

# Woonplan gemeente Zeevang

Concept



**datum**

6 juni 2013

**werk**

21.405

**onderwerp**

Woonplan

**behandeld door**

Daniel Depenbrock

(KAW)

Kattenhage 1

9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2429

3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14

5642 EH EINDHOVEN

**KAW** Postbus 1527

9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl) [www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Vraag</b>	<b>7</b>
2.1 Demografische ontwikkeling 2003 – 2013	7
2.2 Prognose inwoners en huishoudens	9
2.3 Kwalitatieve woningvraag	12
<b>3. Aanbod en plannen</b>	<b>13</b>
3.1 Huidige woningvoorraad	13
3.2 Actuele plannen voor woningbouw en match met de vraag	15
<b>4. Match tussen vraag en aanbod</b>	<b>17</b>
4.1 Match lagere en middeninkomens en starters	17
4.2 Match wonen en zorg	21
4.3 Match vraag, aanbod en plannen per dorp	24
<b>5. Beleidskeuzes en maatregelen</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1: bronnen</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 2: verslag interview marktpartijen</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 3: verslag interview zorgpartijen</b>	<b>35</b>



# I. Inleiding

## Aanleiding en status van dit stuk

De gemeente Zeevang heeft in 2009 haar Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht vastgesteld. Met oog op marktontwikkelingen en maatschappelijke veranderingen, het herziene coalitieprogramma en de Kademota 2012 wil Zeevang haar woonbeleid herijken en goed onderbouwen.

Dit document geldt als herijking van het woonbeleid uit 2009. Het beleidsstuk uit 2009 vervalt daarmee als kader. Het dient als input voor het structuurplan dat naar verwachting eind 2013 wordt vastgesteld in de Raad.

Dit plan is tot stand gekomen op basis van analyses en interviews met professionals van Wooncompagnie, Zorgcirkel en marktpartijen. De gemeente heeft in overweging op welke manier dorpsbewoners betrokken worden bij de uitkomsten.

## Leeswijzer

- Allereerst gaan we in deze inleiding in de context van dit woonplan: landelijke trends en ontwikkelingen en de bijbehorende betekenis voor de gemeente Zeevang.
- Vervolgens kijken we vooruit (hoofdstuk 2) naar de toekomstige vraag op de woningmarkt.
- Daarna bespreken we de huidige woningvoorraad en het planaanbod (hoofdstuk 3)
- om vervolgens slot de koppeling tussen vraag en aanbod (hoofdstuk 4) te maken. Daarbij hebben we steeds oog voor de vraag: wie zijn onderbediend op de woningmarkt en heeft gemeente of corporatie een rol om daar op in te spelen.
- In hoofdstuk 5 hebben we de beleidskeuzes en maatregelen die voortvloeien uit deze woonvisie opgenomen.

## Context bij dit woonplan

### Autonome ontwikkelingen

1. Zeevang vergrijst en ontgroent, in lijn met Nederland als geheel. Daardoor groeit de behoefte aan aangepaste woningen en zien we onder senioren bij verhuizing een verschuiving van koop naar huur. Er zijn minder jongeren en minder gezinnen met kinderen. Daardoor daalt de behoefte aan gezinswoningen en starterswoningen.
2. Steeds meer mensen wonen alleen of er is sprake van gebroken of nieuw samengestelde gezinnen. Per saldo daalt de gemiddelde woningbezetting en tot versnippering van de bestedingsruimte, waaronder ook wonen. Er is dus minder woonbudget per huishouden.
3. Kwaliteitsvraag: er is een (latente) behoefte aan meer woonkwaliteit. Dit betekent dat ook binnen marktsegmenten met een overschot tegelijk behoefte kan zijn aan nieuwbouw.

### Woningmarkt, economische crisis en Rijksbeleid

1. Als gevolg van de financiële crisis nemen banken minder risico's en bouwen ze meer reserves op. Dit leidt tot een lagere leenbereidheid en daarmee tot minder hypotheekmogelijkheden bij consumenten;
2. Het overheidsbeleid stuurt aan op meer aflossen en minder aftrek van hypotheekrente. In welke mate dit wordt doorgevoerd is momenteel onduidelijk. Strengere voorwaarden aan

aflossing en renteaftrek verhogen de maandlasten en daarmee daalt de hypotheekruimte onder consumenten. Onduidelijkheid over de maatregelen verlaagt de koopbereidheid van consumenten.

3. Als gevolg van de crisis hebben zijn meer mensen onzeker over behoud van baan en stijging van inkomen. en zijn om die reden minder in staat / minder bereid om te kopen of een kwaliteitsstap te maken op de koopmarkt.
4. Gevolg van de punten hiervoor (beleid bij banken, beleid van de overheid en de economische situatie in het algemeen) is: stagnatie, minder vraag naar nieuwbouwwoningen, stroom naar huur.
5. Door verplichte heffingen en tegenvallende woningverkoop loopt de investeringsruimte van corporaties fors terug. Zij investeren minder, kiezen vaker voor renovatie dan voor vervanging en bouwen minder nieuwe woningen, ondanks de 'vlucht naar de huur'.
6. Woningcorporaties moeten 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 34.229 (prijsspeil 2013). Specifiek in woningmarktregio's die onder druk staan en hoge kooprijzen kennen, leidt dit tot een 'wal en schip-groep'. Deze bestaat in beperkte mate in Zeevang (zie hoofdstuk 4).

### Zorglandschap

7. Het verzorgingshuis verdwijnt, mensen wonen lang zelfstandig. Een proces van intra- naar extramuralisering. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 75- en 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg toe. Dit heeft gevolgen voor de rol van De Seevanck. Zie hoofdstuk 4.
8. Generatie-effect: mensen blijven langer gezond dan eerdere generaties, hebben meer te besteden en staan anders in het leven. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder problemen).

Met deze trends en ontwikkelingen in het achterhoofd 'lezen' we de analyse-uitkomsten. Op hoofdlijnen betekent het minder doorstroming, een groter beroep op de kwaliteit van de bestaande woonomgeving, voor jongeren, gezinnen én ouderen, en in elk geval voorlopig minder voortgang in nieuwbouw.

## 2. Vraag

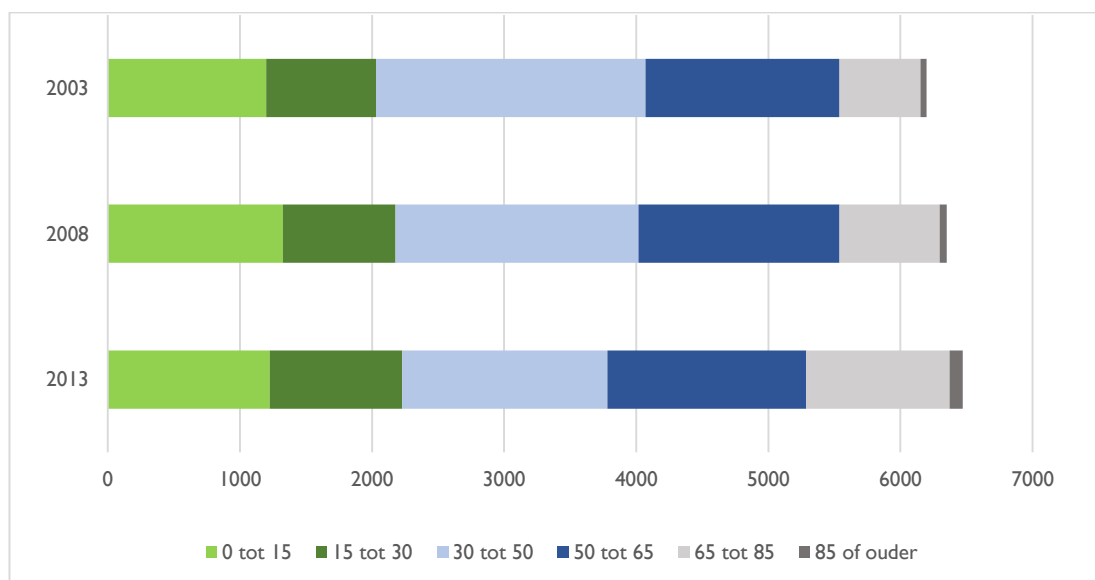
In dit hoofdstuk wordt een terugblik gegeven van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt van Zeevang en omgeving in de afgelopen 10 jaar. Daarnaast wordt een prognose van inwoners en huishoudens gegeven en wordt de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht.

### 2.1 Demografische ontwikkeling 2003 – 2013

Een terugblik op de demografische ontwikkelingen biedt aanknopingspunten voor toekomstig beleid. We kijken hierna terug op de ontwikkeling van inwoners (naar leeftijd, migratie) en woningvoorraad (voorraadontwikkeling, vernieuwing).

#### Bevolkingsontwikkeling

Uit de figuur hierna blijkt dat vergrijzing en ontgroening niet alleen een voorspelling is (zie paragraaf 2.2) maar een lopende ontwikkeling.

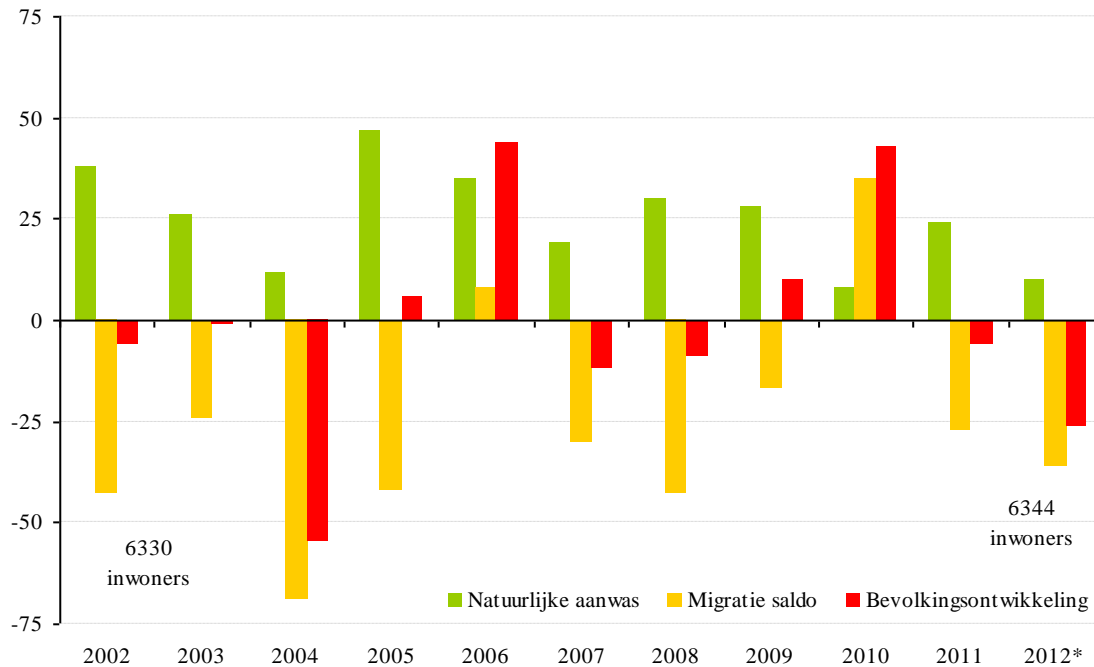


Figuur 1.1 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, gemeente Zeevang 2003-2013. Bron: CBS 2013.

