

Woonvisie Landsmeer

Een kader voor beslissingen op het gebied van wonen



Landsmeer, januari 2007

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Voorwoord	3
<u>Hoofdstuk 1: INLEIDING</u>	4
1.1 Waarom een woonvisie	4
1.2 Van volkshuisvesting naar wonen	4
1.3 Beleidskaders van rijk, provincie, ROA en ISW	
4 1.4 Wat moet de woonvisie bieden	
5 1.5 Opbouw van de woonvisie	
5	
<u>Hoofdstuk 2: DE HUIDIGE WONINGMARKT</u>	7
2.1 Bevolkingsontwikkeling	
7 2.2 Woningmarktontwikkelingen	
8	
2.3 Woningzoekenden	9
2.4 Woonmilieus	
10	
2.5 Verhouding koop/huur	10
2.6 De toegankelijkheid van de woningmarkt	11
<u>Hoofdstuk 3: DE KWANTITATIEVE OPGAVE</u>	15
3.1 Verwachte bevolkingsontwikkeling	15
3.2 Verwachte ontwikkeling van het woningbestand	
16	
3.3 Blijvend tekort	18
3.4 Differentiatie	18
3.5 Maatschappelijk Gebonden Eigendom	19
3.6 Inzet ten aanzien van de ict-opgave	19
3.7 Overstap naar Woningnet	19
3.8 Behoud van het huurwoningenbestand	20
<u>Hoofdstuk 4: DE KWALITATIEVE OPGAVE</u>	21
4.1 Leefbaar, attractief woonmilieu	21
4.2 Groepen uit de bevolking die onvoldoende bediend worden	21
4.3 Wonen en zorg	23
4.4 Fysiek ruimtelijke inrichting	25
4.5 Huisvesting van specifieke kwetsbare groepen	25
4.6 Herstructurering en urgenten	27
<u>Hoofdstuk 5: DE BELEIDSRICHTING VOOR 2006-2012</u>	28
5.1 De ambities op een rijtje	28
5.2 Kernpunten van beleid	30
5.3 Rol gemeente	30
Definitielijst	31



Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie voor Landsmeer.

Het beleidsveld wonen wordt sterk bepaald door landelijk beleid en wetgeving. Ook provinciaal en regionaal wordt stevig richting gegeven aan dit beleidsveld door overheden, corporaties en zorgaanbieders. Enige bescheidenheid is dus op zijn plaats als het gaat om daadwerkelijke gemeentelijke invloed.

Tóch zult u in deze visie ontdekken dat accenten kunnen worden gelegd die van wezenlijke betekenis kunnen zijn. Accenten die mede de richting voor de komende jaren kunnen bepalen.

Wij leggen die accenten en de te volgen beleidsrichting graag aan u voor.



Hoofdstuk 1: INLEIDING

1.1 Waarom een woonvisie

Landsmeer is een aantrekkelijke woongemeente met landelijke en centrumdorpse woonmilieus. De laatste tien jaar is er weinig nieuwbouw gepleegd. Gevolg was dat er weinig doorstroming is en dus niet veel kans op een woning. Kortom, een statische situatie op de woningmarkt.

De laatste tijd gebeurt er veel in Landsmeer en er staat nog meer op de agenda: vernieuwing van het centrum, aanvullende nieuwbouw in Breekoever en Luijendijk-Zuid en een groot aantal kleinere bouwprojecten, de projecten in het kader van de pilot wonen, welzijn en zorg enzovoort.

De gemeente Landsmeer heeft behoefte aan een **kader voor beslissingen**, zodat deze niet ad hoc worden genomen, maar op basis van herkenbare uitgangspunten voor het wonen in Landsmeer.

Deze woonvisie biedt een dergelijk kader. De visie is geen bouwprogramma, maar geeft wel richting en prioriteiten aan. Daarmee kunnen besluiten over projecten en programma's worden gemotiveerd en in samenhang worden gebracht.

De tijdshorizon van de visie is 2012.

1.2 Van volkshuisvesting naar wonen

De oriëntatie op het gewenste woonbeleid voor Landsmeer sluit sterk aan bij het gegeven dat "wonen" een breder beleidsterrein is dan "volkshuisvesting". De woning kan niet meer los worden gezien van zijn omgeving. Integrale oplossingen zijn nodig om te kunnen voorzien in de hedendaagse woonwensen en om de problemen van nu het hoofd te kunnen bieden.

- Bij het beleidsterrein *volkshuisvesting* gaat het om aantallen benodigde woningen (woningbehoefte), voldoende woningen voor kwetsbare groepen (de basistaak van de volkshuisvesting), verdeling van schaarse woonruimte, de samenstelling van de woningmarkt en de huisvesting van specifieke groepen. Belangrijke partijen naast de gemeenten zijn de woningcorporaties en de zorgaanbieders.
- Bij het beleidsveld *wonen* gaat het naast volkshuisvestingstaken minstens evenzeer om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de leefbaarheid van wijken en kernen. Dan gaat het om mogelijkheden voor hulp en zorg, om de aanwezigheid van groenvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer, en om vraagstukken van veiligheid en het tegengaan van het ontstaan van achterstandsgebieden.

Een meer integrale beleidsvorming is aan de orde. Intern vooral in samenwerking met de beleidssectoren ruimtelijke ordening en welzijn/ volksgezondheid, extern vooral met de corporaties en de zorgaanbieders. Samenwerking is belangrijk om het beleid vorm te geven en uit te voeren.

1.3 Beleidskaders van rijk, provincie, ROA en ISW

Belangrijke kaders voor het opstellen van een woonvisie voor Landsmeer worden gevormd door de plannen en visie van rijk, provincie, ROA en ISW. In de visie wordt nadrukkelijk rekening gehouden met deze beleidskaders.

Het rijk

Enkele jaren geleden verscheen de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'. Recentelijk (juni 2006) bood de Minister van VROM een vervolgnota aan de Tweede Kamer aan. Hierin stelt de Minister de volgende beleidsagenda centraal:

1. actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn.
2. beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op woonwensen.
3. verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft in februari 2003 het Streekplan Noord-Holland Zuid (2002-2012) vastgesteld. Dit streekplan geldt voor het gehele provinciale gebied ten zuiden van het Noordzeekanaal en de regio Waterland. Bovendien is in maart 2006 voor Waterland een uitwerking van het streekplan vastgesteld, specifiek gericht op de woningbouwafspraken tot 2020. De voor Landsmeer vastgelegde aantallen zijn sterk bepalend voor de mogelijkheden van nieuwbouw in de komende jaren. Verder moet de provincie ingevolge de Huisvestingswet op het ROA en gemeenten toezicht houden bij het naleven van de afspraken op het gebied van woonruimteverdeling.

