

# Samen wonen, samen zorgen in Zaanstreek-Waterland

Zeven bestuurlijke afspraken Wonen, Welzijn en Zorg in Zaanstreek-  
Waterland.



18 februari 2026

## Samenvatting

Het aantal ouderen neemt toe in de regio Zaanstreek-Waterland, wat vraagt om aanpassing van het beleid op wonen en zorg. Daarnaast zijn er zorgen over het aantal mensen in een kwetsbare positie. De afgelopen jaren hebben gemeenten en partners samengewerkt om de gezamenlijke opgave op wonen en zorg inzichtelijk te krijgen. Deze analyse is het uitgangspunt om tot regionale bestuurlijke afspraken Wonen en Zorg te komen in de regio Zaanstreek-Waterland.

Mensen en middelen zijn bij alle betrokken partijen schaars. Samenwerking en effectieve inzet van capaciteit en middelen is daarom van belang. Doel is om de beperkte middelen op een slimme manier in te zetten. Bijvoorbeeld door creatief te kijken naar mogelijkheden in de bestaande bouw, door domein overstijgend te werken en anders te rekenen.

De regionale bestuurlijke afspraken in dit document staan in dienst van de lokale uitvoering. Samen maken we afspraken over het aantal te realiseren passende koop- en huurwoningen per type en per aandachtsgroep. De daadwerkelijke uitvoering ligt in de individuele gemeenten, met de betreffende partners die daar actief zijn. Het perspectief voor de bestuurlijke afspraken is het jaar 2040, de vergrijzing is dan op zijn hoogtepunt. Het accent van de afspraken ligt op de komende vijf jaar, tot en met 2030.

De zeven bestuurlijke afspraken, hebben ieder betrekking op een belangrijk thema. De eigen regie en samenredzaamheid van inwoners staan daarbij zoveel mogelijk centraal.



**I. Preventie: we versterken de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg, om zware zorg te voorkomen of uit te stellen.**

*We benutten bestaand vastgoed in wijken (zoals basisscholen) die kunnen fungeren als ontmoetingsruimte en/of uitvalsbasis voor samenwerkende professionals uit diverse domeinen. En streven naar een goede balans tussen zelfredzaamheid en wederkerigheid.*

**II. Woonopgave nieuwbouw: We realiseren 8.000– 10.000 extra koop- en huur-nieuwbouwwoningen (nultreden-, geclusterde-, zorggeschikte woningen) voor ouderen tot en met 2040.**

*Deze opgave is per gemeente gespecificeerd en wordt regionaal gemonitord. We werken gezamenlijk aan de opgave en spreken een heldere escalatieroute af.*

**III. Woonopgave bestaande bouw : We realiseren, door transformatie van de bestaande bouw, 20 woon complexen volgens het lang leven thuis principe, tot en met 2040.**

*We stellen gezamenlijke principes op in relatie tot de bundeling van divers zorgaanbod rond diverse doelgroepen en maken concrete afspraken over de woningtoewijzing, die leiden tot een goede bewonersmix, zorgzame buurten en efficiëntere zorg & welzijn.*

**IV. Woonopgave aandachtsgroepen met zorg: We realiseren voldoende woonvormen voor aandachtsgroepen met een zorgvraag.**

*We starten met de realisatie van Skaeve Huse op regionaal niveau en werken ook aan beschikbaarheid van Domus plus voorzieningen in de regio. We spreken af wat hierna wordt geprioriteerd en opgepakt (en door wie), op basis van de uitkomsten van de gezamenlijke inventarisatie en aanbevelingen die hieruit voortkomen. Dit wordt nog nader uitgewerkt en doorleefd, met de bestaande relevante gremia<sup>1</sup>. Aanvullend hierop wordt zo nodig een regionaal Dorpsplein ingericht.*

**V. Nabijheid: We realiseren geclusterde of zorggeschikte ouderenwoningen zoveel als mogelijk in de nabijheid van voorzieningen zoals de huisarts, apotheek, supermarkt, OV en een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten.**

*Over de aanwezigheid van huisartsen (continuïteit en huisvesting) maken we heldere afspraken met de vertegenwoordigers van de eerstelijnszorg en Zilveren Kruis.*

**VI. Fair Share: We verdelen de huisvesting van aandachtsgroepen (jongeren en volwassenen) evenwichtig over de regio. Samen kijken we wat elke gemeente doet en wat past.**

*Coalities van gemeenten, corporaties en zorgaanbieders 'tekenen in' voor een of meerdere voorzieningen voor aandachtsgroepen. We geven prioriteit aan het fors en structureel terugdringen van dak- en thuisloosheid, met een regionaal actieplan dakloosheid waarbij 'Wonen Eerst' het uitgangspunt is.*

**VII. Domeinoverstijgend: We werken domein overstijgend, monitoren de voortgang en zijn een lerend netwerk.**

*We betrekken Provincie en het Ruimtelijk Domein. We leren van elkaar als het gaat om onder andere inzet zorgtechnologie, coöperatieve woonvormen, beheer locaties en wijkgericht werken.*

---

<sup>1</sup> Zoals de werkgroep en portefeuillehoudersoverleg Personen met onbegrepen gedrag (Samenwerking Zorg&Veiligheid, 'Allen voor Een') en de coalitie Mentale gezondheid (IZA)

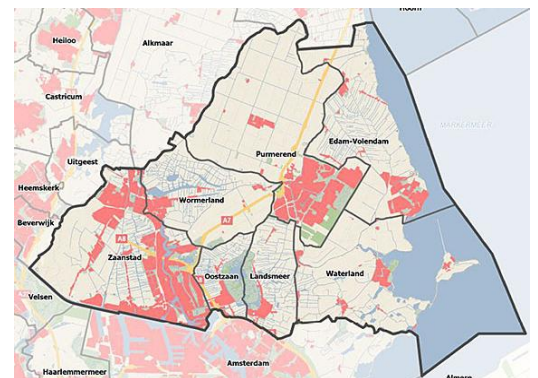
# 1. Inleiding

Het aantal ouderen neemt toe in de regio Zaanstreek-Waterland, wat vraagt om aanpassing van het beleid op wonen en zorg. Daarnaast zijn er zorgen over het aantal mensen in een kwetsbare positie zoals (dreigend) dakloze en thuisloze mensen, waaronder ook minderjarigen. Bij veel ouderen en aandachtsgroepen ontbreekt het aan passende en/of toekomstbestendige huisvesting of woonvoorziening en dat heeft impact op betrokkenen en hun omgeving. Huisvesting is immers een basis om goed en gezond te kunnen leven. Mensen en middelen zijn bij alle betrokken partijen schaars. Samenwerking en effectieve inzet van capaciteit en middelen is daarom van belang. Doel is om de beperkte middelen op een slimme manier in te zetten. Dit vraagt om samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, het Zilveren Kruis (zorgkantoor) en andere stakeholders.

## Regionale samenwerking

De afgelopen jaren hebben gemeenten en partners samengewerkt om de gezamenlijke opgave op wonen en zorg inzichtelijk te krijgen. Zo ligt er een regionale woonzorganalyse (Companen, 2024), die is vastgesteld door de colleges en in een aantal gemeenten een lokale doorvertaling heeft gekregen. Ook hebben de zeven gemeenten in de regio ieder een woonzorgvisie opgesteld. Deze kennen veel gemene delers.

De regionale woonzorganalyse wordt benut als gezamenlijk vertrekpunt om te komen tot concrete, regionale afspraken rond de gezamenlijke opgave (wie doet wat, wanneer en hoe). Bijvoorbeeld in relatie tot specifieke aandachtsgroepen, het bevorderen van de doorstroming, passende toewijzing en het alloceren en monitoren van vraag en aanbod. Zowel als het gaat om nieuwbouw als de actualisatie/aanpassing van bestaande bouw (koop en huur).



Partners binnen het Integrale Zorgakkoord en het aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord werken samen om de zorg goed, toegankelijk en betaalbaar te houden en verbinden zich aan de opgave voor voldoende woningen. De regionale uitvoeringsagenda IZA Wonen & Zorg is opgebouwd vanuit vijf pijlers. De bestuurlijke afspraken vallen onder pijler 1, maar hebben directe raakvlakken met de overige pijlers.

- ❖ Pijler 1, Regio in Beeld
- ❖ Pijler 2, Bewustwording
- ❖ Pijler 3, Beschikbaarheid Zorg
- ❖ Pijler 4, Preventie en doorstroming
- ❖ Pijler 5, Bovenlokale, regionale voorzieningen

Ook op de andere pijlers van de uitvoeringsagenda worden op specifieke thema's regionale afspraken gemaakt:

- Uitstroomurgenties
- Aanpak Dakloosheid
- Oplossingen voor de doelgroep WLZ-ggz
- Skaeve Huse en andere woonzorgvoorzieningen

## Lokale uitvoering.

De regionale bestuurlijke afspraken in dit document staan in dienst van de lokale uitvoering. Samen kijken wat nog nodig is en waarin we elkaar kunnen versterken. Bijvoorbeeld door creatief te kijken naar mogelijkheden in de bestaande bouw, door domeinoverstijgend te werken en anders te rekenen<sup>2</sup>. We maken afspraken over het aantal te realiseren passende woningen per type en per aandachtsgroep. De individuele gemeenten en hun partners hebben een belangrijke rol in de realisatie van de woningen.

