaarheid van voorzieningen. Wenselijk is om de woningen nabij voorzieningen te realiseren. Dit zal niet altijd mogelijk zijn in de kernen. Wellicht is het ook mogelijk het om te draaien en de voorzieningen naar de ouderen te brengen (mobiele voorzieningen, bijvoorbeeld diensten en activiteiten).

### Subsidieaanvraag doorstroming senioren

In 2020 is er door Zaanstreek - Waterland een subsidie aanvraag gedaan richting het Woonfonds van de Provincie NH. De subsidie aanvraag betreft een gezamenlijke regionale aanpak voor doorstroming van senioren naar voor hen geschikte huisvesting. Deze sluit aan bij het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van Amsterdam, Zaanstreek/Waterland/Amstelland-Meerlanden en de Woonagenda Zaanstreek-Waterland 'Samen optrekken'. We zetten ons conform de gezamenlijke woonagenda in om het bewustzijn onder ouderen hiervoor te vergroten, om hen te faciliteren om hun woning aan te passen en om meer geschikte huisvestingsmogelijkheden voor hen te realiseren. Bij dat laatste gaat het om zowel levensloopbestendige woningen als om specifieke woonvormen voor senioren die zorg en ondersteuning nodig hebben. Belangrijke opgave uit het RAP en de woonagenda Zaanstreek-Waterland is om de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming te stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.

Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder in Zaanstreek-Waterland (bron: prognose Provincie Noord-Holland)



Veel senioren geven aan dat hun woning geschikt is om oud in te worden, of in ieder geval met wat aanpassingen geschikt is te maken. Wanneer de woning niet geschikt blijkt te zijn, zijn er drie opties: verhuizen, de woning aanpassen of afwachten. Vooral de 'jongere' ouderen zijn bereid iets te ondernemen. Boven de 75 jaar is die bereidheid kleiner.

Senioren in Nederland ervaren de volgende belemmeringen om te verhuizen:

emotioneel: binding aan woning en buurt

woningaanbod: geen passend aanbod, geen overzicht van het aanbod, te ingewikkeld om op aanbod te reageren

financieel: hogere woonlasten, kosten verhuizen en woning in oude staat terugbrengen, onzekerheid over financiële situatie in toekomst (pensioen, zorgkosten, huurtoeslag), geld willen over houden voor kinderen

praktisch: gedoe om verhuizing te regelen

Via een maatwerkbenadering willen we meer senioren verleiden en faciliteren om te verhuizen naar een passende woning. We richten ons specifiek op een overstap van 65-plussers vanuit eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen. Daarbij beogen we 300 senioren per jaar in de regio naar een passende woning te verhuizen. Zowel in de koop- als de huursector, met een accent op doorstroming binnen de sociale huursector. We ontwikkelen met corporaties een aanpak gericht op ontzorging van senioren, prijsprikkels en voorrang bij het

verkrijgen van een andere woning. Gebiedsgericht werken en samenwerking tussen corporaties zijn daarbij sleutelwoorden. Ook in de koopsector liggen er kansen. Deze verkennen we met makelaars, banken en ouderenorganisaties

#### **Verkennen mogelijkheden beschermd wonen**

Doelgroepen die, jong of oud, niet (meer) zelfstandig kunnen wonen, zijn veelal aangewezen op beschermd woonvormen, met begeleiding of 24-uurszorg. Waterland wil zich inzetten om dergelijke woonvormen binnen de gemeentegrenzen te realiseren en zullen de mogelijkheden verkennen. Waarschijnlijk zijn woonvoorzieningen voor doelgroepen die vaker voorkomen eerder haalbaar, bijvoorbeeld voor dementerende ouderen, en zijn voorzieningen eerder haalbaar in de grotere kernen.



Voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn nu voornamelijk voorzieningen in centrumgemeente Purmerend. Inwoners uit Waterland kunnen na een periode in Purmerend echter nauwelijks terugkeren naar Waterland vanwege een tekort aan beschikbare sociale huurwoningen. Voor verdere ontwikkeling is een vertrouwde omgeving echter belangrijk, daarnaast is het belangrijk voor de doorstroom van beschermd naar begeleid woningen. Een groter aanbod van sociale huurwoningen in Waterland voor deze doelgroep zal moeten worden onderzocht om in te kunnen zetten op ambulantisering van de hulp (housing first).

#### **Jongeren met een beperking die zelfstandig (moeten) wonen**

Jongeren met een met een licht verstandelijke beperking of jongeren met een fysieke beperking moeten zo “normaal” mogelijk kunnen wonen en zij kunnen dat zelfstandig al komt daar soms wel begeleiding bij kijken. Deze jongeren hebben minder mogelijkheden op de arbeidsmarkt en moeten vaak van een laag inkomen rondkomen zonder perspectief op groei. Dit betekent dat zij (langdurig) tot doelgroep van corporaties behoren. Voor jongeren die uit een instelling voor jeugdzorg komen en zelfstandig moeten gaan wonen (bijvoorbeeld omdat zij de leeftijd van 18 hebben bereikt) is het moeilijk om betaalbare woonruimte te vinden. Dit belemmert de verzelfstandiging van de jongeren. Bovendien, zolang de jongere door gebrek aan betaalbaar aanbod niet de instelling voor jeugdzorg uit kan, is dat – vanuit zorgkosten gezien - ook duur. Sommige jongeren blijven langer thuis, maar dit leidt tot spanning en onwenselijke langdurige belasting van ouders. Het is wenselijk met corporaties en (jeugd)zorginstellingen afspraken te maken over passende huisvesting en begeleiding. Want er vallen veel groepen (jongeren) buiten de boot door psychosociale en financiële beperkingen.

De gemeente, Hoorne Vastgoed, BPD Ontwikkeling en Stichting Philadelphia hebben in juli 2020 een intentieovereenkomst getekend voor het project Galgeriet in Monnickendam. Het voornemen is om circa 24 wooneenheden te realiseren ten behoeve van de huisvesting, zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. De partijen streven er naar om uiteindelijk een definitief ontwerp voor de zorglocatie gereed te hebben en wanneer er een definitieve samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten streven we ernaar om de oplevering van de te bouwen zorglocatie rond medio 2022 te laten plaatsvinden.

Stichting de Boeglijn bestaat uit een aantal ouders van kinderen met een autistische stoornis. Het voornemen is om op het project Galgeriet appartementen te realiseren om ongeveer 18 jongvolwassenen te huisvesten. Dit gaat dan om begeleid wonen, waarin een zorgaanbieder begeleiding en ondersteuning biedt aan de jongvolwassenen. Daar waar mogelijk ondersteunen wij dit initiatief.

#### **Wonen met mantelzorg**

De gemeente Waterland hecht groot belang aan de ondersteuning van mantelzorgers en dan met name de zwaar belaste mantelzorgers. Vanuit de WMO wordt voorzien in verschillende mogelijkheden. Vanuit het beleidsveld wonen kan worden gedacht aan ondersteuning in de vorm van mantelzorgwoningen. Deze woningen maken het (tijdelijk) mogelijk om mantelzorger dicht bij de hulpbehoevende te wonen. De vraag naar woonruimte voor mantelzorgers neemt toe.

### **Waarborgen leefbaarheid**

Langer thuis wonen en extramuralisering van allerlei kwetsbare groepen heeft effecten op de leefbaarheid: er wonen meer mensen met bijvoorbeeld psychiatrische problematiek of dementie in de wijk. Dit vraagt continue aandacht van gemeente, corporaties en zorginstellingen. Samenwerking en directe lijnen bij problemen rond zorg en openbare orde is een vereiste.

