



Woonvisie Wormerland

2017-2025



Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie van de gemeente Wormerland voor de periode 2017-2025. Met de woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het is fijn wonen in de gemeente Wormerland en dat willen wij graag behouden en versterken.

Het wonen is bij uitstek een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden hebben wij onze belanghebbenden nauw betrokken bij het maken van de visie. Als resultaat ligt er een visie waarin samenwerking met anderen centraal staat.

In deze woonvisie leest u welke ambities Wormerland heeft op het gebied van nieuwbouw, de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad en onze voornemens op het vlak van wonen en zorg.

Al deze onderwerpen zijn belangrijk. We hebben de ambitie om te bouwen naar behoefte van de diverse doelgroepen. De opgaven op het vlak van duurzaamheid en wonen en zorg zijn de afgelopen jaren daarbij ook flink in beweging. Zo streven we naar de realisatie van de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasloos te wonen. Op het gebied van zorg willen we onze inwoners de mogelijkheid bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast spannen we ons bijvoorbeeld in om woningzoekenden die uitstromen uit een maatschappelijke instelling, zoals beschermd wonen, in samenwerking met onze belanghebbenden passend te huisvesten.

De gemeente Wormerland staat samen met haar betrokkenen voor een flinke en mooie uitdaging om de ambities op al deze vlakken gestalte te geven!

J.M. Schalkwijk – Wethouder Wonen

1 Inleiding

De gemeenteraad stelde in 2008 de huidige woonvisie vast¹. Een woonvisie met de blik gericht op 2020. Toch zijn er redenen om de woonvisie eerder te actualiseren. De woningmarkt heeft een crisis doorgemaakt en is deze inmiddels te boven gekomen. Daarnaast rechtvaardigen veranderingen in de samenleving en in de woonwensen van onze inwoners een update.

Wormerland is meer dan de groene buffer tussen stedelijke gebieden; het is een levendige, veerkrachtige gemeente, met een gevarieerde bevolkingsopbouw en een evenwichtige mix van wonen, werken en recreëren. Dit is de kracht van Wormerland en die willen we behouden en versterken.

Het te bereiken doel laat zich als volgt samenvatten:

“een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven”.

Hierbij gaat in het bijzonder aandacht uit naar voldoende en geschikte woonruimte voor jongeren in alle kernen, senioren en kwetsbare groepen passend bij de (veranderende) woonwensen van deze groepen.

Het vertrekpunt is dat iedereen meedoet, zich betrokken weet en bijdraagt. Hierbij past burgerinitiatief en ondernemerschap. De gemeentelijke rol is er een van faciliteren, stimuleren en partijen bijeenbrengen. Als gemeente willen we de initiatieven van onze inwoners verder brengen en soms aanzwengelen. Deze woonvisie is het inspirerende kader voor ontwikkelaars, woningcorporaties en burgers bij planontwikkeling of een ander initiatief op woongebied.

Wormerland maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en is onderdeel van de provincie Noord-Holland en de subregio Zaanstreek/Waterland. Wat er in de regio gebeurt, heeft invloed op de Wormerlandse woningmarkt en andersom. Sommige onderdelen van het woonbeleid regelen we regionaal (de verdeling van sociale

¹ Wormerland: Vitaal en groen! – Woonvisie Wormerland 2007-2020.

huurwoningen bijvoorbeeld). Dit maakt dat we structureel regionaal blijven samenwerken en oplossingen voor de Wormerlandse opgave en de opgaven waar andere gemeenten voor staan, soms regionaal moeten vinden.

Vanuit onze eigen kracht en met respect voor onze eigenheid willen we als Wormerland een bijdrage aan de regionale opgave leveren, uiteraard passend binnen onze mogelijkheden en verantwoordelijkheden.

Looptijd, monitoring en bijstelling

De woonvisie gaat over de ontwikkelingen en opgaven die we zien voor de periode 2017-2025.

De woonvisie is het kaderstellende document op gemeentelijk niveau. Met de maatregelen en acties in deze woonvisie anticiperen we op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. We willen tenslotte tegemoet komen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Wormerland, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen (blijven) wonen.

Deze woonvisie is tegelijk een levend document. We willen kunnen inspelen op de ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Dit begint met een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar betekent ook dat we bereid en in staat moeten zijn om aanpassingen in onze doelstellingen en aanpak te maken. Wanneer zich kansen voordoen die we nu nog niet kunnen voorzien, willen we deze benutten. Daarbij hoort ook dat we de verbinding leggen tussen het wonen en andere gemeentelijke beleidsvelden. Denk aan ruimte, het sociaal domein, economie en verkeer. Deze aspecten komen terug in de woonvisie.

Ook wijzigt de woningmarkt continu en veranderen de woonwensen van onze huidige en toekomstige inwoners met de tijd. Hier willen we ons beleid steeds op aanpassen. Indien de omstandigheden op de woningmarkt ingrijpend en in een sneller tempo dan voorzien veranderen, dan overwegen we om de woonvisie voor 2025 te actualiseren.

Komst van de Omgevingswet

De Omgevingswet komt eraan. Waarschijnlijk in 2019, maar dat valt binnen de looptijd van deze woonvisie. Met de Omgevingswet wordt een nieuw ruimtelijk instrumentarium voor de gemeente geïntroduceerd. De structuurvisie wordt de omgevingsvisie en de mogelijkheid ontstaat om een 'woonprogramma' op te stellen. Dit is een flexibel en gebiedsgericht stuk als concretisering van de hoofdkeers in de omgevingsvisie. Wanneer de huidige structuurvisie rond 2024 aan een update toe is, bezien we hoe we deze overstap maken.

Een ander effect van de Omgevingswet is dat de verschillende bestemmingsplannen en verordeningen logisch en samenhangend gebundeld moeten worden. De huidige bestemmingsplannen moeten uiteindelijk tot één omgevingsplan worden geïntegreerd. In de actualisering van de huidige bestemmingsplannen sorteren we al voor op de komst van de Omgevingswet. De plangebieden worden groter, we uniformeren de opzet en bezien in welke mate gekozen kan worden voor een flexibele en globale opzet. In de actualisatie van de bestemmingsplannen stemmen we de inhoud uiteraard ook af op deze woonvisie of het dan geldende woonbeleid.

In de basis geven we zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven. Wel dient rechtsonzekerheid voor onze inwoners voorkomen te worden en willen we voldoende bescherming blijven bieden tegen ongewenste ontwikkelingen. Randvoorwaarden zullen we dus blijven meegeven. Denk aan sturing op de differentiatie van woningtypen, de (omvang van de) sociale huursector, het voorzieningenniveau en natuur- en historische waarden.

Over de totstandkoming

Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met een grote groep betrokkenen en belanghebbenden. In een belanghoudersbijeenkomst, gehouden op 13 oktober 2016 is informatie opgehaald die een plek heeft gekregen in deze visie. Aanwezig waren vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen, Adviesraad Sociaal Domein, makelaars en ontwikkelaars. Daarnaast zijn de eerste uitgangspunten besproken met een vertegenwoordiging van de gemeenteraad op 22 november 2016 en zijn de eerste ideeën besproken met de gemeenteraad, de contactcommissies en diverse belanghouders op 13 februari 2017. We kunnen met recht zeggen dat aan deze woonvisie een gedeelde visie op het wonen en leven in Wormerland ten grondslag ligt.

Het nieuwe woningmarktonderzoek voor de gemeente, gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2015, vormt een belangrijke cijfermatige onderlegger voor deze woonvisie. Hiermee beschikken we over de laatste onderzoeksgegevens en de meest actuele verwachtingen voor de toekomst.

De visie is mede gebaseerd op de volgende bronnen:

- Woonvisie Wormerland 2008.
- Prestatieafspraken 2017-2021.
- Structuurvisie Wormerland 2025.
- Huisvestingsverordening Wormerland 2016.

- Wmo beleidsplan 2016.
- Regiovisie kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek.
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2017-2019 (concept).
- Woningmarktonderzoek op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2015 (RIGO, oktober 2016).
- Diverse regionale en provinciale rapportages.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk starten we met een schets van het wonen in Wormerland anno 2015 in enkele feiten en cijfers, samen met een kenschets van de vijf Wormerlandse kernen.

In hoofdstuk 3 formuleren we vervolgens onze woonambities. Aangevuld met een overzicht van de beleidsmaatregelen die we nemen om de ambities te bereiken. Dit hoofdstuk kan als **samenvatting** van deze woonvisie worden gelezen.

Onze ambities worden in de daaropvolgende hoofdstukken **thematisch uitgewerkt** in maatregelen en acties.

In de woonvisie presenteren we de belangrijkste uitkomsten uit het **woningmarktonderzoek**. Soms bij wijze van achtergrond en soms als onderbouwing van beleidskeuzes. Weet dat het hier een samenvatting betreft. We verwijzen de lezer graag naar de rapportage van het woningmarktonderzoek voor meer informatie over de gehanteerde onderzoeksmethode en uitgebreide resultaten.

In het **werkprogramma** in hoofdstuk 8 vatten we dit alles samen en plaatsen we dit in de tijd. Dit werkprogramma wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders geactualiseerd en ter informatie aan de gemeenteraad aangeboden.

Soms is het echter nog te vroeg om al precies aan te kunnen geven hoe we een bepaalde ambitie willen verwezenlijken, of willen we dit nadrukkelijk met inwoners en partners doen. In die gevallen geven we hier de komende jaren verder invulling aan, maar we schrijven dan wel alvast onze (eerste) ideeën op.

We beseffen ook dat vele partijen een bijdrage moeten en kunnen leveren aan het bereiken van de ambities en doelen die we in deze visie formuleren. We besteden dan ook regelmatig aandacht aan de wijze waarop we deze **samenwerking** zien.

Graag wijzen we de lezer in dit kader ook op de aan het eind van deze woonvisie opgenomen **begrippenlijst**.

Vaststelling

De woonvisie is door de gemeenteraad van Wormerland op **dag maand jaar** vastgesteld.



2

Wonen anno 2015

Hoe wonen de Wormerlanders en hoe is de woningvoorraad opgebouwd? In dit hoofdstuk komt dit aan de orde samen met een kenschets van de vijf Wormerlandse kernen. De bron van de grafieken in dit hoofdstuk is het 'Woningmarktonderzoek Wormerland'.

Inwoners en woningvoorraad

In 2015 wonen er in de gemeente zo'n 15.740 inwoners. Per 1 januari 2016 zijn dit 15.664 inwoners. We baseren ons in deze woonvisie op de cijfers anno 2015, omdat de cijfers uit ons woningmarktonderzoek uit dat jaar stammen. Samen vormen de inwoners ruim 6.820 huishoudens. Gemiddeld bestaat een huishoudens dus uit 2,3 personen. Dit is iets hoger dan landelijk het geval is (2,2).

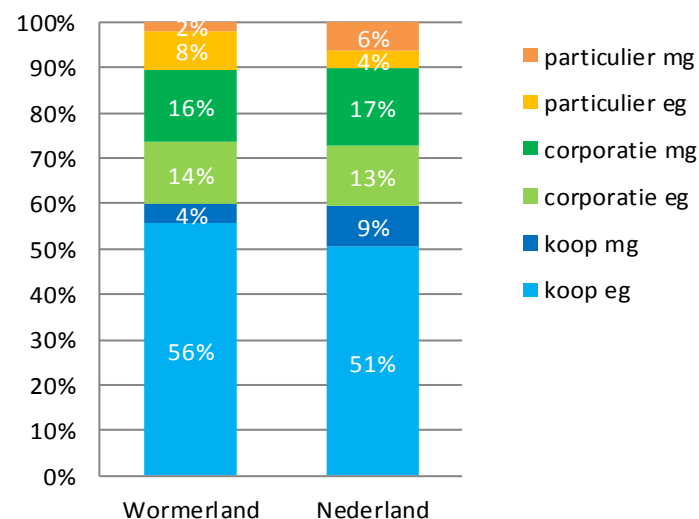
In Wormerland wonen in vergelijking met heel Nederland meer koppels (paren) en gezinnen met kinderen en minder alleenstaanden. Zo'n 38% van alle huishoudens vormt een gezin met thuiswonende kinderen. Ruim een kwart van de huishoudens in Wormerland is inmiddels 65 jaar of ouder.

De woningvoorraad bestaat in 2015 uit circa 6.600 woningen. Hiervan is het grootste gedeelte een eengezinswoning ('eg' in het figuur). Slechts 4% van de koopwoningen zijn appartementen ('mg' in het figuur).

Zo'n 30% van de woningen wordt verhuurd door de corporaties² en 10% door particuliere verhuurders. Dit kunnen beleggers zijn, maar ook eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. [Zie figuur ⇒](#)

² Woningstichting WormerWonen is veruit de grootste corporatie in de gemeente: van de 2.650 huurwoningen worden er 1.960 verhuurd door hen verhuurd.

