



Woonvisie Waterland 2020



23 december 2015

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Een nieuwe visie.....	3
1.2 Trends en beleidskaders.....	3
1.3 De opgaven voor Waterland.....	5
1.4 Visie en speerpunten.....	7
2. Speerpunt: Aanpassen van de bestaande woningvoorraad	8
2.1 Wat zien we?.....	8
2.2 Wat willen we bereiken?	8
2.3 Waar zetten we op in?	8
3. Speerpunt: Selectief toevoegen van nieuwe woningen	11
3.1 Wat zien we?.....	11
3.2 Wat willen we bereiken?	11
3.3 Waar zetten we op in?	11
4. Speerpunt: Bevorderen langer zelfstandig wonen	14
4.1 Wat zien we?.....	14
4.2 Wat willen we bereiken?	14
4.3 Waar zetten we op in?	14
5. Wat vragen we aan de corporaties?	16
6. Samenwerking en vervolg	18
Bijlage	19



Inleiding

1.1 Een nieuwe visie

De gemeente Waterland is een aantrekkelijke ruime, groene gemeente die tegelijkertijd onderdeel uitmaakt van de economisch sterke Noordelijke Randstad. Amsterdam ligt op een steenworp afstand. De woningmarkt is sterk aan verandering onderhevig. Ook de regelgeving is veranderd, zowel op het gebied van de corporaties als op het gebied van de zorg. De gemeente Waterland heeft daarom besloten een brede woonvisie op te stellen voor de middellange termijn, die rekening houdt met actuele regelgeving en gebaseerd is op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Het coalitieakkoord benoemt ambities waarmee het College kleur bekent, zoals doorstroming bevorderen, een meer divers woningaanbod en een stevige inzet op duurzaamheid.

De gemeente kiest voor een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Waterland voor staat en over de beleidskaders. Het is belangrijk dat de woonvisie herkend wordt en een breed draagvlak heeft; de gemeente kan de doelen niet alleen realiseren, maar heeft daarbij de inzet van (maatschappelijke) organisaties en inwoners nodig. Daarom zijn belanghouders, zoals dorpsraden, huurdersorganisaties, corporaties en zorgorganisaties betrokken bij het opstellen van deze visie. Het vormt een basis voor verdere keuzes van gemeente, samenwerkingspartners en bewoners. De woonvisie zal verder worden doorvertaald naar concreet beleid en naar keuzes in de uitvoering. Ook vormt de woonvisie input voor de op te stellen Omgevingsvisie.

De gemeente wil prestatieafspraken maken met de corporaties. Actueel woonbeleid, zoals deze woonvisie, is daarvoor een voorwaarde. Deze woonvisie vormt dan ook de basis voor een bod van de corporaties en is daarmee het startpunt voor het maken van afspraken met de in de gemeente werkzame corporaties en de huurdersorganisaties.

1.2 Trends en beleidskaders

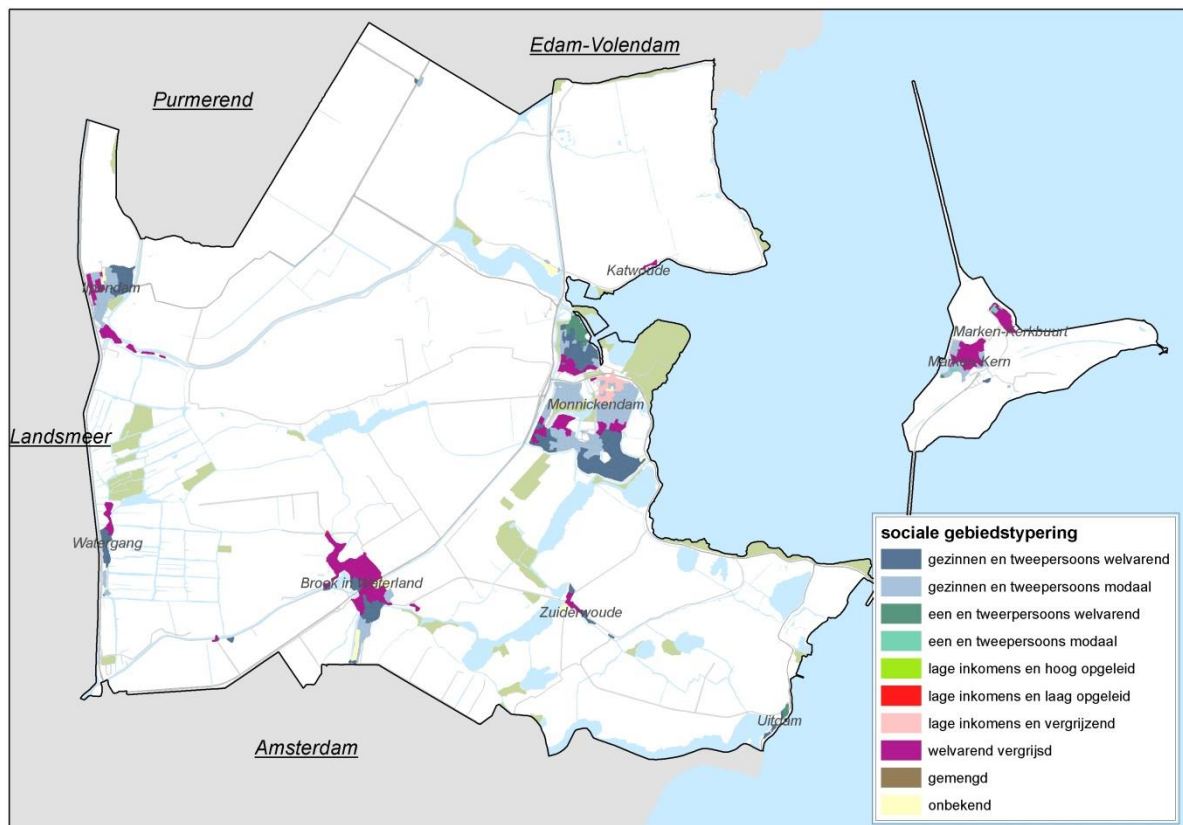
De woningmarkt verandert door demografische en economische ontwikkelingen, maar ook door gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op bekende thema's. Hierna beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen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

Bevolkingsontwikkeling: groei, vergrijzing en kleinere huishoudens

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

Voor een typering van de huidige bevolkingsopbouw, zie figuur 1.1

Figuur 1.1: Huidige bevolkingsopbouw naar sociale gebiedstypering in Waterland (RIGO)



Positie corporaties: verankering in het gemeentelijk beleid

De nieuwe Woningwet (2015) waarborgt de uitvoering van de kerntaak van corporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De taken van de corporatie zijn strikter afgebakend, het toezicht is aangescherpt en het handelen van corporaties moet nauwer aansluiten bij het lokale woonbeleid. Wat betreft dit laatste betekent dit voor woningcorporaties dat zij, naar redelijkheid, een bijdrage moeten leveren aan ambities van de gemeente (de “volkshuisvestelijke opgave”). De wet gaat uit van een proces dat begint bij een actueel woonbeleid, gevolgd door een ‘bod’ van de corporatie(s) en prestatieafspraken. Het bod is een overzicht van activiteiten waarmee de corporatie inzichtelijk maakt wat haar bijdrage is aan het beleid van de gemeente. Met de woonvisie en het bod gaan vervolgens de corporatie, de gemeente en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de te maken prestatieafspraken.

Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie

We zien ook veranderingen in rollen en taken. Er wordt vaker gesteld dat de gemeente niet de enige verantwoordelijke en aansprakelijke is voor het oplossen van problemen in de samenleving, maar een samenwerkingspartner: de rol van de gemeente is verschoven van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend, waarbij de focus ligt op het stellen van kaders, faciliteren en ruimte geven. De (eigenaar-)bewoner wordt vaker gevraagd een eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook wordt er ruimte geboden voor initiatieven van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. De uitdaging is om op zoek te gaan naar een werkbare balans.

Langer zelfstandig wonen: extramuralisering, decentralisatie

De komende jaren vindt een toename plaats van het aantal 75-plussers. Tussen 2015 en 2040 verdubbelt het percentage 75-plussers bijna, van 9% naar 17% van het aantal inwoners. Gekeken naar huishoudens, zullen zij een nog groter aandeel vormen. Dit leidt tot een grotere behoefte aan gezondheidsvoorzieningen dichtbij huis, vanwege hun beperkte mobiliteit. Ouderen zullen langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de vraag naar zorg aan huis verder zal toenemen. Dit is mede het gevolg van de ingezette bezuinigingen, de decentralisaties van de zorgtaken, de extramuralisering (afbouw intramuraal woonvormen) en de beperkte verhuiscapaciteit van ouderen.

Dynamiek op de woningmarkt: moeilijkere financiering en beperkte doorstroming

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

Economische ontwikkelingen: flexibilisering van de arbeidsmarkt

Door de toename van tijdelijke contracten, sneller wisselen van baan en het toenemend aantal ZZP-ers fluctueren inkomens nu sterker dan voorheen. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar woningen. Een koopwoning ligt minder makkelijk in het bereik. Ook flexibiliseert de arbeidsmarkt als gevolg van het toenemend internet gebruik. De werkgelegenheid concentreert zich steeds meer in de steden en de Randstad. Dat biedt Waterland een goede uitgangspositie. Mensen zijn steeds vaker op zoek naar een balans tussen flexibiliteit en zekerheid, dit geldt voor zowel het werken alsook voor het wonen.

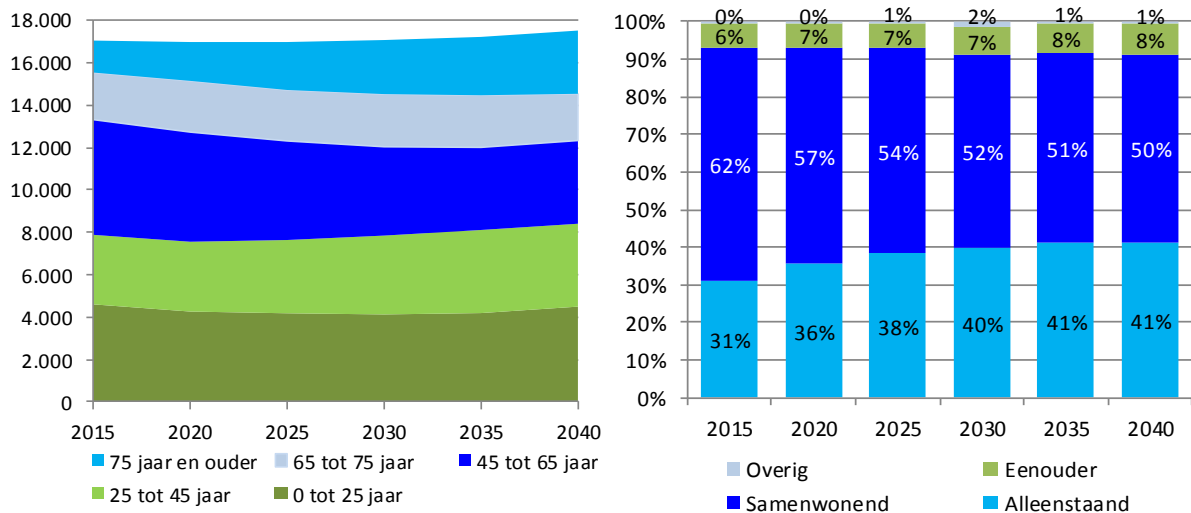
1.3 De opgaven voor Waterland

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

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

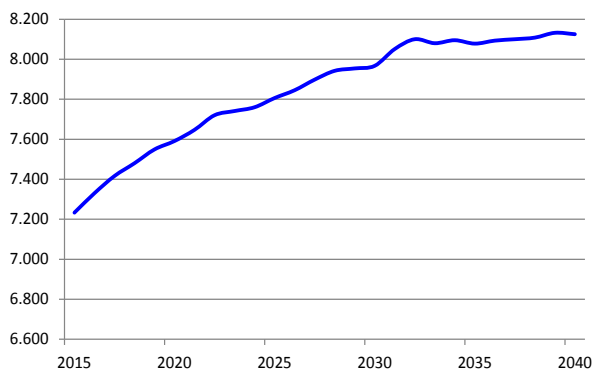
- Waterland is een aantrekkelijke woongemeente in een regio met een grote groeiverwachting. De vraag is nu al in alle segmenten van de woningmarkt groter dan het aanbod. De verwachting is dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. Bouwplannen creëren hun eigen dynamiek.
- Gezien de populariteit is de Waterlandse woningmarkt niet makkelijk toegankelijk voor starters. De koopprijs van woningen is aan de hoge kant en het aanbod in de sociale huur is beperkt. Overigens zoekt een aanzienlijk deel van de lokale starters bijvoorbeeld vanwege studie een woning elders, zoals in Amsterdam. Een deel van hen komt later, met een hoger inkomen, weer terug.
- De sociale huursector (26% van het woningbezit) wordt voor circa 30% bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Anderzijds woont ongeveer een derde van de doelgroep buiten de sociale sector, met name in een koopwoning. De doorstroming in de sociale huursector is beperkt. De krapte aan beschikbare woningen wordt momenteel nog versterkt door de toenemende opgaven voor het huisvesten van vergunninghouders.
- Prognoses laten zien dat er vergrijzing optreedt (zie figuur 1.2). Het aantal 75-plussers neemt fors toe en dit gaat gepaard met verdere huishoudenverdunning (meer alleenstaanden).

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



Dit leidt tot een groeiende woningbehoefte (zie figuur 1.3). De grootste groei treedt op in de periode tot 2020: 400 woningen. Daarna is de groei beperkter: in de periode 2020-2040 bedraagt de groei nog 500 woningen.

Figuur 1.3: Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)



- De woningvoorraad in de gemeente is gemiddeld van hoge kwaliteit. Toch is deze niet voldoende afgestemd op de toekomst. Zo vragen de duurzaamheidsambities van de gemeente aanpassingen van de woningvoorraad.
- De toename van het aantal senioren dat langer zelfstandig (moet) blijven wonen, in combinatie met het ontstaan van meer kleine huishoudens, vraagt om aanpassingen van de samenstelling van de woningvoorraad, die nu vooral uit eengezinswoningen bestaat (86%), en om het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen.
- In de gemeente zijn momenteel geen voorzieningen voor beschermd wonen voor senioren en andere kwetsbare groepen aanwezig.

