

Wormerland: Vitaal en Groen!

Woonvisie Wormerland 2007-2020

Gemeente Wormerland

Vastgesteld door de gemeenteraad

op 1 juli 2008.



Inhoudsopgave

1	EEN WOONVISIE VOOR WORMERLAND	1
1.1	VITAAL BLIJVEN EN KANSEN BENUTTEN	1
1.2	EEN WOONVISIE ALS LEIDRAAD	1
1.3	TOTSTANDKOMING VAN DE WOONVISIE	3
1.4	LEESWIJZER	3
2	WORMERLAND IN BEELD	5
2.1	ALGEMEEN BEELD	5
2.2	DE WONINGMARKT	7
2.3	WORMERLAND IN DE REGIO	9
3	VISIE OP WONEN IN WORMERLAND	13
3.1	EEN VITALE GEMEENTE	13
3.2	OMVANG EN KWALITEIT WONINGVOORRAAD	14
3.3	WAARBORGEN EN KANSEN BIEDEN	16
3.4	LEEFBARE KERNEN EN WIJKEN	17
3.5	POSITIE IN DE REGIO	18
3.6	REGIEROL GEMEENTE	18
4	EEN GEVARIEERDE BEVOLKING	19
4.1	INLEIDING	19
4.2	VOLDOENDE AANBOD VOOR LAGE INKOMENS	19
4.3	MEER KANSEN VOOR STARTERS & BINDEN VAN JONGE HUISHOUDENS	24
4.4	OUDEREN EN ZORGBEHOEVENDEN	26
4.5	WOONCARRIÈRE BIEDEN	33
4.6	WOONRUIMTEVERDELING	34
5	AANPASSEN EN UITBREIDEN	37
5.1	UITGANGSPUNTEN	37
5.2	VERNIEUWEN BESTAANDE VOORRAAD	38

5.3	NIEUWBOUWPROGRAMMA	40
5.4	ACCENTEN IN DE KERNEN	44
6	SAMENWERKEN EN REGISSEREN	47
6.1	INLEIDING	47
6.2	UITWERKING NAAR GEBIEDEN EN PROJECTEN	48
6.3	OVERIGE INSTRUMENTEN	49
6.4	WERKPROGRAMMA	52

1

Een woonvisie voor Wormerland

1.1 Vitaal blijven en kansen benutten

Voor u ligt de Woonvisie Wormerland. Deze woonvisie geeft aan wat de ambities en inzet zijn van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen.

De gemeente Wormerland, gelegen tussen Zaanstad en Purmerend, is een uniek woon- en natuurgebied. Het is een gemeente met circa 15.800 inwoners, bestaande uit de vijf dorpskernen Wormer, Oostknollendam, Wijdewormer, Jisp en Spijkerboor. De overgrote meerderheid van de inwoners uit de gemeente woont in Wormer (ca. 12.570 inwoners), het buurtschap Spijkerboor is het kleinst en telt slechts 188 mensen. Tussen de kernen en buurtschappen ligt een uitgestrekt gebied met veel water en polderland. De gemeente is trots op wat zij de huidige en nieuwe bewoners van Wormerland te bieden heeft: landelijk en dorps wonen in kernen met een rijk verenigingsleven, met stedelijke voorzieningen binnen handbereik (Zaanstad, Purmerend, Amsterdam).

Vertrekpunt van deze woonvisie is zorgen dat Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk *blijft* om te wonen, en dus haar vitaliteit ook voor de langere termijn behoudt. Dit vraagt om meer dan afwachten en beheren: de gemeente wil proactief inspelen op kansen om de dynamiek in Wormerland te behouden en te versterken. In hoofdstuk 3 wordt dit verder uiteengezet.



1.2 Een woonvisie als leidraad

Wormerland wil vitaal blijven. Hoofdstuk 3 geeft aan wat de gemeente hieronder verstaat. Een vitale gemeente vraagt ook om een bijdrage vanuit het beleidsterrein wonen. Met deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij aankijkt

tegen wonen in Wormerland en waar de prioriteiten liggen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- De woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt.
Op basis van de woningmarktanalyse is helder welke groepen het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt, welke woningtypen kwetsbaar zijn en waar leemten zitten in het woonaanbod. Ook wordt een beeld gegeven van de ontwikkelingen in bevolkingssamenstelling en daarmee woningvraag in de toekomst.
- De woonvisie verwoordt de ambities van de gemeente op het terrein van wonen.
Een duidelijke visie geeft richting aan het handelen van de gemeente zelf en is voor partners in wonen essentieel bij het nemen van investeringsbeslissingen. In die zin geeft het ook richting aan het handelen van deze partijen.
- De woonvisie is een kader voor de uitvoering.
De woonvisie is uitgewerkt in doelstellingen en vervolgens in een gemeentebreed (ver-)nieuwbouwprogramma en een werkprogramma. De woonvisie is kaderstellend bij beslissingen over programma's voor specifieke locaties, en geeft richting aan de inzet van middelen (grond, geld) en capaciteit.
- De woonvisie legt de basis voor samenwerking met derden, waaronder prestatieafspraken met de woningcorporaties.
De gemeente bouwt zelf geen woningen en verleent evenmin zorg, en is hiervoor dus afhankelijk van andere partijen zoals corporaties en zorginstellingen. De gemeente wil samen met andere partijen de verantwoordelijkheid nemen voor een prettige woon- en leefgemeente. De gemeente wil graag de regierol op zich nemen op het terrein van wonen, en de woonvisie is daarvoor een belangrijke basis. Concrete afspraken met derden zijn een logisch vervolg.

De woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. Het is op voorhand niet in detail te voorspellen waar zich bijvoorbeeld kansen voordoen; de woonvisie is dan ook geen strak keurslijf. Een langetermijnvisie acht de gemeente wel nodig, om keuzen niet bepaald te laten worden door 'de waan van de dag' maar door een visie op aantrekkelijk wonen in Wormerland in de toekomst.

De woonvisie bevat concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. Bepaalde onderwerpen (zoals grondbeleid en prestatieafspraken) worden nader uitgewerkt. De woonvisie is daarbij richtinggevend. Het werkprogramma aan het eind van de woonvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Eens in de vier jaar wordt de hele woonvisie herijkt, op basis van nieuwe inzichten en actuele ontwikkelingen.

1.3 Totstandkoming van de woonvisie

Deze woonvisie verwoordt het standpunt van de gemeente. Voor de realisatie van deze visie is samenwerking met derden onontbeerlijk. Vandaar dat de gemeente deze partijen bij de ontwikkeling van de woonvisie heeft betrokken.

De woningcorporaties Woningstichting Wormer, Woningbouwvereniging Jisp en Parteon maakten deel uit van de projectgroep, leverden informatie en fungeerden als klankbord. Via interviews zijn kennis en meningen achterhaald van de huurdersvereniging van Woningstichting Wormer 'Huurders voor Huurders', de makelaars en de zorginstellingen. Halverwege het proces is een discussiebijeenkomst georganiseerd voor een breed gezelschap (vertegenwoordigers van bewoners, makelaars, corporaties, aanbieders van zorg en welzijn enzovoorts). Tijdens deze bijeenkomst in De Lepelaar in Jisp zijn de conclusies van het woningmarktonderzoek besproken en is aan de hand van een aantal thema's gediscussieerd over richtingen voor de toekomst. De signalen die de aanwezigen tijdens de bijeenkomst hebben gegeven, zijn zo goed mogelijk verwerkt in de woonvisie.

We kunnen dan ook met recht zeggen dat deze woonvisie weliswaar een gemeentelijk document is, maar dat er op hoofdlijnen een gedeelde visie op het wonen en leven in Wormerland aan ten grondslag ligt.

1.4 Leeswijzer

- Het volgende hoofdstuk schetst kort een beeld van de woningmarkt in Wormerland en de ligging in de regio. Een uitgebreide omschrijving van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Wormerland is te vinden in de afzonderlijke notitie *Woningmarktverkenning Wormerland* van maart 2007.
- Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de visie en ambities van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de ambitie om de kansen en mogelijkheden voor woningzoekenden te verbeteren.
- Het vijfde hoofdstuk draait om kwaliteit van woning en woonomgeving. Nieuwbouw en herstructurering vormen de kernelementen van dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de hoe-vraag: op welke manier zorgen we dat het beleid uit de voorgaande hoofdstukken ook daadwerkelijk tot uitvoering komt?
- De woonvisie sluit af met een werkprogramma, waarin de activiteiten en plannen voor de korte termijn staan beschreven. Dit programma wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten, plannen en afspraken.

Begrippenlijst

	Alle bedragen zijn prijspeil 2007, tenzij anders vermeld.		
Prijsgrenzen huur	Op basis van de grenzen uit de Wet op de Huurtoeslag, tijdvak 2007-2008.		
	huur betaalbaar	tot de tweede aftoppingsgrens	tot € 527
	huur middelduur	tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens	€ 527 - € 622
	huur duur	boven de huurtoeslaggrens	boven € 622
	Deze grenzen worden jaarlijks door het Rijk aangepast.		
Sociale huur	Huurwoningen met een huur tot de Huurtoeslaggrens (€ 621,78 Wet op de Huurtoeslag, tijdvak 2007-2008)		
Prijsgrenzen koop	Koop goedkoop (sociaal)		tot 150.000
	koop betaalbaar	tot € 200.000	
	koop middelduur	€200.000 - € 275.000	
	koop duur	boven € 275.000	
Doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen beneden de grenzen zoals gedefinieerd in de Wet op de Huurtoeslag:		
	Alleenstaand, 65-	€ 20.300	
	Meerpersoons, 65-	€ 27.575	
	Alleenstaand, 65+	€ 18.250	
	Meerpersoons, 65+	€ 24.275	
Modaal inkomen	Inkomen van een modale werknemer, ca. €30.000 bruto per jaar.		
Starter	Iemand die voor de eerste keer zelfstandig gaat wonen en dus geen zelfstandige woonruimte achterlaat. Dit zijn voornamelijk jonge, nog thuis of op kamers wonende personen. In deze woonvisie worden ook nog koopstarters genoemd: personen die voor de eerste keer een woning kopen en soms een huurwoning achterlaten.		
Doorstromer	Men spreekt van een doorstromer als een huishouden verhuist en daarbij een zelfstandige woning achterlaat. Voor de sociale huur, betreft het alleen huishoudens binnen de Stadsregio Amsterdam en Almere.		
Wooncarrière	De opeenvolgende verhuistappen. Vaak normatief gebruikt als verbeteren woonsituatie: doorstroming van kleine woning naar ruimere woning, van goedkoop naar duur, van huurwoning naar koopwoning, van meergezins naar eengezins (en binnen eengezins van rij naar vrijstaand).		
Voor ouderen geschikte woning	De woning is door ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of aanpassingen geschikt voor bewoning door ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische beperking. Woningen die onder deze definitie vallen zijn voor het overgrote deel nultredenwoningen (appartementen, flats, bungalows) met woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder trap te bereiken, drempels zijn laag of afwezig.		

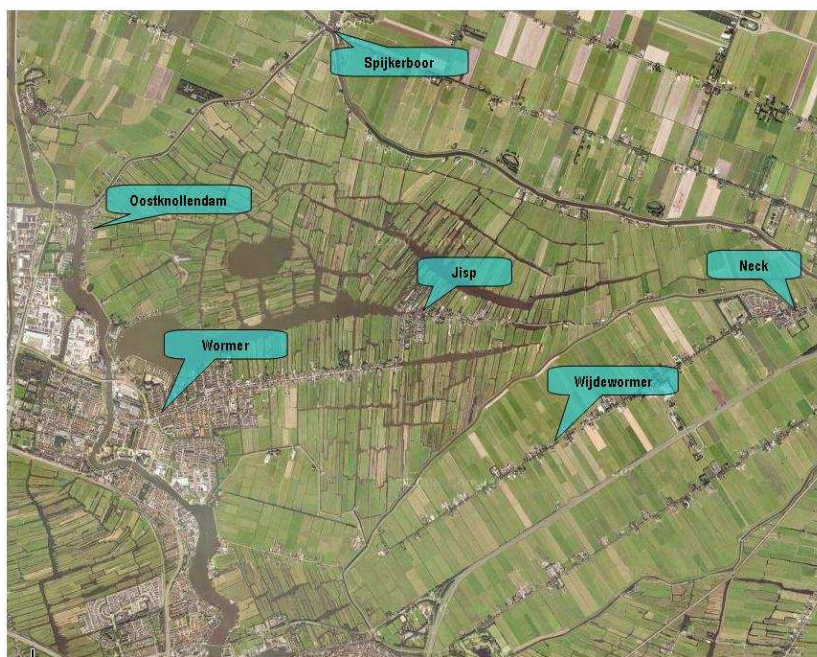
2

Wormerland in beeld

2.1 Algemeen beeld

Wormerland, gelegen tussen de meer stedelijke gemeenten Zaanstad en Purmerend, is een bijzondere gemeente met ruim 15.800 inwoners. De ligging nabij stedelijke kernen wordt gecombineerd met de rust en de schoonheid van het groene landschap en de kleine dorpen.

Afbeelding 1 Wormerland en de kernen



Bron: google maps

De gemeente omvat een variatie aan kernen en landschappen. De dorpskernen in Wormerland zijn gebouwd volgens de zogenaamde lintstructuur: langs beide zijden van de straat staan woningen in een lineaire opzet en de bebouwing vormt als het ware een lint. In de loop der jaren zijn er om de linten heen wijken bijgebouwd.

Het dorp **Wormer** waar ruim driekwart van alle inwoners van de gemeente woont, ligt aan de linkerzijde van de Zaan tegenover Wormerveer. In totaal wonen in Wormer ruim 12.500 mensen. De oevers van de Zaan, in de 17e en 18e eeuw een bloeiend industriegebied, worden gedomineerd door pakhuizen en bedrijventerreinen. De meeste pakhuizen zijn omgebouwd tot kantoren of woningen, enkele bedrijventerreinen zijn nog in gebruik. Het zuidelijk deel van de gemeente wordt gevormd door de polder Wijde Wormer. In dit gebied is veel ruimte voor landbouw, ook doorkruist de snelweg A7 de Wijde Wormer. In dit gebied bevindt zich de kern **Wijdewormer**, met bijna 1.800 inwoners de tweede grootste kern van Wormerland. Overigens liggen de huizen in Wijdewormer zeer verspreid.

Het noordelijk deel van Wormerland bestaat uit het Jisper- en Wormerveld, veenweidegebieden die bijzondere waarde hebben als natuurgebied en als recreatiegebied. **Jisp** ligt middenin dit gebied, **Oostknollendam** en **Spijkerboor** liggen aan de rand. Spijkerboor is de kleinste kern met 188 inwoners. In Jisp en Oostknollendam wonen ruim 760 resp. bijna 500 inwoners.



Tabel 2-1 Inwoners per kern en totaal Wormerland

	1-1-2006
Wormer	12.566
Oostknollendam	492
Wijdewormer	1.789
Jisp	766
Spijkerboor	188
Wormerland totaal	15.801

Bron: website gemeente Wormerland

De bewoners van Wormer zijn sterk gericht op Zaanstad, terwijl bewoners van Neck (valt onder Wijdewormer) meer op Purmerend georiënteerd zijn.