Figuur: Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad 2015, Wormerland en Nederland³



Wanneer we kijken naar de **kenmerken** van de woningen in Wormerland, zien we dat in totaal 78% van de voorraad een eengezinswoning is. Circa 44% van de deze woningen zijn tussen- of hoekwoningen, 15% is een twee-onder-een-kapwoning en 18% is een vrijstaande woning. De resterende 22% bestaat uit appartementen, veelal overigens appartementen die met een lift te bereiken zijn.

Ruim driekwart van de woningen in Wormerland heeft een WOZ-waarde beneden de € 250.000. Veruit de meeste **sociale huurwoningen** (88%) hebben een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 577, prijspeil 2015). In vergelijking met Nederland zijn er in Wormerland fors meer woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (88% en in Nederland 61%) en minder corporatiewoningen met een hogere huurprijs.

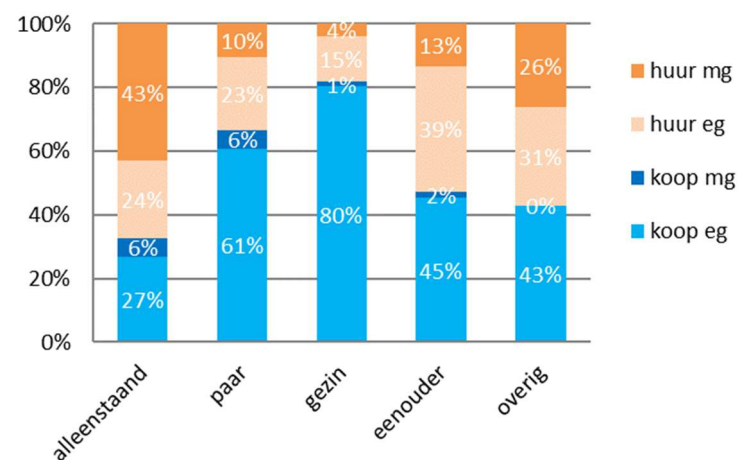
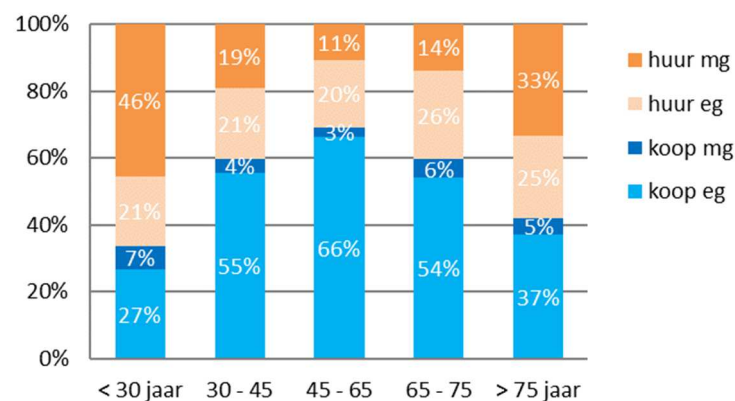
Woonsituatie

³ Bron: gemeente Wormerland, Woningstichting WormerWonen, CBS, WoON 2015, bewerking RIGO. Mg staat voor meergezinswoning ofwel appartementen en eg staat voor eengezinswoningen.

De **woonsituatie** van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (tot 30 jaar) wonen zowel in huur- als koopwoningen. In de levensfase die volgt, blijkt dat veel jongeren een woning hebben weten te kopen; bijna 60% van de 30- tot 45-jarigen woont in een koopwoning.

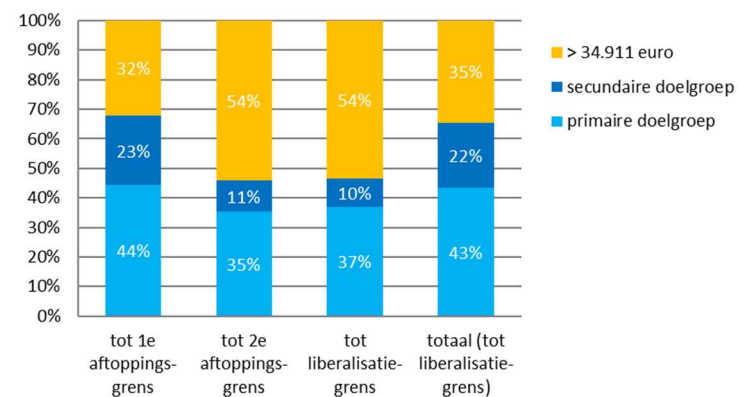
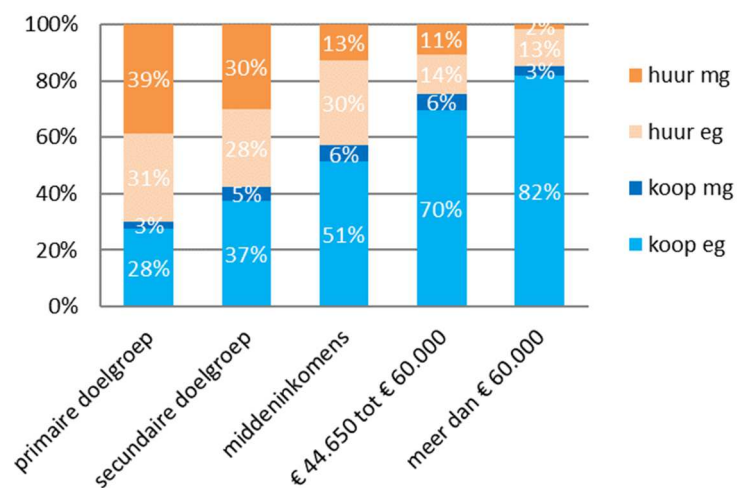
Ook de 45-tot 65-jarige huishoudens wonen overwegend in een koopwoning (68%). Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is slechts ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. Het heeft vooral te maken met het feit dat de oudere generaties – toen zij nog tussen de 45 en 65 jaar oud waren – vaker huurden. **Zie figuren ↓**

Figuur: Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en huishoudenstype, naar eigendom en woningtype 2015, gemeente Wormerland.



Huishoudens met een hoger **inkomen** zijn meestal eigenaar-bewoners. Echter, wonen er ook veel huishoudens met een lager inkomen in de koopsector. Deels gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor een ander deel gaat het om huishoudens die nadat ze een woning kochten met een inkomensterugval te maken hebben gehad, veelal vanwege pensionering. **Zie figuur ↓**

Figuur: Woonsituatie van huishoudens naar inkomen naar eigendom en woningtype 2015, gemeente Wormerland.



Wanneer we kijken naar de **bewoning van de sociale voorraad** behoort circa 65% van de huurders tot de doelgroep van beleid (de groep die gezien hun inkomen in principe aanspraak kan maken op een sociale huurwoning, ook wel de primaire en secundaire doelgroep). Dit percentage is lager dan het landelijke aandeel van 80%.

Van alle huurders in een corporatiewoning heeft 35% een inkomen boven de € 34.911 (prijsspeil 2015;

€ 36.165 in 2016) en bij verhuizing in principe geen recht meer op een corporatiewoning. Dit wordt ook wel de **goedkope scheefheid** genoemd. Ter vergelijking: het landelijk gemiddelde is 21% in 2015. [Zie figuur ↓](#)

Figuur: Woonsituatie van huishoudens naar inkomen naar eigendom en woningtype 2015, gemeente Wormerland.



Onze kernen

Wormerland is een bijzondere gemeente. De ligging nabij Purmerend en Zaanstad gecombineerd met de rust en de schoonheid van het groene landschap en de kleine kernen, maken het een bijzondere gemeente. Wormerland bestaat naast het vele natuurschoon en het uitgestrekte cultuurlandschap ook uit een aantal sterk van karakter verschillende dorpskernen. Deze verschillen zijn al in het verre verleden ontstaan.

Wormer is de grootste kern, zowel in aantallen inwoners en woningen als in het aanbod van voorzieningen. Het dorp Wormer ligt aan de rechterzijde van de Zaan tegenover Wormerveer. Iets meer naar het noorden is Oostknollendam ook aan de Zaan gelegen. In totaal wonen in Wormer, Oostknollendam en omliggend gebied bijna 13.000 mensen.

Het zuidelijk deel van de gemeente wordt gevormd door de Wijdewormer-polder. In dit gebied is veel ruimte voor landbouw. Ook doorkruist de snelweg A7 de Wijdewormer. In de polder ligt parallel aan de A7, de kern Neck. In de kern en omliggend gebied wonen zo'n 1.600 inwoners.

Het noordelijk deel van Wormerland bestaat uit het Wormer- en Jisperveld; veenweidegebieden die een bijzondere waarde hebben als natuur- en recreatiegebied. Jisp ligt middenin dit gebied, Spijkerboor ligt aan de rand. Spijkerboor is de kleinste kern met 250 inwoners. Tellen we hier de inwoners van Jisp en de omliggende gebieden bij op, dan komen we uit op ruim 1.100 inwoners.



3 Ambities voor 2025

In dit hoofdstuk beschrijven we de gemeentelijke woonambities voor de komende jaren. In de volgende hoofdstukken werken we onze ambities thematisch uit in maatregelen en acties. In het schema op de volgende pagina combineren we beide alvast waarmee een schema ontstaat dat kan worden gelezen als de samenvatting én inhoudsopgave van deze woonvisie.

Wonen in Wormerland 2025

De gemeente Wormerland wil tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Wormerland, zodat mensen hier naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen. We werken aan:

“een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.”

Met in het bijzonder aandacht voor voldoende en geschikte woonruimte voor jongeren in alle kernen, senioren en kwetsbare groepen, passend bij de (veranderende) woonwensen van deze groepen.

De gemeente kiest voor de volgende ambities:

1. **Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.**
2. **Een passende en betaalbare woningvoorraad.**
3. **Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag.**
4. **Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.**

De maatregelen die we in deze woonvisie presenteren werken op elkaar in. Onze duurzaamheidsambities bereiken we bijvoorbeeld via nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Door dit te doen dragen we ook bij aan

de betaalbaarheid van het wonen. Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van de woningvoorraad. De huur- en koopmarkt moet in samenhang worden gezien en onze inwoners bewegen continu tussen beide markten.

Onderstaand schema geeft inzicht in de wijze waarop de maatregelen die we nemen, bijdragen aan de verschillende woonambities, én kan worden gelezen als de **samenvatting én inhoudsopgave** van de daaropvolgende hoofdstukken, waarin de maatregelen thematisch worden uitgewerkt. **Zie figuur ↓**

Regionale Ambities

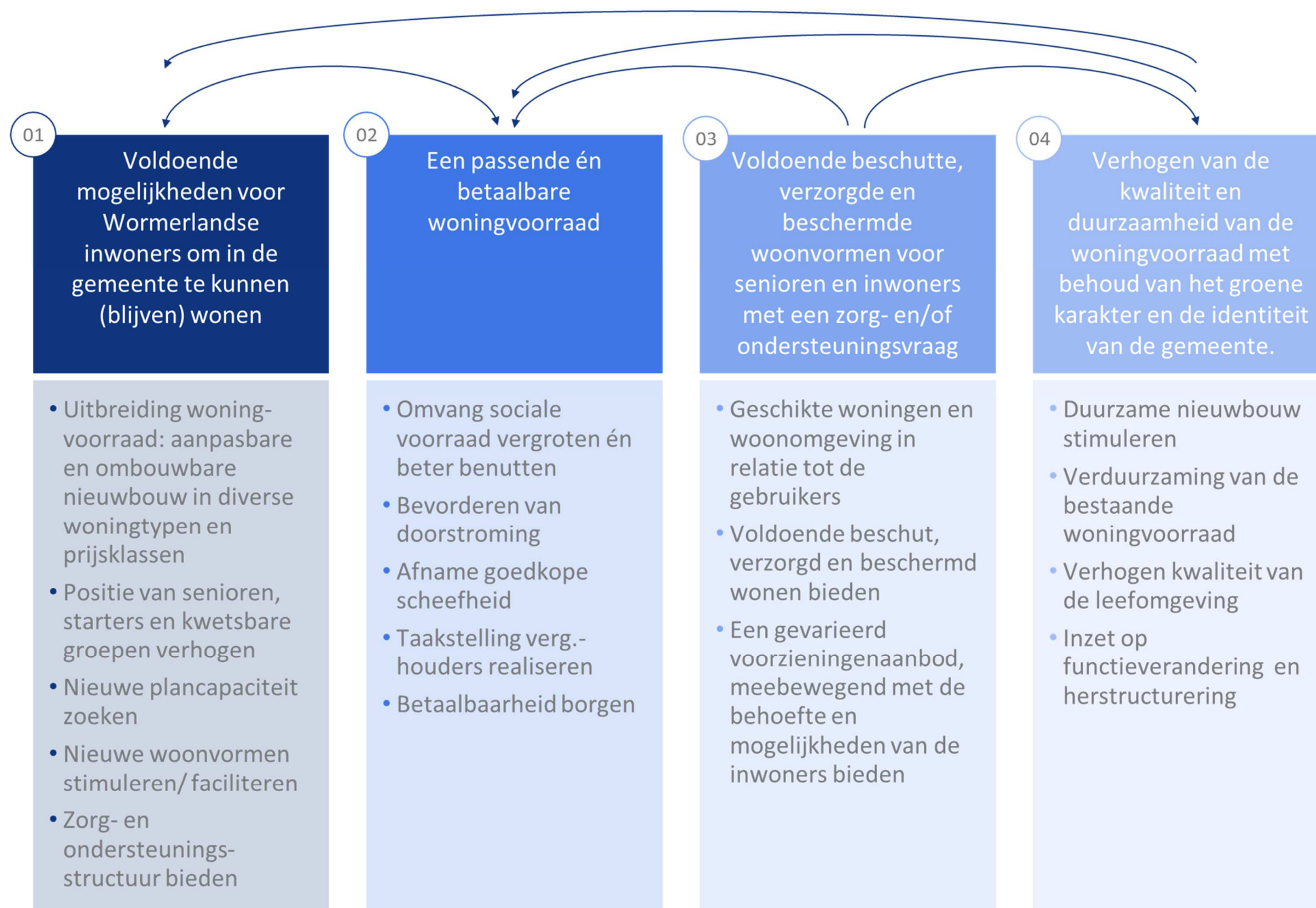
Gemeenten en corporaties uit de regio hebben in de intentieovereenkomst betaalbare voorraad (2014) opgaven benoemd voor de ontwikkeling van de voorraad betaalbare woningen. In de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt en het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 zijn de ambities verder aangescherpt. Deze ambities onderschrijven wij.