De volgende figuur geeft weer hoe de bevolking zich heeft ontwikkeld, naar natuurlijke ontwikkeling en migratie.

- De natuurlijke aanwas in Zeevang is positief en loopt langzaam terug van gemiddeld 30 personen per jaar in de periode 2002-2007 en 20 personen in de periode 2008-2012.
- In de meeste jaren is de migratie negatief, vooral door verhuizing naar andere gemeenten (zie hierna). We zien in de periodes 2002-2007 en 2008-2012 een langzaam afnemend vertrekoverschot, van ruim 30 naar ca. 20 per jaar.
- De netto bevolkingsontwikkeling is – daarmee in lijn – in de afgelopen tien jaar zo goed als nul geweest (stabiel op ruim 6.300 inwoners).

Vooral in de periode 2002-2007 werd de nieuwbouw vrijwel geheel gecompenseerd door onttrekkingen en groeide de voorraad nauwelijks. In de periode 2008-2011 ligt de netto voorraadgroei hoger, op 15 woningen per jaar. Dat is in lijn met de meest actuele provinciale prognose, die een huishoudensgroei van 140 in de periode 2013-2020 reëel acht. Het laat zien dat een groei met deze aantallen binnen de mogelijkheden ligt van Zeevang. Zie de paragraaf hierna.



Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling naar demografische factor gemeente Zeevang. Bron: CBS 2013.

## Migratie-analyse

Recente verhuisstromenanalyses in de regio geven een preciezer beeld van de aard van de migratie. Dat biedt vaak aanknopingspunten voor toekomstige programmering van woningbouw / voorraadverbetering.

- Zeevang heeft een positief migratiesaldo binnen de regio, maar een licht negatief saldo als heel Nederland betrokken wordt. Binnen de regio trekt Zeevang per saldo mensen aan uit Edam-Volendam, Beemster Amsterdam en Waterland. Met Pumerend heeft Zeevang een sterke maar per saldo neutrale verhuisrelatie.
- In de periode 2000-2008 trok Zeevang per saldo 30-50 jarigen aan.
- Vooral jongeren verlieten de gemeente. Dat is een gebruikelijk beeld: met name hoger opgeleiden trekken hoe dan ook naar de grote steden voor studie, werk of het stadse wonen. In hoofdstuk 3 gaan we nader in op de mogelijkheden voor jongeren met een binding om te starten op de woningmarkt in de gemeente.
- Opvallend is de uitstroom van 50-plussers. Dit is een doorgaans honkvaste leeftijdsgroep. Wel zien we dat mensen met een intensieve zorgvraag soms noodgedwongen verhuizen en dan – afhankelijk van het zorgaanbod – ook over grotere afstanden. Dit geldt ook voor Zeevang: de gemeente is niet geheel zelfvoorzienend met haar 12 verpleeghuisplaatsen (zie hoofdstuk 4); uitstroom van de hoogste leeftijdsklassen is niet verklaarbaar. Vitale senioren geven bij verhuizing doorgaans aan te kiezen voor comfortabel wonen (nultredenwoningen, meestal huur) en voorzieningen. Oosthuizen biedt de belangrijkste basisvoorzieningen. In hoofdstuk 4



gaan we nader in op de mogelijkheden voor senioren om een comfortabele woning nabij voorzieningen te vinden.

## 2.2 Prognose inwoners en huishoudens

Wat is een reëel groeiscenario voor de gemeente? Prognoses zijn waardevolle instrumenten om te beredeneren wat realistisch is, maar vormen geen waarheid op zich. Voor een realistisch perspectief is het nodig om goed te kijken naar structurele oorzaken achter groei en krimp. De benodigde ontwikkeling van de woningvoorraad is vrijwel één op één gelinkt aan de huishoudensontwikkeling, bestaande uit:

- natuurlijke ontwikkeling: geboorte, sterfte, huishoudensvorming en –ontbinding (ca. 25%);
- migratie (ca. 75%).

De migratieterugblik toont aan dat jongeren en ouderen per saldo de gemeente verlaten, terwijl Zeevang in staat blijkt om gezinnen aan te trekken. De uitstroom van jongeren is doorgaans nauwelijks te beïnvloeden, maar die van ouderen wel. In totaal is er een jaarlijks vertrekoverschot van ca. 20 huishoudens; dat remt de groei.

De provincie Noord-Holland stelde in 2012 een prognose op waarin aannames gedaan zijn bij deze factoren. Natuurlijke factoren zijn goed te voorspellen. Vooral migratie speelt een grote en onzekere rol. Daarbij zijn grote trends belangrijk om te herkennen. Sterk sturende factoren achter migratie zijn bereikbaarheid en / of nabijheid van werk of opleiding en voorzieningen. Dit is in bijna driekwart van de gevallen de doorslaggevende verhuisreden.

We schetsen hierna een scenario voor groei van bevolking en huishoudens overeenkomstig met de provinciale prognose. De provincie gaat er in haar prognose van uit dat het vertrekoverschot langzaam de nul nadert. Belangrijke trends zijn ontgroening, vergrijzing en afname van het aantal gezinnen. De totale geschatte huishoudensgroei is als volgt:

<b>2013-2020:</b>	<b>140 huishoudens / netto woningbehoefte</b>	<b>(ca. 20 per jaar)</b>
<b>2020-2030:</b>	<b>150 huishoudens / netto woningbehoefte</b>	<b>(ca. 15 per jaar)</b>

Eerdere prognoses gingen uit van een beduidend hogere groei: oplossen van een actueel tekort én huishoudensgroei tot 2020 komt neer op ca. 35 woningen per jaar, in de periode tussen 2020 en 2030 blijft die groei stabiel. De praktijk leert dat zulke cijfers niet reëel zijn. Daarin is Zeevang overigens niet uniek: veel prognoses bleken te optimistisch.

Met de huidige economische crisis stagneert de huishoudensgroei en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Hoe langer deze groei achter blijft des te groter (en onwaarschijnlijker) wordt de uiteindelijke inhaalslag om achterstand te compenseren.

De tabellen hierna geven getalsmatig weer welke bevolkings- en huishoudensontwikkeling uit de meest actuele provinciale prognose blijkt.

	BEVOLKING					HUISHOUDENS				
	2013	2020	2030	13-20	20-30	2013	2020	2030	13-20	20-30
0-14	1.125	930	910	-195	-20					
15-29	910	915	780	5	-135	105	90	105	-15	15
30-44	1.050	810	830	-240	20	525	405	430	-120	25
45-64	2.090	2.060	1.640	-30	-420	1.180	1.180	935	0	-245
65-84	1.075	1.505	1.805	430	300	695	950	1.190	255	240
85+	80	115	290	35	175	70	90	205	20	115
Totaal	6.330	6.335	6.255	5	-80	2.570	2.715	2.865	140	150

Tabel 2.1: Bevolking- en huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklasse, 2013-2020. Bron: Provincie Noord-Holland.

- Het aantal kinderen neemt tot 2020 fors af, wat zich na 2020 vertaalt in een lager aantal starters. Die afname na 2020 wordt gecompenseerd door de aanname van de provincie dat na 2020 ook de uitstroom naar andere gemeenten afneemt.
- Tot 2030 neemt het aantal 65-plussers fors toe. Na 2020 zien we dat ook de groep 85-plussers snel groeit. Zeevang merkt de effecten van vergrijzing en ontgroening nu al, maar na 2020 zal het effect beduidend sterker zijn.

DOELGROEPEN	2013	2020	2030	13-20	20-30
l+2 p. <30	75	65	60	-10	-5
Gezin, <30	30	20	45	-10	25
l+2 p. 30-65	745	665	640	-80	-25
Gezin, 30-65	960	920	725	-40	-195
65+	760	1.040	1.395	280	355
	2.570	2.715	2.865	140	150

De afname van het aantal gezinnen zal na 2020 duidelijk merkbaar zijn. Dat heeft op termijn onmiskenbaar effect op de behoefte aan grote gezinswoningen en de aanspraak op uitbreidingslocaties.

Tabel 2.2: Vertaling van de huishoudensprognose naar doelgroepen. Bron: Provincie Noord-Holland, CBS, bewerking KAW.

## Vertaling per dorp

Wat is een reële vertaling van de groei binnen de gemeente naar dorp? In theorie is een verdeling naar rato van de huidige dorpsgrootte mogelijk. Er zijn meerdere redenen om voor concentratie in Oosthuizen te kiezen en kleinschalig ruimte voor lokaal maatwerk in de kleine dorpen te bieden;

- De praktijk en onderzoek geven aan dat veel mensen de voorkeur geven aan wonen in een dorp met voorzieningen. Dit geldt voor jongeren, gezinnen én ouderen. Uit meerdere onderzoeken blijkt dat driekwart van de verhuizingen niet plaatsvindt vanwege de woning, maar te maken heeft met werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek van de Stadsregio Amsterdam blijkt dat er wel een vraag is naar 'centrum-dorps' wonen waar Oosthuizen onder valt, maar dat er voor het woonmilieu 'dorps' een overschot aan plancapaciteit is. Ook makelaars merken dat de animo voor wonen in de kleine dorpen vooral afkomstig is van mensen uit die dorpen zelf; de marktbevingen zijn beperkt en de behoefte aan extra woningen door nieuwbouw is aanwezig, maar klein.
- Behoud van voorzieningen is niet geholpen bij versnippering van de programmering over alle dorpen. De groei die Zeevang nog mag verwachten, in combinatie met ontgroening en vergrijzing, is te klein om wezenlijke draagvlakvergroting in de kleine dorpen te realiseren.

