



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

WOONVISIE

2017 - 2021

Ondernemend en betrokken.

DATUM Februari 2017

TITEL Woonvisie 2017 - 2021

ONDERTITEL Ondernemend en betrokken

OPDRACHTGEVER Gemeente Edam-Volendam

AUTEUR(S) Bram Klouwen (Companen)
Alireza Khabbazha (gemeente Edam-Volendam)

PROJECTNUMMER 385.108

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1 Inleiding	1
2 Visie & Missie	5
3 Uitwerking van thema's	8
3.1 Woningvoorraadontwikkeling	8
3.2 Opgave sociale huursector: kernvoorraad	18
3.3 Wonen en zorg	22
4 Uitvoerings- en woningbouwprogramma	26
Bijlage 1: begrippenlijst	28
Bijlage 2: woningmarktanalyse	30

1 Inleiding

Wat is een Woonvisie

Tot halverwege de jaren '90 van de vorige eeuw voerde de rijksoverheid een strakke regie over de woningbouwproductie. Op basis van demografisch onderzoek werd bepaald welke woningbehoefte er was. De overheid had veel bouwgrond in handen en er waren van rijkswege omvangrijke subsidies beschikbaar voor het bouwen van zowel huur- als koopwoningen. In de jaren '90 van de vorige eeuw verscheen de Nota Volkshuisvesting. Hierin werd de verantwoordelijkheid voor het lokale woonbeleid meer bij de gemeenten neergelegd en werden de woningcorporaties financieel verzelfstandigd. Hoewel de verantwoordelijkheden voor het woonbeleid gedecentraliseerd werden, kregen de gemeenten niet de bijbehorende bevoegdheden en instrumenten om de woningbouw te sturen. Omdat steeds meer bouwgrond in handen was van ontwikkelaars en omdat woningcorporaties op afstand van de overheid waren gezet, werd het sturen van de woningproductie juist veel moeilijker. Het is bovendien heel lastig geworden om de woningbehoefte in een gemeente op langere termijn te voorspellen, omdat mensen niet meer hun leven lang op één plaats wonen en het beginsel van vrije vestiging inmiddels wettelijk is vastgelegd. De hierboven geschetste ontwikkelingen op het gebied van wonen hebben geleid tot andersoortige verhoudingen tussen overheid en marktpartijen. Gemeenten kunnen het woonbeleid niet meer eenzijdig aansturen, maar moeten afspraken maken met partijen die het woonbeleid uitvoeren. De woonvisie is een belangrijk instrument op basis waarvan die afspraken tot stand kunnen komen. Via een Woonvisie kan een gemeente vastleggen op welke wijze zij haar volkshuisvestingstaak wil uitvoeren. Een woonvisie is geen wettelijk verplicht instrument, maar is in de praktijk wel een veelgebruikt instrument om het gemeentelijk woonbeleid vorm te geven. Daarbij komt dat de Woningwet voorschrijft dat corporaties moeten bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Deze bijdrage moet verankerd worden in de prestatieafspraken. Zonder woonvisie kan de gemeente onvoldoende sturing geven aan de gewenste prestatieafspraken.

Een woonvisie wordt vormgegeven vanuit de gedachte dat de gemeente regie voert over het woonbeleid door in goed overleg met woningcorporaties, marktpartijen en het maatschappelijk middenveld tot beleidskeuzen te komen en vervolgens met deze partners afspraken te maken over de uitvoering van dit beleid. Gemeenten en woningcorporaties hebben, in de ogen van de wetgever, een gelijkwaardige positie en moeten samen op lokaal niveau zorg dragen voor het bevorderen van huisvesting van de doelgroep: mensen met een lager inkomen. Het is gebruikelijk dat gemeenten hun woonbeleid onderbouwen in een woonvisie. Over de uitvoering van dit beleid maakt de gemeente dus prestatieafspraken met woningcorporatie(s) en in sommige gevallen ook met marktpartijen. Deze woonvisie zal de basis vormen voor nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties in Edam-Volendam.

Deze Woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de komende vijf jaar van de gemeente Edam-Volendam. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod en woonmilieus als centrale opgave voor de toekomst staan. Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad. Het streven is gericht op een optimale verdeling van de beschikbare woningvoorraad, uitgaande van het zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod op de vraag. Daarnaast legt de Woonvisie ook verbanden met beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving.

Waarom een Woonvisie

Er zijn drie aanleidingen om een nieuwe Woonvisie op te stellen:

1. In de eerste plaats verandert de woningmarkt als het gevolg van de recent achter ons gelaten economische en financiële crisis.
2. In de tweede plaats is er per 1 juli 2015 een hernieuwde Woningwet die de positie en de uitvoering van de kerntaken van corporaties waarborgt. De wet gaat uit van een proces dat begint bij een actueel gemeentelijke woonbeleid(visie), gevolgd door een bod van de corporaties. Dit leidt tot het maken van prestatieafspraken.
3. In de derde plaats de fusie; de gemeenten Zeevang en Edam-Volendam zijn samen gegaan.

De gemeente Edam-Volendam kiest voor een nieuwe dynamische Woonvisie waarin de volkshuisvestelijke opgave en de beleidskaders voor de gemeente Edam-Volendam voorop staan.

Daarmee wil zij voortborduren op het 'Koersdocument wonen' van de voormalige gemeente Edam-Volendam en het 'Woonplan' van de voormalige gemeente Zeevang. Nieuwe thema's en opgaven vragen van de gemeente om keuzes te maken. Deze Woonvisie geeft de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen voor het beleidsterrein wonen in de nieuwe gemeente. Deze actuele Woonvisie zal verder worden doorvertaald naar concreet beleid en naar keuzes in de uitvoering.

De Woonvisie heeft een planningshorizon van 2017 tot en met 2021. Echter de tijd verandert. De Woonvisie verdient daardoor een dynamisch karakter. Minimaal eens in de twee jaar evalueert en actualiseert onze gemeente haar Woonvisie, om zo adequaat in te kunnen spelen op de toekomstige veranderingen op het beleidsterrein en de woningmarkt. Tevens biedt de Woonvisie een doorkijk naar de middellange termijn. Tijdens de periode 2021- 2034 is de bouw van de Lange Weeren gepland. Daar de nadruk in het stuk ligt op de kortere termijn, zal de Lange Weeren dus geen grote rol spelen in deze Woonvisie.

Startnotitie

Ten behoeve van het opstellen van de Woonvisie is een startnotitie door het college vastgesteld. Deze startnotitie geeft de thema's aan, waarop de Woonvisie uitgewerkt moet worden. In deze startnotitie heeft de gemeente vastgesteld dat de volgende onderwerpen nadere uitwerking vragen:

- Differentiatie van woonmilieus en woningvoorraad, vanuit de eigen karakteristiek van kernen en wijken.
- Bouwen voor de behoefte, zowel in aantallen als naar soort woningen.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor lage en middeninkomens.
- Ruimte voor specifieke doelgroepen, zoals starters, senioren, huishoudens met een laag inkomen en woonurgenden/statushouders als mede 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Verduurzaming van de woningvoorraad en het verlagen van energielasten van huishoudens.
- Leefbaarheid in de wijken en kernen, met nabijheid van verenigingen en voorzieningen en een goede omgeving.
- Afstemming tussen wonen, zorg en welzijn, gericht op het langer zelfstandig wonen in een prettige woonomgeving. Met aandacht voor transformatie van zorgvastgoed, aanpassen van 'gewone' woningen en realiseren van kleinschalige beschutte woonvormen.

Naast de Startnotitie heeft de gemeente in het coalitieakkoord enkele accenten geplaatst ten behoeve van het woonbeleid. Daarin is vastgesteld dat de Woonvisie houvast moet bieden voor de programma's van inbreilocaties, met in het bijzonder ook aandacht voor de behoefte van starters, senioren en jonge

kleine huishoudens en gezinnen. Het programma moet evenwicht brengen in de opbouw van de woningvoorraad, ook door variatie op uitleglocaties.

Regionale ontwikkelingen

De gemeente Edam-Volendam staat niet op zichzelf. Er zijn de nodige woningmarktrelaties met omliggende gemeenten. Edam-Volendam participeert dan ook in de regionale samenwerking van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Wij opereren daarin vanuit de deelregio MRA-Noord (Zaanstreek-Waterland). Dit is van belang omdat in deze stedelijke regio een grote druk op de woningmarkt bestaat die in goede banen geleid moet worden, door vraag en aanbod meer in balans te brengen. Dit vraagt om voldoende nieuwbouw(locaties) en om een woningmarkt met een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen, die toegankelijk is voor verschillende doel- en inkomensgroepen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor lage en middeninkomens. Aangezien de woningmarkt regionaal functioneert, dient de ontwikkelingsstrategie vanuit regionale afspraken plaats te vinden met in achtneming van de woningbehoefte in Edam-Volendam en doorstroombmogelijkheden.

De samenhang binnen de regionale woningmarkt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de werking van de zogenaamde 'roltrap', waarin iedere gemeente zijn eigen rol en positie heeft. Dit model behelst de instroom van jonge mensen, die met name naar Amsterdam trekken. Huishoudens in een wat latere levensfase, als paar of gezin, verhuizen juist vaak naar een plek in de regio met meer ruimte in en om de woning. De gemeente Edam-Volendam heeft een functie in deze roltrapregio (potentiële uitstroom van jongeren en instroom van terugkeerders). Vanuit de regio is er in het bijzonder aandacht voor onderlinge afstemming over de beschikbaarheid van sociale woningen voor lage inkomens en kwetsbare groepen. Daarnaast worden in regionaal verband afspraken gemaakt over programmering en fasering van nieuwbouw. Tot slot monitort de regio de regionale woningmarkt.

Proces Woonvisie

We beginnen niet bij nul. De beide samengevoegde gemeenten hadden hun woonbeleid in een 'Koersdocument' en een 'Woonplan' beschreven. In die plannen is de ontwikkelingsrichting van het wonen op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast heeft de gemeente in de eerste helft van 2016 een update gemaakt van de woningbehoefteramingen per kern. In die behoefte-raming per kern (zie bijlage) is zowel gekeken naar demografische ontwikkelingen als naar de samenstelling van de woningbehoefte. Daarbij is onderzoek gedaan naar de behoefteontwikkeling voor De Lange Weeren. De ontwikkeling van deze locatie is voorzien in de periode na 2022, na de looptijd van deze Woonvisie. Het betreffende onderzoek richt zich ook vooral op die lange termijn, daarom hebben we aanvullend gekeken naar de actuele woningmarktsituatie. Daarmee geven we richtingen aan voor ontwikkelingen op andere locaties. Vervolgens is in zowel de raadscommissie als met stakeholders gezocht naar de specifieke woningmarktopgaven in de gemeente Edam-Volendam.

Inbreng stakeholders

De inspraak van de stakeholders heeft de volgende onderwerpen opgeleverd:

- Naast vergrijzing (meer ouderen) is er ook sprake van ontgroening (minder jongeren) van de bevolking. Ontgroening heeft effecten op de arbeidsmarkt (is er nog voldoende personeel) en verenigingen. Dit verdient dan ook in het bijzonder aandacht.
- Vanuit de seniorenraad is een woonwensenenquête uitgezet. Het is goed om de uitkomsten hiervan een plek te geven in de woonvisie.
- Edam-Volendam heeft te maken met de verstedelijkingsdruk vanuit de regio Amsterdam. Je kunt de woningmarkt hiervoor niet afsluiten. Als je hier niet op inspeelt, hebben ook inwoners van Edam-Volendam

hier last van; als gevolg van verdringing. Naast woningen vraagt dit tegelijkertijd veel aandacht voor infrastructuur, omdat met vestiging vanuit de regio Amsterdam files waarschijnlijk verder toenemen.

Niet iedereen is voor de regionale groei. In de eerste plaats moet je inspelen op de lokale behoefte. Dat kan alleen als de groei gefaseerd plaats vindt.

- Bij nieuwbouw moet niet alleen gekeken worden naar de grote uitleglocaties, maar ook naar de spreiding over de gemeente: meer in Oosthuizen om krimp tegen te gaan, op vrijkomende bedrijfslocaties in lintbebouwing alleen kleinschalig passend in de ruimtelijke structuur.
- In de bestaande voorraad zijn er de nodige woningen uit jaren '60 en '70 die verkocht worden. Oudere bewoners laten deze woningen achter, en worden (snel) gekocht door jongeren/starters voor een prijs onder de € 200.000. Zij verbouwen de woningen vaak tot nieuwbouwkwaliteit. Zeker in Volendam is er zo in de bestaande voorraad aanbod voor jongeren/starters. Maar het vraagt wel dat starters eigen vermogen meenemen. Voor starters mist aanbod onder € 180.000 en in sociale huur.
- De vraag concentreert zich volgens deelnemers bij levensloopgeschikte woningen, en in de sociale huur en het lagere koopsegment; veel minder in het topsegment. Om dit programma te kunnen realiseren is een bijpassende grondprijs een must.
- Er ligt veel druk op de sociale huursector. Deze druk is er vooral bij starters en de 65-plusgroep (op centrale locaties). Gelet op de zeer beperkte sociale huursector in de gemeente is de zoektijd voor een sociale huurwoning lang. Bovendien legt ook de huisvestingsopgave van urgente groepen zoals statushouders in Edam-Volendam een grote claim op de beschikbare sociale huurvoorraad.
- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen staat extra onder druk door beperkte doorstroming. Deze doorstroming wordt bovendien belemmerd door de huursprong die doorstromers maken als zij naar een andere woning gaan. Uiteindelijk komen hierdoor minder woningen beschikbaar voor nieuwe groepen.
- Er is brede consensus dat het aantal sociale huurwoningen moet toenemen. Over de manier waarop verschillen de inzichten. Moet er kleiner wordt gebouwd zodat woningen betaalbaar zijn, of moet er juist ruim en toekomstbestendig wordt gebouwd zodat woningen een langere levensduur en toekomstwaarde hebben.
- In de particuliere huur is er (beperkt) behoefte aan appartementen rond € 800 à € 900.

Bij het langer zelfstandig thuis wonen (van zorgvragers) ligt de belangrijkste opgave in het realiseren van een goede dienstverlening en zorg in de woning. Dat geldt voor alle kernen, al is het niveau van dienstverlening verschillend tussen de kernen. Om zorg en diensten efficiënt te kunnen organiseren willen zorgaanbieders werken met centrale steunpunten (24-uursbezetting) met satellieten. Extra aandacht is nodig voor de verdubbeling van het aantal ouderen met dementie de komende tien jaar. Hierdoor verliezen mensen de regie over hun leven, dreigt vereenzaming en groeit ook de ondersteuningsbehoefte bij thuiswonende ouderen. Die ondersteuning zal deels komen uit de hechte sociale omgeving. Daarbij is een optimale afstemming van vraag en aanbod is samenwerking tussen zorgaanbieders en corporaties nodig.

