Gemeente Waterland 2012 - 2022

Volkshuisvestingsplan



KAW architecten en adviseurs

15 oktober 2012 – concept versie

datum
15 oktober 2012
werk
21.319
onderwerp
Concept Volkshuisvestingsplan Gemeente Waterland

KAW architecten en adviseurs
Postbus 1527
9701 BM Groningen
Hofstraat 8
9712 JB Groningen
Telefoon (050) 369 58 70
Fax (050) 369 58 71
Email info@kaw.nl
Website www.kaw.nl

Inhoudsopgave

1. Trends en demografie 2002-2012 6

1.1 Landelijke trends en ontwikkelingen 6

1.2 Demografische ontwikkeling 2002 - 2012 7

1.3 Conclusies 10

2. Huidig woningaanbod en planaanbod 11

2.1 Huidige woningvoorraad 11

2.2 Plannen in de pijplijn 13

2.3 Conclusies 13

3. De toekomstige woningvraag 14

3.1 Woningvraag: Huishoudensontwikkeling als maatstaf 14

3.2 Woningvraag 2012 - 2040 16

4. (mis)Match tussen vraag en aanbod 23

4.1 Een match op hoofdlijnen 23

4.2 Harde plannen 24

4.3 Overige (zachte) plannen 25

4.4 Levensloopbestendige woningen 26

4.5 Blijvend tekort intramurale woningen 27

4.6 Conclusies 27

5. Operationalisering en prioritering 28

5.1 Een voorstel voor bijstelling van de plannen en beleid 28

5.2 Overige aanbevelingen 30

Bijlagen: elementen uit de onderzoeken 32

Inleiding

Het huidige volkshuisvestingsplan van de gemeente Waterland is van 2001 en is derhalve gedateerd. De gemeente Waterland heeft net als alle Nederlandse gemeenten te maken met ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen van de (internationale) economische recessie, die nopen tot een herijking van de programmering.

De focus daarbij ligt op doelgroepen die vanuit financiële, lichamelijke en geestelijke beperkingen weinig kansen hebben op de woningmarkt. Het gaat om sociale woningbouw voor de doelgroepen van beleid, maar ook om aandacht voor het middensegment dat door Europese regelgeving mogelijk tussen wal en schip valt. De doelgroep waarop dit volkshuisvestingsplan zich op richt is door de betrokken partijen als volgt bepaald:

- Doelgroep van beleid: Huishoudens met inkomen onder € 34.085
- Doelgroep tussen Wal en Schip: Huishoudens met inkomen tussen € 34.085 - € 43.000
- Senioren met een inkomen < € 43.000
- Jongeren: mensen ≤ 26 jaar met een inkomen < € 43.000
- Alle huishoudens die zorgbehoevend zijn (met een Ciz verklaring)

In drie stappen naar een realistisch en operationeel volkshuisvestingsplan

De gemeente is op zoek naar een volkshuisvestingsplan dat ook goed operationeel is te maken en als onderlegger voor prestatieafspraken dient. We komen in de volgende stappen tot een nieuw volkshuisvestingsplan 2012 – 2022

1. Een inventarisatie van de vraag
   Een update van de marktontwikkelingen en –perspectieven, op basis van actueel onderzoeksmateriaal;
2. Een inventarisatie van het aanbod
   Inventarisatie van alle lopende en toekomstige projecten, zowel uitbreiding, vervanging als functieveranderingen
3. De match tussen vraag en aanbod
4. Vertaalslag mismatch naar een prioriteringsmodel
   Dit leidt tot een voorstel voor het versnellen, vertragen en wellicht afstel van projecten of een programmawijziging

Ook dit volkshuisvestingsplan is een momentopname. We gaan daarom in op de onzekerheden en de manier waarop we de komende jaren met de programmering kunnen omgaan.

1. Trends en demografie 2002-2012

Dit hoofdstuk blikt terug op de trends en ontwikkelingen op de (landelijke) woningmarkt en de demografische ontwikkelingen in de gemeente Waterland van de afgelopen 10 jaar. Het signaleren van deze trends en ontwikkelingen kan helpen bij het verklaren van de prognoses voor de komende 10 jaar. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk een terugblik gegeven van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de Waterlandse woningmarkt in de afgelopen 10 jaar.

1.1 Landelijke trends en ontwikkelingen

Sinds het gereedkomen van het laatste Volkshuisvestingsplan Waterland in 2001 is de woningmarkt aanzienlijk veranderd. De economische crisis, die in 2008 begon en nog altijd voortduurt, is daarvan de voornaamste oorzaak. Een overzicht:

De economische recessie en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt

1. Gebrek aan vertrouwen, minder doorstroming: mensen durven minder snel een stap in de wooncarrière te maken. Mensen verbouwen vaker en verhuizen minder. Dit komt mede door de opnieuw aangewakkerde politieke discussie over de hypotheekrenteaftrek.
2. Lagere leencapaciteit, lagere prijzen, minder doorstroming: waar banken de motor waren van prijsstijgingen tot 10% per jaar, zijn ze nu een motor achter prijsdalingen.
3. Minder vraag naar nieuwbouwwoningen. Mensen kunnen / durven de gewenste kwaliteitsstap niet te maken.
4. Vlucht naar huur. Veel mensen in een huurwoning met een koopwens stellen dat uit. De druk op de huursector neemt toe.

Demografische ontwikkelingen

5. Nederland vergrijst, daardoor groeit de behoefte aan aangepaste woningen en zien we een verschuiving van koop naar huur.
6. Individualisering: steeds meer mensen wonen alleen. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar heel kleine woningen

Ontwikkelingen zorglandschap

7. Het verzorgingshuis verdwijnt, mensen wonen lang zelfstandig. Een proces van intra- naar extramuralisering. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 75- en 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg toe.
8. Generatie-effect: mensen blijven langer gezond dan eerdere generaties, hebben meer te besteden en staan anders in het leven. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder problemen).

Gevolgen Rijksbeleid

9. Door de verplichte heffing aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting en tegenvallende woningverkoop loopt de investeringsruimte van corporaties terug. Zij investeren (dus) minder, kiezen vaker voor renovatie dan voor vervanging en bouwen minder nieuwe woningen, ondanks de 'vlucht naar de huur'.
10. Vanaf 1 januari 2011 mogen woningcorporaties hun sociale huurwoningen alleen nog toewijzen aan mensen met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 34.085. Woningzoekende huishoudens die meer verdienen, hebben geen recht meer op een sociale huurwoning. M.u.v. ouderen die op medische gronden een woning nodig hebben

Overige ontwikkelingen

11. Kwaliteitseisen starters: in zijn algemeenheid kiezen zij minder snel voor een kleine starterswoning, maar blijven vaak langer thuis wonen om daarna een kwalitatief goede woning te betrekken.
12. Kwaliteitseisen gezinnen: er zijn niet persé meer gezinswoningen nodig, maar er is wel een structurele behoefte aan meer ruimte en kwaliteit.
13. Als gevolg van dit alles is het programma voor nieuwe koopwoningen vrijwel overal veel te ruim. Dit overschot aan plannen (boeggolf) bestaat al langer, maar leidt nu echt tot fors uitstel of afstel van hele locaties en projecten. In dit kader kan ook worden nagedacht over herprogrammering.

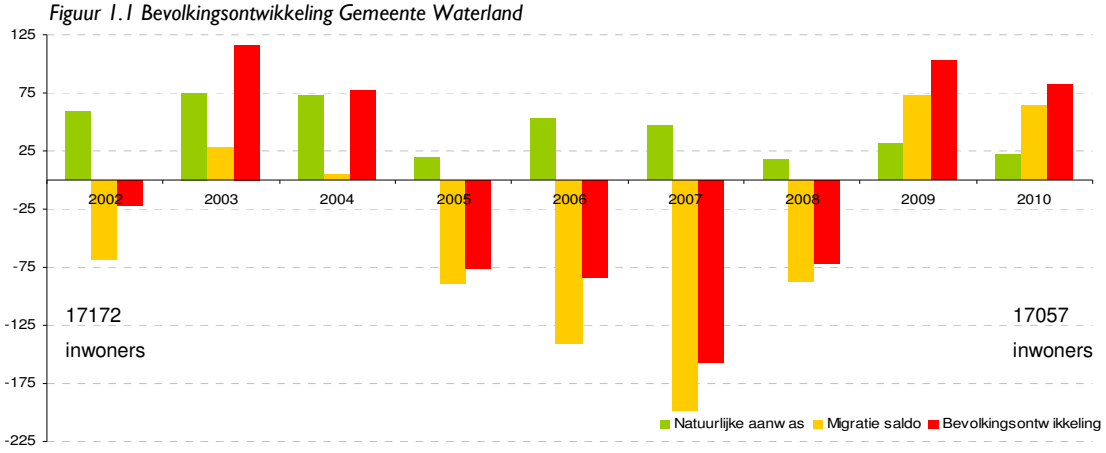
Met deze trends en ontwikkelingen in het achterhoofd 'lezen' we de analyse-uitkomsten.

1.2 Demografische ontwikkeling 2002 - 2012

Bevolkingsontwikkeling Gemeente Waterland

De gemeente Waterland kent de afgelopen 10 jaar een stabiele bevolkingsontwikkeling wat betreft het bevolkingsaantal. Dat aantal schommelt rond de 17.000 inwoners. Er is slechts sprake van een afname van 161 inwoners gedurende deze periode.In Waterland is er het afgelopen decennium sprake geweest van een geboorteoverschot. Het migratiesaldo vertoont echter een grillig karakter. Met name in de jaren 2005 t/m 2008 is deze negatief geweest waardoor in die jaren een negatieve bevolkingsontwikkeling ontstond.

Figuur 1.1 Bevolkingsontwikkeling Gemeente Waterland



Bron: CBS 2012

Deze dip in het migratiesaldo is deels te verklaren door de achterblijvende woningontwikkeling in die jaren. Er werd minder nieuw gebouwd en er werden, zeker in 2008, veel woningen aan de markt onttrokken. De bevolkingsgroei lijkt hierdoor te zijn beperkt. (zie tabel 1.1)

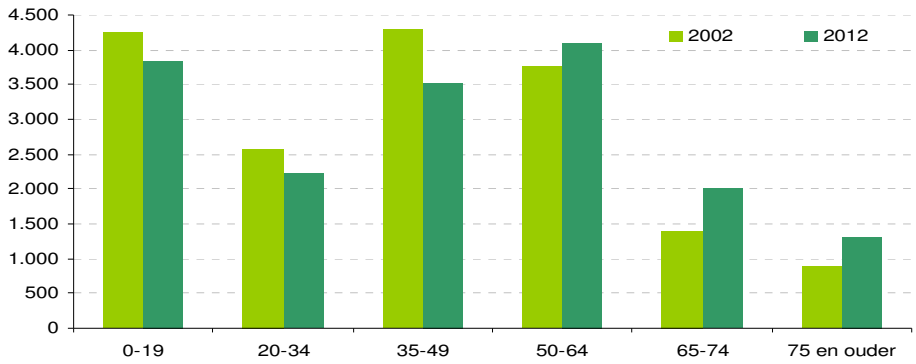
Tabel 1.1 Veranderingen in de woningvoorraad 2002 - 2009

		Toevoeging door nieuwbouw	Totaal woningonttrekkingen	Saldo vermeerdering
2002	6832	38	-	38
2003	6870	111	-	111
2004	6943	120	2	118
2005	7057	17	11	6
2006	7061	13	5	8
2007	7069	10	6	4
2008	7072	75	104	-29
2009	7039	48	2	46

Bron: CBS 2012

Het aantal inwoners is in de gemeente Waterland de afgelopen jaren min of meer stabiel gebleven. De samenstelling van de bevolking daarentegen is sterk veranderd in de afgelopen 10 jaar. Dit is goed te zien in figuur 1.2. Het aantal inwoners dat ouder is dan 50 jaar is toegenomen, terwijl de leeftijdscategorieën daaronder juist afnemen. De toename van het aantal 65 en 75 plussers is relatief het grootst. Waterland vergrijst en ontgroent.