1.4 Visie en speerpunten

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

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

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

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

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

- Aanpassen van de bestaande woningvoorraad
- Selectief toevoegen van nieuwe woningen
- Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen

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



2. Speerpunt: Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

2.1 Wat zien we?

- Er komen meer ouderen en alleenstaanden, terwijl de woningvoorraad voor 86% uit eengezinswoningen bestaat. De sociale huursector is iets gedifferentieerder: 57% is een eengezinswoning. Overigens bestaat ook de doelgroep van corporaties voor een groot deel uit starters en ouderen.
- De sociale huursector wordt deels bewoond door mensen buiten de doelgroep. De doorstroming is beperkt, terwijl de vraag groot is.
- Het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad is in het algemeen van een hoog niveau. Dit geldt in mindere mate wat betreft duurzaamheid, waaronder energiegebruik. Onder andere in de sociale huursector komen nog veel ongunstige energielabels voor: 44% van de corporatiewoningen heeft een energielabel A, B of C. Dit aandeel neemt langzaam toe. In 2019 is dit naar verwachting 50%.

2.2 Wat willen we bereiken?

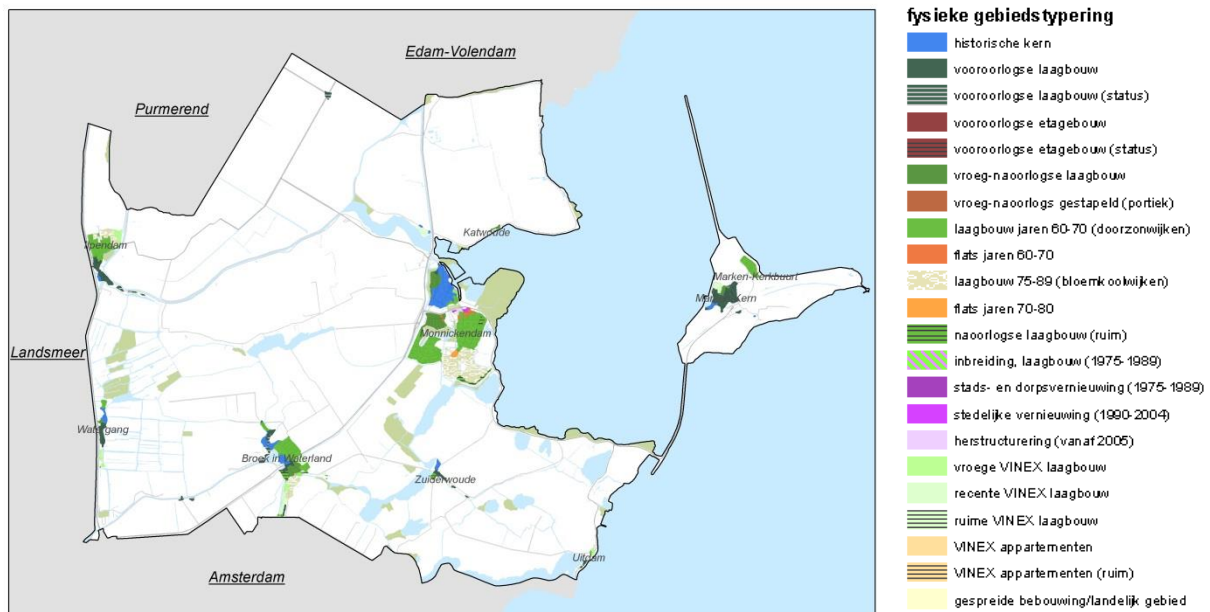
- Dat de samenstelling van de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige samenstelling van de huishoudens.
- Dat woningen worden aangepast en zo meer geschikt worden voor senioren.
- Dat er meer doorstroming tot stand komt in de (sociale) woningvoorraad, zodat meer huishoudens passend kunnen wonen.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

2.3 Waar zetten we op in?

Verandering van de samenstelling van de voorraad

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

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



Aanpassingen voor senioren

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

Doorstroming / vergroten van het aanbod

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

Behoud en zo mogelijk uitbreiding van de sociale voorraad

De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot en de doorstroming gering. De sterk toenemende vraag van vergunninghouders is daar recent nog bijgekomen. Verwacht wordt dat deze vraag voorlopig blijft bestaan. De verwachting is dat de omvang van de doelgroep voor de sociale huursector (inkomens tot € 35.000, prijspeil 2015) eerder toe- dan afneemt. Daarom acht de gemeente het wenselijk om de omvang van de sociale voorraad op peil te houden en waar mogelijk uitbreiden.

Verduurzaming

Waterland heeft forse ambities in de verduurzaming van de woningvoorraad, zoals uitgewerkt en vastgelegd in de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda (2015). De gemeente wil verduurzaming aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners, corporaties als huurders. Enkele voor het wonen relevante doelstellingen uit de duurzaamheidsagenda zijn:

- Alle inwoners zijn in 2018 op de hoogte van de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen, hoe zij dit kunnen financieren, hoe zij zo goedkoop mogelijk kunnen inkopen en hoe zij de kwaliteit inzichtelijk kunnen krijgen.
- Verdubbeling van het aantal woningequivalenten met zonnepanelen in 2020.
- De gemeente stelt minimumeisen bij renovatie en nieuwbouw van huurwoningen door woningcorporaties. Bij renovatie krijgt de woning minimaal label B; nieuwbouw is in principe energieneutraal (dat is een EPC gelijk aan 0).

In het landelijke Energieakkoord is afgesproken dat corporaties streven naar gemiddeld label B in 2020 voor hun totale bezit. Een aanzienlijk deel van de corporatievoorraad in Waterland voldoet nog niet aan dat niveau. De gemeente wil daarom harde afspraken maken met corporaties om de doelstellingen uit het Duurzaamheidsagenda en het landelijk Energieakkoord te realiseren.



Ook wil de gemeente Waterland particulieren een duurzaamheidslening aanbieden, zoals toegezegd aan de Raad in 2014. De vormgeving hiervan wordt later uitgewerkt en zal worden opgenomen in de uitvoeringsagenda.

Voor de duurzaamheid op lange termijn is ook 'waterbestendig wonen' relevant. Hiervoor zal beleid worden geformuleerd in de Omgevingsvisie.



3. Speerpunt: Selectief toevoegen van nieuwe woningen

3.1 Wat zien we?

- De vraag is groter dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt.
- Toenemende taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders.
- De woningbehoefte groeit, eerst snel (400 tot 2020), later langzamer nog 500 in de periode 2020-2040.
- Het huidige planaanbod in de gemeente is beperkt.

3.2 Wat willen we bereiken?

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

3.3 Waar zetten we op in?

Plancapaciteit

In de basis willen we tegemoet komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en de kernen. De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit! En daarin speelt het groene karakter van onze gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. Mogelijk kunnen we niet het aantal van 900 woningen tot 2040 realiseren. Dit betekent wel dat niet aan de vraag van iedereen tegemoet kan worden gekomen.