Betaalbare voorraad

- Geen verdere afname van het aanbod sociale huurwoningen in Zaanstreek/Waterland.
- Gelijkblijvende slaagkansen voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in het licht van passend toewijzen.

Woningproductie

- Woningbouwproductie bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Bevorderen van het aanbod in het middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot € 900, al is de behoefte in Zaanstreek/Waterland vooral gericht op goedkope koopwoningen.



4

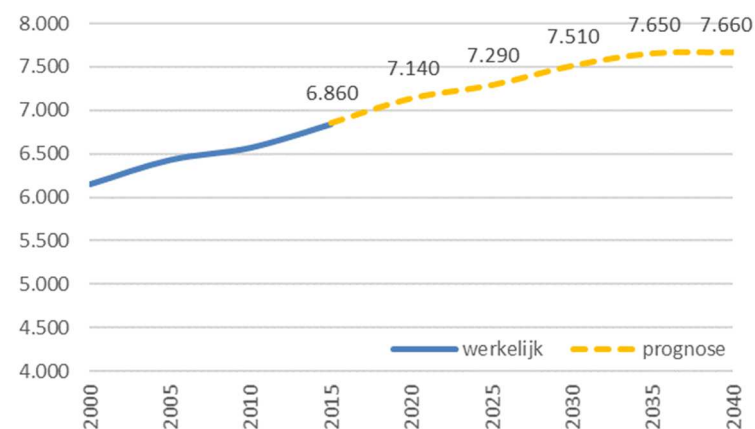
Nieuwbouw

We zien en vinden...

Uitkomsten WoOn 2015 en duiding

- ✓ De komende decennia groeit Wormerland nog licht door. Volgens de provinciale prognose *Vraaggestuurd bouwen* neemt tussen 2015 en 2025 het aantal huishoudens in Wormerland toe met circa 430, een toename van 6%. In 2025 wonen er naar verwachting circa 7.290 huishoudens in de gemeente Wormerland. Tot 2020 is de groei met circa 55 huishoudens per jaar iets sterker dan in de afgelopen jaren (ca. 45 per jaar). Na 2030 zwakt de groei af.

Figuur: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Wormerland, 2000-2015 werkelijk en 2015-2035 provinciale prognose *Vraaggestuurd Bouwen 2015*⁴



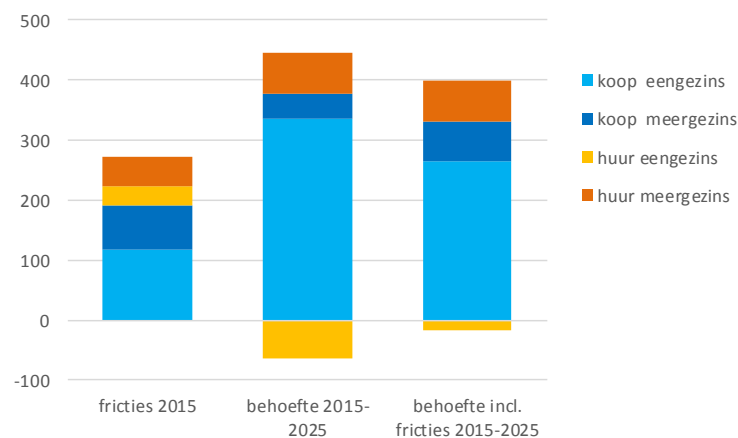
- ✓ Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten de gemeente relatief het vaakst voor studie en werk⁵. Dit houden we niet tegen.
- ✓ De komende jaren zal het aantal jonge gezinnen afnemen. Het aantal senioren (met name het aandeel 75-plussers) neemt fors toe.
- ✓ Uit het woningmarktonderzoek volgt de uitbreidingsopgave voor de woningvoorraad. De derde kolom in onderstaande grafieken (behoefte inclusief fricties) geeft de opgave of uitbreidingsbehoefte tot 2025 weer. [Zie figuren](#) ↓

4 RIGO, Woningmarktonderzoek – gemeente Wormerland o.b.v. WoON 2015.

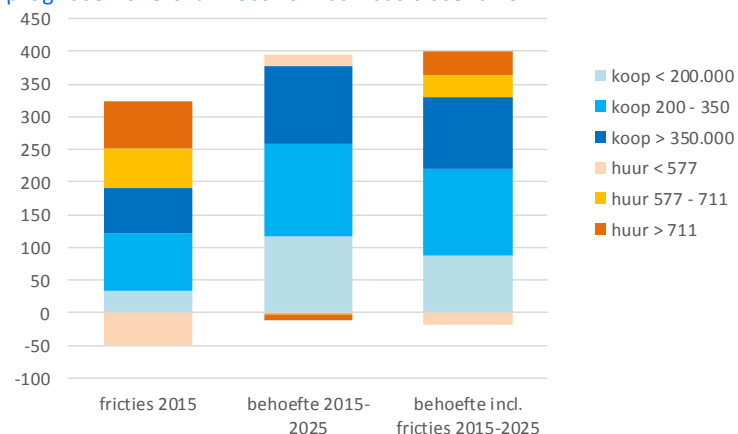
5 RIGO, Woningmarktonderzoek – gemeente Wormerland o.b.v. WoON 2015.



Figuur: Huidige fricties, woningbehoefte 2015-2025 en behoefte 2015-2025 inclusief fricties naar type en eigendom, gemeente Wormerland volgens de Primos-prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario



Figuur: Huidige fricties, woningbehoefte 2015-2025 en behoefte 2015-2025 inclusief fricties naar prijsklassen en eigendom, gemeente Wormerland volgens de Primos-prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario



- ✓ Wanneer we uitgaan van deze verdeling naar woningtype, eigendom en prijsklasse zorgen we ervoor dat de komende tien jaar een deel van de huidige fricties (verschillen tussen vraag en aanbod nu) wordt ingelopen en de voorraad tegelijkertijd kwantitatief en kwalitatief gelijke tred houdt met de verwachte ontwikkeling van de bevolking in de komende jaren.
- ✓ Het uitgangspunt is dat de omvang van de uitbreidingsbehoefte de ontwikkeling in het aantal huishoudens moet volgen, zoals die blijkt uit de demografische prognose (de 2^e kolom in de grafieken). Tegelijkertijd willen we de verschillen tussen vraag en aanbod op basis van woonwensen verminderen⁶ (de fricties op de woningmarkt, zoals weergegeven in kolom 1).
- ✓ We kunnen de huidige fricties en behoefte 2015-2025 echter niet zomaar bij elkaar optellen. De nieuwbouw zou dan de groei van de gemeente overstijgen en woningen komen dan in het slechtste geval leeg te staan. We wegen dan ook de huidige verschillen tussen vraag en aanbod mee in de geraamde uitbreidingsbehoefte. Daarmee ontstaat de behoefte in kolom 3.

Een voorbeeld: op basis van de behoefte in kolom 3 is er een behoefte aan zo'n 40 koopappartementen (koop meergezins). Wanneer we echter kijken naar de huidige fricties, zien we dat de vraag in dit segment zo'n 70 woningen groter is dan het aanbod. In de derde kolom gaan we (na weging) uit van een gewenste toevoeging van 70 woningen in dit segment.

Zie voor de gehanteerde methode, aannames en achterliggende cijfers het woningmarktonderzoek op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2015 (RIGO, oktober 2016).

⁶ Van de verhuisgeneigde huishoudens in Wormerland is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken (vraag) en welke woning men achterlaat bij een mogelijke

verhuizing (aanbod). Hierbij aangetekend dat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscens ook daadwerkelijk zal/kan verhuizen en woonwensen kunnen worden bijgesteld.

Naar aanleiding van de gesprekken met de belanghouders zijn enige kanttekeningen bij de uitbreidingsbehoefte op zijn plaats. Kanttekeningen waarmee we rekening houden:

Over de huursector:

- ✓ Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er vraag is naar huurwoningen in het middensegment huur (huurprijs boven € 711), ook wel de vrije sector. Deze vraag zien de geraadpleegde belanghouders (nog) niet in de praktijk terug. Hierbij moet worden aangetekend dat dit segment op dit moment nog nauwelijks in de gemeente voorhanden is.

Over kleinere woningen:

- ✓ De woningcorporaties en verschillende makelaars zien de belangstelling voor kleinere betaalbare producten toenemen (als gevolg van de vergrijzing, maar ook als gevolg van gezinsverdunding, extramuralisering en scheidingen).

Over de koopsector:

- ✓ De vraag naar koopwoningen in alle segmenten is herkenbaar. De indruk van de belanghouders is dat de gesignaleerde uitbreidingsopgave boven de € 350.000 echter kleiner is dan uit het onderzoek blijkt. De doelgroep voor deze woningen bestaat uit ouder wordende bewoners, waarvan verwacht wordt dat zij een inkomensval gaan doormaken bij pensionering. Desondanks is in dit hogere prijssegment wel enige vraag. Makelaars uit de regio geven aan dat er – hoewel al veel aanwezig – een tekort lijkt te zijn aan woningen in het goedkope koopsegment. Deze woningen worden over het algemeen snel verkocht. Enige uitbreiding in dit segment is dan ook wenselijk en biedt mogelijkheden voor jongeren en starters op de woningmarkt en voor huishoudens die in de sociale huursector scheefwonen en willen doorstromen. Kleinere woningen zijn dan vaak gewenst. Voordeel is dat dit type woningen ook geschikt is voor andere doelgroepen, zoals ouderen met een kleine beurs, woningzoekenden na een scheiding en eventueel ook uitstromers uit de maatschappelijke opvang of instellingen. We denken in dit kader ook aan wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen⁷.

Over de appartementenmarkt:

- ✓ Een extra toevoeging van kwalitatief goede appartementen (in huur en koop) op aantrekkelijke plekken in en rond de centra van kernen is wenselijk. Met name onder ouderen is er een groep die een specifieke kwaliteit – op een specifieke locatie – zoekt. De voorspelde vraag naar appartementen in de sociale huur is echter (nog) niet zichtbaar in de reacties op vrijkomend aanbod in de sociale huursector. Er lijkt sprake te zijn van een groep woningzoekenden die het “ultieme” (huur)appartement afwacht of pas verhuist wanneer het echt niet anders kan. Een andere groep wil wel, maar kan niet omdat de toekomstige woning duurder is dan de huidige woning.

Onze visie op de uitbreidingsbehoefte

- ✓ Wormerland groeit nog en dat willen we faciliteren. De uitkomst van het woningmarktonderzoek vormt de basis voor ons beleid.
- ✓ We streven naar gemêleerde wijken; divers waar het gaat om woningtypen, bewoners en voorzieningen.
- ✓ **We vinden het belangrijk dat jonge inwoners die aan de gemeente zijn gebonden, een start kunnen maken in de gemeente, of dit nu op de huur- of koopmarkt is.** Dit mede met het oog op een vitale gemeente nu en straks. De groep starters op de woningmarkt is echter breder dan de groep die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig gaat wonen. Starters zijn ook woningzoekenden die als gevolg van een ingrijpende levensgebeurtenis als een scheiding (snel) een woning nodig hebben.
- ✓ **Deze starters zouden geholpen zijn met kleinere en goedkopere woningen. Als het kan levensloopbestendig, of in ieder geval met toekomstwaarde** (aanpasbaar en ombouwbaar). Dit laatste is van toepassing op alle toevoegingen die we nog aan de voorraad doen. Voordeel is dat de woningen zo ook op termijn voor andere doelgroepen uitkomst bieden (o.a. mensen met een bijzondere zorgvraag of ouderen). Starters verhuizen uiteindelijk weer door naar een grotere eengezinswoning en op de lange termijn ontstaat er een volledig nieuwe (en meer ontspannen) situatie op de woningmarkt. Dit is echter pas in de periode na 2030 het geval, wanneer de vergrijzingsgolf achter de rug is.
- ✓ Als gevolg van de **vergrijzing** worden de huishoudens de komende jaren ouder en kleiner. Deze huishoudens hebben echter vaak al een goede en betaalbare woning en vormen slechts beperkt een doelgroep voor nieuwe kleinere woningen en appartementen. De belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw zijn en blijven jonge, nieuw gevormde huishoudens.