Figuur 1.2 Bevolkingsontwikkeling Gemeente Waterland naar leeftijd 2002 - 2012

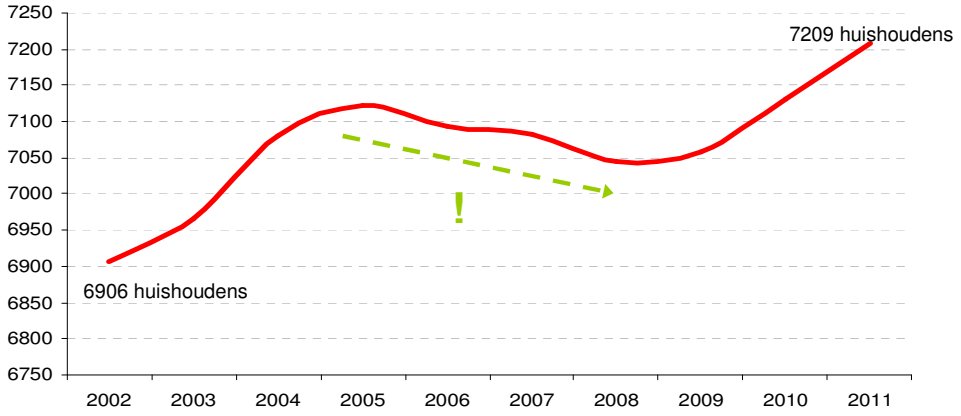


Bron: CBS 2012

Huishoudensontwikkeling Gemeente Waterland

Tegenover de stabilisatie van het aantal inwoners in de gemeente Waterland, staat wel een groei van het aantal huishoudens in de gemeente. Sinds 2002 is dat aantal met 303 huishoudens toegenomen tot een totaal van 7209 huishoudens in 2012. Een gelijkblijvende of zelfs licht krimpende bevolking en een toenemend aantal huishoudens betekent dat er in de gemeente Waterland sprake is van huishoudensverdunning. De gemeente Waterland heeft een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4. Dit ligt nog hoger dan het landelijk gemiddelde en prognoses laten zien dat dit getal de komende jaren gaat dalen. Hierdoor zal het aantal éénpersoonshuishoudens ook gaan toenemen in de gemeente Waterland.

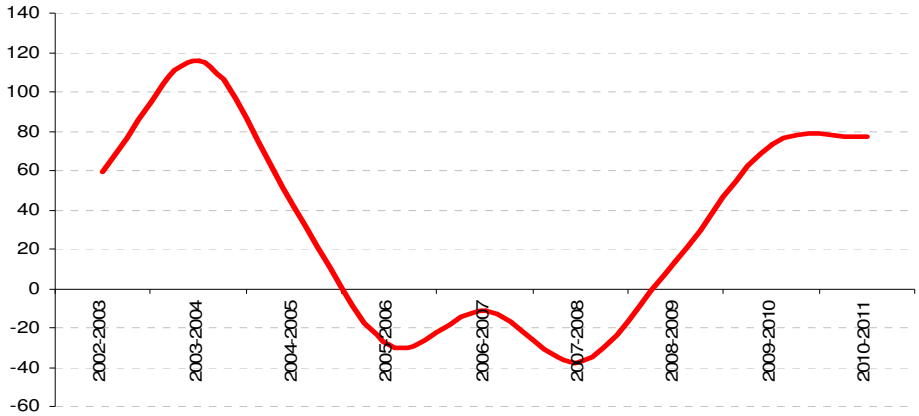
Figuur 1.3 Huishoudenontwikkeling Gemeente Waterland 2002 - 2012



Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

De jaarlijkse huishoudensgroei vertoont net als het migratiesaldo van Waterland een grillig verloop. In de jaren 2005, 2006, 2007 en 2008 daalt het aantal huishoudens licht, mede veroorzaakt door de geringe woningproductie. Inclusief deze opvallende daling komt de huishoudensgroei neer op gemiddeld ruim 30 huishoudens per jaar. Haal je deze jaren eruit, dan komt Waterland zelfs tot een groei van 50 huishoudens per jaar. In de piekperiodes (2009-2010) toen er voldoende woningen op de markt kwamen bedroeg die groei zelfs 70-80 huishoudens. Dit geeft aan dat de groeipotentie van de gemeente groot is.

Figuur 1.4 Jaarlijkse groei aantal huishoudens Gemeente Waterland 2002 - 2012



Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

In die piekjaren bedroeg de instroom gemiddeld 65 *personen*. Dit is te vertalen in zo'n 30 huishoudens per jaar die van buiten kwamen. De autonome groei (voornamelijk op basis van huishoudens verdunning) is derhalve in te schatten op 40 tot 50 huishoudens/woningen per jaar. Op een totaal van ruim 7000 woningen is dit iets meer dan 0,5% per jaar wat een reëel beeld is voor een gemeente die niet buitengewoon vergrijst is.

1.3 Conclusies

- Waterland heeft een positief geboortesaldo, maar een negatief migratiesaldo. Deze saldi houden elkaar min of meer in evenwicht.
- Het migratiesaldo was in de jaren 2005-2008 negatief. Dit komt mede doordat er in die jaren nauwelijks nieuwe woningen zijn opgeleverd en veel woningen aan de voorraad zijn onttrokken. De huishoudensgroei was daardoor niet binnen de gemeente op te vangen en er was per saldo uitstroom. We beschouwen dit als incident.
- Waterland heeft gemiddeld een stabiel inwoneraantal over de afgelopen 10 jaar. De samenstelling van de bevolking verandert wel. Waterland vergrijst en ontgroent.
- Waterland heeft een toenemend aantal huishoudens (303 hh 2002-2012). Deels door binnengemeentelijke ontwikkeling: individualisering en het langer zelfstandig wonen van ouderen. Deels door instroom van huishoudens uit andere gemeenten in de regio.
- De huishoudensgroei is over de afgelopen 10 jaar gemiddeld 30 huishoudens per jaar. Indien de jaren tussen 2005 en 2008 niet worden meegeteld, komt die groei op gemiddeld 50 huishoudens per jaar met pieken van 70-80 huishoudens.
- De autonome groei bedroeg in afgelopen tien jaar ongeveer 40 – 50 huishoudens.
- De huishoudensgroei zegt veel over de marktcapaciteit in de gemeente Waterland.

De geschetste trends en ontwikkelingen hebben gevolgen voor de opgave waar Waterland op het gebied van wonen voor staat. Niet alleen in kwantitatief opzicht wordt er wat van Waterland gevraagd om het toenemende aantal huishoudens te huisvesten. Het ouder worden van de bevolking vraagt ook om andere woningtypen en een aanpassing (transformatie) van de bestaande voorraad.

2. Huidig woningaanbod en planaanbod

2.1 Huidige woningvoorraad

Onderstaande tabel laat zien hoe het woningaanbod van de gemeente Waterland is opgebouwd. 27% van het totale woningaanbod in de gemeente is in het bezit van corporaties.

Tabel 2.1 Woningvoorraad Gemeente Waterland 2012

Totaal aantal woningen	7083	
Aantal eigen woningen	4508	64%
Aantal huurwoningen	2403	34%
Aantal corporatiewoningen	1928	27%
Eigendom onbekend	82	1%

Bron: CBS 2012

Als we het totale woningaanbod uitsplitsen naar type, dan zien we een relatief laag percentage meergezinswoningen. Slechts 13% van het aanbod bestaat uit appartementen, het overige aanbod is grondgebonden. 7% van het aanbod bestaat uit nultredenwoningen, die geschikt zijn voor senioren.

Tabel 2.2 Woningaanbod naar type

Appartement	660	9%
Appartement nultreden	252	4%
Grondgebonden nultreden	220	3%
Rijwoning	4154	59%
Tweekapper	662	9%
Vrijstaande woning	1135	16%
Totaal	**7083**	**100%**

Bron: WOZ gegevens Waterland 2012, bewerking KAW

We hebben het woningaanbod ook uitgesplitst naar kern in de gemeente Waterland. Dit geeft een goed beeld van de verschillende karakters van de kernen. Zo vallen de kleinere agrarische kernen als Purmer en Zuiderwoude op met een hoger percentage boerderijen. In deze kernen en de kernen Watergang en Uitdam vind je ook geen meergezinswoningen. De kernen Broek in Waterland en Ilpendam hebben weinig appartementen, maar ruim een derde van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen. Monnickendam, de hoofdkern, kent nauwelijks vrijstaande woningen, maar een hoog percentage (80%) grondgebonden woningen en het hoogste aandeel appartementen.

Sociale huurwoningvoorraad

Indien we nader inzoomen op het corporatiebezit en dit uitsplitsen naar woningtype dan zien we dat zo'n 17% van het bezit bestaat uit 0-tredenwoningen en daarmee geschikt is voor senioren. De groep die de komende jaren explosief toe zal nemen. In totaal bestaat 31% van het bezit uit meergezinswoningen en is de rest grondgebonden. Ruim de helft van het corporatiebezit bestaat uit rijwoningen.

Tabel 2.3 Corporatiebezit naar type

Appartement	462	24%
Appartement nultreden	140	7%
Grondgebonden nultreden	188	10%
Rijwoning	1049	54%
Tweekapper	72	4%
Vrijstaande woning	16	1%
Totaal	**1928**	**100%**

Bron: WOZ gegevens Waterland 2012, bewerking KAW

Tabel 2.4. geeft de sociale huurvoorraad in de kernen van Waterland weer. Het grootste aanbod sociale huurwoningen bevindt zich logischerwijs in de kern Monnickendam. Het overige corporatiebezit is verdeeld over de kernen Broek in Waterland, Ilpendam en Marken. Watergang, Uitdam en Zuiderwoude huisvesten het laatste restje sociale huur. Purmer heeft een volledig particulier aanbod.