## Bestuurlijke afspraken

Het perspectief voor de bestuurlijke afspraken is het jaar 2040, de vergrijzing is dan op zijn hoogtepunt. Maar de afspraken hebben specifiek betrekking op de komende vijf jaar, tot en met 2030.

Doel van de bestuurlijke afspraken is:

- Partijen benoemen waar zij tot 2040 en specifiek de komende 5 jaar, het accent op willen leggen wat betreft de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen .
- Partijen maken inzichtelijk wat er al is gerealiseerd of gestart, om ook de successen met elkaar te kunnen vieren.
- Partijen beschrijven welk deel van de opgave nog resteert en hoe zij dat willen gaan realiseren, zodat er ook in de volgende bestuursperiode gelijk stappen kunnen worden gezet en de voortgang geborgd en gemonitord wordt.

De opgave vraagt om een passende schaal: een regionale aanpak. Als regio onderkennen we de noodzaak om vanuit een gezamenlijke visie en vooral tot heldere, concrete afspraken te komen. De schaal van de regio Zaanstreek-Waterland biedt de mogelijkheid om krachten te bundelen en om tot concrete oplossingen te komen. Dit sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Holland en versterkt de rol binnen de MRA. Daarvoor is dit document bedoeld; van analyse naar actie en monitoring. In 2026 vertalen we deze afspraken naar een meerjarige werkagenda.

---

<sup>2</sup> In het traject 'Anders rekenen' is een methode/businesscase ontwikkeld om domeinoverstijgend te laten zien welke investeringen nodig zijn en welk rendement dat oplevert, toepasbaar voor Lang leven thuisflats. De Wet domeinoverstijgend samenwerken (Wet DOS) maakt deze financiering mogelijk. Hoe dat precies wordt uitgewerkt is nog niet bekend, daarover vindt eerst overleg plaats tussen het ministerie van VWS en de zorgkantoren, en daarna tussen het Zilveren Kruis en de betrokken partners in de regio.

## 2. Overwegingen

De regio Zaanstreek-Waterland staat de komende jaren voor grote uitdagingen op de domeinen wonen, welzijn en zorg. De woningmarkt staat onder druk, de zorgkosten stijgen, de arbeidsmarkt is krap, de vergrijzing neemt toe. Tegelijkertijd hebben we een grote opgave op wonen, welzijn en zorg te realiseren. In de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting en in het landelijke beleid 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' wordt gesproken over verschillende aandachtsgroepen en ouderen die een woon-zorgvraag hebben:

### 1 Overzicht nationale aandachtsgroepen

<b>Aandachtsgroepen met duidelijke zorgvraag</b>	<b>Overige aandachtsgroepen</b>
Ouderen	Arbeidsmigranten
Mensen met een lichamelijke- verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid	Woonwagenbewoners
Uitstromers intramurale voorzieningen (beschermd wonen, klinische geestelijke gezondheidszorg, vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, jeugdzorg, inclusief pleeggezinnen)	Studenten
Mantelzorgverleners en - ontvangers (Dreigend) dak- en thuisloze mensen	Statushouders (via taakstelling)
Ex gedetineerden met een zorgbehoefte	Uitstappende sekswerkers

Voor deze ouderen en aandachtsgroepen geldt dat dat ze allemaal een eigen woonvraag hebben. Wel is er verschil in omvang, vooral de groep ouderen (65+) gaat de komende vijftien jaar flink toenemen. Bij andere aandachtsgroepen is de omvang en de groei veel beperkter. Dit wil niet zeggen dat deze minder aandacht vragen; gelet op de complexiteit is veel inspanning nodig om passende woonzorgvoorzieningen te realiseren. Daarvoor is bestuurlijke daadkracht nodig. De aandachtsgroepen in de rechter kolom hebben wel een woonvraag, maar er is geen primaire zorgvraag. Veelal is er voor deze aandachtsgroepen bestaand beleid. Om deze reden gaan deze *bestuurlijke afspraken* vooral over die mensen met een (groeierende) woon-, zorg- & welzijnsvraag.

## Uitgangspunten

Een tekort aan (toekomstige) zorgmedewerkers, de hoge zorgkosten en het beleid van de overheid met als doel dat mensen zo lang mogelijk 'thuis' blijven wonen, maken dat de zorg anders georganiseerd moet worden. Om deze zorgtransformatie te laten slagen, zijn er meer passende woningen nodig dan nu beschikbaar (opgave in het fysieke domein). De woningen dienen zoveel mogelijk geclusterd bij elkaar te staan, zodat zorg efficiënt geleverd kan worden als die nodig is. De bewoners van de woningen vormen idealiter samen een sterke community en kijken naar elkaar om. Dit voorkomt de noodzaak om professionele zorg in te zetten of stelt de behoefte aan zwaardere vormen van zorg uit. Daarbij is het belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat kan in een 'huis van de wijk' zijn, maar zeker ook in de openbare ruimte, galerijen, of een ontmoetingsruimte in een wooncomplex.

Het is noodzakelijk om onze huidige aanpakken te versnellen en te versterken, omdat er anders te weinig passende woningen zijn, de zorg niet meer te betalen en te organiseren is en de leefbaarheid

in wijken en kernen nog meer onder druk komt te staan. Landelijk beleid en wet- en regelgeving vragen van onze gemeenten om een duidelijke aanpak.

Uitgangspunten bij deze regionale bestuurlijke afspraken zijn:

- We sluiten aan bij de behoeften van onze inwoners en hun naasten in de omgeving. Organisaties en gemeenten bieden de randvoorwaarden voor lokale gemeenschappen. Daarbij streven we naar:
  - Zoveel mogelijk inwoners kunnen zo passend mogelijk wonen, in een omgeving die zo goed mogelijk aansluit bij hun behoefte; - rekening houdend met de (on)mogelijkheden die er op dit moment zijn in de samenleving; - met de juiste zorg en ondersteuning wanneer dat nodig is.
  - Het vormgeven van een inclusieve samenleving waar mensen voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien en waar iedereen ertoe doet.
  - Het vormen van gemeenschappen door hier in nieuwbouw, verbouw en beheer rekening mee te houden en het gebied in te richten op ontmoeting en verbinding. Het gaat om ouderen én kwetsbaren zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid, dak en thuislozen.

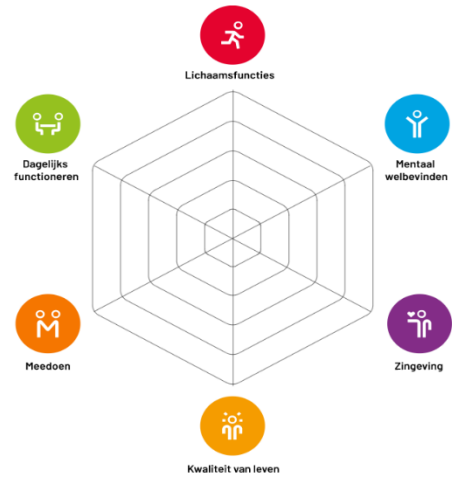
Passende huisvesting (met goede toegang tot zorg) draagt bij aan:

- Waardig en comfortabel leven; mentale en fysieke gezondheid;
- Minder druk op de zorginstellingen (bij langer thuis wonen en tijdsge doorstroming uit instellingen);
- Gelukkig opgroeien (bescherming hele huishouden, plek voor slapen, ontmoeting, ontspanning etc.);
- Meedoen in de samenleving/participatie; toegang tot werk, zorg, sociale contacten;
- Veiligheid en stabiliteit op de leefgebieden; voorkomen afglijden/maatschappelijke teloorgang (dakloosheid).

- We erkennen dat het gaat om een samenhangende opgave die zowel fysiek (woningen, openbare ruimte) als sociaal is (samen leven en zorgen).
- We sluiten aan bij wat we al doen, en kijken wat nodig is om tussen nu en 2040 voldoende zorg, welzijn en woningen te kunnen realiseren. Dit alles is niet vrijblijvend. Naast het maken van concrete, goed meetbare afspraken met de focus op de komende vijf jaar, is het belangrijk deze afspraken ook te monitoren. Daarbij maken we gebruik van zoveel mogelijk bestaande gegevens. Gemeenten monitoren rondom de Woondeal twee keer per jaar de voortgang rondom het realiseren van en plannen voor woningbouw. Corporaties rapporteren jaarlijks over de woningtoewijzing. Op basis van deze en andere data sturen we tijdig bij als we afwijken van de afgesproken koers. Hiervoor wordt een monitorinstrument ontwikkeld.

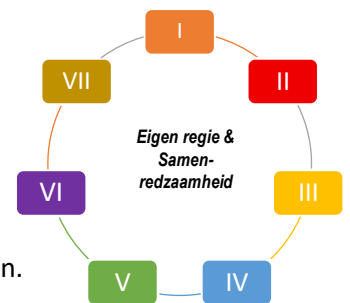
- We werken vanuit het gedachtegoed van positieve gezondheid en de brede welvaart-benadering dat hiermee raakvlakken heeft. Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. Én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Het accent ligt dus niet op ziekte of beperking, maar op mensen zelf; op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt.