Wormer is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en via de weg. Het NS-station Wormerveer ligt vlakbij de Zaan en met de bus of te voet is Wormer

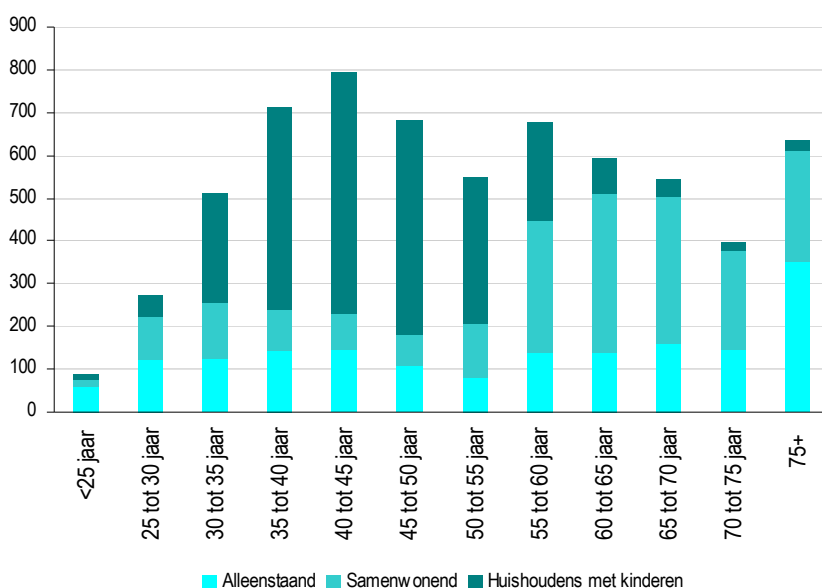
goed bereikbaar vanaf het station. De overige kernen zijn met het openbaar vervoer lastiger te bereiken. De kernen van Wormerland zijn goed bereikbaar via de provinciale wegen. Een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is in ontwikkeling.

2.2 De woningmarkt¹

Bevolking

In de gemeente Wormerland wonen in 2006 15.795 personen in 6.455 huishoudens. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen in Wormerland (40%). Tegelijkertijd kenmerkt Wormerland zich door relatief veel oudere huishoudens. In Wormerland valt circa 45% van de huishoudens in de leeftijdscategorie 55+, nagenoeg 25% van de huishoudens is 65+ en 10% 75+. In de onderstaande figuur zijn de huishoudens weergegeven naar leeftijd en type (alleenstaand, samenwonend of huishoudens met kinderen).

Figuur 2-1 Huishoudensamenstelling naar leeftijd en type, 2006



Bron: CBS

Ontwikkelingen in de bevolking (omvang en samenstelling) worden beïnvloed door natuurlijke factoren (geboorte en sterfte) en migratie (vestiging en vertrek).

Wat betreft het laatste zien we het volgende beeld:

voetnoot

¹ Zie de woningmarktverkenning Wormerland (2007) voor meer achtergrondinformatie.

- De meeste beweging zien we bij personen tussen de 25 en 50 jaar, maar vooral tussen de 30 en 40 jaar. Het saldo is positief: in deze leeftijdscategorie komen meer personen in Wormerland wonen dan er vertrekken.
- Dat is anders in de leeftijdsklasse tussen de 15 en 25 jaar: hier zien we meer mensen vertrekken dan binnenkomen. Dit zijn grotendeels jongeren die voor studie of werk het ouderlijk huis verlaten.
- Het grootste deel van de verhuizingen met andere gemeenten vindt plaats tussen Wormerland en Zaanstad (tweederde).

In de woningmarktverkenning is een prognose gemaakt van de bevolkingsontwikkeling richting 2020. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt te typeren:

- Het aantal inwoners stijgt de komende jaren nog en zal vervolgens weer gaan dalen. Een stijging van circa 15.800 inwoners nu tot circa 16.060 in 2010, en vervolgens een daling naar circa 15.960 inwoners in 2020.
- Het aantal huishoudens blijft als gevolg van de gezinsverduunning groeien: van 6.455 huishoudens in 2006 naar circa 6.620 in 2010 en naar 6.900 in 2020.²
- De samenstelling van de huishoudens naar leeftijd verandert eveneens. Nu is ongeveer een kwart van alle huishoudens 65+, richting 2015/2020 zal dit eenderde zijn.
- Ook het aantal zogenaamde 'gevorderde gezinnen' (45 tot 55 jaar) neemt toe richting 2015/2020. Een logisch gevolg van de huidige omvang van de groep huishoudens tussen de 35 en 45 jaar.

Typering woningvoorraad

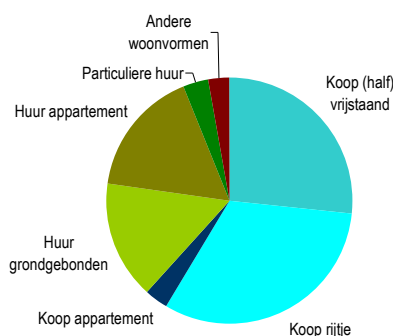
In totaal staan in Wormerland in 2006 circa 6.315 woningen. Het grootste deel (59%) is een koopwoning. Slechts 5% van de koopvoorraad is een appartement, ongeveer de helft is een rijwoning en de rest (half) vrijstaand.

Woningstichting Wormer en Woningbouwvereniging Jisp verhuren in gemeente Wormerland ruim 2.000 woningen. Iets meer dan de helft van deze woningen zijn appartementen. Bewoners van 560 huurappartementen hebben beschikking over een lift.

voetnoot

² In de huishoudensprognose is ook rekening gehouden met de extramuralisering van de zorg.

Figuur 2-2 Woningvoorraad naar type, 2006



Bron: Gemeente Wormerland, Woningstichting Wormer en Woningbouwvereniging Jisp

Ruim tweederde van de koopwoningen in Wormerland heeft een waarde boven de €200.000. Echt goedkope woningen zijn schaars: slechts 2% van de koopwoningen heeft een waarde onder de €140.000.

De huurvoorraad van de corporaties daarentegen bestaat vrijwel geheel uit betaalbare woningen. Slechts enkele woningen hebben een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (€622).

De woningmarkt

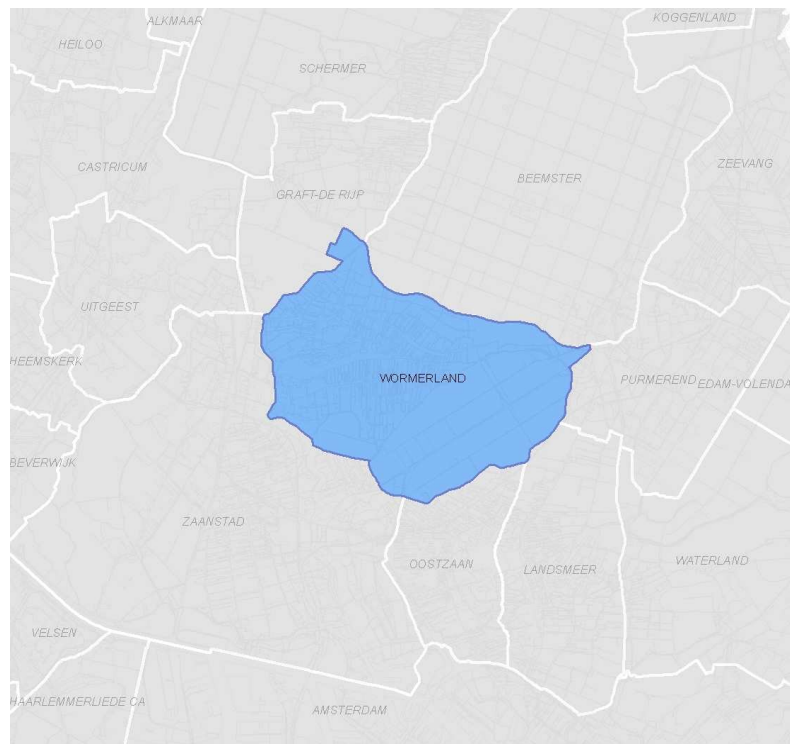
Voor de woonvisie is vooral de combinatie tussen de bevolking en de woningvoorraad van belang. Kijken we naar de woonsituatie en de woonwensen dan is op dit moment behoefte aan ongeveer 150 extra woningen. In totaliteit gezien zou je kunnen spreken van een gezonde spanning, ware het niet dat die spanning niet gelijk verdeeld is. Reden voor de gemeente om bepaalde groepen extra aandacht te geven (zie hoofdstuk 4).

Richting de toekomst neemt het aantal huishoudens toe. Dit leidt tot een extra woningbehoefte van 320 woningen in 2015 en 420 woningen in 2020. Inclusief de huidige discrepantie van ca 150 woningen, komt dat neer op een behoefte van 470/570 woningen. Er is vooral veel vraag naar 'betere' koopwoningen en woningen waar mensen ook kunnen wonen wanneer de mobiliteit afneemt en/of de behoefte aan zorg ontstaat.

2.3 Wormerland in de regio

Wormerland is een landelijke gemeente in een meer stedelijke regio. De relaties met omliggende gemeenten zijn sterk: met de Stadsregio Amsterdam en in het bijzonder met de Zaanstreek en de regio Waterland.

Afbeelding 2 Wormerland en omgeving



Wormerland valt onder de **Stadsregio Amsterdam**, maar heeft een sterk landelijk karakter. Wormerland combineert stad en land, wonen en natuur. De kern Wormer heeft op bepaalde plekken, vooral het deel dat tegen de Zaan aan ligt, een wat stedelijk karakter met pakhuizen en hoogbouw. De overige kernen zijn als landelijk en dorps te karakteriseren en liggen geheel in het groen.

Wormerland ligt in de **Zaanstreek**. Deze regio, met Zaanstad als hoofdgemeente, staat bekend om zijn industrie. Wormer, gelegen aan de Zaan en grenzend aan Wormerveer, heeft enigszins een industrieel karakter. De meeste industrie is echter in de loop der tijd weggetrokken en maakt plaats voor de woonfunctie.

Wormerland, voornamelijk Wormer, heeft veel relaties met de Zaanstreek. De woningmarktverkenning laat zien dat het grootste deel van de migratie binnen de regio plaatsvindt en dan met name Zaanstreek Noord (Krommenie Wormerveer Wormer) en Saendelft.

Wormerland is onderdeel van de regio **Waterland**, en is dan ook één van de gemeenten die de Regionale Woonvisie Waterland heeft ontwikkeld. De binding met de regio Waterland is echter beperkt, met uitzondering van de kern Neck die georiënteerd is op Purmerend vanwege de ligging.

In 2004 heeft het ROA, inmiddels Stadsregio Amsterdam, een Regionale Woonvisie vastgesteld. Deze regionale woonvisie biedt kaderstellende uitspraken voor de lokale woonvisies in de regio:

- Bieden van een goed en sociaal klimaat; bevorderen sociale cohesie, leefbare kernen, goed voorzieningenaanbod
- Zorgen voor een duurzame leefomgeving; woningvoorraad die aansluit bij huidige en toekomstige vraag en flexibel bouwen
- Op gang brengen nieuwbouw en herstructurering, met oog voor kwaliteit
- Versterken van de regionale en lokale identiteiten
- Een woningbouwprogramma gericht op doorstroming
- 30% sociale woningbouw
- Sterker inzetten op huisvesten van starters en jongeren in de regio
- Extra aandacht voor huisvesten groeiende groep ouderen en urgentie wonen met zorg
- Meer flexibiliteit in huur en koop

3

Visie op wonen in Wormerland

Het is goed wonen in Wormerland! De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Het coalitieprogramma spreekt over een vitale gemeente en legt accenten wat betreft aandachtsgroepen. Dit coalitieprogramma is, samen met kaders op regionaal en provinciaal niveau, een belangrijk vertrekpunt voor deze woonvisie. Dit hoofdstuk geeft de visie weer van de gemeente op het wonen in Wormerland. Kernelementen van de visie zijn:

- Inspelen op veranderende wensen van de (vergrijzende) bevolking
- Binden van jonge huishoudens met het oog op de vitaliteit van de gemeente
- Groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter
- Vergroten van de keuzevrijheid voor de woonconsument met bijzondere aandacht voor starters, betaalbaarheid en wonen met zorg
- Behoud van leefbaarheid van kernen en wijken met oog voor kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen
- Versterken van de regierol van de gemeente

Deze visie sluit aan bij het scenario ‘aan het roer’ uit de toekomstvisie van Woningstichting Wormer, *‘Winnen in Wormerland’* (2006). In dit scenario slaagt Wormerland erin om jonge gezinnen aan te trekken door zich te profileren als aantrekkelijke rustige woongemeente in een stedelijke omgeving.

De kaderstellende ambities uit dit hoofdstuk geven richting aan de uitwerking in ‘mensen’ (hoofdstuk 4) en ‘woningen’ (hoofdstuk 5).

3.1 Een vitale gemeente

Wormerland is vitaal en dat moet zo blijven! Dat is de centrale boodschap van deze woonvisie. De gemeente kiest voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking: kansen voor jong en oud, voor rijk en arm.

In heel Nederland treedt vergrijzing op, zo ook in Wormerland. Bevolkingsprognoses laten deze sterke vergrijzing zien en voorspellen een afname van het

aantal inwoners op termijn. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de sociale samenhang in kernen en het draagvlak voor voorzieningen.

De gemeente vindt dat **ouderen** zo lang mogelijk in een vertrouwde omgeving moeten kunnen blijven wonen, ook als de behoefte aan zorg toeneemt. Deze ambitie stelt de gemeente voor een opgave in zowel het woon- als het voorzieningenaanbod.

De gemeente is eveneens van mening dat het wenselijk is om jonge huishoudens aan de gemeente te binden met het oog op de vitaliteit van de gemeente en het draagvlak voor voorzieningen. De gemeente wil dan ook jonge huishoudens en huishoudens met kinderen die in Wormerland willen blijven of komen wonen meer kansen bieden op de woningmarkt. Dit vraagt om uitbreiding van de woningvoorraad (ruimte voor aantrekken van nieuwe jonge huishoudens) en om het benutten van de kwaliteiten als rustige woongemeente met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



Prins van Oranjestraat - Wormer

3.2 Omvang en kwaliteit woningvoorraad

Vanuit de vitaliteitsgedachte zet de gemeente in op groei van de woningvoorraad, passend bij de schaal en het landelijke karakter van Wormerland. Om in te kunnen spelen op toekomstige woonwensen is nieuwbouw niet voldoende: ook is een kwaliteitsslag in delen van de bestaande voorraad nodig.

Groei van de woningvoorraad

Huishoudens worden kleiner waardoor uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de eigen inwoners ook in de toekomst te kunnen huisvesten. Daarnaast wil de gemeente beperkte groei van het aantal inwoners mogelijk maken, voornamelijk gericht op jonge mensen. De gemeente wil in de periode tot 2020 1.000 à 1.200 woningen bouwen.

Behoud ruime en groene karakter, kansen voor nieuwbouw

Wormerland is te typeren als een groene gemeente in een stedelijke regio: “een groene buffer tussen Zaanstad en Purmerend.” De gemeente wil groeien, maar met behoud van het landelijke karakter. Woningbouw vindt dan ook voornamelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats. Ook wil de gemeente bezien in hoeverre en onder welke voorwaarden Waterlands Wonen kansen biedt voor kleinschalige nieuwbouw nabij de kernen.