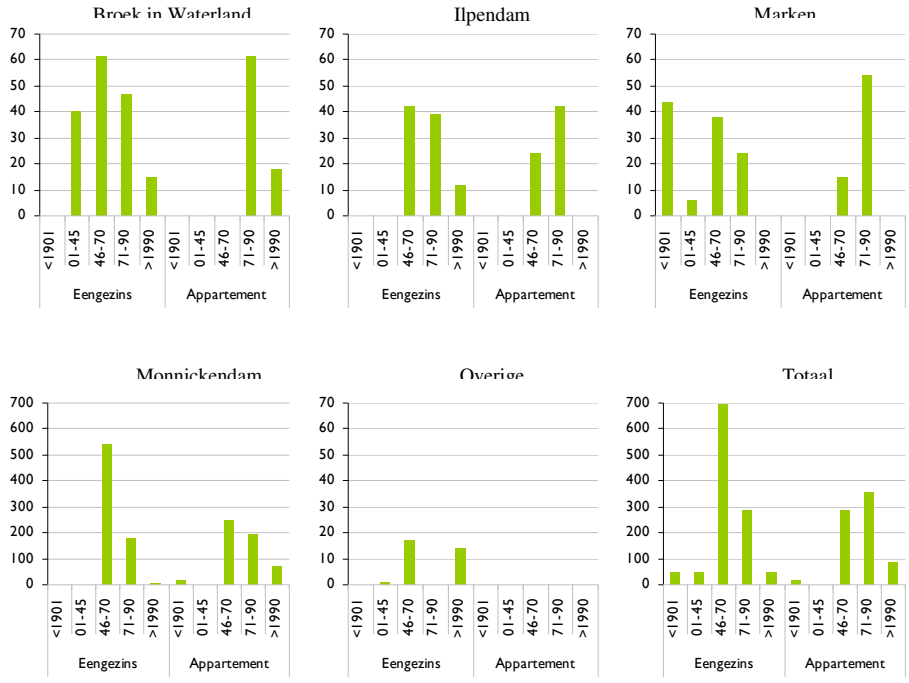
Tabel 2.4 Sociale voorraad corporaties per kern in 2011

	AWM	Intermaris Hoeksteen	Woon Compagnie	Woonzorg Nederland	Totaal
Broek in Waterland	2		200	40	242
Ilpendam			135	29	164
Marken	3		137	79	219
Monnickendam	898	313		57	1268
Watergang			23		23
Uitdam			4		4
Zuiderwoude	4		2		6
	907	**313**	**501**	**205**	**1928**

Bron: Jaarboek SWZW 2011

De karakterverschillen in de dorpen komen ook tot uiting in figuur 2.1, wat een overzicht geeft van de types en bouwjaren van het corporatiebezit in de verschillende kernen. Veruit het grootste gedeelte van de voorraad is naoorlogs.

Figuur 2.1 Corporatiebezit naar type en bouwjaar



Bron: WOZ gegevens 2012, bewerking KAW

2.2 Plannen in de pijplijn

Het bestaande woningbezit is in de vorige paragraaf goed in beeld gebracht. Het volkshuisvestingsplan kijkt echter vooruit. In deze paragraaf bekijken we daarom wat er aan nieuwbouwplannen op de planning staat. Samen met de huidige voorraad ontstaat dan een helder beeld van de aanbodzijde op de Waterlandse woningmarkt.

KAW heeft, samen met de gemeente Waterland, een actueel overzicht opgesteld van de nieuwbouwplannen voor de gemeente Waterland. In totaal zitten er nu 1080 woningen in de pijplijn tot 2022. Dat betekent een jaarlijkse bouwopgave van gemiddeld 100 woningen.
Van 952 woningen is de segmentering en de prijsklasse bekend. Hieronder een overzicht. Het volledige overzicht is in bijlage 1 weergegeven.

Tabel 2.5 Woningbouwplannen 2012 – 2022 gemeente Waterland

	Sociale huur	**Overig huur**	**Koop Klasse 1** < € 184.000	**Koop Klasse 2** € 184.000 – 210.000	**Koop Klasse 3** € 210.000 – 350.00	**Koop Klasse 4** > € 350.000	**Totaal**
Eengezins	72	0	-	-	-		**72**
Appartement	222	40	-	-	-		**262**
Eengezins	-	-	47	0	128	280	**455**
Appartement	-	-	91	0	49	**23**	**163**
Subtotaal	**294**	**40**	**138**	**0**	**177**	**303**	**952**
						Onbekend	**128**
						Totaal	**1080**

Bron: Gemeente Waterland 2012, bewerking KAW

Van de 952 woningen waarvan de segmentering bekend is, valt 31% in de sociale huur. 14% is goedkope koop (merendeel appartementen) en 32% bestaat uit dure koop (merendeel eengezinswoningen). Van deze laatste categorie wordt eenderde in de kern Broek in Waterland gebouwd, wat veelzeggend is over het karakter van deze kern.

2.3 Conclusies

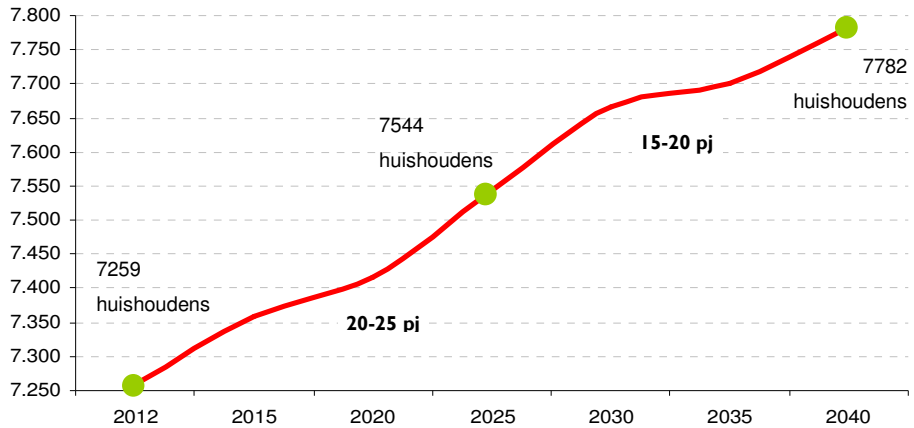
- De bestaande woningvoorraad van de gemeente Waterland bestaat voor 27% uit sociale huurwoningen.
- Het grootste deel daarvan staat in Monnickendam en de kernen Broek, Ilpendam en Marken.
- Er zit een forse hoeveelheid plannen in de pijplijn, wat neer komt op ongeveer 100 woningen per jaar de komende periode, duidelijk hoger dan het langjarig gemiddelde**.**
- Voor ongeveer 88% van de nieuwbouwplannen is de segmentering bekend.
- 31% daarvan betreft woningen in de sociale huursector. Dit betekent een groei met 1,5% per jaar.

3. De toekomstige woningvraag

3.1 Woningvraag: Huishoudensontwikkeling als maatstaf

De woningbehoefte is het best te ramen op basis van de te verwachten huishoudensontwikkeling. De grafiek hierna laat de prognose van het aantal huishoudens zien tot 2040 die in deze paragraaf verder wordt toegelicht.

Figuur 3.1 Prognose huishoudensontwikkeling Gemeente Waterland naar leeftijd 2012 - 2040

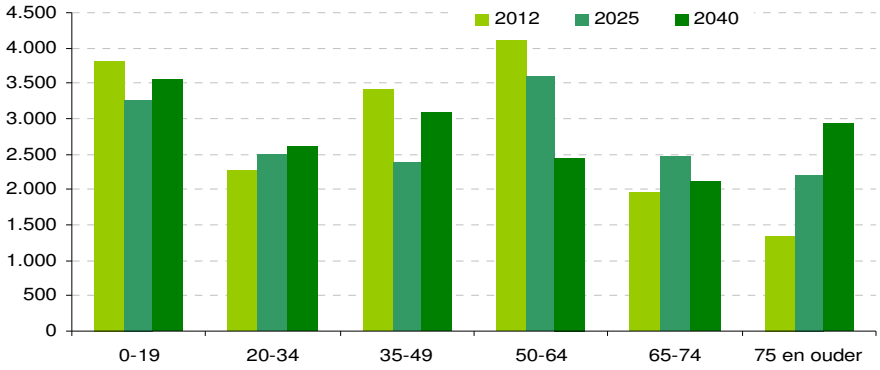


Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

Deze prognose gaat uit van een groei van 20-25 huishoudens per jaar tot 2025 en een jaarlijkse groei van 15-20 huishoudens tot 2040. De Provincie Noord-Holland baseert deze prognose op de meest recente migratiecijfers. Daarover stelden we eerder dat die in de periode 2005-2008 lager uitvielen door een stagnerende nieuwbouwproductie. Vanwege dit tijdelijke negatieve migratiesaldo valt de prognose van de Provincie vermoedelijk wat lager uit. Gezien de recente migratiecijfers lijkt het erop dat de wanneer in Waterland meer wordt gebouwd voor gezinnen en starters, de groei van het aantal huishoudens evenredig toe zal nemen. Het aantrekken van deze bevolkingsgroep is voor de Gemeente Waterland geen probleem. Op dat punt zou de prognose in figuur 3.1 dus hoger uit kunnen vallen.

Bevolkingsprognose Gemeente Waterland

Figuur 3.2 Bevolkingsontwikkeling Gemeente Waterland naar leeftijd 2012 - 2040



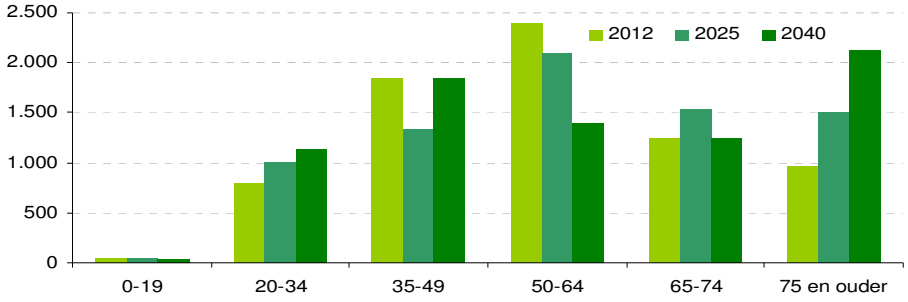
Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

De bevolking zal tot 2040 licht verder dalen tot ongeveer 16.750 inwoners. Opvallend is dat dit aantal in 2025 het laagst is (16.500) en vervolgens weer wat opkrabbelt richting 2040. In figuur 3.2 is te zien dat dit patroon vooral tot uiting komt in de leeftijdscategorieën 35-49 jaar en 0-19 jaar. Deze groepen dalen de komende 15 jaar sterk in aantal om daarna weer te groeien. Het aantal 75plussers is in 2040 meer dan verdubbeld, terwijl de groep 50-64 jarigen bijna met de helft afneemt. Dit is deels te verklaren door het doorschuiven in de tijd van de verschillende leeftijdscohorten.

Huishoudensprognose Gemeente Waterland

Het aantal huishoudens neemt volgens de prognoses toe tot 2040 met zo'n 525 huishoudens. Het aantal 75plus huishoudens verdubbelt, terwijl het aantal huishoudens in de groep 50-64 bijna halveert. Dit past in de trend van vergrijzing. Opvallend is dat het aantal huishoudens in de leeftijd 20-34 jaar (veelal starters op de woningmarkt) gestaag doorgroeit.