Tenslotte is de provincie budgettoedeler en –houder voor niet-rechtstreekse gemeenten in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). De provincie kan daarbij nadere richtlijnen meegeven.

Het Regionaal Orgaan Amsterdam

Het ROA heeft in 2004 een regionale woonvisie vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen in het ROA-gebied. Verder zijn binnen het ROA afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling in de regio. Deze afspraken zijn vastgelegd in de "Raamovereenkomst woonruimteverdeling". De woonvisie voor Landsmeer doet uitspraken over de wijze waarop onze gemeente in de toekomst binnen de afspraken van de raamovereenkomst wil opereren.

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland

Binnen de regio Waterland vindt de afstemming over het volkshuisvestingsbeleid via het ISW plaats. In dat verband heeft de toenmalige Waterlandraad in 2003 een regionale woonvisie vastgesteld die belangrijk richtinggevend is voor de inhoud van de Landsmeerse woonvisie.

Centraal staan de schaarste aan woningen en het behoud van een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu.

1.4 Wat moet de woonvisie bieden

De woonvisie moet concreet houvast bieden voor in de komende jaren te nemen beslissingen op het beleidsveld wonen. De visie moet daarom:

- Bouwstenen aanleveren voor de afweging bij de invulling van nieuwbouwprojecten.
- Richting geven aan de toekomst van de woonruimteverdeling.
- Een kader bieden voor beslissingen op het gebied van wonen/zorg.
- Een bouwsteen vormen voor de op te stellen toekomstvisie.
- Een basis vormen voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

1.5 Opbouw van de woonvisie

De opbouw van de woonvisie voor Landsmeer ziet er als volgt uit:

In hoofdstuk 2 komen de huidige vraag en het huidige aanbod aan de orde. Hoe hebben de bevolking en de woningvoorraad zich tot op heden ontwikkeld. Hoe ziet de woningmarkt er uit, wat voor wensen zijn er, hoe is de toegankelijkheid van de woningmarkt. De diverse feiten worden in concluderende zin samengevat, als uitgangssituatie voor de woonvisie 2007-2012.

Hoofdstuk 3 kijkt naar de toekomstige demografische samenstelling en de verwachte kwantitatieve ontwikkelingen van het woningbestand op basis van de voorgenomen en mogelijke woningbouwprojecten. Bieden de woningbouwprojecten voldoende soelaas of blijven er knelpunten. Tevens gaat dit hoofdstuk in op kwantitatieve aspecten van de sociale huursector: het verdelen van schaarste en het behoud van het huurwoningenbestand. Voor welke kwantitatieve deelonderwerpen ziet de gemeente Landsmeer zich gesteld en in welke richting ziet zij de oplossing.

Hoofdstuk 4 differentieert de huisvestingsopgaven naar groepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen, naar specifieke wensen en naar specifieke aandachtsgroepen. Het huisvesten en vasthouden van jongeren en de eigen natuurlijke aanwas is een kwestie van levensbehoud van de kernen. Om ouderen en mensen met een handicap te laten participeren in de maatschappij, is samenwerking nodig tussen de beleidssectoren wonen, welzijn en zorg. Aandacht voor kwetsbare groepen en voor de problemen en mogelijkheden bij herstructurering maken ook deel uit van de kwalitatieve kanten van het wonen in Landsmeer. Welke kant wil de gemeente Landsmeer op. Welke kansen liggen er?

Hoofdstuk 5 vat de ambities van de gemeente Landsmeer op de kwantitatieve en kwalitatieve problemen van het wonen in de gemeente Landsmeer samen. Vervolgens wordt de beleidsinzet samengevat in een aantal kernpunten en wordt aangegeven wat de rol van de gemeente in de komende jaren zou moeten zijn.

Na hoofdstuk 5 is een definitielijst opgenomen.

Hoofdstuk 2: DE HUIDIGE WONINGMARKT

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de huidige situatie op de woningmarkt in Landsmeer. Aan de orde komen de bevolkingsontwikkeling, het woningbestand, de woningzoekenden en andere relevante aspecten van de woningmarkt. Ook wordt ingegaan op de toegankelijkheid, waaronder de woonruimteverdeling. Aan het einde van dit hoofdstuk komen we tot een aantal conclusies. Daarmee worden de knelpunten in de huidige situatie zichtbaar. Voor deze knelpunten geeft de woonvisie in de navolgende hoofdstukken oplossingsrichtingen aan.

2.1 Bevolkingsontwikkeling

Doordat de afgelopen tien jaar weinig nieuwe woningen zijn gebouwd, is het inwoneraantal van Landsmeer bijna stabiel gebleven.

Tabel 2.1 : Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 12 jaar in de gemeente Landsmeer, naar leeftijd.

	1994	1997	2000	2004	2006	Mutatie 1994-2006
Leeftijd –18	2.235	2.240	2.235	2.308	2.142	- 4,16 %
Leeftijd 18-30	1.454	1.282	1.140	1.002	1.146	- 21,18 %
Leeftijd 30-44	2.622	2.602	2.443	2.281	1.990	- 24,10%
Leeftijd 45-64	2.809	2.824	2.939	3.136	3.260	+ 16,05 %
Leeftijd > 65	1.325	1.449	1.508	1.588	1.763	+ 33,10 %
Alle leeftijden	10.445	10.397	10.265	10.315	10.301	- 1,37 %

[Bron: burgerlijke stand gemeente Landsmeer]

Bovenstaande tabel laat zien dat de bevolking vanaf 1994 licht is afgenomen. In de leeftijdscategorieën 65 jaar en ouder is het aantal inwoners sterk toegenomen. Vooral de categorieën in de leeftijd van 18 tot 44 jaar zijn sterk afgenomen. Veel jongeren zijn dus uitgeweken naar elders.

Tabel 2.2 : Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 12 jaar in het ROA-gebied, naar leeftijd.