Alleen een substantieel programma in Oosthuizen kan het draagvlak voor het voorzieningenniveau in dat dorp beperkt steunen<sup>1</sup>.

Om die redenen is een hoger aandeel van het programma in Oosthuizen verdedigbaar.

In de kleine dorpen gaat het bij woningbouw per definitie om maatwerk; reserveren van bestemmingsplanruimte voor vraaggericht bouwen is een manier om daar ruimte aan te bieden. Met een flexibel programma kan in de verschillende kleine dorpen bijvoorbeeld ingespeeld worden op het moment dat de vraag groter blijkt te zijn. Zie hoofdstuk 4 en de maatregelen in hoofdstuk 5.

Voor de termijn tot 2020 gaan we uit van onderstaande werkgetallen. De komende jaren wordt de werkelijke behoefte duidelijk per dorp.

Kern	Schatting woningbehoefte 2013-2020
Oosthuizen	120
Beets	5*
Warder	5*
Middelie	5*
Kwadijk	5*
Schardam	<5*
Hobrede	<5*
Etersheim	<5*
Gemeente Zeevang	140

Tabel 2.3: schatting woningbehoefte per dorp.

\* geen projectmatige bouw, maar maatwerk op basis van concrete vraag

<sup>1</sup> Twee rekenvoorbeeldjes:

1. In Warder nam het aantal kinderen van 0-15 jaar tussen 2009 en 2012 met ca. 15% af. In Zeevang als geheel was de afname 10%. Om 15% minder kinderen te compenseren, zijn ca. 175 extra personen nodig, in Warder komt dat neer op ca. 65 huishoudens in diezelfde 4 jaar. Dat is een groei van ruim 20%, terwijl Zeevang als geheel in die periode met nog een 5% groeit. Groeidenken is geen middel om voorzieningen in stand te houden in kleine kernen.
2. Landelijk neemt het aanbod aan detailhandel voorzieningen naar verwachting de komende jaren af, door voortgaande schaalvergroting en in toenemende mate door internet. De groei van het aantal huishoudens in Zeevang is onvoldoende om die beweging te compenseren. Alleen een project met de schaal van Waterrijk zal merkbaar een dempend effect hebben op deze afname van het draagvlak voor winkelvestigingen.

## 2.3 Kwalitatieve woningvraag

Het rapport "Woningmarktverkenning in drie regio's in Noord-Holland" van Rigo biedt de meest actuele en gedetailleerde informatie over de kwalitatieve woningbehoefte in Zeevang. Daarin is het WoON2009 vertaald naar een raming voor Zeevang, met behulp van de vorige provinciale huishoudensprognose.

Zowel de langjarige trend als de meest recente prognose gaan uit van een beduidend lagere groei. Met die kennis herijken we de raming van de kwalitatieve woningbehoefte in Zeevang. De aantallen in de tabel hierna zijn op te vatten als leidraad voor programmering, uitgaande van een groei van 140 huishoudens tot 2020.

Woningtype	Prijsklasse €	2013-2020	2020-2030
Eengezins koop	<175 (x1.000)	15 *	20
	175-225	20 *	30
	225-300	30 *	30
	>300	50 *	40
Koopappartementen	-	-	-
Eengezins huur	< 2e aftopping	15	10
	2e aftopping - markthuur	0	0
	markthuur	0	0
Huurappartementen	< 1e aftopping	5	15
	1e aftopping - markthuur	5	5
	markthuur	0	0
		140	150
Prijsklassen koop: aangepast naar huidige prijsdaling en financieringsruimte in de koopsector. Prijsgrenzen 2010 waren 200, 250, 350. Prijsklassen huur: 1e aftoppingsgrens (1 en 2 personen) is €536, 2e aftoppingsgrens (3 en meer personen) is €574, prijsgrens markthuur is €681.			

\* Met oog op de marktcrisis zal de vraag naar goedkope koop eerder hoger zijn, de vraag naar dure koop eerder lager

Tabel 2.4: Kwalitatieve woningbehoefte. Bron: WoON2009, Marktsimulatie Rigo, bewerking KAW met provinciale prognose.

Bij een beduidend lagere groei gaan we uit van:

- Lagere dynamiek op de woningmarkt in het algemeen;
- Een afnemende instroom van gezinnen (zij blijven zitten waar ze zitten);
- Een afnemende uitstroom van senioren (zij blijven zitten waar ze zitten);
- Een blijvende uitstroom van jongeren (studenten vertrekken hoe dan ook, lokaal gebonden jongeren wonen langer thuis).

Gevolg zal zijn dat met name in de hogere marktsegmenten minder vraag ontstaat. Dit heeft vooral effect op de uitleglocatie in Zeevang.

Uit het interview met makelaars (zie bijlage) blijkt dat kopers in de huidige omstandigheden kiezen voor veel volume boven bijzondere kwaliteit. Door aangescherpte leenvoorwaarden is er momenteel meer vraag naar rijwoningen en minder naar dure tweekappers en vrijstaande woningen. Dit zorgt voor een spanningsveld tussen de huidige beeldkwaliteitseisen en de programmeringseisen (30/40/30, rij, tweekapper, vrijstaand).

### 3. Aanbod en plannen

We gaan in dit hoofdstuk in op de aanbodkant van het wonen. We doen een nulmeting, blikken terug en kijken vooruit naar plannen.

#### 3.1 Huidige woningvoorraad

De samenstelling van de huidige voorraad is één van de bepalende elementen in de toekomstige woningvraag. Onderstaande tabellen en figuren laten zien hoe het woningaanbod van de gemeente Zeevang is opgebouwd.

	Totale voorraad	Toevoeging nieuwbouw	Onttrekkingen	Saldo mutaties*
2002	2455	5	1	3
2003	2458	3	3	-1
2004	2457	19	15	10
2005	2467	4	5	-2
2006	2465	8	5	2
2007	2467	9	14	-9
2008	2458	19	6	34
2009	2492	16	9	9
2010	2501	9	5	19
2011	2520	-	-	

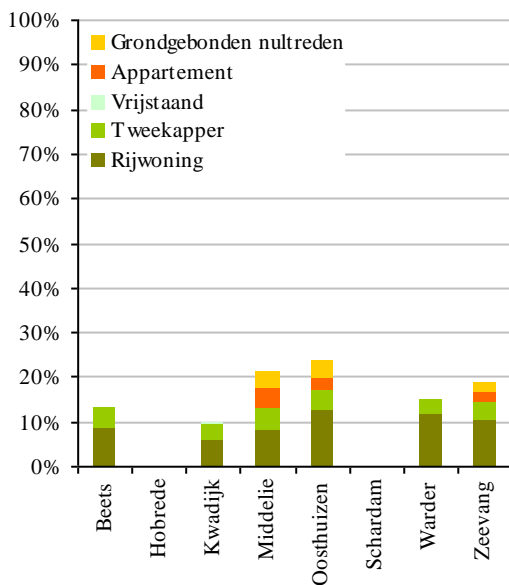
\* = inclusief overige toevoegingen en administratieve correcties

Tabel 3.1: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Zeevang. Bron: ABF Research - Syswov 2013

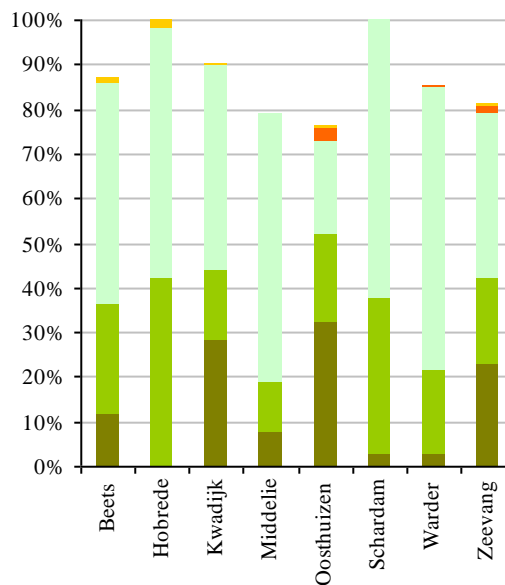
	Zeevang	Oosthuizen	Kleine dorpen
Corporatie / Wooncompagnie	460 (18%)	310 (21%)	150 (13%)
Particulier	2.060	1.035	1.025
- koop	1.955		
- huur	105		

Tabel 3.2: Basisgegevens woningvoorraad . Bron: CBS, WOZ-registratie gemeente Zeevang

### Corporatiehuur



### Koop (en particuliere huur)



Figuur 3.1: Verdeling van de huidige woningvoorraad naar type, eigendom dorp. Bron: CBS, WOZ-registratie gemeente Zeevang

Het voorzieningendorp Oosthuizen kent een duidelijk andere woningvoorraad dan de andere dorpen in de gemeente.

- Oosthuizen kent een relatief hoog aandeel huurwoningen (waaronder appartementen) en rijkkoopwoningen en is het enige dorp waar een aandeel koopappartementen te vinden is;
- Middellie valt ook op, als enige kleine dorp met huurappartementen en een relatief hoog aandeel corporatiewoningen. De afwijking komt door een twintigtal kleine huurappartementen van begin jaren '80, vooral geschikt voor starters.
- In Beets, Kwadijk en Warder zijn grondgebonden corporatiewoningen te vinden, maar het overgrote deel van de voorraad bestaat uit koopwoningen. In Kwadijk valt het hoge aandeel rijwoningen op, bijna alle uit de periode 1960-1975.
- In Hobrede en Schardam zijn geen corporatiewoningen.