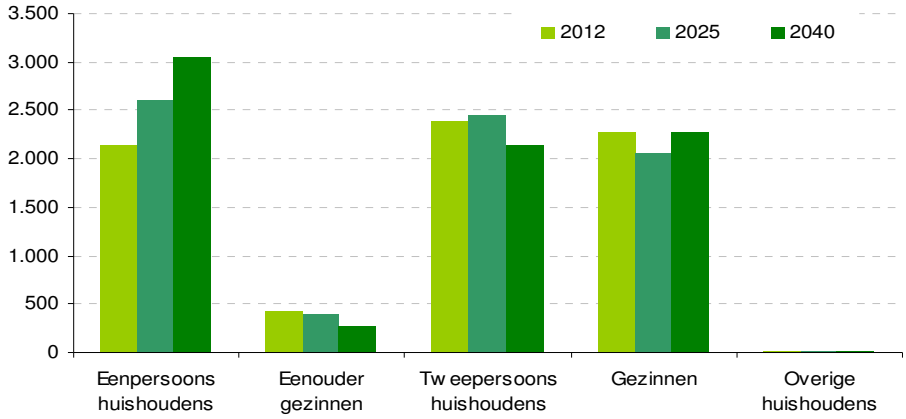
Figuur 3.3 Prognose huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2012 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

Figuur 3.4 maakt zichtbaar wat dit betekent voor de ontwikkeling van de typen huishoudens. Vanzelfsprekend vindt er een sterke groei plaats bij eenpersoonshuishoudens, wat direct verband houdt met de toenemende vergrijzing. Een deel daarvan zal ook bestaan uit oudere jongeren die voor het eerst de woningmarkt betreden, de leeftijdscategorie 20-34. Tenslotte is ook hier het opvallende dipje in het aantal gezinnen met kinderen te zien in 2025 dat zich richting 2040 weer herstelt.

Figuur 3.4 Prognose huishoudensontwikkeling naar type 2012 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland 2012, bewerking KAW

3.2 Woningvraag 2012 - 2040

Totale (kwantitatieve) vraag

De door de provincie geprognosticeerde huishoudensprognose voor de gemeente Waterland (figuur 3.1) bedraagt gemiddeld zo'n 25 woningen per jaar. Dit is lager dan de huishoudensgroei in de periode 2002 – 2012. Bij het bepalen van de prognose is rekening gehouden met trends en cijfers in het recente verleden. De migratiedip van 2005 – 2008 is in deze berekening meegenomen, waardoor de prognose ons inziens wat te laag is ingeschat.

In paragraaf 1.2 is geconstateerd dat de autonome groei in Waterland tussen de 40 en de 50 huishoudens per jaar bedraagt. Onze inschatting is dat de autonome groei de komende jaren ongeveer 30-40 huishoudens per jaar zal bedragen. Hoger dus dan de voorzichtige prognose die de Provincie laat zien. Maar lager dan de recente cijfers laten zien in verband met de toenemende vergrijzing en ontgroening (meer uitstroom door sterfte, minder instroom door minder starters) De groeipotentie in de gemeente ligt echter veel hoger. De provincie stelt, in aanvulling op de cijfers, ook dat indien in Waterland meer wordt gebouwd, het aantal huishoudens evenredig daarmee zal toenemen.

- Autonome groei 2002 – 2012: 40-50 huishoudens per jaar
- Autonome groei 2012 – 2040: 30-40 huishoudens per jaar
- **Groeipotentie: minstens 70-80 huishoudens per jaar (meerdere keren gerealiseerd)**

Vraag sociale sector (doelgroep van beleid)

In de gemeente Waterland wordt 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aangeboden aan mensen die binding hebben met de gemeente. Hieronder wordt verstaan:

- Mensen die al (twee jaar) in de gemeente wonen;
- Mensen die in de gemeente werken;
- Mensen die 6 van de afgelopen 10 jaar in de gemeente hebben gewoond.

In 2011 zijn er 77 sociale huurwoningen toegewezen aan huurders in de gemeente Waterland. 57 van hen (74%) komt uit de gemeente zelf. In 2009 en 2010 lag dat percentage op respectievelijk 70% en 59%. De overige huurders komen uit Amsterdam (11), Purmerend (5) of van elders buiten de stadsregio.

Doorstroming op de sociale huurmarkt

Om te kunnen beoordelen hoe de doorstroming op de sociale huurmarkt zich ontwikkelt, wordt vaak gekeken naar de woonduur voor doorstromers en de inschrijftijd voor starters.
In de Stadsregio Amsterdam is de gemiddelde woonduur doorstromers gelijk gebleven (17,3 jaar), terwijl de inschrijfduur voor starters is gestegen t.o.v. 2010 (van 7,9 naar 8,3 jaar)

In de rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2011 is ook de zoektijd van verschillende groepen woningzoekenden aangegeven. De zoektijd bestrijkt de periode tussen de datum waarop de woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd op een woning en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd. Voor doorstromers is de zoektijd gemiddeld 15 procent van de woonduur (2,7 jaar in 2011) en voor starters gemiddeld 52 procent van de inschrijfduur (4,3 jaar) in de Stadsregio. De gemeente Waterland scoort op dat vlak beter met een zoektijd voor doorstromers van 9% van de woonduur (1,7 jaar in 2011) en 27% van de inschrijfduur voor starters (2,3 jaar).

Tabel 3.1 Zoektijd sociale huurmarkt 2011

	Doorstromers	% van woonduur	**Starters**	% van inschrijftijd
Stadsregio Amsterdam	2,7 jaar	15%	4,3 jaar	52%
Waterland	1,7 jaar	9%	2,3 jaar	27%

Bron: rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2011

De sociale huurmarkt voor starters en doorstromers in Waterland is in vergelijking met de regio relatief toegankelijk. Interessant is vervolgens om te bekijken hoe de slaagkans binnen deze groepen in de gemeente is naar leeftijd. Dit is voor de afgelopen 4 jaar weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Slaagkans Gemeente Waterland naar leeftijd 2008 - 2011

	2008	**2009**	**2010**	**2011**
< 23 jaar	1%	1%	1%	1%
23 – 34 jaar	3%	4%	2%	3%
35 – 64 jaar	2%	6%	3%	3%
65+ jaar	14%	23%	12%	13%

Bron: Woningnet 2008 - 2011

Voldoende kansen voor senioren

De slaagkanstabel bevestigt het beeld dat met name starters het moeilijk hebben op de Waterlandse sociale huurmarkt. Het slagingspercentage voor senioren ligt een stuk hoger. Hierop is een aantal factoren van invloed:

- Het aantal senioren neemt toe en zal de komende jaren alleen maar sterker toenemen. Dit heeft een negatieve invloed op de slagingskans;
- Een trend is ook dat senioren steeds langer thuis blijven wonen voordat ze gaan verhuizen. Dit leidt weer tot een lager aantal woningzoekenden;

- Het langer thuis wonen van senioren blokkeert echter ook de doorstroming van eengezinswoningen.
- Langer thuis wonen en dus later een seniorenwoning betrekken betekent dat men er minder lang zal wonen, wat de doorstroming in seniorenwoningen vergroot. Dit leidt tot een lager aantal woningzoekende senioren;

Met het oog op het bovenstaande verwachten we daarom een lichte toename van de druk op seniorenwoningen, maar minder groot dan de absolute toename van de groep senioren.

Cijfers van Fortuna in het rapport "Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020" laten zien dat er nu en in de toekomst voldoende nultredenwoningen zijn in de Gemeente Waterland. In Waterland is de geringere vraag naar seniorenwoningen ook ingegeven door het feit dat corporaties snel geneigd zijn de huurders tegemoet te komen bij een veranderende woonbehoefte. Woningen worden vaak en snel aangepast zodat zittende huurders niet hoeven te verhuizen naar een andere kern binnen de gemeente. Dat wil men niet graag, de binding met de eigen kern is groot.

Regionaal gezien is er echter wel een sterk groeiend tekort, waarin de gemeente Waterland voor een deel zou kunnen voorzien. Dit is een politieke keuze.

Tabel 3.3 Vraagontwikkeling 0-tredenwoningen 2008 - 2020

	Aanbod 2008	**Vraag 2008**	**Tekort 2008**	**Vraagontwikkeling 2008 – 2020**
Waterland	1840	1510	+ 330	270
Regio Amsterdam	151.950	149.560	- 2390	26.590

Bron: Fortuna 2011, Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020

Stagnatie bij doorstromers en starters

Senioren blokkeren de doorstroming in toenemende mate doordat ze langer thuis blijven wonen. Het verleiden van senioren om toch naar een seniorenwoning of verzorgingstehuis te verhuizen blijkt lastig. De oplossing voor het vergroten van kansen van starters en doorstromers op de woningmarkt moet daarom ook worden gevonden aan de voorkant van de keten:

1. Bouwen voor starters op de woningmarkt.
    a. Met starters bedoelen we de groep "echte starters" maar ook mensen die van huur naar koop gaan.
    b. Deze starters behoeven geen specifiek type woning, van belang is dat de nieuwbouwwoningen betaalbaar en levensloopgeschikt zijn zodat deze geschikt zijn voor alle leeftijden.
2. (Senioren)woningen labelen als jongerenwoning.
    a. Geldt voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen
    b. Voor bestaande woningen dienen corporaties kritisch te kijken naar hun eigen bezit.
3. Tijdelijke (container) woningen toevoegen
    a. De vraag is of dit ruimtelijk een wenselijk beeld oplevert
4. Creatief toewijzen jongerenwoningen
    a. Tot uiterlijk 22 jaar reageren en tot uiterlijk 26 jaar wonen met behoud van inschrijftijd

Situatie middeninkomens (tussen wal en schip)

Door maatregelen van de overheid met betrekking tot de toewijzingsgrens bij sociale huurwoningen van huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-, is de positie van veel aspirant huurders met een bescheiden middeninkomen aanmerkelijk verzwaard. Als gevolg van deze grens vallen meerdere huishoudens met een middeninkomen tussen wal en schip. Dit zijn huishoudens die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om voldoende te kunnen lenen voor een betaalbare koopwoning. Inkomens kortom tussen € 34.085 en € 43.000. Mensen met een inkomen hoger dan € 43.000 worden geacht een goedkope koopwoning te kunnen kopen.

Bureau RIGO heeft in 2010 een woningmarktverkenning uitgevoerd in enkele regio's in de provincie Noord-Holland, waaronder de gemeente Waterland. Daarin is onderzocht hoe groot de groep "tussen wal en schip" in 2010 was in de gemeente Waterland en hoe ze woonden. De inkomensgrens voor een sociale huurwoning lag in 2010 op € 33.614.