### **Woonzorgvisie**

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om nog in 2021 met een woonzorgvisie te komen. Met een woonzorgvisie geef je als gemeente sturing aan de manier waarop je wonen en zorg wilt invullen. Hiermee wordt antwoord gegeven op vragen als: Hoe ontwikkelen de verschillende doelgroepen met een zorgvraag zich de komende jaren? Wat is het huidige aanbod aan diverse woonvormen en (zorg)voorzieningen binnen de gemeente? Zijn er voldoende woonvormen voor mensen met een zorgvraag (zowel intramuraal als extramuraal) op de juiste plek?



## 5. Wat vragen we aan de corporaties?

### Inleiding

In Waterland hebben we drie werkzame corporaties (Wooncompagnie, Intermaris en Woonzorg) waar we met veel plezier mee samenwerken.

De corporaties zijn niet alleen van groot belang voor het bouwen van sociale huurwoningen maar ook op andere manieren voor het sociale segment in onze samenleving. Zo hebben zij bijvoorbeeld het SPW-gebouw, dorps huis Uitdam, dorps huis Marken de HOED in hun bezit. Dit zijn publieke ruimtes waar onze inwoners met veel plezier en gebruik van kunnen maken om aan diverse activiteiten deel te nemen. Hierbij kun kan gedacht worden aan breien, klaverjassen, biljarten en een open eettafel voor ouderen vanuit Stichting WonenPlus. Mooie initiatieven om binnen de gemeente samen te komen!

De drie genoemde speerpunten worden in dit hoofdstuk gespecificeerd naar de onderwerpen waarop de gemeente een bod van de corporaties verwacht, als bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid.

### Onderwerpen

De gemeente kiest de volgende uitgangspunten voor de gesprekken over afspraken met de corporaties:

- Gezien de druk op de sociale huursector (van reguliere woningzoekenden en van de groeiende groep vergunninghouders) de sociale woningvoorraad qua omvang fors te vergroten.
- Bij financiële draagkracht van de corporaties een actieve rol bij realisatie van nieuwe sociale woningen en middeldure huurwoningen.
- Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen ook sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen realiseren, vanwege de toegankelijkheid voor de primaire doelgroep (Passend toewijzen).
- Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, om zoveel mogelijk doelgroepen te kunnen bedienen. Voor Waterland betekend dat, dat ook boven de aftoppingsgrenzen wordt gebouwd om kandidaten met een iets hoger inkomen een kas te geven en doorstroming te faciliteren. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan het landelijk Sociaal Huurakkoord.
- In principe geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij dit nodig is als compensatie voor kleinere projecten.
- Aanpassen van de samenstelling van de sociale voorraad aan de veranderende bevolkingssamenstelling (groei 75-plussers, jongeren en alleenstaanden). Nieuwbouw biedt hiervoor de meeste kansen. Het gaat dan met name om het toevoegen van levensloopbestendige appartementen.
- Beter benutten van de sociale voorraad door scheefwoners en ouderen te laten doorstromen. De woningen komen dan weer beschikbaar voor diegenen die erop zijn aangewezen. Hoewel de beïnvloedingsmogelijkheden beperkt zijn, vindt de gemeente het volkshuisvestelijk belang groot.