In het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is vastgelegd dat een belangrijk deel van de woningbouwopgave (50%) binnenstedelijk gerealiseerd moet worden. In de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 28 februari 2006) is de binnenstedelijke bouwopgave voor Wormerland vastgesteld op 600 woningen. Dat is nog eens bevestigd in het in maart 2007 ondertekende Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen.

De nieuwbouwmogelijkheden in Wormerland liggen vrijwel allemaal binnen de rode contouren en in de kern *Wormer*.

In de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen wordt de mogelijkheid gegeven voor woningbouwontwikkeling buiten de rode contouren. Aan deze mogelijkheid zijn voorwaarden gesteld ter behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.³ De gemeente ziet dit als kans om op kleine schaal woningen toe te voegen bij de *kleinere kernen* en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te versterken. In 2008 worden de kansen van Waterlands Wonen voor Wormerland en de randvoorwaarden daarbij, verder uitgewerkt.

In *Winnen in Wormerland* worden de kansen benadrukt van het gebied aan de Zaan als woon- en werkgebied (Poort van Wormer, de Zaandriehoek en herstructurering bedrijventerreinen Eenhoorn- en Bruynvisweg). De visie van Woningstichting Wormer en Parteon op de ontwikkeling van de Zaanoevers (Brochure *Tussen de Lanen. Wormer naar de Zaan*, 2006) wordt dan ook op hoofdlijnen gedeeld. Het gaat daarbij om een verbetering van de ruimtelijke structuur, waardoor dit deel weer onderdeel weer onderdeel gaat uitmaken van de kern Wormer. Door middel van lanen wordt een verbinding met de Zaan gemaakt met een gemengde bestemming van wonen en werken. Het gebied biedt kansen, voor zowel huidige en toekomstige bedrijven als voor het toekomstig te ontwikkelen woongebied. Kanttekening hierbij is het voorzien van een spanningsveld tussen bedrijvigheid (milieu) en gezond woongebied. In de verdere uitwerking zal dit bij voorrang veel aandacht moeten krijgen om tot een haalbare opzet te kunnen komen.



Nieuwbouwlocatie Poort van Wormer - Wormer

Kwaliteit woningvoorraad

De kwaliteit van de huidige woningvoorraad is doorgaans goed. Richting 2020 zal een deel van de voorraad vernieuwd moeten worden. Het gaat om woningen die bouw- en/of woontechnisch verouderd zijn, doorgaans de oudere delen van

voetnoot

- ³ De Streekplanuitwerking wijst een kleine uitleglocatie aan van 60 woningen nabij Neck. Ook is in de Streekplanuitwerking een 'buffer' opgenomen van 1.000 woningen die mogelijk op uitleglocaties in Waterland gerealiseerd kunnen worden. Voor Wormerland is de 'buffer' 200 woningen.

de voorraad. Woningstichting Wormer heeft in haar strategisch voorraadbeleid aangegeven welke delen in de periode tot 2020 en vervolgens tot 2030 onder de loep zullen worden genomen. Vernieuwing biedt kansen om in te spelen op veranderingen in bevolkingsopbouw. Veranderingen in de bestaande voorraad en nieuwbouw worden nadrukkelijk in samenhang gezien. Hoofdstuk 5 gaat hier verder op in.

De gemeente vraagt bijzondere aandacht voor duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen omvat onder andere thema's als energiegebruik, materiaalkeuze, afval, water, comfort, gezondheid. Specifiek voor het thema energie streeft de gemeente bij nieuwbouw van woningen naar een aanscherping van het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met 10-15%. Voor renovatie en herstructureringsprojecten (>250 woningen) van bestaande bouw streeft de gemeente naar een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 6,5. Bij grote nieuwbouwprojecten (>250 woningen) streeft de gemeente naar een EPL van 7. De gemeente wil hierover afspraken maken met woningcorporaties en projectontwikkelaars. De gemeente verwacht van de bouwende partijen dat ze deze ambitie onderschrijven en daagt ze uit te komen tot creatieve oplossingen in woning en woonomgeving.

3.3 Waarborgen en kansen bieden

De inwoners van Wormerland zijn over het algemeen tevreden met de woonsituatie. Grootste zorg is de spanning op de woningmarkt, waardoor mensen moeilijk kunnen doorstromen naar een andere woning en starters lastig aan bod komen. De crux zit in het op gang brengen van meer dynamiek op de woningmarkt. Dynamiek vraagt om oog voor de verhuizers van nu en van de toekomst. Daarmee komen verhuisstromen op gang die meerdere woningzoekenden ten goede komen.

Een huishouden maakt verschillende 'levensfasen' door en zoekt daarbij een passende woonsituatie. Een jonge alleenstaande stelt andere eisen aan een woning dan een gezin met kinderen of een oudere die beperkt is in de bewegingsvrijheid. Wormerland wil huishoudens een kans geven om gewenste stappen in de wooncarrière binnen Wormerland te zetten.

De gemeente zet in op een gevarieerd woningaanbod met daarin bijzondere aandacht voor die groepen mensen waarvan de kansen op de woningmarkt relatief beperkt zijn. In deze woonvisie worden dan ook de volgende accenten gelegd (uitwerking in hoofdstuk 4):

- meer kansen voor starters, binden van jonge huishoudens
- voldoende aanbod voor lage inkomens
- inspelen op de wensen van vitale ouderen
- inspelen op de groeiende vraag naar wonen en zorg
- mogelijk maken dat mensen die op zoek zijn naar meer kwaliteit en/of comfort nog een stap in hun wooncarrière kunnen maken.

3.4 Leefbare kernen en wijken

Prettig wonen vraagt om meer dan een goede woning. Ook de buurt, de omgang met de burens, de sfeer, de voorzieningen en de woonomgeving tellen mee in de beleving. Je kunt in die zin ook spreken van een 'leefvisie'.

De inwoners van Wormerland zijn over het algemeen zeer tevreden over het wonen in de gemeente. In de regionale omnibusenquête uit 2006 geven bewoners gemiddeld een 7,4 als rapportcijfer voor Wormerland als plaats om in te leven.

Top 5 genoemde steekwoorden Wormerland, 2006	
1	Rustig
2	Dorps
3	Gezellig
4	Groen
5	Landelijk

De gemeente wil de tevredenheid ook richting de toekomst waarborgen. Dit leidt tot de volgende aandachtspunten in het woonbeleid.

Aandacht voor de **kwaliteit van de openbare ruimte en de inrichting van de woonomgeving**. Wormerland kent geen grootschalige leefbaarheidproblemen. Bij het investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en de openbare ruimte houdt de gemeente rekening met de bevolkingssamenstelling van de wijk. In een wijk waar bijvoorbeeld veel ouderen wonen, is speciaal aandacht voor de toegankelijkheid en veiligheid van de openbare ruimte (bijv. geen hoge stoepen of andere obstakels en goede verlichting). In een wijk met veel gezinnen is extra aandacht nodig voor de voorzieningen voor kinderen en jongeren, zoals sportveldjes, speeltuinen en buurtcentra.



Een vitale gemeente met leefbare kernen, impliceert een goed **voorzieningen-aanbod** in het algemeen. De gemeente Wormerland kiest voor een concentratie van voorzieningen in Wormer. De ontwikkeling van het centrumgebied, met de Multi Functionele Accommodatie (MFA) betekent een grote verbetering van het voorzieningenniveau. Men kan hier straks terecht voor de dagelijkse boodschappen, voor de bibliotheek of andere sociaal-culturele activiteiten.

In de overige kernen is het vrijwel onmogelijk om winkelvoorzieningen te behouden. Wél wil de gemeente ook in deze kernen zorgen voor een basis aan welzijn en zorg (zoals ruimte voor ontmoeting). In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) heeft de gemeente daarin ook een verantwoordelijkheid. Dit betekent dat de gemeente initiatieven tot het opzetten van

kleinschalige woonvormen of voorzieningen zal ondersteunen. De gemeente werkt haar beleid op dit punt uit in de nieuwe beleidsnota WMO.

De kernen in Wormerland hebben elk een eigen karakter en kennen een grote sociale cohesie. De gemeente kiest dan ook nadrukkelijk voor variatie in het woonaanbod op kernniveau. Niet eenzelfde variatie in elke kern; dat doet onrecht aan de diversiteit. Daarbij realiseert de gemeente zich dat veranderingen van de woningvoorraad in de kleinere kernen gering zijn: er is nauwelijks ruimte voor nieuwbouw. Kansen voor woningbouw in de kleine kernen worden zoveel mogelijk benut voor starters en senioren.

3.5 Positie in de regio

Wormerland maakt deel uit van de regio Waterland en ligt ingeklemd tussen de stedelijke gemeenten Zaanstad en Purmerend. Wormerland valt op door het landelijke karakter, met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Zoals al gesteld wil Wormerland jonge huishoudens en huishoudens met kinderen aan zich binden. Daartoe wordt de woningvoorraad verder uitgebreid dan nodig voor autonome ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling (waaronder gezinsverdunning). Ook omliggende gemeenten kennen een omvangrijke nieuwbouwopgave. Met name Zaanstad en in iets mindere mate Purmerend, hebben voor de komende tien jaar behoorlijk veel woningbouw gepland, merendeels op uitleglocaties. Afstemming naar kwaliteiten en in fasering is van belang om te voorkomen dat woningbouwlocaties te sterk met elkaar gaan concurreren.

3.6 Regierol gemeente

De gemeente Wormerland is verantwoordelijk voor goed wonen met een verscheidenheid aan woonmilieus, waar diverse woonconsumenten hun plek vinden. De gemeente bouwt echter zelf geen woningen. De gemeente Wormerland realiseert zich dat de ambities met betrekking tot groei, kwaliteit en betaalbaarheid vragen om een nadrukkelijke regierol van de gemeente.

Samenwerking met partners is essentieel. De gemeente stuurt met visie en programma's, informatie en communicatie en maakt afspraken met de partners. Deze woonvisie maakt anderen duidelijk wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen. De gemeente zet de instrumenten die zij ter beschikking heeft op het gebied van ruimtelijke ordening, grond en welzijn gericht in om de prioriteiten in beleid te verwezenlijken. Deze woonvisie is daarmee ook een kader voor het eigen handelen.

4

Een gevarieerde bevolking

4.1 Inleiding

Vitaal zijn als gemeente betekent onder meer een evenwichtige bevolkingssamenstelling: jong en oud, arm en rijk. Zoals eerder gemeld is deze ontwikkeling maar tot op zekere hoogte te sturen. De vergrijzing is onvermijdelijk. Ook het fenomeen dat een deel van de jongeren rond hun achttiende Wormerland verlaat om elders te gaan studeren is een ontwikkeling die zich lastig laat beïnvloeden. De gemeente kan wel sturen door voor de mensen die in Wormerland willen blijven of komen wonen, de kansen te vergroten; voorkomen dat mensen vertrekken, of mogelijkheden bieden terug te komen.

Centrale **ambitie** in dit hoofdstuk luidt:

- verbeteren van de kansen voor groepen die het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt,
- inspelen op veranderingen in de bevolkingssamenstelling en daarmee in de woningvraag (vergrijzing),
- inspelen op wensen tot doorstroming,
- en creëren van ruimte voor enige groei, gericht op jonge huishoudens.

Dit hoofdstuk schetst per aandachtsgroep kort de situatie en gaat vervolgens in op wat de gemeente voor de betreffende groep beoogt.

4.2 Voldoende aanbod voor lage inkomens

Een kwart van de huishoudens in Wormerland behoort tot de lagere inkomens, de zogenaamde doelgroep (ca. 1.530 huishoudens).

- Met name in de leeftijdsgroepen 75+ en 65 tot 75 jaar is het aandeel doelgroepers groot: van de 75+ huishoudens behoort 54% tot de doelgroep. Dit percentage ligt hoger dan landelijk gemiddeld (45%)
- Van de jonge huishoudens in Wormerland behoort 29% tot de doelgroep. Dit ligt beduidend lager dan het landelijk gemiddelde (50%).

- Ruim tweederde van de doelgroep (68%) woont in een huurwoning.

De doelgroep is deels aangewezen op de voorraad sociale huurwoningen. In Wormerland staan ruim 2.000 sociale huurwoningen, en vrijwel de gehele voorraad is betaalbaar (tot tweede aftoppingsgrens: €527). Het aantal betaalbare huurwoningen (ca. 1.990) is meer dan het aantal doelgroepshuishoudens (ca. 1.530). Wat aantallen betreft lijkt betaalbaarheid op het eerste gezicht dus geen groot vraagstuk. Het probleem zit in de beschikbaarheid van deze woningen: er komen weinig betaalbare huurwoningen vrij. Dit maakt het moeilijk om een huurwoning te bemachtigen.

Ambitie

De gemeente wil de keuzevrijheid voor mensen met een laag inkomen vergroten. Dat vraagt om voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit én om het vergroten van de beschikbaarheid daarvan.

Voldoende betaalbare huurwoningen

Voor het bepalen van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad zijn de volgende constatering en zijn van belang:

- De verwachting is dat de doelgroep in de toekomst zowel in absolute zin als in relatieve zin (als aandeel van alle huishoudens), zal afnemen. Anno 2006 behoort bijna een kwart (24%) van de huishoudens tot de doelgroep. Richting 2020 is de verwachting dat dit zal zijn afgenomen naar circa 19% (ca. 1.280 huishoudens)⁴.
- Van belang voor het woonbeleid is dat bij lange na niet alle doelgroepshuishoudens een beroep doen op de betaalbare huurvoorraad én dat de betaalbare voorraad deels bewoond wordt door huishoudens met een hoger inkomen.
- Ruim tweederde van de doelgroep in Wormerland woont in een betaalbare huurwoning. Naar schatting woont eenderde in een koopwoning. Bij deze laatste groep gaat het relatief vaak om ouderen, die weliswaar een bescheiden inkomen hebben (AOW, klein pensioen) maar die omdat ze de hypotheek al (nagenoeg) hebben afgelost ook bescheiden woonlasten hebben. In de toekomst bestaat de doelgroep voor een groter deel uit oudere huishoudens. Gezien de huidige woonsituatie van die huishoudens op dit moment (relatief vaak in een koopwoning), mogen we veronderstellen dat het aandeel doelgroepshuishoudens in de koop in de toekomst zeker niet afneemt. Wel wil de gemeente zorgen voor voldoende alternatieven voor de-

voetnoot

⁴ Gebaseerd op ontwikkeling doelgroep in Zaanstad (RIGO, 2007) bij een voorzichtig scenario van koopkracht ontwikkeling. Dit scenario komt overeen met de middellange termijn verkenning van het Centraal Planbureau.

ze huishoudens wanneer de mobiliteit afneemt en/of de behoefte aan zorg zich voordoet (zie paragraaf 4.4).