⁷Zie voor inspirerende voorbeelden: <http://www.platform31.nl/publicaties/de-magic-mix>

Kortom, we moeten niet alleen voor de ouderen van de toekomst bouwen. De uitkomst van het woningmarktonderzoek onderschrijft dit. Er is een vraag in elk segment, al zijn de toe te voegen aantallen soms klein. Het is vooral de beschikbaarheid van verschillende woningtypen die – in ieder geval op dit moment – beperkt is en verbetering behoeft. Hier zetten we dan ook op in; zie hoofdstuk 5.

- ✓ Het aanbod in het middensegment huur is beperkt, gezien de relatief laag geprijste koopsector. Er is echter vraag naar (enige) toevoeging. Dit komt overeen met de regionale doelstelling om het aanbod te vergroten. WormerWonen zal in principe niet investeren in koopwoningen en vrije sector huurwoningen. (Prestatieafspraken 2017-2021). Voor de realisatie van woningen in dit segment moet dus in eerste instantie worden gekeken naar andere ontwikkelende partijen. Alleen wanneer in de markt geen gegadigden worden gevonden, kan een beroep worden gedaan op WormerWonen. Het is aan de samenwerkende gemeenten (nieuwe) partijen te vinden die bereid zijn hierin te investeren.
- ✓ **We willen de mogelijkheden voor bouwen binnen bebouwd gebied, herstructurering of functieverandering die zich gaan voordoen benutten en bezien in hoeverre het mogelijk is op deze locaties in hogere dichtheden en/of andere woningtypen terug te bouwen.** Op dit moment wordt hard gewerkt aan de herstructurering van De Molenbuurt. Dit project wordt in samenwerking met WormerWonen naar verwachting in 2018 afgerond. WormerWonen vervangt daarnaast 48 sociale huurwoningen aan de Spatter- en Fortuinstraat door 48 nul op de meter woningen. De oplevering hiervan wordt verwacht in 2018. Verdere herstructurering in de corporatievoorraad is onderwerp van overleg met de woningcorporaties in het kader van de prestatieafspraken.
- ✓ **Regionaal streven we ernaar de woningproductie te versnellen.** Er ligt een grote bouwopgave vanuit de MRA om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte enerzijds en met het oog op het in toom houden van de woningprijzen anderzijds. Op het niveau van de voormalige Stadsregio Amsterdam is voor de regio Zaanstreek/Waterland een productieopgave van 7.100 woningen t/m 2020 geformuleerd, gemiddeld zo'n 1.400 woningen per jaar. Op grond van regionale woningbehoefteprognoses zijn er in Zaanstreek/Waterland in de periode tot 2025 in totaal 12.760 extra woningen nodig, in de 10 jaar daarna nog eens 8.600.
- ✓ Wanneer een woningzoekende zijn of haar woonwens niet kan realiseren binnen Wormerland is de stap naar een buurgemeente eenvoudig gemaakt (al zijn Wormerlanders honkvast). Vanuit Wormerland willen we aan deze opgave een bijdrage leveren voorzover de beschikbare plancapaciteit het toelaat. De huidige

harde plancapaciteit is grofweg toereikend om in de uitbereidingsopgave, zoals deze blijkt uit het woningmarktonderzoek, te voorzien. Daarna moeten we dus op zoek naar nieuwe bouwlocaties.

Naar een CO₂-neutrale woningvoorraad

- ✓ **De gemeente Wormerland werkt toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad.** CO₂-neutraal wordt de woningvoorraad niet van vandaag op morgen. We sluiten aan bij de ambities uit het landelijke Energieakkoord en de Energieagenda van het Ministerie van Economische Zaken (2016) voor een CO₂-neutraal Nederland in 2050. Daarmee worden ook de afspraken behaald die zijn gemaakt in het klimaatakkoord van Parijs.
- ✓ De eerste komende jaren zetten we vooral in op het enthousiasmeren en faciliteren van lokale ontwikkelingen en pakken we de kansen die zich voordoen. Om vervolgens gemakkelijker grote stappen te kunnen gaan maken in de jaren die volgen.

We bereiken en doen...

Nieuw woningbouwprogramma

- ✓ Op basis van deze woonvisie stellen we een woningbouwprogramma op. Dit is ons streefbeeld voor de woningproductie, met een zekere bandbreedte en de eerder beschreven flexibiliteit.
- ✓ Bij nieuwbouw onderzoeken we de mogelijkheden om woningen eenvoudig in een later stadium aanpasbaar en ombouwbaar te laten zijn. Waar nodig kijken we naar de eventuele aanpassing van de bestemmingsplanregels hiervoor.
- ✓ De gemeente bezit zelf weinig kansrijke grondposities. Als gevolg hiervan is gemeentelijke sturing op woningbouw beperkt mogelijk.
- ✓ We werken in beginsel mee aan nieuwe initiatieven met betrekking tot (ver)nieuwbouw van kleinere wooneenheden en bijzondere woonvormen, mits deze voorzien in de woningbehoefte voor de in deze visie genoemde doelgroepen. We ondersteunen deze voornemens en bespoedigen de realisatie hiervan, zoveel mogelijk.

Op zoek naar plancapaciteit

- ✓ De beschikbare plancapaciteit is maatgevend voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Er is in Wormerland nog een capaciteit van in totaal 63 woningen op de bestaande uitleglocatie Neck-Zuid. Wanneer we een inschatting maken van haalbare ontwikkelingen op inbreidingslocaties zal het gaan om ruimte voor de toevoeging van ca. 350 woningen tot 2025⁸ (exclusief herstructurering). Al met al genoeg voor de uitbreidingsopgave van zo'n 400 woningen. Hierbij gaan we ervan uit dat naast de harde plannen (nu reeds onherroepelijk) ook enkele zachte plannen tot ontwikkeling komen.
- ✓ We gaan dan ook op zoek naar nieuwe locaties en kijken hierbij nadrukkelijk naar binnenstedelijk bouwen en mogelijkheden voor transformatie (Structuurvisie Wormerland 2025).

- ✓ Om de geconstateerde knelpunten in uit het Versnellingsonderzoek (Versnellingsopgave woningbouwproductie SRA+, Fakton, juli 2016) op te lossen, wordt gestreefd naar meer samenwerking tussen de regiogemeenten en praktische oplossingen als kennisdelen en uitwisseling van capaciteit. Deze actie wordt zoveel mogelijk in MRA verband opgepakt (RAP 2016-2020).

Starters op de Wormerlandse woningmarkt

- ✓ De koopmarkt is – qua prijs – relatief toegankelijk in vergelijking tot buurgemeenten en de gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam. Om de stap naar de koop te vergemakkelijken, hebben we de starterslening in het leven geroepen (gegeven het op dit moment aanwezige budget is deze regeling echter niet opengesteld), het betreft hier echter een revolverend fonds waar op termijn weer nieuwe leningen uit verstrekt kunnen worden. We zijn voornemens met voorstellen te komen om het budget aan te vullen zodat op korte termijn weer leningen kunnen worden verstrekt.
- ✓ We streven naar de toevoeging van kleinere woningen voor deze groep en nemen dit segment op in het bouwprogramma. Door woningen compact te bouwen, kan de grondprijs gunstiger uitpakken en de uiteindelijke prijs lager zijn.

Duurzame nieuwbouw

- ✓ We benaderen duurzaamheid breed door naar energiezuinigheid en het effect op het milieu in brede zin te kijken. Het gaat dan over de afvalstromen, de gezondheid van de bewoners, de gebruikskwaliteit en de toekomstwaarde.
- ✓ We geven de Omgevingsdienst opdracht om onze eigen Wormerlandse Energieagenda uit te werken. De eerste stap hierin is het bepalen van de opgave. Wat is nodig om in 2050 over een CO₂-neutrale woningvoorraad te beschikken? Dit omvat zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw (waarover meer in hoofdstuk 6).
- ✓ We zetten in op de duurzaamheid van de nieuwbouw in de gemeente. Leidend is het Bouwbesluit waarin de energieprestatienormen voor nieuwbouwwoningen de komende jaren steeds scherper worden. Hieraan zullen we bouwplannen toetsen. We bezien echter in elk project of we hier een versnelling in kunnen realiseren, oftewel nu al zo energiezuinig mogelijk bouwen, verdergaand dan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

⁸ Zie ook: www.plancapaciteit.nl.

Om nu al zo duurzaam mogelijk te bouwen en duurzaamheid breder te benaderen dan milieu en energiegebruik alleen, zetten we samen met de Omgevingsdienst IJmond GPR-Gebouw in. Dit is een gebruiksvriendelijk softwarepakket om de kwaliteit en duurzaamheid van een (toekomstig) gebouw te meten. Bij de beoordeling van de duurzaamheid van het gebouw wordt gekeken naar de thema's energie, milieu (waaronder materiaalgebruik), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor elk thema wordt een kwaliteitsscore gegeven van 1-10. Hoe hoger de kwaliteit, of hoe lager de milieubelasting, hoe hoger de score.


Het is de ambitie van de gemeente dat elk nieuw project minimaal een 8⁹ scoort op elk thema binnen GPR-gebouw. Voor het thema energie is onze ambitie hoger. Op dit onderdeel streven we naar een 9,5, waarmee we nu al zouden voldoen aan het in 2021 vereiste niveau van bijna energie neutraal (BENG).

We dagen projectontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven en woningcorporaties - bij elke project - uit om de duurzaamheid van het nieuwe project te optimaliseren. De Omgevingsdienst IJmond stelt GPR-gebouw hiervoor kostenloos ter beschikking.

- ✓ We intensiveren de verduurzaming van onze woningvoorraad door de opzet en uitvoering van een of meerdere pilots rond bijvoorbeeld een gasloze wijk of buurt, "0 op de meter woningen" of "energienota 0 woningen", aard- of restwarmte (warmte-koude opslag, WKO) of andere duurzame vormen van energieopwekking. De opzet en uitvoer van deze pilots kost tijd, maar langzaam groeien we zo toe naar een nieuwe energie-infrastructuur. Rekening houdend met het feit dat binnen niet al te lange tijd de verplichting om woningen aan te sluiten op het aardgasnet zal komen te vervallen, wordt er gewerkt aan beleid om vloeiend over te gaan op duurzame alternatieve energiebronnen.
- ✓ We zetten in regionaal verband in op kennisontwikkeling over circulair bouwen en de toepassingen hiervan in Wormerland, ofwel hoe kunnen we grondstoffen en materialen zo hoogwaardig mogelijk gebruiken en maximaal hergebruiken. De resultaten hiervan vormen de basis voor beleidsvorming op dit vlak in de volgende woonvisie.
- ✓ De te realiseren nieuwbouw moet passen bij de Wormerlandse identiteit en moet zo min mogelijk afbreuk doen aan de aanwezige groen- en cultuurwaarden. Gestapelde bouw is wenselijk gezien de uitbreidingbehoefte die we zien. We onderzoeken bij nieuwbouw en herstructurering wat de mogelijkheden voor

gestapelde bouw zijn en wat een passende hoogte is. Op plekken waar het kan, willen we de hoogte in.

- ✓ Wanneer een bewoner functiebeperkingen heeft of krijgt, moet de woning eenvoudig aangepast kunnen worden en eenmaal aangepaste woningen moeten eenvoudig voor andere doelgroepen geschikt gemaakt kunnen worden. We roepen alle ontwikkelaars van woningen en woongebouwen op om dit uitgangspunt te volgen.

Aanpasbaar of ombouwbaar bouwen is het zodanig ontwerpen en bouwen dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden. Het gaat dus niet om woonruimte die op voorhand volledig bestemd of ontworpen is voor personen met een beperking. Naast de eisen rond toegankelijkheid en begaanbaarheid van gebouwen en hun omgeving in het Bouwbesluit, komen er allerlei andere (ergonomische) voorzieningen beschikbaar. Het *Handboek voor Toegankelijkheid* is het standaardwerk in dezen. 

Onze inzet voor de verduurzaming van de bestaande voorraad beschrijven we in hoofdstuk 6.