	1993	1996	1999	2002	2005	Mutatie '90-'05
Leeftijd –24	376.732	367.217	368.192	376.595	454.667	20,6%
Leeftijd 25-44	458.378	466.096	472.143	471.048	522.536	13,9%
Leeftijd 45-64	258.347	274.618	290.643	311.052	371.523	43,8%
Leeftijd 65+	165.062	165.177	164.667	165.842	179.933	9,0 %
Alle leeftijden	1.258.520	1.273.109	1.295.645	1.324.537	1.528.659	21,4,2%

[Bron: Swing ROA 2005]

Bestudering van de tabellen 2.1 en 2.2 leert dat de verschillen in de ontwikkelingen per leeftijdscategorie tussen Landsmeer en het ROA-gebied niet zozeer liggen in de lagere leeftijdscategorieën. Het grootste verschil doet zich voor bij de 65 +-ers. Groeide die categorie in Landsmeer vanaf 1994 met 33,1 %, in het gehele ROA-gebied was deze stijging maar 9,0 %.

CONCLUSIE:

- De bevolking is in de periode 1994-2006 licht afgenomen.
- Het aandeel ouderen is in deze periode sterk toegenomen. Landsmeer kent een sterke vergrijzing.

2.2 Woningmarktontwikkelingen

Woningvoorraad

Het aantal woningen in de regio Waterland is het afgelopen 12 jaar met 18,2% toegenomen, een verhoudingsgewijs flinke toename in vergelijking met de rest van het ROA-gebied, zo laat de volgende tabel zien. Deze toont ook de dominantie in absolute zin van Amsterdam.

Tabel 2.3: Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 12 jaar in het ROA-gebied.

	1993	1996	1999	2002	2005	Mutatie '93-'05
Waterland	56.473	58.313	61.772	64.600	66.778	+18,2%
Zaanstreek	56.319	58.131	59.881	61.472	63.672	+13,1%
Amsterdam	347.937	357.812	369.064	375.032	379.782	+ 9,2 %
Amstel- Meerlanden	102.264	109.681	113.136	118.967	125.264	+22,5%
ROA-gebied	562.993	583.937	603.853	620.071	635.496	+12,9%

[Bron: Swing ROA 2005]

De toename van de Waterlandse woningvoorraad is vooral tot stand gekomen door nieuwbouw in Purmerend en Edam-Volendam.

De groei van het aantal woningen was in Landsmeer maar heel beperkt. Deze voorraad groeide in de periode 1-1-2000 tot 1-1-2006 met 2,71 % van 4.121 tot 4.233.

De bevolking in Landsmeer is in de periode 2000-2006 afgenomen van 10.445 tot 10.301, dit is 1,37%. Er is dus sprake van een afgenomen woningbezetting. Deze daalde van 2,53 in 2000 naar 2,43 personen per huishouden in 2006. Dit komt door een aantal maatschappelijke factoren. Dat de gezinnen kleiner zijn dan voorheen en dat partners er voor kiezen kinderloos te blijven is als maatschappelijk fenomeen niet nieuw. Ook de toename van het aantal alleenstaanden is al langer een maatschappelijk gegeven, maar dit proces wordt versterkt in combinatie met de vergrijzing in de gemeente (vergrijzing gaat gepaard met een toenemend aantal alleenstaanden). De gemiddelde woningbezetting in Landsmeer is hoger dan het landelijk gemiddelde.

CONCLUSIE:

- Tussen 2000 en 2006 nam de woningvoorraad in de gemeente Landsmeer slechts met 2,71 % toe.
- De gemiddelde woningbezetting is afgenomen, onder meer door de toegenomen vergrijzing.

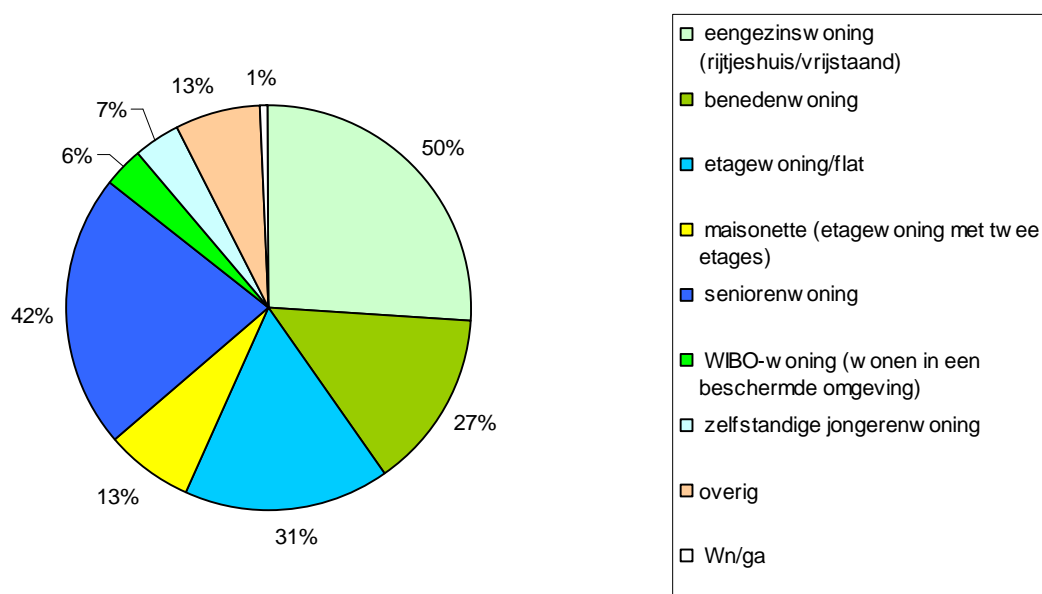
2.3 Woningzoekenden

Doordat de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gepleegd, is de doorstroming op de woningmarkt gering geweest en de lijst van woningzoekenden langer geworden. Het aantal geregistreerde woningzoekenden bedraagt ca. 1050.

In mei 2006 is door Desan Research Solutions BV een enquête uitgevoerd onder de woningzoekenden in Landsmeer. De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze visie.