- Voor langer zelfstandig thuis is bovendien een toegankelijke woningvoorraad gewenst. Om woningen toegankelijker te maken zijn inwoners in beginsel zelf verantwoordelijk. Dit vraagt bewustwording onder inwoners, en bij kwetsbare groepen gerichte ondersteuning (vanuit de Wmo).
- Voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten verwachten de zorgpartijen vooral een vernieuwingsopgave.
- Van de gemeente wordt een faciliterende rol verwacht.

Op basis van deze inbreng, heeft de gemeente de Woonvisie verder uitgewerkt. Dit vindt u in deze visie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de visie. Deze visie geeft schematisch de hoofdrichtingen voor het wonen in Edam-Volendam. In hoofdstuk 3 wordt dit thematisch verder uitgewerkt. Dit mondt uit in een uitvoerings- en woningbouwprogramma in hoofdstuk 4.

2 Visie & Missie

De gemeente beschouwt het tot haar taak ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten/woonmilieus in toenemende mate een rol. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu te bereiken, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij zeker ook om sociaal-maatschappelijke aspecten.

Inwoners en nieuwe bewoners van Edam-Volendam moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen invullen rekening houdend met hun leefstijl, gezinssamenstelling en behoefte aan zorg. Op het gebied van wonen staat de woonconsument centraal.

Het realiseren van beleidsvoornemens heeft een direct verband met de ontwikkelingen en samenwerking op regionaal niveau (MRA-Noord) op de woningmarkt, omdat de woningmarkt thans de gemeentegrenzen overstijgt.

De gemeente Edam-Volendam bouwt met deze Woonvisie voort op het Koersdocument Wonen Edam-Volendam en het Woonplan Zeevang. In deze visies staan drie thema's centraal:

1. Woningvoorraadontwikkeling:

De gemeente wil in de eerste plaats de woonbehoeften van de eigen bewoners bedienen. De gemeente streeft naar voldoende en kwalitatief goede woningen. Dat speelt in reeds bestaande wijken en dorpen, waar we aandacht hebben voor de kwaliteit van woningen en de leefbaarheid. Naast bestaande woningen is nieuwbouw in de koop- en huursector nodig om op de vraag in te spelen. Vanwege de verandering van bevolkingssamenstelling met name (lichte) vergrijzing stijgt in het bijzonder op langere termijn het aantal 65-plussers. Het aanpassen van woningen, het creëren van nultredenwoningen en de combinatie van wonen met welzijn en (in een later stadium) zorg worden steeds belangrijker. Andere belangrijke demografische trends zijn de verdergaande individualisering en daarmee de

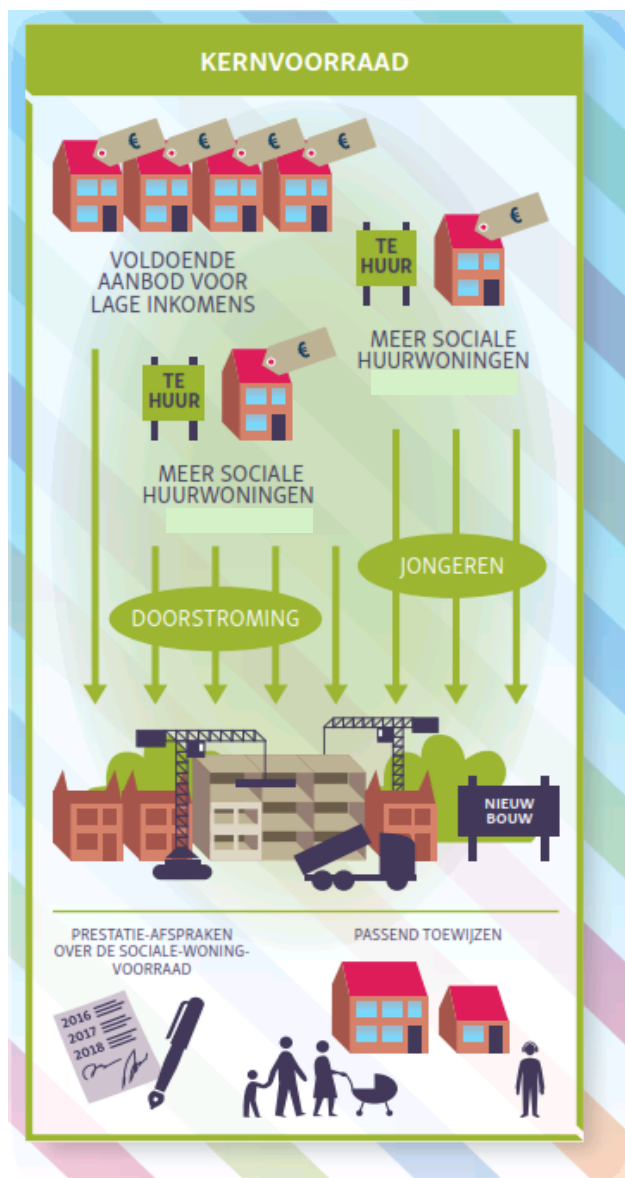


toename van eenpersoonshuishoudens (jongeren/starters) en het aantal startende gezinnen met als gevolg het veranderen van de samenstelling in de huishoudens. Omdat huishoudens steeds kleiner worden, zal bij een minimaal gelijkblijvende bevolking het aantal huishoudens blijven stijgen. Daardoor blijft er vraag naar meer woonruimte bestaan, zowel in de huur- als in de koopsector.

Door individualisering, huishoudensverdunding en vergrijzing veranderen de woonwensen. Juist voor ouderen, starters en jonge kleine huishoudens en gezinnen wil de gemeente geschikte woningen bieden. Daarbij kan door het realiseren van nieuwbouw doorstroming van huishoudens binnen de gemeente bevorderd worden. De gemeente zet onder andere in op het faciliteren van terugkeerders die hun wooncarrière in deze gemeente voort willen zetten die de gemeente hebben moeten verlaten vanwege studie, werk en een te gering woningaanbod. Daarvoor is plancapaciteit beschikbaar.

2. Opgave sociale huursector kernvoorraad:

De sociale huurvoorraad vervult een belangrijke functie in het huisvesten van de doelgroepen. Daarom wil de gemeente dat de omvang van de sociale huurvoorraad ook in de toekomst van voldoende omvang en kwaliteit is om de doelgroepen voldoende keuze te bieden. De gemeente vraagt de woningcorporaties om te zorgen voor de bouw en uitbreiding van de sociale woningvoorraad; voldoende passend woningaanbod voor haar doelgroepen. Deze doelgroepen bestaan uit mensen die zonder extra maatregelen niet aan een betaalbare en passende woonruimte kunnen komen. Het gaat dan om mensen met een laag inkomen (minder dan € 35.739 bruto per jaar). Het uiteindelijke doel is voor ieder huishouden een woning met woonlasten die in verhouding staan tot hun inkomen. De gemeente streeft naar een voldoende sociale huurwoningvoorraad met een omvang die ook na 2017 aansluit bij de groei van de huishoudens met een laag inkomen. Dit vraagt om veranderingen in het sociale passende huuraanbod richting aanpasbaar en gelijkvloers, waarbij rekening wordt gehouden met de nabijheid van voorzieningen. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het op peil houden van de goedkoopste en betaalbare delen van de voorraad (met een huur tot de aftoppingsgrenzen).



3. Wonen en zorg:

De babyboomers zijn bepalend voor de vergrijzingspiek die de komende decennia zich aandient, en moet worden opgevangen in de keten van Wonen, Welzijn en Zorg. Door extramuralisering, vergrijzing en veranderende woonwensen verandert de vraag naar wonen met zorg. De gemeente wil voor mensen die langer zelfstandig thuis wonen een prettige woonomgeving met passende diensten bieden. Dat geldt voor ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis. Een deel heeft behoefte aan woonplekken in beschutte woonomgevingen. Het leveren van zorg aan huis en het aanpassen van bestaande huur- en koopwoningen vraagt de komende jaren om extra aandacht. De gemeente wil inspelen op de veranderende woonwensen van de ouder wordende bevolking. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een voldoende aanbod beschermd en verzorgd wonen. Met onze ketenpartners op het gebied van Wonen Welzijn en Zorg wil de gemeente dit zo goed mogelijk faciliteren. Dit vraagt om een goede coördinatie, afstemming en spreiding van het woonaanbod aan zorgaanbod en welzijn.



3 Uitwerking van thema's

De Woonvisie van Edam-Volendam beslaat drie thema's: *Woningvoorraadontwikkeling*, *Kernvoorraad*, en *Wonen en Zorg*. In dit hoofdstuk werken we het beleid op deze thema's uit. Omdat de gemeente haar beleid wil baseren op actuele marktinformatie, beginnen we elk hoofdstuk met een samenvatting van achtergrondinformatie. Vervolgens schetsen we de gewenste ontwikkelingsrichtingen op het thema.

3.1 Woningvoorraadontwikkeling

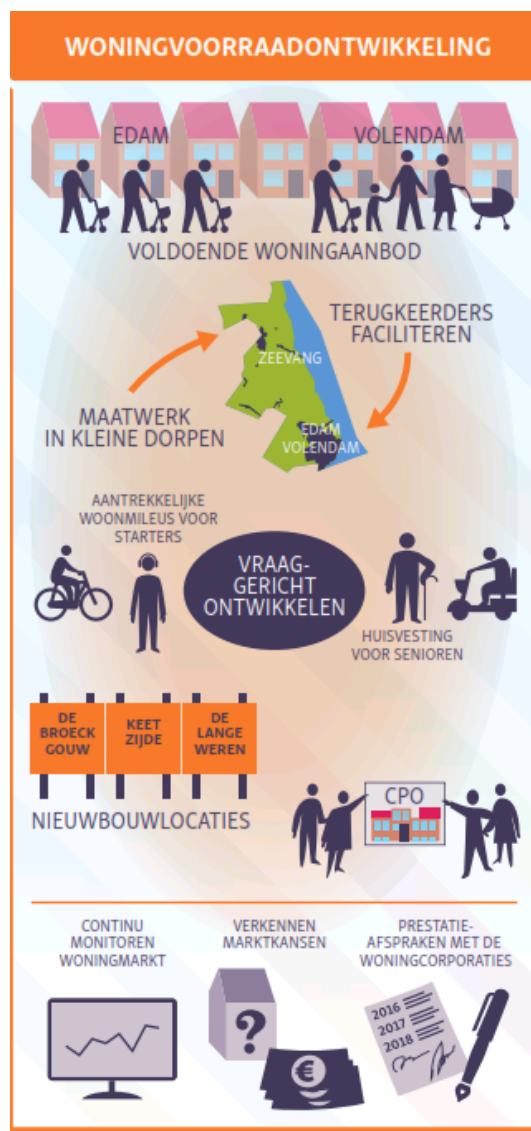
De gemeente wil in de eerste plaats de woonbehoeften van de eigen bewoners bedienen. De gemeente streeft naar voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen. Daarnaast dient de samenstelling van de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de toekomstige samenstelling van de huishoudens. Dat speelt in reeds bestaande kernen, wijken en dorpen, waar we aandacht hebben voor de kwaliteit van woningen en de leefbaarheid. Naast bestaande woningen is nieuwbouw nodig om op de vraag van woonconsumenten in te spelen. Door individualisering, huishoudensverdunding en vergrijzing veranderen de woonwensen. Juist voor senioren, starters en jonge gezinnen wil de gemeente passende woningen bieden. Daarbij kan door het realiseren van nieuwbouw doorstroming van huishoudens binnen de gemeente bevorderd worden, zodat hun verdere wooncarrière kan worden voortgezet. De gemeente zet ook in op het aantrekken van terugkeerders die de gemeente hebben moeten verlaten vanwege studie, werk en een te gering woningaanbod. Daarvoor is plancapaciteit beschikbaar.

Achtergronden en cijfers

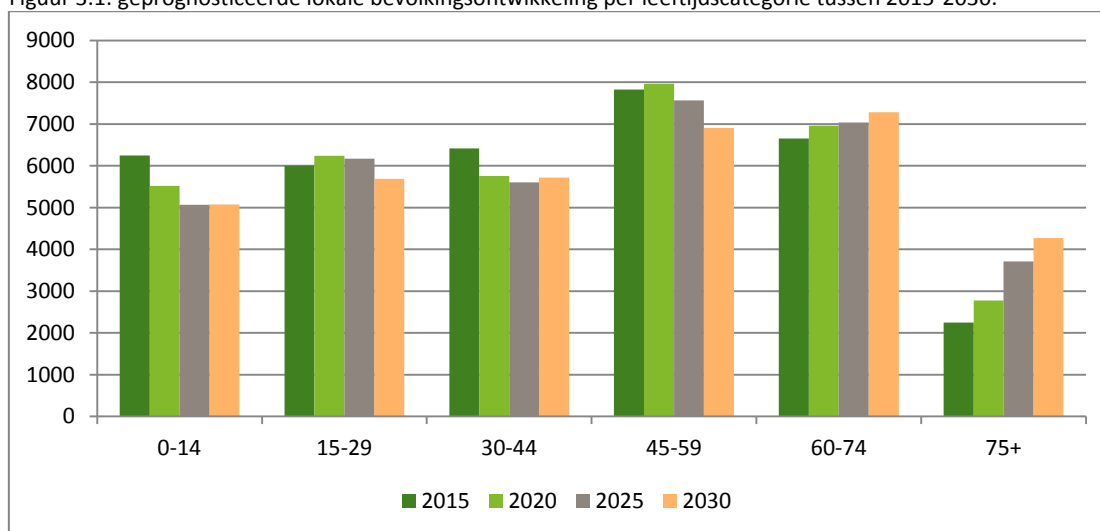
De gemeente heeft in de eerste helft van 2016 een actualisering van de woningbehoeftecijfers opgesteld (zie bijlage 2). In deze actualisering is gekeken naar de lokale woningbehoefte (exclusief regionale behoefte), de bevolkingsopbouw en woningvoorraad per kern.

Bevolkingsontwikkeling

Bewust is gekozen om een bevolkingsprognose te maken die uitgaat van de 'lokale' behoefteontwikkeling; met andere woorden hoe ontwikkelt de gemeente zich als vestiging en vertrek met elkaar in evenwicht zijn ($\text{migratiesaldo}=0$). Deze doorrekening biedt een beleidsneutraal ijkpunt.



Figuur 3.1: geprognosticeerde lokale bevolkingsontwikkeling per leeftijdscategorie tussen 2015-2030.



Bron: CBS, bewerking Companen

Het aantal jongeren tot 15 jaar daalt tussen 2015 en 2030 bij een autonome demografische ontwikkeling met bijna 1.200 personen. Het aantal personen tussen 30 en 45 jaar, en tussen 45 en 60 jaar daalt met respectievelijk 700 en 900 personen. Dit is de potentiële beroepsbevolking. De groei is er bij de groep van 60 tot 75 jaar (+625 personen) en bij de 75-plussers (+2.000 personen, bijna een verdubbeling).