Op dit moment bedraagt de plancapaciteit circa 500 woningen. Het betreft vooral uitbreiding, dit is ook de grens! Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarbij kan worden gedacht aan terreinen die hun (bedrijfs)functie hebben verloren. Voor buiten BBG geldt: 'nee, tenzij' (Programma-akkoord). Dit is ook in lijn met de landelijke procesvereiste Ladder voor duurzame verstedelijking. Afstemming over het voorzien in de lokale/regionale behoefte is nodig in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking met de andere gemeenten in de regio.

De gemeente heeft nauwelijks grond in eigendom. Ook de woningcorporaties hebben nauwelijks grondposities. Daarmee zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. De gemeente is afhankelijk van grondeigenaren en uitnodigingsplanologie. De corporaties bouwen niet zelf, maar nemen eventueel woningen af. Niettemin geldt

voor de huidige locaties dat deze zoveel als mogelijk zijn gespreid over de kernen en over de jaren (nota Grondbeleid 2016). Nieuwbouwlocaties zullen nader worden ingevuld in de Omgevingsvisie.

Woningbouwprogramma

De gemeente streeft, conform het Coalitieakkoord en, zoals opgenomen in de nota Grondbeleid 2016, naar 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Het toewijzen van lage middeninkomens aan sociale huurwoningen wordt door de passendheidstoets beperkt. In de uitvoeringsagenda komen we terug op de beperkingen van de passendheidstoets en de huurprijs die past bij 'sociaal plus'. Met de verdeling 30/10/60 wil Waterland het nieuwbouwaanbod realiseren voor de verschillende inkomensgroepen en tegelijkertijd doorstroming bevorderen. Luxe vrijesectorwoningen leveren doorgaans de langste verhuisketens op. Er komen dan woningen vrij in verschillende sectoren van de woningmarkt, zodat er aanbod ontstaat voor diverse doelgroepen.

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

Het ontwikkelen van locaties vraagt om maatwerk. De gemeente wil inspelen op de specifieke kansen die elke locatie biedt, kijkend naar het marktsegment, naar de lokale behoefte en naar de locatie. Als voorbeeld dient het lokaal woningmarktonderzoek voorafgaand aan nieuwbouw op Marken, waarbij de toekomstige bewoners zelf over prijs en kwaliteit onderhandelen met de ontwikkelaar. Bewoners maken dus zelf ook de afweging tussen hun woonwensen en de prijs waartegen ze deze willen realiseren. De input van de dorpsraden in deze is zeer gewenst.



Voor starters is het aanbod in zowel de (sociale) huur als in de betaalbare koop beperkt. Nieuwbouw kan er voor zorgen dat de doorstroming op gang komt en er meer betaalbare huur- en koopwoningen in de bestaande voorraad voor hen beschikbaar komen. Sommige (koop)starters kunnen ook in de nieuwbouw terecht. De gemeente wil de mogelijkheden voor een starterslening (bijvoorbeeld naar model van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) onderzoeken en eventuele risico's hiervan in beeld brengen. Dit wordt meegenomen in de uitvoeringsagenda. Betaalbare huur is nu simpelweg niet voorhanden.

Er is mogelijk behoefte aan gevarieerde huurwoningen in het middensegment. De gemeente wijst betrokken (ontwikkende) partijen wel op de mogelijkheden in dit segment en koppelt actief ontwikkelende partijen en grondeigenaren aan elkaar.

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

Benutten van leegstaand vastgoed voor huisvesting van jongeren, ouderen en vergunninghouders; dergelijke kansen vooral benutten voor projecten die doorstroom mogelijk maken.

Huisvesting van vergunninghouders: snel en creatief meer aanbod creëren dat het beroep op de bestaande sociale voorraad niet verder verhoogt. Dit kan bijvoorbeeld met tijdelijke huisvestingsmogelijkheden. Dergelijke woonvormen moeten dan ook bijdragen aan de woonbehoefte van lokale woningzoekenden, zoals jonge

starters. De gemeente gaat op zoek naar de balans tussen de huisvesting van vergunninghouders en activiteiten in slimme mengvormen die de druk op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden verlichten.



4. Speerpunt: Bevorderen langer zelfstandig wonen

4.1 Wat zien we?

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

4.2 Wat willen we bereiken?

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

4.3 Waar zetten we op in?

Bewustwording bij (toekomstige) ouderen

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

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

Vergroten en differentiëren woningaanbod ouderen

Vaak zijn ouderen die willen verhuizen nu voor geschikte woonvormen aangewezen op centrumgemeenten, zoals Purmerend, of in ieder geval de centrumkernen binnen Waterland. Vanwege de vergrijzing is de opgave het woningaanbod binnen Waterland te vergroten. Daarbij gaat het niet alleen over de ruimtelijke spreiding, maar ook over de variëteit. Sommige ouderen zoeken vooral toegankelijkheid, comfort, gemak en de nabijheid van voorzieningen. Het label ‘seniorenwoning’ schrikt dan juist af. Anderen zijn op zoek naar meer beschutte woonvormen, waar zij zich veilig en geborgen voelen. Er is zeker vraag naar huurwoningen en er is ook vraag naar levensloopbestendige koopwoningen. Bij moderne woningen zullen de energielasten laag zijn. De gemeente staat open voor woningbouwplannen van zorgaanbieders. De gemeente staat ook open voor bijzondere woonvormen. Denk aan vormen geïnitieerd door inwoners zelf, zoals coöperatieve woonvormen of woongroepen. Relevant is ook de beschikbaarheid van voorzieningen. Wenselijk is om de woningen nabij voorzieningen te realiseren. Dit zal niet altijd mogelijk zijn in de kernen. Wellicht is het ook mogelijk het om te draaien en de voorzieningen naar de ouderen te brengen (mobiele voorzieningen, bijvoorbeeld diensten en activiteiten).

Verkennen mogelijkheden beschermd wonen

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



Jongeren met een beperking die zelfstandig (moeten) wonen

Jongeren met een met een licht verstandelijke beperking of jongeren met een fysieke beperking moeten zo “normaal” mogelijk kunnen wonen en zij kunnen dat zelfstandig al komt daar soms wel begeleiding bij kijken. Deze jongeren hebben minder mogelijkheden op de arbeidsmarkt en moeten vaak van een laag inkomen rondkomen zonder perspectief op groei. Dit betekent dat zij (langdurig) tot doelgroep van corporaties behoren. Voor jongeren die uit een instelling voor jeugdzorg komen en zelfstandig moeten gaan wonen (bijvoorbeeld omdat zij de leeftijd van 18 hebben bereikt) is het moeilijk om betaalbare woonruimte te vinden. Dit belemmert de verzelfstandiging van de jongeren. Bovendien, zolang de jongere door gebrek aan betaalbaar aanbod niet de instelling voor jeugdzorg uit kan, is dat – vanuit zorgkosten bezien – ook duur. Het is wenselijk met corporaties en (jeugd)zorginstellingen afspraken te maken over passende huisvesting en begeleiding. De gemeente neemt hierin de regie.