Enkele belangrijke bevindingen luiden als volgt:

- Bijna de helft van alle woningzoekenden die momenteel in een koopwoning of huurwoning woont, woonde daar al vóór 1990, bijna een derde woont er op z'n hoogst vanaf 2000.
- Van alle woningzoekenden wil 39 % binnen twee jaar verhuizen, 10 % verwacht pas over minimaal 10 jaar van woning te willen wisselen.
- Bij degenen die nog bij hun ouders of anderszins onzelfstandig/op kamers wonen, is gewenste zelfstandigheid meestal de enig genoemde reden. Voor hen die momenteel in een koopwoning wonen, wordt deze woning vaak te groot (38 %) of vormt het feit dat deze (teveel) trappen heeft op korte op langere termijn een probleem (35 %). Voor huurders is er een grote variëteit aan redenen om te willen verhuizen.
- Op de vraag naar welk type woning men zou willen verhuizen, worden eengezinswoningen (50 %) en seniorenwoningen (42 %) veruit het meest genoemd.



- Eengezinswoningen zijn het populairst bij woningzoekenden die nu op kamers of bij de ouders wonen. Benedenwoningen, maisonettes en woonboten zijn verder relatief populair in de jongere leeftijdsgroepen.

- Vrijwel alle woningzoekenden zoeken naar een woning van een corporatie (89 %), 20 % zoekt (ook) naar een woning van een particuliere verhuurder, 26 % (ook) naar een koopwoning.
- Vrijwel alle woningzoekenden willen ook daadwerkelijk in Landsmeer wonen (97 %). Amsterdam (24 %), Oostzaan (17 %), Purmerend (15 %) en Waterland en Zaanstad (beide 7 %) zijn voor velen een mogelijk alternatief.
- Alleenstaanden (41 %) en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (35 %) vormen de grootste categorieën binnen de woningzoekenden. Meerpersoons-huishoudens met kinderen (17 %) en eenoudergezinnen (6 %) zijn duidelijk een minderheid. Alleenstaanden vormen vooral in de jongere en de oudste leeftijdscategorie een omvangrijke groep (grafiek 9 in de bijlage).
- Bijna een vijfde van de ingeschreven woningzoekenden is jonger dan 25 jaar (18 %), ruim een derde is 60 jaar of ouder (35 %, zie grafiek 10 in de bijlage).
- Bijna een kwart (23 %) van de ingeschreven woningzoekenden woont momenteel nog bij de ouders of (elders) op kamers. Bij deze groep is de verhuiscens het meest dringend: 61 % wil binnen twee jaar verhuizen (grafiek 12 in de bijlage).
- Naast de starters is er onder de woningzoekenden nog een duidelijke categorie te onderscheiden: 42 procent van alle respondenten geeft aan op korte of – vaker – langere termijn op zoek te zijn naar een seniorenwoning. Van allen die momenteel huren zoekt bijna de helft (47%) een seniorenwoning, van allen die momenteel een eigen huis bewonen bijna twee derde (63%). Naast 85 procent van de 60-plussers is ook 53 procent van de 45 tot en met 59-jarigen op zoek naar een seniorenwoning, zodat de groep die naar een seniorenwoning wil verhuizen niet uitsluitend uit ouderen bestaat (grafiek 13 in de bijlage).

CONCLUSIE:

- Er is een flink aantal woningzoekenden dat binnen enkele jaren wil verhuizen.
- Er is vooral vraag naar eengezinswoningen en seniorenwoningen.
- De vraag van jongeren valt uitéén in twee categorieën: een deel wil graag naar een appartement, een ander deel wil graag naar een eengezinswoning.

2.4 Woonmilieus

Bij woonmilieus gaat het om de koppeling tussen individuele woningen en de fysieke woonomgeving. Mensen hebben een voorkeur voor een bepaalde woonomgeving en zullen bij de keuze voor een woning trachten deze wensen in te vullen. Van belang is het daarom om de woonmilieus in de gemeente Landsmeer te typeren.

Op basis van fysieke kenmerken als ligging, dichtheid, woningtype en functiemenging worden zogenaamde woonmilieus onderscheiden. Er is hier aangesloten bij de voor het ROA-gebied gehanteerde indeling in tien woonmilieus (zie ROA-Jaarrapportage 2004 Regionale Woningmarkt).

In de gemeente Landsmeer zijn twee van de tien onderscheiden woonmilieus te vinden. Dit zijn het landelijk wonen en het centrumdorps wonen. Landsmeer is een landelijke gemeente, waar voor een belangrijk deel extensief wordt gewoond. Dit vertaalt zich niet alleen in uitgestrekte agrarische gebieden, maar tevens in lage dichtheden in de dorpse kernen en de lintbebouwing. De gemeente

kent het centrumdorpse woonmilieu voor de kern Landsmeer en het landelijke woonmilieu voor het overige deel.
 Voorzieningen met een lokaal bereik bevinden zich hoofdzakelijk in de dorpskern van Landsmeer.

CONCLUSIE:

- Het woongebied van de gemeente Landsmeer kenmerkt zich als landelijk gebied tegen de randstad, met landelijke en centrumdorpse woonmilieus.

2.5 Verhouding koop/huur

In de gemeente Landsmeer zijn 1190 woningen eigendom van de drie binnen de gemeente werkzame corporaties. Dit is 28 % van het totale woningbestand van 4233 woningen per 1 januari 2006. Daarnaast worden nog incidenteel enkele woningen door particulieren verhuurd. Dit aantal is zeer gering, waardoor het aandeel koopwoningen ca 70 % bedraagt.

De koopsector domineert dus. Geheel in lijn met de ontwikkelingen in andere delen van Nederland is het aantal koopwoningen zelfs nog toegenomen ten opzichte van het aantal huurwoningen. De afgelopen jaren konden slechts enkele kleinere binnenstedelijke projecten worden gerealiseerd. Deze kenmerken zich door hoge ontwikkelkosten in verband met bijvoorbeeld verwerving en bodemsanering. Gevolg was dat vooral koopwoningen werden gerealiseerd.

CONCLUSIE:

- De woningvoorraad in Landsmeer bestaat voor ca. 70 % uit koopwoningen.
- In de gemeente Landsmeer is het aantal koopwoningen het afgelopen decennium licht toegenomen ten opzichte van het aantal huurwoningen.

2.6 De toegankelijkheid van de woningmarkt

De koopsector

Zoals in geheel Nederland is de prijs van een koopwoning ook in Waterland sterk gestegen. Voor Landsmeer zijn geen gespecificeerde cijfers bekend, daarom wordt een zelfde lijn als voor de regio Waterland aangehouden.

Tabel 2.4 laat zien dat de prijsstijging van een gemiddelde woning in de periode 1995-2005 127 % bedroeg.