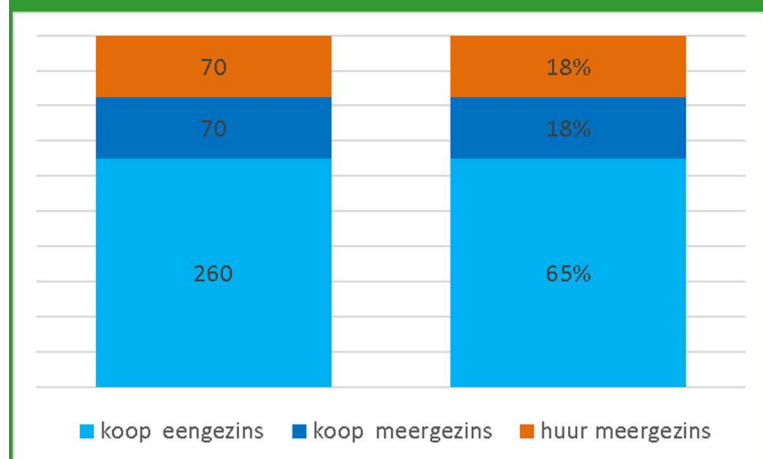
⁹ Een cijfer 8 is een 'hoog niveau van duurzaamheid' en betreft vergaande optimalisering van het gebouw- of gebiedsconcept met duurzame ontwerpkeuzes.

Als ik wil bouwen, houd ik rekening met de volgende kernwaarden:

De volgende figuren geven indicatief het gewenste nieuwbouwprogramma weer voor de periode 2015-2025, gebaseerd op het woningmarktonderzoek Wormerland (2016). Dit werken we nader uit in onze woningbouwprogramering en actualiseren we zondig periodiek.

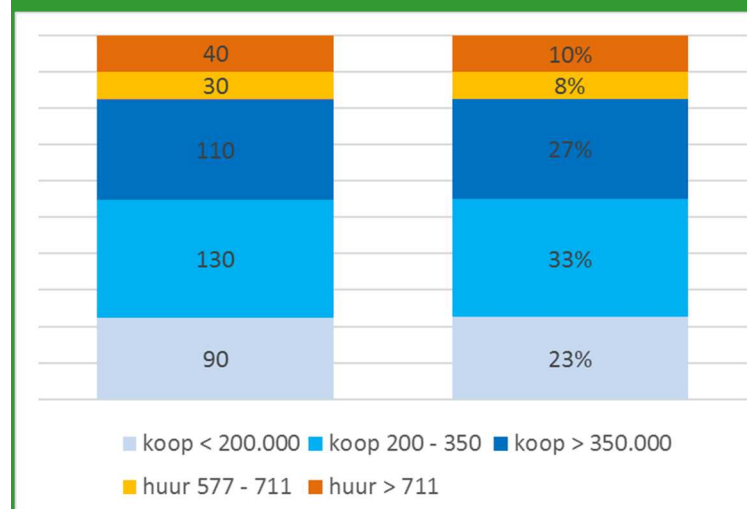
De percentages en aantallen in deze figuren zijn richtinggevend en niet bedoeld als keurslijf. Het programma geeft de richting aan voor de periode tot 2025 en telt gemeentebreed. Per locatie zijn in beginsel specifieke programma's denkbaar.

Figuur: Woningbehoefte 2015-2025 inclusief fricties naar type en eigendom, gemeente Wormerland volgens de Primos-prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario.



- Voor de totale nieuwbouw gaan we uit van ongeveer tweederde deel grondgebonden koopwoningen. Meergezinswoningen realiseren we half om half in koop en huur. Op grotere locaties is het wenselijk gevarieerd te bouwen. Sommige kleinere locaties lenen zich goed voor een appartementencomplex.

Figuur: Woningbehoefte 2015-2025 inclusief fricties naar prijsklassen en eigendom, gemeente Wormerland volgens de Primos-prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario



- De behoefte aan betaalbare woningen blijft aanwezig. Hiermee voorzien we ook in de vraag van de starters. Doel is om deze woningen compact te bouwen, zodat de grondprijs gunstiger is en de prijs uiteindelijk lager uitvalt.
- Er is daarnaast behoefte aan middeldure koop. Uit het onderzoek blijkt ook een vraag naar koopwoningen boven de € 350.000. Let op! Op basis van de signalen van de in Wormerland actieve marktpartijen is de vraag in dit segment mogelijk kleiner dan uit ons onderzoek blijkt. De vraag in dit segment moet bij elke nieuwe locatieontwikkeling worden onderzocht. Dit geldt ook voor het dure huursegment. Er is vraag, maar weinig ervaring met de afzetmogelijkheden omdat dit segment nog nauwelijks in Wormerland bestaat.
- 8% van het nieuwbouwprogramma is sociale huur, waarvan alle woningen in het middeldure segment (€ 577 – € 711) vallen. Deze toevoeging is afhankelijk van de economische ontwikkeling en de mate waarin we doorstroming kunnen creëren en scheefwonen kunnen terugdringen. Met het oog op de gewenste groei van de sociale huurvoorraad gaan we uit van een minimum van 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5 in deze woonvisie.

- In de vrije sector huur (huurprijs boven de € 711) is een uitbreiding van de woningvoorraad gewenst. Dit segment is voornamelijk in Wormerland nauwelijks aanwezig. Wel geldt dat de markt nauwkeurig moet worden gevolgd. De koopsector is in Wormerland bereikbaar en al snel een alternatief voor vrije sector huur.
- Vanwege het toenemende aantal ouderen wordt nieuwbouw zoveel mogelijk aanpasbaar en/ of levensloopbestendig gebouwd. Flexibel en aanpasbaar bouwen maakt het daarnaast mogelijk dat woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (dus niet alleen voor ouderen).
- We willen de realisatie van bijzondere projecten gericht op de combinatie van wonen en zorg mogelijk maken en zo de kansen benutten die zich voordoen. Deze kunnen ook een tijdelijk of semipermanent karakter hebben en een plek krijgen in bestaande of nieuwe wijken. We denken aan: zorgboerderijen (alleen voor dagbesteding), 'time-out woningen', omklapwoningen (of "wen-woningen"), of projecten gericht op doelgroepen die urgent een woning nodig hebben.
- We willen de mogelijkheden voor bouwen binnen bebouwd gebied, herstructurering of functieverandering die zich gaan voordoen benutten en bezien in hoeverre het mogelijk is op deze locaties in hogere dichtheden en/of andere woningtypen terug te bouwen.
- We bouwen zo energiezuinig mogelijk. De eisen die het Bouwbesluit stelt zijn het minimale. We dagen iedereen uit te streven naar een score van 8.0 op elk thema binnen GPR-gebouwen en een 9.5 op het thema energie, en te experimenteren met vernieuwende pilots met duurzame vormen van energieopwekking. De gemeente helpt hierbij.
- Door in de planfase afstemming te zoeken tussen de gemeente en ontwikkelende partijen kunnen we 'werk met werk' maken. Op civieltechnisch gebied, maar ook waar het de veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte en het gebied in en om de complexen betreft.

Specifiek voor Wormer en lint

- In de kern is er aandacht voor gelijkvloerse of anderszins geschikte woningen. Specifieke woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zoals time-outwoningen of omklapwoningen realiseren we vooral in Wormer (zie hoofdstuk 7).

- We willen onze inspanningen -en die van onze partners – rond wonen en zorg zoveel als mogelijk clusteren rond bestaande voorzieningen. Waar mogelijk creëren we een woonservicezone.
- We willen de nu nog aanwezige voorzieningen in het lint (en de kleine kernen) clusteren, om deze voor de toekomst zoveel mogelijk te kunnen behouden en leegloop te voorkomen. In het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden door veel gemengde bestemmingen toe te staan waarmee een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen kan ontstaan¹⁰.
- We zetten in op het uitbouwen van de diversiteit aan woonmilieus in Wormer, met name door realisatie van binnenstedelijke ontwikkelingen en transformatie. Ook is aandacht voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de lint, met oog voor karakteristieke doorzichten op het omliggende landschap.
- Gestapelde bouw is - op plekken waar het kan - wenselijk. We onderzoeken wat de mogelijkheden voor gestapelde bouw zijn en wat een passende hoogte is, bij nieuwbouw en bij herstructurering. De te realiseren nieuwbouw moet wel passen bij de Wormerlandse identiteit en moet zo min mogelijk afbreuk doen aan de aanwezige groene- en cultuurwaarden.

Specifiek voor Kleine kernen (Jisp, Neck en Oostknollendam)

- We willen onze inspanningen -en die van onze partners – rond wonen en zorg zoveel als mogelijk clusteren rond bestaande voorzieningen. Waar mogelijk creëren we een woonservicezone.
- We willen de nu nog aanwezige voorzieningen in het lint (en de kleine kernen) clusteren, om deze voor de toekomst zoveel mogelijk te kunnen behouden. Hierbij zal de nadruk vooral liggen op het behoud van bestaande voorzieningen. Door ze te clusteren in bijvoorbeeld een dorpshuis kan je ze langer behouden¹¹.
- We ontwikkelen de uitleglocatie Neck-Zuid (63 woningen). Andere mogelijkheden die bezien worden is nieuwbouw bij de Sluisstraat in Oostknollendam (nabij de voormalige dorpschool). Gezien de uitbreidingsbehoefte die we zien, is gestapelde bouw – op plekken waar het kan – wenselijk. We onderzoeken wat de

10 Bron: Structuurvisie Wormerland 2025 en zie in deze woonvisie: pagina 28, voorzieningen en woonservicezones.

11 Idem.

mogelijkheden voor gestapelde bouw zijn en wat een passende hoogte is, bij nieuwbouw en bij herstructurering. De te realiseren nieuwbouw moet wel passen bij de Wormerlandse identiteit en moet zo min mogelijk afbreuk doen aan de aanwezige groene- en cultuurwaarden.

- We stimuleren herstructurering en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) panden door een nieuwe functie in Jisp. Om het behoud van onze monumenten te garanderen staan we open voor passende andere functies¹².

Specifiek voor Buitengebied (inclusief Spijkerboor)

- Spijkerboor betreft een zogenaamd 'zoekgebied' voor de realisatie van enkele starterswoningen op bestaande agrarische erven na sloop van opstallen, of in bestaande gebouwen.
- In De Wijdewormer komen gespreid woningen voor gelegen in de nabijheid of op agrarische bedrijfslocaties. We bieden de mogelijkheid de bestemming van deze percelen te wijzigen naar plattelandswoning of van agrarische bestemming naar wonen.
- We willen onder voorwaarden woningsplitsing in het buitengebied van Wormerland mogelijk maken bij cultuurhistorisch waardevolle stolpen.
- In het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied stimuleren we zorgboerderijen door daar een specifieke bestemming voor te geven. Alleen dagbesteding wordt hier toegestaan, geen verblijf¹³.

12 Bron: Structuurvisie Wormerland 2025.

13 Bron: Structuurvisie Wormerland 2025 en bestemmingsplannen.

5

Beschikbaar en betaalbaar

We zien en vinden...

Druk op de sociale huurvoorraad

- ✓ De druk op de sociale huurmarkt is hoog.
- ✓ In 2015 staan circa 3.870 woningzoekenden uit Wormerland ingeschreven, waarvan ruim 500 actief naar een woning zoeken (13%). Deze groep bestaat voor de helft uit starters. Het gemiddeld aantal reacties op een woning in Wormerland is 148 in 2015.
- ✓ In 2015 wisselden 130 huurwoningen van bewoner. 39 woningen werden verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten.
- ✓ In Wormerland zoeken doorstromers gemiddeld 1,2 jaar om hun gemiddelde woonduur van 24 jaar te verzilveren. Starters hebben langer nodig (gemiddeld 4,4 jaar) om hun opgebouwde inschrijfduur te verzilveren¹⁴.
- ✓ De nieuwe Huisvestingswet en daarmee de lokale Huisvestingsverordening beperkt de ruimte om voorrang te geven aan woningzoekenden. Er kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de regio voor maximaal 50% van het aanbod en daarbinnen de helft per gemeente of per kern. In het woonruimteverdeelsysteem wordt in de advertenties aangegeven of deze voorrang van toepassing is¹⁵.

Ontwikkeling sociale doelgroep en sociale voorraad

- ✓ De inwonersgroep die gezien het inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning (de doelgroep van beleid) bestaat in 2015 uit zo'n 2.700 huishoudens (40% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente).

¹⁴ Bron: Stadsregio Amsterdam / AFWC, "Rapportage Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2015.

Deze groep neemt afhankelijk van de economische ontwikkeling tot 2025 toe met 270 tot 420 huishoudens. De verwachting is echter dat het aantal sociale huurwoningen tot 2025 niet of nauwelijks hoeft te groeien. Een groot deel van hen vindt een plek in de overige (niet) sociale voorraad.