## 2 Spinnenweb Positieve Gezondheid



### 3. Afspraken

Samenleven vraagt om sterke gemeenschappen waar mensen elkaar ondersteunen. Daarbij staan eigen regie en samenredzaamheid van inwoners zoveel mogelijk centraal. Vanuit een brede sociale basis wordt informele hulp en zorg geboden, zodat zorg naast de grote opgave voor ouderen ook beschikbaar is voor de kwetsbaren in de samenleving. Dit vraagt om samenhangende afspraken. Om deze reden zijn de afspraken in een cirkel geplaatst wat laat zien dat ze onderling verbonden zijn. Er is geen prioritering of logische volgorde, de gehanteerde Romeinse cijfers zijn opgenomen om eenvoudig te kunnen verwijzen naar een afspraak.



#### **I Preventie: we versterken de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg om intensieve zorg te voorkomen of uit te stellen.**

De samenwerkende partners in de regio Zaanstreek -Waterland streven naar een gezonde, veilige en kansrijke leefomgeving. Ondersteuning en zorg worden efficiënt en effectief georganiseerd, vroegtijdig, en zo dicht mogelijk bij inwoners.

De woonzorgopgave is naast een fysieke ook nadrukkelijk een sociale opgave, die in de praktijk begint bij inwoners, hun leefomgeving en bestaande netwerken in wijken en kernen. Preventie, samenredzaamheid en community building worden niet primair gerealiseerd via plannen of structuren, maar door wat mensen samen doen en wat daar lokaal al aan ondersteuning aanwezig is.

We zetten in op het versterken van de gemeenschappen (gedachtegoed van Community Building) bij specifieke woonvormen, complexen en buurten. We doen dit door versterking van de brede sociale basis. We stimuleren medewerkers en vrijwilligers die in de wijk actief zijn, te werken en te handelen vanuit de principes van Community Building.

Welzijns-, zorg- en sociaalwerkorganisaties vervullen hierin een uitvoerende en verbindende rol. Zij sluiten aan bij wat er al gebeurt, versterken bestaande initiatieven en netwerken, signaleren vroegtijdig en verbinden inwoners met passende ondersteuning. Sociaal werk vormt daarmee een dragend fundament onder het langer zelfstandig wonen en draagt eraan bij dat een beroep op zwaardere zorg wordt voorkomen of uitgesteld.

Het is belangrijk dat alle stakeholders dezelfde taal gebruiken en elkaars rollen (h)erkennen. We werken het begrip 'community building' verder uit en beschrijven de rol van maatschappelijke partners. We stellen een business case op over naar de financiering van ontmoetingsruimten.

Ontmoeten en bewegen is belangrijk voor kwaliteit van leven en het fysieke en mentale welbevinden. We stellen ontwerpprincipes op voor de inrichting van wijken en buurten bij nieuwbouw en transformatie, zodat er levende buurten ontstaan waar mensen elkaar ontmoeten. We benutten bestaand vastgoed in wijken (zoals basisscholen). De openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk dementievriendelijk ingericht met duidelijke en herkenbare looproutes en voldoende rustmogelijkheden.

We sluiten aan bij de wijkactieplannen en de initiatieven zoals bij G'oud, 'Allen voor Een' (m.n. thema Personen met onbegrepen gedrag/POG) en de IZA-opgave Mentale gezondheid. Voor ouderen wordt hier ingezet op de doorontwikkeling van communitycare en de versterking van de eigen regie en ondersteuning van de informele zorg. Vanuit de opgave IZA Mentale gezondheid betrekken we de

ontwikkeling om te komen tot laagdrempelige ondersteuningsnetwerken, voor personen die psychisch kwetsbaar zijn.

We onderzoeken de mogelijkheid om te komen tot gezamenlijke financiering van regionaal opererende vrijwilligersorganisaties op het gebied van zorg (zoals Anna's Huis, Huis aan het Water en hospices).

Dit vraagt geen nieuwe plannen, maar wel realisme dat de woon-zorgtransitie in de praktijk kan leiden tot een structurele verzwarende van de uitvoeringsopgave in het sociaal domein, waarmee in de verdere uitwerking en monitoring rekening wordt gehouden.

## **Woonopgave nieuwbouw: we realiseren 8.000– 10.000 extra koop- en huur-nieuwbouwwoningen (nultreden-, geclusterde-, zorggeschikte woningen) voor ouderen tot en met 2040.**

Als definitie van geschikte woningen voor ouderen hanteren het rijk en de provincie drie typen woningen als het gaat om ouderenhuisvesting: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen<sup>3</sup>.

- Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat houdt in dat de woning en de belangrijkste gebruiksruidtes (keuken, badkamer, toilet en slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn.
- Geclusterde woonvormen zijn woningen die in het geval van nieuwbouw toegankelijk zijn zonder traplopen en die zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel. In een geclusterde woonvorm wordt bij nieuwbouw dus verondersteld dat het een clustering van nultredenwoningen betreft. Het uitgangspunt is een minimale clustering van 12 zelfstandige woningen. Daarnaast is een ontmoetingsruimte (in pandig of op loopafstand) vereist.
- Zorggeschikte woningen zijn rolstoelgeschikte zelfstandige woningen, die onderdeel uitmaken van een woonvorm die voor rolstoelgebruikers toegankelijk en doorgankelijk is. Ook voor deze woningen geldt dat de woon- en eetruimte, het toilet, de badkamer en de slaapkamer rolstoelgeschikt moeten zijn.

Bron: Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen

Uit het onderzoek van Companen (2024) blijkt de behoefte aan deze drie typen woningen voor 2030 en 2040. Het gaat om zowel koop- als huurwoningen. Daarbij is van belang dat bewoners ook actief gestimuleerd worden om op tijd te verhuizen naar geclusterde woningen. Bij een beleidsrijke variant zijn meer geclusterde woningen nodig en minder zorggeschikte woningen, omdat bewoners elkaar in die situatie langer ondersteunen. Daarnaast zijn er afspraken binnen de MRA woondeal en het Woonakkoord met de provincie Noord-Holland om op basis van deze drie categorieën extra aantallen woningen te realiseren.

<sup>3</sup> Voor definities kijk [hier](#). De definities worden niet rigide toegepast maar zijn een richtlijn. Niet elke zorggeschikte woning hoeft altijd volledig rolstoelgeschikt te zijn. Het is wel het streven. We volgen de landelijke ontwikkeling en stellen de definities indien gewenst bij.

De opgave regionaal en lokaal aan extra ouderenwoning in 2040 is:

3 Regionale opgave woningen voor ouderen in Zaanstreek-Waterland 2023 - 2040.

Woningen voor ouderen (koop en huur):	Edam-Volendam	Landsmeer	Oostzaan	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Regionale opgave
Nultredenwoningen	160-180	60-70	50-60	800-900	90-110	80-90	1.300-1.600	2.600-3.000
Geclusterde woningen	200-250	150-200	100-140	1700-2400	100-110	150-200	1.800-2.500	4.200-5.800
Zorggeschikte-woningen	220-250	40-60	10-20	250-300	60-100	20-60	400-460	1.000-1.250

Bron: Companen, ABF bewerking Advies-BRON

De opgave tot 2030 is de helft van deze opgave: 1.300-1.500 nultredenwoningen, 2.100-2.900 geclusterde woningen en 500-625 zorggeschikte woningen.

4 Regionaal overzicht van gerealiseerde woningen, woningen in ontwikkeling en de zoekopgave naar woningen voor ouderen in Zaanstreek-Waterland (d.d. 5 december 2025: cijfers van Purmerend zijn tot 2030 en van Wormerland en Oostzaan ontbreken).

Woningen voor ouderen:	Regionale opgave 2023-2030	Regionale opgave 2023-2040	Aantal gerealiseerd 2023-2025	Aantal woningen in ontwikkeling / planning tot 2040*	Zoekopgave tot 2040 (afgerond)
Nultredenwoningen	1.300 – 1.500	2.600 - 3.000	720	11.180	-9.100
Geclusterde woningen	2.100 – 2.900	4.200 - 5.800	80	2.600	2.320
Zorggeschikte-woningen	500 – 625	1.000 – 1.250	-	1.060	65
<b>Totaal<sup>4</sup></b>	<b>4.000 – 5.000</b>	<b>8.000 - 10.000</b>	<b>800</b>	<b>14.840</b>	

Bron: Companen, ABF bewerking Advies-BRON

\* Het kan gaan om geplande woningbouw; de ervaring leert dat een deel kan uitgesteld worden of uitvallen.

In bijlage I is een overzicht per gemeente opgenomen op peildatum 1 januari 2026. Als de totale opgave afgezet wordt tegen het totaal aantal gerealiseerd plus het aantal plannen valt op:

- Dat de opgave van het aantal nultredenwoningen geschikt voor ouderen ruim gehaald gaat worden. Dit komt vooral door het grote aantal woningen in Zaanstad.
- Het aantal geclusterde woningen nog niet in balans is met de opgave. Behalve in de gemeenten Zaanstad en Edam-Volendam. In de andere gemeenten blijft het aantal achter bij de opgave.
- Het aantal zorggeschikte woningen komt in de buurt van de opgave, maar vooral door het grote aantal zorggeschikte woningen in Zaanstad.

We werken als maatschappelijke partners (onder andere gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, huisartsen, Zilveren Kruis, ontwikkelaars en beleggers) samen om voldoende woningen te realiseren zodat de bovenstaande zoekopgave voor 2040 gerealiseerd wordt.