Wonen met mantelzorg

De gemeente Waterland hecht groot belang aan de ondersteuning van mantelzorgers en dan met name de zwaar belaste mantelzorgers. Vanuit de WMO wordt voorzien in verschillende mogelijkheden. Vanuit het beleidsveld wonen kan worden gedacht aan ondersteuning in de vorm van mantelzorgwoningen. Deze woningen maken het (tijdelijk) mogelijk om mantelzorgers dicht bij de hulpbehoevende te wonen. Op dit moment ontbreekt het zicht op de specifieke vraag naar woonruimte voor mantelzorgers en of mantelzorgers belemmeringen in ondervinden in hun woonwensen. Bij actualisatie van het mantelzorgbeleid zal hieraan aandacht worden gegeven.

Waarborgen leefbaarheid

Langer thuis wonen en extramuralisering van allerlei kwetsbare groepen heeft effecten op de leefbaarheid: er wonen meer mensen met bijvoorbeeld psychiatrische problematiek of dementie in de wijk. Dit vraagt continue aandacht van gemeente, corporaties en zorginstellingen. Samenwerking en directe lijnen bij problemen rond zorg en openbare orde is een vereiste. De gemeente heeft hiervoor al aandacht, o.a. via een pilot OGGZ-tafel. Ook de corporaties hebben dit goed in beeld.



5. Wat vragen we aan de corporaties?

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

Onderwerpen

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

- Gezien de druk op de sociale huursector (van reguliere woningzoekenden en van de groeiende groep vergunninghouders) de sociale woningvoorraad qua omvang op een gelijk peil houden en zo mogelijk vergroten.
- Bij financiële draagkracht van de corporaties een actieve rol bij realisatie van nieuwe sociale woningen.
- Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen ook sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen realiseren, vanwege de toegankelijkheid voor de primaire doelgroep (Passend toewijzen).
- In principe geen verkoop van sociale huurwoningen.
- Aanpassen van de samenstelling van de sociale voorraad aan de veranderende bevolkingssamenstelling (groei 75-plussers en alleenstaanden). Nieuwbouw biedt hiervoor de meeste kansen. Het gaat dan met name om het toevoegen van levensloopbestendige appartementen.
- Beter benutten van de sociale voorraad door scheefwoners en ouderen te laten doorstromen. De woningen komen dan weer beschikbaar voor diegenen die erop zijn aangewezen. Hoewel de beïnvloedingsmogelijkheden beperkt zijn, vindt de gemeente het volkshuisvestelijk belang groot.
- Corporaties kunnen tijdelijk maximaal 10% van het jaarlijks vrijkomend aanbod toewijzen aan huishoudens met een inkomen net buiten de doelgroep (€ 35.000 - € 39.000, prijspeil 2015). Wellicht kan dit als instrument worden ingezet om doorstroming te bevorderen. Dit zou niet ten koste mogen gaan van de kansen van de primaire doelgroep.
- Huisvesten van de groeiende groep vergunninghouders conform de taakstellingen. De gemeente Waterland staat open voor creatieve manieren om snel extra aanbod te creëren en zo de druk op de reguliere sociale voorraad te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door tijdelijke huisvestingsmogelijkheden. Dergelijke woonvormen kunnen ook een bijdrage leveren aan de woonbehoefte van lokale woningzoekenden, zoals starters.
- Mogelijkheden benutten om met name lokale starters te bedienen. De wachttijden voor starters zijn langer dan voor doorstromers. De helft van de sociale huurwoningen gaat tot nu toe naar starters. Gedacht kan worden aan:

- Meer benutten van het instrument loten. Loten kan worden uitgebreid naar maximaal 10% van het jaarlijks aanbod (op basis van de Huisvestingsverordening is maximaal 20% mogelijk). De gemeente vindt het belangrijk de effecten hiervan na te gaan en wil daarbij aansluiten bij de regionale evaluatie die zal worden gehouden.
 - Onderzoeken van de wenselijkheid van de inzet van woningdelen (friendscontracten) en van tijdelijke contracten (behoefte, voor- en nadelen).
- Op peil houden van de slaagkansen van de primaire doelgroep. In het kader van Passend toewijzen betekent het dat voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor 3- of meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2015) moeten worden aangeboden. Dit kan betekenen dat corporaties hun streefhuurbeleid moeten aanpassen. Daartoe zijn ze waarschijnlijk toch al genoodzaakt, gezien het akkoord van Aedes en Woonbond over een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1%. Beide landelijke richtlijnen bieden een betere garantie voor de betaalbaarheid voor de lage inkomens dan het huurbeleid van de afgelopen jaren.
 - Verduurzaming. In lijn met de Duurzaamheidsagenda wil de gemeente harde afspraken maken en deze contractueel vastleggen en volgen.
 - De minimumeisen zijn label B bij renovatie en EPC=0 bij nieuwbouw. In het landelijke Energieakkoord is afgesproken dat corporaties streven naar gemiddeld label B in 2020. Een aanzienlijk deel van de corporatievoorraad in de gemeente heeft nu nog label D of lager. En de wijze waarop het overleg met huurders zal worden gevoerd, vanwege de benodigde instemming van 70% in geval van een huurverhoging.
 - De gemeente wil daarnaast energie nul woningen gerealiseerd zien in de sociale voorraad, bijvoorbeeld zoals in het initiatief De Stroomversnelling (een project van een aantal corporaties en bouwers).
 - Dat geldt ook voor een toename van het aantal zonnepanelen.
 - In de gemeente staan enkele corporatiecomplexen die verouderd raken. In de nabije toekomst willen we met de eigenaren het gesprek aangaan in hoeverre renovatie dan wel sloop/nieuwbouw het meest tegemoet komt aan doelstellingen rond gewenst woningtype en duurzaamheid en wat de haalbaarheid is.
 - Inzet op leefbaarheid (kwetsbare groepen, schuldhelpverlening, et cetera) en de samenwerking daarbij.



Een redelijke bijdrage

Conform de Woningwet gaat de gemeente er vanuit dat de corporaties bijdragen naar redelijkheid. In dat licht wordt verwacht dat de corporaties inzicht geven in hun investeringscapaciteit, de wijze waarop zij dit toedelen binnen hun werkgebied en wat dit betekent voor Waterland.

De grootste in Waterland werkzame corporaties zijn Wooncompagnie en Intermaris. Zij kennen beiden een werkgebied dat zich uitstrekt naar het Noorden. Komend jaar beslist de Minister in het kader van de Woningwet over de begrenzing van de regionale woningmarkten, op voorstel van samenwerkende gemeenten. Buiten de regionale woningmarkt waar de corporatie is gevestigd mag deze dan geen woningen meer bouwen of aankopen, tenzij ontheffing wordt verleend. Dit kan dus gevolgen hebben voor Waterland.

Binnen de Stadsregio Amsterdam speelt daarnaast de discussie over de schaal van de woonruimteverdeling. Mede gezien onze bijzondere positie zal de gemeente actief meedoen aan beide discussies.



6. Samenwerking en vervolg

In deze compacte woonvisie is het woonbeleid op hoofdlijnen gepresenteerd. Veel onderwerpen vergen een verdere uitwerking. Heel belangrijk is het samen met corporaties en huurdersorganisaties komen tot prestatieafspraken in het najaar van 2016. Maar ook andere partners zijn nodig voor de realisering van de punten uit deze woonvisie.

De gemeente zal een uitvoeringsagenda opstellen, die jaarlijks wordt herijkt en aangepast en waarbij we onze samenwerkingspartners zullen betrekken.