- Corporaties kunnen tijdelijk maximaal 10% van het jaarlijks vrijkomend aanbod toewijzen aan huishoudens met een inkomen net buiten de doelgroep (€ 39.055 - € 43.574, prijspeil 2020). Wellicht kan dit als instrument worden ingezet om doorstroming te bevorderen. Dit zou niet ten koste mogen gaan van de kansen van de primaire doelgroep.
- Huisvesten van statushouders conform de taakstellingen.
- Op peil houden van de slaagkansen van de primaire doelgroep. In het kader van Passend toewijzen betekent het dat voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 663,40 voor 3- of meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2020) moeten worden aangeboden. Dit kan betekenen dat corporaties hun streefhuurbeleid moeten aanpassen. Daartoe zijn ze waarschijnlijk toch al genoodzaakt, gezien het akkoord van Aedes en Woonbond over een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1%. Beide landelijke richtlijnen bieden een betere garantie voor de betaalbaarheid voor de lage inkomens dan het huurbeleid van de afgelopen jaren.
- Medewerking verlenen aan het gezamenlijk (woningbouwcoöperaties, gemeente, stakeholders)opstellen en realiseren van een -uiterlijk in 2021 vast te stellen- transitievisie warmte met daarin gezamenlijk ambities/afspraken over het verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving richting 2030 met een doorkijk naar 2050.
- Het uitbreiden van de hoeveelheid zonnepanelen
- Het organiseren van een gedragscampagne voor huurders (bijvoorbeeld de energiebesparingsladder van de woonbond)
- Het afsluiten van kookgas bij vertrekkende huurders, waardoor nieuwe huurders elektrisch gaan koken.
- De coöperaties maken in samenwerking met de gemeente afspraken over het creëren en onderhouden van groene tuinen/daken voor huurders en het afsluiten van hemelwaterafvoeren en de eventuele ontstening van het openbaar gebied.

Verder gelden de volgende eisen:

- De minimumeisen zijn label B bij renovatie en EPC=0 bij nieuwbouw. In het landelijke Energieakkoord is afgesproken dat corporaties streven naar gemiddeld label B in 2020. Een aanzienlijk deel van de corporatievoorraad in de gemeente heeft nu nog label D of lager. En de wijze waarop het overleg met huurders zal worden gevoerd, vanwege de benodigde instemming van 70% in geval van een huurverhoging.
- In de gemeente staan enkele corporatiecomplexen die verouderd raken. In de nabije toekomst willen we met de eigenaren het gesprek aangaan in hoeverre renovatie dan wel sloop/nieuwbouw het meest tegemoet komt aan doelstellingen rond gewenst woningtype en duurzaamheid en wat de haalbaarheid is.
- Inzet op leefbaarheid (kwetsbare groepen, schuldhulpverlening, et cetera) en de samenwerking daarbij.





### **Een redelijke bijdrage vanuit de Corporaties**

Conform de Woningwet gaat de gemeente er vanuit dat de corporaties bijdragen naar redelijkheid. In dat licht wordt verwacht dat de corporaties inzicht geven in hun investeringscapaciteit, de wijze waarop zij dit toedelen binnen hun werkgebied en wat dit betekent voor Waterland. Het op peil houden van de sociale voorraad is van groot belang voor de gemeente Waterland. Er is in de gemeente een langdurige uitbreidingsbehoefte. Voor deze opgaven is de (gezamenlijke) investeringscapaciteit van Intermaris, Woonzorg en Wooncompagnie onmisbaar. Intermaris heeft een ontheffing gekregen voor het bouwen in onze gemeente. Wij achten het voor het uitbreiden van de sociale huurvoorraad binnen de gemeente Waterland noodzakelijk dat alle woningcorporaties bijdragen. Omdat het zonder deze ontheffing niet mogelijk is voor Wooncompagnie om de noodzakelijke uitbreiding van de huurwoningvoorraad te realiseren is het noodzakelijk dat beide corporaties 'meedoen' op het project Galgeriet, om zo de voorraad uit te kunnen breiden. Mede hiervoor heeft Intermaris dan ook een ontheffing gekregen om te mogen bouwen in de gemeente Waterland.



## 6. Samenwerking en vervolg

In deze compacte woonvisie is het woonbeleid op hoofdlijnen gepresenteerd. Veel onderwerpen vergen een verdere uitwerking. Heel belangrijk is het samen met corporaties en huurdersorganisaties te komen tot prestatieafspraken. Ook andere partners zijn nodig voor de realisering van de punten uit deze woonvisie.