In de bijlage staan enkele figuren die verdere details geven over de voorraad. Hoofdpunten:

- De gemiddelde corporatiewoning is 40 jaar oud, de gemiddelde particuliere woning 75 jaar.
- Oosthuizen kent de meest recente woningvoorraad, vooral afkomstig uit de periode 1975-2000.
- In de kleine dorpen is sinds 2000 naar verhouding ongeveer evenveel gebouwd als in Oosthuizen.
- Wooncompagnie heeft in de periode eind jaren '90 t/m '10 niet gebouwd maar recent wel De Notaris toegevoegd in Oosthuizen. In Beets, Kwadijk, Middellie en Warder staan per dorp ca. 30 woningen uit de periode '60-'75. Alleen in Middellie en Warder zijn na 1975 nog een tiental woningen toegevoegd.

### 3.2 Actuele plannen voor woningbouw en match met de vraag

De gemeente Zeevang kent momenteel de volgende bouwlocaties:

- Waterrijk aan de zuidwestzijde van Oosthuizen, met ruimte voor ca. 200 woningen;
- De locatie van het cultureel centrum voor de bouw van een appartementencomplex met ca. 30 woningen in het centrum van het dorp;
- De door verplaatsing vrijkomende schoollocatie aan het Tunnelpad in Oosthuizen;
- De bufferwoningen door de gehele gemeente met een maximale plancapaciteit van 150 woningen. Bij vaststelling van het beleid (behandeling in 2013) is het mogelijk om bestemmingsplannen te maken. Belangrijk is: fasering, in kleine eenheden uitgegeven, op basis van concrete behoefte.

#### Oosthuizen

De plannen voor woningbouw in Oosthuizen zijn de volgende:

- Waterrijk ruimte voor 200 woningen
- Cultureel centrum 30 appartementen
- Schoollocatie 12 woningen



Figuur 3.2: Waterrijk.

## **Kleine dorpen**

De gemeente Zeevang werkt aan zogenaamd Bufferwoningenbeleid / Beeldkwaliteitsplan (behandeling in 2013). Daarin is er mogelijkheid om – naast Waterrijk – met de volgende middelen de vraag in de kleine dorpen te bedienen:

- Maximaal 50 woningen binnen bestaand bebouwd gebied, de zogenaamde ICTwoningen (Intensiveren, Combineren en Transformeren);
- Maximaal 150 woningen buiten de rode contour, onder voorwaarde dat de ICT woningen / intensiveringslocaties zijn benut: de zogenaamde bufferwoningen (omdat de woningen als 'buffervoorraad' worden beschouwd);
- Transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, onder voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of 'groenblauwe' kwaliteiten.

Concreet is er op dit moment kleinschalige bouwruimte in Warder, Hobrede en Schardam. In het concept Bufferwoningenbeleid / beeldkwaliteitsplan worden zones aangewezen voor bufferwoningen.

De gemeente Zeevang stelt naar verwachting in 2013 het Bufferwoningenbeleid vast, waarna mogelijkheden concreet te maken zijn in bestemmingsplannen. Op dat moment is het mogelijk om gefaseerd, flexibel, kleinschalig en op basis van aantoonbare behoefte ruimte te creëren.



## 4. Match tussen vraag en aanbod

In dit hoofdstuk leggen we de verbinding tussen vraag en aanbod (match) en gaan we nader in op specifieke doelgroepen en dorpen.

### 4.1 Match lagere en middeninkomens en starters

Lagere en middeninkomen en starters zijn doorgaans aangewezen op de goedkopere delen van de woningvoorraad.

- Voor mensen met een inkomen tot €34.229 dragen gemeente en corporaties een verantwoordelijkheid voor voldoende woningaanbod. Een deel van hen woont echter in een koopwoning, en er is sprake van scheefwonen. Dat vraagt om een genuanceerde analyse van vraag en aanbod. Zie hierna.
- Voor mensen met een (iets) hoger inkomen geldt dat zij geheel zelfredzaam moeten zijn op de woningmarkt. De praktijk leert dat lang niet overal voldoende keuzevrijheid is voor deze groep, noch in particuliere huur, noch in koopwoningen. Dit wordt ook wel de 'wal en schip' groep genoemd. We gaan hierna in op de marktdruk bij sociale huur en bij sociale koop.

De volgende tabel vat allereerst samen welk aanbod aan sociale huur- en koopwoningen er überhaupt in de totale woningvoorraad is (los van actuele beschikbaarheid).

Goedkope koop	Beets	Hobrede	Kwadijk	Middelie	Oosthuizen	Schardam	Warder	Zeevang
Gezinswoning <175	2			1	38		5	46
Gezinswoning 175-200	9	2	4	16	187		5	223
Appartement <175					14			14
Appartement 175-200					14			14
Totaal goedkope koop	11	2	4	17	253		10	297
Totaal sociale huur	28		28	56	310		39	461
Totaal sociale voorraad	39	2	32	73	563		49	758

Tabel 4.1: huidige voorraad goedkope koopwoningen en sociale huur per dorp.. Bron: WOZ-bestand, 2013

### Druk op de sociale huurmarkt: relatief laag

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

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

Om te kunnen beoordelen wat de druk op de sociale huurmarkt is, kijken we naar meerdere criteria. We putten uit de rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2011 en een rapportage van Wooncompagnie uit 2012. Daaruit blijkt dat de druk op de sociale huurvoorraad van Zeevang vergeleken met buurgemeenten relatief laag is.

	Zoektijd sociale huurmarkt		Aantal inschrijvingen 2004-medio 2012
	Doorstromers	Starters	
Zeevang	2	3,9	+55%
Buurgemeenten*	2,2	3,1	+65%
Stadsregio	2,7	4,3	n.b.

\* Edam-Volendam, Purmerend, Beemster, Wormerland

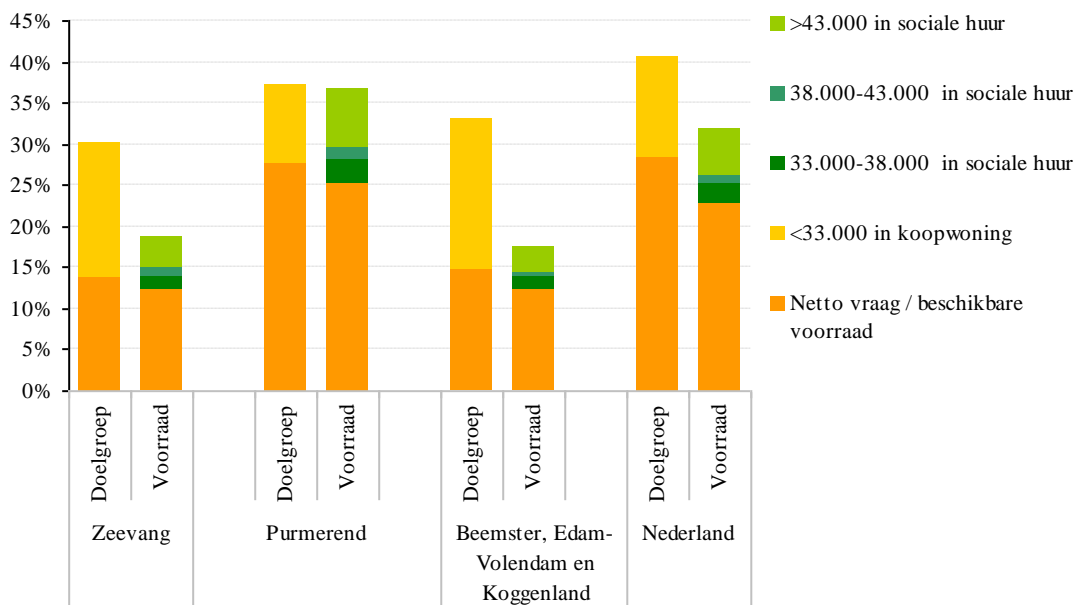
Tabel 4.2: Zoektijd sociale huurmarkt 2011. Bron: rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2012, rapportage Wooncompagnie 2012.

De figuur hierna combineert vraag- en aanbodgegevens over de sociale huurmarkt. Leeswijzer:

- Per gemeente / regio staat links steeds de doelgroep met een inkomen tot €34.219 en de woonsituatie daarvan. De groep bestaat uit sociale huurders en kopers.
- Per gemeente / regio staat rechts het aanbod in de sociale huursector. Een deel daarvan wordt bewoond door scheefwoners en is in de praktijk niet beschikbaar.

Een zinvolle vergelijking is die tussen de netto vragers (dus zonder de kopers) en het netto aanbod (dus zonder de scheefwoners). De donkeroranje blokken drukken dat uit.

In de figuur zien we een bevestiging van bovenstaande drukmaten (inschrijftijd, etc.). In Zeevang is de sociale huurvoorraad relatief klein, maar de groep kopers met een laag inkomen is relatief groot en de scheefheid is beperkt. Gevolg is dat er vergeleken met buurgemeenten of de stadsregio een vrij gezonde balans is tussen vraag en aanbod.



Figuur 4.1: Verhouding doelgroep van beleid en sociale huur voorraad in Zeevang, 2011. Bron: CBS, belastingdienst, I-I-2011

### Goedkope koop: vanaf een inkomen van €40.000 is er keuzevrijheid

De toegankelijkheid van de koopmarkt voor lagere inkomens was toen groter dan nu. Voor mensen die al veel eerder een woning kochten, is dat mogelijk geen probleem: tien jaar geleden lagen de prijzen lager, maar de maximale leenbedragen hoger. Mensen die willen starten op de koopmarkt zijn aangewezen op actuele financieringsmogelijkheden.

Bruto jaarinkomen	Maximaal te besteden bedrag	Aanbod
< € 34.229	< € 140.000	Aangewezen op sociale huur
< € 40.000	< € 175.000	Opknappers  
€ 45.000	< € 200.000	Rij, ook nieuw   Incidenteel tweekappers of vrijstaand in de kleine dorpen  

Tabel 4.3: Hypotheekmogelijkheden en woningaanbod in de koopsector. Bron: Hypotheker.nl en Funda.nl, maart 2013, WOZ-bestand gemeente Zeevang.

Voor huishoudens met een inkomen beneden €34.229,- bruto per jaar geldt dat zij maximaal ca. €150.000,- aan hypotheek kunnen nemen. Zij zijn aangewezen op sociale huur (of op eigen middelen).

De 'wal en schip groep' (tot anderhalf keer modaal) kan een bedrag financieren tussen grofweg €150.000 en €200.000.