De voortgang van bovenstaande opgave wordt minimaal een keer per jaar gemonitord op basis van aantallen van daadwerkelijke locaties. We kijken binnen de plannen welke ruimte er is om het programma bij te stellen zodat deze aansluit op de opgave. De voortgang wordt besproken in het

<sup>4</sup> Getallen zijn een reële schatting op basis van o.a. het Companen onderzoek. Voor de leesbaarheid zijn ze afgerond.

regionale ambtelijk- en bestuurlijk overleg wonen. Ook beleggers en ontwikkelaars worden actief betrokken.

Een aantrekkelijk woningbouwaanbod, zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw, helpt om ouderen passend te laten wonen, zorgt voor meer doorstroming en kan op termijn de zorgkosten verlagen. Om de doorstroming te stimuleren, blijven we maatregelen inzetten gericht op goede informatie over het woningaanbod, financiële prikkels en ontzorgen. De samenwerking in de vorm van de regionale doorstroomregeling '55 plus verhuisvoordeel' wordt voortgezet. Ouderen die ervoor kiezen om niet te verhuizen, informeren we over de mogelijkheden om hun huis veiliger en comfortabeler te maken.



### **Woonopgave bestaande bouw: we realiseren, door transformatie van de bestaande bouw 20 complexen volgens het 'Lang leven thuis principe' tot en met 2040.**

Vanuit de gedachte van het 'Lang leven principe' kan bestaand vastgoed getransformeerd worden naar een woonlocatie met een actieve gemeenschap waarbij buurtbewoners elkaar ondersteunen.<sup>5</sup> Per locatie is een voorkeursaanbieder die WLZ-zorg, wijkverpleging en Wmo-zorg biedt. Hierdoor kan efficiënter WLZ-zorg wijkverpleging en Wmo-zorg in de wijk aangeboden worden, zodat we met een gelijkblijvend aantal professionals meer ouderen kunnen bedienen. Partners in het complex zetten in op gemeenschapszin, waardoor bewoners elkaar meer ondersteunen.

De 'Lang leven thuisflats', of vergelijkbare concepten, komen via een wijkgerichte aanpak op plekken met voorzieningen in de omgeving en met ruimte voor ontmoeting in en om het complex. Op locatie bundelen we kennis en kunde van professionals, zodat ouderen een hecht team ontmoeten met vaste gezichten, die kunnen inspelen op elkaar en op domein overstijgende vragen. Dit leidt tot meer werkplezier (en daardoor minder uitval) onder professionals.

In de regio zijn al diverse goede voorbeelden met kenmerken van een Lang leven thuisflat, zoals Genuahaven en Westzaanse Stek. We benutten elkaars kennis en ervaring om te leren van deze praktijkvoorbeelden. Daarbij kijken we ook naar wooncoöperatieve woonvormen, waarbij bewoners gezamenlijk, zonder winstoogmerk, eigenaar zijn van (of beheer voeren over) hun wooncomplex.

We maken aanvullende afspraken over de woningtoewijzing bij wooncomplexen zoals de Lang leven thuisflats, om tot een gewenste bewonersmix te komen. Een zorgvuldige mix van doelgroepen biedt kansen omdat doelgroepen elkaar ondersteunen waardoor de exploitatie van een locatie ook haalbaarder wordt. Zondig passen we de huisvestingsverordening hiervoor aan.

Bij de "Lang leven thuis concepten" zijn naast de specifieke kosten per organisatie ook collectieve kosten voor het stimuleren van de gemeenschapszin. Deze collectieve kosten omvatten een 'lang leve thuis-coach' of het gebruik van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. We spreken af dat de directe betrokken partijen (corporatie, zorgaanbieder, gemeente (welzijn) en Zilveren Kruis) gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor deze collectieve kosten. Daarbij maken we ook gebruik van de mogelijkheden die de nieuwe Wet domeinoverstijgende samenwerking (DOS) kan gaan bieden.

Zorgorganisaties leveren (langdurige) zorg die nodig is vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ), Wmo en de Zvw en zetten wijkverpleging en ondersteuning in. Ze zijn laagdrempelig en goed bereikbaar voor bewoners. We zetten in op een verschuiving van professionele zorg naar zelfzorg, informele zorg en

---

<sup>5</sup> Uitgangspunten zijn onder andere: een goede mix van ouderen met en zonder zorgvraag; een levendig gebouw met veel activiteiten gericht op welzijn (eten, wandelen, praatclubs) en een vast team van medewerkers van corporatie, welzijn en zorgpartij.

preventie. We gaan werken aan lokale netwerken die veranderingen in de zorgvraag vormgeven. Zorgorganisaties werken als exclusieve voorkeursleverancier op deze aangewezen locaties.

We realiseren voor 2030 minimaal zeven locaties in de regio (het streven is: binnen elke gemeente minimaal 1 locatie) waar de bewoners een actieve gemeenschap vormen waar voldaan wordt aan de principes van het 'Lang leven thuis'. Bij positieve effecten willen we in 2040, 20 complexen volgens de 'Lang leven thuis' principes hebben.

Gemeente	Aantal complexen o.b.v. Lang leven thuis principes op basis van aantal inwoners per gemeente.
Oostzaan	1
Purmerend	6
Waterland	1
Edam-Volendam	2
Wormerland	1
Landsmeer	1
Zaanstad	9

#### IV

#### Woonopgave aandachtsgroepen met zorg: we realiseren voldoende woonvormen voor aandachtsgroepen met een zorgvraag.

We werken toe naar een dekkend en passend palet aan verschillende woonvormen voor aandachtsgroepen<sup>6</sup> met zorg. De woonvormen zijn evenredig over de regio verdeeld, zodat vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. We willen blijven leren van elkaars ervaringen op het gebied van woonvormen en het komen tot werkende concepten (inhoudelijk, organisatorisch en financieel). Een goed voorbeeld is Goed wonen Zaanstreek en Carmar in Volendam: initiatief van ouders van gehandicapte kinderen/jongeren voor een woningcomplex, waarbij ze samen de zorg inkopen. Dit vraagt soms om aanvullende afspraken over de woningtoewijzing. Uitgangspunt zijn de aandachtsgroepen zoals in hoofdstuk 1 zijn genoemd.

*Stichting Carmar, Volendam*



<sup>6</sup> Uitgangspunt zijn de aandachtsgroepen zoals in hoofdstuk 1 zijn genoemd, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Op dit moment loopt een project om de opgave en de behoefte van woonoplossingen voor aandachtsgroepen specifiek in beeld te brengen.

We specificeren de vraag en het aanbod aan woonoplossingen en voor de resterende zoekopgave realiseren we woonoplossingen (opvang en woonvormen) voor mensen met een specifieke zorgvraag. Bijvoorbeeld is behoefte aan:

- Skaeve Huse (moeizame integratie in de wijk, niet geschikt groepsopvang).
- Opvang jonge tienermoeders .
- Doorstroomvoorziening voor m.n. economische dak- en thuislozen.
- Doorstroomwoningen (prikkelarm) voor aandachtsgroepen die uitstromen en waar ambulante ondersteuning geboden kan worden.
- Tijdelijke woonoplossingen voor jongvolwassenen 18-/18+ met
- lichte of zwaardere zorgvraag.
- Parenthouses voor scheidende partners die noodgedwongen in hetzelfde huis moeten blijven wonen (ter voorkoming escalatie).
- Domus plus voorziening (voor Multi problematiek (actieve)verslaving, ggz- en LVB met 24/7 toezicht.
- Winterkouregeling (WKR) daklozen.
- Voorziening voor WLZ 5 en WLZ 3 doelgroep .
- Woonvoorzieningen voor mensen met onbegrepen gedrag die een veiligheidsrisico vormen, zonder behandeldruk maar met toezicht.
- Gezinnen met Multi problematiek en/of Veiligheidsproblematiek .
- Slachtoffers huiselijk geweld.
- Slachtoffers mensenhandel.
- Een CASA+ voor jongeren met zwaardere problematiek (meer begeleiding en bewaking).

Zie ook bijlage II. Mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen (jongeren, ouderen, gezinnen) zijn zeer divers, net als de benodigde woonoplossing (maatschappelijke opvang, beschermd wonen met begeleiding). Het gaat om een combinatie van kortdurende opvang en langdurige opvang, om beschermd verblijf en wonen met begeleiding en soms over een overbrugging. Dit vraagt om een gedifferentieerde aanpak specifiek voor elke aandachtsgroep. Het maakt het lastig om exacte aantallen te noemen, omdat woonoplossingen aanvullend en volgtijdelijk zijn. Ook moet sprake zijn van een bepaald volume om haalbare oplossingen te realiseren. Bovendien overlappen aandachtsgroepen (bijvoorbeeld mensen met een ggz achtergrond, verslavingsachtergrond en dakloosheid).

Een deel van de aandachtsgroepen is geholpen met een sociale huurwoning, zoals ex gedetineerden, (economisch) daklozen, mantelzorgers en sommige uitstromers. Soms is iets meer begeleiding voldoende (jongeren die uitstromen, vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel). Voor veel dreigend daklozen is een woning de oplossing om een zorgvraag te voorkomen (Wonen Eerst<sup>7</sup>). Een enkele keer is meer zorg nodig (jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg). Voor bepaalde aandachtsgroepen zijn specifieke woonoplossingen nodig (GGZ en verslavingszorg) in aparte locaties. Dat geldt ook voor de groep mensen waarvoor een Skaeve Huse als oplossing passend is.