Uitgaande van de lokale bevolkingsontwikkeling krimpt de bevolking van de gemeente Edam-Volendam in totaliteit. Dit speelt in alle kernen, met uitzondering van Volendam. Volendam kent door een gemiddeld jongere leeftijdsopbouw pas een bevolkingsdaling na 2030.

Woningbehoefteontwikkeling

Om de woningbouwbehoefte in te kunnen schatten kijken we in de eerste plaats naar de (toekomstige) omvang van de bevolking op basis van de bevolkingsprognose. Prognoses zijn echter afhankelijk van een nauwkeurige inschatting van het bouwprogramma naar de toekomst toe. Het inschatten van dit programma is naar de lange termijn toe erg lastig gebleken en met de tijd neemt de onzekerheid van de prognoses dan ook toe. Bevolkingsprognoses geven richting aan en kunnen steeds op die manier worden gebruikt. Voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad is niet alleen de bevolkingsontwikkeling van belang, maar vooral de ontwikkeling van zelfstandige huishoudens. Ondanks de bovengenoemde bevolkingsdaling zal door individualisering en gezinsverduunning (minder mensen per woning) de lokale woningbehoefte groeien. Na 2030 lijkt op basis van huidige inzichten de woningbehoefte te dalen; in de kleine kernen al eerder (na 2025).

Tabel 3.2: Gemeente Edam-Volendam. Huishoudensontwikkeling per deelgebied, periode, 2015 – 2029.*

	2015 – 2019	2020 - 2024	2025 – 2029
Edam	+55	+45	+5
Volendam	+455	+410	+315
Oosthuizen	+60	+45	+5
Overige kernen voormalig Zeevang	+60	+15	-25
Totaal	+630	+515	+300

Bron: CBS, bewerking Companen

* voor de periode tot 2030 wijzen prognoses redelijk in dezelfde richting. Na 2030 gaan richtingen uiteen lopen van groei bij de ene prognose tot krimp in een andere. Dit vraagt 'om vinger aan de pols te houden'.

De gemeente Edam-Volendam heeft haar harde (vastgestelde op basis van de bestemmingsplannen) woningbouwplannen voor de komende jaren op een rij gezet (zie bijlage 'Bouwprognose 2016-2021'). Het gaat hierbij om plannen in alle kernen waar de bestemmingsplannen zijn vastgesteld en waar de komende jaren nog gebouwd kan worden.

Tabel 3.3: Nieuwbouwplannen per deelgebied, 2016 – 2021 gemeente Edam-Volendam.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Volendam	80	80	96	153	145	48	602
<i>Waarvan sociaal</i>			76	59	100WoZoCo		235
Edam	20	54	0	28	40	57	199
<i>Waarvan sociaal</i>		24					24
Oosthuizen	14	38	38	38	38	0	166
<i>Waarvan sociaal</i>							
Overige kernen voormalig Zeevang	46	28	25	25	0	0	124
<i>Waarvan sociaal</i>							
Gemeente totaal (dit is excl. Lange Weeren)	160	200	159	244	223	105	1.091

Bron: gemeente Volendam

Kern	Additionele behoefte 2016 t/m 2021		Plancapaciteit 2016 t/m 2021		Additionele behoefte 2022 t/m 2034		Tekort/Overschot plannen totaal
				Verschil			
Volendam	530	602		+72	560		-488 Inc. Huur Won.
Edam	60	182		+122	30		+92
Oosthuizen	65	166		+101	30		+71
Kleine Kern	55	124		+69	10		+59

Voor de eerste jaren ligt de geplande woningbouw iets boven de geraamde lokale behoefte. De plannen voorzien bij realisatie in dit tempo naast de lokale ook in de regionale behoefte. Dit geldt overigens niet voor de kern Volendam, waar de plannen nog onvoldoende zijn om de lokale vraag te bedienen.

De druk op de regionale woningmarkt is groot. Dit komt ook in de gemeente Edam-Volendam terecht, vanwege de aantrekkingskracht en de ligging van deze woongemeente. Dit blijkt immers uit het grote aantal vestigers vooral in de kern Volendam dat er de afgelopen jaren was. Dit gold minder voor het noordelijk deel van de gemeente (Oosthuizen). Bovenop de lokale behoefte is dan ook ruimte om in te spelen op de regionale vraag. De differentiatie in de plannen ligt voor een deel vast. Dan gaat het om de woningen op de locatie Broeckgouw en Keetzijde; samen in de periode 2016 - 2021 581 woningen. Op deze locaties is een klein deel voorzien als sociale woningbouw. Voor de overige locaties is de differentiatie continu onderwerp van gesprek met de ontwikkelende partijen, om vraaggestuurd te ontwikkelen.

Speciale aandachtsgroepen bij woningbehoefteontwikkeling

Tijden zijn veranderd van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en van kwantitatief naar kwalitatief. Belangrijker is nog de verandering in gewenste kwaliteiten: van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen en woonruimte voor kleinere huishoudens samenhangend met de toenemende vergrijzing en alleenstaanden. Naast beperkte nieuwbouw is verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad een belangrijke opgave. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand en een daling van de woningprijzen. Veel jongeren krijgen geen vaste aanstelling en daardoor geen hypotheek.

Met name goedkope koopwoningen en huurwoningen zijn bij hen in trek. Nieuwe hypotheekverstrekkers betreden de markt met concurrerende voorwaarden, dit kan een impuls geven. Bij mutatie worden huren vaak opgetrokken naar een hoger niveau, hierdoor komt de goedkope voorraad onder druk te staan. Door het Rijksbeleid stijgen de huren, waardoor middeninkomens een impuls krijgen te bewegen naar de koopmarkt of het middeldure huursegment. Dat segment moet er dan natuurlijk wel zijn.

Door vergrijzing neemt het aantal ouderen toe. Dit leidt tot een toename van de doelgroep van beleid voor corporaties, omdat ouderen vanwege pensionering een inkomensterugval hebben. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in blijven wonen. Als ze toch verhuizen, kiezen ze relatief vaak voor een huurwoning.

Deze overwegingen leiden ertoe dat de volgende groepen in deze Woonvisie extra aandacht krijgen:

- Senioren
- Starters/Jongeren/eenpersoonhuishoudens
- Statushouders/Woonurgenten

Senioren

De doelgroep senioren is geen homogene groep. Hun wensen zijn net als bij alle andere categorieën woningzoekenden divers. Ouderen verdienen wel extra aandacht als gevolg van de technische eisen waar de woning en omgeving aan moeten voldoen, de nabijheid van voorzieningen en de rol die ouderen spelen bij het functioneren van de woningmarkt. Bij het laatste gaat het om doorstroming vanuit woningen die ook bij andere groepen (jongeren / gezinnen) in trek zijn. De gemeente wil voorzien in de wens van ouderen om zo lang als mogelijk in een vertrouwde omgeving te blijven wonen. Om de vergrijzing op te vangen en in te spelen op de extramuralisering van de zorg moeten er geschikte zelfstandige woningen zijn. Onderzoeken tonen aan dat ouderen tussen de 55 en 75 jaar wel een verhuiscens opgeven doch in praktijk veelal niet verhuizen. Een afname van het aantal gerealiseerde verhuizingen leidt ertoe dat het aantal mensen dat wil verhuizen is toegenomen. Mensen stellen hun verhuiscens uit, maar niet af. Zij hebben specifieke en soms hoge eisen en wonen veelal tegen lage kosten. Dit vraagt veel aandacht voor het bieden van kwaliteit tegen een aantrekkelijke prijs en voor de wijze waarop de woningen in de markt aangeboden worden om hen te verleiden tot verhuizen.

Woningen waar ouderen (gaan) wonen, zijn liefst geschikt of eenvoudig geschikt te maken, zodat zij hier langdurig kunnen blijven wonen zonder dat lichamelijke problemen een verhuizing noodzakelijk maken. Soms kan dit in de huidige woning, soms in een nieuwe woning. Bij nieuwbouw zullen zeker woningen op centrale plekken (nabij voorzieningen, openbaar vervoer, welzijnsvoorzieningen en / of winkels) makkelijk aanpasbaar moeten zijn. Daarbij geldt dat deze woningen ook passend zijn voor andere doelgroepen.

Hierbij spelen twee aspecten; het realiseren van makkelijk aanpasbare of levensloopgeschikte woningen vraagt kostbare investeringen die vaak niet financieel renderen in de huidige woningmarkt, mede omdat locaties in de buurt van voorzieningen vaak relatief duurder zijn. Daarom bekijkt de gemeente per plan wat er werkelijk realiseerbaar is. Het voorzien in voldoende geschikte woonruimte voor ouderen in de sociale sector ziet de gemeente als een belangrijke taak van de beide woningbouwcorporaties waarbij de mogelijkheid van stimuleringsmaatregelen verder onderzocht dient te worden.

Ter realisering van de huisvesting voor senioren heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke locaties. De volgende locaties kunnen (deels) hiervoor geschikt zijn: Broekgouw, Keetzijde, Seinpaal, Maria Goretti, Taseterrein, Waterrijk, Baandervesting en locatie Botterschool.

Niet alle ouderen verhuizen. Een probleem is namelijk dat veel ouderen bij verhuizing naar een nieuwe huurwoning meer huur gaan betalen voor minder vierkante meters. Om de doorstroming te bevorderen wil de gemeente met de woningcorporaties de afspraak maken dat ouderen die naar een kleinere huurwoning verhuizen niet meer gaan betalen dan bij hun huidige huurwoning.

Een tweede probleem is dat veel ouderen tot het niet meer kan in de vertrouwde omgeving willen blijven wonen. De gemeente wil ook op de wens van deze groep inspelen. In die gevallen verschuift de aandacht naar de wijze waarop woningverbetering aangepakt kan worden. Waar dit leidt tot te hoge Wmo-kosten hanteert de gemeente een verhuisprimaat, wat betekent dat eerst gezocht wordt naar een reeds geschikte woning alvorens de huidige woning met Wmo-middelen aan te passen.

Starters/Jongeren/eenpersoonshuishoudens

Onder een starter verstaan we een huishouden dat na verhuizing voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Onder jongeren verstaan we een huishouden tot 26 jaar. Jongeren zijn vaak starters op de woningmarkt. Van grote invloed op de woningmarkt is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Die worden gevormd door ouderen wiens partner is weggefallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan.

De gemeente wil de kansen voor lokale jongeren en starters vergroten. Juist deze groep is van belang met het oog op een levendige gemeente. Een deel van de jongeren en starters redt zichzelf. Het gaat om de jongeren die al ergens onzelfstandig wonen en om starters met al een redelijk inkomen. De gemeente wil de bereikbaarheid van de sociale huursector en de betaalbare koopsector voor deze doelgroep vergroten, zodat jongeren voor zover zij dat wensen, in Edam-Volendam kunnen blijven wonen. De groep onzelfstandig wonende huishoudens (jongeren en starters) neemt de komende jaren in omvang toe en zal een start willen maken op de woningmarkt. De vraag van deze groep gaat vooral uit naar woningen in de sociale huursector en de betaalbare koopsector.

Statushouders/Woonurgenten

Sinds 1995 kent de huisvesting van tot Nederland toegelaten asielzoekers een eigen wettelijke basis in de Huisvestingswet. Artikel 29 en 30 van de Huisvestingswet bepalen de wijze waarop gemeenten invulling geven aan deze taak. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden volgens de opgelegde taakstelling op basis van de Huisvestingswet. Ieder halfjaar krijgen alle gemeenten in Nederland, naar rato van hun inwonertal, een taakstelling opgelegd. Het in de taakstelling opgelegde aantal vergunninghouders dient door iedere gemeente in dat half jaar gehuisvest te worden.

In 2015-2016 was er sprake van een sterk boven-trendmatige instroom van statushouders die gehuisvest moesten worden. In 2016 had de gemeente een taakstelling van in totaal 126 statushouders, een verdubbeling van de taakstelling ten opzichte van 2015. Om de opgelegde taakstelling efficiënter uit te voeren en de achterstand in te lopen is een Taskforce ingesteld. In de Taskforce zijn diverse disciplines van de gemeentelijke organisatie en de (extern) betrokkene partijen vertegenwoordigd. Zij bespreken periodiek de gang van zaken en stellen benodigde acties voor. In dit kader is tevens een Plan van Aanpak opgesteld, waarin het huidige beleid wordt voortgezet. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de extra sociale woningen in nieuwbouwplannen, waardoor ook meer woningen voor woonurgenten/statushouders beschikbaar komen. Dit heeft er toe geleid dat onze gemeente in het eerste kwartaal van 2017 aan haar taakstelling zal hebben voldaan.

Hoe de opgelegde taakstelling zich naar de toekomst ontwikkelt, is onzeker omdat onbekend is of de huidige instroom van statushouders blijft zoals hij is.

Kwalitatieve woningbehoefte

Naast het aantal woningen is nog meer de gewenste samenstelling van de woningvoorraad van belang. De ontwikkeling van de samenstelling van de woningbehoefte is sterk afhankelijk van demografische, economische (financiële) en maatschappelijke ontwikkelingen en trends. Door de vergrijzing groeit de behoefte aan levensloopgeschikte woningen. De economische laagconjunctuur van de laatste jaren zorgt ervoor dat de druk op de sociale huursector verder is opgelopen. Daarnaast veranderen woonwensen. Via woonwensenquêtes is deze verandering in beeld te brengen.

Periodieke enquêtes rond Broekgouw, regionaal woningmarktonderzoek, (wachtlijst)analyses van de corporaties en het onderzoek van de Seniorenraad Edam-Volendam bieden zicht op deze veranderende woonwensen; en in het bijzonder op de lokale situatie. Dit is getoetst bij de deelnemers aan de stakeholdersbijeenkomsten ter voorbereiding op de Woonvisie.

Dit geeft per kern de volgende richtingen:

- **Volendam** kent een sterke koopcultuur. In de huursector ligt de nadruk meer op levensloopgeschikte woningen (appartementen). Naast de sociale huursector is er ook de belangstelling en vraag van senioren naar huurappartementen in het middensegment tussen € 710 - € 900.
In de koopsector ligt zeker op de kortere termijn de behoefte bij de goedkopere woningen tot € 180.000 en in het middeldure segment tot € 250.000; dit ten behoeve jongeren. Wat betreft de senioren is er een iets grotere belangstelling voor koopappartementen tussen € 200.000 – € 300.000.
- **Edam** is meer dan Volendam georiënteerd op de huursector. De afgelopen jaren was de vraag naar huurwoningen groot. Uit eerder onderzoek bleek dat zowel eengezinshuurwoningen als huurappartementen populair zijn; mits levensloopgeschikt. In het goedkope koopsegment is er vraag van jonge huishoudens. Daarnaast is er ook in het duurdere koopsegment in potentie vraag, niet in de minste plaats van vestigers van buiten de gemeente.
- In **Oosthuizen** staan veel duurdere koopwoningen. Het goedkopere koopsegment en de (sociale) huursector zijn ondervertegenwoordigd. Er zou daarom nog meer dan in Edam en Volendam de nadruk moeten liggen op het goedkope koop- en huursegment. Daarnaast is er in potentie ook ruimte voor wat luxere eengezinswoningen en enkele koopappartementen voor senioren.
- In de **kleine kernen** (Beets, Warder, Kwadijk, Middellie) is de aanvullende woningbehoefte voor de komende periode in absolute zin beperkt. De nadruk in deze kernen ligt vooral op de koopsector. Er is in deze dorpen weinig tot geen aanbod onder € 300.000. Voor jongeren en koopstarters is het daarom moeilijk om in deze kernen een passende woning te vinden.