- Daartegenover staat dat meer dan de helft (58%) van de betaalbare huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven dat van de doelgroep. Van deze groep heeft een belangrijk deel een inkomen tot modaal. Deze huishoudens hebben in Wormerland momenteel relatief weinig kans om een volgende stap in de wooncarrière te maken. De betaalbare huurvoorraad vervult dus ook voor deze groep een belangrijke functie.
- Een deel van de betaalbare huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een bovenmodaal inkomen. Sommigen van hen kiezen bewust voor een huurwoning. We mogen echter veronderstellen dat een deel van deze huishoudens nog wel een stap willen maken. Landelijk gezien is deze groep huishoudens bovengemiddeld verhuisgeneigd. Daarom is er ook aandacht voor het creëren van kansen voor doorstroming. (zie ook paragraaf 4.5).

Concluderend kunnen we stellen dat de omvang van de voorraad betaalbare huurwoningen op zich groot genoeg is om de doelgroep ook in de toekomst te bedienen. Richting 2020 is zelfs een beperkte afname (van circa 9%) mogelijk tot circa 1.800 woningen. Bij de periodieke herijking van de woonvisie is bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van de (slaagkansen van de) doelgroep. Indien nodig wordt bovenstaand uitgangspunt bijgesteld.

In de periode tot 2020 wordt een deel van de betaalbare huurvoorraad vernieuwd: vanwege bouwtechnische gebreken en om in te spelen op de vergrijzing. Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen is nodig om deze vernieuwing mogelijk te maken. Nieuwbouw is voorts gewenst vanuit de optiek van een divers woningaanbod, ook in nieuwbouwgebieden. In hoofdstuk 5 is het (ver)nieuwbouwprogramma verder beschreven.

De gemeente Wormerland heeft de ambitie van 30% nieuwbouw in de sociale sector aan te houden bij nieuwbouwprogramma's. Vertrekpunt van de woonvisie is de zorg dat Wormerland ook in de toekomst een aantrekkelijke gemeente blijft om in te wonen. Daarbij moet eveneens een voldoende aanbod blijven van goedkope woningen, bestemd voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met lage inkomens. Blijkens de marktverkenning behoort ongeveer een vierde van alle Wormerlandse huishoudens tot de doelgroep. Ruim 2/3 deel van deze doelgroep bewoont een sociale huurwoning. Het aantal tot de doelgroep behorende huishoudens zal richting 2020 iets afnemen, maar dit betekent niet dat de hoeveelheid betaalbare huurwoningen dient af te nemen. We zien dat delen van de sociale huurvoorraad in bouw- en/of bouwtechnisch opzicht is verouderd. Dit laatste wordt pregnanter met het oog op de toename van het aandeel ouderen in de doelgroep. Dit vraagt om meer gelijkvloerse en aanpasbare woningen, met name in de huur. Naast de nieuwbouwopgaaf is vernieuwing van een deel van de sociale huurvoorraad ook van groot belang.

De ambitie om 30% sociaal aan te houden komt niet alleen voort uit de lokale behoefte, nu en in de toekomst, maar ook door de accenten, zoals die in het

beleid zijn gelegd. Te weten aandacht voor de betaalbaarheid, de starters en de jonge huishoudens. Daarnaast de forse plannen voor herstructurering van de bestaande sociale huurwoningen. De ambitie past volledig binnen de uitspraken, zoals die binnen de Stadsregio Amsterdam in de regionale woonvisie zijn gedaan.

De 30/70-verhouding geldt in zijn algemeenheid dus gemeentebreed voor alle locaties (met meer dan 10 woningen) en voor de periode tot 2020. Bij een koppeling van locaties kunnen afspraken voor een verdeling over deze locaties worden gemaakt. Dit heeft als voordeel dat per locaties accenten kunnen worden aangebracht qua categorieën woningen, ingegeven door ligging en situering ten opzichte van de voorzieningen.

De gemeente streeft naar flexibiliteit in huur en koop, bijvoorbeeld door mensen zelf te laten kiezen voor huur of koop (bijv. concept 'Te Woon', zie ook par. 4.3). De gemeente maakt afspraken met de corporaties over de omvang van de betaalbare huurvoorraad in relatie tot het huisvesten van de doelgroep, in plaats van het benoemen van een minimaal te behouden betaalbare huurvoorraad.



Koningsvarenflat - Wormer

Vergroten beschikbaarheid: inzetten op doorstroming

Voor woningzoekenden met een laag inkomen is de omvang van de betaalbare huurvoorraad op zichzelf niet zo belangrijk. Voor hen gaat het om de daadwerkelijke beschikbaarheid: om woningen die vrijkomen voor nieuwe verhuur. Daar schuilt een belangrijk knelpunt. Met het op gang komen van de nieuwbouwproductie zullen de slaagkansen van woningzoekenden verbeteren.

Met het nieuwbouwprogramma zet de gemeente in op doorstroming, ook vanuit de betaalbare huurvoorraad. We hebben gezien dat een deel van deze voorraad wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen dan de doelgroep. Ook zijn er senioren die op zoek zijn naar een aangepaste woning nabij voorzieningen. Door deze groepen passende alternatieven te bieden komen betaalbare huurwoningen vrij. In het nieuwbouwprogramma (hoofdstuk 5) wordt dan ook rekening gehouden met aanbod voor deze doorstromers. In het nieuwbouwprogramma is 9% dure huur opgenomen, en 8% betaalbare en 24% middeldure koop. Een onderzoek naar een experiment naar meer passend wonen (doorstromen) zal in de tweede helft van 2008 plaatsvinden. Dit experiment omvat bijvoorbeeld het in de komende drie jaar door middel van stimuleringsmaatregelen vrijmaken van 20 eengezinswoningen in de huursector voor senioren en jonge gezinnen die in een meergezinswoning (flat, appartement) wonen. Aan de deel-

nemers van het experiment zal een financiële handreiking geboden worden door het verkleinen van financiële drempels als huursprong en verhuiskosten.

De financiële gevolgen hiervan zullen in nauw overleg met WORMERWONEN en andere participanten op de sociale huurmarkt worden vastgesteld waarna een eventuele bijdrage van gemeentewege ter goedkeuring aan de raad zal worden voorgelegd. Deze gemeentelijke bijdrage kan gedekt worden uit het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.

Een sociale huurvoorraad geschikt voor ouderen

Een belangrijk deel van de doelgroep in Wormerland is 65 jaar of ouder. Dit wordt in de toekomst alleen maar sterker. Dat betekent dat ook de betaalbare huurvoorraad in de toekomst meer toegerust moet zijn op de wensen van deze doelgroep. Dit vraagt om geschikte woningen, en om nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen, of de mogelijkheid om zorg aan huis te leveren.

De woningcorporaties houden in hun vernieuwingsplannen rekening met de ouder wordende doelgroep. De mogelijkheden om in de bestaande voorraad de woningen geschikt te maken voor ouderen, worden benut. Echter niet alle bestaande huurwoningen lenen zich voor een aanpassing tot geschikte woning voor ouderen. Vandaar dat ook in de nieuwbouw rekening wordt gehouden met de wensen van de oudere bewoner. In paragraaf 4.4 en in hoofdstuk 5 komen we hier op terug.

Kwaliteit en spreiding van sociale huur

De kwaliteit van de sociale huurvoorraad in Wormerland is over het algemeen goed. In de periode tot 2020 is echter een deel zodanig verouderd (zowel in bouw- als woontechnisch opzicht) dat aanpak noodzakelijk is.

Woningstichting Wormer, die 2.000 van de 2.200 huurwoningen in bezit heeft in Wormerland, schat in dat in de komende 15 jaar circa 500 woningen aangepakt moeten worden: ongeveer een kwart van haar bezit. Wat deze aanpak behelst staat nog niet vast; te denken is aan renovatie, verkoop of sloop en nieuwbouw. Met het oog op bovengenoemde ontwikkelingen zal de voorraad na vernieuwing gedifferentieerder van samenstelling moeten zijn en meer moeten aansluiten bij de wensen van senioren. Het programma van de vernieuwing wordt afgestemd met het nieuwbouwprogramma. De uiteindelijke vernieuwingsplannen passen binnen de uitgangspunten van deze woonvisie en worden in overleg met betrokkenen (waaronder de bewoners) uitgewerkt.

De gemeente streeft naar een gespreid aanbod van sociale huurwoningen over de gemeente. De nieuwbouw vindt voornamelijk in de kern Wormer plaats (zie hoofdstuk 5), waardoor nieuwbouw van sociale woningbouw in de overige kernen slechts sporadisch zal voorkomen. De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over behoud van de betaalbare huurvoorraad in deze kernen en over het benutten van kansen die zich daar voordoen om betaalbare huurwoningen te realiseren.

De wijze van aanpak van de bestaande voorraad zal met zorg geschieden. Sloop en/of renovatie zal zorgvuldig tegenover elkaar worden afgewogen. Sloop indien niet anders mogelijk en renovatie indien enigszins mogelijk. Het is van belang dat karakteristieke woonvormen gespaard blijven voor de toekomst. Een gedoseerde sloop van hiervoor in aanmerking komende woningen zal daarom met zorg en in overleg met belanghebbenden worden vastgesteld.

Acties samengevat

- Afspraken maken met de woningcorporaties over kansen van de doelgroep (omvang beschikbaar aanbod, vernieuwing en nieuwbouw)
- In het nieuwbouwprogramma rekening houden met passend aanbod voor doorstromers (betaalbare en middeldure koop en middeldure en dure huur, zie hoofdstuk 4.5 en 5).
- Afspraken maken met de woningcorporaties over vernieuwing van delen van de voorraad, met bijzondere aandacht voor sociale huurwoningen voor senioren.
- Een onderzoek naar een experiment voor meer passend wonen (doorstromen).

4.3 Meer kansen voor starters & binden van jonge huishoudens

De dynamiek in de huursector is laag, de wachttijd voor starters bedraagt ruim 5 jaar in Wormerland. De lange wachttijden voor starters zijn kenmerkend voor de stadsregio Amsterdam (2005: ROA noord 5,7 jaar en ROA totaal 6,7 jaar). Een koopwoning is voor een groot deel van deze groep (nog) niet te betalen. We hebben het dan over mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen, ofwel de 'echte starters'. De prijsstijging is ook een barrière voor huishoudens die de stap van een huur- naar een koopwoning willen maken. Deze groep wordt ook wel koopstarters genoemd.

Ambitie

Met het oog op 'vitale gemeente' zet de gemeente in op aantrekkelijk woonaanbod voor jonge huishoudens die in de gemeente Wormerland willen (blijven of komen) wonen.

Het gaat daarbij om mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen en op zoek zijn naar een huur- of koopwoning (de zogenaamde echte starters), maar ook om huishoudens die de stap van een huur naar een koopwoning willen maken.

Echte starters

Het vergroten van de mogelijkheden van de jonge starters is een van de belangrijkste aandachtspunten van het woonbeleid van de gemeente Wormerland: juist deze groep is van belang om een vitale gemeente te blijven. Bijzondere

aandacht is er voor de ‘dorpse starters’ met name in de kleine kernen; jongeren die zijn opgegroeid in Wormerland en hier willen blijven wonen. Dat neemt niet weg dat een deel van de jongeren Wormerland sowieso (al dan niet tijdelijk) zal verlaten: zij willen gaan studeren of werken te midden van de levendigheid van de grote stad en het studentenleven. De gemeente richt zich op de jongeren die in Wormerland hun eerste huis willen huren of kopen, of mensen die na enige tijd willen terugkeren in Wormerland.

De vraag van jonge starters wordt gekenmerkt door betaalbaarheid: aan het begin van de wooncarrière hebben de meeste van hen niet al te veel te besteden. De gemeente zal daarom zorgen voor uitbreiding en betere toegankelijkheid van woningen in het betaalbare huur- en koopsegment. Kijken we naar de huur, dan zijn de uitspraken uit de vorige paragraaf relevant.

Vergroten bereikbaarheid koop

Daarnaast zijn er de koopstarters, vaak **jonge huishoudens** die soms al in een huurwoning wonen, iets meer te besteden hebben dan de ‘echte’ starters, en op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor koopstarters die op zoek zijn naar een betaalbare tussenwoning van net boven de €200.000, is het aanbod in Wormerland redelijk. Toch blijkt dat een deel van de koopstarters moeite heeft met het vinden van de gewenste koopwoning.

De gemeente wil de bereikbaarheid van de koopsector vergroten om te zorgen dat de jonge koopstarter *nét* dat extra steuntje in de rug krijgt, waardoor jonge huishoudens voor Wormerland kiezen.



Nieuwbouw IJsbaanterrein - Wormer

De gemeente overweegt een **starterslening** in te stellen. De voor- en nadelen worden komende tijd in beeld gebracht, en op grond daarvan wordt een definitief besluit genomen over wel of niet instellen van een starterslening. Indien wordt gekozen voor het instellen van een starterslening, worden de voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening, in overleg met de corporaties uitgewerkt.

In het **nieuwbouwprogramma** is een deel (8%) **betaalbare koop** (tot €200.000) opgenomen, om het aanbod voor jonge huishoudens die voor het eerst willen kopen, uit te breiden. De gemeente wil ervoor zorgen dat minimaal de helft hiervan in het goedkope segment (tot €150.000) gerealiseerd wordt. Het gaat

(ook) om kleine woningen of appartementen, die ook in de toekomst dienst kunnen doen als woningen voor jonge huishoudens. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt richt het grootste deel van de nieuwbouwproductie zich op doorstromers zoals ouderen in een eengezinswoning en gevorderde huishoudens die meer ruimte en kwaliteit wensen. Deze vraag is er, zo blijkt uit de woningmarktanalyse. Als deze vraag verwezenlijkt kan worden, komen betaalbare woningen vrij.

Daarnaast wil de gemeente afspraken maken met de corporaties over **tussenvormen tussen huur en koop**. Woningcorporatie Parteon biedt al een deel van haar bezit Te Woon aan. Dat houdt in dat huidige en toekomstige bewoners zelf de huur- of koopvorm kunnen kiezen. Parteon biedt momenteel twee huurvormen en twee koopvormen aan, waaronder de Koopgarant-regeling (zie onderstaand kader) en wil de keuzemogelijkheden nog verder uitbreiden. Ook Woningstichting Wormer onderzoekt de komende periode de mogelijkheden voor dergelijke constructies. De gemeente onderschrijft de ambitie van de corporaties om bewoners op deze manier meer keuze te bieden.

Koopgarant regeling Parteon (juli 2007)

De koper krijgt 25% korting op de koopprijs (voor nieuwbouwwoningen geldt een ander percentage). Bij verkoop is de eigenaar verplicht de woning aan te bieden aan Parteon. Parteon is ook verplicht de woning binnen 3 maanden te kopen. Eventuele waardeinstijging of waardedaling door marktontwikkeling van de woning wordt bij verkoop gedeeld door Parteon en verkoper. Waardeinstijging van de woning door investeringen van de eigenaar, komen geheel ten goede aan de eigenaar en hoeven dus niet gedeeld te worden met Parteon. www.parteon.nl

Acties samengevat:

- Afspraken maken met corporaties over beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen (zie paragraaf 4.2)
- In het nieuwbouwprogramma opnemen van 30% sociale woningen (huur en koop) en inzetten op doorstroming uit de betaalbare huur- en koopvoorraad
- In kaart brengen van voor- en nadelen van een starterslening en op grond daarvan besluiten over al dan niet instellen daarvan
- Stimuleren tussenvormen tussen huur en koop en hierover afspraken maken met de corporaties.