Koopwoningen zijn dusdanig sterk in prijs gestegen, dat deze onbereikbaar zijn geworden voor een gezin met een modaal inkomen, dat zou willen instappen in de koopsector.

Zeker in economisch onzekere tijden zullen velen deze overstap nog enige tijd uitstellen en aangewezen blijven op de huursector. Met alle gevolgen van dien voor de doorstroming.

Tabel 2.4 : Prijsontwikkeling van een gemiddelde koopwoning (x 1000) tussen 1995 en 2005.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Waterland	103,7	114,0	129,3	133,7	163,1	184,1	200,2	214,5	212,8	220,3	236,1

Zaanstreek	83,1	95,2	106,3	114,1	137,9	154,5	166,0	177,3	188,8	192,4	199,3
Amsterdam	101,2	113,7	127,3	143,6	179,0	206,5	223,5	224,6	216,4	218,1	223,3
Totaal Nederland	102,4	112,7	122,6	132,9	156,9	180,6	194,0	204,0	207,4	214,9	224,0

[Bron : www.nvm.nl 2006]

Lokale overheden hebben beperkte mogelijkheden hierin te sturen. In Weidevenne is 10% van de woningen een sociale of bereikbare koopwoning. De laatste zijn woningen in de prijsklasse van € 145.000,- en bestemd voor mensen die willen toetreden tot de koopsector, maar hier op de reguliere markt niet aan toe komen. Naast sociale koop kan de starters-lening een middel zijn om het proces van stagnatie op de woningmarkt te doorbreken.

CONCLUSIE:

- De prijzen van koopwoningen zijn enorm gestegen de afgelopen jaren.
- Dit vormt een belemmering voor de doorstroming van huur naar koop.

De sociale huursector

In de gemeente Landsmeer zijn drie woningcorporaties actief. Op 1 januari 2006 hadden zij gezamenlijk bijna 100 % van het huurwoningenbestand in de gemeente in hun bezit. De verdeling van de sociale huurwoningen over de corporaties was op dat moment als volgt:

Tabel 2.5: Woningstichting Eigen Haard

Soort woning	Aantal	Huurprijs
1 kamer woning	21	180 – 440 euro
2 kamer woning	76	123 – 361 euro
3 kamer woning	48	159 – 410 euro
4 kamer woning	663	237 – 557 euro
5 kamer woning	24	246 – 520 euro
6 kamer woning	17	313 – 477 euro
Totaal	849	

Tabel 2.6 Woningstichting Rochdale

Soort woning	Aantal	Huurprijs
1 kamer woning	9	190 – 210 euro
2 kamer woning	29	193 – 423 euro
3 kamer woning	72	330 – 510 euro
4 kamer woning	207	415 – 680 euro
5 kamer woning	0	-
6 kamer woning	0	-
Totaal	317	

Bovendien is Rochdale eigenaar van het gezinsvervangend tehuis aan de Aalscholverstraat met 12 verblijfseenheden.

Woonzorg Nederland heeft 24 huurwoningen in De Knik en is eigenaar van 70 verblijfs-eenheden in het verzorgingstehuis De Keern.

De grens voor de huurtoeslag (voorheen huursubsidie) ligt rond een huurprijs van € 600,- per maand (2006). Voor jongeren onder 23 jaar ligt deze grens bij € 330,-.

Woningen, waarvan de huurprijs onder de grens voor de huurtoeslag blijft, kunnen tot de betaalbare voorraad worden gerekend. Voor het begrip kernvoorraad wordt, evenals in de regio, de Amsterdamse definitie gehanteerd: woningen tot 60 m² maximaal € 393,00 en woningen van meer dan 60 m² maximaal € 519,00 (prijspeil 1 juli 2006). Het grootste deel van de Landsmeerse voorraad kan tot de kernvoorraad worden gerekend.

Bij het verdelen en uiteindelijk toewijzen van de huurwoningen aan de burgers, hebben alle gemeenten nog steeds te maken met de Huisvestingswet uit 1993, die uitgaat van vrije vestiging voor iedereen, zelfredzaamheid van woningzoekenden, rechtvaardigheid en evenredigheid. De wet staat het bevoordelen van eigen inwoners niet toe.

Alleen waar schaarste is op de woningmarkt mogen woningzoekenden uit de regio voorrang krijgen bij het toewijzen van goedkope huur- en koopwoningen (via regionale bindingseisen). De hiertoe benodigde regionale afstemming is in ROA-verband opgepakt. Ten aanzien van huurwoningen is eind 1996 de Raamovereenkomst woonruimteverdeling (WRV) ondertekend.

Daarin fungeert het ROA-gebied als één regionale markt, waarbij verhuizers binnen de ROA-regio als doorstromers gelden en degenen, die van buiten het ROA-gebied afkomstig zijn, als vestigers onder de starters vallen. Onder de Raamovereenkomst fungeren de plaatselijke verordeningen van de verschillende ROA-gemeenten. De provincie is met deze constructie akkoord gegaan.

De Woningstichtingen Eigen Haard en Rochdale hebben zich aangesloten bij Woningnet, dat de vrijkomende huurwoningen aanbiedt in een regionale eigen krant (tevens via Internet) en ze toewijst op basis van criteria uit de Raamovereenkomst WRV en de nadere criteria uit de gemeentelijke verordeningen. Voor degenen die vanuit een huur- of koopwoning willen doorstromen naar een huurwoning gaat dat op basis van woonduur, voor starters voor een huurwoning op basis van inschrijfduur. Woonduur en inschrijfduur zijn hierbij gelijkgeschakeld, het gaat om het meeste aantal jaren.

De gemeente Landsmeer heeft zich tot op heden niet bij Woningnet aangesloten, waardoor deze corporaties voor Landsmeer geen gebruik kunnen maken van het aanbodsysteem van Woningnet.

In de gemeente Landsmeer worden de vrijkomende huurwoningen van twee corporaties in ieder geval aangeboden in Kompas, waarop vanuit de regio kan worden gereageerd. De toewijzing gebeurt door de gemeente zelf, uitsluitend op basis van inschrijfduur.