Het middeldure huursegment

In het huidige woonaanbod van de gemeente Edam-Volendam is het middensegment huur ondervertegenwoordigd. Dit segment wint aan belang door de afbakening van de corporatiedoelgroep in de Woningwet. Lagere middeninkomens komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Er is hierdoor een vraag naar huurwoningen in het middeldure segment en deze vraag zal naar verwachting aanhouden. Naast de afbakening van de doelgroep in de Woningwet heeft dit ook te maken met het feit dat het voor verschillende groepen moeilijker is geworden om een hypotheek af te sluiten.

Er is vooral vraag naar het middensegment tot € 900, met name in Edam en Volendam. De gemeente wil de kloof tussen sociale huur en koop overbruggen. Om doorstroming uit de sociale huur te bevorderen moeten de kansen voor midden en hoge inkomens in de duurdere huur vergroot worden. Dat zorgt ervoor dat de meeste mensen hun woonwensen kunnen realiseren en vervolgens hun wooncarrière verder voort kunnen zetten.

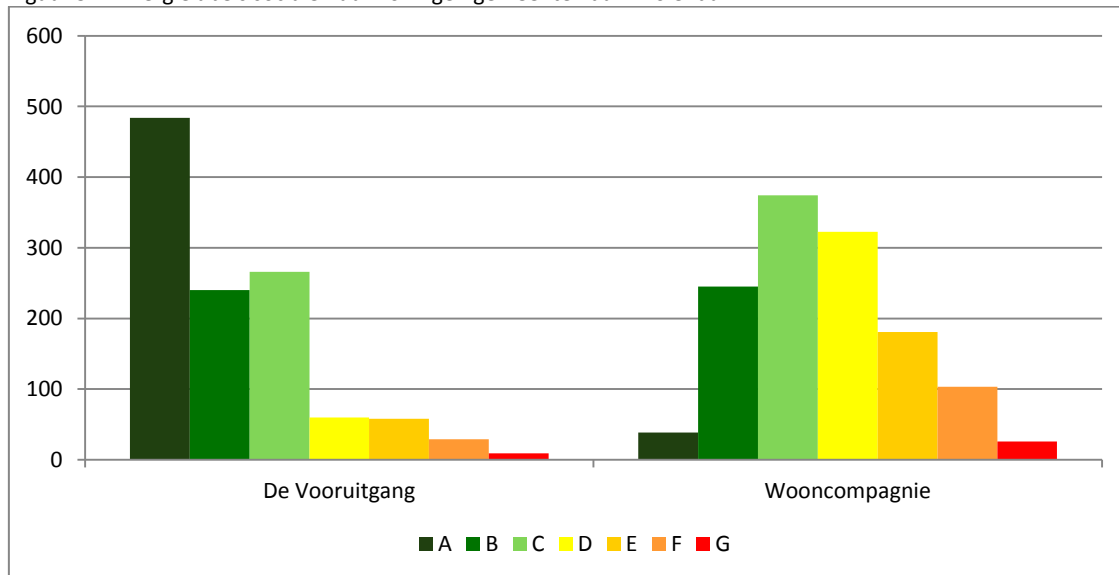
Daarom wil de gemeente de segmenten middeldure huur en betaalbare koop verruimen om midden -en hogere inkomens te verleiden uit de sociale huurvoorraad te verhuizen en om startende middeninkomens te bedienen. Zo komen de sociale huurwoningen toe aan de mensen die het echt nodig hebben.

Kwaliteit bestaande voorraad: verduurzaming en toegankelijkheid

Het thema 'duurzaamheid' wordt steeds belangrijker in het lokaal (woon)beleid. Duurzaamheid is niet meer weg te denken bij het (ver)bouwen van woningen, bij het renoveren van de bestaande huurvoorraad en bij het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte. Verduurzaming is onder meer noodzakelijk vanwege luchtkwaliteit, klimaat en milieu maar ook omdat binnen niet al te lange periode de energielasten mogelijk hoger zullen zijn dan de huurlasten. Voor lagere inkomens is het daarom ook vanuit financieel oogpunt van groot belang om in een energiezuinig huis te wonen. Voor het woonbeleid betekent dit dat er meer gestuurd wordt op woonlasten en minder op huurniveaus. Met het besef dat er soms een spanningsveld bestaat met het betaalbaar bouwen, streeft de gemeente naar duurzame- en energiezuinige woningbouw en het verminderen van de CO₂-uitstoot. Het gaat om de toepassing van duurzame materialen en energie- en waterbesparing, maar ook over de duurzame inrichting van de woonomgeving.

Tot voor kort werd de energieprestatie van woningen gemeten aan de hand van energielabels. Een woning met een A-label is te kenschetsen als zeer energiezuinig, met een G-label als zeer onzuinig. De energielabels voor de koopsector zijn beperkt in beeld. Voor veel woningen zijn geen labels aangevraagd. Voor de huursector zijn de labels wel goed in beeld. Alleen gaat de meetmethodiek veranderen naar een Energie-Index (EI). Voor de huursector zijn de labels als volgt samengesteld:

Figuur 3.4: Energietabels sociale huurwoningen gemeente Edam-Volendam



Bron: De Vooruitgang, Wooncompagnie

De Vooruitgang heeft in Volendam een zeer energiezuinige woningvoorraad, waarbij veel woningen een label A of B hebben. Wooncompagnie heeft juist veel woningen met label C of D. Echt slechte labels (E, F en G) zijn er nauwelijks. De corporaties hebben landelijk een akkoord gesloten om in 2020 de voorraad gemiddeld op label B te hebben. De Wooncompagnie komt hier in Edam-Volendam nog niet aan.

In de bestaande huurvoorraad is nog veel besparing op de energielasten te behalen. Vaak is het zo dat in de goedkoopste huurwoningen de laagste energieprestatie en hoogste energiekosten zitten. Bovendien wonen hier de huishoudens met de lage inkomens. Door te investeren in energiezuinige woningen wordt het wonen voor huurders betaalbaar gehouden en tegelijkertijd de kwaliteit, het comfort en daarmee de toekomstwaarde van het bezit van woningcorporaties vergroot. De gemeente wil over verduurzaming afspraken maken met de woningcorporaties en andere actieve (project)ontwikkelaars.

Ook in de koopsector is verbetering van energieprestaties gewenst. De gemeente kan echter particulieren alleen in het uiterste geval (als de bouwkundige staat een gevaar is voor de bewoners) dwingen hun woning aan te passen. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een woning zorgt echter voor energiebesparing, verlaging van de woonlasten en extra werkgelegenheid. De gemeente wil daarom mensen stimuleren en faciliteren om woningen duurzamer en beter geschikt voor bewoning door senioren en zorgbehoevenden te maken. Daarvoor onderzoekt de gemeente de mogelijkheden met betrekking tot de inzet van duurzaamheidsleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Naast verduurzaming is de kwaliteit van woningen ook afhankelijk van de toegankelijkheid / levensloopbestendigheid van woningen. De bevolking vergrijsst, waardoor een toenemend aantal mensen afhankelijk is van een makkelijk toegankelijke woning. Uit onderzoek onder inwoners van Edam-Volendam blijkt dat koopwoningen in de gemeente vaak toegankelijk zijn. Bij huurwoningen is het aandeel woningen dat niet geschikt is nog relatief groot met 29% van de woningen. De Vooruitgang heeft 500 woningen gelabeld als seniorenwoningen en Wooncompagnie 56 woningen. Deze woningen zijn in elk geval toegankelijk voor ouderen. Duidelijk is ook dat Wooncompagnie nog onvoldoende seniorenwoningen heeft, wat een punt van aandacht is bij de op te stellen prestatieafspraken.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een lastig begrip dat moeilijk te operationaliseren is en verschillend ervaren wordt. Woongenot wordt niet alleen bepaald door de woning, maar ook door de kwaliteit van de woonomgeving. De leefbaarheid van een wijk wordt beïnvloed door fysieke en sociale maatregelen. De gemeente blijft investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte (schoon, veilig en met ontmoetingsmogelijkheden en voorzieningen voor kinderen en jeugd) om de leefbaarheid op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

Als gemeente vinden wij het belangrijk om bewoners te stimuleren mee te doen en hun onderlinge betrokkenheid te vergroten. Wij richten ons daarbij op het versterken van de zelfredzaamheid van bewoners en gaan uit van de eigen kracht en de eigen netwerken.

Indien op het niveau van complexen en buurten zich soms wel leefbaarheidsproblemen voordoen, is het van belang dat de gemeente en de betrokken partijen hun inspanningen voor het leefbaar houden van de wijken voortzetten. In het kader van de aanpak van overlast in de openbare ruimte betreft de gemeente onder andere woningcorporaties en andere verhuurders bij het oplossen van deze problemen. Fysieke maatregelen hebben een belangrijk effect in het streven naar een leefbare woonomgeving. Onderhoud aan en de verandering van woning en woonomgeving scheppen voorwaarden voor de wijze waarop mensen zich gedragen en met elkaar samen leven. Het toepassen van materialen en kwaliteitseisen als bijvoorbeeld het Politiekeurmerk en het nieuwe Kwaliteitsplan Openbare Ruimte dragen bij aan een gevoel van veiligheid en vrijheid. Niet minder belangrijk zijn sociale

maatregelen en combinaties van fysiek en sociale maatregelen. Het 'zich thuis' voelen in de wijk, het 'kennen van mensen', het 'voor elkaar zorgen' zijn allemaal bepalend voor de sociale cohesie.

Richtingen en beleid

De gemeente Edam-Volendam wil inspelen op de veranderende vraag. In de bestaande woningvoorraad wordt het grootste deel van de vraag opgevangen. Daarom besteedt de gemeente in de eerste plaats aandacht aan de bestaande woningvoorraad. De gemeente streeft naar **betalbare** woningen met **voldoende (toekomst)kwaliteit in een leefbare omgeving**.

- De gemeente wil met corporaties afspraken maken over **verduurzaming van de huurvoorraad**, in het bijzonder met de Wooncompagnie, uitgaande van gemiddeld label B in 2020. Daarnaast wil de gemeente in samenspraak met de Seniorenraad en de corporaties nagaan waar de belangrijkste opgave ligt in het toegankelijker maken van de bestaande huurwoningvoorraad. Op basis van de inventarisatie van deze opgave wil zij nadere prestatieafspraken maken met de corporaties. Voor particulieren wil de gemeente de verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren, faciliteren en aanmoedigen door informatiecampagnes en onderzoek naar de inzet van duurzaamheidsleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
- Corporaties mogen volgens de Woningwet in **leefbaarheid** investeren, binnen vaste kaders en als hier met de gemeente prestatieafspraken over zijn gemaakt. De gemeente Edam-Volendam vraagt van de corporaties om met huurders uit een buurt te inventariseren waar welke leefbaarheidsinvesteringen nodig zijn. De gemeente vraagt het resultaat van dit overleg en de bijbehorende investeringen op te nemen in het bod, en vervolgens vast te leggen in prestatieafspraken.

Naast de bestaande voorraad is ook nieuwbouw nodig om in de woningbehoefte van diverse doelgroepen te voorzien. De gemeente Edam-Volendam wil in alle kernen in de eerste plaats in **voldoende mate inspelen op de eigen woningbehoefte**, zoals uit de behoefteprognose blijkt. Daarnaast neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid om ook een deel van de regionale behoefte op te vangen. Dat speelt met name in Volendam. Hier zal de jaarlijkse toevoeging afhankelijk van de regionale vraag hoger mogen liggen dan de lokale vraag, om zo ook een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave. De gemeente heeft het voornemen hiervoor bouwplannen uit te gewerkt, zoals woonbebouwing in de Lange Weeren; dit plan zal echter niet eerder beginnen dan omstreeks 2022.

De gemeente Edam-Volendam wil in alle kernen inspelen op de vraag. Zij wil vraag en aanbod optimaal op elkaar afstemmen.

- In Volendam, Edam en Oosthuizen streven we naar **nieuwbouw die**:
 - Voor appartementen op inbreidingslocaties **levensloopgeschikt** is. Hiermee wil de gemeente dat er meer doorstroming van onder andere senioren tot stand komt (bevorderen), zodat meer huishoudens passend kunnen wonen. Dat vergroot de kansen voor jonge huishoudens via vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.
 - Op uitleglocaties makkelijk **aanpasbaar** is.
- In Volendam, Edam en Oosthuizen wil de gemeente bij toevoegingen **sociale huursector** laten realiseren (zie volgende paragraaf). De gemeente wil hierover prestatieafspraken maken met de corporaties.
- In de koopsector is het streven voldoende aanbod te kunnen bieden om te **voorkomen dat jonge huishoudens en starters** de gemeente verlaten. Dit is essentieel om een evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden met voldoende jongeren en beroepsbevolking. Deze leeftijdsgroepen nemen in omvang af. Deze groepen verdienen daarom prioriteit in het

gemeentelijke beleid. Dit betekent dat voldoende goedkopere koopwoningen beschikbaar moeten zijn. Door nieuwbouw van woningen tot circa € 250.000 kan doorstroming uit de goedkopere bestaande voorraad gestimuleerd worden. Met name in Volendam zijn hiervoor door de opbouw van de woningvoorraad mogelijkheden. Daarnaast zijn toevoegingen van goedkope koopwoningen onder € 180.000 nodig. De gemeente wil met ontwikkelende partijen in overleg onder welke condities dit haalbaar is, waarbij gedacht wordt aan vernieuwende bouwconcepten en bijkomende kosten.