Tabel 3.4 Inkomensverdeling en woonsituatie 2010 per huishouden

	koop	**sociale huur < lib. grens**	**sociale huur > lib. Grens**	**overige huur**	**niet-reguliere voorraad**	**totaal**
hh < € 33.614	870	**1120 (60%)**	10	170	190	**2360**
hh € 33.614 - € 43.000	840	**290 (15%)**	20	60	30	**1230**
hh > € 43.000	2940	**470 (25%)**	30	60	40	**3550**
Totaal	**4650**	**1880 (100%)**	**60**	**290**	**260**	**7130**

Bron: WoOn 2009, Rigo woningmarktsimulatie 2011(Rigo woningmarktverkenning 2011)

In deze cijfers vallen de volgende zaken op:

- De groep middeninkomens maakt met 1230 huishoudens zo'n 17% uit van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Waterland;
- Daarvan woont bijna een kwart (290 huishoudens) in een sociale huurwoning;
- "slechts" 60% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614;
- Van de overige 40% valt 15% in de categorie middeninkomens en 25% van de huishoudens in een sociale huurwoning heeft een inkomen dat hoger ligt dan € 43.000;
- De optelsom van 290 en 470 levert 760 huishoudens op die goedkoop "scheefwonen". Dat deel van de sociale huurvoorraad is daarom (op dit moment) niet beschikbaar voor de doelgroep van beleid ofwel huishoudens met een lager inkomen dan € 33.614.

De nieuwe maatregelen treffen op dit moment vooral huishoudens die starten op de woningmarkt. Starters op zoek naar een betaalbare huurwoning met een bescheiden middeninkomen komen niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (> € 664,-). Die woningen zijn zeer schaars in de gemeente Waterland en voor de woningen die wel beschikbaar zijn wordt een zeer hoge huur gevraagd. Het merendeel van deze groep Waterlanders, 840 van de 1230 huishoudens, woont nu overigens toch in een koopwoning. Zittende huurders in sociale huurwoningen worden (voorlopig) nog niet gedwongen om op zoek te gaan naar een andere woning als hun inkomen stijgt. Het kabinet maakt zich wel sterk voor een jaarlijkse huurverhoging van 5% voor scheefwoners om doorstroming te stimuleren, maar ook daarvan is vooralsnog geen sprake. Het ontbreken van betaalbare en of kwalitatief betere woningen is daarvoor een belangrijke reden.

Het alternatief voor starters en doorstromers is een betaalbare koopwoning. Een tweepersoons huishouden met een gezamenlijk bruto jaarinkomen van €43.000 kan maximaal (ongeveer) €187.500 hypotheek krijgen. Dat betekent dat dit huishouden (indien men kiest voor volledige financiering) een woning kan kopen van maximaal €175.000 euro. Waterland heeft een relatief dure woningvoorraad. Een check op *funda* leert dat van de 300 woningen die in de gemeente Waterland te koop staan, er slechts 11 in de categorie tot €175.000 vallen. De groep middeninkomens op de Waterlandse woningmarkt zal dus veel moeite hebben een geschikte woning te vinden in de gemeente indien zij niet de mogelijkheid hebben om eigen geld in te leggen.

Een deel van de oplossing zit hem in de ruimte die de wet biedt. Corporaties zijn verplicht 90% van hun woningaanbod te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de €34.085,-. Dat betekent ook dat corporaties ervoor kunnen kiezen de overige 10% te verhuren aan huishoudens in de categorie tot € 43.000,-. Dat gebeurt nu echter ook al. Bijna een kwart van de huishoudens met een laag middeninkomen woont in een sociale huurwoning. Samen bewonen zij 15% van de sociale huurwoningvoorraad. Dat zal in de toekomst maximaal 10% mogen zijn.

- Er is druk van buiten op de sociale voorraad, maar door het toewijzingssysteem komen vooral Waterlanders aan bod;
- Starters op de woningmarkt uit Waterland komen er echter moeilijk tot niet tussen door een stagnerende doorstroming en onvoldoende aanbod;
- De verwachting is dat er een lichte toename komt van de druk op seniorenwoningen, maar minder groot dan de absolute toename van de groep senioren;
- Waterland heef nu en in de toekomst voldoende 0-tredenwoningen om de eigen vraag op te kunnen vangen. Dit wordt herkend door de verschillende corporaties. Het leveren van een bijdrage aan het opvangen de regionale vraag is een politieke keuze;
- Nieuwbouw voor starters en doorstromers zou dan moeten bestaan uit levensloopbestendige woningen om herhaling van de problematiek te voorkomen;
- 17% van de Waterlandse huishoudens behoort (in 2010) tot de groep middeninkomens. Een groep die op de Waterlandse woningmarkt moeilijk aan een betaalbare woning kan komen.
- Uit tabel 3.4 blijkt dat de omvang van de doelgroep van beleid (2360 hh) groter is dan de beschikbare voorraad (1880). Daarbij komt dat deze voorraad niet voor 100% beschikbaar is voor de doelgroep, omdat er 760 (40%) scheefwoners in wonen.
- Het is zaak de woningvoorraad voor het middensegment te vergroten, zodat er meer lucht komt in sociale voorraad en de doorstroming op gang komt. Corporaties kunnen daar een rol in spelen door hun huurvoorraad te harmoniseren, liberaliseren en te verkopen uit de overmaat. Daarbij moet het niet zo zijn dat het ene gat met het andere wordt gevuld;
- Daarnaast kunnen corporaties 10% van hun bezit verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.000. Dat percentage ligt nu echter al op 15%.

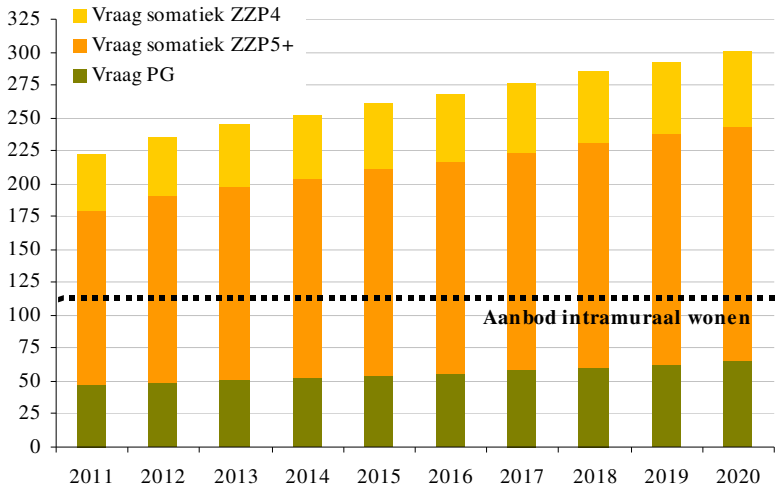
Vraag intramuraal

Er is een tekort aan intramurale plaatsen in de gemeente Waterland. Het aanbod aan intramuraal wonen in de gemeente Waterland is geconcentreerd in woonzorgcentrum Swaensborch in Monnickendam met 116 plaatsen. Dat aanbod is gering. Veel mensen zijn daarom aangewezen op instellingen in de directe omgeving van Waterland. Aanvullend biedt Woonzorg Nederland

200 woningen, verspreid over de kernen Broek in Waterland, Ilpendam. Monnickendam en Marken, zelfstandig wonen met zorg. Woonzorg Nederland biedt hier echter geen intramurale zorg.

Aan de hand van een model op basis van cijfers van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) kan een goede inschatting worden gemaakt van de vraag naar intramurale zorg in de gemeente Waterland. Dit model laat zien dat het huidige tekort aan intramurale plaatsen ongeveer 110 bedraagt. Voor de opvang van de lokale behoefte aan PG-zorg is het aanbod in de Swaensborch ruim voldoende, ook op de langere termijn. Het tekort zit met name in het aanbod voor ZZP 4 en hoger. En dit tekort neemt door een stijgende vraag de komende jaren alleen maar toe. (Zie bijlage 2 voor toelichting zorg zwaarte pakketten)

Figuur 3.5 Ontwikkeling vraag intramuraal wonen Gemeente Waterland 2011-2020



Bron: CIZ basisrapportage AWBZ 2012

Dit beeld wordt bevestigd in het rapport "Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020" dat in opdracht van de Provincie Noord-Holland is uitgevoerd door Fortuna (ABF Research). Het Fortuna-model splitst de intramurale vraag en aanbod verder uit naar beschermd wonen, verzorgingshuisplaatsen en verpleeghuisplaatsen.

Tabel 3.5 Vraagontwikkeling intramuraal wonen Gemeente Waterland 2008 - 2020

	Aanbod 2008	**Vraag 2008**	**Tekort 2008**	**Vraagontwikkeling 2008 – 2020**
Beschermd wonen	20	70	-50	30
Verzorgingshuiszorg	100	80	+20	-40
Verzorgd wonen	90	180	-90	100
Totaal	**210**	**330**	**- 120**	**-90**

Bron: Fortuna 2011, Verkenning Wonen en Zorg 2008 - 2020

Hieruit blijkt een tekort van 120 intramurale plaatsen in 2008. Momenteel vindt een verschuiving plaats van verzorgingshuiszorg naar beschermd wonen (verpleeghuiszorg) voor de zware zorgvragers enerzijds en naar langer thuis wonen door mensen die anders in een verzorgingstehuis terecht zouden komen. (ZZP 1,2,3, straks ook 4). Dit sluit aan op de cijfers van Fortuna waarin de vraag naar verzorgingshuiszorg verder afneemt en die naar beschermd wonen toeneemt.

Nieuw intramuraal aanbod

Op twee plaatsen in Waterland zijn plannen in de maak om het aanbod aan intramurale plekken te vergroten. Nabij Monnickendam zijn plannen voor een (tijdelijk) zorghotel met 35 kamers en een woongroep voor 18 dementerenden ouderen op de locatie Kloosterlijk (zorgboerderij). Daarnaast heeft Stichting de Zorgcirkel concrete plannen in Broek in Waterland voor de ontwikkeling van 30 woningen verzorgd wonen met 24-uurszorg en 24 eenheden kleinschalig wonen voor dementerenden. Deze plannen maken deel uit van de Visie op Broek, die op 10 mei 2012 officieel is aangeboden aan B&W.

- Op dit moment is er een tekort aan intramurale plaatsen en dit tekort neemt toe. Het Fortuna-model gaat uit van een groei van het tekort van 90 plaatsen. CIZ komt op ongeveer 85 plaatsen.
- Het totale tekort komt dan uit op ruim 200 plaatsen voor intramurale zorg in 2020. Dat betekent dat deze groep mensen aangewezen is op aanbod buiten Waterland.
- Intramurale zorg verschuift naar een steeds hoger zorgprofiel (verpleeghuiszorg/beschermd wonen). Er ligt een keuze of zorginstellingen er brood in zien deze mensen tegemoet te komen door meer intramurale plaatsen te realiseren.
- Per nieuwbouwplan kan nu al gekeken worden naar de mogelijkheden voor het realiseren van intramurale plaatsen (zoals De Zorgcirkel doet in Broek in Waterland) Om dergelijke investeringen rendabel te maken is een minimaal aantal eenheden noodzakelijk wat de praktische realiseerbaarheid van dergelijke omvangrijke locaties beperkt.
- Voorliggend Volkshuisvestingsplan is de aangewezen aanleiding om kansrijke locaties te benoemen voor dergelijke ontwikkelingen.