- Binnen de bestaande woningvoorraad zijn 60 woningen te vinden met een waarde tot €175.000 (2% van de voorraad), waarvan er in maart 2013 drie woningen te koop waren (ook 2%): twee kleine appartementen en een te moderniseren hoekwoning in Oosthuizen.
- In het segment van € 175.000,- tot € 200.000,- is de voorraad bijna 250 woningen (10% van de voorraad). 15 a 20 woningen staan in deze prijsklasse te koop (ruim 10%), ook in de kleine dorpen. Voor dit bedrag zijn rijwoningen (bestaand en nieuw) en soms tweekappers of zelfs verouderde vrijstaande woningen bereikbaar van ca. 100m<sup>2</sup>.

Vanaf een bruto jaarinkomen van ongeveer €40.000 ontstaat er keuzevrijheid op de woningmarkt van Zeevang. De werkelijke 'wal en schip' groep bestaat uit zo'n 50 a 75 huishoudens<sup>1</sup>, die formeel geen aanspraak maken op de sociale huurvoorraad, en voor wie de koopvoorraad nauwelijks bereikbaar is. Om deze groep mogelijkheden te bieden, is een verruiming van het aanbod in de prijsklasse €150.000-€175.000 nodig.

<sup>1</sup> Bron: CBS, Belastingdienst 2011

Het aanbod of de bereikbaarheid van goedkope koopwoningen kan vergroot worden door:

- Verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen is mogelijk in Oosthuizen en in beperkte mate in Beets en Middellie. In Hobrede, Kwadijk en Warder liggen hiervoor marginale mogelijkheden. Nadelig gevolg in de kleine dorpen is dat het aandeel sociale huurwoningen al laag is en verder af neemt door verkoop en dat daarbij het investeren in nieuwe sociale huurwoningen niet voor de hand liggend is.
- Nieuwbouw van goedkope koopwoningen. Nieuwbouw van echt goedkope koopwoningen is alleen mogelijk bij een projectmatige aanpak (zoals Komeet) of door zelf veel te doen. In Oosthuizen is projectmatig bouwen van goedkope koopwoningen mogelijk. Hiervoor zijn diverse bouwconcepten van ontwikkelaars bruikbaar. In kleine dorpen werken we aan de mogelijkheid om bestemmingsplanruimte te creëren met flexibele kavelgroottes, zodat ook kleine kavels afneembaar zijn. Het bieden van de mogelijkheid om zelf een woning te bouwen op een relatief kleine kavel vergroot de mogelijkheid voor koopstarters om in eigen dorp te blijven.
- Instellen van een starterslening of duurzaamheidslening. Veel gemeenten zijn aangesloten bij SVN en bieden starters de mogelijkheid om tegen een gereduceerde rente het laatste stuk financiering mogelijk te maken, al dan niet gekoppeld aan energetische verbetering. In Noord-Holland zijn dat bijvoorbeeld Beemster en Koggenland. De Wooncompagnie verkoopt vanaf zomer 2013 weer huurwoningen en past daarbij een starterslening toe.
- Stimuleren en begeleiden van collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna CPO) houdt in dat een groep particulieren, meestal onder begeleiding, samen woningen ontwikkelen, zonder tussenkomst van een ontwikkelaar. Dat levert keuzevrijheid en kostenbesparing op. Door dit te faciliteren kan een gemeente inspelen op een heel specifieke woonvraag.

## 4.2 Match wonen en zorg

We maken onderscheid in intramuraal wonen (onzelfstandig, inclusief zorg, voor mensen met een intensieve zorgvraag) en zelfstandig wonen voor mensen met een (vaak beperkte) zorgvraag. Voor beide vormen van wonen geven we hierna aan hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden, en welke opgaven we de komende jaren mogen verwachten om in de behoefte te voorzien.

### Intramuraal wonen

Op basis van actuele indicaties van het CIZ en gegevens van zorgaanbieders maakten we een vergelijk tussen de vraag en aanbod aan intramuraal wonen in Zeevang en omgeving. Door ook demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en maatschappelijke ontwikkelingen (wijziging indicatiestelling zorgzwaartepakketten) te betrekken, hebben we een indruk van de 'zelfredzaamheid' van Zeevang als het gaat om intramuraal wonen in de toekomst. De tabel hierna biedt cijfermatig inzicht:

	Zeevang		Edam-Volendam		Purmerend	
	2013	2020	2013	2020	2013	2020
Vraag						
PG	20	37	138	220	382	462
ZZP 1, 2*	0	0	51	67	103	125
ZZP 3	20	28	30	40	61	73
ZZP 4	18	25	37	49	75	91
ZZP 5+	40	56	120	158	241	293
<b>Vraag totaal</b>	98	147	377	534	862	1045
Extramuralisering ZZP 1-4		53		-156		-289
<b>Vraag totaal na extramuralisering</b>	98	96		378		756
<b>Aanbod totaal</b>	12	12	228	228	761	761
<b>Tekort (-) / overschot (+)</b>	-86	-84	-149	-150	-101	+5

\* Dit zorgproduct wordt niet aangeboden in Zeevang; mensen in deze zorgcategorie wonen thuis of elders.

Tabel 4.4: Vraag en aanbod intramuraal wonen 2013-2020. Bron: CIZ, Kiesbeter, prognose provincie Noord-Holland.

Op dit moment heeft Zeevang met De Notaris in Oosthuizen 12 verpleeghuisplaatsen in eigen gemeente. De huidige groep mensen met een PG-indicatie is in 2013 al groter en hun aantal groeit. Voor mensen met een somatische zorgvraag is er geen intramuraal aanbod in Zeevang; zij wijken uit naar verzorgingshuizen en deels verpleeghuizen in met name Purmerend.

De komende jaren verandert de situatie op meerdere punten:

- Door andere wetgeving zullen mensen met ZZP 1 t/m 4 in 2020 thuis wonen. Dat leidt tot een afname van de vraag naar verzorgingshuisplaatsen, maar een groeiende vraag naar comfortabele, veilige woonalternatieven, met zorg nabij (verzorgd wonen). De 28 aanleunwoningen De Seevanck bij De Notaris vervullen nu zo'n rol.
- Verwachting van de zorgpartijen in Zeevang is dat op termijn het intramuraal wonen (dus: inclusief zorg) geheel verdwijnt en dat voor iedereen geldt dat wonen en zorg gescheiden zijn. Dat betekent: een groeiende vraag naar zelfstandige woningen voor mensen met een (zeer) intensieve zorgvraag. Voorstel van Zorgcirkel is om beschutte woonvormen in hofjesachtige setting te ontwikkelen voor deze doelgroep.

## Zelfstandig wonen met zorg

De groei van de groep senioren, en het langer thuis wonen van hen, stelt andere eisen aan de woningvoorraad. Nieuwbouw voor deze groep is slechts een klein deel van de oplossing, en vaak ook niet nodig.

- Er is een groep – vaak vitale – senioren die kiest voor voorzieningen, cultuuraanbod, comfortabel wonen in luxe appartementen. Zij verhuizen naar plaatsen als Purmerend en Hoorn en zijn niet te behouden met luxe woningen in Zeevang.
- Belangrijker voor Zeevang is de groep senioren met binding. Zij blijven vaak lang in de huidige woning wonen, passen die waar nodig aan. Voor hen geldt vaak dat op hogere leeftijd (75+) een bijzondere woonzorgbehoefte ontstaat.

Het overgrote deel van de senioren kan dus tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen met beperkte aanpassingen in de woningen. Denk aan:

- Het plaatsen van een traplift, het aanbrengen van een toilet op de verdieping.
- Of iets ingrijpender: het samenvoegen van kamers tot een ruime badkamer, het aanbrengen van een slaapkamer en badkamer beneden.

In zijn algemeenheid lenen nieuwe, ruime koopwoningen (vrijstaand) zich het beste voor aanpassing bij zorgvraag, en lenen oude, kleine huurwoningen (rij, appartement) zich daar het minst voor. De woningvoorraad in de dorpen verschilt, en dit heeft ook betekenis voor de aanpasbaarheid:

- Oosthuizen: een zeer gemengde voorraad. Oosthuizen kent een ca. 30 recente koopappartementen aan de Koggehooft en de Maria van Sevenbergenstraat die nu al (grotendeels) geschikt zijn. De Wooncompagnie heeft ca. 30 appartementen van begin jaren '80, die naar verwachting ook aanpasbaar zijn. Verder zijn er ruim 100 eengezins huurwoningen die niet geschikt zijn, maar qua ruimte waarschijnlijk wel voldoen. De koopsector bestaat voor het grootste deel uit ruime, goed aanpasbare woningen.
- In de kleine dorpen heeft de Wooncompagnie alleen rijwoningen van gemiddeld 40 jaar oud en incidenteel tweekappers. Deze woningen bieden wel voldoende ruimte voor aanpassing, maar lenen zich er niet ideaal voor. De koopvoorraad bestaat juist weer uit veel (zeer) ruime woningen, waarin particulieren voldoende mogelijkheden hebben voor aanpassing.
- Potentiële knelpunten zien we bij vergrijzing in de kleine dorpen bij het bezit van De Wooncompagnie.

Dat de meeste woningen (in potentie) goed aanpasbaar zijn, neemt niet weg dat moderne, zorgwoningen voor senioren in directe nabijheid van een zorgsteunpunt van toegevoegde waarde zijn voor Zeevang. De druk op zelfstandige woningen met goede zorgfaciliteiten nabij / op afroep toe. Het overzicht hierna bevestigt dit.

Verzorgd wonen	2008	2013	2020
Vraag	50	n.b.	110
Aanbod	60		
Opgave (- = tekort)	geen		-60
Overig wonen met zorg	2008	2013	2020
Vraag	500	n.b.	640
Aanbod	620		
Opgave (- = tekort)	geen	geen	geen
<p>Verzorgd wonen betreft de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Overige geschikte huisvesting voor ouderen en andere hulpbehoevenden; zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze geschikt zijn.</p>			

Tabel 4.5: Vraag en aanbod zelfstandig wonen met zorg. Bron: Fortuna 2011, Verkenning Wonen en Zorg 2008 – 2020

Deze cijfers wijzen op een behoefte aan ca. 60 eenheden verzorgd wonen in Zeevang. Dit komt overeen met de geschatte behoefte aan zelfstandig wonen door afschaffen van indicatie voor intramuraal wonen voor de ZZP's t/m 4.