Concluderend wil de gemeente Waterland de komende periode meer gaan bouwen (1000 woningen), waarbij de grotere locaties (Galgeriet, de Kohnstamm, het c-veld Marken, de Regenboog en de Hellingweg) een belangrijke rol spelen. Het toevoegen van woningen in het sociale segment voor mensen met een laag inkomen is daarbij van groot belang en wordt waar mogelijk gewaarborgd door middel van een zelfbewoningsplicht, anti speculatie of ketting beding. Ook ligt de focus op de doorstroming van ouderen en het faciliteren van woningen voor jongeren met een beperking of voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben (beschermde wonen/maatschappelijke opvang). En als laatste stevige inzet op duurzaamheid, opstellen en realiseren van een -uiterlijk in 2021 vast te stellen- transitievisie warmte met daarin gezamenlijk ambities/afspraken over het verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving richting 2030 met een doorkijk naar 2050.

## Bijlage Woonvisie Waterland 2025: Analyse van de Waterlandse woningmarkt

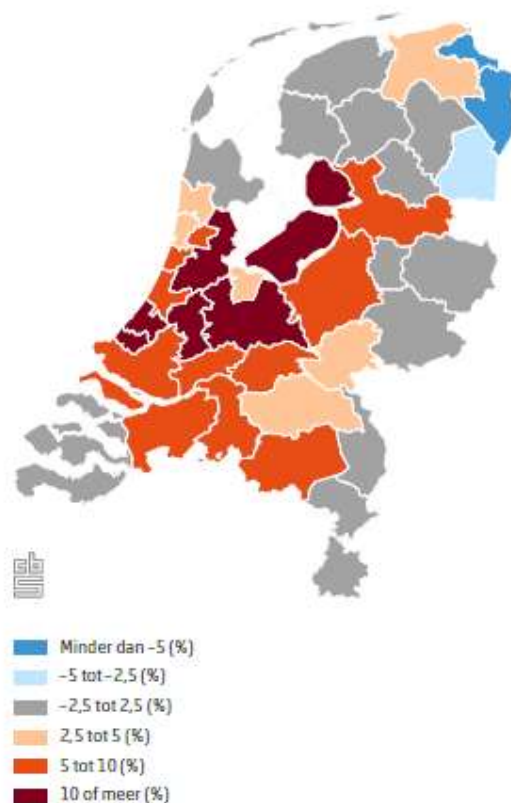
Dit document bevat de analyse van de huidige en toekomstige woningmarkt in de gemeente Waterland. De analyse is gebaseerd op bestaande gegevens.

### Demografische ontwikkelingen

De prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek laten tot 2035 een groei van de bevolking en de huishoudens zien:

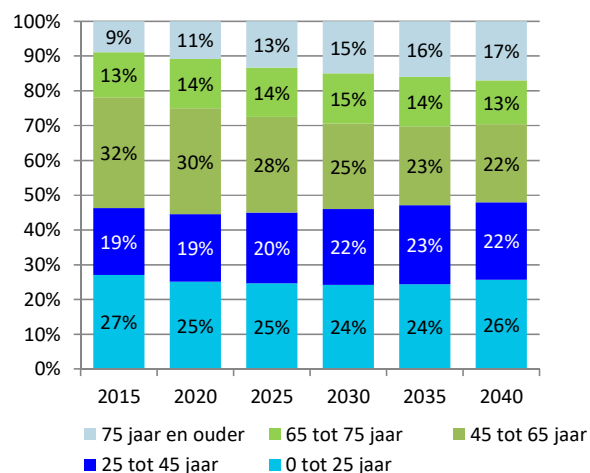
*Figuur 1: Bevolkings- en huishoudensprognose (CBS)*

#### a. bevolkingsgroei, 2018-2035



De bevolking in Waterland neemt niet alleen toe, maar verandert ook van samenstelling. Waar het aantal inwoners met een leeftijd tot 45 jaar ongeveer stabiel blijft, neemt het aantal 45 tot 65 jarigen af. Een toename is zichtbaar in de leeftijdscategorieën 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder. Er is sprake van [vergrijzing](#).