4. (mis)Match tussen vraag en aanbod

4.1 Een match op hoofdlijnen

In de gemeente Waterland zitten 1080 woningen in de pijplijn tot en met 2022. Dat betekent een woningproductie van ruim 100 woningen per jaar. De praktijk leert dat een uitvalpercentage van 30% een realistische aanname is. Dat zou betekenen dat er van de 1080 woningen, ongeveer 750 gebouwd worden. Een bouwproductie van gemiddeld 75 woningen per jaar. Dat komt overeen met de inschatting in paragraaf 3.2 van de groeipotentie in Waterland de komende jaren. Van deze 75 woningen per jaar, zo wordt in paragraaf 3.2 gesteld, zijn er 30 vooor de natuurlijke aanwas van de gemeente. De overige woningen bedienen de markt. In zoverre dus een match

Status van de plannen

De pijplijnplannen hebben niet allemaal dezelfde status. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende stadia van ontwikkeling:

Plan met mogelijk spelingsruimte

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie
2. Stedenbouwkundig programma in voorbereiding
3. Stedenbouwkundig programma vastgesteld, bestemmingsplan in voorbereiding

Harde plannen

4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd), bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Plannen in de fases 4 t/m 6 kunnen als concreet worden beschouwd en daarmee zijn deze plannen niet tot minder aanpasbaar. We zullen deze plannen als een gegeven beschouwen. De plannen in de fases daarvoor bezitten, in elk geval op papier, wel een zekere mate van flexibiliteit. Hier liggen mogelijkheden om het planaanbod beter te laten aansluiten op de woningvraag zoals in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een nuancering is hier op zijn plaats. Het zal niet zo zijn dat deze (bijna) 700 woningen allemaal bij te sturen zijn. De markt is goeddeels bepalend voor wat er gebouwd wordt. Ook is het zo dat de crisis op de woningmarkt ertoe kan leiden dat het aantal plannen dat niet wordt gerealiseerd de komende jaren hoger uitvalt dan de genoemde 30%. Wel kan dit volkshuisvestingplan aanbevelingen geven voor mogelijke bijsturing.

Van 952 van de 1080 woningen in de pijplijn is de segmentering bekend. In tabel 4.1 een overzicht van bouwplannen, met onderscheid tussen concrete en minder concrete plannen.

Tabel 4.1 Bouwplannen 2012 – 2022 naar fase

	HUUR				KOOP								
	eengezins		appartement		appartement				eengezins				
	Sociaal*	Overig*	Sociaal	Overig	Klasse 1*	Klasse 2*	Klasse 3*	Klasse 4*	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Totaal
Plannen fase 1 t/m 3 (zachte plannen)	49	0	141	26	88	0	20	20	38	0	98	206	**686**
Plannen fase 4 t/m 6 (harde plannen)	23	0	81	14	3	0	29	3	9	0	30	74	**266**
Totaal	**72**	**0**	**222**	**40**	**91**	**0**	**49**	**23**	**47**	**0**	**128**	**280**	**952**

Bron: www.plancapaciteit.nl en gemeente Waterland 2012, bewerking KAW

* Verklaring van de prijsklassen:	Klasse 1	< € 185.000	Sociaal	< € 650 per mnd
	Klasse 2	€ 185.000 – € 210.000	Overig	> € 650 per mnd
	Klasse 3	€ 210.000 – € 350.000		
	Klasse 4	> € 350.000		

Groot aanbod sociale huurwoningen en appartementen

Bijna 31% (294 woningen) van het planaanbod beslaat sociale huurwoningen. Dat ligt ruim boven het huidige aandeel sociale huur in de gemeente (27%). Wat daarnaast opvalt is het grote aandeel sociale huurappartementen in de pijplijn. Met 222 appartementen is dit bijna 25% van het totale planaanbod. Het merendeel van deze plannen (141 appartementen) bevindt zich in fase 1, 2 of 3, wat wil zeggen dat de plannen nog concreet vorm moeten krijgen. De plannen voor 81 overige appartementen betreft harde plannen.

Geen vrije sector eengezins huurwoningen

In de bouwplannen voor de gemeente Waterland zijn geen vrije sector eengezins huurwoningen opgenomen. Dit type woning kan de groep lagere middeninkomens bedienen die niet (meer) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en geen of een te lage hypotheek kunnen krijgen voor een koopwoning.

Groot aanbod dure koop

Naast een grote hoeveelheid sociale huurappartementen, beslaat het planaanbod voor de gemeente Waterland ook veel eengezins koopwoningen in het duurdere segment (> €350.000). Het gaat om ruim 25% van het planaanbod. Nemen we de eengezinswoningen klasse 3 (€210.000 - €350.000) ook mee, dan betreft het zelfs 43%! Het grootste deel van het planaanbod valt binnen de fases 1 t/m3 (minder concreet).

4.2 Harde plannen

Dit betreft de plannen in de fases 4 t/m 6 die als concreet moeten worden beschouwd. Hierin is geen ruimte meer om de segmentering aan te passen aan de vraag.

Bouwen voor de Waterlander

Van de totale groeicapaciteit van de gemeente Waterland zijn op jaarbasis 30 woningen (40% van totaal) nodig voor de Waterlanders zelf (natuurlijke aanwas). De komende 10 jaar zullen er daarom 300 woningen moeten worden gebouwd die voorzien in die vraag. Dit komt ongeveer overeen met het aantal “harde plannen” dat de komende 10 jaar in de pijplijn zit.

Weinig goedkope koop en particuliere huur

Van de vrijkomende woningen wordt 70% aangeboden aan mensen die binding hebben met Waterland. In de praktijk blijkt dat van de overige 30% veel woningen ook naar Waterlanders gaan. Er is dus geen sprake van het “wegkapen” van woningen door mensen van buiten de gemeente. Toch is het slagingspercentage voor starters en doorstromers laag. Dat komt doordat er te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn en komen en doordat de doorstroming stagneert omdat senioren langer thuis blijven wonen. Er zitten 138 goedkope koopwoningen in de pijplijn.

Goede mix?

Van belang voor het opvangen van de natuurlijke groei is dat nieuwbouwwoningen een goede mix bieden van verschillende woningtypen, omdat de natuurlijke aanwas een afspiegeling is van de bevolking.

In tabel 4.2 is af te lezen welke concrete bouwplannen er zijn in de verschillende kernen van Waterland. In deze 266 woningen is die goede mix niet herkenbaar. De meeste bouwplannen betreffen sociale huurappartementen en duurdere eengezins koopwoningen. Goedkope eengezins koopwoningen, maar ook vrije sector huurwoningen, zijn nauwelijks in de plannen opgenomen. De groep Waterlanders met lage middeninkomens wordt niet goed bediend, maar ook gezinnen met kinderen komen er niet goed vanaf. Een mismatch dus. Dit betekent dat in de overige 686 woningen die in de pijplijn zitten moet worden gezocht naar mogelijkheden om die mix in het nieuwbouwaanbod te verbeteren.

Tabel 4.2 Bouwplannen 2012 – 2022 fase 4 t/m 6 per kern (harde plannen)

	HUUR				**KOOP**								
	eengezins		**appartement**		**appartement**				**eengezins**				
	Sociaal	**Overig**	**Sociaal**	**Overig**	**Klasse 1**	**Klasse 2**	**Klasse 3**	**Klasse 4**	**Klasse 1**	**Klasse 2**	**Klasse 3**	**Klasse 4**	**Totaal**
Broek in Waterland	15		22						9		30	36	**112**
Ilpendam												2	**2**
Marken			33				14					15	**62**
Monnickendam	8		26	14	3		15	3				21	**90**
Uitdam													**0**
Watergang													**0**
Totaal	**23**	**0**	**81**	**14**	**3**	**0**	**29**	**3**	**9**	**0**	**30**	**74**	**266**

Bron: www.plancapaciteit.nl en gemeente Waterland 2012, bewerking KAW

4.3 Overige (zachte) plannen

De plannen in de fases 1 t/m 3 zijn nog niet in een bestemmingsplan vastgelegd en daarmee minder concreet dan de plannen in de latere fases. Dit biedt de mogelijkheid deze plannen en de mate waarin de segmentering hiervan aansluit op de vraag in de gemeente Waterland kritisch te bekijken. Mogelijk zijn er plannen of delen van plannen die kunnen worden bijgestuurd.

Dit volkshuisvestingsplan doet overigens geen uitspraken over bijsturing van plannen op projectniveau. Uiteindelijk zal de markt voor het merendeel van de plannen bepalen of en op welke wijze deze worden bijgesteld. Wel worden richtinggevende aanbevelingen gegeven voor het bijstellen van plannen ten behoeve van de vraag in de gemeente Waterland.

Match: Bouwen voor de vestigers

Groei door natuurlijke aanwas vraagt om een goede mix van woningen. Groei door vestigers vraagt juist om een eenzijdiger aanbod. 60% van de totale groeicapaciteit van Waterland bestaat uit de potentie die de gemeente Waterland heeft op de markt (paragraaf 3.2). Waterland is een aantrekkelijke gemeente voor vestigers van buiten. Dit betreft dan met name welgestelde

gezinnen met kinderen. Koopwoningen in het duurdere segment dus. In totaal zitten er 280 eengezinswoningen in het dure segment in de pijplijn, 30% van totale plannen. Deze doelgroep wordt dus goed bediend.

Ruimte voor aanpassing segmentering: appartementen

In tabel 4.3 zijn de bouwplannen weergegeven in de fases 1, 2 en 3. Deze plannen zijn nog in een vroege fase van ontwikkeling en bieden mogelijkerwijs nog ruimte om aan te passen aan de vraag. Het aantal appartementen in de sociale huur en goedkope koop is zoals eerder gesteld hoog. Vaak komt dit door locatiegebonden beperkingen of afspraken (bijvoorbeeld in Monnickendam), maar dat is niet altijd zo. Tegelijkertijd is er een tekort is aan (gezins)woningen voor de lagere middeninkomens. Het lijkt verstandig om te onderzoeken of hier bijstelling van de plannen mogelijk is om vraag en aanbod in de gemeente Waterland meer in overeenstemming met elkaar te laten komen.

Tabel 4.3 Bouwplannen 2012 – 2022 fase 1 t/m 3 per kern (zachte plannen)

	HUUR				KOOP								
	eengezins		appartement		appartement				eengezins				
	Sociaal	Overig	Sociaal	Overig	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Totaal
Broek in Waterland			30		28							47	**105**
Ilpendam	12		28	16					19		20	22	**117**
Marken	27								5		35	34	**101**
Monnickendam	10		70	3	44		20	20	12			79	**273**
Uitdam									2			5	**7**
Watergang			13	7	16						18	29	**83**
Totaal	**49**	**0**	**141**	**26**	**88**	**0**	**20**	**20**	**38**	**0**	**98**	**206**	**686**

Bron: www.plancapaciteit.nl en gemeente Waterland 2012, bewerking KAW

4.4 Levensloopbestendige woningen

Het planoverzicht biedt inzicht in de verschillende prijsklassen van de nieuw te bouwen woningen en de woningtypen. Het zegt echter niets over of een woning levensloopbestendig is of niet, of dat een woning rolstoelvriendelijk is. In dit rapport constateren we dat juist aan dergelijke type woningen behoefte is. Het verdient de aanbeveling bij het prioriteren en operationaliseren van plannen hier aandacht aan te besteden en prestatieafspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties. Daarnaast is het interessant inzicht te krijgen in de mogelijkheden binnen het bestaande woningaanbod (van corporaties) of deze met relatief kleine ingrepen beter toegankelijk kunnen worden gemaakt voor senioren.