- **Belangrijkste locaties** om in te spelen op de woningbehoefte zijn de Broeckgouw, de Lange Weeren en Waterrijk. Hier is de komende jaren ruimte om in te spelen op de woningbehoefte. Met name voor de locatie Waterrijk in Oosthuizen betekent dit dat ook een vraag van buiten de kern (vanuit Volendam, maar ook uit Purmerend en Hoorn) bediend moet worden. Dit vraagt om regionale afstemming onder meer in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit gebeurt binnen het RAP (Regionale Actie Programma wonen) en de Regionale Woonagenda (beide in ontwikkeling) in de deelregio MRA-Noord Zaanstreek-Waterland. Voor nieuwe ontwikkelingen onderzoekt de gemeente, conform het RAP, mogelijkheden op binnenstedelijke locaties. Het RAP en deze Woonvisie bieden vervolgens samen de onderbouwing voor deze ontwikkelingen (vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
- In **dorpen als Warder, Middellie, Kwadijk en Beets** zijn niet of nauwelijks woningen beschikbaar die betaalbaar zijn voor koopstarters. Jongeren hebben in deze kernen een vitale rol in het functioneren van verenigingen en (beperkt) voorzieningen. Door ontgroening enerzijds en schaalvergroting bij voorzieningen anderzijds, staat het verenigingsleven en een deel van de voorzieningen onder druk. Dit effect kan beperkt worden door jongeren iets meer kansen te bieden in de dorpen. Via bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), op initiatief vanuit het dorp, kunnen enkele locaties voor deze doelgroep in de kleine kernen tot ontwikkeling gebracht worden. CPO is een constructie dat ervoor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. CPO is ook een manier waarmee de doorstroming en stedelijke vernieuwing bevorderd kan worden.
- In deze dorpen zijn enkel toevoegingen gewenst binnen de ruimtelijke structuur en passend bij de schaal van de dorpen.

Activiteiten 2017-2020

1. Prestatieafspraken maken over verduurzaming sociale huurwoningvoorraad, naar gemiddeld label B in 2020 (op basis van normeringsmethodiek 2016).
2. Inzet informatiecampagnes en onderzoeken duurzaamheidslening via SVn om verduurzaming in de particuliere woningvoorraad te faciliteren en stimuleren.
3. In prestatieafspraken vastleggen dat corporaties samen met huurders in buurten inventariseren waar leefbaarheidsinvesteringen het meest nodig zijn.
4. De gemeente investeert samen met betrokken partijen in de kwaliteit van de openbare ruimte om de leefbaarheid van wijken op peil te houden en waar nodig te verbeteren.
5. Jaarlijks tot 2021 circa 125 woningen toevoegen ten behoeve van de lokale behoefte, gespreid over de kernen, en een aantal extra woningen aansluitend bij de regionale vraag.
6. Nieuwbouw in Volendam, Edam en Oosthuizen voor appartementen op inbreidingslocaties zo veel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en op uitleglocaties aanpasbaar bouwen.
7. Bij nieuwbouw prioriteit geven aan woningen voor starters en jonge huishoudens, zowel woningen tot € 180.000 als tot € 250.000 realiseren (voor doorstromers).
8. Onderzoeken condities voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen, zoals bouwconcepten en daarbij passende grondkosten.

9. In de dorpen organische toevoeging, passend in de ruimtelijke structuur, met in het bijzonder ruimte voor woningen voor (jonge) koopstarters.

3.2 Opgave sociale huursector: kernvoorraad

De gemeente vraagt de woningcorporaties om te zorgen voor een betaalbare en een voldoende passend woningaanbod voor haar doelgroepen. Deze doelgroepen bestaan uit mensen die zonder extra maatregelen niet aan een passende woonruimte kunnen komen. Het gaat dan om mensen met een laag inkomen (minder dan € 35.739 bruto per jaar). Het uiteindelijke doel is voor ieder huishouden een woning met woonlasten die in verhouding staan tot hun inkomen. De gemeente streeft naar een sociale huurvoorraad met een omvang die ook na 2017 aansluit bij de groei van de huishoudens met een laag inkomen. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de goedkoopste delen van de voorraad (met een huur tot de aftoppingsgrenzen).

Achtergronden en cijfers

In de gemeente Edam-Volendam zijn er van de twee grootste corporaties in totaal 2.436 sociale huurwoningen: 1.291 van Wooncompagnie in Edam, Oosthuizen en de kleine kernen, 1.146 woningen van De Vooruitgang in Volendam. Dit betekent dat 16% van de woningvoorraad van de gemeente Edam-Volendam in bezit is van een van deze corporaties. Naast Wooncompagnie en De Vooruitgang heeft Vestia een aantal wooneenheden bij De Meermin in Edam (aanleunwoningen, toewijzing niet aan regulier woningzoekenden). De huurwoningen van de Wooncompagnie en De Vooruitgang hebben de volgende prijsopbouw (afgerond):

- | | |
|---|-------------|
| • Tot € 410 (bereikbaar voor jongeren tot 23 jaar): | 380 (16%) |
| • € 410 tot € 586 (bereikbaar voor 1- en 2-persoonshuishouden met Huurtoeslag): | 1.340 (55%) |
| • € 586 tot € 628 (bereikbaar voor 3+persoonshuishouden met Huurtoeslag): | 295 (12%) |
| • € 628 tot € 711 (overige sociale huurwoningen): | 390 (16%) |
| • Vanaf € 711: | 30 (1%) |

De huurprijs opbouw is bij de Wooncompagnie en De Vooruitgang redelijk vergelijkbaar.



Resultaten woonruimteverdeling in Edam-Volendam

De Vooruitgang en de Wooncompagnie hanteren elk een eigen woningzoekendenregistratie:

- De Vooruitgang heeft een eigen systeem van woningtoewijzing. Bij De Vooruitgang staan in 2016 ruim 500 mensen ingeschreven als woningzoekende. Het grootste deel van deze woningzoekenden (meer dan 80%) is afkomstig uit Volendam. Van de woningzoekenden is 25% jonger dan 35 jaar en 45% ouder dan 65 jaar. Gemiddeld reageren 25 tot 30 woningzoekenden op een vrijkomende huurwoning. Bij woningen voor senioren ligt het aantal reacties lager (gemiddeld een tiental reacties). Bij toewijzing lagen de wachttijden voor huurwoningen van De Vooruitgang op 27 maanden voor eengezinswoningen, en 18 maanden voor seniorenwoningen.
- Wooncompagnie is voor de verdeling van haar woningen in Edam en Zeevang aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonmatch. Voor de gemeente Edam-Volendam zijn er via Woonmatch ruim 1.700 actief woningzoekenden, waarvan 500 uit Edam-Volendam. Circa 10% van de woningzoekenden is 65-plus, ruim 50% is jonger dan 35 jaar. Vergeleken met De Vooruitgang zijn er juist veel ingeschrevenen tot 35 jaar, en weinig van 65 jaar en ouder.

Door verschillen in systemen zijn de toewijzingsresultaten bij de Wooncompagnie niet te vergelijken met die van De Vooruitgang. Op een geadverteerde woning van de Wooncompagnie reageren gemiddeld rond 130 woningzoekenden. Daarmee ligt het aantal reacties iets onder het regionale gemiddelde van 190 reacties (regio Amsterdam-Noord). In 2015 was de inschrijftijd bij toewijzing gemiddeld circa 9 jaar; ook dit is een resultaat van het toewijzingssysteem en is niet te vergelijken met de gegevens van De Vooruitgang.

De woonruimteverdeeltegegevens laten enerzijds zien dat het lastig is om conclusies te trekken over de mate van druk op de sociale huursector, omdat verschillende toewijzingssystemen zijn gehanteerd. Wel is de algemene conclusie dat er een behoorlijk druk ligt op de sociale huurvoorraad, vooral bij eengezinswoningen en woningen voor jongeren.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties voldoen aan regels van 'passend toewijzen'. Dit betekent dat 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag onder de aftoppingsgrenzen moet plaats vinden (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling € 586 of € 628). Door dit passend toewijzen kunnen minder woningzoekenden reageren op duurdere huurwoningen. De Vooruitgang ziet dan ook dat sinds het invoeren van passend toewijzen een sterke afname van het gemiddeld aantal reacties op jongerenwoningen. Jongeren kunnen niet meer op alle jongerenflats reageren.

Toekomstige behoefte sociale huur

De primaire doelgroep voor de sociale huurvoorraad van woningcorporaties zijn huishoudens met een jaarinkomen onder € 35.739 (EU-doelgroep, prijspeil 2016). Zij zijn doorgaans aangewezen op een sociale huurwoning. Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door hogere inkomens. Volgens opgave van de corporaties en regionaal woningmarktonderzoek is de scheefheid beperkt tot zo'n 15% van de huurders. Er is behoefte aan gevarieerd huurwoningen in het middensegment. De gemeente draagt er zorg voor dat de betrokken ontwikkelende partijen en de grondeigenaren aan elkaar gekoppeld worden (faciliteren).

De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen naar de toekomst is afhankelijk van verschillende factoren, waarvan we de mogelijke effecten op een rij zetten:

- In de eerste plaats is dit afhankelijk van de economische ontwikkeling. Bij een stabiele economische ontwikkeling groeit de primaire doelgroep van de corporaties ongeveer gelijk met de

huishoudensgroei. Deze groei van de doelgroep is groter dan bij een gunstige economische ontwikkeling (verdere welvaartsgroei).

- In de tweede plaats kunnen maatschappelijke ontwikkelingen tot nieuwe doelgroepen leiden. Te denken is aan de positie van woonurgenten, waaronder momenteel de instroom van statushouders, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen groeit. Woonurgenten hebben acuut een woning nodig, waardoor hun vraag direct leidt tot extra behoefte.
Bij de huidige instroom van statushouders zou dit gaan om een extra woningbehoefte van circa 68 woningen in de periode 2017 tot 2021. Maar ook faillissementen of sloopontwikkelingen in buurgemeenten kunnen zorgen voor extra druk op de sociale huursector.
- In de derde plaats is er de ontwikkeling van de scheefheid. Met scheefheid wordt bedoeld de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de huurprijs van de woning waarin degene woont. Twee groepen “scheefwoners” worden onderscheiden:
 - Dure scheefwoner: huishouden dat tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad sociale huurwoningen woont.
 - Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad sociale huurwoningen woont.

De gemeente vindt het scheef wonen een ongewenste ontwikkeling. Door economische onzekerheid kunnen mensen langer in een sociale huurwoning blijven zitten, waardoor de scheefheid toeneemt. Blijft echter de doorstroming naar de koopsector bestaan, dan blijft de scheefheid op het huidige lage niveau van 17%. Dat blijkt uit Lokale Monitor Wonen die Aedes, Woonbond en de Nederlandse gemeenten gezamenlijk ontwikkelden (zie de bijlage; Scheefwonen). Om duur en goedkoop scheefwonen te voorkomen, hanteren de corporaties bij woonruimteverdeling het uitgangspunt dat huishoudens met recht op huurtoeslag in principe niet kunnen reageren op woningen met een huur tussen de € 561,98 en € 664,66. Een uitzondering wordt gemaakt voor huishoudens met drie of meer kinderen.

Bij minimale economische groei en gelijkblijvende scheefheid groeit tot 2025 de behoefte aan sociale huurwoningen met 170 woningen. Mocht de (nu lage) scheefheid oplopen door minder doorstroming dan zijn meer sociale huurwoningen nodig. Bij een scheefheid van bijvoorbeeld 20% zullen tot 2025 330 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Bij meer economische groei ligt de opgave in de sociale huursector vooral bij vervanging en transformatie van woningen, om in te spelen op nieuwe doelgroepen. De gemeente gaat samen met de woningcorporaties verder onderzoeken welke maatregelen nog ingezet kunnen worden voor de bevordering van de doorstroming en het beperken van het scheefwonen.

Richtingen en beleid

De behoefte aan sociale huurwoningen is op dit moment in de gemeente Edam-Volendam groot. Het aanbod is echter verhoudingsgewijs heel beperkt: 16% van de woningvoorraad. De gemeente vindt het belangrijk dat in deze behoefte aan sociale huurwoningen wordt voorzien, mede omdat het om groepen gaat die door hun inkomen in de koopsector geen alternatief hebben.

Gelet op de nasleep van de economische crisis, de actuele druk en wachttijden voor sociale huurwoningen, en nieuwe vragen die komen (als gevolg van extramuralisering en de taakstelling voor statushouders) gaat de gemeente voor de periode tot 2021 uit van een behoefte aan sociale huurwoningen van 85 tot 165 woningen (circa de helft van 170 tot 330 woningen).

Hierbij houden we ook rekening met de gewenste beschikbaarheid van extra sociale huurwoningen voor woonurgenten: tot 2021 gaan we uit van 68 extra woningen. In totaal gaat het dan om 150 tot 230 sociale huurwoningen.

Voor de sociale huurvoorraad wil de gemeente de volgende richtingen betrekken bij de prestatieafspraken met de corporaties.

- Concreet gaat het om **toevoeging van 150 tot 230 sociale huurwoningen** tussen 2017 en 2020. In bestaande plannen is de realisatie van 1091 woningen gepland, waarvan nu reeds 159 sociale huurwoningen zijn voorzien (tabel 3.3, pag. 8). De gemeente wil gespreid over de jaren de sociale woningbouw realiseren in alle grote kernen, Volendam, Edam en Oosthuizen. In de kleine kernen is toevoeging van sociale huurwoningen maatwerk.
- De ontwikkeling na 2020 is moeilijk te voorspellen, want sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen en regelgeving vanuit het Rijk. Dat kan een verdere uitbreiding van de behoefte aan sociale huurwoningen betekenen, of mogelijk een lichte daling. De gemeente wil met de corporaties **monitoren** of in voldoende mate in de vraag voorzien wordt.
- Als de corporaties ervoor kiezen om woningen naar de **vrije sector huur te brengen of te verkopen** (liberalisering), zullen de middelen, financiële winst, vanuit verkoop meteen ingezet worden om sociale huurwoningen met moderne kwaliteit toe te voegen.
- Gelet op de druk op de sociale huursector vindt de gemeente het wenselijk dat nieuwe woningen vooral bijdragen aan doorstroming uit bestaande huurwoningen. De vrijkomende woningen komen dan beschikbaar voor jonge huishoudens. Gelet op resultaten bij woonruimteverdeling gaat het ook bij woningen voor doorstromers vooral om **eengezinswoningen**. Voor de wat oudere doelgroep op centrale locaties gaat het om appartementen nabij (zorg)voorzieningen **geschikt voor zorg aan huis**.
- Corporaties mogen mensen die recht hebben op huurtoeslag volgens de regels van **Passend Toewijzen** alleen nog huisvesten in woningen onder de aftoppingsgrenzen. Volgens de woningzoekendenregistratie van zowel De Vooruitgang als van de Wooncompagnie gaat het dan om 60% van de woningzoekenden. Dus zou voor behoud van mogelijkheden voor de laagste inkomens minimaal 60% van de woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. Daarnaast zien we dat mensen met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens doorgaans ook moeite hebben om een huur boven € 600 te betalen. Voor behoud van slaagkansen voor de huurtoeslagdoelgroep en de betaalbaarheid voor huishoudens die net geen recht op huurtoeslag hebben, zijn voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen nodig. De gemeente wil met de corporaties afspraken maken over de hiertoe gewenste huurprijsopbouw.
- De gemeente heeft met De Vooruitgang en Wooncompagnie in de Taskforce afspraken gemaakt over **spreiding van statushouders** over de kernen. Dit betekent dat nieuwe woningen niet specifiek bedoeld zijn voor huisvesting van woonurgenten, maar vooral om de druk op de sociale huur te beperken. Gedacht kan worden aan meer woningen voor eenpersoonshuishoudens, woonurgenten en starters.
- De Wooncompagnie, De Vooruitgang en de gemeente delen de opvatting dat woningen in het **vrije huursegment** (boven € 710 /niet-DAEB) primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen is. Vanuit het ondernemerschap wil de gemeente huuraanbod in de vrije sector stimuleren. Dit is vooral bedoeld kansen te vergroten voor lage middeninkomens die hiermee ontstaan (te veel inkomen voor de huur, te weinig vermogen voor de koop).