- ✓ De volgende tabel brengt de bewoning van de sociale voorraad en de behoefte hieraan in beeld. Eveneens is aangegeven in hoeverre de goedkope scheefheid (35% in 2015) invloed heeft op de ontwikkeling aan de behoefte aan woningen in het sociale segment. Er is sprake van goedkope scheefheid wanneer een huishouden met een inkomen boven de grens die toegang geeft tot een sociale huurwoning wel in een sociale huurwoning woont:

Tabel: Ontwikkeling behoefte aan woningen in sociale huursegment, 2015-2025 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's

		2015	2025		
		huidige situatie	negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	2.720	3.150	3.070	2.990
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	1.270	1.370	1.330	1.290
C.	overige voorraad	1.450	1.770	1.740	1.700
D.					
sociale voorraad bewoond door overige huishoudens		680	610	610	620
E. = B+D					
sociale voorraad ontwikkeling 2015-2025		1.940	1.990 40	1.950 -	1.910 -30

- ✓ Bovenstaande tabel laat zien dat de omvang van de sociale voorraad afhankelijk is van het aantal goedkope scheefwoners. In onderstaande tabel kijken we wat het effect is als het lukt om de goedkope scheefheid met 5% te laten dalen (in 2025). Er zijn dan 50 tot 130 sociale huurwoningen minder nodig dan bij een gelijkblijvende scheefheid. Sociale huurwoningen die dan eventueel vrijkomen verkorten de wachtlijsten of zijn bruikbaar voor de huisvesting van andere doelgroepen als vergunninghouders.

¹⁵ Zie ook: www.woningnet.nl.

De verwachting is dat de scheefheid de komende jaren in enige mate zal afnemen door 'passend toewijzen' en de EU-toewijzingsregels. 'Scheef toewijzen' kan nauwelijks meer. Hiermee verdwijnt de scheefheid echter niet direct; mensen zullen normaal gesproken bijvoorbeeld altijd een inkomensstijging doormaken nadat zij een sociale huurwoning hebben betrokken.

Tabel: Ontwikkeling behoefte aan woningen in sociale huursegment, 2015-2025 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's en een afname van de goedkope scheefheid met 5%.

	2015 huidige (woon)situatie	2025		
		negatief	basis	positief
sociale voorraad	1.940	1.990	1.950	1.910
scheefwoners (> € 34.911)	680	610	610	620
% goedkope scheefwoners	35%	31%	32%	32%
scenario afname scheefheid met 5 procentpunten:				
scheefwoners (> € 34.911)		520	520	520
% goedkope scheefwoners		26%	26%	27%
sociale voorraad		1.890	1.850	1.810
ontwikkeling 2015-2025		-50	-90	-130

Onze visie op de uitbreidingsbehoefte

- ✓ **De omvang van de sociale voorraad moet minimaal op peil blijven.** De huidige omvang van de sociale voorraad is met 1.940 in principe groot genoeg om de toename te kunnen opvangen. **Groei is echter wenselijk met het oog op het reduceren van de wachtlijsten, lokaal en regionaal en om te kunnen voorzien in de vraag van bijzondere doelgroepen** waaronder vergunninghouders, zonder dat regulier woningzoekenden worden verdrongen. We maken hierover met onder andere de corporaties afspraken.
- ✓ Op regionaal niveau zetten we ons in voor **voldoende betaalbare woningen**. Opgave is om op basis van inzicht in de positie van verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen. Een belangrijk toetspunt hierbij, is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen (Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020).

- ✓ Daarnaast willen we dat de woningvoorraad **doelmatig benut** wordt. Hiervoor willen we de doorstroming op de woningmarkt vergroten in (sociale) huur en koop. Door in te zetten op doorstroming kunnen we ook iets doen aan de goedkope scheefheid.

We bereiken en doen...

Doorstroming en scheefheid

- ✓ Om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep te kunnen waarborgen, wordt op regionaal niveau ingezet op het **bevorderen van de doorstroming en het zorgen voor meer flexibiliteit in de voorraad** (o.a. door te werken met tijdelijke contracten of inkomenshuren). De doorstroming kan daarnaast gericht gestimuleerd worden door een doorstroombakelaar in te zetten (Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020). Parteon experimenteert reeds met de inzet van een verhuisadviseur. Wij sluiten hierbij aan. We kunnen onze inwoners echter niet dwingen om te verhuizen, maar verleiden kunnen we ze mogelijk wel. We streven ernaar om schaarse woningen vrij te maken en tegelijkertijd ouderen een meer passende woonsituatie te bieden. Het effect is wellicht beperkt maar elke verhuizing is er een en in het beste geval ontstaat een verhuisketen die meerdere huishoudens aan een meer passende woning helpt.
- ✓ In dit kader willen we ook de **goedkope scheefheid in de sociale huursector terugdringen**. Samenwerking met de corporaties is hierin nodig. Onze middelen zijn echter beperkt. **Zie ↓**

Drie oplossingsrichtingen voor scheefheid:

1. De enige echte oplossing van scheefheid is het aanpassen van de woningvoorraad door voldoende huurwoningen in het segment €700-€900 en in de betaalbare koop te bieden en te differentiëren in kwaliteit en prijs. Het realiseren van doorstroming is immers sterk afhankelijk van de aanwezigheid van alternatieven die aan woningzoekenden geboden kunnen worden (zie ook RAP 2016-2020). Hier werken we aan, maar we weten dat dit tijd kost. We houden in de gaten dat andere doelgroepen vervolgens niet de dupe worden.
2. Een andere knop is het beperken van de instroom. Veel maatregelen op dit vlak zijn al genomen of zijn in de landelijke wetgeving geborgd. De Europese


inkomensgrens wordt gehanteerd bij het toewijzen van sociale woningen en de woningen worden passend toegewezen.

3. Rest het bevorderen van de uitstroom van scheefwoners, onze inzet op doorstroming is hier een voorbeeld van. Daarnaast kunnen we kijken naar ons woonruimteverdeelsysteem (de voorrangregels) en - samen met de corporaties - naar hun huurbeleid (o.a. inkomens-afhankelijke huurverhogingen als prikkel om te verhuizen). Iemand dwingen om te verhuizen kan niet.

Van alle beschreven maatregelen is het nadeel dat ze pas effect hebben wanneer een woning vrijkomt en dat hebben we slechts beperkt in de hand.

- ✓ Soms kan er sprake zijn van dure scheefheid (mensen wonen met een te laag inkomen in een te dure woning). We werken samen met de corporaties aan voldoende passend aanbod, en middels woningruil maakt WormerWonen een overstap naar een andere woning mogelijk. In schrijnende gevallen proberen we samen met de corporaties maatwerk te bieden. We stemmen hierbij de inzet van de gemeente vanuit het sociaal domein, ruimte en wonen op elkaar af.
- ✓ We onderzoeken de inzet van **tijdelijke huurcontracten** en kijken hierbij naar de zekerheden die tijdelijke huurders geboden kunnen worden om een reële kans te hebben op huisvesting na afloop van het tijdelijke contract. De mate waarin deze zekerheden geboden kunnen worden kan verschillen per categorie woningzoekenden.
Middels tijdelijke huurcontracten kan de woningvoorraad beter benut worden. Zo kunnen panden die tijdelijk leegstaan en niet voor onbepaalde tijd verhuurd kunnen worden tijdelijk in een woningvraag voorzien. Een andere mogelijkheid is dat we met tijdelijke huurcontracten doelgroepen bedienen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. Denk aan buitenlandse werknemers, studenten en doelgroepen die vanwege onvoorziene omstandigheden met spoed woonruimte zoeken. Een laatste mogelijkheid is dat tijdelijke contracten aanbod sneller beschikbaar maken. Het tijdelijk contract dient daarbij als middel om voor specifieke doelgroepen gelabelde woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor ze ooit bedoeld zijn. Het contract is een stok achter de deur te geven om na verloop van de contractduur te verhuizen.

Woonruimteverdeling

- ✓ Het is een regionale opgave om te zorgen voor **een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen, met maatwerkmogelijkheden per gemeente**. De mogelijkheid om voorrang te geven aan ingezetenen van de gemeente willen we behouden en maximaal benutten. Bij regionale aanpassing van de huisvestingsverordening zetten we in op het verbeteren van de positie van starters in de woonruimteverdeelsystematiek, wetende dat er altijd sprake zijn van het verdelen van schaarste en voorrang geven aan de ene groep dus een nadeel is voor een andere groep. We bepalen de invulling hiervan regionaal en samen met de woningcorporaties. Het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen maakt hier deel van uit. 



Samenwerking met de woningbouwcorporaties

De gemeente werkt nauw samen met WormerWonen op allerlei gebieden, zowel in bestaande wijken als op nieuwbouwlocaties. WormerWonen is in Wormerland de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. Naast WormerWonen hebben de woningcorporaties Woonzorg Nederland, Intermaris, Parteon en Eigen Haard bezit in de gemeente. Het marktaandeel van deze partijen is echter beperkt (totaal ca. 75 woningen).

Met WormerWonen maken we **prestatieafspraken**, afspraken die niet alleen over de bestaande wijken en buurten gaan maar ook gericht zijn op nieuwbouw. Deze prestatieafspraken hebben met de komst van de Woningwet 2015 een ander karakter gekregen en de rol van de gemeente (én huurders) in het maken van deze afspraken is versterkt. Het is aan de gemeente om in het belang van de huidige én toekomstige huurders prestatieafspraken te maken en corporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid geformuleerd in deze woonvisie. De huurders nemen als gelijkwaardige gesprekspartner deel aan het maken van de afspraken.

De gemeente beoordeelt aan de hand van jaarlijkse activiteitenoverzichten die wij van de corporaties ontvangen of er aanleiding bestaat om, naast WormerWonen, ook prestatieafspraken met de andere corporaties te maken.

We streven naar een **maximale maatschappelijke bijdrage** door de corporaties, passend binnen het werkterrein van de corporaties. We realiseren ons dat het speelveld en de (financiële) mogelijkheden van de corporaties tussentijds kunnen veranderen. Bijvoorbeeld omdat het Rijk met een andere of verdere uitwerking van de regels uit de Woningwet komt. In dat geval zoeken we in overleg naar oplossingen.

Op 14 december 2016 ondertekenden de gemeente Wormerland, WormerWonen en Huurders voor Huurders de prestatieafspraken 2017-2021. Partijen baseerden zich hierbij op de gemeentelijke woonvisie voor de periode 2007-2020 "Vitaal en Groen!". Dit in de wetenschap dat de nieuwe woonvisie aanstaande was. In de prestatieafspraken zijn voor 2017 reeds concrete concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2018-2021 is het voorstel nog globaler.

Dit geeft ruimte om de afspraken **jaarlijks** conform de woningwet te evalueren, te concretiseren voor de komende jaren en waarnodig bij te stellen. Jaarlijks zullen partijen dit proces doorlopen. In dit proces kan ook ingespeeld worden op deze nieuwe woonvisie. In de woonvisie zijn dan ook concrete vragen aan de woningcorporaties geformuleerd, waarop wij vragen de corporaties een bod te doen. Zie hiervoor ook het werkprogramma in hoofdstuk 8.

Vervolgens treden we met elkaar in overleg met als doel het maken van prestatieafspraken. Let wel dit is een proces van onderhandeling, het kan voorkomen dat WormerWonen of een van de andere corporaties op een punt een grote bijdrage levert en op een andere minder dan we vragen. Uiteindelijk moeten we het eindresultaat wegen en van een oordeel voorzien.

In het maken van de prestatieafspraken en de beoordeling van het "onderhandelingsresultaat" gebruiken we de **informatie** die de corporaties ons daarvoor beschikbaar stellen (mede op basis van de Woningwet 2015). We vragen de corporaties ons hierin te ondersteunen, simpelweg door ons af en toe bij te praten en inzicht in de cijfers te geven.

We werken met de corporaties aan dezelfde doelen. **Wederkerigheid** in onze relatie is logisch, we vragen in deze woonvisie het nodige van de corporaties, maar zij mogen ons in ruil hiervoor ook iets vragen. Zeker waar het, het behoud van de sociale sector betreft doen we als gemeente een stapje meer.

Graag stemmen we de onderlinge **onderzoeks- en beleidscycli** steeds beter op elkaar af. Zo voorkomen we dubbel werk en werken we vanuit een gezamenlijke basis, maar wel binnen eigen verantwoordelijkheden.

6

Kwaliteit

We zien en vinden...

- ✓ De grootste slag op het gebied van duurzaamheid moeten we maken door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Tegelijkertijd is dit het lastigst. Woningeigenaren moeten grotendeels zelf aan de slag. We zijn in het bereiken van onze duurzaamheidsambitie (zoals beschreven in hoofdstuk 4) dus grotendeels afhankelijk van de individuele woningeigenaren, particuliere verhuurders en de woningcorporaties. De gemeente wil een initiërende, maar vooral ook faciliterende rol spelen.
- ✓ De gemeente Wormerland is meer dan de kern Wormer. Speciale aandacht gaat uit naar de kleine kernen. De kleine kernen zijn echter veelal eenzijdig opgebouwd waar het de woningvoorraad betreft.
- ✓ Sommige kleine kernen hebben te maken met een teruglopend voorzieningenniveau. Het verzorgingsgebied dat voorzieningen tegenwoordig nodig hebben, is niet groot genoeg en als gevolg van demografische ontwikkelingen neemt het draagvlak voor voorzieningen als basisscholen af.
- ✓ We koesteren en behouden de natuurlijke- en cultuurwaarden waarden die de gemeente rijk is.

We bereiken en doen...