**Figuur 2: Ontwikkeling bevolking naar leeftijd 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)**



Als gevolg van de vergrijzing is sprake van voortzettende **gezinsverduunning** en van een toename van het aantal **alleenstaande huishoudens**. We zien desondanks dat de huishoudens in Waterland bestaan uit relatief veel gezinnen (figuur 3). In de gemeenten binnen het noordelijke deel van de Stadsregio Amsterdam is het aandeel gezinnen lager (ca. 40%). Een groot deel van deze gezinnen is al wat ouder (45-65 jaar).

**Figuur 3: Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2015-2019(%), (Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' 2019)**

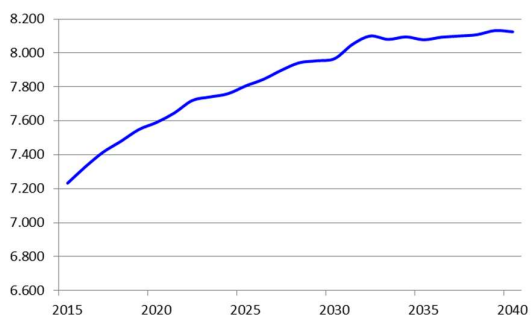


De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Waterland. In 2019 is ten opzichte van 2017 en 2015 nauwelijks iets veranderd aan de samenstelling van de woningvoorraad.

## Ontwikkeling woningbehoefte

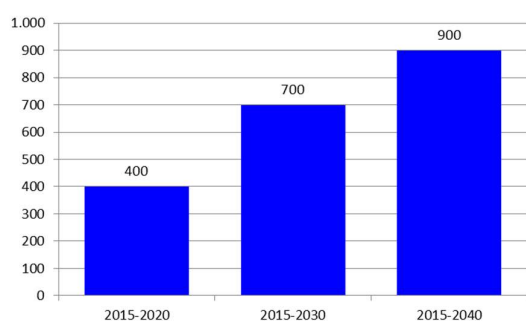
Naast een groei van het aantal huishoudens in Waterland wordt ook een toename van de woningbehoefte verwacht:

**Figuur 4: Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)**



De grootste groei treedt op in de periode tot 2020: ca. 400 woningen. In de jaren daarna (tot 2030) komen daar nog ongeveer 300 woningen bij. Tussen 2015 en 2030 moet rekening worden gehouden met een groei van ca. 700 woningen (Figuur 5).

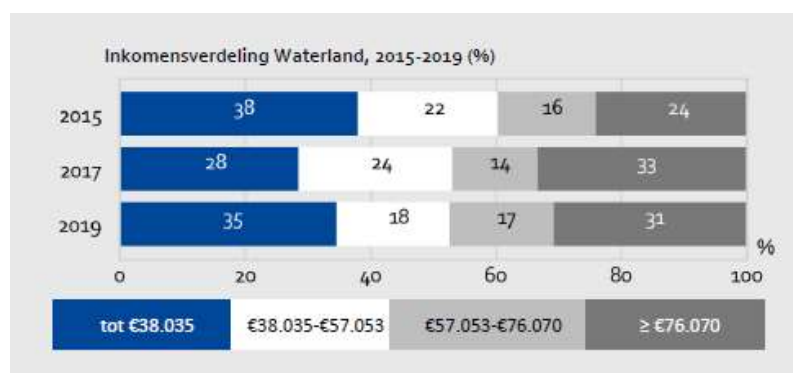
**Figuur 5: Ontwikkeling van de woningbehoefte 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)**



## Verdeling Inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Waterland is vergeleken met 2015 toegenomen. (31% versus 24%). Het aandeel met een laag inkomen fluctueert door de jaren heen. In 2015 was het aandeel 38%, in 2017 was dit 28% en in 2019, 35%.