Colofon:

Tekst en analyse:

Opdrachtgever:

Afbeeldingen:

RIGO Research & Advies

Gemeente Waterland

Gemeente Waterland

Bijlage Woonvisie Waterland 2020:

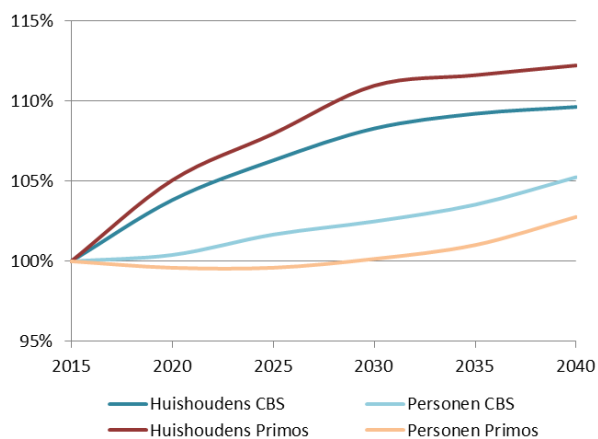
Analyse van de Waterlandse woningmarkt

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

Demografische ontwikkelingen

Zowel de prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek als de Primos prognose van de Provincie Noord-Holland laten tot 2040 een groei van de bevolking en de huishoudens zien:

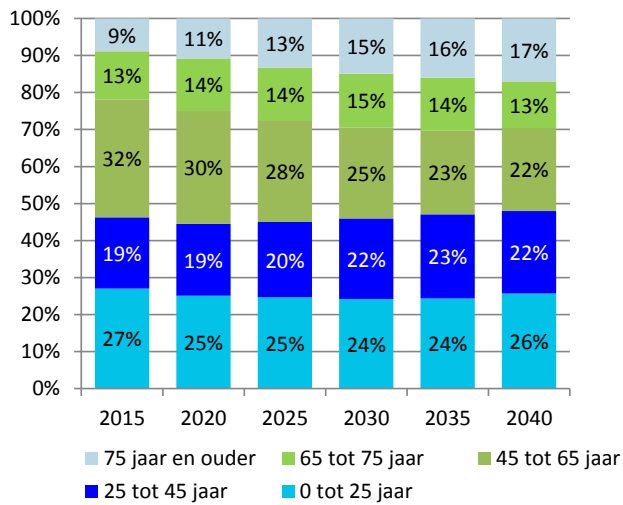
Figuur 1: Bevolkings- en huishoudensprognose (CBS en Primos), bewerking RIGO



Hoewel beide prognoses iets andere uitkomsten hebben, is de tendens hetzelfde. De verschillen tussen de prognoses hebben te maken met de aannames die zijn gedaan. Zo verwacht het CBS dat er minder mensen van 20-45 jaar in Waterland zullen blijven wonen, de groep 40 tot 50 jarigen is echter bij Primos weer wat groter. De waarheid zal ergens in het midden liggen. Het is dus zaak de ontwikkelingen te monitoren, te denken in bandbreedtes en geen precisie in deze na te streven. De Provincie Noord-Holland hanteert Primos als basis. Het ligt voor de hand vooral bij deze prognose aan te sluiten. Duidelijk is wel dat vooral in de komende 5 jaar het aantal inwoners en huishoudens sterk toeneemt. Denk in absolute aantallen aan ca. 55 tot 75 huishoudens per jaar. Deze toename vlt daarna af naar ca. 30-45 huishoudens in de periode 2020-2030 om in 2040 rond de 10 uit te komen.

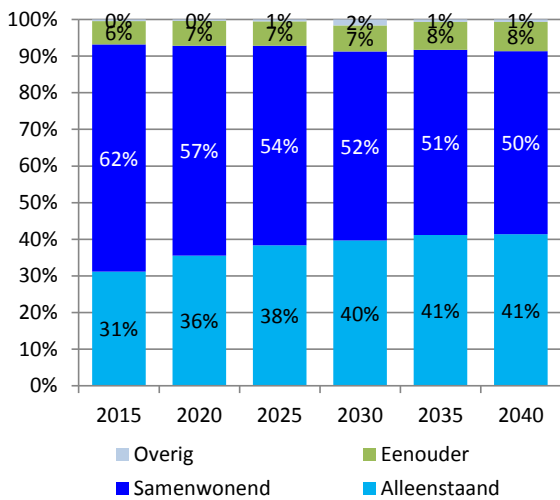
De bevolking in Waterland neemt niet alleen toe, maar verandert ook van samenstelling. Waar het aantal inwoners met een leeftijd tot 45 jaar ongeveer stabiel blijft, neemt het aantal 45 tot 65 jarigen af. Een toename is zichtbaar in de leeftijdscategorieën 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder. Er is sprake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

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



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

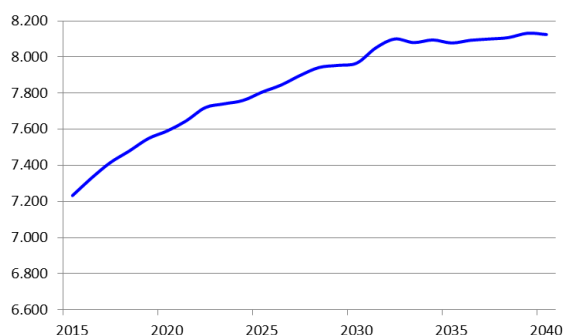
Figuur 3: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, bewerking RIGO)



Ontwikkeling woningbehoefte

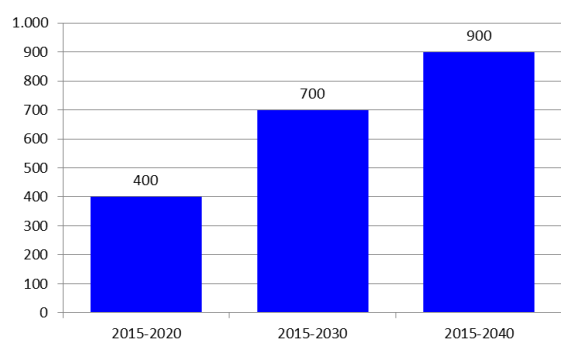
Naast een groei van het aantal huishoudens in Waterland wordt ook een toename van de woningbehoefte verwacht:

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



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

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



Plancapaciteit

Op basis van de provinciale monitor woningbouwcapaciteit (www.plancapaciteit.nl), die door gemeenten zelf wordt ingevuld, zien we het volgende:

2016-2019	250
2020-2024	150
onbekend	100
totaal	500

waarvan grondgebonden circa	260
waarvan appartementen circa	220 (waarvan 150 nultredenwoningen)
waarvan sociale huur circa	80

Er zijn dus momenteel plannen voor 500 woningen tot 2025. Dit is lager dan de groei van de woningbehoefte. Puur kwantitatief gezien is er dus nog ruimte voor nieuwe plannen.