Duurzaamheid in de bestaande voorraad

- ✓ **We continueren de bestaande SvN-duurzaamheidslening.** Met deze lening kunnen particuliere woningeigenaren investeren in isolatie, zonnepanelen (PV-systeem), een zonneboiler, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp of warmteterugwinning uit afvalwater. Allemaal maatregelen die goed toepasbaar zijn in bestaande woningen en een relatief korte terugverdientijd hebben. De investering is echter fors; de lening kan deze drempel wellicht wegnemen. We willen nieuwe technische mogelijkheden benutten. Dit betekent dat we de voorwaarden van de regeling hier steeds op aan zullen passen.
- ✓ We kunnen de 'Duurzaamheids-reserves' inzetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- ✓ We gaan samen met de Omgevingsdienst IJmond **actief bewoners informeren** over landelijke subsidieregelingen voor particulieren die in het kader van het SER-Energieakkoord beschikbaar zijn gekomen:
 - De subsidieregeling ISDE voor maatregelen bestaande woningen (en bedrijven);
 - Meer leenruimte (hypotheekruimte) voor (toekomstig) eigenaren van 'nul op de meter' woningen. Het gaat dan om een bedrag van € 25.000.
 - Energiebespaarlening: tegen een gunstig tarief kunnen huiseigenaren of Vereniging van Eigenaren geld lenen bij het Energiebespaarfonds voor energiebesparende maatregelen.
 - BTW teruggave bij de aanschaf van zonnepanelen door een natuurlijk rechtspersoon.
- ✓ We gaan op zoek naar aanvullende middelen voor verduurzaming voortvloeiend uit bijvoorbeeld het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020.
- ✓ Voor het verduurzamen van de corporatievoorraad is het **Convenant Energiebesparing Huursector** uit 2012 leidend: de corporaties bereiken gemiddeld label B (ofwel een gemiddelde Energie-Index van 1,4) in 2021, gelijk aan het landelijk gemiddelde. Uitgangspunt hierbij is dat investeringen in duurzaamheid niet of slechts in geringe mate mogen leiden tot verhoging van woonlasten.

- ✓ We continueren onze inzet in het **begeleiden van VvE's en eigenaar-bewoners** bij het verduurzamen van hun complexen of woningen. Dit doen we via het Duurzaam Bouwloket (voor de periode tot 2018 is de financiering gegarandeerd), maar ook bewonersinitiatieven als Wormerland Duurzaam dragen we een warm hart toe en ondersteunen we graag met raad en daad.
- ✓ We **stimuleren en faciliteren duurzame energie opwekking in de gebouwde omgeving**. Initiatieven ondersteunen wij vanuit de Omgevingsdienst. Ook legt de gemeente verbindingen tussen inwoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven op dit vlak. Denk aan de opzet van energiecoöperaties, ondersteuning bij postcoderoosregelingen of het beschikbaar maken van (gemeentelijke) daken voor collectieve energieopwekking.
- ✓ We willen ruimte bieden voor experimenten met duurzaam en alternatief wonen, zoals het concept **'tiny houses'**, zowel voor permanente als tijdelijke bewoning. Hiervoor ontwikkelen we beleid en gaan we op zoek naar passende locaties.

Kwaliteit van de leefomgeving

- ✓ **Niet elke wijk, buurt of kern zal over alle voorzieningen kunnen beschikken.** Vaak zal concentratie van voorzieningen nodig zijn omwille van de benodigde schaalgrootte en het verzorgingsgebied.
- ✓ **We continueren het kern- of wijkgericht werken en bouwen dit samen met onze partners (WormerWonen, Scwo en Politie) uit.** We bezien welke partijen hierbij kunnen aansluiten. De kern van het wijkgericht werken is een vraag gestuurd wijkbeheer en onderhoud in samenspraak met de ketenpartners, waarbij bewoners worden aangesproken op eigen verantwoordelijkheid en het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven. In het wijkbeheer en onderhoud staat veiligheid en toegankelijkheid centraal.
- ✓ We vragen de corporaties maximaal bij te dragen aan de leefbaarheid in de nabije omgeving van haar complexen, uiteraard binnen de grenzen van het wettelijk voorgeschreven werkgebied.
- ✓ De nadruk op extra woningproductie heeft een grens. Bij nieuwbouw op binnenstedelijke- en uitleglocaties streven we ernaar een kwalitatief hoogwaardige, ruime, veilige, toegankelijke en groene openbare ruimte te creëren. We willen woonmilieus creëren die toekomstbestendig en aantrekkelijk zijn en bij voorkeur een aanvulling vormen op onze bestaande wijken.



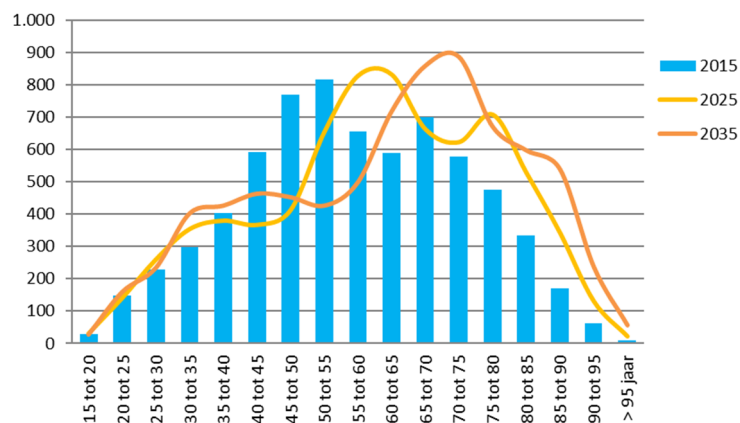
7

Wonen en zorg

We zien en vinden...

- ✓ Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt de komende jaren toe: vergrijzing is aanstaande. De onderstaande figuur laat dit duidelijk zien. De relatief grote groep 'babyboomers' die in 2015 tussen 65 en 75 jaar oud zijn, zijn in 2025 tussen de 75 en 85 jaar. Hun kinderen (nu tussen de 40 en de 55 jaar) zijn de ouderen van 2035.

Figuur: Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner in 2015, 2025 en 2035, gemeente Wormerland¹⁶.



- ✓ De 'ouderen van de toekomst' wonen nu vaak in een koopwoning, de aankomende vergrijzing vindt dus vooral in de koopsector plaats. De huursector krijgt ook te maken met vergrijzing, maar in mindere mate dan in de koop, omdat de huur op dit moment al meer vergrijsd is. 38% van de huurders is 65 jaar of ouder, tegenover circa 28% van de eigenaar-bewoners. Een deel van deze groep zal uiteindelijk een ondersteuningsvraag krijgen.
- ✓ Kwetsbare groepen blijven zelfstandig wonen als gevolg van ambulantisering (meer zorg aan huis) en extramuralisering (meer zorg buiten de 'instelling' en beperktere toegang tot instellingen), maar veelal ook omdat dit de wens van de inwoners zelf is. Een deel van hen zal uiteindelijk een stap naar een meer passende woonvorm (bijvoorbeeld aanleunwoning) willen maken.
- ✓ Met alle wetwijzigingen is beschermd wonen en het bieden van een integrale ondersteuning van psychisch kwetsbare inwoners een taak van de gemeente geworden. Dit maakt dat we ervoor moeten zorgen dat mensen met welke beperking dan ook erbij horen en mee kunnen doen. Daarnaast moeten we (langer) thuis wonen bevorderen en ondersteunen door het ontwikkelen van zelfstandige woonconcepten met een formele (zorgpartijen) en/of een informele (mantelzorg) steunstructuur. Een vorm van beschermd of verzorgd wonen is alleen maar een optie als thuis wonen (tijdelijk) niet kan.
- ✓ De gemeente onderkent het grote beroep dat wordt gedaan op mantelzorgers. In het Beleidsplan Wmo zijn reeds maatregelen voorzien om de mantelzorgers zo veel mogelijk te steunen.
- ✓ Onze inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren en wonen. Dat is primair de eigen verantwoordelijkheid. We gaan uit van de eigen kracht en de kracht van het sociaal netwerk en versterken deze waar nodig. De gemeente ondersteunt hierbij initiatieven van bewoners, vrijwillige inzet en de sociale infrastructuur en zorgt ervoor dat de inwoners die het nodig hebben, op maat en dichtbij zorg kunnen ontvangen.
- ✓ Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is het zaak voldoende (mobiele) zorg en begeleiding te kunnen bieden in iemands eigen zelfstandige woning.
- ✓ Er zal een uitstroom op gang komen van mensen die nu in een beschermd woonomgeving en maatschappelijke opvang wonen en als gevolg van de veranderde regelgeving zelfstandig gaan wonen. Door het RIBW wordt de omvang van deze groep geschat op 10 à 20 mensen. Beschermd wonen blijft beschikbaar

16 Bron: CBS, provinciale prognose 2015 vraaggestuurd bouwen, bewerking RIGO.

voor een beperkte groep mensen waarvoor deze voorziening ooit bedoeld was: mensen die 24-uurs zorg en toezicht nodig hebben.

- ✓ Een deel van onze inwoners zal zich uiteindelijk genoodzaakt zien te verhuizen naar een meer veilige, passende of 'beschutte' woonvorm, al dan niet tijdelijk. We willen samen met onze partners voldoende geschikte woningen (i.c.m. de benodigde zorgarrangementen en ondersteunende voorzieningen) voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen realiseren. Idealiter moet dit in de eigen buurt kunnen. Maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat dit niet altijd (financieel of gezien het specifieke karakter van de zorgvraag) haalbaar zal zijn en men dus soms zal moeten verhuizen.
- ✓ Het Wmo-beleidsplan 2016 en de regiovisie "Kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek" (de laatste samen met de gemeenten Zaanstad en Oostzaan) zijn leidend in ons beleid.
- ✓ Het Diensten Centrum heeft inmiddels een passende plek gekregen in de multifunctionele accommodatie 'De Omslag' in het centrum van Wormer.

We bereiken en doen...

Aanbod uitbreiden en woningen aanpassen

- ✓ De gemeente onderzoekt in 2017-2018 (samen met WormerWonen) de huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare burgers, als bedoeld in de Regiovisie Kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek. Daarnaast brengen wij de vraagkant in beeld. Op basis van confrontatie van de resultaten van beide studies bepalen wij onze vervolgstapen. **Zonodig zetten we in op het uitbreiden van het aandeel geschikte woningen via nieuwbouw.**
- ✓ Om waar te kunnen maken dat cliënten in woning/wijk/gemeente kunnen blijven wonen en bestaande cliënten beschermd wonen of maatschappelijke opvang uitstromen als dat mogelijk is, is het bieden van een passende woning een noodzakelijke voorwaarde. Hieronder vallen ook tussenvormen tussen zelfstandig wonen en beschermd wonen (omklapwoning, wenwoning, time-outwoning). Daarvoor zijn voldoende woningen met een lage huur nodig. **De gemeente onderzoekt welke balans gevonden kan worden tussen de groepen kwetsbaren met multiproblematiek in de wijk en gemeente en wat de buurt met de nodige begeleiding aankan.**
- ✓ In de Regiovisie Kwetsbare burgers is voorzien dat vanaf 2018 elke dak-/thuisloze of beschermd wonen-cliënt met voldoende zelfredzaamheid binnen drie maanden passende huisvesting krijgt. **Daarvoor is nodig dat gemeenten met alle woningcorporaties een convenant sluiten over de wijze van inzet van contingent**

woningaanbod inclusief wen-/terugvalopties en borging van voldoende ambulante woonbegeleiding door zorgaanbieders.

- Ook moeten praktische problemen opgelost worden, bijvoorbeeld van cliënten beschermd wonen of maatschappelijke opvang met schulden die niet kunnen uitstromen of cliënten die niet in aanmerking komen voor huursubsidie etc.
- ✓ Waar het de **aanpassing en verder toegankelijk maken van de bestaande sociale woningvoorraad** betreft, maken we afspraken met de woningcorporaties.
 - ✓ De meeste ouderen van de toekomst wonen in een koopwoning. We zetten in op de **(preventieve) aanpassing van de woning door onze inwoners zelf**. Wij informeren onze inwoners actief over mogelijkheden en brengen vraag en aanbod bij elkaar. Zo kunnen we samen met aannemers slimme oppluspakketten ontwikkelen, die zij vervolgens kunnen aanbieden. Ook stimuleren we de inzet van domotica.
 - ✓ We beogen de inzet van een **'blijverslening'** voor huiseigenaren, waarmee zij hun woning kunnen aanpassen aan veranderende woonbehoeften.
 - ✓ Het realiseren van **mantelzorgwoningen** bij bestaande woningen is mogelijk, conform de landelijke regelgeving op dit gebied.
 - ✓ De gemeente biedt op grond van de **Wmo**, ondersteuning gericht op versterking van de zelfredzaamheid in de directe omgeving. Daarnaast biedt de gemeente een **maatwerkondersteunings-budget** voor inwoners met een specifieke hulpvraag.
 - ✓ De gemeente geeft een financiële bijdrage aan **Wonen Plus**.
 - ✓ We willen **onze inspanningen en die van onze partners zoveel als mogelijk clusteren rond bestaande voorzieningen**. We continueren ons beleid voor het creëren van woonservicezones, ofwel het creëren van gebieden bestaande uit één of meer wijken. De wijken rond Het Torenerf en het Dienstencentrum in Wormer vormen nu al een woonservicezone.
 - ✓ **We willen de realisatie van bijzondere projecten gericht op de combinatie van wonen en zorg (al dan niet met gemengd wonen) de ruimte geven en mogelijk maken en zo de kansen benutten die zich voordoen.** Deze kunnen ook een tijdelijk of semipermanent karakter hebben en een plek krijgen in bestaande of nieuwe wijken. We denken aan:
 - Zorgboerderijen (alleen voor dagbesteding);
 - Sluishuis. Het Sluis is een vorm van kortdurende verblijf waar mensen terecht kunnen die dakloos zijn geraakt a.g.v. sociale problematiek zoals werkloosheid, echtscheiding of inkomensproblemen. De bewoners krijgen ondersteuning bij het in kaart brengen van de problemen en het stellen van eigen doelen om aan te werken.