Het bemachtigen van een huurwoning in de sociale huursector is de afgelopen jaren een blijvend probleem gebleken. De termijn tussen inschrijving en toewijzing blijft lang en de mutatiegraad van woningen daalt. Dit is een probleem dat zich in vrijwel geheel Nederland voordoet, en waarvan een belangrijke oorzaak de stagnerende nieuwbouwproductie is. De woonruimteverdeling gebeurde de laatste jaren in een situatie van een afnemend aanbod van huurwoningen in het ROA-gebied, dat overigens weer licht aantrekt - zo toont onderstaande tabel. De daling lijkt bescheiden, maar heeft zich voorgedaan in een tijdsbestek van slechts 3 jaar, en het betekent dat woningen niet eens in de 12½ jaar (100/8), maar eens in de 16 jaar van huurder veranderden.

Tabel 2.7a : Huurwoningen in het ROA-gebied en hun mutatiegraad voor de jaren 2001-2004.

	<i>Aantal aangeboden huurwoningen</i>	<i>Mutatiegraad huurwoningen</i>
1999	22.000	8%
2000	17.700	6%
2001	15.800	5,7%
2002	17.880	6,3%
2003	16.475	5,8%
2004	16.522	5,9%

[Bron: ROA Jaarrapportage woonruimtebemiddeling 2004]

Tabel 2.7b : Mutatiegraad in Landsmeer

	<i>Rochdale</i>	<i>Eigen Haard</i>
2004	8,1 %	5,54 %
2005	6,2 %	5,77 %
2006	7,2 %	5,21 %

De dalende mutatiegraad leidt tot langere wachttijden. De gemiddelde wachttijd voor starters is circa 7,5 jaar in het gehele ROA-gebied.

In Landsmeer bedraagt deze wachttijd gemiddeld circa 8 jaar. Deze is sterk afhankelijk van de specifieke woonwens. Zo bedraagt de wachttijd voor seniorenwoningen 10 tot 12 jaar, voor jongerenwoningen 2 tot 5 jaar, voor woningen in Luijendijk 3 tot 6 jaar en woningen in het Oude Dorp 8 tot 10 jaar.

CONCLUSIE :

- De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is blijvend hoog. Hierdoor is sprake van stagnatie in de sociale huursector.

Omzetten huur in koop

In de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" wordt als na te streven beleidsdoel neergelegd dat in 2010 65 % van de woningen in eigen bezit is.

In ROA-verband is in 2001-2002 het project Spreiding Betaalbare Voorraad uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de hoeveelheid betaalbare woningen in relatie tot de grootte van de doelgroep en naar de spreiding van deze betaalbare woningen over de ROA-regio. De analyse heeft plaatsgehad op het niveau van de drie subregio's Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en ROA-Zuid. Het begrip "betaalbare voorraad" is ingevoerd, ter overbrugging van het gegeven dat de gemeenten hun "kernvoorraad" op verschillende manieren definiëren. Het ROA-onderzoek concludeert dat er een kwantitatief "overaanbod" betaalbare huurwoningen ten opzichte van de doelgroep is in de subregio's Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Als beleidsrichting is geformuleerd om dat "overaanbod" weg te werken door verkoop.

Binnen de gemeente Landsmeer doet zich het kwantitatieve "overaanbod" niet voor. De gemeente Landsmeer heeft namelijk al meer dan 65 % koopwoningen.

CONCLUSIE

- Het streefpercentage eigen woningen (65%) wordt in de gemeente Landsmeer al ruim overschreden.

EINDCONCLUSIES

De uitgangssituatie voor de woonvisie Landsmeer is dat:

- de gemeente vergrijsd;
- de vraag naar woningen groter is dan het aanbod
- de toegankelijkheid van de woningmarkt in negatieve zin wordt beïnvloed door de sterke gestegen prijzen van de koopwoningen, de geringe doorstroming en de afgenomen slaagkans in de huursector.

Hoofdstuk 3: DE KWANTITATIEVE OPGAVE

Nieuwbouw van woningen kan een belangrijke bijdrage leveren aan meer dynamiek op de woningmarkt. Doorstroming moet op gang worden gebracht, om zoveel mogelijk woning-zoekenden aan een woning te kunnen helpen.

In dit hoofdstuk komt aan de orde welke woningbouwprojecten op stapel staan en in hoeverre dit in de (nabije) toekomst soelaas zal bieden voor de geschetste problematiek en de verdere bevolkingstoename. Ook wordt nader ingegaan op de kwantiteit aan huurwoningen en het verdelen van de schaarste er van.

3.1 Verwachte bevolkingsontwikkeling

De verwachting is dat de bevolking in de gemeente Landsmeer, afhankelijk van het woningbouwprogramma, tot 2015 toeneemt en zich daarna stabiliseert en vervolgens weer afneemt, zie tabel 3.1. De groeipercentages nemen per periode af.

Tabel 3.1 : Prognose tot 2020 van inwoneraantallen gemeente Landsmeer

Jaar	2002	2005	2010	2015	2020
Inwonertal	10.296	10.548	10.789	10.779	10.683
Toename t.o.v. 2002		252	493	483	387

[Bron : Primos, 2004]

Deze prognose is gebaseerd op een toename van het aantal woningen van 4167 in 2002 tot 4563 in 2020. De toename van de bevolking met 387 personen is bescheiden en is 3,75 % in 18 jaar.

De tabellen 3.2 en 3.3 tonen de verwachte ontwikkelingen met betrekking tot jongeren en ouderen.

Tabel 3.2 : Verwachte ontwikkeling categorie 0-30 jaar in percentage van de totale bevolking.

	2002	2005	2010	2015	2020
0-14jr aantal	1941	1955	1858	1701	1540
% v.d. bevolking	18,85 %	18,53 %	17,22 %	15,78 %	14,42 %
15-29jr aantal	1398	1509	1730	1830	1878
% v.d. bevolking	13,58 %	14,31 %	16,03 %	16,98 %	17,58 %

[Bron : Primos, 2004]

Tabel 3.3 : Verwachte ontwikkeling categorie 65+ in percentage van de totale bevolking.

	2002	2005	2010	2015	2020
65 jr. en ouder	1561	1630	1842	2203	2490
% v.d. bevolking	15,16 %	15,45 %	17,07 %	20,44 %	23,31 %

[Bron : Primos, 2004]

Tabel 3.2 laat zien aan dat het aandeel potentiële nieuwkomers op de woningmarkt een licht stijgende tendens vertoont. Op de langere termijn, wordt gezien de daling

van het aantal 0 – 14 jarigen een zeer bescheiden afnemende behoefte aan jongerenhuisvesting verwacht.