De komende periode worden werkafspraken gemaakt om de aandachtsgroepen verder in beeld te brengen en passende oplossingen te vinden. Door middel van cliëntreizen brengen we de behoeften nader in beeld. . We benutten de bestaande gremia en zo nodig wordt aanvullend een regionaal Dorpsplein ingericht om deze oplossingen te realiseren. Regionaal worden de afspraken gevolgd en de voortgang gemonitord.

We gaan voorzieningen meer spreiden over de regiogemeenten, waarbij elke gemeente zich samen met partners inzet voor één of meer passende doelgroep(en). Daarnaast gaan we onderzoeken of een regionale aanbesteding en inkoop van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen op termijn wenselijk en mogelijk is.

---

<sup>7</sup> Zie ook onderdeel Fair share

## V

**Nabijheid: we realiseren geclusterde of zorggeschikte ouderenwoningen zoveel als mogelijk in de nabijheid van voorzieningen<sup>8</sup> zoals de huisarts, apotheek, supermarkt, OV en een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten.**

Het vormgeven van veerkrachtige wijken, buurten en kernen is een lokale verantwoordelijkheid. Op gemeentelijk niveau worden hierover afspraken gemaakt en vastgelegd in de lokale woonzorgvisie. De gemeente en maatschappelijke organisaties die in deze gemeente actief zijn organiseren en faciliteren de randvoorwaarden die hiervoor nodig zijn. Door de inwoners ervaren belemmeringen worden waar het kan weggenomen. Op regionaal niveau willen we van elkaar leren door middel van het uitwisselen van goede en minder goede voorbeelden, en wordt aangesloten bij de afspraken die in dit kader al zijn of worden gemaakt (onder andere via Thuis in de wijk en IZA).

Het bovenstaande overwegende, spreken we af dat de samenwerkende partijen uitgaan van de volgende uitgangspunten:

- In grote wijken en kernen (en in de grotere steden) realiseren partijen geclusterde of zorggeschikte ouderenwoningen in principe op loopafstand (250-500 meter) van de belangrijkste voorzieningen. Op locaties waar dergelijke voorzieningen niet zijn wordt maatwerkgericht een keuze gemaakt of bouw voor ouderen hier gezien de opgave toch wenselijk is.
- In de middelgrote wijken en kernen is het met het oog op een goede mix van bewoners in een gebied niet altijd mogelijk om alle ouderenwoningen op loopafstand van voorzieningen te realiseren. In deze gevallen werken partijen onderling samen om deze voorzieningen te ontsluiten voor de bewoners.
- In de kleinste buurten en kernen voegen partijen zorggeschikte en geclusterde woningen zoveel mogelijk toe (nieuwbouw of bestaande bouw) nabij plekken waar zorgpartijen nu al actief zijn. Bijvoorbeeld omdat zij daar vastgoed hebben. Zo werken we aan het behouden van voldoende 'massa' in deze gebieden om zorg of ondersteuning ook in de toekomst te kunnen blijven leveren.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte streven gemeenten naar het werken volgens de principes van een dementie vriendelijke inrichting, het bevorderen van ontmoeting en een gezonde leefomgeving.

Over de aanwezigheid van huisartsen (continuïteit en huisvesting) maken we heldere afspraken met de vertegenwoordigers van de eerstelijnszorg. We benutten de mogelijkheden van zorgtechnologie. Zorgtechnologie omvat technologische toepassingen, zoals slimme sensoren, medicijndispensers en eHealth, die de kwaliteit van zorg verbeteren, werkdruk voor zorgprofessionals verminderen en zelfstandigheid van cliënten vergroten.

## VI

**Fair Share: we verdelen de huisvesting van aandachtsgroepen evenwichtig over de regio. Samen kijken we wat elke gemeente doet en wat past.**

Bij het huisvesten van aandachtsgroepen staat de behoefte van de inwoner centraal. Leidend principe is dat het voor inwoners makkelijker is om in de buurt van hun sociale netwerk te kunnen wonen. Vaak betekent dat: terug naar de gemeente van herkomst (bij uitstroom uit een instelling). Tegelijkertijd is het van belang dat alle gemeenten de bereidheid hebben om een deel van

<sup>8</sup> Niet elke voorziening hoeft op loopafstand te zijn, supermarkten en apotheken bezorgen ook aan huis.

woningaanbod toe te wijzen aan (wettelijk) urgente groepen en om elkaar te helpen in de huisvesting van urgent woningzoekenden (waaronder uitstroom uit instellingen). Aandachtsgroepen met of zonder extra ondersteuning wonen voornamelijk in sociale huurwoningen en worden veelal toegewezen via een urgentie of door bemiddeling. We zijn ons ervan bewust dat er tussen gemeenten grote verschillen zijn in het aantal huurwoningen, de omvang van de aandachtsgroepen en de woonwensen van mensen die uitstromen.

### *Specifieke woonoplossingen*

Bij de keuzes voor spreiding van woonvoorzieningen worden sociale aspecten als leefbaarheid en veerkracht meegenomen. We investeren daar waar dit het meest nodig is en waar het meeste effect bereikt kan worden. Wijkprofielen kunnen hierin helpend zijn. In aangrenzende gebieden (van diverse gemeenten) waar dezelfde behoeften zijn, trekken we samen op om meer effect te bereiken voor inwoners uit aangrenzende gebieden.

We bespreken de behoeften in de bestaande gremia en starten zonodig een aanvullend regionaal 'Dorpsplein' waar de vraag naar woonoplossingen voor de verschillende aandachtsgroepen met zorg samenkomt<sup>9</sup>. Coalities van gemeenten, corporaties en zorgaanbieders 'tekenen in' voor een of meerdere specifieke doelgroep(en). Samenwerkende partners komen minimaal twee keer per jaar bijeen om te kijken voor welke aandachtsgroepen nog woonoplossingen gevonden moet worden. Partijen gaan met elkaar concretiseren voor welke aandachtsgroep een geschikte woonplek gevonden moet worden en spannen zich vervolgens samen in voor de oplossing.

Gekeken wordt of de voorzieningen verspreid in de regio gevonden of gecreëerd kunnen worden en of lokale of subregionale voorzieningen regionaal toegankelijk kunnen zijn, op basis van goede samenwerkingsafspraken. Door meer voorzieningen in de regio te creëren, kunnen cliënten op een passende plek wonen (of doorverwezen worden). Twee keer per jaar bespreken bestuurders de voortgang en wordt gekeken of de aantallen en doelen gehaald worden. Bij problemen wordt geëscaleerd naar het bestuurlijk overleg Wonen.

### *Toewijzing*

In de huisvestingsverordeningen is het woonplaatsbeginsel<sup>10</sup> opgenomen. We herbevestigen de afspraken over de toewijzing aan aandachtsgroepen in de huisvestingsverordening en maken concrete afspraken over de verdeling van de aandachtsgroepen, rekening houdend met behoefte, grootte en het karakter van de woningvoorraad van elke gemeente. Er is geen taakstelling, maar wel een wederkerigheid tussen de gemeenten in Zaanstreek-Waterland bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Die wederkerigheid geldt ook in het grotere verband van de woningmarktregio Amsterdam.

Om meer grip te krijgen op de toewijzing, brengen we de aantallen in beeld. De regio kent meerdere woonruimteverdeelsystemen. We brengen de jaarlijkse rapportages samen, om zo een goed beeld te hebben van de toewijzing van de verschillende aandachtsgroepen in de regio. Op basis van deze monitoring bekijken we of de aanpassing van de toewijzingsregels<sup>11</sup> noodzakelijk is. Als er aanleiding

---

<sup>9</sup> Het regionale Dorpsplein wordt in 2026 verder uitgewerkt vanuit de meerjaren werkagenda, aansluitend op de bestaande gremia. Gekeken wordt bij welke overlegtafel aangesloten wordt.

<sup>10</sup> In de verordeningen is opgenomen dat in de uitstroomurgentieverklaring het zoekgebied wordt opgenomen. Dat is de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren voorafgaand aan het verblijf woonachtig was. Tenzij B&W gelet op de problematiek van de aanvrager een andere regio in het zoekgebied opnemen.

<sup>11</sup> Dit vraagt om een gemeentelijk besluit.

toe is, bespreken we de inzet en de verdeling over de gemeenten. De monitor wordt jaarlijks geagendeerd voor het bestuurlijk overleg als ijkpunt voor het goede gesprek over fair share.

### *Uniforme principes uitstroom*

We ontwikkelen een uniforme aanpak in alle gemeenten om de uitstroom uit maatschappelijke instellingen in goede banen te leiden en stellen een Samenwerkingsovereenkomst Uitstroom op (SOK)<sup>12</sup> per subregio met vergelijkbare inhoud. Doel is een tijdige doorstroom van aandachtsgroepen naar passende(r) woonvoorzieningen te bevorderen. Met deze uniforme regeling, voorkomen we verergering van de problematiek, terugval of crisisplaatsingen en het onnodig bezet houden van dure zorgplekken. Als het gaat om aandachtsgroepen met zorg, werken we vanuit de lokale teams aan een stabiele leefstructuur, om afglijden of verergering van de problematiek te voorkomen. Daarbij werken we ook aan verbetering van de coördinatie, monitoring van afspraken en centrale toegang tot voorzieningen.