4.4 Ouderen en zorgbehoevenden

Wormerland kenmerkt zich door relatief veel oudere huishoudens. In het bijzonder is het aandeel huishoudens van 60 tot 80 jaar in Wormerland groter dan het landelijk gemiddelde en dat van buurgemeenten Zaanstad en Purmerend. Het aandeel ouderen neemt toe: in 2006 is een kwart van de huishoudens 65+, richting 2020 is dat eenderde.

De vergrijzing heeft consequenties voor de woningmarkt: ouderen zijn minder verhuisgeneigd, waardoor de dynamiek op de woningmarkt verder afneemt.

Ouderen zijn doorgaans kritische consumenten en de behoefte aan combinaties van wonen en zorg neemt toe.

Ambitie

De gemeente Wormerland wil ouderen en mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels gehandicapten, deels mensen met psychosociale problemen) in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

- *De gemeente wil het aanbod vergroten voor ouderen die nog een stap in de wooncarrière willen maken maar (nog) geen behoefte hebben aan zorg, de zogenaamde vitale ouderen.*
- *De gemeente draagt samen met de woningcorporaties en zorginstellingen zorg voor een voldoende aanbod aan geschikte woningen en het afstemmen daarop van het aanbod aan welzijn en zorg.*

De opgave om bovengenoemde ambitie te bereiken bestaat uit verschillende componenten:

- uitbreiden van het aanbod geschikte woningen (diversiteit aan concepten)
- in kaart brengen en monitoren van het aanbod zorg en welzijn/ dienstverlening en op grond daarvan, eventueel aanbod vergroten
- coördinatie: afstemmen van het aanbod wonen, zorg en welzijn
- een goede informatievoorziening richting de klanten.

De woonwensen van ouderen en anderen met een zorgvraag zijn gevarieerd, ook de uitgangssituatie verschilt. Wat betreft de woningvraag wordt in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt in 'vitale ouderen' en 'zorgbehoevenden'.

Vitale ouderen

Veel senioren zijn nog heel actief, hebben geen behoefte aan zorg en zijn al helemaal niet van plan te verhuizen. De mensen uit deze groep die er wel voor kiezen om te verhuizen, anticiperen doorgaans wel op het ouder worden. Dit wil niet zeggen dat ze op zoek zijn naar een ouderen- of zorgwoning. Wel zien we meer aandacht voor beperken van het onderhoud, toegankelijk zijn van de woning of de mogelijkheid een bad- en slaapkamer op de begane grond te maken. Ook heeft deze groep meer oog voor het voorzieningenaanbod in de nabije omgeving.

Voor de gemeente Wormerland staat keuzevrijheid voorop. Dat betekent dat de gemeente ook actief wil inspelen op de wensen van deze groep ouderen die willen verhuizen. Vanwege de kansen voor deze groep zelf én met het oog op doorstroming. Dat vraagt om een meer **gevarieerde toegankelijke woningvoorraad**, zowel in de koop als de huur, in de betaalbare en de luxere segmenten.

De huidige praktijk (landelijk) laat zien dat ondanks aantrekkelijk aanbod de afzetbaarheid van appartementen tegen valt. Er zijn tal van redenen te bedenken waarom men de verhuistap (nog) niet zet. De gemeente gaat in gesprek

met corporaties, makelaars, ontwikkelaars om te bezien op welke manier ingespeeld kan worden op verhuishwensen van 'vitale ouderen'. Te denken valt aan **betere communicatie en voorlichting**, of de al eerder genoemde **tussenvormen** die de stap van huur naar koop of andersom minder groot maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit in woonwensen en bestedingsruimte. De veronderstelling is dat de vitale ouderen die nog wel een stap wil maken, over het algemeen ook wat meer bestedingsruimte hebben. In het nieuwbouwprogramma wordt hiermee rekening gehouden. Kansen doen zich direct al voor in de Poort van Wormer.

Nieuwbouw is standaard aanpasbaar. Dit maakt het mogelijk dat mensen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. Bij nieuwbouw en herstructurering op locaties nabij voorzieningen, zet de gemeente in op passend aanbod voor ouderen. Het centrumplan van Wormer omvat onder andere nieuwe (betaalbare) appartementen voor ouderen, waar zorg geleverd kan worden.

Bijna de helft (45%) van de 65-plussers woont in een koopwoning en zal daar waarschijnlijk blijven zo lang als mogelijk is. Dat geldt zeker ook voor de ouderen in de kleine kernen. Om dit te ondersteunen zet de gemeente in op een goede **dienstverlening**: onderhoud aan de woning, klussen in huis, boodschappen doen etc. De gemeente participeert in het project WonenPlus.⁵ WonenPlus heeft tot doel zelfstandig wonende ouderen te ondersteunen.

Een deel van de ouderen heeft voldoende te besteden en is bovendien mondig genoeg om de gewenste diensten zelf te regelen en in te kopen. Het zijn vooral de ouderen die minder te besteden hebben of minder snel voor zichzelf opkomen, die gebaat zijn bij een project als WonenPlus. Dit onderscheid tussen meer en minder vermogende ouderen is belangrijk, zeker omdat in Wormerland een groot deel (circa 42%) van de huishoudens van 65 jaar en ouder tot de doelgroep behoort.

Zorgbehoevenden

Naast de hierboven beschreven vitale ouderen die nog geen zorg nodig hebben, is er een groep die wel degelijk een beroep doet op wonen en zorg. De groep mensen die behoefte hebben aan wonen en zorg neemt toe. Het gaat daarbij overigens niet alleen om **ouderen**, maar ook om **andere mensen met lichamelijke en/ of geestelijke beperkingen**. Veel mensen willen zo lang mogelijk in een reguliere woning blijven wonen, desnoods met de nodige aanpassingen. De woningmarktverkenning laat een groeiende behoefte zien aan aanpasbare woningen en combinaties van wonen met zorg.

De doelstelling van de gemeente is om een zodanig woon-, zorg- en welzijnsaanbod te hebben in Wormerland, dat mensen met een zorgvraag naar wens kunnen wonen. Hieronder schetsen we de behoefte aan wonen en zorg en we

voetnoot

⁵ WonenPlus Wormerland is een samenwerkingsverband van de gemeente Wormerland, Woningstichting Wormer, Zorgcentrum Torenerf, Evean, Scwo en Senioren Overleg Wormerland.

geven het huidige aanbod weer aan woonzorgvormen. Dit geeft een beeld van de opgaven op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren.

Vraag en aanbod wonen en zorg

Door de extramuralisering van de zorg, in combinatie met de vergrijzing, neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden toe.⁶ Deze woningen zijn geschikt voor ouderen of zorgbehoevenden die met thuiszorg zelfstandig kunnen wonen.

Daarnaast zijn er mensen die een intensievere vorm van zorg nodig hebben, zij zijn aangewezen op woonvormen die worden gerekend tot de categorie verzorgd (zorg in directe omgeving) en beschermd wonen (24-uurs toezicht en/of begeleiding). In 2015 blijkt er behoefte aan 130 eenheden waar 24-uurs toezicht en/ of begeleiding geleverd kan worden. Tot 2020 neemt deze behoefte met 15 eenheden toe. Wat betreft wooneenheden waar zorg in de directe omgeving geleverd kan worden is er in 2015 een behoefte van 235 eenheden en 265 in 2020.⁷

De volgende tabel toont het huidige aanbod woonzorgvormen in Wormerland.

Aanbod woonzorgvormen	Locatie	Beschermd + Verzorgd	Seniorenwoningen
Torenerf, plaatsen / kamers in zorgcentrum	Wormer	72	
Torenerf, zorgwoningen	Wormer	128	
Woningen voor gehandicapten Prinsentich- ting, Prins van Oranjestraat	Wormer	12 (in 6 egw)	
Seniorenwoningen WSW	Wormer		251
Seniorenwoningen Woonzorg NL Wiekstraat	Wormer		20
totaal		212	271

Opmerkingen bij de tabel:

- De seniorenwoningen van Woningstichting Wormer zijn meegenomen in het overzicht. De corporatie constateert dat een deel van de woningen vanwege de ligging of bouw- en woontechnische kwaliteiten eigenlijk niet meer voldoet.
- Het aanbod van Torenerf betreft het huidige aanbod én de uitbreidingsplannen die definitief gerealiseerd gaan worden. In totaal heeft Torenerf (bestaand + nieuw) 72 kamers/plaatsen en 128 woningen.

Als we vraag en aanbod met elkaar confronteren valt het volgende op:

voetnoot

⁶ In de woningmarktverkenning is op basis van kengetallen een toename berekend van 70 rolstoelgeschikte woningen en 330 aanpasbare woningen in de periode 2006-2020.

⁷ Deze kengetallen hebben betrekking op een brede groep zorgvragers, niet alleen ouderen.

- Het huidige aanbod aan woonzorgvormen is niet toereikend voor de toekomstige behoefte. De tekorten doen zich voor in zowel de categorie beschermd wonen als verzorgd wonen, alsook in de categorie seniorenwoningen.
- Relatief beperkte uitbreiding van beschermd wonen lijkt voldoende om de behoefte op te vangen, zeker wanneer we de uitbreidingsplannen van Torennef in ogenschouw nemen.
- Een grotere opgave zit in de categorie verzorgd wonen. Buiten de zorgwoningen nabij het zorgcentrum in Wormer zijn er geen woonzorgcomplexen of kleinschalige woonzorgvormen in Wormerland.
- Het aanbod geschikte woningen (rolstoelgeschikt en aanpasbaar) is slechts deels in kaart te brengen. Daarbij moeten we er rekening mee houden dat een groot deel van deze behoefte in de reguliere voorraad opgevangen zal moeten en kunnen worden. Op dit moment is het aantal geschikte woningen voor ouderen niet toereikend. Van de bestaande voorraad is circa 23% toegankelijk. Dat wil overigens niet zeggen dat de woning wat kwaliteit en comfort betreft aansluit bij de woon- en zorgwensen van deze tijd. De toename in de behoefte tussen 2006 en 2020 is 70 rolstoelgeschikte en 330 aanpasbare woningen.

Verbeteren aanbod wonen, zorg en welzijn

De gemeente wil via verschillende wegen het aanbod op het gebied van wonen, zorg en welzijn verbeteren:

- Waar mogelijk wordt ingezet op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad om deze geschikt te maken voor zorgbehoevenden. Woningstichting Wormer constateert dat een deel van hun seniorenwoningen niet meer geschikt zijn vanwege hun ligging of anderszins. De gemeente maakt afspraken met de corporaties over het benutten van kansen die er zijn om de bestaande huurvoorraad toegankelijk te maken.
- Bovenstaande gaat om aanpassingen in de huurvoorraad. Ook veel eigenaarsbewoners willen de woning aanpassen of uitbreiden waardoor ze langer in de betreffende woning kunnen blijven. De gemeente beziet of er belemmeringen zijn vanuit het ruimtelijke beleid en zo ja, welke daarvan (onder voorwaarden) kunnen worden verholpen.
- De gemeente informeert oudere eigenaarsbewoners actief over de -soms relatief eenvoudige- ingrepen om de woning beter geschikt te maken. Ook gaat ze in overleg met de corporaties en de zorginstellingen over eventuele ondersteuning daarbij.
- Een aanzienlijk deel van de opgave op het gebied van wonen en zorg krijgt een plek in de nieuwbouw. Woningstichting Wormer en Woningcorporatie Parteon houden in hun plannen voor nieuwbouw en herstructurering rekening met de woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden. De relatie (in geografische zin) met het voorzieningenaanbod is daarbij van belang.

- De gemeente wil wijken waar jong en oud, zorgbehoevend en vitaal, naast elkaar wonen. Dat betekent dat al te grote concentraties van ouderenhuisvesting worden vermeden.
- De gemeente zet in op kleinschalige woonzorg clusters. In Wormer wordt aansluiting gezocht bij bestaande seniorencomplexen, bijvoorbeeld uitbreiden van het complex met zorgwoningen en een zorgpost, activiteitenruimte e.d. In de kleinere kernen gaat het om kleinschalige woonvormen (voor ouderen en gehandicapten). Kansen die zich voordoen worden actief benut. De gemeente gaat in gesprek hierover met zorgaanbieders en corporaties.
- De gemeente houdt in de planvorming rekening met de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze moet veilig en toegankelijk zijn, ook voor ouderen en gehandicapten, en moet ruimte bieden voor ontmoeting.
- De gemeente faciliteert het realiseren van specifieke woonvormen voor mensen met psychosociale problemen.

Samenhang wonen, zorg en welzijn

Alleen een goede woning is voor een zorgbehoevende niet voldoende om zelfstandig te kunnen wonen. Want wat moet je als oudere in een afgelegen wijk waar geen voorziening te bekennen is? Met andere woorden, de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn moet er ook letterlijk zijn: zorg of dienstverlening op korte afstand of in ieder geval beschikbaar. Onderstaand enkele aandachtspunten die in de discussie over wonen met zorg en welzijn naar voren zijn gekomen. Verdere uitwerking vindt plaats in het kader van het WMO beleidsplan dat naar verwachting begin 2008 zal worden vastgesteld.

- In navolging van de concentratie van (zorg-)voorzieningen in Wormer, wordt ook wonen met zorg grotendeels op centrale locaties in Wormer gerealiseerd. Het is niet mogelijk om in elke kern een zorgsteunpunt te hebben, maar kansen om bestaande ontmoetingspunten (welzijn) uit te breiden met een zorgfunctie of ontwikkeling van kleinschalige woonzorgvormen, worden benut. De resultaten uit het project WonenPlus geven meer inzicht in de behoefte aan wonen, zorg, welzijn en dienstverlening.
- Torenerf verleent zorg- en welzijnsdiensten vanuit het zorgcentrum, en biedt wijkgerichte activiteiten aan (zorgarrangementen en maaltijdvoorziening) in de directe omgeving van het zorgcentrum (gebied tussen Dorpsstraat en Kokerstraat).
- Evean verzorgt in principe overal in Wormerland thuiszorg, ook in de kleinere kernen.
- Elke kern heeft een dorpshuis en dat moet ook zo blijven. Hier zijn geen zorgfuncties in verenigd, maar het dorpshuis heeft wel een functie op het gebied van welzijn. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en gezamenlijk activiteiten ondernemen. In het centrum van Wormer komt een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin sociaal-culturele en welzijnsactiviteiten worden aangeboden.

Sterke lokale binding koesteren en benutten

Wormerland kenmerkt zich door een relatief grote onderlinge betrokkenheid. Vooral in de kleine kernen is de sociale samenhang tussen de bewoners vrij sterk. Dit maakt dat mensen zich verbonden voelen met hun woonplek en de bewoners.

De ouderen zijn voor een groot deel aangewezen op de steun en hulp van familie, vrienden en burens. Pas als men het niet meer zelf kan oplossen en de zorgbehoefte te groot wordt, valt men terug op de institutionele zorgverlening. Om de sociale samenhang te koesteren, en de onderlinge zorg en ondersteuning te regelen is het van belang dat de bevolking divers blijft. Jong en oud, arm en rijk, door elkaar.

De Wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO), op 1 januari 2007 in werking getreden, sluit aan op het idee van eigen verantwoordelijkheid en zorg voor elkaar. Mensen zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het regelen van zorg of diensten, zowel voor zichzelf als voor elkaar. Pas als mensen de zorg of hulp niet zelf kunnen regelen, komt de gemeente in beeld. Dan gaat het onder meer om woningaanpassingen en een goed voorzieningenaanbod (zorg en welzijn), dat mensen in staat stelt om zelfstandig te wonen en 'mee te doen' in de samenleving.

Op dit moment is een WMO-raad in oprichting en is men bezig met het opstellen van een beleidsplan WMO. Ook wordt gewerkt aan het opzetten van een WMO-loket waar bewoners informatie kunnen halen m.b.t. de WMO en wonen, zorg en welzijn in het algemeen.



Nieuwbouwlocatie beschuitedstoren nabij zorgcentrum Torenerf

Bijzondere doelgroepen

Naast de hiervoor genoemde mensen die zorg nodig hebben, zijn er ook mensen die vanwege andere problemen begeleiding nodig hebben bij het (opnieuw) zelfstandig wonen. We hebben het dan bijvoorbeeld over mensen die veel overlast veroorzaken, maar ook over mensen als ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, daklozen enzovoorts.

Voor de eerste groep is het tweede kansbeleid van belang, zoals dat voor de regio Zaanstreek is vastgelegd. Deze afspraken worden periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Over de rol van de gemeente in het huisvesten en begeleiden van daklozen, ex-psychiatrische patiënten enzovoorts, is afstemming met

de regio noodzakelijk. Dit wordt later verder uitgewerkt in het kader van de beleidsnota WMO.

Acties samengevat

- In het woningbouwprogramma rekening houden met de woonwensen van de ‘vitale ouderen’.
- De voorraad woningen waar zorg geleverd kan worden uitbreiden (van aangepaste woningen tot en met kleinschalige woonzorgcombinaties).
- Behouden van WonenPlus en blijvende aandacht voor ondersteuning van ouderen (m.n. gericht op ouderen met een bescheiden inkomen).
- Maken van afspraken met corporaties over de mogelijkheden bestaande woningen aan te passen.
- In gesprek gaan met zorgaanbieders en corporaties over de behoefte en de mogelijkheden van kleinschalige woonzorgvormen.
- Opstellen Beleidsplan WMO, met daarin de plannen voor het aanbod wonen, zorg en welzijn en uitwerking beleid t.a.v. bijzondere doelgroepen.

4.5 Wooncarrière bieden

De woningmarktverkenning laat zien dat in Wormerland een groot aantal ‘kwaliteitsvragers’ wonen. Dit zijn huishoudens die verder gevorderd zijn in de wooncarrière en nog wel een stap willen maken. We zien dat vrijstaande en 2 onder 1 kap koopwoningen erg gewild zijn. De kwaliteitsvraag doet zich nu al voor en wordt richting 2020 meer manifest. Tegemoet komen aan de behoefte van kwaliteitsvragers kan door het uitbreiden van het aanbod ruime woningen en het vergroten van de mogelijkheden bestaande woningen aan te passen of uit te breiden.

Ambitie

De gemeente Wormerland wil kansen bieden aan huishoudens die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Door het aanbod voor hen te vergroten, wordt via doorstroming bijgedragen aan de kansen voor lage inkomens en jonge huishoudens.

Uitbreiden van de voorraad luxere woningen

Om kwaliteit te bieden aan de zogenoemde ‘gevorderde huishoudens’ wordt het aantal woningen in de duurdere prijsklasse vergroot. De vraag van de gevorderde huishoudens gaat voornamelijk uit naar luxe (en dus ook duurdere) woningen. We hebben het dan voornamelijk over grondgebonden koopwoningen van het type vrijstaand of twee-onder-een-kap, met redelijk wat ruimte in en om de woning.

Met de bouw van dure koopwoningen worden relatief lange verhuisketens opgestart. Dit betekent dat ook bestaande koop- en huurwoningen (van goedkoop tot duur) daardoor vrijkomen. Inspelen op de wens van kwaliteitsvragers heeft op die manier ook een positief effect op de dynamiek in andere segmenten.

Zelf realiseren van woonwensen

De variatie aan wensen ten aanzien van grootte en indeling van de woning is groot. Het is dus niet verbazingwekkend dat mensen graag meer invloed willen uitoefenen op het ontwerp voor nieuwbouw of zelf aan de slag willen met de bouw of verbouw van een woning. De gemeente Wormerland wil hierop inspelen, door de mogelijkheden te vergroten een bestaande woning aan te passen of uit te breiden. Een verhuizing is namelijk niet altijd nodig om aan veranderende wensen tegemoet te komen. De gemeente past waar nodig bestemmingsplannen en welstandsregels aan, zodat bewoners meer mogelijkheden krijgen hun huidige woning aan te passen of uit te breiden.

Acties samengevat

- Opnemen van eenderde duur en een kwart middeldure koop in het nieuwbouwprogramma.
- Vergroten van de mogelijkheden voor het aanpassen of uitbreiden van bestaande woningen.

4.6 Woonruimteverdeling

Binnen de Stadsregio Amsterdam werken gemeenten en corporaties samen op het gebied van woonruimteverdeling. De woningmarkt houdt nu eenmaal niet op bij de gemeentegrens. Woningen worden aangeboden via het aanbodsysteem (Woningnet). Woningzoekenden van binnen de regio kunnen zich zodoende makkelijker vestigen in een andere gemeente binnen de regio. Verschillende criteria bepalen of iemand in aanmerking komt voor een woning. De regels, en de uitzonderingen daarop, zijn vastgelegd in het convenant woonruimteverdeling.

Momenteel worden nieuwe afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam. Een van de voorgestelde wijzigingen betreft de lokale beleidsvrijheid om specifieke lokale knelpunten op te lossen. De mogelijke lokale beleidsruimte wordt voor kleine gemeenten in de Stadsregio, waar onder Wormerland, vergroot naar 70% (voor bestaande woningen en nieuwbouw). Daarbovenop kan de gemeente Wormerland in overleg met de corporaties 5% extra ruimte krijgen voor maatwerk.

Ook heeft de Stadsregio voorstellen gedaan voor doorstromingsbevorderende maatregelen en voor het instellen van regionale labels. Hiermee beoogt de Stadsregio de kansen voor woningzoekenden te verbeteren. Eind 2007 neemt de

Regioraad een besluit over het voorstel tot actualisatie van de spelregels voor woonruimteverdeling, waarna een nieuwe Regionale Huisvestingsordening zal worden opgesteld.

De gemeente Wormerland staat positief tegenover het voorstel voor aanpassing van de regels. Of de gemeente de lokale beleidsruimte ook maximaal zal benutten, is nog maar de vraag: centraal staat dat de kansen voor de Wormerlandse woningzoekenden worden gewaarborgd. Tegelijkertijd is toegankelijkheid van de Wormerland voor nieuwe jonge huishoudens van belang met het oog op de vitaliteit. Lokaal maatwerk wordt in elk geval in gezet ten behoeve van de kansen van starters in de kleinere kernen.

De gemeente volgt de kansen van de verschillende woningzoekenden en zet waar nodig de lokale beleidsruimte in. Dit is een vast onderdeel van het overleg met de woningcorporaties.

Acties samengevat

- Volgen van de ontwikkelingen in kansen van verschillende groepen woningzoekenden.
- Benutten van de lokale beleidsruimte voor het oplossen van lokale knelpunten, waaronder de kansen van starters in de kleinere kernen.

5

Aanpassen en uitbreiden

Na een korte beschrijving van de uitgangspunten ten aanzien van vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad, volgt in paragraaf 5.2 de opgave in de bestaande voorraad en in paragraaf 5.3 het gemeentebrede nieuwbouwprogramma en in 5.4 worden enkele accenten aangegeven voor de kernen.

5.1 Uitgangspunten

Het aantrekkelijke van Wormerland als woongemeente is de combinatie van rustige en groene woongebieden in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De gemeente is trots op de rust en het groen dat Wormerland haar bewoners en bezoekers te bieden heeft, en wil ook dat deze kwaliteit behouden blijft op de lange termijn. Daarbij heeft de gemeente een vitaal en divers Wormerland voor ogen. Vandaar dat inspelen op de woonwensen van de huidige bewoners én van nieuwe jonge inwoners prioriteit heeft.

De woonvoorkeuren van mensen nu en de vraag van de bevolking in de toekomst enerzijds en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad anderzijds, maken het noodzakelijk om de bestaande voorraad te vernieuwen en uit te breiden door middel van nieuwbouw. De volgende uitgangspunten geeft de gemeente mee:

- De gemeente streeft naar enige mate van groei van de woningvoorraad, met het oog op de vitaliteit en het aantrekken van jonge inwoners.
- Om de bestaande kwaliteiten (rust en groen) te benutten is het gewenst om voornamelijk te bouwen binnen de bestaande kernen.
- De gemeente beziet waar en onder welke voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de ruimte die de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen biedt om te bouwen buiten de kernen. Dat betekent dat kansen voor bijzondere projecten (bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen voor ouderen of waterwoningen) die zich voordoen buiten de contouren uit het Streekplan niet bij voorbaat worden weggeschoven. Behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn belangrijke criteria daarbij.

- Kwaliteit van de woon- en leefomgeving *binnen* de kernen is eveneens belangrijk, wat betekent dat er naast woningbouw ook oog moet zijn voor groen, openbare ruimte en voorzieningen.
- De gemeente zet in op variatie in het woonaanbod op kern- en wijkniveau, zodat woningzoekenden keuzevrijheid hebben en sociale samenhang wordt bevorderd.
- Het programma voor vernieuwing en nieuwbouw is gebaseerd op de ambities uit het vierde hoofdstuk: oplossen van knelpunten en inspelen op toekomstige ontwikkelingen in de woningvraag.
- Er is duidelijk meer behoefte aan ‘betere’ woningen: woningen met meer kwaliteit en comfort, meer dure grondgebonden koopwoningen.
- De vraag naar huurwoningen blijft bestaan. Vraag komt vanuit de doelgroep (bescheiden inkomens), en specifiek van starters en ouderen met een bescheiden inkomen.
- De vraag naar toegankelijke woningen voor ouderen neemt toe door de vergrijzing, zowel in de huur als in de koop.
- De ambitie van de gemeente om vitaal te blijven, starters te behouden en jonge huishoudens aan te trekken, betekent extra aandacht voor betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.
- De gemeente Wormerland streeft naar afstemming van de plannen met gemeenten in de regio. Met name Zaanstad heeft een behoorlijke nieuwbouwambitie, waarmee rekening moet worden gehouden.⁸

5.2 Vernieuwen bestaande voorraad

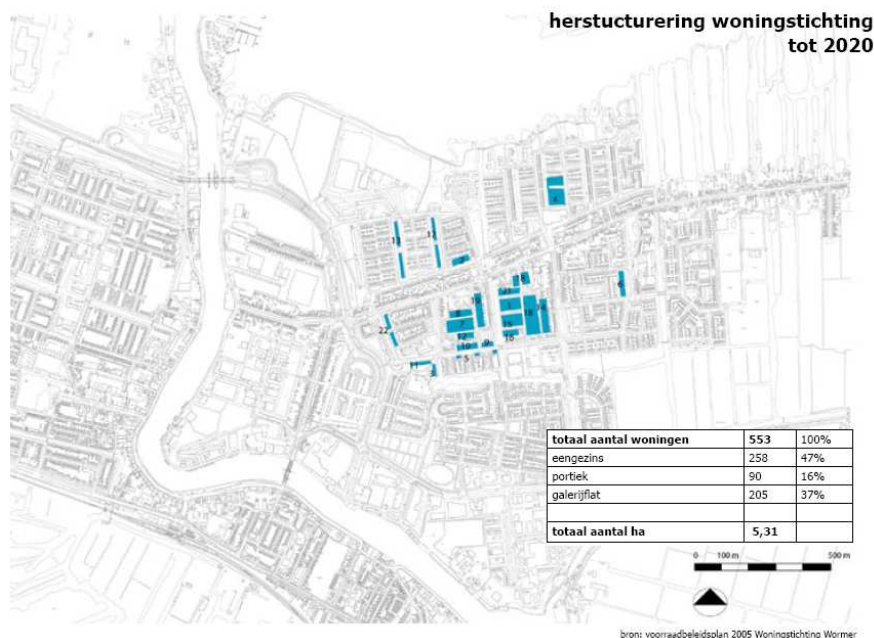
Woningstichting Wormer heeft onlangs strategisch voorraadbeleid ontwikkeld waarin een forse vernieuwingsopgave is beschreven voor de periode 2007-2020. Woningstichting Wormer gaat ongeveer een kwart van haar bezit aanpakken vanuit de constatering dat een deel van het bezit bouwtechnisch verouderd is en/of niet meer aansluit bij de wensen van (toekomstige) bewoners. Met de vernieuwing wil de Woningstichting haar woningaanbod klaarstomen voor de toekomst. We hebben het dan over ongeveer 500 woningen. Dat kan zijn sloop en vervangende nieuwbouw, maar ook renovatie of verkoop. Op de volgende kaart zijn de herstructureringslocaties aangegeven. De Molenbuurt is het gebied waar de herstructurering van het woningbezit van Woningstichting Wormer zal beginnen. In deze wijk staan veel kleine verouderde eengezinswoningen, die

voetnoot

⁸ Voor de periode 2005-2009 streeft Zaanstad naar nieuwbouw van 5.500 woningen, ofwel een jaarlijkse bouwproductie van 1.100 woningen. Starters en jongeren zijn een belangrijke aandachtsgroep van beleid in Zaanstad, maar ook doorstroming heeft prioriteit. De komende jaren wordt in Zaanstad ongeveer 30% sociaal gebouwd, de resterende nieuwbouw bestaat uit middeldure en dure woningen.

woontechnisch niet meer van deze tijd zijn. De Molenbuurt is gunstig gelegen, dichtbij het centrum en de (zorg)voorzieningen.

Afbeelding 3 Herstructurering Woningstichting Wormer



De plannen moeten nog worden uitgewerkt. Woningstichting Wormer en de gemeente zullen visie en plannen opstellen in nauw overleg met in elk geval de bewoners. Deze woonvisie geldt daarbij als kader. De gemeente geeft de volgende uitgangspunten mee voor de verdere uitwerking:

- Vernieuwing wordt benut om meer differentiatie aan te brengen in de huurvoorraad, zowel in eigendomsvorm, type als uitrustingsniveau.
- Vernieuwing is niet per definitie sloop. Bij de nieuwbouwprogrammering (zie volgende paragraaf) is er rekening mee gehouden dat een deel van de te herstructureren voorraad gesloopt zal worden. De aantallen staan nu nog niet vast. Zodra de plannen concreet bekend zijn, wordt bezien welke consequenties dat heeft voor het nieuwbouwprogramma.
- Er is ruimte om de betaalbare huurvoorraad iets af te laten nemen (tot pakweg 1.800 woningen in 2020). Met het oog op een grotere differentiatie zal het aantal betaalbare huurwoningen in de vernieuwingsgebieden wellicht verder afnemen. Dit zal dan elders moeten worden gecompenseerd. In het nieuwbouwprogramma is rekening gehouden met een deel sloop en is aangegeven hoeveel betaalbare huurwoningen er *gemeentebreed* (vervangende nieuwbouw en uitbreiding) moeten worden gebouwd. Afstemming van de programma's voor de afzonderlijke locaties is dus van belang.
- Belangrijke opgave is het inspelen op de vergrijzing. De vernieuwingsgebieden liggen grotendeels nabij het centrum van Wormer en bieden een uit-

stekende kans om woningen voor vitale ouderen en voor zorgbehoevenden te realiseren.