In het rapport Demografische Prognoses Landsmeer van ABF Research (december 2004) worden vier varianten geschetst uitgaande van een minimale groei van het woningbestand met 250 woningen en een maximale groei met 750 woningen. In de meest aannemelijke variant met de huidige bouwprognoses zal de bevolking na een stijging tot circa 11.088 inwoners in 2010, weer afnemen tot circa 10.572 inwoners in 2020.

Alle prognoses tonen zeer duidelijk de verder toenemende vergrijzing van de gemeente Landsmeer: circa 24 % van de bevolking is ouder dan 65 jaar in 2020. Uiteraard zal de grote toename van het aantal ouderen zijn weerslag hebben op de vraag op de woningmarkt.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil in haar beleid rekening houden met een grote toename van het aantal ouderen in absolute en relatieve zin.

3.2 Verwachte ontwikkeling van het woningbestand

De woningbehoeftecijfers die zijn gebruikt ten behoeve van het Streekplan Noord-Holland Zuid geven aan dat er een groeiende vraag naar woningen is. Naast bevolkingsgroei spelen vergrijzing en gezinsverdunding daarbij een belangrijke rol.

Tabel 3.4 : Woningbehoefte in de periode 2000-2020.

	2000	2005	2010	2020
Woningbehoefte	63.898	68.953	71.842	76.185
Toename t.o.v. 2000		5.055	7.944	12.287

[Provincie Noord-Holland, 2003]

De prognoses van de bevolking en de woningbehoefte laten een sterke daling van de gemiddelde woningbezetting zien. Van 2,43 in 2000 daalt de gemiddelde woningbezetting in de regio naar 2,35 in 2010 en 2,25 in 2020.

Er is een onderscheid tussen de woningbehoefte en wat uiteindelijk wordt toebedeeld door de provincie aan de regio. Hier liggen beleidskeuzes aan ten grondslag. Bijvoorbeeld het indammen van het woon-werkverkeer in de richting Amsterdam kan een overweging zijn om de regio niet de capaciteit te geven om haar woningbehoefte in te vullen.

In februari 2003 is het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld door Provinciale Staten. Hierin is onderkend dat er een woningbehoefte is in de ROA-regio en ook in de regio Waterland. Vastgesteld is een behoefte van 13.000 woningen in de periode 2000-2020 als gevolg van natuurlijke aanwas.

Planologisch waren op betreffend ijkmoment (1-1-2000) al een kleine 7.000 woningen gefiatteerd. Hierdoor is een toevoeging van 6.000 woningen noodzakelijk, aldus het streekplan.

Uitbreiding

Via het Streekplan Noord-Holland Zuid ligt er voor de regio Waterland de afspraak met de provincie om, in aanvulling op de al planologisch gefiatteerde 7.000

woningen, in 2020 nog 6.000 woningen gerealiseerd te hebben, waarvan 3.000 in uitleggebieden.

De gemeente Landsmeer heeft op grond van het streekplan in Luidendijk-zuid de mogelijkheid om ca. 330 woningen te bouwen.

Daarnaast is in de streekplanuitwerking Waterlands Wonen (door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 28 februari 2006) voorzien in de afronding van de kern Purmerland met ca. 40 woningen als nieuw uitleggebied. Deze uitbreiding wordt niet op korte termijn verwacht en komt pas na 2012 aan de orde.

Tenslotte is in genoemde streekplanuitwerking een 'buffer' van 1000 woningen opgenomen, die als uitleglocaties gerealiseerd zouden kunnen worden op de wijze zoals de cultuur-historische verkenning aangeeft. Voor Landsmeer is in deze buffer een aantal van 150 woningen gereserveerd.

Inbreiding (ict)

Naast de 3.000 woningen in uitleggebieden dienen er, volgens het streekplan 3.000 woningen binnenstedelijk gerealiseerd te worden door intensiveren, combineren en transformeren (ict). Dit worden dus woningen die geen directe aanslag doen op de groengebieden in de regio.

De mogelijkheden voor deze ict-taakstelling zijn medio 2002 geïnterpreteerd in de gemeenten. Hieruit is een aantal zaken naar boven gekomen. Ten eerste blijken de gemeenten al lange tijd in te zetten op inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Deze locaties blijken echter duur in ontwikkeling te zijn, en daardoor veelal woningen op te leveren die in het duurdere segment van de koopmarkt vallen. Ten tweede vergt het realiseren van deze 3.000 ict-woningen een maximale inspanning van de regiogemeenten, waarbij hulp van de provincie onontbeerlijk is, zowel in planologische als in financiële zin. Het realiseren van ict-woningen gaat namelijk gepaard met de nodige planologische obstakels. Intensief overleg met omwonenden, verkeerscirculatieproblemen, eigendomsproblematiek, kosten van bodemsanering, de parkeerproblematiek en planschade zijn hier voorbeelden van. Hierdoor worden de maatschappelijke kosten en de kostprijs van deze woningen behoorlijk opgeschroefd.

De gemeente Landsmeer heeft in de uitwerking van het streekplan een taakstelling van 200 ict-woningen. Landsmeer wil aan deze taakstelling voldoen door de mogelijkheden, die zich binnen de kernen door functieverandering voordoen, te benutten.

De bouw van goedkope woningen zal echter moeilijk zijn.

Tabel 3.5 Overzicht huidige projecten

Project	Aantal/categorie
Breekoever	40 sociale huur 63 middelduur (200.000 – 325.000) 20 duur (vanaf 325.000)
Dorpscentrum	6 sociale huur 15 middelduur (koop) 30 middelduur (koop) 14 middelduur (koop)
Dorpsstraat 6	3 middelduur (koop) 14 duur (koop)
Zuideinde 44	30 middelduur (koop)
Dorpsstraat 8	14 duur (koop)
Van Beekstraat 1-3	14 middelduur/duur (koop)
Noordeinde 113-115	9 duur (koop)
Purmerland	15 middelduur (165.000 – 215.000 koop)

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil ondanks moeilijke realiseringssomstandigheden in 2012 tenminste 500 woningen hebben toegevoegd aan het bestand anno 2005.

3.3 Blijvend tekort

De op stapel staande woningtoevoegingen door uitbreiding en inbreiding bieden in de nabije toekomst onvoldoende soelaas voor de verdere bevolkingstoename en de daarnaast toenemende vraag.