**Figuur 6: Inkomensverdeling Waterland, 2015-2019 (%), (Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' 2019)**



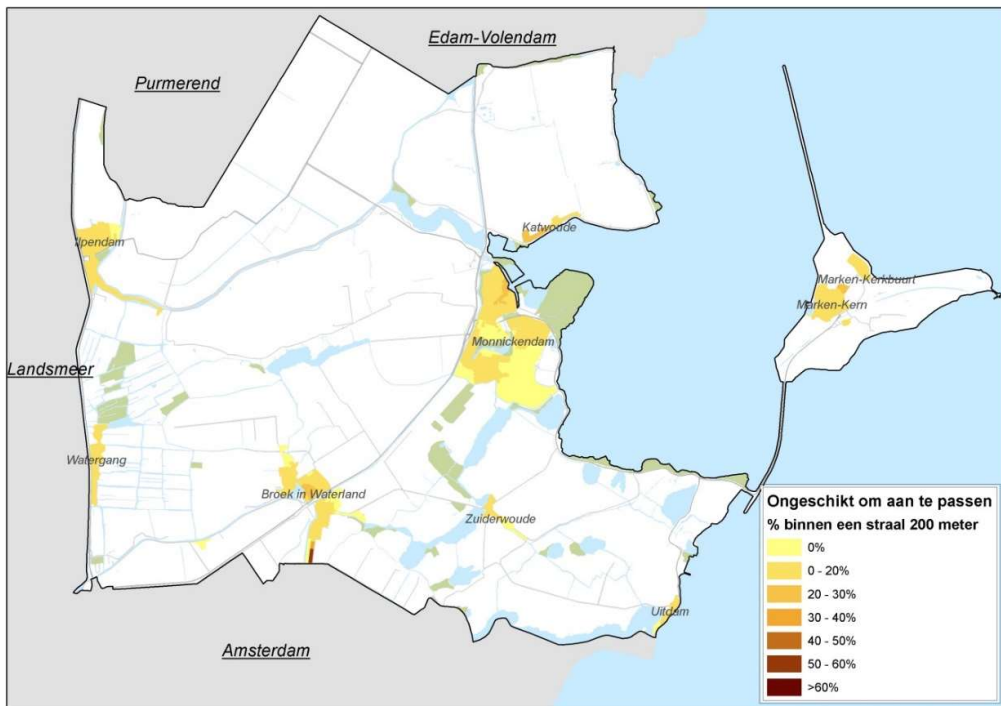
### De bestaande woningvoorraad

De groei in de woningbehoefte komt bovenop de huidige woningvoorraad van 7.076 woningen. Dit zijn vooral (grondgebonden) eengezinswoningen (86%). De andere 14% is een meergezinswoning. De meeste woningen (66%) bevinden zich in de koopsector. 33% is een huurwoning (ca. 27% is in bezit van corporaties en ca. 6% is particulier bezit).

Waterland is een relatief dure gemeente. Dit blijkt ook uit vraagprijzen gehaald uit Funda; zowel voor appartementen als grondgebonden woningen is de vierkante meterprijs vrij hoog. De gemiddelde woningwaarde in de gemeente is € 311.000, waarbij Katwoude en Broek in Waterland boven het gemiddelde zitten en Monnickendam en Marken er iets onder.

De Waterlandse woningvoorraad is over het algemeen goed geschikt om oud in te worden. De meeste woningen zijn geschikt om aan te passen indien nodig, bijvoorbeeld het krijgen van fysieke beperkingen (zie Figuur 6). Alleen in een deel van Broek in Waterland is ca. 56% van de voorraad (binnen een straal van 200 meter) niet aanpasbaar.

Figuur 7: Aanpasbaarheid van woningen in Waterland (RIGO)