- De ligging maakt het gebied ook aantrekkelijk om enkele woningen te realiseren voor de eerder genoemde echte starters: betaalbaar en relatief klein.
- Differentiatie vraagt ook om woningen voor andere groepen. Flexibiliteit is van belang: woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt (te maken) zijn.
- Bij de herstructurering van de voorraad is fasering en goede afstemming met de nieuwbouw een must. Dit heeft niet alleen te maken met het realiseren van het totaalprogramma, maar ook met de mogelijkheden voor herhuisvesting.
- Een behoorlijk deel van de te herhuisvesten bewoners in het eerste herstructureringsgebied de Molenbuurt, zijn ouderen met een bescheiden inkomen. Voor de herhuisvesting van deze bewoners is het van belang voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben. Met name het WSV-terrein biedt daarvoor kansen.

Woningbouwvereniging Jisp richt zich hoofdzakelijk op regulier onderhoud van het bestaande bezit. Daarnaast ligt er een kans voor Woningbouwvereniging Jisp om -samen met Woningstichting Wormer- een klein nieuwbouwproject te realiseren in Jisp, gericht op starters en ouderen. Parteon heeft nog nauwelijks woningen in Wormerland en investeert de komende periode vooral in nieuwe woningen in deze gemeente.

5.3 Nieuwbouwprogramma

De omvang en de samenstelling van het nieuwbouwprogramma zijn gebaseerd op:

- De ambities in deze woonvisie ten aanzien van vitaliteit en het vergroten van de kansen van verschillende aandachtsgroepen
- De woningbehoefte zoals die naar voren komt uit de woningmarktverkenning Wormerland (maart 2007)
- De herstructureringsplannen
- De huidige nieuwbouwprogrammering
- De ontwikkelingen en nieuwbouw in de regio (m.n. Zaanstad).

Omvang programma

De gemeente wil in de periode 2007 tot 2020 circa 1.000 à 1.200 woningen bouwen, inclusief vervangende nieuwbouw voor sloop. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte op basis van ontwikkelingen in de eigen bevolking (circa 570 woningen tot 2020). Daarnaast biedt het ruimte voor de plannen van Woningstichting Wormer wat betreft de vernieuwing van de voorraad. Ook geeft het programma van 1.000 à 1.200 woningen ruimte voor extra nieuwbouw met het oog op een vitale gemeente.

De jaarlijkse productie bij onderstaand nieuwbouwprogramma ligt overigens om en nabij de gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie over de afgelopen 10 jaar (bijna 80). Het is dus geenszins een onrealistisch programma.

De nieuwbouwplannen voor de komende jaren, de zogenaamde **plancapaciteit**, tellen op tot 1.000 à 1.200 woningen, dit is exclusief locaties die vrijkomen bij herstructurering. De Poort van Wormer, de Zaandriehoek en het WSV terrein zijn de drie grootste locaties, tezamen goed voor circa driekwart van alle nieuwbouw. De resterende nieuwbouw is gepland op kleinere locaties. Vrijwel alle nieuwbouw is gepland in Wormer, zoals goed te zien is in figuur 5.1.

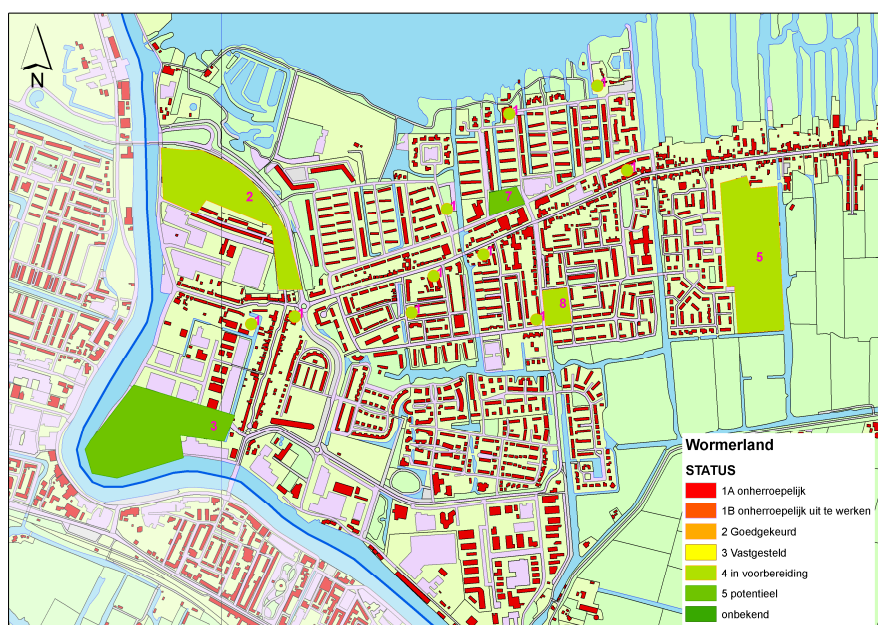


Luchtfoto clubgebouw WSV Wormer

Het grootste deel van de plancapaciteit is nog niet 'hard', maar de gemeente zet zich volledig in om de huidige 'zachte' plancapaciteit om te zetten in harde capaciteit en de plannen ook daadwerkelijk te realiseren.

De constatering is en blijft dat er voldoende ruimte is om 1) de eigen behoefte op te vangen, 2) vernieuwing mogelijk te maken en 3) enige groei te kunnen faciliteren.

Figuur 5-1 Plancapaciteit in Wormerland per 1-1-2007



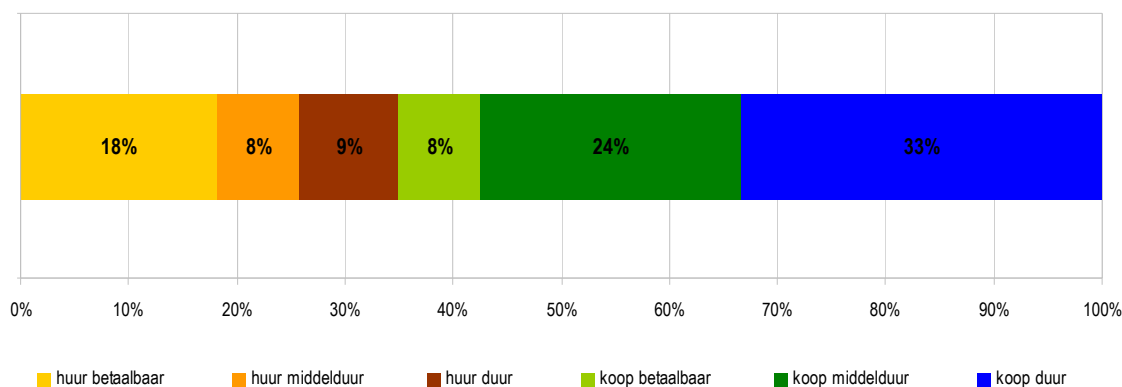
Bron: www.plancapaciteit.nl, bewerking RIGO

Samenstelling nieuwbouwprogramma

De volgende figuur geeft het gewenste bouwprogramma weer voor de periode 2007 tot 2020.

De percentages en aantallen in de volgende figuur en tabel zijn richtinggevend en niet bedoeld als strak keurslijf. Het programma geeft de richting aan voor de periode tot 2020 en geldt gemeentebreed. Per locatie zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar. Bij het periodiek herijken van de woonvisie (zie het eerste hoofdstuk) wordt het programma indien nodig geactualiseerd.

Figuur 5-2 Indicatie gemeentebreed nieuwbouwprogramma 2007 tot 2020



Segmenten	Prijspeil 2007	Indicatie %	aantallen in bandbreedtes	
huur betaalbaar	tot € 527	18%	170	190
huur middelduur	€ 527 - € 622	8%	75	85
huur duur	boven € 622	9%	85	95
koop betaalbaar*	tot € 200.000	8%	75	85
koop middelduur	€ 200.000 - € 275.000	24%	230	250
koop duur	boven € 275.000	33%	315	350
totaal		100%	1.000 – 1.200	

Kenmerken	
verhouding huur - koop	35% - 65%
aandeel betaalbare huur	18%
aandeel sociale huur (< € 622)	26%
aandeel betaalbare koop	8%
gestapeld	± 30%

* waarvan minimaal de helft goedkoop (< € 150.000)

Enkele kwalitatieve uitspraken m.b.t. het nieuwbouwprogramma:

- De nadruk in het nieuwbouwprogramma ligt op middeldure en dure koop (tezamen 57%). Enerzijds komt dit voort uit het streven om de doorstroming te bevorderen, anderzijds om in te spelen op de vraag naar meer kwaliteit.
- Ruim een kwart (26%) van de nieuwbouw is sociale huur. Een deel van de sociale huur, kan in het middeldure segment worden gerealiseerd, omdat 65-plussers dan nog steeds volledig huurtoeslag ontvangen.
- Nieuwbouw van betaalbare huur (18%) is nodig met het oog op vernieuwen van de huidige betaalbare huurvoorraad, en voor het creëren van diversiteit op nieuwbouwlocaties. Hoewel de doelgroep (bescheiden inkomens) wel wat afneemt richting 2020, blijft de behoefte aan betaalbare huur bestaan.
- 8% van de nieuwbouw is betaalbare koop. Een deel daarvan (minimaal de helft) wordt in het goedkope koopsegment gerealiseerd.
- Vanwege het toenemend aantal ouderen, wordt nieuwbouw zoveel mogelijk aanpasbaar en/ of levensloopbestendig gebouwd. Met name geldt dit voor huurwoningen, gezien de grote groep ouderen die tot de doelgroep behoort. Door aanpasbaar en/of levensloopbestendig te bouwen zijn de woningen geschikt voor verschillende groepen (dus niet alléén voor ouderen).
- De vraag naar grondgebonden woningen is in Wormerland groter dan de vraag naar appartementen. Voor de totale nieuwbouw gaan we uit van ongeveer tweederde deel grondgebonden. Op grotere locaties is het wenselijk om een variatie aan woningtypen te hebben. Sommige kleinere locaties lenen zich ook goed voor een klein appartementencomplex.
- Veel ouderen zijn nog niet op zoek naar een echte zorgwoning. Wel is het van belang om een gevarieerd aanbod te hebben aan woningen die toegankelijk zijn. Uitdaging is om de combinatie te maken tussen grondgebonden woningen en geschiktheid voor ouderen. Niet alleen appartementen en eengezinswoningen dus, ook bungalows zijn mogelijk.
- Flexibel en aanpasbaar bouwen maakt het mogelijk dat woningen geschikt zijn voor verschillende groepen mensen. Bijvoorbeeld woningen met extra ruimte op de begane grond zijn zowel geschikt voor ouderen, als voor mensen die aan huis werken.
- Het streven is om een deel van de nieuwbouw in een flexibele eigendomsvorm aan te bieden (tussenvormen huur en koop of keuze laten aan bewoner).
- Naast de eisen uit het Bouwbesluit streeft de gemeente naar het toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het realiseren van woningen met aanvullende kwaliteitseisen zoals Woonkeur, is afhankelijk van de beoogde doelgroep.
- Met het oog op duurzaamheid, staat de gemeente voor:
 - o een aanscherping van de EPC met 10-15%;
 - o renovatie en herstructureringsgebieden (>250 woningen) een EPL van 6,5;
 - o nieuwbouwprojecten (>250 woningen) een EPL van 7;

In een vroeg stadium van de planvorming worden haalbaarheid en kansen voor duurzame energiemaatregelen in kaart gebracht.

- De verdeling van het nieuwbouwprogramma naar segmenten moet beschouwd worden als een indicatieve invulling van de nieuwbouw. De gemeente wil kunnen inspelen op ontwikkelingen in de woningmarkt door het gewenste nieuwbouwprogramma te monitoren en indien nodig bij te stellen. Zie volgende hoofdstuk.
- In een monitor houdt de gemeente bij wat er jaarlijks wordt gerealiseerd en wat er in de planning zit in de verschillende segmenten op de verschillende locaties. Het totaal wordt vergeleken met de gewenste samenstelling van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma. Indien blijkt dat de gerealiseerde en geplande nieuwbouw te ver af gaat wijken van de gewenste nieuwbouw, onderzoekt de gemeente welke projecten bijgesteld kunnen worden. Overigens kan het ook zijn dat het nieuwbouwprogramma bijgesteld moet worden, als ontwikkelingen in de markt of de samenleving daarom vragen.

5.4 Accenten in de kernen

De kernen die samen de gemeente Wormerland vormen zijn verschillend van omvang en karakter. Dit heeft natuurlijk te maken met de geschiedenis en de mensen die er wonen, maar ook met de woningvoorraad en woonomgeving. Voorop staat dat het in alle kernen prettig en mooi wonen is en dat Wormerland geen slechte kernen of buurten kent. Wormer is de grootste kern, zowel in aantallen inwoners en woningen als in het voorzieningenaanbod.



Boerensluis - Oostknollendam

Wormer heeft gezien de ligging en opbouw, de meeste mogelijkheden voor nieuwbouw. Daar krijgt dan ook het grootste deel van de nieuwbouwopgave een plek. In de andere kernen zijn nauwelijks locaties voorhanden: de gemeente staat voor behoud van waardevolle natuurgebieden en binnen deze kernen is weinig ruimte meer. Nieuwbouw is in principe alleen mogelijk bij functieverandering. Zoals aan het begin van dit hoofdstuk al is aangegeven, beziet de gemeente wel waar en onder welke voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden die de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen biedt voor beperkte woningbouw buiten de rode contouren.

Voorgaande paragraaf geeft het woningbouwprogramma voor de gemeente als geheel. Voor elke locatie zijn specifieke programma's denkbaar, samenhangend met de omvang, ligging en het karakter van de locatie. Het is niet mogelijk en zeker niet wenselijk om hier in detail aan te geven op welke locaties welke woningen gebouwd moeten gaan worden. Onderstaand enkele uitgangspunten die richtinggevend zijn bij het invullen van programma's voor specifieke locaties.

- De kern Wormer heeft door de functie als centrumkern de meeste voorzieningen. Dit karakter wordt versterkt met de nieuwe multifunctionele accommodatie.
- Dit betekent dat het grootste deel van de opgave in wonen met zorg en welzijn in Wormer een plek zal krijgen. Veel mensen die minder goed ter been zijn en moeten verhuizen zoeken een woning met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- De meeste woningbouw krijgt een plek op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente wil niet dat alle open plekken in bestaande kernen volgebouwd worden om te blijven zorgen voor voldoende openbare ruimte in de woonbuurten. De locaties waar het om gaat zijn ontstaan door functieverandering, waardoor van verdichting van bestaande buurten geen sprake is. Het zijn de grote locaties Poort van Wormer, de Zaandriehoek en het Eenhoorn- en Bruynvisterrein.
- Nieuwbouw in de kleinere kernen is maatwerk. Waar in Wormer een gevarieerd programma gerealiseerd wordt, is het programma voor de andere kernen extremer: gericht op ('dorpse') starters en jonge huishoudens en op ouderen. Voor de laatste groep gaat het om kleinschalige woonvoorzieningen met zorg. De gemeente gaat in gesprek met de zorgaanbieders om kansen in kaart te brengen.