Locaties die het onderzoeken waard zijn:

- Bij het cultureel centrum;
- Vrijkomende schoollocatie;
- Bij gemeentelijke herindeling: de huidige locatie van het gemeentehuis. Deze locatie is qua ligging ideaal.

Overigens behelst goed wonen veel meer dan de woning alleen. Zie ook het interviewverslag met de zorgpartijen, waarin zij wijzen op het belang van goede afstemming, borging van kwaliteit van de zorg en samenwerking tussen professionele zorg en vrijwillige zorg.

## 4.3 Match vraag, aanbod en plannen per dorp

### Oosthuizen

Oosthuizen heeft de meest uitgebalanceerde woningvoorraad, zoals dat gebruikelijk is voor grotere plaatsen met voorzieningen. Het is verdedigbaar om in Oosthuizen het leeuwendeel van de programmering te concentreren.

- Met oog op het voorzieningenniveau is het logisch om de vraag naar appartementen in Oosthuizen te concentreren.
- Projectmatige nieuwbouw van rijwoningen en tweekappers in het koopsegment past qua schaalgrootte het beste in Oosthuizen.
- In alle dorpen is particulier opdrachtgeverschap passend, naar behoefte. Ook voor dit segment geldt dat de grootste aantallen toe te rekenen aan Oosthuizen, maar niet uitsluitend.
- In de hele gemeente zijn goedkope gezinskoopwoningen schaars (zie thema starters en lager inkomens). Het ligt voor de hand om een deel van deze behoefte te vervullen in Oosthuizen, maar niet uitsluitend (zie andere dorpen hierna).

De huidige voorraad van Oosthuizen is een mix, en ook het gewenste nieuwbouwprogramma vraagt om zo'n mix. Uitgaande van een totale huishoudensgroei zoals aangegeven in de meest actuele provinciale prognose, en van de kwalitatieve vraaganalyse, is er in Zeevang de volgende behoefte logisch:

- Een beperkte behoefte aan ca. 30 huurappartementen tot 2030;
- Een behoefte aan ca. 200 gezinswoningen tot 2030, waarvan ca. 25 huur, de rest koop in verschillende prijsklassen. De huidige bouwplannen kennen een goede variatie in prijs.

Op de termijn tot 2030 zijn de plannen van de gemeente voor Oosthuizen passend (zie hoofdstuk 3). We maken echter wel kanttekeningen:

- Bij lang voortduren van de huidige crisis ligt de behoefte veel lager. Actueel zien we dat. Ontwikkeling van Waterrijk komt dan mogelijk langdurig niet verder dan enkele tientallen woningen. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden, door het plan te faseren en veiligheidshalve op voorhand rekening te houden met (veel) lagere opbrengsten;
- De vraag naar appartementen is op korte termijn heel beperkt. De vraag is of de locatie in het dorpscentrum ontwikkelbaar is. Met oog op extramuralisering en een groeiende vraag naar beschut zelfstandig wonen, zijn de kansen op termijn wel groeiend.



## Kleine dorpen

In de kleine dorpen is de huidige woningvoorraad minder uitgebalanceerd dan in Oosthuizen. De voorraad bestaat vooral uit oudere, grote, dure koopwoningen. Aanvullend zijn er mondjesmaat (oudere) sociale huurwoningen (gezinswoningen en soms kleine appartementen) en enkele goedkope koopwoningen. Woningen in de prijsklasse tot € 175.000 ontbreken vrijwel geheel.

Bij een tekort is nieuwbouw meestal niet de enige oplossing, vaak ook niet de slimste. We benoemen per deel van de voorraad op welke manier vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen zijn.

- Sociale huur: door de kleine voorraad is beschikbaarheid vaak afhankelijk van toevallig vrijkomen van woningen. Het aanbod is beperkt, maar de vraag ook. Wooncompagnie merkt dat woningzoekenden zich vooral op Oosthuizen oriënteren. Nieuwbouw voor senioren heeft vooral toegevoegde waarde in combinatie met voorzieningen, in Oosthuizen.
- Goedkope koop: Wooncompagnie kan een deel van haar bezit te koop aanbieden. Daarmee verruimt Wooncompagnie de mogelijkheden voor koopstarters in de dorpen, terwijl bovendien voorkomen wordt dat er merkbare vraaguitval is in de sociale huur. Daarmee is dit deel van de markt goed te bedienen binnen de huidige voorraad.
- Overige koop: er zijn mogelijkheden om vraaggericht te bouwen in de dorpen. Er is ruimte op inbreidingslocaties en het is bovendien mogelijk om bij tekort aan inbreidingsruimte ook uit te breiden bij de kleine dorpen (zie hoofdstuk 3).

Per doelgroep betekent dit het volgende aan mogelijkheden:

- Starters: kunnen huren, maar de slaagkans in eigen dorp is beperkt door het kleine aanbod. Kunnen kopen, omdat Wooncompagnie delen van haar voorraad te koop aanbiedt. Starters die meer te besteden hebben, kunnen nieuw bouwen. Het beleid van inbreiding (ICT) en uitbreiding (bufferwoningen, behandeling concept beleidsstuk in 2013) biedt ruimte voor flexibele verkaveling en diverse woningtypes.
- Gezinnen; hebben nu al veel keuzevrijheid in de bestaande voorraad. Met inbreiding (ICT-woningen) of eventueel uitbreiding (bufferwoningen, behandeling concept beleidsstuk in 2013).
- Senioren: wonen hoe dan ook langer thuis van voorheen. De woningen in de dorpen hebben doorgaans voldoende maat voor aanpassing naar behoefte, eventueel in combinatie met WonenPlus. De belangrijkste opgave in de kleine dorpen is: organisatie van een goed pakket aan zorg- en welzijnsdiensten, aan huis of op een andere manier bereikbaar. Mensen met een nieuwbouwwens of een intensieve zorgvraag zijn aangewezen op Oosthuizen of elders (nieuwbouwwlocaties, aanbod Zorgcirkel).



## 5. Beleidskeuzes en maatregelen

Op basis van de analyses in voorgaande hoofdstukken presenteren we een enkele discussiepunten maken we beleidskeuzes en nemen we maatregelen. Het gaat om een overzichtelijke set realistische maatregelen die ook daadwerkelijk uitvoerbaar is.

### 1. Een reële bandbreedte voor groei

Trends uit het verleden, actuele prognoses en een inschatting door professionals maken duidelijk dat de groei van de woningvoorraad lager zal zijn dan in eerdere prognoses voorspeld.

- a. We houden voor de gemeente als geheel rekening met een groei van:
  - ca. 20 woningen per jaar in de periode 2013-2020;
  - ca. 15 woningen per jaar in de periode 2020-2030.
- b. Onderverdeeld naar dorpen in de periode 2013-2020
  - ca. 120 woningen in Oosthuizen (Waterrijk en inbreidingslocaties / transformatielocaties);
  - ca. 20 woningen verspreid over de kleine dorpen.

### 2. Vraaggericht ontwikkelen in Waterrijk

- a. Er is in de huidige marktsituatie een spanningsveld tussen vraaggericht bouwen en beeldkwaliteitseisen. We zijn blijvend in gesprek met Bouwfond Ontwikkeling om samen te zoeken naar oplossingen, op momenten dat de kwaliteitseisen de afzet van woningen blijken te beperken.
- b. In volgende fases van Waterrijk laten we de verdeling 40/30/30 (rij, tweekapper, vrijstaand) los en bewegen we mee met de actuele markt vraag. Op korte termijn leidt dat tot een hoger aandeel rijwoningen en minder vrijstaand, op langere termijn kan dat ook omgekeerd zijn.

### 3. Ruimte voor maatwerk in de kleine dorpen

Enerzijds verwachten we als gemeente geen grote vraag naar nieuwe woningen in de kleine dorpen, anderzijds willen we zoveel mogelijk mogelijkheden bieden aan mensen uit die dorpen om in eigen dorp te bouwen. Het volgende samenhangende pakket van maatregelen biedt die ruimte op maat:

- a. De Wooncompagnie biedt een deel van de sociale huurwoningen te koop aan en creëert zo aanbod aan de onderkant van de koopmarkt. We werken dit uit in prestatieafspraken (zie punt x).
- b. Direct na vaststelling van het Bufferwoningenbeleid in 2013 starten we met het opstellen van bestemmingsplannen voor de kleine dorpen, met daarin ruimte voor 'organische' woningbouw. Doel is om in alle dorpen kleinschalige ontwikkelruimte te bieden. Het gaat om kavels in flexibele maatvoering zodat meerdere prijssegmenten mogelijk zijn, gericht op particuliere initiatieven. Dit als aanvulling op sommige (onzekere) inbreidingslocaties in bijvoorbeeld Warder en Hobrede.

- c. Er is geen behoefte gemeten voor nieuwe sociale huurwoningen in de kleine dorpen. Nieuwbouw van woningen voor zorgvragers concentreren we in Oosthuizen, met oog op schaalgrootte en nabijheid van voorzieningen.

#### **4. Doorstroming in de bestaande voorraad stimuleren**

Succes in nieuwbouw hangt voor een belangrijk deel af van doorstromingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

We stimuleren de doorstroming door een voorstel te doen voor invoering van een starterslening, gekoppeld aan de bestaande woningvoorraad en aan duurzaamheidsverbeteringen aan de woning. Dat heeft meerdere effecten:

- Er ontstaan meer mogelijkheden voor starters op de koopmarkt;
- Er ontstaat doorstromingsmogelijkheden voor huidige huiseigenaren en daarmee betere kansen voor Waterrijk;
- De huidige woningvoorraad wordt energetisch verbeterd waardoor deze woningen ook op langere termijn aantrekkelijk blijven. Zeevang heeft binnen de regionale woningmarkt belang bij een bestaande woningvoorraad die up-to-date is.

In vrijwel alle buurgemeenten is een succesvolle starterslening beschikbaar. We onderzoeken in 2013 welke constructie het beste bij Zeevang past.

#### **5. Onderzoeken of collectief particulier opdrachtgeverschap kansrijk is.**

Collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna CPO) houdt in dat een groep particulieren, meestal onder begeleiding, samen woningen ontwikkelen, zonder tussenkomst van een ontwikkelaar. Door dit te faciliteren kan een gemeente inspelen op een heel specifieke woonvraag.