- ‘Time-out woningen’ voor tijdelijke huisvesting van mensen met enkelvoudige of meervoudige problematiek;
- Omklapwoningen of (“wen-woningen”) waarbij een zorginstelling een woning van bijvoorbeeld een corporatie huurt en deze verhuurt aan hun cliënt en de begeleiding van de huurder verzorgt. Gaat het zelfstandig wonen goed, dan wordt het huurcontract overgeschreven op naam van de cliënt en huurt de cliënt van de woningcorporatie en woont zelfstandig;¹⁷
- Projecten gericht op doelgroepen die urgent een woning nodig hebben, maar via de woonruimteverdeling niet snel genoeg aan woonruimte komen. Denk aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang of individuen of gezinnen die snel woonruimte nodig hebben na een scheiding.

Zorg en begeleiding




- ✓ **De groep woningzoekenden die uitstroomt uit de (crisis)opvang of een andere (zorg)instelling, willen we begeleiden naar een vorm van huisvesting (zelfstandig/onzelfstandig) met de steunstructuur die daarbij hoort.** Deze groep zal veelal aangewezen zijn op de sociale huursector. We trekken hierin dan ook graag op met WormerWonen. Via sociale buurtteams waarin gemeente/ woningcorporaties/ politie/ zorgpartijen en maatschappelijk werk samenwerken bieden we begeleiding op maat en houden we een oogje in het zeil. Aanvullend hierop worden voortvloeiend uit de “Regiovisie kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek” samen met de gemeenten Zaanstad en Oostzaan, begin 2017 werkgroepen gestart die antwoorden moeten geven op de vragen die rijzen rond het zelfstandig (blijven) wonen van deze groepen.
- ✓ Ten aanzien van de groep kwetsbare burgers die nu al zelfstandig wonen is signalering van knelpunten en een gedifferentieerd en adequaat zorgaanbod in de ambulante setting noodzakelijk. Daarover moeten afspraken gemaakt worden met ketenpartners.
- ✓ Mede omdat onze wijken veelal eenvormig van opzet zijn, kan het voorkomen dat groepen die enige zorg en ondersteuning vragen zich clusteren in enkele wijken. In samenwerking met de corporaties en zorgaanbieders zoeken wij dan ook naar een optimale spreiding van kwetsbare groepen over de gemeente/ diverse wijken en bieden we voldoende begeleiding. Aanvullend hierop helpt een positieve grondhouding van eenieder.

Huisvesting van vergunninghouders

- ✓ **Onze inzet op het realiseren van extra (tijdelijke of semipermanente) huisvesting biedt ook ruimte voor de huisvesting van vergunninghouders.** Hierin kijken we naar de mogelijkheden die de transformatie van leegstaand vastgoed, zoals kantoorpanden, scholen of zorgvastgoed biedt en benutten deze waar het kan. De keuzes hierin maken we zorgvuldig en hierin bekijken we steeds de juridische, ruimtelijke, financiële, volkshuisvestelijke en procedurele effecten.
- ✓ Vergunninghouders worden met voorrang gehuisvest. We maken samen met de woningcorporaties en andere verhuurders prestatieafspraken over het realiseren van onze taakstelling.
- ✓ We monitoren - samen met de woningcorporaties - het effect van de huisvesting van vergunninghouders op de druk op de sociale huurwoningvoorraad en de voortgang in het realiseren van onze taakstelling.
- ✓ We streven naar een evenwichtige verdeling van de taakstelling over de in Wormerland aanwezige corporaties. 

¹⁷ Zie ook: Regiovisie kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek.

8 Werkprogramma*

AMBITIE #1: Voldoende mogelijkheden voor Wormerlandse inwoners om in de gemeente te kunnen blijven wonen	
• Opstellen woningbouwprogramma	2017-2018
• Sturing op aanpasbare en ombouwbare nieuwbouw	Continu 
• (ver)Nieuwbouw van kleinere wooneenheden en bijzondere woonvormen toestaan	Continu
• op zoek naar nieuwe nieuwbouwlocaties (plancapaciteit)	Continu
• Regionale samenwerking	Continu
• Aanvullen budget starterslening	2017
• Ruimte bieden voor experimenten met duurzaam en alternatief wonen	Continu
• Uitstromers uit (crisis)opvang of (zorg)instelling, begeleiden naar een vorm van huisvesting met passende steunstructuur	Continu 
• Signalering van knelpunten en bieden van een gedifferentieerd en adequaat zorgaanbod in de ambulante setting	Continu 
• Met de corporaties en zorgaanbieders zoeken naar een optimale spreiding van kwetsbare groepen over de gemeente/ wijken	Continu
• Inzet op het realiseren van extra (tijdelijke of semipermanente) huisvesting	Continu 
AMBITIE #2: Een passende en betaalbare woningvoorraad	
• Bevorderen van de doorstroming en het zorgen voor meer flexibiliteit in de voorraad	Continu 
• Goedkope scheefheid in de sociale huursector terugdringen	Continu 
• Onderzoek naar inzet tijdelijke huurcontracten	2017-2018 
• Een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen, met maatwerkmogelijkheden	Continu
• Afstemmen onderzoek en beleidscycli gemeente en corporaties	Continu 
• Prestatieafspraken over de realisatie van de taakstelling vergunninghouders met woningcorporaties	Jaarlijks 
• Monitoren van het effect van de huisvesting van vergunninghouders op de sociale huurwoningvoorraad en taakstelling	Jaarlijks 
• Streven naar een evenwichtige verdeling van de taakstelling over de in Wormerland aanwezige corporaties	Continu 
AMBITIE #3: Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorgvraag	
• Vraag en aanbod in beeld op het vlak van de huisvesting van kwetsbare burgers	2017-2018 
• Convenant met corporaties over de inzet van het woningaanbod en borging van voldoende ambulante woonbegeleiding	2018 
• Prestatieafspraken over de aanpassing en verder toegankelijk maken van de bestaande sociale woningvoorraad	Jaarlijks 
• Inzet op de (preventieve) aanpassing van de woning door onze inwoners zelf	Continu

<ul style="list-style-type: none"> • Instellen 'blijverslening' 	2017	
<ul style="list-style-type: none"> • Het realiseren van mantelzorgwoningen 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Financiële bijdrage aan Wonen Plus 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Continueren van het beleid gericht op het creëren van woonservicezones 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte geven aan de realisatie van bijzondere projecten gericht op de combinatie van wonen en zorg 	Continu	
AMBITIE #4: Verduurzaming van de woningvoorraad en behoud van het groene karakter en identiteit van de gemeente		
<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerken Wormerlandse Energieagenda 	2018	
<ul style="list-style-type: none"> • Inzet GPR-gebouw 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoer pilots duurzame nieuwbouw 	Continu (reeds gestart)	
<ul style="list-style-type: none"> • Kennisontwikkeling circulair bouwen 	2019 en verder	
<ul style="list-style-type: none"> • Continueren de bestaande SvN-duurzaamheidslening 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • 'Duurzaamheids-reserves' inzetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad 	2018	
<ul style="list-style-type: none"> • Actief bewoners informeren over landelijke subsidieregelingen 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Op zoek naar aanvullende middelen voor verduurzaming 	2018 en verder	
<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren doelstellingen Convenant Energiebesparing Huursector 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Continueren van inzet in het begeleiden van VvE's en eigenaar-bewoners bij het verduurzamen 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren en faciliteren van duurzame energieopwekking in de gebouwde omgeving 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Continueren van het kern- of wijkgericht werken 	Continu	
Algemeen:		
<ul style="list-style-type: none"> • Voorsorteren op de komst van de Omgevingswet 	Continu	
<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Wormerwonen en eventueel met andere corporaties met Wormerland als werkgebied 	Jaarlijks	
<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken 	Jaarlijks voor 1 juli	
<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse actualisatie werkprogramma woonvisie 	Jaarlijks voor 31 december	

 Bij vermelding van  betreft het een onderwerp voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Definities

Onder **sociale huurwoningen** verstaan we de gereguleerde voorraad: de huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (€710, 86 in 2017).

Onder **corporatiewoningen** verstaan we woningen in eigendom van corporaties.

Onder **lage inkomens** ook wel **primaire doelgroep** verstaan we huishoudens met een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag.

Onder de **secundaire doelgroep** verstaan we huishoudens met een inkomen dat geen recht geeft op Huurtoeslag en onder de grens van € 34.911 (2015) en €35.739 en € 36.165 in respectievelijk 2016 en 2017 ligt.

De lage inkomens en de secundaire doelgroep samen vormen de **doelgroep van beleid**.

Onder **midden- en hogere inkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen boven € 34.911 (2015) en €35.739 en € 36.165 in 2016 en 2017.

Passend toewijzen is een nieuwe regel voor corporaties op basis van de Woningwet 2015. Vanaf 2016 moeten corporaties bij de verhuringen aan huishoudens uit de primaire doelgroep in ten minste 95% van de gevallen een woning verhuren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Passend toewijzen is bedoeld om de huurtoeslaguitgaven te beperken en de betaalbaarheid voor nieuwe huurders te verbeteren.

Goedkope scheefheid Het aandeel van alle huurders in een corporatiewoning met een inkomen boven de € 34.911 (prijsspeil 2015; € 36.165 in 2016).

Dure scheefheid is aan de orde wanneer mensen met een te laag inkomen in een te dure woning wonen.

Fricties op de woningmarkt duiden op verschillen tussen vraag en aanbod naar verschillende woningtypen en in verschillende prijsklassen anno nu.

Energie neutraal wil zeggen een woning met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0, gemeten conform de geldende normering.

De **Energie-Index** is de vervanger van het energielabel en een instrument om de energieprestatie van een woning te berekenen. De Energie-Index is met name van belang voor verhuurders van woningen die onder de liberalisatiegrens liggen. De Energie-Index bepaalt namelijk mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingstelsel en daarmee de maximale huurprijs.

Postcoderoosregelingen Bij collectieve opwekking van hernieuwbare energie (voor de meter) door (energie) coöperaties van kleinverbruikers geldt een verlaagd tarief voor de energiebelasting; zie ook de website van de [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](#) over dit onderwerp.

Tiny houses is een verzamelterm voor andere manieren van wonen en leven, waarbij creativiteit en een kleine ecologische footprint (een zo hoog mogelijke duurzaamheid en onafhankelijkheid van energie-infrastructuur) belangrijk zijn. Specifiek beleid met betrekking tot 'Tiny Houses' wordt ontwikkeld.

Kwetsbare burgers, als bedoeld in de Regiovisie Kwetsbare burgers met multiproblematiek; mensen met een psychiatrische aandoening. Deze mensen wonen intramuraal bij een zorginstelling (voornamelijk beschermd wonen; RIBW) of extramuraal zelfstandig thuis met ambulante zorg. Hier vallen ook maatschappelijk opvang (MO) cliënten onder (of uitstromers uit MO). Vaak is in deze groepen sprake van multiproblematiek; ggz en/of verslavingsproblematiek en/of licht verstandelijke beperking (LVB), gecombineerd met problemen op andere leefdoelgebieden (financiën, dagbesteding, wonen, onderwijs, sociaal netwerk, maatschappelijke participatie, veiligheid).

Een **Nultredenwoning** is een woning waarin de woonkamer dient zonder trappen van buitenaf bereikbaar te zijn. De keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer is vanuit de woonkamer zonder traplopen te bereiken. Drempels in de woning zijn uiteraard laag of ontbreken. Dit kunnen appartementen zijn maar nadrukkelijk ook eengezinswoningen.

Colofon



Bezoekadres:
Koetserstraat 3, 1531 NX Wormer

Telefoon:
075 651 21 00

Postadres:
Postbus 20, 1533 AA Wormer

E-mail:
antwoord@wormerland.nl



De woonvisie is door de gemeenteraad van Wormerland op xxxxxx vastgesteld. Met de vaststelling van deze woonvisie komt de vorige woonvisie 'Wormerland: Vitaal en groen! – Woonvisie Wormerland 2007-2020' te vervallen.

Foto's voorblad en binnenwerk:
© Gemeente Wormerland