Activiteiten 2017-2020

10. Tot 2021 per saldo tussen 150 en 230 sociale huurwoningen toevoegen, gespreid over de tijd. Met name in de drie grote kernen Edam, Oosthuizen en Volendam. In de kleine kernen is toevoeging maatwerk.
11. Met de corporaties jaarlijks de vraag- en aanbodontwikkeling naar sociale huurwoningen monitoren en de programmering hierop desgewenst aanpassen.
12. In prestatieafspraken vastleggen dat:
 - a. Verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen worden gecompenseerd door nieuwbouw.
 - b. Voor behoud van slaagkansen van de huurtoeslagdoelgroep en betaalbaarheid van net iets hogere inkomens, worden voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens aangeboden.
 - c. Corporaties zich inspinnen voor spreiding van woonurgenten op de kernen.
13. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is bij voorkeur een gelijkvloerse nultredenwoning. Voor de wat oudere doelgroep op centrale locaties gaat het om appartementen nabij (zorg)voorzieningen geschikt voor zorg aan huis.
14. De gemeente wil investeerders uitnodigen om particuliere huurwoningen in het middensegment boven de € 710 te realiseren.

3.3 Wonen en zorg

Door extramuralisering, vergrijzing en veranderende woonwensen verandert de vraag naar wonen met zorg. Bij nieuwbouw gaat speciale aandacht uit naar geschikte woningen voor senioren, die gunstig zijn gelegen bij voorzieningen. De gemeente wil voor mensen die langer zelfstandig thuis wonen een prettige woonomgeving met passende diensten bieden. Dat geldt voor ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis. Een deel heeft behoefte aan woonplekken in een beschutte woonomgeving. Het leveren van zorg aan huis en het aanpassen van bestaande woningen vraagt de komende jaren om extra aandacht. Dit vraagt afstemming van woonaanbod en zorgaanbod op elkaar.

Achtergronden en cijfers

Zorgdoelgroepen: De babyboomers zijn bepalend voor de vergrijzingspiek die de komende decennia moet worden opgevangen in de keten van Wonen, Welzijn en Zorg. De gemeente vindt het belangrijk dat mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels mensen met een beperking) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en meedoen in de samenleving. Dit vraagt om een voldoende aanbod



aan woonvormen waar ook zorg geleverd kan worden. Het vraagt ook om een goede coördinatie en spreiding van het aanbod aan zorg en welzijn. Vooral het aandeel oudere huishoudens zal groeien. Deze vergrijzing leidt tot opgaven op het gebied van wonen en vooral in afstemming met zorg en welzijn.

De gemeente wil inspelen op de veranderende woonwensen van de ouder wordende bevolking. Dit vraagt om de realisering van geschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen. Ook is kwaliteitsverbetering van delen van de voorraad nodig. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een voldoende aanbod beschermd en verzorgd wonen. Met onze ketenpartners op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg wil de gemeente dit zo goed mogelijk faciliteren en realiseren.

Met het toenemen van de leeftijd kan de verhuiscens naar een (beter) geschikte woonvorm toenemen. Met name geldt dit voor 75-plussers. Sommigen verhuizen uit voorzorg naar geschiktere woningen, anderen verhuizen later veelal noodgedwongen om gezondheidsredenen. Het merendeel zal naar een intramurale woonvorm (het traditionele verpleeghuis) verhuizen, maar een deel zal een beroep doen op 'verzorgd wonen'.

Veranderende wet- en regelgeving, extramuralisering, een trend van vergrijzing en veranderende woonwensen van ouderen hebben gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg. De gemeente richt zich in het bijzonder op de zorgdoelgroepen: ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis. De grootste groei is er bij de ouderen. Het aantal 75-plussers groeit van 2.250 personen naar 4.270 personen in 2030. Het aantal huishoudens van 75-plussers groeit van ruim 1.500 in 2015 naar 3.050 in 2030; ruim een verdubbeling. Met name de kern Edam vergrijst.

In 2015 en 2016 zijn er ramingen uitgevoerd van de behoefte aan woonzorgvarianten. De behoefte lijkt urgent te zijn. De prognose voor de komende jaren is, dat in Edam-Volendam ondanks de bouwplanning een tekort blijft bestaan aan zowel capaciteit van 50 tot 70 plaatsen voor mensen met dementie die 24-uurs toezicht nodig hebben, als van zelfstandig wonen met zorg. Van belang is dat er naast voldoende capaciteit ten behoeve van ZZP4 en hoger cliënten voldoende aanbod is voor zelfstandig wonen met zorg. Dit aanbod voor zelfstandig wonen met zorg is van belang voor verschillende doelgroepen. In het bijzonder geldt dat voor mensen met beginnende dementie. Het aantal mensen met dementie dat zelfstandig woont verdubbelt de komende tien jaar. Hierdoor verliezen mensen de regie over hun leven, dreigt vereenzaming en groeit ook de ondersteuningsbehoefte bij thuiswonende ouderen. Die ondersteuning zal deels komen uit de hechte sociale omgeving. Dit vraagt een optimale afstemming van vraag en aanbod en samenwerking tussen zorgaanbieders en corporaties.

Naast de zorg voor ouderen verdient ook (beschermd) wonen voor mensen met GGZ-problematiek of een verstandelijke beperking een rol van betekenis. Zeker ook gelet op de afspraken om in de GGZ te komen tot 30% capaciteitsreductie in instellingen. Volgens de gemeentelijke woonzorgvisie hadden in 2012 circa 60 inwoners van de toenmalige gemeente Edam-Volendam een AWBZ-indicatie voor GGZ en 125 een indicatie vanwege een verstandelijke beperking. Een globale inschatting voor de nieuwe gemeente is circa 80 inwoners met GGZ-indicatie en 160 met VG-indicatie. Voor deze inwoners is deels ook een vorm van beschermd wonen gewenst.

Odion is de grootste partij met beschermde woonvormen voor Verstandelijk Gehandicapten en in Oosthuizen heeft De Prinsentichting een aantal woningen. Daarnaast is er ook particulier initiatief voor jong volwassenen in voorbereiding in de Broeckgouw (CarMar), en is er ambulante begeleiding bij mensen thuis vanuit het RIBW.

Richtingen en beleid

Door het langer zelfstandig wonen van ouderen en andere zorgvragers groeit de behoefte aan toegankelijke en geschikte woonvormen, gekoppeld aan diensten en zorginfrastructuur:

- De omvang van deze behoefte is grotendeels gekoppeld aan de 'babyboom'-generatie. Deze grote leeftijdsgroep geboren tussen 1945 en 1960 gaat momenteel met pensioen. Het gaat daarmee om een tijdelijke piek in de behoefte. De woningvraag moet dan ook bediend worden in **woonconcepten die flexibel inzetbaar** zijn. Bij de realisering van nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan ontwerpen die flexibiliteit in bewoning toestaan, waarbij aan ontwikkelaars wordt gevraagd zoveel als mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.
- De woonbehoeften van aankomende senioren is voor een gedeelte door de Seniorenraad Edam-Volendam in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen. De gemeente neemt de uitkomsten mee en gaat na wat dit betekent voor aanpassingen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw, en hoe in de toekomst die behoefte in beeld blijft.
- Veel ouderen blijven het liefst wonen in hun reguliere gezinswoning. Maar zij **passen** de woning vaak onvoldoende of te laat **aan** de veranderende levensfase. Dit betekent een risico op valincidenten en suboptimale zorg in de thuissituatie. In de koopsector ligt de eerste verantwoordelijkheid hiervoor bij de bewoner zelf. Maar omdat zij vaak onvoldoende zicht hebben wat nodig en mogelijk is, wil de gemeente samen met de Seniorenraad mensen hierover (preventief) informeren en stimuleren. Met de corporaties maakt de gemeente afspraken om een groter deel van de woningvoorraad geschikt te maken.
- Naast toegankelijke woningen zijn er ook de nodige mensen die **zorg in hun thuissituatie** krijgen of die afhankelijk zijn van een vorm van beschermd wonen (wonen met eraan gekoppeld 24x7 uur zorg). Dit is van belang voor onder andere dementerende ouderen. De gemeente vindt het hierbij in samenwerking met de zorgaanbieders en de corporaties van belang om woonzorgconcepten te ontwikkelen die aansluiten op de bestaande zorginfrastructuur en bij de diversiteit in de doelgroep, waarbij mensen ook hun zelfstandigheid en eigen plek optimaal behouden. Dit zal per kern een andere uitwerking krijgen, afhankelijk van de schaal van de kern. In de Woonzorgvisie 2012 is voorzien in de realisatie van drie zorgpunten in Edam-Volendam van waaruit 24 uurszorg geleverd kan worden. Het eerste zorgpunt is rond het Nicolaashof, het tweede zorgpunt rond de Meermin in Edam en het derde zorgpunt (nog te realiseren) in de Broeckgouw. Daarnaast kan in Oosthuizen rond De Notaris een vierde zorgpunt worden ingericht. De gemeente continueert het beleid uit de Woonzorgvisie, in samenwerking met zorgaanbieders en de corporaties.
- Ook het aantal mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ) in een zelfstandige woonsituatie groeit. Met name door **extramuralisering van klinische GGZ-instellingszorg**. De afspraken zijn gericht op een reductie van instellingszorg met 30%. Sinds 2015, met de decentralisaties, is de gemeente verantwoordelijk voor beschermd wonen voor deze groep. Het budget hiervoor ligt tot 2020 bij de centrumgemeente Purmerend. Purmerend vraagt buurgemeenten, waaronder Edam-Volendam, om lokale plannen uit te werken om voor eigen inwoners te zorgen voor voldoende opvangmogelijkheden. Hierover maakt de gemeente budgetafspraken met de centrumgemeente. Daarnaast is doorstroom uit beschermde woonvormen naar een reguliere woning (met eventueel ambulante begeleiding) noodzakelijk, zodat mensen ook in een zo normaal mogelijke situatie kunnen leven. Doorgaans zal dit in de sociale huur moeten gebeuren. Een voldoende aanbod sociale huurwoningen is dan een must (zie vorige paragraaf).

Activiteiten 2017-2020

- 14 Bij nieuwbouw inzetten op flexibele woonconcepten, met op centrale locaties in de kernen levensloopgeschikte woningen.
- 15 Met de Seniorenraad uitkomsten uit enquête beoordelen op betekenis voor de kwalitatieve woningbouwontwikkeling in de verschillende kernen. Desgewenst programmering op basis hiervan aanscherpen.
- 16 Woningeigenaren door informatievoorziening stimuleren om de eigen woning preventief aan te passen en geschikt te maken voor de veranderende levensfase.
- 17 In prestatieafspraken met corporaties afspraken vastleggen over het geschikt maken van bestaande huurwoningen.
- 18 Samen met aanbieders van wonen, zorg en welzijn werken aan een sluitende woonzorginfrastructuur passend bij de schaal van de kernen, aansluitend bij de bestaande zorgsteunpunten en kleinschalige woonzorgvoorzieningen.
- 19 Met centrumgemeente Purmerend afstemmen dat voldoende aanbod van beschermde woonvormen voor GGZ-cliënten beschikbaar is.

4 Uitvoerings- en woningbouwprogramma

In dit hoofdstuk gaan we van visie naar actie. Om te beginnen geven we in het uitvoeringsprogramma aan welke activiteiten we de komende jaren gaan uitvoeren. Activiteiten die betrekking hebben op de nieuwbouw, vertalen we in het tweede gedeelte naar een woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

Uitvoeringsprogramma

In onderstaand schema geven we aan welke activiteiten we als gemeente de komende jaren willen gaan oppakken in samenwerking met de verschillende partners. De activiteiten zijn ingedeeld naar thema. Per activiteit is aangegeven wie de betrokken partijen zijn en wat daarbij de rol van de gemeente is.

Thema	Activiteit	Partijen (<i>trekker</i>)	Rol van gemeente
Woningvoorraad	Prestatieafspraken maken over verduurzaming sociale huurwoningvoorraad, naar gemiddeld label B in 2020.	Gemeente/ corporaties / huurdersorganisaties	Tripartiet overleg
	Inzet informatiecampagnes en onderzoeken duurzaamheidslening via SVn om verduurzaming in de particuliere woningvoorraad te stimuleren.	Gemeente / SVn	Stimulerend
	In prestatieafspraken vastleggen dat corporaties samen met huurders in een buurt inventariseren waar leefbaarheidsinvesteringen het meest nodig zijn.	Corporaties/ gemeente/ huurdersorganisaties	Tripartiet overleg
	Onderzoeken condities voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen, zoals bouwconcepten en grondkosten.	Gemeente/ corporaties/ marktpartijen	Onderzoek
Sociale huur: kernvoorraad	Met de corporaties jaarlijks de vraag- en aanbodontwikkeling naar sociale huurwoningen monitoren en de programmering hierop desgewenst aanpassen.	Corporaties / gemeente	Samenwerkend, ondersteunend
	- In prestatieafspraken vastleggen dat: - Verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen worden gecompenseerd door nieuwbouw. - Voor behoud van slaagkansen van de huurtoeslagdoelgroep en betaalbaarheid van net iets hogere inkomens, worden voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens aangeboden. - Corporaties zich inspinnen voor spreiding van specifieke (urgente) doelgroepen op de kernen, naar rato van het inwonertal.	Corporaties/ gemeente/ huurdersorganisaties	Tripartiet overleg
	De gemeente wil investeerders uitnodigen om particuliere huurwoningen boven € 710 te realiseren.	Gemeente / particulieren	Uitnodigend stimulerend
Wonen en zorg	Met de seniorenraad uitkomsten uit enquête beoordelen op betekenis voor de kwalitatieve woningbouwontwikkeling in de verschillende kernen. Desgewenst programmering op basis hiervan aanscherpen.	Gemeente / seniorenraad / corporaties / marktpartijen	Sturend en faciliterend
	Woningeigenaren stimuleren om de woning aan te passen aan de veranderende levensfase door informatievoorziening.	Gemeente/ seniorenraad / zorgpartijen	Stimulerende, Informerende en ondersteunende rol

Thema	Activiteit	Partijen (<i>trekker</i>)	Rol van gemeente
	In prestatieafspraken met corporaties afspraken vastleggen over het geschikt maken van de bestaande huurwoningvoorraad.	Corporaties/ gemeente/ huurdersorganisaties	Tripartiet overleg
	Samen met aanbieders van wonen, zorg en welzijn werken aan een sluitende woonzorginfrastructuur passend bij de schaal van de kernen, aansluitend bij de bestaande zorgsteunpunten.	Corporaties / zorgpartijen/ <i>gemeente</i> / inwoners	Faciliterende en regisserende rol
	In afstemming met Purmerend inzetten op beschermde woonvormen voor GGZ-cliënten.	Regio / <i>gemeente</i> / zorgpartijen	Uitvoerend

Woningprogrammering

Nieuwbouwplannen beoordelen we op basis van de in de Woonvisie uitgesproken ambities. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten (in willekeurige volgorde):

- Jaarlijks tot 2021 circa 125 woningen toevoegen ten behoeve van de lokale behoefte, gespreid over de kernen, en een aantal extra woningen aansluitend bij de regionale vraag.
- Nieuwbouw in Volendam, Edam en Oosthuizen voor appartementen op inbreidingslocaties zo veel mogelijk levensloopgeschikt realiseren, op uitleglocaties aanpasbaar bouwen.
- Bij nieuwbouw prioriteit geven aan woningen voor starters en jonge huishoudens, zowel woningen tot € 180.000 als tot € 250.000 (voor doorstromers).
- In de dorpen organische toevoeging, passend in de ruimtelijke structuur, met in het bijzonder ruimte voor woningen voor (jonge) koopstarters.
- Tot 2021 per saldo minimaal 150 sociale huurwoningen toevoegen, gespreid over de tijd. Met name in de drie grote kernen Edam, Oosthuizen en Volendam. In de kleine kernen is toevoeging maatwerk.
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen is bij voorkeur een eengezinswoning en appartementen. Voor de wat oudere doelgroep op centrale locaties gaat het om appartementen nabij (zorg)voorzieningen geschikt voor zorg aan huis.
- Bij nieuwbouw inzetten op flexibele woonconcepten, met op centrale locaties in de kernen levensloopgeschikt.