Bevolking en Inkomenspositie

De gemeente telt op 1 januari 2015 17.053 inwoners en 7.437 huishoudens (Primos, Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, 2015). De huishoudens in Waterland hebben veelal een goede inkomenspositie, ook ten opzichte van het provinciale en het landelijk gemiddelde (zie tabel 1). De meerderheid (62%) van de

huishoudens verdient meer dan € 43.786. 10% heeft een zogenaamd middeninkomen tussen € 34.911 en € 43.786 (pp. 2015)¹. De omvang van de corporatiedoelgroep (< € 43.786) bedraagt 28%. Binnen deze doelgroep worden doorgaans 2 subgroepen onderscheiden: de primaire doelgroep beschikt over de laagste inkomens en heeft recht op huurtoeslag, de inkomens van de secundaire doelgroep liggen daar iets boven tot maximaal € 34.911). De totale omvang van de corporatiedoelgroep is, vergeleken met de regio, relatief klein (40% in de SRA totaal en 33% in de SRA-Noord, pp. 2015). In huishoudens uitgedrukt gaat het om ca. 2.100 huishoudens.

We weten niet precies hoe de diverse doelgroepen, en in het bijzonder de doelgroep die afhankelijk is van een sociale huurwoning, zich zal ontwikkelen. We verwachten echter niet dat deze doelgroep op korte termijn zal afnemen.

Tabel 1: Gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens naar huishoudenstype en eigendom woning 2012 (CBS, bewerking RIGO)

	Gemeente Waterland		Provincie N-H	
	aantal	ink. (€)	aantal	ink. (€)
huishoudenstype				
eenpersoons	2.100	22500	521.800	20.300
meerpersoons	5.100	48800	748.100	43.700
paar zonder kind	2.400	41400	322.400	40.200
paar met kind <18	1.400	57100	208.600	50.400
eenoudergezin	500	33100	97.200	28.100
eigendom				
koopwoning	5.000	47600	640.300	44.300
huurwoning	2.300	27000	629.600	23.700
huur met huursubsidie	500	18200	198.600	17.400
huur zonder huursubsidie	1.700	29700	431.000	26.600

De bestaande woningvoorraad

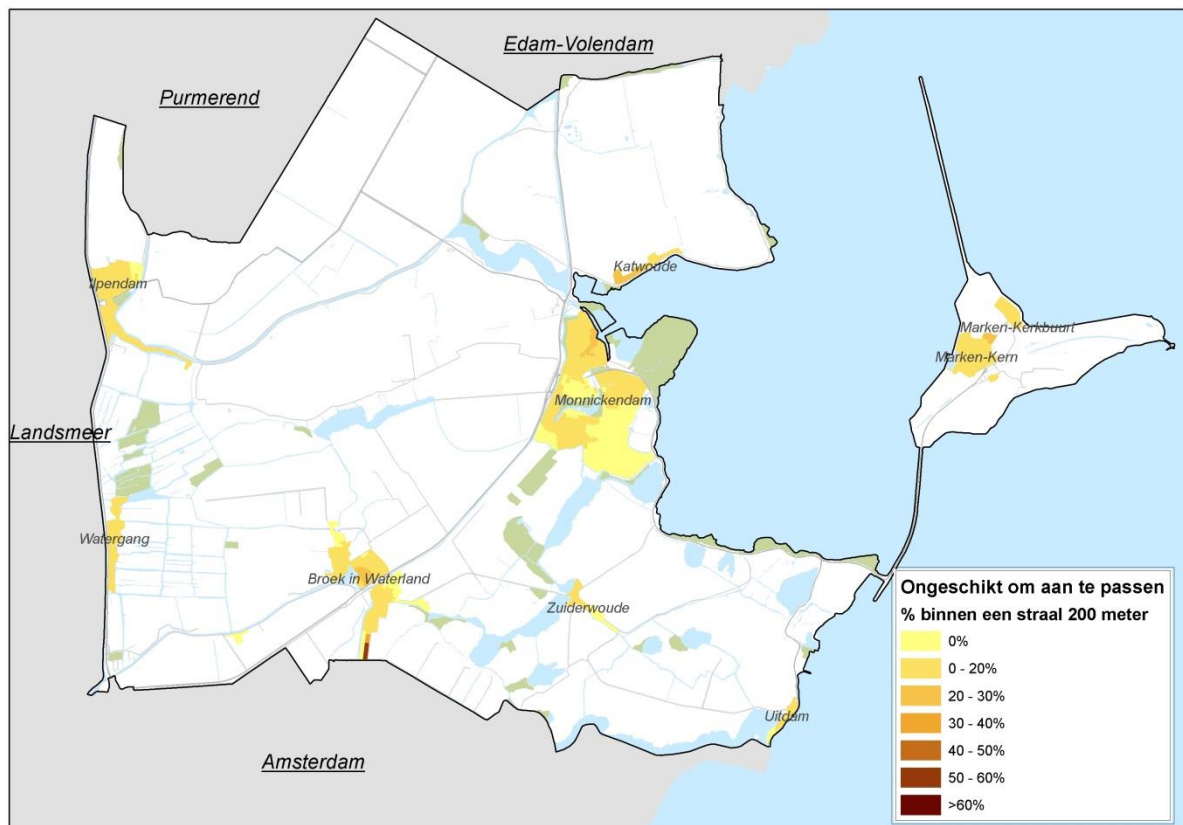
De groei in de woningbehoefte komt bovenop de huidige woningvoorraad van 7.076 woningen. Dit zijn vooral (grondgebonden) eengezinswoningen (86%). De andere 14% is een meergezinswoning. De meeste woningen (66%) bevinden zich in de koopsector. 33% is een huurwoning (ca. 27% is in bezit van corporaties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

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

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

¹ Zie: Wonen in de Regio Amsterdam (WIRA) 2013.

Figuur 6: Aanpasbaarheid van woningen in Waterland (RIGO)



De corporatievoorraad

In totaal bestaat de corporatievoorraad uit ca. 1.910 woningen: Wooncompagnie (1.403), Intermaris (314), Woonzorg Nederland (174) en Eigen Haard (20). Hiervan behoren ongeveer 1.830 woningen (96%) tot het sociale huursegment (woningen met een huurprijs onder de € 710,68, pp. 2015). De meerderheid van de woningen, circa 70%, heeft een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (tot € 576,87, pp 2015). Veruit het grootste deel van de voorraad staat in Monnickendam, namelijk ruim 1.200 woningen.

De corporatievoorraad bestaat voornamelijk uit (grondgebonden) eengezinswoningen, ca. 57%. De overige 43% is 'gestapelde bouw', ofwel een appartement. In totaal bezitten de corporaties samen bijna 500 gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen, ruim een kwart van de voorraad.

44% van de corporatiewoningen heeft een energielabel A, B of C. Dit aandeel neemt langzaam toe. In 2019 is dit naar verwachting 50%.

Kijkend naar de (des)investeringsplannen van de sociale voorraad, wordt zichtbaar dat voor 241 corporatiewoningen renovatie en/of kwaliteitsverbetering in de planning zit. Hiervan is het grootste deel grootschalige renovatie. 12 woningen worden naar verwachting voor 2019 gesloopt, waarvoor een gelijk aantal wordt teruggebouwd.²

Uit gegevens op het niveau van de Stadsregio Noord (WiRA, 2014) blijkt dat de sociale huursector voor circa 30% wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Anderzijds woont ongeveer een derde van de doelgroep buiten de sociale sector, met name in een koopwoning.