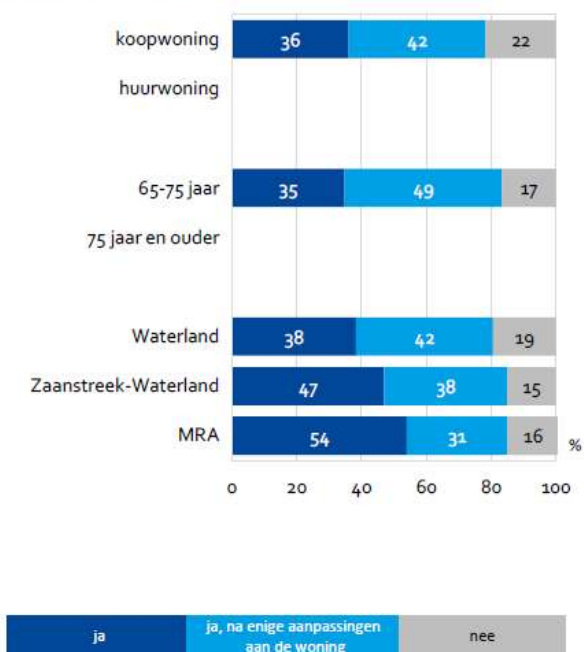


### Wonen en ouder worden

In Waterland is 37% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Monnickendam is de meest vergrijsde kern van Waterland, hier ligt dit aandeel op 39%. In Waterland vindt 38% van de 65-plussers de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij 42% is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Waterland geven ouderen wat vaker aan dan in de deelregio en de MRA dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

**Figuur 8: Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd 65-plussers, 2019 (%), (Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019')**

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)



### Verhuisbewegingen

Van de huishoudens in Waterland heeft 46% verhuisplannen, 17% wil zeker verhuizen, 29% misschien. Gezinnen geven minder vaak aan dan gemiddeld in de gemeente, dat zij zeker willen verhuizen. De meeste huishoudens in Waterland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Als men weg wil uit Waterland, maar in de deelregio wil blijven, dan is dat vaak Purmerend. 18% van de huishoudens die willen verhuizen wil buiten Zaanstreek – Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA) en Amsterdam het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 500 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Waterland te verhuizen. Ongeveer 2.400 huishoudens die al in Waterland wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 2.900 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Waterland. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De helft van de huishoudens geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en iets minder dan de helft aan een eengezinswoning.



**Figuur 9: Verhuiscensuren Waterland 2019 (Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019')**  
 Voor getallen die niet exact benoemd zijn hebben de deelnemers geen keus aangegeven

Verhuiscensuren Waterland, 2019		
	abs.	%
<b>Waar willen verhuiscensurde huishoudens uit Waterland naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.400	79
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	3
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	600	18
	abs.	%
<b>Waar wonen huishoudens die naar Waterland willen verhuizen nu?</b>		
binnen de gemeente	2.400	83
buiten de gemeente	500	17
<b>totaal</b>	<b>2.900</b>	<b>100</b>
<b>Wat zijn hun woonwensen?</b>		
eengezinswoning	1.100	44
meergezinswoning	1.300	50
beide	200	6
<b>Woningsoort</b>		
sociale huur   huur tot €720	700	28
middeldure huur   €720-€1.009	200	9
dure huur   €1.009 en meer	0	1
betaalbare koop   tot €279.000	400	15
dure koop   €279.000 - €409.000	700	29
duurste koop   €409.000 en meer	400	17
<b>Woonoppervlak</b>		
woonoppervlak tot 60m <sup>2</sup>	500	23
woonoppervlak 60-100m <sup>2</sup>	900	37
woonoppervlak >100m <sup>2</sup>	900	40

#### Verhuiscensuren: keuze voor Waterland

De meest genoemde reden om naar of binnen Waterland te willen verhuizen in het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' is vanwege de sfeer en historie. Van de verhuiscensurde huishoudens zegt 37% naar of binnen Waterland te willen verhuizen omdat zij daar zijn opgegroeid. Op de derde plek (32%) staat graag rustig(er) wonen, gevolgd door dicht bij familie willen wonen (29%). Goede plek voor mijn kinderen om op te groeien wordt door twee op de tien genoemd als reden. Ik wil groter wonen wordt door 16% opgegeven als reden gevolgd door ik wil in een kleinere plaats wonen met 13%.

Figuur 10: Redenen waarom men binnen/naar Waterland wil verhuizen, 2019 (%), (Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019')