Per kern plaatsen we de volgende accenten:

	Edam	Oosthuizen	Volendam	Overige kernen
Jaarlijkse toevoeging tot 2021 lokale vraag	10 – 15	10 - 15	90	10 - 15
Indicatie voor regionale vraag			conform behoefte	
Inzet sociale huur tot 2021	Minimaal 150			Maatwerk
Accenten in het programma (centrale locaties)	- levensloopgeschikt huur (sociaal en particulier)	- levensloopgeschikt huur (sociaal en particulier)	- levensloopgeschikt huur (sociaal en particulier)	
Accenten in het programma (uitleg)	- koop tot € 180.000 (starters) - koop tot € 250.000 (jonge doorstromers)	- koop tot € 180.000 (starters) - koop tot € 250.000 (jonge doorstromers)	- koop tot € 180.000 (starters) - koop tot € 250.000 (jonge doorstromers)	- koop diverse prijsklassen (starters / CPO)
Wonen en zorg	Toegankelijke woningen nabij zorg	Woningen met 7x24 uurs zorg bij zorg	Toegankelijke woningen nabij zorg	Toegankelijke woningen

Bijlage 1: begrippenlijst

Aftoppingsgrens:	de grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 586 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 628 voor 3- of meerpersoonshuishoudens).
Betaalbare koopwoning:	koopwoning met een verkoopwaarde van € 180.000 tot € 300.000
Extramuralisering:	de maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Geliberaliseerde woning:	huurwoning met een huurprijs vanaf € 710,68 prijspeil 2016
Goedkope koopwoning:	koopwoning met een verkoopwaarde tot € 180.000
Huurtoeslag:	door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen.
Jongere:	persoon van 18 tot 23 jaar.
Laag inkomen:	een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levensloopgeschikt:	woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Maximaal aanpasbare woning:	woning die op basis van de indeling, breedte van doorgangen met enkele eenvoudige ingrepen door de bewoner levensloopgeschikt te maken is, mocht daar in de toekomst behoefte aan zijn.
Middeninkomens:	huishouden met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.
Migratiesaldo:	het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers.
Passenheidstoets:	Een verplichting voor corporaties om jaarlijks tenminste 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag in huurwoningen tot de aftoppingsgrens te huisvesten.
Plancapaciteit:	bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep:	huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning
Sociale huurwoning:	huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen, met een huur tot € 710,68.
Starter:	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vraaggestuurd bouwen:	bouwen met oog voor de wensen.
Vrije sector huurwoning:	woning die niet tot de sociale huursector behoort. Hierbinnen onderscheiden we middeldure woningen (€ 710 tot € 900) en dure woningen (vanaf € 900).
Woonurgenten:	mensen met een tijdelijk woningbehoefte die geen structureel deel uitmaken van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers.
Woonkeur:	is een Inspectiecertificaat dat een bepaalde woningkwaliteit waarborgt. Het belangrijkste onderdeel van die kwaliteit is levensloopbestendigheid.
Intramuraal Wonen:	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.

Intramurale voorziening:	letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Zorgwoning:	Een woning voor bijzondere doelgroepen met indicatie die is bedoeld voor huisvesting hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.
Zorgpunt:	een ontmoetingsplek in een wijk of dorp waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten elkaar kunnen ontmoeten, en waar welzijn en zorg afgestemd op de bewoners wordt aangeboden, ook zodat zij worden ondersteund om thuis te kunnen blijven wonen.
ZZP:	Zorgzwaartepakket
AWBZ:	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
GGZ:	Geestelijke Gezondheidszorg
RIBW:	Regionale Instelling voor Beschermd Wonen

Bijlage 2: woningmarktanalyse

Inleiding

Vrij recent, in september 2015 is een uitgebreide actualisatie van het woningmarktonderzoek in de gemeente Edam-Volendam uitgevoerd. Inmiddels is Edam-Volendam gefuseerd met de voormalige gemeente Zeevang. Daarom is nu een nieuwe actualisatie uitgevoerd, waarbij ook Zeevang is betrokken. Er is in deze actualisatie naar drie onderdelen gekeken.

- Ten eerste is een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld met een daarbij horende woningbehoefteprognose.
- Ten tweede is een actuele stand opgemaakt van de woningbouwplannen in de gemeente.
- En tot slot is de balans opgemaakt van de vraag en het aanbod in de komende periode, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Uit eerder onderzoek is gebleken dat Edam en Volendam in belangrijke mate als afzonderlijke woningmarkten moeten worden gezien. Door de samenvoeging met de gemeente Zeevang zijn daar twee markten bijgekomen, Oosthuizen en de overige kernen in de voormalige gemeente Zeevang. De resultaten worden om die reden (waar mogelijk) steeds naar deze 4 deelgebieden uitgesplitst.

Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte

Voor deze actualisatie is een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld. Er is uitgegaan van een evenwicht tussen vestiging en vertrek (migratiesaldo = 0), en de prognose geeft daardoor een beeld van de autonome woningbehoefteontwikkeling; de behoefteontwikkeling van per saldo de eigen bevolking.

Tabel 1: Gemeente Edam-Volendam. Bevolkingsontwikkeling (personen) per deelgebied, per periode, 2015 – 2029*.

Deelgebied	2015 – 2019	2020 – 2024	2025 - 2029
Edam	-250	-200	-150
Volendam	+230	+270	+120
Oosthuizen	-70	-40	-80
Overige kernen voormalig Zeevang	-100	-80	-100
Totaal	-190	-50	-210

Bron: Companen 2015

* verschillende prognoses tot 2030 laten een redelijk vergelijkbaar beeld zien van de bevolkingsontwikkeling. Na 2030 lopen de beelden uiteen en is de uitkomst onzeker.

Per saldo neemt, uitgaande van de autonome ontwikkeling van de bevolking van de gemeente, het inwonertal van Edam-Volendam af. Gemiddeld gaat het om een afname van ongeveer 40 personen per jaar. Let wel: dit is de situatie uitgaande van de migratiesaldo=0 prognose. De afgelopen jaren was sprake van een vestigingsoverschot in Edam-Volendam (voor de fusie met Zeevang). In de voormalige gemeente Zeevang was sprake van een licht vertrekoverschot.

In de kern Volendam is tot 2030 de bevolking wel sprake van een positieve autonome ontwikkeling van de bevolking. In Edam en de voormalige gemeente Zeevang is sprake van een bevolkingsdaling als vestiging en vertrek in evenwicht zouden zijn.

Om inzicht te krijgen in het aantal benodigde woningen in de toekomst is een prognose opgesteld van de huishoudensontwikkeling. In alle kernen neemt de woningbehoefte de komende jaren nog toe. Deze toename hangt samen met processen van individualisering en vergrijzing waardoor er meer éénpersoonshuishoudens zullen zijn.

Dit verklaart waarom de woningbehoefte toeneemt terwijl er sprake is van een bevolkingsafname (in de meeste kernen). Op termijn (na 2030) is de toename van huishoudens over haar hoogtepunt heen en daalt de woningbehoefte, of neemt in sommige prognoses zelfs licht af.

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling per deelgebied, periode, 2015 – 2029 gemeente Edam-Volendam.

	2015 – 2019	2020 – 2024	2025 - 2029
Edam	+55	+45	+5
Volendam	+455	+410	+315
Oosthuizen	+60	+45	+5
Overige kernen voormalig Zeevang	+60	+15	-25
Totaal	+630	+515	+300

Nieuwbouwplannen

De gemeente Edam-Volendam heeft haar woningbouwplannen voor de komende jaren op een rij gezet. In alle kernen zijn er plannen om de komende jaren nog te bouwen. De totale productie voor Volendam bedraagt ongeveer 600 woningen en voor Edam staan er 200 woningen in de planning. In Oosthuizen zijn er plannen voor zo'n 165 woningen en in de overige kernen worden als alle plannen doorgaan nog 125 woningen gebouwd. In totaal gaat het om 1.091 woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad in de gemeente Edam-Volendam in de periode tot 2021. Het gaat hierbij om (redelijk) harde plannen waarbij de kans groot is dat ze ook uitgevoerd zullen worden.

Tabel 3: Nieuwbouwplannen per deelgebied, 2016 – 2021 gemeente Edam-Volendam.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Volendam	80	80	96	153	145	48	602
Edam	20	54	0	28	40	57	199
Oosthuizen	14	38	38	38	38	0	166
Overige kernen voormalig Zeevang	46	28	25	25	0	0	124
Gemeente totaal	160	200	159	244	223	105	1.091

Vraag en aanbod

Om te zien of de beoogde nieuwbouwplannen in lijn liggen met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte, zijn de aantallen in onderstaande tabel op een rij gezet. Aangezien de plannen betrekking hebben op een kortere termijn dan de woningbehoefte is de woningbehoefte uitgesplitst in twee perioden, 2016 t/m 2021 en vanaf 2022. Voor deze laatste periode zijn nog geen concrete woningbouwplannen.

Behoefte en plannen

In Volendam is er in de periode van 2016 tot en met 2021 behoefte aan ongeveer 530 woningen. In de planning staan 600 woningen opgenomen. Dit betekent dat er in deze periode een planoverschot is van ongeveer 70 woningen, uitgaande van de autonome woningbehoefte. Voor de periode van 2022 tot en met 2029 bedraagt de verwachte vraag 725 woningen. Indien er geen nieuwe plannen ontwikkeld worden, ontstaat op termijn een tekort van zo'n 650 woningen.

Belangrijk aandachtspunt is dat deze berekening uitgaat van de piek in de woningbehoefte, rond 2030. Waarna de behoefteontwikkeling afvlakt. Het is daarom zaak in de periode naar de piek in de woningbehoefte woningen toe te voegen met kwaliteiten waarnaar ook na de piek behoefte is. In de andere kernen stijgen de bouwplannen ook op de korte termijn al boven de woningbehoefte uit, uitgaande van de autonome ontwikkeling van de bevolking. Zo staan er in Edam 140 woningen meer gepland dan waar voor de eigen bevolking behoefte aan is voor de periode tot 2021.

In Oosthuizen zijn dat er 100 en in de overige kernen in totaal 65. In de meeste kernen neemt de woningbehoefte in de periode na 2022 nog verder af waardoor het overschot aan woningen, uitgaande van de autonome ontwikkeling van de woningbehoefte, blijft. Om bestaande plannen te kunnen realiseren is het noodzakelijk per saldo vestigers van buiten de gemeente aan te trekken. De historische kern van Edam heeft aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente; nieuwbouwlocaties aan de rand van de kern vooral op huishoudens met een binding met de kern die willen terugkeren. Ook de kernen in de voormalige gemeente Zeevang hebben in het verleden per saldo inwoners verloren in de laatste jaren. Vooral de verhuisrelatie met de oude gemeente Edam-Volendam was positief, en in mindere mate de gemeente Waterland. Met andere gemeenten was sprake van vertrekoverschotten. Bekijken we de gemeente Edam-Volendam als één geheel dan bestaat er op de langere termijn een tekort in het aantal woningbouwplannen ten opzichte van de woningbehoefte van 440 woningen (weer: uitgaande van de autonome woningbehoefte). Dit tekort doet zich geheel voor in de kern Volendam.

Extra vraag voor huisvesting statushouders

De opgestelde prognose is mede gebaseerd op migratietrends uit het verleden. In 2015-2016 was er sprake van een sterk boven-trendmatige instroom van statushouders die gehuisvest moesten worden. Edam-Volendam heeft voor de eerste helft van 2017 een taakstelling voor het huisvesten van 25 statushouders. Op jaarbasis zouden dit er dus 50 zijn. Het aantal statushouders is niet één-op-één te vertalen naar een vraag naar woningen. Het COA gaat uit van een gemiddelde woningbezetting bij statushouders van 2. In Edam-Volendam is de ervaring tot op heden dat gemiddeld 3 statushouders per woning worden gehuisvest. Uitgaande van die gemiddelde woningbezetting en een gelijk blijvende taakstelling, bedraagt de extra woningbehoefte zo'n 68 woningen in de periode 2017 tot 2021; 17 woningen per jaar.

Het is echter onbekend of de huidige instroom van vergunninghouders blijft zoals hij is. De inspanningen zijn gericht op het terugbrengen van de stroom vluchtelingen naar Nederland. Als we uitgaan van een halvering van de additionele woningbehoefte voor de huisvesting van vergunninghouders na 2017, bedraagt de additionele woningbehoefte voor de huisvesting van vergunninghouders in de periode 2017 tot 2021 68 woningen (bij een gemiddelde woningbezetting van 3). Mocht een royaler vluchtelingenbeleid gevoerd gaan worden, dan zal de woningbehoefte hoger liggen dan de berekende aantallen woningen in de periode tot 2021. In de praktijk zijn vergunninghouders vrijwel geheel aangewezen op woningen uit de sociale huurvoorraad.