### *Dak- en thuislozen*

#### Ethos-telling:

- 283 jongeren tussen de 18 en 27 jaar zijn dak- of thuisloos. Dat is 28% van het totaal aantal dak- en thuisloze personen;
- 151 minderjarige kinderen zijn dak- of thuisloos. Bovendien zijn er 353 kinderen die niet zelf dak- of thuisloos zijn, maar van wie tenminste één ouder wel dak- of thuisloos is;
- 181 personen verblijven (vaak langdurig) in een tijdelijke opvang;
- 191 personen verblijven te lang in een instelling vanwege het ontbreken van passende huisvesting.

Uit de Ethos telling<sup>13</sup> in Zaanstreek wordt duidelijk dat groep (dreigend) dak en thuislozen groter is dan gedacht, waaronder ook minderjarigen. De verwachting is dat dit in de subregio Waterland niet anders is. Met het regionaal actieplan dakloosheid geven we prioriteit aan het fors en structureel terugdringen van dak- en thuisloosheid in de regio. We gaan daarbij uit van het principe Wonen Eerst: dat een plek om te wonen het startpunt is van herstel. We vertalen dit naar concrete acties, die worden opgenomen in de meerjarenagenda. Dit vraagt stevige, domeinoverstijgende regie op tal van samenhangende interventies uit verschillende beleidsdomeinen.

‘Wonen Eerst’ is een systeemaanpak om de volledige aanpak van dakloosheid te veranderen. Het gaat dus niet (alleen) om de complexe doelgroep met forse en structurele problematiek, maar om een bredere doelgroep. Uitgangspunt is dat dakloosheid in eerste instantie een huisvestingsprobleem is en niet een zorg- of opvangprobleem. De oplossing van dakloosheid begint dus bij het vinden of behouden van passende huisvesting. In dit Regionaal Actieplan Dakloosheid zetten we de eerste stap naar een gezamenlijke en integrale aanpak van dak- en thuisloosheid in de regio Zaanstreek-Waterland, en sluiten daarmee aan bij de ambitie van het Nationaal Actieplan om dakloosheid fors en structureel terug te dringen. Hierover gaan we afspraken maken samen met de corporaties.

---

<sup>12</sup> In de huisvestingsverordening staat het principe van woonplaatsbeginsel al opgenomen.

<sup>13</sup> Ethos telling (2025) [resultaten](#)

## *Skaeve Huse*

We realiseren meerdere locaties voor Skaeve Huse, verdeeld over verschillende gemeenten. De doelgroep in onze regio bestaat op dit moment uit 30 tot 40 personen en daarom is ons streven om in 2035 in totaal minimaal 30 wooneenheden te realiseren. Tot 2030 realiseren we minimaal twee locaties met in totaal 10-15 wooneenheden.

### VII

#### **Domeinoverstijgend: we werken domein overstijgend, monitoren de voortgang en zijn een lerend netwerk.**

De opgave is domein overstijgend, wat vraagt dat we de financiële middelen waar mogelijk domein overstijgend inzetten<sup>14</sup>. Ook vraagt de opgave om een spreiding van de investeringen in de regio, zoveel mogelijk regionale inkoop (efficiëntie en duidelijkheid voor zorgpartijen), regionaal toezicht op de kwaliteit en rechtmatigheid (rol gemeente m.b.t. Wmo en jeugdzorg) en het huisvesten van kwetsbaren op de logische plekken in de regio, zodat de kosten en eventuele nadelige reacties (NIMBY) verdeeld worden.

De samenwerking rond wonen met zorg voor ouderen binnen G'oud continueren we. Daarbij richten we ons ook op inwoners met een andere zorgvraag, zoals inwoners met psychische kwetsbaarheden, zodat zorg efficiënt geboden kan worden. Door de zorg integraal te maken, kan deze zorg efficiënter georganiseerd worden.

De vergrijzing vraagt om een passend woningaanbod. Dat aanbod moet voldoende divers zijn, passend bij de variëteit van woonwensen en draagkracht van ouderen nu en in de toekomst. Een aantrekkelijk woningaanbod kan ouderen verleiden te verhuizen en zodoende voor meer doorstroming op de woningmarkt zorgen, waar ook andere woningzoekenden baat bij hebben.

Om verhuizen te stimuleren, hebben gemeenten en woningcorporaties sinds 2021 een regionale verhuisregeling voor huurders van sociale huurwoningen. De regeling omvat maatregelen zoals voorrang op een woning en financiële prikkels in de vorm van drie jaar huurbehoud en een verhuissubsidie. De ambitie is de regeling voort te zetten (eventueel in gewijzigde vorm). Daarnaast gaan we kijken hoe we particuliere eigenaren kunnen stimuleren de eigen woning tijdig aan te passen.

Wij maken gezamenlijk afspraken over zowel het intramurale als het extramurale woonaanbod. Daarmee voorkomen we dat mensen tussen wal en schip vallen én zetten we sterker in op preventie, zodat de noodzaak van zorg en ondersteuning kan worden voorkomen of uitgesteld. Binnen de zorg werken we nauwer samen rondom verschillende doelgroepen met een zorgvraag, zodat zorg efficiënter geleverd wordt. Dit vraagt om gezamenlijke afstemming tussen alle betrokken partijen, over onder andere de financiering van de zorg. Dit vraagstuk speelt ook bij de Lang leven thuis concepten.

We bundelen de expertises van gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen op lokaal niveau. Daarbij worden de afdelingen gebiedsontwikkeling vanuit gemeenten expliciet betrokken. De organisaties en professionals werken vanuit gemeenschappelijke ambities en zorgen ervoor dat de expertise laagdrempelig beschikbaar is en dat consultatie mogelijk is. De lokale woonzorgvisie staat hierbij centraal. Lokale afspraken worden vastgelegd in onder andere de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie.

---

<sup>14</sup> In het traject 'Anders rekenen' is een methode/businesscase ontwikkeld om domeinoverstijgend te laten zien welke investeringen nodig zijn en welk rendement dat oplevert

Goede voorbeelden (landelijk en regionaal), kennis en ervaringen vanuit pilots en proeftuinen worden ingezet voor de doorontwikkeling van de gezamenlijke integrale aanpak. Organisaties met een Wlz- en of Wmo-voorziening en met een daarvoor geschikte cliëntpopulatie maken actief verbinding met de wijk (rol zorgorganisaties). Bewoners en medewerkers van de voorziening en inwoners en partners in de wijk werken hierin actief samen (rol welzijnsorganisaties). We streven naar diversiteit in wijken en buurten.

We monitoren de voortgang van de afspraken en bespreken twee keer per jaar de resultaten in een bestuurlijk overleg.

## Bronnen:

- Companen (2024) Factsheets woonzorganalyse Zaanstreek Waterland.
- Ethos telling (2025) resultaten
- Samenvatting Woonzorganalyses gemeenten Zaanstreek-Waterland. Ambtelijk document.
- Woonzorgvisies van de zeven gemeenten.

De Zeven bestuurlijke afspraken Wonen, Welzijn en Zorg in Zaanstreek-Waterland, zijn tot stand gekomen onder begeleiding van Norbert Broenink van Advies-BRON.

## Bijlage I Opgave ouderenwoningen

Onderstaande tabel is een weergave van de opgave per gemeente en de gehele regio in combinatie met de stand van zaken per 1-1-2026. Als startjaar wordt 2023 aangehouden, het jaar van het Companen onderzoek.

De opgave tot 2030 is: 1.300-1.500 nultredenwoningen, 2.100-2.900 geclusterde woningen en 500-625 zorggeschikte woningen.

Bij deze stand van zaken is het aantal gerealiseerde woningen in '23 –'25 samengenomen met een indicatie aan plannen voor nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen. Deze indicatie is verkregen door een quickscan bij gemeenten. Opgemerkt wordt dat dit een (eerste) inschatting is. Plannen kunnen uitgesteld worden of uitvallen.