² Kengetallen en beleidskeuzes op basis van gegevensuitvraag bij de betreffende corporaties.

Woonruimteverdeling (sociale huur)

Gegevens uit de rapportage Woonruimteverdeling 2014 (van de Stadsregio Amsterdam & Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad) laten zien dat in Waterland gemiddeld zo'n 89 sociale huurwoningen per jaar vrijkomen. Uitgaande van het gemiddeld aantal mutaties ligt de mutatiegraad hoger dan het gemiddelde van de Stadsregio Amsterdam, maar veel lager dan bijvoorbeeld de gemeente Landsmeer.

In 2014 stonden 3.046 woningzoekenden uit Waterland ingeschreven voor een sociale huurwoning, waarvan 396 actief woningzoekenden (13%). Let wel, zij hoeven niet per se op zoek te zijn naar een woning in Waterland. Zij kunnen met hun inschrijving in de gehele regio zoeken, net zoals woningzoekenden van buiten Waterland in Waterland kunnen zoeken.

Dit saldo actief woningzoekenden is relatief laag ten opzichte van andere gemeenten in de Stadsregio. Van de actief woningzoekenden in Waterland is ca. 72% een starter en ca. 28% een doorstromer.

De druk op de sociale huurmarkt is hoog. In 2014 reageerden op elke aangeboden woning ca. 142 mensen, in 2013 was dit met 71 flink lager. Tegelijkertijd worden ieder jaar meer woningen geweigerd. In 2014 accepteert gemiddeld kandidaat nummer 7,6 de aangeboden huurwoning. Woningzoekenden lijken terughoudend om hun woonduur of inschrijfduur te verzilveren.

Woon- en inschrijfduur (sociale huur)

In Waterland zoeken doorstromers 1,7 jaar om hun gemiddelde woonduur van zo'n 20 jaar te verzilveren. Starters hebben ruim een jaar langer nodig (2,9 jaar) om hun opgebouwde inschrijfduur te verzilveren³. De zoektijd is de periode tussen de datum waarop een woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een andere woning wordt geaccepteerd. De zoektijd is daarmee niet per definitie gelijk aan de wachttijd van een woningzoekende, omdat het kan voorkomen dat een woningzoekende wacht met reageren totdat hij denkt dat zijn kansen op de woningmarkt gunstig zijn. De zoektijden voor starters zijn dus langer dan voor doorstromers.

Nieuwe en vertrekkende huurders in de sociale huursector

De helft van de sociale huurwoningen wordt aan starters toegewezen: van de nieuwe huurders in Waterland is circa 52% een doorstromer en 48% een starter.

98% van de nieuwe huurders heeft een inkomen onder de € 34.000, conform de regels voor de doelgroep van corporaties. Verreweg de meeste sociale huurwoningen (78%) zijn toegewezen aan de primaire doelgroep.⁴

In 2014 is 67 procent van de woningen verhuurd aan eigen inwoners. Let op: de nieuwe Huisvestingswet – met vrijheid van vestiging als uitgangspunt – beperkt de ruimte om voorrang te geven aan woningzoekenden met regionale en lokale binding aan de woningmarktregio.

Van de 29 vestigers in de sociale huursector van buiten Waterland kwamen er in 2014 4 uit de buurgemeenten in SRA-Noord (Oostzaan of Zeevang), 17 uit Amsterdam en 2 uit de SRA-Zuid. 6 mensen vonden in Waterland een plek vanuit andere landsdelen. In 2014 vertrokken ook sociale huurders uit Waterland.

Verhuisbewegingen

Uit de analyse van verhuisbewegingen tussen Waterland en andere gemeenten (met behulp van CBS data) blijkt, dat vooral gevorderde gezinnen zich in Waterland vestigen (30-50 jaar). De groep vertrekkers bestaat met name uit jongeren (tot 30 jaar). Starters op de woningmarkt bestaan uit de eigen bevolking en uit de groep 30'ers zonder kinderen. 98% van de nieuwe huurders heeft een inkomen onder de € 34.000.

Dit past bij een functie van een randgemeente waar jongeren vertrekken voor werk of studie en gezinnen komen vanwege rust of ruimte.

³ Zie: Rapportage woonruimteverdeling 2014, Stadsregio Amsterdam en PWNRR.

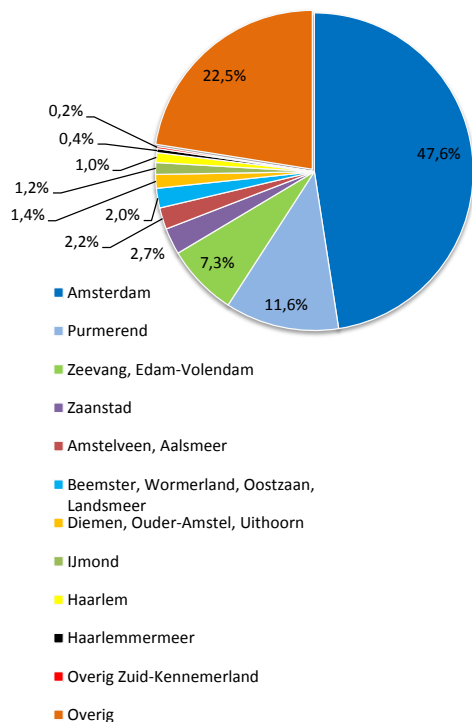
⁴ Zie: Rapportage woonruimteverdeling 2014, Stadsregio Amsterdam en PWNRR.

De meeste woningzoekenden blijven het liefst in hun eigen gemeente of deelgebied wonen. Gezien de krapte op de woningmarkt in Amsterdam, kunnen jonge dertigers lang niet allemaal slagen in de stad. Zeker niet als ze allemaal een benedenwoning binnen de ring willen. Wie veel geld heeft of genoeg neemt met een kleine woning maakt kans. Voor heel veel anderen is de stap naar Waterland, andere delen van de regio of naar Haarlem en omgeving een voor de hand liggend en relatief betaalbaar alternatief.

De meeste verhuisbewegingen bestaan tussen Waterland, de direct omliggende gemeenten en Amsterdam. Van het totaal aantal verhuisbewegingen bestaat zo'n 70% uit verhuizingen van en naar gemeenten buiten Waterland. Verhuizen is dus niet louter een lokale aangelegenheid. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is dus 'slechts' 30%. In de sociale huursector gebeurt dit meer, zoals eerder beschreven.

Instromers in Waterland komen vooral uit Amsterdam, Purmerend en Edam-Volendam in volgorde van belangrijkheid (figuur 7).

Figuur 7: Instroom in Waterland vanuit andere gemeenten (CBS, bewerking RIGO)



Vertrekkers uit Waterland verhuizen ook naar Amsterdam, Purmerend en Edam-Volendam (en in mindere mate naar de Beemster en Zaanstad), zie figuur 8. De verhuisbewegingen tussen het noordelijke deel van de stadsregio en het zuiden zijn relatief beperkt. De verbindende schakel is Amsterdam⁵.

⁵ Zie: Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) 2013.

Figuur 8: Uitstroom vanuit Waterland naar andere gemeenten (CBS, bewerking RIGO)