Benodigde omvang kernvoorraad

In de gemeente Edam-Volendam zijn er van de twee grootste corporaties in totaal 2.436 sociale huurwoningen: 1.291 van Wooncompagnie in Edam, Oosthuizen en de kleine kernen, 1.145 woningen van De Vooruitgang in Volendam. Dit betekent dat 16% van de woningvoorraad van de gemeente Edam-Volendam in bezit is van een van deze corporaties. Van de corporatiewoningen wordt circa 85% bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen behoren tot de corporatiedoelgroep. Zij hebben een jaarinkomen onder € 35.739 (EU-doelgroep, prijspeil 2016). Rond 15% wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (goedkope scheefheid).

De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen naar de toekomst is afhankelijk van verschillende factoren, waarvan we de mogelijke effecten op een rij zetten:

- In de eerste plaats is dit afhankelijk van de economische ontwikkeling. Bij een stabiele economische ontwikkeling groeit de primaire doelgroep van de corporaties ongeveer gelijk met de huishoudensgroei, terwijl juist bij een gunstige economische ontwikkeling (verdere welvaartsgroei) deze doelgroep iets krimpt.

- In de tweede plaats is er de ontwikkeling van de scheefheid. Door economische onzekerheid kunnen mensen langer in een sociale huurwoning blijven zitten, waardoor de scheefheid toeneemt. Blijft echter de doorstroming naar de koopsector bestaan, dan blijft de scheefheid op het huidige lage niveau van 15%.

Beide ontwikkelingen hebben we in het volgende overzicht in beeld gebracht, kijkend naar de ontwikkeling tot 2025.

Tabel 4: Gewenste omvang sociale voorraad in 2025 gemeente Edam-Volendam.

Aantal woningen in de sociale voorraad van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in de sociale voorraad in 2015	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning in de sociale voorraad (% scheefheid) in 2025	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
2.435	2.070	-105 tot +145	350 tot 390 (15% = huidig niveau)	2.315 tot 2.605
			490 tot 550 (20%)	2.455 tot 2.765

Bron: CBS Rio, bewerking Companen

Als het aandeel huishoudens dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort, maar wel in een corporatiewoning woont gelijk blijft, is de gewenste omvang van de kernvoorraad in 2025 2.315 woningen (in het licht positieve economische scenario) tot 2.605 woningen (in het pessimistische economische scenario). In het eerste geval is de kernvoorraad op dit moment een fractie groter dan nodig om de corporatiedoelgroep in 2025 te huisvesten, rekening houdend met het huidige niveau van de scheefheid. Als het economisch slechter gaat en economische groei uitblijft, is de benodigde omvang van de kernvoorraad in 2025 bij gelijkblijvende scheefheid 2.605. In dat geval zijn 170 extra huurwoningen nodig in de sociale voorraad. Let wel: bij gelijkblijvende scheefheid. Als de goedkope scheefheid zou toenemen naar 20%, is de benodigde omvang van de kernvoorraad samen 2.455 woningen (bij een positief economisch scenario) tot 2.765 woningen (bij het pessimistische scenario).

De hier getoonde uitkomsten zijn overigens *exclusief* de extra vraag die samenhangt met de huisvesting van statushouders. Dit betreft zo'n 68 sociale huurwoningen in de periode 2017 tot 2021.

Kwalitatieve woningbehoefte

Volendam

- Volendam kent een sterke koopcultuur. Ook in de periode van de crisis werden in Volendam veel meer koopwoningen betrokken dan huurwoningen. In de huursector ligt de nadruk meer op appartementen dan op eengezinswoningen, zowel in de sociale huur als in het goedkopere deel van de vrije sector (€ 710 - € 900). Marktkenners wezen er medio 2015 op dat de vrije huursector een moeilijk segment vormt in Volendam; als mensen gevraagd wordt naar hun voorkeuren richten zij zich doorgaans op het sociale segment. Echter, door de beperkte mogelijkheden om met een middeninkomen voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moeten huishoudens die niet kunnen of willen kopen uitwijken naar de vrije huursector.
- In de koopsector moet de focus, zeker op de kortere termijn, liggen op het goedkopere en middeldure segment. Rij- en hoekwoningen zijn gewild in Volendam, maar ook middeldure half vrijstaande woningen. Marktkenners signaleerden medio 2015 de eerste tekenen van herstel in het duurdere segment en in de basis is er ook vraag naar woningen in dit segment.
Dit segment is met name in de nieuwbouw kansrijk, omdat het bewoners de mogelijkheid biedt de woning geheel naar eigen smaak in te kleden; bestaande woningen zijn vaak wat verouderd en juist

in het luxe segment wil men zelf de inrichting en vormgeving bepalen. In Volendam is er in potentie ook een markt voor koopappartementen, zowel in het goedkope en middeldure segment als in het dure segment. Het betreft ten opzichte van de eengezinswoningen echter een klein segment.

Tabel 5: Indicatieve differentiatie bouwprogramma: Volendam

Huur	25%-35%
Eengezins, sociaal	25%
Eengezins, vrije sector	10%
Appartement, sociaal	45%
Appartement, vrije sector	20%
Koop	65%-75%
Rij- en hoek, goedkoop	20%
Rij- en hoek, middelduur	30%
Half vrijstaand, middelduur	20%
Half vrijstaand, duur	5%
Vrijstaand	10%
Appartement, goedkoop/middelduur	10%
Appartement, duur	5%

Edam

- Edam is meer dan Volendam georiënteerd op de huursector. De afgelopen jaren was de vraag naar huurwoningen groot en was er naar verhouding veel dynamiek in de huursector. Uit eerder door ons gehouden onderzoek bleek dat zowel eengezinshuurwoningen als huurappartementen populair zijn. Met name onder startende jongeren en senioren zijn huurappartementen populair, bij voorkeur in het sociale segment. Jonge kleine huishoudens en gezinnen richten zich op de eengezinswoningen.
- In de koopsector is het streven voldoende aanbod te kunnen bieden om te voorkomen dat jonge huishoudens Edam verlaten. Dat betekent dat voldoende goedkopere koopwoningen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast is er ook in het duurdere segment in potentie vraag, niet in de minste plaats van vestigers. Marktkenners stelden medio 2015 vast dat de eerste voorzichtige tekenen van herstel in het duurdere koopsegment zichtbaar werden. Toch is het zaak behoedzaam te ontwikkelen in de duurdere segmenten en in de eerste periode de focus op de goedkope en middeldure segmenten te leggen en de ontwikkeling van de markt goed te volgen.

Tabel 6: Indicatieve differentiatie bouwprogramma: Edam

Huur	35%-40%
Eengezins, sociaal	40%
Eengezins, vrije sector	10%
Appartement, sociaal	40%
Appartement, vrije sector	10%
Koop	60%-65%
Rij- en hoek, goedkoop	20%
Rij- en hoek, middelduur	30%
Half vrijstaand, middelduur	20%
Half vrijstaand, duur	15%
Vrijstaand	10%
Appartement, goedkoop/middelduur	5%
Appartement, duur	0%

Oosthuizen

- In Oosthuizen staan veel duurdere koopwoningen. Het goedkopere koopsegment en de huursector zijn ondervertegenwoordigd. De behoefte aan goedkopere koopwoningen voor jonge huishoudens wordt al enige tijd gesignaleerd. Binnen de koopsector zou daarom nog wat meer dan in Edam en

Volendam de nadruk moeten liggen op het goedkope segment. Daarnaast is er in potentie ook ruimte voor wat luxere eengezinswoningen en enkele koopappartementen voor senioren.

- In de huursector ligt het zwaartepunt bij eengezinswoningen, de vraag naar huurappartementen wordt ingeschat als zeer beperkt.

Tabel 7: Indicatieve differentiatie bouwprogramma: Oosthuizen

Huur	25%-30%
Eengezins, sociaal	55%
Eengezins, vrije sector	20%
Appartement, sociaal	25%
Appartement, vrije sector	0%
Koop	70%-75%
Rij- en hoek, goedkoop	30%
Rij- en hoek, middelduur	20%
Half vrijstaand, middelduur	20%
Half vrijstaand, duur	15%
Vrijstaand	10%
Appartement, goedkoop/middelduur	5%
Appartement, duur	0%

Overige kernen

- In de kleine kernen (Beets, Warder, Kwadijk, Middellie) is de aanvullende woningbehoefte voor de komende periode in absolute zin beperkt. Het gaat om enkele woningen per jaar. De nadruk in deze kernen ligt vooral op de koopsector. Er is in deze dorpen weinig tot geen aanbod onder € 300.000. Voor jongeren en koopstarters is het daarom moeilijk om in deze kernen een passende woning te vinden.

Scheefwonen

Gemeenten uit Amsterdamse regio	% goedkope scheefwoners	% dure scheefwoners
Almere	10,6	30,7
Diemen	13,2	23,5
Amsterdam	14,6	17,9
Edam-Volendam	14,9	14,4
Purmerend	15,1	18
Haarlem	15,3	14,8
Zaanstad	16,5	13
Aalsmeer	17,3	16,1
Weesp	17,3	11,8
Haarlemmermeer	18,1	20
Amstelveen	19,3	12,7
Wormerland	19,7	5,3
Beemster	20	11,9
Uithoren	21,4	12,2
Ouder-Amstel	25,7	13,7
Landsmeer	25,8	12
Oostzaan	28,8	5,6
NEDERLAND	14%	15%

Bron: Lokale Monitor Wonen, Aedes, Woonbond en de VNG

Bouwprognose 2016 - 2021 Edam-Volendam

Bouwplan 2016					Waarvan Soc. huur	Doelgroep
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.Kern		
Broeckgouw	79					Senioren/Starters/Jonge gezinnen
A.P. Schotelstraat	1					
Jonkerlaantje		-2				
Lingerzijde		12				
Schepenmakersdijk		8				
Waterrijk			14			Alle doelgroepen
Warder 81				8		
Kout				5		
Bufferwoningen				25		Alle doelgroepen
Hummelhoek		2				
Warder 52				8		
Totaal 2016	80	20	14	46		
Bouwplan 2017						
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.Kern		
Broeckgouw	80				24	Senioren/Starters/Jonge gezinnen
Keetzijde		54				Senioren/jonge gezinnen
Waterrijk			38			Alle doelgroepen
Schardam				3		Markt conform/reeds verkocht
Bufferwoningen				25		Alle doelgroepen
Totaal 2017	80	54	38	28		
Bouwplan 2018						
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.Kern		
Broeckgouw	60				40	Senioren/Starters/Jonge gezinnen
Seinpaal	36				36	Senioren/Jongeren/Starters
Waterrijk			38			Alle doelgroepen
Bufferwoningen				25		Alle doelgroepen
Totaal 2018	96	0	38	25		
Bouwplan 2019						
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.Kern		
Broeckgouw	87				59	Senioren/Starters/Jonge gezinnen
Keetzijde		28				Senioren/jonge gezinnen
Maria Goretti	66					Senioren zorg doelgroep
Waterrijk			38			Alle doelgroepen
Bufferwoningen				25		Alle doelgroepen
Totaal 2019	153	28	38	25		

Bouwplan 2020						
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.Kern		
Broeckgouw	145				*100	Starters/Jonge gezinnen/WoZoCo Jonge gezinnen/e.v. Senioren Alle doelgroepen
Baandervesting		40				
Waterrijk			38			
Totaal 2020	145	40	38	0		
Bouwplan 2021						
Locatie	Volendam	Edam	Oosthuizen	K.kern		
Broeckgouw						Senioren/Starters/Jonge gezinnen Jonge gezinnen/e.v. Senioren
Baandervesting	48	40				
Totaal 2021	48	57	0	0		
Totaal t/m 2021						Totaal 1091 woningen

- Doelgroepen zijn indicatief weer gegeven.
- De aangeven getallen zijn planningsgetalen. Zij kunnen per jaar schuiven.
- Totaal woningbouw 2016-2021 bedraagt 1091 woningen, waarvan 259 sociale woningbouw inclusief *100 WoZoCo woningen. Deze 100 woningen in Broeckgouw kunnen huur en koop zijn.
- Kleinere plannen, minder dan 4 woningen worden niet apart meegenomen. Het totaal is inclusief Bufferwoningen.

ZACHTE PLANNEN				
Bouwplan	Volendam	Edam	Oosthuizen	Kleine Kern
Langemeerstraat		12		
Botterschool		8		
Tase	60			
Kraaiennest			30	
Oude school			20	
Extra capaciteit Waterrijk			60	
Raadhuisstraat			8	
Rabobank *	5*			
Corba		21		
Café Kwadijk			3	
Groenland		5		
Gare-du-Nord/kwaddijk				12
Overige zachte plannen	5	5	5	5
Lange Weeren	n.n.b.			

- Aantallen bij de zachte plannen is een indicatie. De totale aantallen zullen tussen de 200 en de 300 vallen.
- Wanneer een zacht plan hard wordt gemaakt, zal dit de bouw van het aantal woningen van andere locaties binnen de betreffende kern beïnvloeden. Zo zou een zacht plan als Tase zijn invloed uitoefenen op de Lange Weeren, de Langemeerstraat invloed hebben op de Baandervesting en een zacht plan in Oosthuizen invloed hebben op Waterrijk en de bufferwoningen.

	Additionele behoefte 2016 t/m 2021	Plancapaciteit 2016 t/m 2021	Verschil	Additionele behoefte 2022 t/m 2034	Tekort/Overschot plannen totaal 2034
Volendam	530	602	+72	560	-488
Edam	60	182	+122	30	+92
Oosthuizen	65	166	+101	30	+71
Kleine Kern	55	124	+69	10	+59

- De bouwprognose is uitsluitend gebaseerd op de harde plannen. Bouwplannen zijn door het college vastgesteld d.d. 22 november 2016.
- De woonbehoefte getallen in het laatste tabel komen van het recente bevolkingsontwikkelingsonderzoek.
- Hoe verhoudt zich de plancapaciteit tussen Lange Weeren en de binnenstedelijke inbereidingslocaties: De plancapaciteit is het totaal aantal harde woningbouwplannen. De behoefte volgt voort uit de prognose van de groei in huishoudens/de demografische ontwikkelingen. Het verschil is de autonome behoefte voor de Lange Weeren.

Inbreidingslocaties kernen Edam en Volendam



Harde plannen (Oranje): 1. Broeckgouw 2. Keetzijde 3. Seinpaal 4. Maria Goretti 5. Baandervesting
Zachte plannen (Geel): 6. Langemeerstraat 7. Botterschool 8. Tase 9. Rabobank 10. Corba 11. Groenland

Inbreidingslocaties kern Oosthuizen



Harde plannen (Oranje): 1. Waterrijk
Zachte plannen (Geel): 2. Oude School 3. Kraaiennest