Levensloopbestendige woningen betreft woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Levensloopbestendige woningen (ook wel 'levensloopgeschikte woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw.

Levensloopgeschikte woningen kunnen al helemaal zijn aangepast voor individuele bewoners of een bepaalde doelgroep, al dan niet met subsidie via de Wet maatschappelijke ondersteuning. De woningen kunnen ook aanpasbaar zijn gebouwd; ze zijn dan zo ontworpen dat aanpassingen eenvoudig mogelijk zijn wanneer de bewoner wordt geconfronteerd met een fysieke beperking. In aanpasbaar gebouwde woningen zullen vaak nog individuele aanpassingen nodig zijn om de woning helemaal geschikt te maken voor een bewoner met een handicap.

4.5 Blijvend tekort intramurale woningen

In paragraaf 3.2 werd geconstateerd dat het totale tekort aan plaatsen voor intramurale zorg in 2022 uit zal komen op ruim 200. Niet opgenomen in de pijplijnplannen is het voornemen van Stichting De Zorgcirkel om in Broek in Waterland 24 PG eenheden te realiseren in combinatie met 30 zorgwoningen met 24uurs zorg. Ook speelt in Monnickendam een project voor een zorghotel met 35 kamers en een woongroep voor 18 dementerenden. Dit brengt het tekort wat terug, maar nog niet voldoende. Interessant is om per nieuwbouwplan te bekijken welke mogelijkheden voor het realiseren van intramurale plaatsen er zijn.

4.6 Conclusies

- Het aantal plannen in de pijplijn komt, rekeninghoudend met 30% planuitval, redelijk overeen met de woningvraag in de gemeente Waterland de komende 10 jaar
- Woningvraag t.b.v. natuurlijke aanwas (300 woningen tot 2022) vraagt om een goede mix, met de nadruk op levensloopbestendige eengezinswoningen en woningen voor de lagere middeninkomens. Vraag en aanbod matchen op dit vlak onvoldoende.
- Woningvraag t.b.v. marktpotentie (600 woningen) vraagt juist om een eenzijdiger aanbod, met de nadruk op eengezinswoningen in het dure segment. Vraag en aanbod matchen hier voldoende. 30% van de nieuwbouwwoningen valt binnen dit segment.
- De pijplijnplannen voorzien in een zeer groot aantal appartementen, terwijl de vraag zich met name toespitst op (levensloopbestendige) eengezinswoningen in verschillende prijsklassen, ook in de particuliere huur.
- Ruim 60% van de plannen biedt ruimte om aanpassingen te doen in de segmentering en typologie. Daarnaast is er ruimte om de segmentering beter af te stemmen op de vraag.
- Onderdeel van die afstemming is te onderzoeken welke plannen zich lenen om het tekort aan intramurale plaatsen te verkleinen.

5. Operationalisering en prioritering

5.1 Een voorstel voor bijstelling van de plannen en beleid

In hoofdstuk 4 zijn vraag en aanbod bij elkaar gebracht. Dit heeft geleid tot een overzicht van waar vraag en aanbod wel en waar ze niet op elkaar aansluiten. Duidelijk is dat het planaanbod in Waterland de komende jaren voldoende groot is om te voorzien in de woningvraag van de gemeente. In kwalitatief opzicht echter, sluit het planaanbod niet altijd goed aan op de vraag. Dit betekent dat kritisch moet worden gekeken naar de fasering, de prioritering en de segmentering van de plannen in de pijplijn.
Dat is waar de gemeente Waterland nu voor staat. Met voorliggend volkshuisvestingsplan heeft de gemeente een tool in handen om in overleg met ontwikkelaars, corporaties en projectleiders strategische keuzes te maken om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten. We hebben al geconstateerd dat hiervoor binnen dit aanbod (in theorie) ruimte is.

In dit afsluitende hoofdstuk wordt een voorstel gedaan om het verschil tussen vraag en aanbod, te verkleinen en om stagnerende doorstroming op de woningmarkt in gang te trekken. Daarnaast worden in dit hoofdstuk uitspraken gedaan over hoe de Waterlandse corporaties met hun bestaande bezit om kunnen gaan om dit beter af stemmen op de vraag binnen de gemeente. Een belangrijke opgave, mede ingegeven door nieuwe beleidsafspraken in Den Haag, is de positie van de middeninkomens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.000.

Strategie 1: Bevorderen van de doorstroming op de (sociale) woningmarkt

De doorstroming op de Waterlandse woningmarkt stagneert. Dat komt doordat ouderen steeds langer thuis blijven wonen, maar ook doordat er weinig tot geen alternatieven zijn voor scheefwoners en mensen met een laag middeninkomen op de Waterlandse woningmarkt. De omvang van de doelgroep van beleid (2360 hh) is groter dan de beschikbare sociale huurvoorraad (1880). Deze voorraad is niet voor 100% beschikbaar voor de doelgroep, omdat er 760 scheefwoners in wonen.

Voorstel is om de doorstroming actief te (blijven) stimuleren voor deze doelgroepen.

1. Voor scheefwoners en de lagere middeninkomens betekent dit dat zij duurder zullen gaan wonen. De stap naar een vrije sector woning is nu vaak te groot. Er zullen voldoende betaalbare woningen gebouwd moeten worden om deze groep te kunnen verleiden. Derhalve het beschikbaar stellen van aantrekkelijke alternatieven
2. Senioren blijken moeilijk te verleiden om door te stromen naar een seniorenwoning (die er wel zijn). De trend is dat senioren zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen, tot het om gezondheidsredenen echt niet meer anders gaat. Toch loont het om in te blijven zetten op het stimuleren van de doorstroming van senioren. Elke woning is er één.

Overigens wordt niet alleen een maatschappelijke prestatie geleverd indien een bewoner van een sociale huurwoning doorstroomt naar een koopwoning of seniorenwoning. Ook wanneer iemand zonder zorgvraag in een aangepaste woning woont (bijvoorbeeld met een traplift) en verleid wordt deze te ruilen voor een sociale huurwoning zonder deze extra voorziening komt een woning vrij voor iemand die een speciale woning nodig heeft. In dergelijke gevallen zullen corporaties heel actief moeten verleiden. Aanbellen en met voorstellen komen.

Strategie 2: Bouwen voor starters op de woningmarkt

Zolang de doorstroming op de woningmarkt niet op gang komt, zal voor de woningvraag van starters op de woningmarkt aan de voorzijde een oplossing moeten worden gezocht. Met starters bedoelen we de groep mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen, maar ook mensen die van huur naar koop gaan. Deze starters behoeven geen specifiek type woning, van belang is dat de nieuwbouwwoningen in het goedkope segment vallen en levensloopbestendig zijn. Voorstel is om bij het maken en aanpassen van woningbouwplannen voor deze doelgroep te bouwen.

Strategie 3: Omlabelen bestaand bezit woningcorporaties

Het langer thuis blijven wonen van senioren heeft ook tot gevolg dat de druk op specifieke seniorenwoningen in de gemeente Waterland laag is of dat deze woningen in het geheel niet worden bewoond. Dat heeft onder andere te maken met het feit dat het seniorenaanbod van onvoldoende kwaliteit is in Waterland. Voorstel is dat corporaties (een deel van) dit bezit omlabelen, bijvoorbeeld als jongerenwoning. Zo kan deze groep starters zijn eerste stappen zetten op de woningmarkt en wordt de druk aan de voorkant van de keten verlicht. Woonzorg Nederland heeft bijvoorbeeld onlangs de leeftijdsgrens van 55+ appartementen in Broekerhaven verlaagd naar 45+. Dit heeft ertoe geleid dat deze appartementen alsnog verhuurd zijn.

Een andere vorm van omlabelen is het verkopen van sociale huurwoningen volgens een koop-garant regeling. Dit maakt het voor starters met een klein budget mogelijk toch een woning te kopen, terwijl corporaties het recht behouden de woning terug te kopen. Aandachtspunt hierbij is wel dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn en blijven om aan de vraag te voldoen en dat niet het ene gat met het andere wordt gevuld.

Strategie 4: Aanpassen (segmentering) pijplijnplannen

In een deel van de nieuwbouwplannen van de gemeente Waterland lijkt ruimte te zijn voor bijsturing ten behoeve van de toekomstige woningvraag. Lang niet alle projecten komen daarvoor in aanmerking, vaak vanwege stevige afspraken tussen gemeente, corporaties en ontwikkelaars. Is er wel ruimte binnen een bepaald project, dan nog zal ook daarin niet zomaar gesleuteld kunnen worden aan de segmentering. De keuze voor het bouwen van appartementen is bijvoorbeeld veelal ingegeven door de specifiek kenmerken van een bouwlocatie.

Voorstel is daarom te inventariseren welke nieuwbouwplannen ruimte bieden om sturing te geven aan het aanbod en daarmee de kwalitatieve mismatch, die in hoofdstuk 4 van dit volkshuisvestingplan is beschreven, te verkleinen. In het kort, meer levensloopbestendige woningen in het goedkope huur- en koopsegment en minder inzetten op appartementen.

Strategie 5: Fonds Sociale Woningbouw

In de gemeente Waterland geldt de spelregel dat 30% van een nieuwbouwproject moet bestaan uit sociale woningbouw. De vraag is of die 30%-regel in de huidige vorm gehandhaafd dient te blijven. Een zeker minimum aan sociale woningbouw in de gemeente Waterland is en blijft wenselijk, maar er kan worden nagedacht over de wijze waarop dit aantal woningen tot stand komt. Het lijkt verstandig om in elk geval de 30% regel per project los te laten en beter te kijken naar het totaal aan plannen in de pijplijn. Zo is de regel bijvoorbeeld bij kleinere projecten, van enkele woningen, praktisch lastig toe te passen en daarnaast lenen bouwlocaties zich de ene keer beter voor sociale woningbouw dan andere keren.

Om dit te faciliteren kan de gemeente Waterland kan ervoor kiezen om een Fonds Sociale Woningbouw op te richten. Ontwikkelaars die ervoor kiezen om in hun nieuwbouwproject geen of minder dan de afgesproken 30% sociale woningen op te nemen, storten een vooraf afgesproken bedrag in dit fonds per woning die ze niet bouwen. De gemeente bouwt zo aan een potje waaruit op plekken en momenten die zich lenen voor sociale woningbouw, geput kan worden. Voorstel is om het oprichten van een dergelijk fonds en de voorwaarden waaraan deze moet voldoen, nader te onderzoeken naar aanleiding van dit volkshuisvestingsplan.