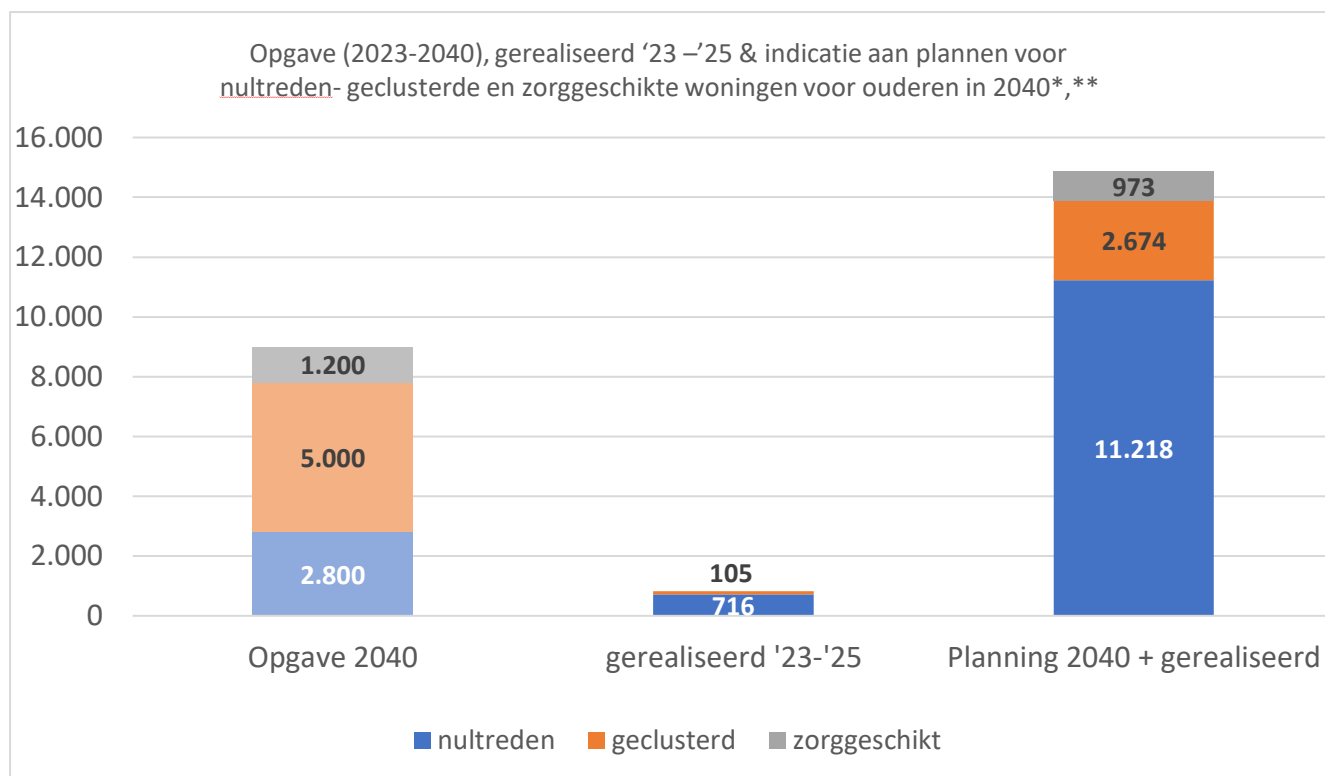
Tevens is een eerste indicatie opgenomen van plannen voor woonoplossingen voor aandachtsgroepen tussen 2026 en 2040.

Woningen voor ouderen (koop en huur):	Edam-Volendam	Landsmeer	Oostzaan	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Regionale opgave 2040
<b>Opgave</b>								
Nultreden woningen	160-180	60-70	50-60	800-900	90-110	80-90	1.300-1.600	2.600-3.000
Geclusterde woningen	200-250	150-200	100-140	1.700-2.400	100-110	150-200	1.800-2.500	4.200-5.800
Zorgwoningen	220-250	40-60	10-20	250-300	60-100	20-60	400-460	1.000– 1.250
<b>Stand van zaken 1-1-2026</b>			*	**		*		*,**
Nultreden woningen	778	62	-	1.299	604	-	8.474	11.218
Geclusterde woningen	459		-	237		-	1.888	2.674
Zorgwoningen	170		-	32		-	851	973
<b>Woonoplossingen voor aandachtsgroepen</b>	30		-	23	23	-	219	272
<b>Totaal</b>	<b>1.437</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>1.591</b>	<b>627</b>	<b>-</b>	<b>11.432</b>	<b>15.137</b>
<b>Zoekopgave</b>	Meer zorggeschikte woningen (50)	Meer geclusterde woningen (175) Meer zorggeschikte woningen (55)		Meer geclusterde woningen (1.800) Meer zorggeschikte woningen (260)	Meer geclusterde woningen (100), nultreden woningen omzetten naar geclusterd en zorggeschikt. Meer Zorggeschikte woningen (100)		Meer geclusterde woningen (250), nultreden woningen omzetten naar geclusterd	Meer geclusterde woningen (2.500), nultreden woningen omzetten naar geclusterd Meer zorggeschikte woningen (250)

\*gegevens Oostzaan en Wormerland ontbreken.

\*\*gegevens Purmerend zijn t/m 2030

Figuur: Regio Zaanstreek Waterland



\*gegevens Oostzaan en Wormerland ontbreken.

\*\*gegevens Purmerend zijn t/m 2030

## Bijlage II Opgave woonoplossingen voor aandachtsgroepen met een zorgvraag

Onderstaande tabel is een samenvatting van de inventarisatie op 1 februari 2026. De gegevens zijn gerangschikt op basis van de aandachtsgroepen met een zorgvraag. Gedurende 2026 wordt de tabel verder aangevuld en geconcretiseerd.

Aandachtsgroep met een zorgvraag	Huidig aanbod	Opgave	Zoekopdracht	Opmerking / korte beschrijving
Mensen met een lichamelijke-verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid	Verstandelijk* Geclusterd:1.700  Gespikkeld: 220  Lichamelijk 260	2040*: Geclusterd: 1.720-1.870 Gespikkeld: 370-440	Geclusterd: 50-150 Gespikkeld; 150-220	Aantallen zijn afhankelijk van arm- of rijkbeleid.
Uitstromers intramurale voorzieningen (Wmo, WLZ,IFZO)	50	100 (minimaal)	Starten met uniforme werkwijze	Er zijn regio's die 170 uitstroomurgenties voor aandachtsgroepen hebben vastgelegd in de prestatieafspraken. 100 is een schatting. Meer doelgroepen-meer zorgaanbieders- meer urgenten.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschermd wonen,</li> </ul>	220			De aantallen van aanbod betreft Beschermd Verblijf (intramuraal) en Beschermd Thuis (scheiding wonen en zorg, wel binnen 1 accommodatie, er zit een koppeling tussen wonen en zorg. Wanneer de uitstroomregling wordt uitgebreid zal de opgave voor zelfstandige woningen ook verhoogd worden. (binnen de 220 zitten BV-BT (o.a. Housing First)-Nia (o.a. Safehouse) en pgb.
<ul style="list-style-type: none"> <li>klinische geestelijke gezondheidszorg (icm maatschappelijke begeleiding)</li> </ul>		5 en 30 plekken binnen een domusvoorziening	Individuele plekken en Domusplus voorzieningen	Mensen moeten vanuit een klinische setting direct kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning, niet verplicht de zorgladder beklimmen (bv eerst binnen MO of BW landen en dan richting zelfstandigheid). Voor sommige inwoners, is deze zorgladder wel essentieel.
<ul style="list-style-type: none"> <li>vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel,</li> </ul>	Er is aanbod (>34)	50	15	Door een tekort aan plekken binnen vrouwenopvang, worden nu gezinnen binnen de reguliere opvang opgevangen (o.a. middels hotels), dit is geen wenselijke situatie, omdat er onvoldoende faciliteiten zijn om gezinnen veiligheid en toezicht te bieden, die noodzakelijk is.
<ul style="list-style-type: none"> <li>jeugdzorg, inclusief pleeggezinnen)</li> </ul>		297 waarvan ong. 20 in de verlengde jeugdwet	Minimaal 20, gezien data 2023 mogelijk veel meer	70% heeft behoefte aan tussenvorm (vanuit jeugdwet). Jongvolwassen die na jeugdwet of op 18 jarige leeftijd dakloos raken, daarvan kunnen er veel jongvolwassenen doorstromen naar zelfstandigheid. Straathoekwerk verstrekt jongvolwassen dak- en thuisloze jongeren een briefadres. Zij bieden 26 jongvolwassenen briefadres aan. Een groot gedeelte heeft behoefte aan zelfstadige woningen. Waarbij de huurprijs is afgetopt. De knip op 18 jaar en de verschillende wetgevingen compliceren om de doelgroep goed in beeld te hebben. De opvang jongvolwassen dak- en

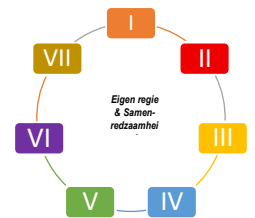
				thuislozen Zaanstad (25 plekken), hebben standaard een wachtlijst voor instroom. Sommige jongvolwassen worden bovenregionaal opgevangen. Vooral een passende woning nodig
Mantelzorgverleners en -ontvangers				
(Dreigen) dak- en thuisloze mensen				
- <b>Kortdurende opvang</b>	Noodopvang, tijdelijke opvang	Er is onvoldoende opvangcapaciteit voor alle doelgroepen.	Doormiddel van actieplan via het principe van wonen eerst.	Dan kan kortdurende opvang op termijn afgeschaald worden. Vooral belangrijk dat wonen eerst toegepast wordt, zodat economisch dak- en thuislozen niet in de MO instromen, maar een woning toegewezen krijgen. Voordat deze beweging op gang is, is opvangcapaciteit van belang om stabiliteit te creëren. Ook aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten moeten oplossingen geboden worden. Gezinsopvang behoefte aan de fysieke opvangplek voor multi-problemegezinnen.
- <b>WKR (30 personen)</b>				
- <b>Langdurige opvang</b>	Tijdelijke huisvesting, briefadres	16		
- <b>Gezinsopvang</b>				
Ex gedetineerden met een zorgbehoefte		33	Behoefte aan een exodushuis	Behoefte aan oplossingen, dat ex-gedetineerden hun woning niet na 3 maanden detentie kwijttraken. Tevens behoefte aan voorzieningen waar toezicht (forensische aanpak) gerealiseerd kan worden.

## Bijlage III Rollen organisaties

In de tabel hieronder zijn de primaire rollen van organisaties benoemd. Daarnaast zijn alle organisaties betrokken bij het bevorderen van kennisuitwisseling van goede voorbeelden vanuit andere regio's en voeren samen het gesprek voert over duurzame borging van initiatieven.