6

Samenwerken en Regisseren

6.1 Inleiding

Deze woonvisie beschrijft de ambities van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen. De koers die in deze woonvisie is neergezet kan de gemeente niet alleen uitvoeren. Dat hoeft ook niet. Andere spelers zijn doordrongen van het feit dat Wormerland baat heeft bij een samenhangend woonbeleid. Belangrijke partners zijn (onder meer) de woningcorporaties Woningstichting Wormer, Woningbouwvereniging Jisp en Parteon. Wonen is een beleidsterrein dat meerdere spelers raakt: ook aanbieders van zorg en welzijn, makelaars, ontwikkelaars en natuurlijk de bewoners zijn hierbij betrokken. Deze samenwerking komt in paragraaf 6.3 verder aan bod.

De gemeente neemt de regie op zich. De gemeente zet de instrumenten die ze heeft in om activiteiten van derden te richten en te stimuleren. Die inzet zal per thema en/of project verschillen, aansluitend bij de in deze woonvisie geschetste koers. De instrumenten van de gemeente liggen niet alleen op het beleidsveld wonen, maar ook -of vooral- op het gebied van ruimtelijke ordening, grondzaken en maatschappelijke zaken. De gemeente zal ook intern de banden versterken zodat de woonvisie ook richtinggevend is voor de betrokken organisatieonderdelen.

Regierol gemeente

- De gemeente stuurt op hoofdlijnen, laat de realisatie voor een belangrijk deel aan anderen over. De gemeente bouwt of vernieuwt immers zelf geen woningen.
- De gemeente toetst de nieuwbouwplannen aan de woonvisie. Komen de plannen overeen met de ambities op het gebied van wonen?
- De gemeente neemt maatregelen als blijkt dat bepaalde groepen onvoldoende aan bod komen of noodzakelijke opgaven niet worden opgepakt.

Het werkprogramma aan het eind van het hoofdstuk bevat een overzicht van concrete activiteiten en projecten die voortkomen uit de woonvisie. Dit programma wordt jaarlijks voortschrijdend geactualiseerd.

6.2 Uitwerking naar gebieden en projecten

In hoofdstuk 5 is het door de gemeente geambieerde nieuwbouwprogramma gepresenteerd. Dit gemeentebrede bouwprogramma wordt gaandeweg vertaald in programma's voor specifieke locaties.

De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om het woningbouwprogramma direct te sturen. Sturen met subsidies is al geruime tijd niet meer aan de orde. De gemeente moet dus op andere manieren de investeerders zien te bewegen zoveel mogelijk te bouwen wat beleidsmatig gewenst is. Tot de directe sturingsmogelijkheden van de gemeente behoren de gronduitgifte (inclusief grondprijnsbeleid) en het meegeven van randvoorwaarden aan en toetsen van de planontwikkeling. De gemeente zal tevens zorgen voor een goede registratie en monitoring van de ontwikkelingen.

- In 2008 wordt nieuw grondbeleid opgesteld. Het grondbeleid is ondersteunend aan het realiseren van de ambities uit onder meer deze woonvisie. De gemeente gaat uit van actief, facilitair grondbeleid. De gemeente zal niet zelf actief posities innemen. De gemeente bepaalt wel de randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen (middels bestemmingsplannen). De risico's blijven bij de initiatiefnemer. De gemeente verleent medewerking aan plannen mits vooraf overeenstemming is bereikt over de invulling en waarbij alle kosten zijn afgedekt. De nieuwe Grondexploitatiewet⁹ (1 juli 2008 van kracht) maakt het dus mogelijk voor de gemeente om een sterkere regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties.
- In de nieuwe nota grondzaken wordt ook de te hanteren methode voor het vaststellen van de grondprijzen uitgewerkt.
- Op de locaties waar de gemeente zelf de grond in handen heeft, zijn de beïnvloedingsmogelijkheden vanzelfsprekend groter dan op andere locaties. De gemeente stimuleert ook op andere locaties het realiseren van sociale woningbouw en draagt daar via planvorming en inzet van ruimtelijke ordeningsinstrumentarium daartoe actief aan bij.
- Belangrijk instrumentarium ligt voorts op het terrein van **ruimtelijke ordening**. Op 1 juli 2008 zal de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) van kracht zijn. De WRO en het daarop gebaseerde Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) bieden de gemeente diverse instrumenten om het gebruik van de

voetnoot

⁹ In de nieuwe wet is vastgelegd welke regels gelden voor overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en private grondeigenaren. In een exploitatieovereenkomst kan worden geregeld hoe de kosten voor algemene voorzieningen worden verdeeld of welke locatie-eisen van toepassing zijn. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de verdeling van de grondexploitatiekosten kan de gemeente deze kosten publiekrechtelijk verhalen op de private grondeigenaren binnen het gebied.

ruimte (waaronder het wonen) te regelen, zoals structuurvisies, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. In relatie tot de woonvisie zijn deze instrumenten van belang om te kunnen beoordelen of bepaalde activiteiten bij voorbaat zijn uitgesloten door het bestemmingsplan of anderzijds dat de woonvisie vraagt om wijziging of verruiming van bepalingen in het bestemmingsplan of bouwverordening. De gemeente beziet waar deze instrumenten kunnen worden gewijzigd om de in deze woonvisie gestelde ambities mogelijk te maken.¹⁰

- De gemeente neemt de taak op zich de **nieuwbouw** zorgvuldig te **volgen**. Daartoe zet ze alle locaties, van rijp tot groen, voorzien van mijlpalen, voortgang en toelichting, in een planningslijst die periodiek wordt besproken en geactualiseerd. Daarbij wordt de lijst ook naast het programma uit de woonvisie gelegd. Dit is een instrument om te bezien of het programma als geheel op koers ligt en om tijdig actie te kunnen ondernemen waar nodig.

6.3 Overige instrumenten

De gemeente Wormerland heeft gekozen voor een regierol op het gebied van wonen. Naast de hiervoor genoemde instrumenten op het gebied van bouw, grond en ruimtelijke ordening, zet ze ook instrumenten in op het gebied van communicatie en informatie, inzet van middelen en samenwerking/ afspraken met derden.

Communicatie en informatie

Doorwerking van de ambities uit deze woonvisie naar de agenda en projecten van derden is cruciaal. De gemeente zal haar visie dan ook met kracht uitdragen door:

- Bewoners te informeren via de gemeentelijke website en Nieuwsbrief over het woonbeleid (o.a. de hoofdpunten uit de woonvisie) en de mogelijkheden, regelingen en projecten op het gebied van wonen. Te denken valt aan koopsubsidie, projecten die interessant zijn voor doorstromers, energiebesparende maatregelen, etcetera.
- In de samenwerking met corporaties en andere partners de woonvisie levend te houden door deze regelmatig te bespreken en te evalueren (zie ook 6.3).

Specifiek onderdeel van communicatie is het **informatie management**. De gemeente ziet voor zichzelf een belangrijke rol weggelegd in het verzamelen en

voetnoot

¹⁰ In de nieuwe WRO is geregeld dat Rijk, Provincies en gemeenten een Structuurvisie op moeten stellen (voorheen Structuurplan voor de gemeente). De beleidsdoelen uit de Structuurvisie worden uitgewerkt in bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen bepalen de bestemming en het gebruik van de ruimte. In de nieuwe WRO is de positie van het bestemmingsplan versterkt. De Stadsregio Amsterdam is bezig met het ontwikkelen van een regionale Structuurvisie voor de periode tot 2015 (met doorkijk naar 2030).

uitdragen van informatie over de woningmarkt. Daartoe houdt de gemeente eens in de vier jaar een woningmarktonderzoek. En ieder jaar actualiseert de gemeente de kerngegevens m.b.t. wonen in Wormerland. Gegevens over bevolking, woningvoorraad, nieuwbouw, sloop, omvang van de betaalbare huurvoorraad, woonruimteverdelingsgegevens en verkoopgegevens. Het verzamelen van de gegevens gaat in overleg met de corporaties.

Inzet van middelen

De gemeente kan een beroep doen op de verdeling van de middelen uit het **Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)** die de Provincie verdeelt. Het ISV is bedoeld om gemeenten te ondersteunen in maatregelen die de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Er zijn ook andere Provinciale subsidieprogramma's, bijvoorbeeld gericht op bijzondere woonprojecten of experimenten. De gemeente zal in voorkomende situaties bezien of hier een beroep op kan worden gedaan.

De gemeente beschikt over een **volkshuisvestingsfonds**. De hieruit vrijkomende middelen kunnen ingezet worden ter verwezenlijking van doelen op het vlak van de volkshuisvesting. Een deel daarvan wordt benut voor de hierna genoemde starterslening. Doel en criteria voor besteding van de overige middelen uit het volkshuisvestingsfonds worden komend jaar verder uitgewerkt.

Komende tijd wordt informatie verzameld over **startersleningen**. De mogelijkheden en de voor- en nadelen voor Wormerland worden in kaart gebracht. Op basis daarvan wordt besloten of de starterslening wordt ingezet en welke voorwaarden eraan worden verbonden.

Samenwerken/ afspraken met derden

De samenwerking met de **woningcorporaties** is al goed in Wormerland. Door de actieve betrokkenheid van de corporaties bij de totstandkoming van de woonvisie, is er een nog stevigere basis komen te liggen voor samenwerking. Om de kansen voor groepen als starters, bescheiden inkomens en ouderen te vergroten, is de inzet van corporaties onmisbaar. Het werkveld van de corporaties is overigens breder dan alleen het beheren van woningen voor deze groepen. Zij zijn ook actief op het gebied van leefbaarheid en wonen en zorg. De gemeente en de corporaties willen mede op basis van de woonvisie, *prestatieafspraken* maken. De gemeente wil in elk geval afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- Omvang, samenstelling en spreiding van de betaalbare huurvoorraad
- Nieuwbouw en vernieuwing van de betaalbare huurvoorraad
- Verantwoordelijkheden en inzet op het terrein van wonen en zorg, waaronder het aanbod aan geschikte woningen voor ouderen en andere woonzorgvormen
- Vergroten van de bereikbaarheid van de koopsector door tussenvormen tussen huur en koop en aanbod betaalbare koopwoningen
- Duurzaam bouwen/ energiebesparende maatregelen

- Inzet op het terrein van de leefbaarheid
- Overlegstructuur, afstemming en processen

De prestatieovereenkomst zal zowel meerjarige afspraken als korte termijn afspraken bevatten, die jaarlijks worden geactualiseerd.

De woonvisie is ook het vertrekpunt voor het overleg met **ontwikkelaars**. De uitgangspunten van het woningbouwprogramma vormen de leidraad voor dit overleg. De zojuist genoemde nieuwe Grondexploitatiewet geeft de gemeente bovendien meer ruimte om locaties voor sociale woningbouw aan te wijzen, en biedt de mogelijkheid om ontwikkelende partijen mee te laten betalen aan grondexploitatiekosten.

Het vraagstuk rond de huisvesting van mensen met beperkingen en zorgbehoevenden vergt samenwerking met **aanbieders van zorg en welzijn**. Met de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO) is de regierol van de gemeente op dit terrein versterkt en verbreed. De gemeente Wormerland is bezig het WMO-beleid uit te werken. De gemeente wil afspraken maken met de corporaties en aanbieders van zorg en welzijn (in ieder geval Torenerf en Eveen) om ouderen en zorgbehoevenden een goede woonplek te bieden, variërend van zelfstandig wonen met thuiszorg tot woonvormen waar 24-uur zorg beschikbaar is.

Deze woonvisie is in de eerste plaats opgesteld voor de (huidige en toekomstige) **bewoners** van Wormerland. De gemeente wil bewoners actief betrekken bij het wonen in Wormerland. Wonen vormt een vast gesprekspunt met de contactcommissies. Communicatie met de huurdersvereniging is primair een verantwoordelijkheid van de corporaties, maar ook de gemeente wil de banden daarmee versterken, zeker in het kader van de vernieuwing van delen van de sociale huurvoorraad.

Wormerland hecht aan afstemming van het woonbeleid met de **regio**. Dat gaat verder dan de regionale woonruimteverdeling. Afstemming heeft deels al een plek gekregen in de regionale woonvisies van de Stadsregio Amsterdam en de regio Waterland. Afstemming is voorts van belang bij het (volgen van) de (ver)nieuwbouwproductie. Dat is vooral van belang met de gemeente Zaanstad, waar de komende jaren behoorlijk wordt gebouwd. De positie van Parteon, die nu hoofdzakelijk bezit heeft in Zaanstad maar met de bouw in de Poort van Wormer ook nadrukkelijker in Wormerland werkzaam is, noopt ook tot een nauwere samenwerking met Zaanstad. De gemeente Wormerland wil met Zaanstad periodiek overleg gaan voeren over het woonbeleid (m.n. afstemming nieuwbouw).

6.4 Werkprogramma

De volgende tabel bevat het werkprogramma voor de komende periode, gebaseerd op alle acties en toezeggingen die gedaan zijn in deze woonvisie. Jaarlijks wordt dit programma voorschrijdend geactualiseerd. Dit programma is eerst en vooral een beleidsprogramma en bevat zeker niet alle activiteiten. De gemeente onderhoudt afzonderlijk een overzicht van alle (ver-)nieuwbouwlocaties.

Wat	Wie/ trekker	Partners	Start	Planning / uitvoering
Uitwerking grondbeleid	Gemeente		Eind 2007	Raad 17-06-08
Uitwerking en besluit Waterlands Wonen	Gemeente		2008	Afwachten overleg min.VROM en Provincie
Onderzoeken starterslening	Gemeente		Begin 2008	Besluitvorming tweede helft 2008
Overleg over sociale huurvoorraad (omvang, vernieuwing, beschikbaarheid)	Gemeente	Corporaties	Begin 2008	In relatie tot prestatieafspraken
Overleg over tussenvormen huur en koop	Gemeente	Corporaties	Begin 2008	In relatie tot prestatieafspraken
Overleg over vraag en aanbod wonen, zorg en welzijn en in kaart brengen van kansen voor creëren van kleinschalige woonzorgvormen	Gemeente	Aanbieders wonen, zorg en welzijn en corporaties	Voorbereiden in 2008	Regulier overleg
Overleg opstarten met Zaanstad	Gemeente	Gemeente Zaanstad	2008	Regulier overleg
Uitwerking herstructureringsplannen	Woningstichting Wormer	Gemeente	2007	Eerste plan is Molenbuurt, tot 2010
Besteding middelen volkshuisvestingsfonds uitwerken incl. experiment naar meer passend wonen	Gemeente		2008	Uitwerking begin 2009
Maken prestatieafspraken met de corporaties	Gemeente	Corporaties	2008	Conceptafspraken najaar 2008
Verzamelen woningmarktgegevens	Gemeente	Corporaties, makelaars	Jaarlijks	Continu proces
Wijzigingen of verruiming bestemmingsplannen	Gemeente		Jaarlijks	Continu proces
Inzetten beschikbare subsidiegelden	Gemeente		Jaarlijks	Continu proces