5.2 Overige aanbevelingen

Levensloopbestendige woningen

De gemeente Waterland vergrijst en tegelijkertijd willen ouderen steeds langer in hun eigen vertrouwde (eengezinswoning) blijven wonen. De vraag naar levensloopbestendige woningen neemt daardoor toe. Dat vraagt enerzijds om het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Anderzijds vraagt dit om bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen zodat de woningvoorraad voor een zeer brede groep bewoners geschikt is. De vergrijzingsgolf gaat ook weer voorbij en als gemeente of corporatie wil je niet met een grote voorraad seniorenwoningen blijven zitten die niet meer te verhuren of te verkopen is.

Groep (lage) middeninkomens

Deze groep bewoners is in paragraaf 3.2 reeds uitgebreid aan bod gekomen. Een definitieve oplossing voor dit huisvestingsprobleem is op korte termijn niet te realiseren (nieuwbouw goedkope koop en voldoende betaalbare vrije sector huurwoningen). Een deel van de oplossing kan worden gevonden door te anticiperen op de wetgeving. Corporaties zijn wettelijk verplicht om 90% van hun sociale woningen aan te bieden aan huishoudens met een inkomen lager dan €34.085. Dat betekent dat in de overige 10% van het aanbod een deel van de huishoudens met lage middeninkomens gehuisvest kan worden. Voorstel is dat corporaties hier bewust op sturen bij het toewijzen van woningen. Hoewel het effect gering is (10% van een klein aanbod sociale huurwoningen) gaat 10% van de nieuwe verhuringen naar de groep middeninkomens.

Intramurale zorg

Er is een tekort aan intramurale wooneenheden in de gemeente Waterland. Voorstel is om naar aanleiding van dit rapport te bekijken welke projectlocaties zich lenen voor het realiseren van een dergelijke voorziening. Gemeente en corporaties zijn daarbij wel altijd afhankelijk van een zorgaanbieder. Voorbeeld is het voornemen van Stichting de Zorgcirkel in Broek in Waterland voor het realiseren van 24 PG eenheden en 30 zorgwoningen met 24-uurszorg.

Bouwen voor nieuwe Waterlanders

De gemeente Waterland kiest voor beperkte groei. Waterland heeft een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten om zich hier te vestigen. Het gaat dan om mensen op zoek naar een koopwoning in het duurdere segment. De grootste influx van mensen komt uit Amsterdam, gezinnen met twee werkende ouders en (jonge) kinderen, die de stad willen verruilen voor een meer dorpse omgeving. De groei van Waterland wordt niet beperkt door de vraag, maar door het aanbod aan woningen die voldoen aan de vraag van de vestigers; duurdere eengezins koopwoningen met tuin. Hoewel dit volkshuisvestingsplan zich toespitst op de woonbehoefte van

de doelgroep van beleid, is het voorstel om nu en in de toekomst ook oog te houden voor de woonbehoeften van de groep vestigers. Zo is en blijft Waterland een aantrekkelijke en vitale gemeente met een divers woningaanbod.

Prestatie afspraken

Voorliggend volkshuisvestingsplan is een gemeentelijk stuk. Een gemeentelijk volkshuisvestingsplan vormt een belangrijke basis voor het overleg met ontwikkelaars woningcorporaties. Op basis van het BBSH heeft een corporatie rekening te houden met het daarin vastgestelde beleid en met de gemaakte keuzes. Het volkshuisvestingsplan vormt, naast een basis voor overleg, ook de opmaat voor het maken van prestatieafspraken. Die kunnen gaan over:

- noodzakelijke omvang goedkope voorraad i.r.t. omvang doelgroep van beleid;
- verkoop sociale huurwoningen;
- toewijzingsbeleid;
- aandeel sociaal in nieuwbouwproductie;
- Opwaarderen woningvoorraad voor de vrije sector;
- Bouwen voor bijzondere doelgroepen;

Bij deze prestatieafspraken gaat het om wederzijdse prestaties, zowel van de gemeente als de corporaties. Ook over zaken als de achtervang-overeenkomst en het aanbieden van gronden zullen afspraken moeten worden gemaakt.

Deze prestatieafspraken zullen na vaststelling van voorliggend volkshuisvestingsplan, voor het einde van 2012 gemaakt moeten worden. In eerste instantie worden generieke afspraken tussen gemeente en alle corporaties op papier gezet op basis van de uitgangspunten in dit rapport. Een tweede stap (en daar ligt straks de uitdaging) is het maken van individuele afspraken tussen gemeente en corporaties en de afstemming tussen corporaties onderling om samen deze prestatieafspraken met elkaar af te stemmen.

Bijlagen: elementen uit de onderzoeken

Bijlage 1. Woningbouwmonitor Gemeente Waterland

Gemeente Waterland
Woningbouwmonitor 2012 - 2022
Peildatum: 20-6-2012

Kern	Naam plan	Type locatie	Restcapaciteit	Huur			Koop				Fasering						Gepland jaar van oplevering										
wijk / buurt				Eengezins	Appartement		Appartement			Grondgebonden																	
		Uitbreiding), Inbreiding of Herstructurering)	aantal nog op te leveren woningen per 1/1/2011	Klasse 1 (sociaal)	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 1 (sociaal)	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Totaal (check)	1	2	3	4	5	6	Totaal (check)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 of later	Totaal (check)
Broek	Veerdadijvaart	U	65	15			22			3				9			16	65	47					47	65											65
Broek	Eilandweg	U	47							25							4	7	7					7				7								7
Broek	Roomlande	H	7														32	82	82		83	7		82						82						82
Broek	Hellingweg	H	82				25										11	16	2					2					16							16
Broek	Van Diesweg	I	16				5										2	2	2		13			2						2						2
Ilpendam	De Noord 15	H	2															32	16					16						32						32
Ilpendam	Ilpenhof	H	32				16										18	80	2			32		2						80						80
Ilpendam	Ilpendam-Noord	U	80	12			12										18	80	32			80		32						80						80
Ilpendam	Dorpsstraat	I	5														1	5	80			5		80						5						5
Marken	Voor Anker	H	62				33						14				3	62	5			62		5						62						62
Marken	De Bennewerf	U	35	8													12	35	62			35		62					15	47						62
Marken	Minneweg-Noord	U	55	17													15	55	35		35	55		35						55						55
Marken	Kerkbuurt zuid	I	5	2													12	55	55			55		55						55						55
Marken	Molensvaart	I	6														2	5	5			5		5						5						5
Monnickendam	Gouwzeeschool	H	30				7	5	3			15	3				2	6	6			6		6						6						6
Monnickendam	Vaartzicht I-4	H	7														2	30	30			30		30						30						30
Monnickendam	Oosteinde	H	22				22		3								4	7	7			7		7						7						7
Monnickendam	Bandijker	H	6				4										2	22	22			22		22						22						22
Monnickendam	Plan Laagedijk	U	25	8				2										6	6			6		6						6						6
Monnickendam	Gaetanet	H	240				36			3							17	25	25			25		25						25						25
Monnickendam	Sebastiansschool	H	5										20				30	142	5		3			5						240						240
Monnickendam	Scholeneiland	H	51				7		8					5			18	51	51		51			51					5	51						5
Monnickendam	De Hoowagen	H	20				15							7			18	20	20		20			20						51						51
Monnickendam	Bernardlaan 2e fase	H	30				3											10	30			30		30						30						30
Monnickendam	Pierebaan / Boom	I	20				7										7	20	20			20		20						20						20
Monnickendam	Kop van 't Prooyen	I	30	10													6	20	30			30		30						30						30
Monnickendam	Dromedaris	H	5				2		3								10	5	5			5		5						5						5
Uitdam	Zeedijk 1	I	7														5	7	7		7			7						7						7
Watergang	Sterreveld	I	19											7			2	19	7		19			19						19						19
Watergang	't Schouw	H	54				10		9					7			12	54	19		54			54						54						54
Watergang	Cooperatie	H	10				3										17	10	54		10			10						10						10
																		0	10					0						0						0
																		0	0					0						0						0
			1.080	72	0	0	222	23	17	91	0	49	23	47	0	128	280	952	246	411	154	25	15	226	1.080	6	171	2	229	16	42	383	30	0	0	201	1.080

LEGENDA

Fasering
1: Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie
2: Sledenbouwkundig programma in voorbereiding
3: Sledenbouwkundig programma vastgesteld.
4: Bestemmingsplan in voorbereiding
5: Bestemmingsplan vastgesteld (gedetailleerd), bouwvergunning kan worden verleend
6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Bijlage 2. Toelichting Zorgzwaartepakketten 1 t/m 4

ZZP 1 VV. Beschut wonen met enige begeleiding

De cliënten hebben in het algemeen weinig ondersteuning nodig ten aanzien van de psychosociale/cognitieve functies. Er bestaat bij deze cliënten met name behoefte aan af en toe hulp, toezicht of sturing ten aanzien van motivatie, geheugen en denken en psychosociaal welbevinden.
Voorbeelden van cliëntgroepen zijn:

- De 'lichte' bewoner in het verzorgingshuis. Kan eventueel ook in het verpleeghuis wonen.
- Partners van verzorgingsbehoeftige bewoners met zelf een lichte verzorgingsbehoefte.

ZZP 2 VV. Beschut wonen met begeleiding en verzorging

De dominante grondslag voor dit cliëntprofiel is een somatische ziekte/ aandoening. Soms is dit een psychogeriatrische ziekte/aandoening.
Voorbeelden van cliëntgroepen zijn:

- De 'gemiddelde' bewoner van het verzorgingshuis. Kan eventueel ook in het verpleeghuis wonen.
- Tijdelijk verblijvenden in het verzorgingshuis ten behoeve van herstel na bijvoorbeeld ziekenhuisopname of als gevolg van een tijdelijk falend cliëntsysteem.

ZZP 3 VV. Beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging

De zorgverlening wordt op meerdere momenten per dag geboden, zowel op afspraak + direct oproepbaar.
Het beperkingenbeeld van deze cliënten verandert langzaam tot snel.
De dominante grondslag voor dit cliëntprofiel is een somatische ziekte/aandoening.
Voorbeelden van cliëntgroepen zijn:

- Bewoners somatische meerzorg in het verzorgingshuis.
- Lichte somatische bewoners verpleeghuis.

ZZP 4 VV. Beschut wonen met dementiezorg

De cliënten hebben een structurele behoefte aan zorg, op meerdere momenten per dag. De zorg moet voortdurend in de nabijheid zijn.
Het beperkingenbeeld van deze cliënten verandert langzaam tot snel.
De dominante grondslag voor dit cliëntprofiel is een psychogeriatrische ziekte/aandoening.
Voorbeelden van cliëntgroepen zijn:

- Bewoners met een matig dementieel syndroom.
- Eventueel is sprake van bijkomende psychiatrische problematiek.
- Bewoners met PG meerzorg in het verzorgingshuis.