Organisatie	Rol
Corporatie	Realiseren en beheren van sociale huurwoningen.
Gemeenten	Regierol. Regelgeving opstellen en naleven. Financieren van Wmo- en Jeugdzorg. Subsidiëren maatschappelijke organisaties.
Ontwikkelaars	Realiseren van huur- en koopwoningen.
Provincie	Stimuleren van woonbeleid, o.a. door subsidies. Toezicht op realisatie van woningen.
Welzijnspartners	Versterken van de sociale basis in wijken, ondersteunen eigen regie en samenredzaamheid en signaleren vroegtijdig.
Zorgkantoor / zorgverzekeraar	Financieren van Zvw- en WLZ-zorg.
Zorgaanbieders	Leveren van Zvw-, Wmo- en WLZ-zorg en ondersteuning.

## Bijlage IV Meerjaren werkagenda (eerste aanzet)



De regionale bestuurlijke afspraken leiden tot meerdere (meetbare) acties en het aanpassen van instrumenten (verordeningen, overige afspraken). Naast monitoring van deze acties is het voor sommige punten belangrijk om binnen de samenwerkende partijen beweging op gang te krijgen. Daarbij gebruiken we zoveel mogelijk de bestaande overlegtafels en gremia. Denk bijvoorbeeld aan het regionaal ambtelijk overleg wonen, de coalitie IZA Mentale gezondheid, de werkgroep en portefeuillehoudersoverleg Personen met onbegrepen gedrag (POG) of de projectgroepoverleggen rondom de prestatieafspraken.

In 2026 vertalen we de afspraken in concrete meetbare meerjarige acties onder de vijf pijlers van de IZA uitvoeringsagenda Wonen en zorg. Hieronder een eerste aanzet. Per actie wordt een planning gemaakt. De verwachting is dat de meerjaren werkagenda in Q3 van 2026 gereed is.

---

### Pijler 1, Regio in Beeld

- 
- 1.1 We kijken binnen de woningbouwplannen welke ruimte er is om het programma bij te stellen zodat deze aansluit op de opgave van voornamelijk geclusterde woningen. De voortgang wordt besproken in het regionale ambtelijk- en bestuurlijk overleg wonen. Ook beleggers en ontwikkelaars worden actief betrokken.

---

  - 1.2 Het gezamenlijk maken van een goede propositie, zodat we ook voor de 'plots' (en beleggers) een overtuigend verhaal hebben om wonen & zorg op te nemen.

---

  - 1.3 Het maken en verankeren van samenwerkingsafspraken met betrokken partijen (en bewoners) (Lang leven thuisflats)

---

  - 1.4 Regionale afspraken over wie (corporatie, gemeente en zorgfinanciers), wat betaalt als het gaat om het geschikt maken van complexen voor bewoning door ouderen (woningaanpassingen, scootmobielstallingen, brandveiligheid).

---

  - 1.5 Het uitwerken van een goede businesscase voor ontmoetingsruimten

---

  - 1.6 We maken aanvullende afspraken over de woningtoewijzing bij wooncomplexen zoals de Lang leven thuisflats, om tot een gewenste bewonersmix te komen. Een zorgvuldige mix van doelgroepen biedt kansen omdat doelgroepen elkaar ondersteunen waardoor de exploitatie van een locatie ook haalbaarder wordt

---

  - 1.7 We realiseren voor 2030 minimaal zeven locaties in de regio (het streven is: binnen elke gemeente 1 locatie). Bij positieve effecten willen we in 2040, 20 complexen volgens de Lang leven thuis principes hebben. Selectie van gebouw/wijk loopt met samenwerkingsverband G'oud.

---

  - 1.8 We monitoren de voortgang van de afspraken en bespreken twee keer per jaar de resultaten in (nog te bepalen) ambtelijk en/of bestuurlijk overleg.
- 

### Pijler 2, Bewustwording

- 
- 2.1 We werken het begrip 'community building' verder uit en beschrijven de rol van maatschappelijke partners

---

  - 2.2 De samenwerking binnen G'oud continueren we op het vlak van bewustwordings-initiatieven voor ouderen en aandachtsgroepen.
-

- 
- 2.3 We stellen ontwerpprincipes op voor de inrichting van wijken en buurten bij nieuwbouw en transformatie, zodat er levende buurten ontstaan waar mensen elkaar ontmoeten.
  - 2.4 We benutten bestaand vastgoed in wijken (zoals basisscholen).
  - 2.5 We bundelen de expertises van gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen op lokaal niveau. Daarbij worden de afdelingen gebiedsontwikkeling vanuit gemeenten expliciet betrokken
- 

### **Pijler 3, Beschikbaarheid Zorg**

- 
- 3.1 De mogelijkheden van de wet DOS (Domein overstijgende financiering) en het collectief inzetten van Wmo middelen worden uitgewerkt.
  - 3.2 We maken afspraken met het zorgkantoor en de zorgverzekeraar over financiering van de transitie naar meer informele zorg.
  - 3.3 We specificeren de vraag en het aanbod aan woonoplossingen en voor de resterende zoekopgave realiseren we woonoplossingen (opvang en woonvormen) voor mensen met een specifieke zorgvraag. We doorleven de behoeften met clientreizen
  - 3.4 Over de aanwezigheid van huisartsen (continuïteit en huisvesting) maken we heldere afspraken met de vertegenwoordigers van de eerstelijnszorg
  - 3.5 We benutten de mogelijkheden van zorgtechnologie. Zorgtechnologie omvat technologische toepassingen, zoals slimme sensoren, medicijndispensers en eHealth, die de kwaliteit van zorg verbeteren, werkdruk voor zorgprofessionals verminderen en zelfstandigheid van cliënten vergroten.
  - 3.6 We maken gezamenlijke afspraken over het intramurale en het extramurale woonaanbod. Binnen de zorg werken we nauwer samen rondom verschillende doelgroepen met een zorgvraag, zodat zorg efficiënter geleverd wordt. Dit vraagt om gezamenlijke afstemming tussen alle betrokken partijen.
- 

### **Pijler 4, Preventie en doorstroming**

- 
- 4.1 We zetten in op het versterken van de gemeenschappen (gedachtegoed van Community Building) bij specifieke woonvormen, complexen en buurten. We werken het begrip 'community building' verder uit en beschrijven de rol van maatschappelijke partners
  - 4.2 Voor de komende periode kijken of de doorstroomregelingen senioren verbeterd voortgezet kan worden om tot een optimaal resultaat te komen.
  - 4.3 Harmoniseren urgentieafspraken (zowel huisvestingsverordening, uitstroomregeling als de wijze van beschikbaar stellen van woningen)
  - 4.4 We ontwikkelen een uniforme aanpak in alle gemeenten om de uitstroom uit maatschappelijke instellingen in goede banen te leiden en stellen een Samenwerkingsovereenkomst Uitstroom op (SOK)<sup>15</sup>.
  - 4.5 We brengen de jaarlijkse rapportages van de verschillende woonruimteverdeelsystemen samen om zo een goed beeld te hebben van de toewijzing van de verschillende aandachtsgroepen in de regio. Op basis van deze monitoring bekijken we of de aanpassing van de toewijzingsregels<sup>16</sup> noodzakelijk is.
- 

<sup>15</sup> In de huisvestingsverordening staat het principe van woonplaatsbeginsel al opgenomen.

<sup>16</sup> Dit vraagt om een gemeentelijk besluit.

- 
- 4.6 We doorleven het concept Regionaal Actieplan Dakloosheid en zetten de eerste stap naar een gezamenlijke en integrale aanpak van dak- en thuisloosheid in de regio Zaanstreek-Waterland, en sluiten daarmee aan bij de ambitie van het Nationaal Actieplan om dakloosheid fors en structureel terug te dringen. Hierover gaan we afspraken maken samen met de corporaties.
- 

### **Pijler 5, Bovenlokale, regionale voorzieningen**

---

- 5.1 We herbevestiging de afspraken over de toewijzing aan aandachtsgroepen in de huisvestingsverordening en maken concrete afspraken over aantallen.
- 5.2 Aanvullend op de bestaande gremia starten we zo nodig een regionaal 'dorpsplein' waar de vraag naar woonoplossingen voor de verschillende aandachtsgroepen met zorg samenkomt. Coalities van gemeenten, corporaties en zorgaanbieders 'tekenen in' voor een of meerdere specifieke doelgroep(en). Samenwerkende partners komen minimaal twee keer per jaar bijeen om te kijken voor welke aandachtsgroepen op het dorpsplein nog een woonoplossingen gevonden moet worden.
- 5.3 We realiseren meerdere locaties voor Skaeve Huse, verdeeld over verschillende gemeenten. Tot 2030 realiseren we twee locaties met in totaal 10-15 wooneenheden. Voor 2035 is het streven om in totaal 35 wooneenheden te realiseren.
- 5.4 We onderzoeken de mogelijkheid om te komen tot gezamenlijke financiering van regionaal opererende vrijwilligersorganisaties op het gebied van zorg (zoals Anna's Huis, Huis aan het Water en hospices).
- 5.5 Twee keer per jaar bespreken bestuurders de voortgang en wordt gekeken of de aantallen en doelen gehaald worden. Bij problemen wordt geëscaleerd naar het bestuurlijk overleg Wonen.
-