We gaan in gesprek met een ervaren stichting die dergelijke trajecten begeleidt en die kan inschatten of CPO kansrijk is in Zeevang, en zo ja: waar, voor wie, en hoe dat op te starten is. Bij een kansrijke situatie komen we met een raadsvoorstel in 2013 of 2014.

#### **6. Toewerken naar een verzorgde woonvorm in Oosthuizen, vóór 2020**

We schatten in dat steeds meer mensen zelfstandig zullen wonen en zelf zorg inkopen, door andere wetgeving rond zorg. De huidige Seevanck / De Notaris kan daar qua woonvorm in meebewegen. Vooral na 2020 neemt de groep zorgvragers in Zeevang snel toe. Er ontstaat behoefte aan meer zelfstandige verzorgde zorgwoningen in Oosthuizen, met individuele inkoop van zorg.

We gaan in gesprek met in elk geval de Wooncompagnie en Zorgcirkel om toe te werken naar ontwikkeling van een complex verzorgd wonen in elk geval vóór 2020. Bij gemeentelijke herindeling is de huidige locatie van het gemeentehuis qua ligging heel geschikt, maar mogelijk zijn er alternatieven.

## **7. Opstellen van prestatieafspraken met de Wooncompagnie en Zorgcirkel**

De huidige prestatieafspraken met Wooncompagnie en Zorgcirkel zijn verlopen. Wooncompagnie is inmiddels begonnen met een concept voor prestatieafspraken; dit krijgt zijn beslag in 2013 en eventueel een deel van 2014.

## **8. Monitoring en evaluatie**

Het is nuttig om periodiek gemaakte keuzes en uitgangspunten tegen het licht te houden. De huidige marktsituatie is het bewijs van de veranderlijkheid van de woningmarkt. Cijfermatige monitors verzanden doorgaans in goede bedoelingen. We vinden het nuttiger om periodiek te spreken met de belangrijkste professionele spelers op de woningmarkt: de Wooncompagnie, Bouwfonds Ontwikkeling en de makelaars. Samen kennen zij de ontwikkelingen op de lokale en regionale markt uitstekend.

We stellen voor om jaarlijks een moment te organiseren waarbij deze partijen en de gemeente zelf vertellen hoe zij tegen de marktontwikkelingen, de plannen en het beleid aankijken, op basis van praktijkervaringen of relevante cijfers. We zien dit als vervolg op de consultatie voor dit woonplan. De eerstvolgende bijeenkomst vindt plaats in het voorjaar van 2014. De gemeente neemt initiatief.

Op basis van deze bijeenkomsten komen we waar nodig met nieuwe voorstellen binnen het woonbeleid.



# Bijlage I: bronnen

Gebruikte bronnen in dit rapport zijn:

## Onderzoeksmateriaal in documenten en tools

- Rapport woningmarktverkenning Noord-Holland juni 2011 RIGO
- Rapport Lemon Wooncompagnie vestiging Purmerend
- Jaarboek SWZW2011
- Regiorapportage stadsregio Amsterdam
- Verhuisdynamiek Stadsregio Amsterdam, Verhuisstromen Stadsregio Amsterdam
- Factsheets Woonruimteverdeling 2010
- RIGO Woningmarkt Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid 2011
- Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020
- Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose
- KAW Drukmeter sociale voorraad o.b.v. CBS en belastingdienst
- KAW Drukmeter intramurale vraag en aanbod obv CIZ, provinciale prognose, Kiesbeter
- WOZ-bestand gemeente Zeevang

## Internetbronnen

- CIZ Basisrapportage indicatiestelling zorggroepen
- CBS Statline
- Plancapaciteit.nl
- Leefbarometer.nl
- Funda.nl
- Hypotheker.nl

## Beleidsstukken

- Prestatieafspraken wooncompagnie Zeevang
- Woonvisie Zeevang 2020 in zicht.pdf
- Kadernota 2012
- Convenant woonruimteverdeling 5 september
- Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2008 + overzicht vergunningstelsels

## Interviews

Zie beide bijlagen





## Bijlage 2: verslag interview marktpartijen

Als aanvulling op analyse van marktinformatie was er op 7 mei 2013 een interview met marktpartijen in het wonen. Aanwezig:

- Laura Ruys – HR Makelaars
- Pepijn Knol – Van Overbeek
- Marc Jonk – SOPAR
- Martijn Hemmer – Bouwfonds Ontwikkeling
- Karel Kooijman – Gemeente Zeevang
- Daniel Depenbrock - KAW

### Beschouwing marktomstandigheden

Er is discussie over de mate en snelheid waarin de markt zal aantrekken. Enerzijds zijn er positieve signalen over economie en woningmarkt op termijn van enkele jaren, anderzijds kwamen die signalen enkele jaren geleden ook naar buiten en de realiteit is anders. Er is vooral veel onzekerheid, in gedrag van banken, in Rijksbeleid (w.o. hypotheekrenteaftrek) en daarmee ook in het perspectief voor de lokale markt van Zeevang. De daling van de huizenprijzen vergroot wel de kansen voor starters – mits de markt zich stabiliseert, de leenvoorwaarden normaliseren en voldoende starters baanzekerheid hebben.

### Marktkracht Zeevang

Zeevang is niet vergelijkbaar met Purmerend of Edam: grote kernen, voorzieningen, Amsterdam in elk geval mentaal dichterbij. Beemster heeft bereikbaarheidsvoordeel met de auto t.o.v. Zeevang en een gunstig imago (erfgoed). Volendam is een markt op zich. Qua marktkracht hoort Zeevang meer tot groep burens ten noorden van de gemeente. Komt bij dat in Edam-Volendam en ook andere buurgemeenten voldoende programma is.

Prognoses met 30 of meer woningen per jaar zijn zeker nu niet reëel. Bij vraaggericht programma in Waterrijk is ca. 15 per jaar een reële ambitie en een mooi herstel. Zie ook hierna.

### Starters

Eigen middelen zijn nu noodzakelijk bij aankoop van een woning. Daardoor is er meer behoefte aan óf kant-en-klaar, óf duidelijke meefinancierbare opties / pakketten. Betekent ook dat bestaande, verouderde woningen minder in de markt liggen. Anderzijds zijn die woningen qua prijs goed bereikbaar aan het worden en bij normalisering van de leenvoorwaarden mogelijk toch in trek. Goedkope opknapers gaan vaak naar instromers. Nieuwbouw is vooral lokale vraag. Starterslening zou beslist helpen! In buurgemeenten zie je beweging door zo'n lening (Beemster) of juist stagnatie bij opheffen ervan (Purmerend). Prijs verstoring effect is in deze marktsituatie geen sprake van. Gemeente zou er beslist goed aan doen om besluit te heroverwegen! Over erfpachtconstructies zijn de meningen verdeeld: scheelt in de maandlasten, maar vraag is of starters in Zeevang daar warm voor lopen.

### Gezinnen

Nuance bij het opgestuurde stuk: naast individualisering zijn er ook vaker gebroken gezinnen. Elk van de ouders zoekt een betaalbare woning met voldoende kamers. Je zou verwachten dat

daardoor weer meer vraag ontstaat naar gezinshuur. Sluit aan op strategie Wooncompagnie om in Waterrijk te willen bouwen (naast verkoop / afbouw in kleine dorpen, zie hierna).

## **Senioren**

Diverse groep. Er is discussie over het woongedrag van deze groep. Er lijkt een tweedeling:

- Er is een groep – vaak vitale – senioren die kiest voor voorzieningen, culturaanbod, comfortabel wonen in luxe appartementen. Zij verhuizen naar plaatsen als Purmerend en Hoorn en zijn niet te behouden met luxe woningen in Zeevang.
- Belangrijker voor Zeevang is de groep senioren met binding. Zij blijven vaak lang in de huidige woning wonen, passen die waar nodig aan. Voor hen geldt vaak dat op hogere leeftijd (75+) een bijzondere woonzorgbehoefte ontstaat.

Sowieso zetten senioren in Zeevang pas op hoge leeftijd een stap. Geen 60 of 70 maar steeds vaker bij 80. Dan wel keuze voor huur meestal. Globale tweedeling tussen senioren die gebonden zijn (willen vaak ook niet gestapeld wonen) en die voorzieningen wensen en een appartement in Purmerend prettig vinden.

## **Kleine dorpen**

Makelaars herkennen geen vraag naar substantiële aantallen woningen in de kleine dorpen.

Suggestie om dorpen wél ruimte te geven voor bouwen volgens maatwerk / bij concrete vraag / flexibele kavelmatten wordt positief ontvangen. Vermoeden is dat die vraag heel beperkt is, maar het kan geen kwaad om de mogelijkheden te bieden. Juist in het dure vrijstaande segment zijn de kansen misschien wel groter in de kleine dorpen dan in Waterrijk (zie hierna).

## **Waterrijk**

Tot op heden stevige kwaliteitsambitie conform beeldkwaliteitsplan. Bouwfonds en makelaars merken dat mensen nu vooral kubieke meters voor hun geld wensen. Tegelijk is vasthouden aan kwaliteit wel heel belangrijk. Bouwfonds zoekt binnen het BKP naar mogelijkheden om dat te bieden. Een voorbeeld: de consument vraagt om 2 volle lagen plus kap (en daarmee hogere goothoogte dan in de oorspronkelijke plannen). Het ingediende plan van Bouwfonds houdt daar rekening mee maar kent volgens de welstandscommissie deels hogere goothoogtes dan volgens het beeldkwaliteitsplan toelaatbaar is (overwegend 1 laag met kap). Dit is een spanningsveld.

Het tweede deel van het plan heeft een globaler bestemmingsplan met meer ruimte voor snel inspelen op andere behoefte aan woningtypen. De afspraak 30/40/30 (rij/2<sup>^</sup>1/vrijstaand) is niet meer actueel. Beter zou zijn: 50/40/10. En vrijstaand ook kansen te geven in de kleine dorpen. Voor de korte termijn geeft dat ruimte om meer rijwoningen te realiseren en indien de markt tegen het eind van dit decennium aantrekt, is weer meer vrijstaand mogelijk.

## **Inbreidingen Oosthuizen**

Denk ook aan grondgebonden, niet alleen in gestapeld programma denken. Dit thema hebben we verder niet uitgediept.

## **Terugkoppeling**

Er is behoefte om af te stemmen tussen gemeente, marktpartijen en corporatie. Idee om elk jaar een moment te organiseren waarbij partijen hun marktervaringen en ideeën kunnen delen, wordt

## Bijlage 3: verslag interview zorgpartijen

Als aanvulling op analyse van marktinformatie was er op 14 mei 2013 een interview met zorgpartijen. Aanwezig

- De Zorgcirkel: Maarten de Vries, Menno Leeuwaarden
- WonenPlus: Andrea van Langen
- WMO-raad: Rens Moolenaar
- Gemeente Zeevang: Cindy Meinen
- KAW: Daniel Depenbrock, Freek Apperloo

Doel van het overleg is afstemming van de thema's wonen, welzijn en zorg met de in gemeente Zeevang actieve zorgpartijen. Dit ten behoeve van de herijking van de woonvisie Zeevang, waarin wonen-welzijn-zorg een belangrijk thema is.

De belangrijkste punten die in het gesprek naar voren kwamen zijn als volgt:

- Aandacht voor mantelzorg in relatie tot vergrijzing;
- Samenwerking tussen professionele en informele zorgverleners;
- Het zoeken van combinaties tussen professionals (bijv. eerstelijns en intramuraal);
- Ontwikkeling van verzorgde woonvormen in Oosthuizen.

In de komende jaren verdwijnen indicatie voor intramuraal wonen voor de ZZP's 1 t/m 4. Naar verwachting van de zorgpartijen verdwijnen op termijn alle intramurale woonvormen. Uiteindelijk blijven hierdoor twee vormen van wonen over:

- Zelfstandig wonen, verspreid in wijk of buurt;
- Verzorgd wonen, ook zelfstandig met inkoop van zorg, geschikt voor 24-uurs zorg.

### **Zelfstandig wonen in wijk of buurt**

Zowel in Oosthuizen als in de kleine dorpen bestaat een toenemende groep mensen die gespikkeld in de wijk woont en zorg behoeft. De groep met een echte zorgvraag loopt in de komende 15 jaar op.

- Kapitaalkrachtigen zijn veelal gezonder en hebben meer middelen om zorg naar zich toe te halen en redden zich over het algemeen wel. Eveneens speelt de markt in op de vraag van deze groep. Een deel van deze groep, de mensen die veiligheid en comfort zoeken, kiezen soms voor luxere huur in vaak een wat grotere plaats met veel voorzieningen. Het merendeel maakt echter niet de overstap naar een andere woning.
- Minder kapitaalkrachtigen vormen de meest kwetsbare groep. Zorg voor deze groep begint bij preventie en mantelzorg. Studies tonen aan dat het vroegtijdig herkennen en het langer zelf redzaam houden van mensen leidt tot minder zorgbehoefte en daarmee goedkoper en beter is voor de mensen. Bij het faciliteren van mantelzorg binnen de gemeente Zeevang is de rol van WonenPlus erg belangrijk.

### **Mantelzorg en afstemming met professionele zorg**

Jongere mensen zijn van belang om mantelzorg te kunnen bieden, het is dan ook belangrijk om deze binden. Mensen die in de zorg werken, zowel professioneel als informeel, willen graag in de buurt wonen van waar ze werken. Zorg biedt banen en dat is reden om op z'n minst in

Oosthuizen te proberen jongeren te binden en aan te trekken. De sturingsmogelijkheden om jongeren te binden zijn beperkt. Rekening moet worden gehouden met het feit dat ontgroening overal aan de orde is en dus ook in de kleine dorpen.

De rol van de gemeente kan zijn:

- Beleid gericht op het ruimte bieden aan jongeren;
- Flexibel omgaan met bestemmingsplannen bij mantelzorgvraag;
- Steunen van WonenPlus, zodat vrijwilligers en zorgvragers elkaar weten te vinden.

De verwachting is dat er een groep zal zijn die onvoldoende mantelzorg kan krijgen. Voor een deel zal dit opgevangen worden door thuiszorg of professionele zorg aan huis. Daar bestaat concurrentie, als er meer vraag is zal meer aanbod ontstaan. Maar ook daar zitten grenzen aan; bij zeer intensieve 24 uren zorgvraag is concentratie nodig voor efficiënte zorg.

Belangrijk is om afstemming te blijven zoeken tussen verschillende zorg verlenende organisaties met als doel elkaar aan te vullen in plaats van te beconcurreren. Naast WonenPlus speelt het concept Wijkzuster in de gemeente Zeevang een belangrijke rol om toegang te bieden tot benodigde zorg- en welzijnsdiensten. Wijkzuster is onderdeel van De Zorgcirkel en heeft qua werkwijze overeenkomsten met Buurtzorg. De wijkzuster is spin in het web op gebied van WWZ en verbindt professionals met vrijwilligers.

### **Verzorgd wonen voor mensen met een meer intensieve zorgvraag.**

Er zijn ook situaties van mensen die zoveel zorg nodig hebben dat er veel aanpassingen aan de woning moeten worden gedaan. Het primaat van verhuizing gaat dan gelden. Professionele zorg aan huis wordt op een bepaald moment zo intensief dat dit dichterbij een zorgcluster moet gebeuren. De groep die in laatstgenoemde situatie zit groeit. Dat betekent dat er voor deze groep ook meer woonalternatieven (verzorgd wonen) moeten komen. Het is belangrijk om verzorgd wonen heel gericht toe te wijzen aan mensen die echt niet zelfstandig kunnen blijven wonen en ook aan mensen die niet voldoende mantelzorg kunnen krijgen.

### **In de kleine dorpen andere mogelijkheden in dan Oosthuizen**

Mogelijkheden voor verzorgd wonen liggen in Oosthuizen maar ook in de kleine dorpen. In de dorpen zal dit een minder intensieve vorm betreffen. De schaal in die dorpen is kleiner, wat betekent dat de intensiteit van het zorgaanbod lager is. Permanente ondersteuning, bijvoorbeeld 's nachts, is binnen de gemeente alleen in Oosthuizen mogelijk. In de kleine dorpen moeten bewoners er rekening mee houden dat ze niet in de buurt van voorzieningen wonen en dat de bereikbaarheid minder is.

### **Realisatie van hofjes met verzorgd wonen nodig**

Om invulling te geven aan de toenemende vraag naar verzorgd wonen, kan nieuwbouw van flexibele woningen plaatsvinden in de vorm van hofjes. Het is nuttig om hofjes te bouwen aangezien dit scheelt in WMO en AWBZ gelden en omdat het efficiënter is om mensen met een intensieve zorgvraag geclusterd te laten wonen. In Oosthuizen zijn nu de Notaris en de Seevanck gevestigd. Met 12 PG plekken is de Notaris één van de kleinste in zijn soort in heel Nederland. Door een experimentstatus en ondersteuning vanuit andere vestigingen kon dit tot stand komen. Goud Oud in Warffum is een interessant voorbeeld waarbij dorpsbewoners zelf het voortouw nemen.

## **Toekomst**

Extramuralisering zal naar verwachting verder doorzetten. Daarmee heeft het weinig nut om te kijken naar aantal PG plaatsen in de toekomst. De gedachte is dat alles 'verzorgd wonen' wordt, met daarbij variaties in zorgintensiteit.

### **Investeren in verzorgd wonen**

Eveneens is de verwachting is dat het huidige aanbod te beperkt is. Behoeft is aan één of meer andere woonzorglocaties. Officieel is het zo dat bij een ontwikkeling van wonen en zorg, wonen en zorg gescheiden moeten zijn. En dat de zorgaanbieder daarmee geen enkele garantie heeft dat hij structurele zorg kan leveren. De binding van mensen aan de lokale zorgaanbieders blijkt echter groot. Een partij als De Zorgcirkel is bereid te investeren in het gebied. Mede omdat de kans dat zij zorg mogen leveren groot is, mits voldoende kwaliteit wordt geboden. Gemeente, Wooncompagnie en De Zorgcirkel zijn dan ook in gesprek om te komen tot een plek en een product voor wonen en zorg. Concreet wordt bijvoorbeeld de plek van het gemeentehuis genoemd als mogelijke locatie voor een nieuw zorgcomplex. Hierbij is de visie van De Zorgcirkel gaat om te bouwen in de vorm van hofjes. Die hofjes nodigen uit tot sociaal contact en activiteit, wat een preventieve werking op zorg heeft. Het zou hierbij gaan om 30 tot 50 woningen, de precieze uitwerking bepaald hierbij in een later stadium de exacte aantallen. Op de langere termijn moeten het woningen zijn die ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen wanneer de piekende vergrijzing voorbij is. Vaak wordt gekeken naar woningbouwcorporaties als het gaat om investeren in vastgoed, maar ook De Zorgcirkel is een denkbare partij als het gaat om investeren in vastgoed.

### **Kwaliteit van de zorg waarborgen**

Op dit moment is alleen De Zorgcirkel op het gebied van wonen en zorg actief in Zeevang. De schaal van Zeevang is zo beperkt dat de aanwezigheid van meerdere zorgaanbieders naar verwachting zal leiden tot verdwijnen van zorg; voor meerdere partijen is de massa te klein. Het is een groot goed dat de verschillende lokale partijen elkaar goed weten te vinden, maar dit is ook kwetsbaar. Dit is een belangrijk zorgpunt voor de WMO-raad binnen de gemeente. Het is belangrijk om voldoende prikkels te hebben voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de zorg. Het is dus belangrijk dat gemeente, wooncompagnie, zorgaanbieders en WMO-raad goede afspraken maken over het waarborgen van kwaliteit.

### **Combineren van zorgfuncties**

Naast het aanbieden van wonen en zorg gaat het om meer, zo ook het bieden van een comfortabele woonomgeving waarbij de gemeente een rol heeft. Denk hierbij aan het combineren van functies waardoor efficiënter gewerkt kan worden bijvoorbeeld door het onderbrengen van een huisarts en intramuraal wonen in één complex.

### **Minstens zo belangrijk: afstemmen, om zoveel mogelijk zorg bij de mensen te brengen**

Buiten de scope van het woonplan: naast alle fysieke behoeften is het minsten zo belangrijk dat alle betrokken partijen onderling goed afstemmen, zodat zorg efficiënt ingezet wordt, voor zoveel mogelijk mensen.