De discrepantie valt als volgt te motiveren:

- De momenteel nog tamelijk hoge gemiddelde woningbezetting in de gemeente Landsmeer (2,44 per woning) zal verder afnemen als gevolg van de verhoudingsgewijs sterker groeiende vergrijzing in onze gemeente.
- De gemeenten heeft op een belangrijk deel van de koopsector, zijnde het grootste deel van de regionale woningmarkt, geen vat. Beteugeling van de instroom is daar niet mogelijk. Die instroom wordt wel verwacht in de hoog gewaardeerde woonmilieus van de gemeente Landsmeer.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil in 2020 nog eens 200 extra woningen hebben toegevoegd.

3.4 Differentiatie

De woningmarkt in Landsmeer is de afgelopen jaren te statisch geweest. Er was weinig doorstroming.

Voor de komende jaren is het één van de belangrijkste uitdagingen om de doorstroming op gang te brengen. Eén van de mogelijkheden hiervoor is het bouwen van een zoveel mogelijk gedifferentieerd woningaanbod. Immers, hierdoor worden allerlei verschillende bevolkings-categorieën in de gelegenheid gesteld een nieuwe woning te betrekken. Door een geheel nieuw en gevarieerd woningaanbod kunnen zittende huurders en eigenaren worden 'verleid' tot het betrekken van een nieuwe woning. De woningen die men achterlaat zullen weer aantrekkingskracht uitoefenen op andere categorieën van woningzoekenden.

Hiervóór is al aangegeven dat de ict-locaties vaak in het duurdere segment terecht komen. Nochtans zal ook ten aanzien van die locaties worden ingezet op een zoveel mogelijk gedifferentieerd aanbod. Zo wordt voor de locatie Breekoever ingezet op 1/3 sociale sector.

Voor Lujendijk-zuid ligt er een unieke kans om een gedifferentieerd aanbod tot stand te brengen. Hiermee kan de doorstroming in Landsmeer de komende jaren een geweldige impuls krijgen. Vanuit de voorgaande knelpunten en ambities wordt voor Lujendijk-zuid vanuit volkshuisvestingsoverwegingen de volgende differentiatie gewenst. Ook is aangegeven welke differentiatie naar verwachting zal worden gerealiseerd.

Tabel 3.6 Differentiatie Lujendijk-zuid

	Gewenst	Realisatie (dos 3)
Sociale huur	17,5 %	20,17 %
Tot de grens voor de huurtoeslag.		
Sociale koop	7,5 %	0,0 %
Tot € 145.000,--		
Betaalbare koop	10 %	15,85 %
Tot € 180.000,--		
Middelduur	15 %	0,0 %
€ 180.000,-- tot € 220.000,--		
Middelduur	20 %	38,04 %
€ 220.000,-- tot € 325.000,--		

Duur
Boven € 325.000,--

30 %

25,94 %

Met de ontwikkelaars zullen afspraken worden gemaakt over de toewijzing van woningen, zodat zoveel mogelijk Landsmeerse woningzoekenden kunnen worden geholpen.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil in het project Breekoever ca.1/3 deel in de sociale sector realiseren.
- De gemeente wil zich inspannen om in Luijendijk-zuid ten behoeve van een evenwichtige woningmarkt en een goede doorstroming de differentiatie te bereiken die in deze visie is opgenomen.

3.5 Maatschappelijk Gebonden Eigendom

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) en soortgelijke constructies leiden tot een grotere bereikbaarheid van de koopsector, waarbij de woning ook na verkoop door de eerste eigenaar bereikbaar blijft.

Bij MGE verkoopt een corporatie woningen met een korting op de marktprijs. De koper wordt voor 100 % eigenaar van de woning. Daarnaast wordt er tussen de corporatie en de koper een terugkoopplicht overeengekomen. De corporatie kan de woning vervolgens opnieuw tegen een gereduceerd tarief op de markt brengen. Verlies of winst bij verkoop worden door de corporatie en de koper gedeeld. Nagegaan zal worden of MGE in nieuwbouwprojecten kansen biedt.

AMBITIE

- Nagegaan zal worden of MGE of soortgelijke constructies in nieuwbouwprojecten kansen bieden

3.6 Inzet ten aanzien van de ict-opgave

Het realiseren van ict-woningen is een lastige en kostbare aangelegenheid, maar deze zal, gelet op het belang hiervan voor een leefbaar woonmilieu en een goede doorstroming, met kracht ter hand worden genomen.

Wanneer een gemeente uitleggebieden heeft, maakt dat de financiering van ict gemakkelijker.

Met de provincie wordt een convenant gesloten in verband met de ict-opgave vanuit de streekplanuitwerking. Het concept voor dit convenant is nu teveel gericht op de inspanning die de gemeenten moeten leveren. Daar moet iets tegenover staan. De voorkeur gaat uit naar een afspraak met de provincie waarin zij een vast bedrag per gerealiseerde binnenstedelijke woning toezegt. Niet alleen vergroot dit de kans op realisatie, het kan tevens bijdragen aan de betaalbaarheid van het uiteindelijk gerealiseerde.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil de realisering van de ict-opgave met kracht ter hand nemen.
- Met de provincie zal in ISW-verband worden onderhandeld over een bijdrage in de vorm van een vast bedrag per woning.

3.7 Overstap naar Woningnet

Begin 2006 heeft de gemeente Landsmeer de mogelijkheden onderzocht om aan te sluiten bij het regionale aanbodsysteem van Woningnet. In beginsel is het standpunt ingenomen dat aansluiting, waar het gaat om de uitvoering van de verdeelregels, een goede zaak zou zijn. De vaststelling van deze verdeelregels blijft, weliswaar binnen de randvoorwaarden van hogere wet- en regelgeving, een bevoegdheid die aan uw raad is voorbehouden.

Bij de huidige regionale markt hoort een regionaal verdeelsysteem. Inwoners van Landsmeer maken immers ook gebruik van Woningnet voor het bemachtigen van een woning in de andere ROA-gemeenten. Bovendien ontstaat een completere etalage van bijna alle corporaties in het ROA-gebied. Het is een transparant systeem, waarbij elke (schijn van) willekeur door ambtelijke en bestuurlijke bemoeienis wordt vermeden. De administratieve handelingen voor het bijhouden van de lijst, het aanbieden via Kompas, het bepalen van de volgorde van gegadigden en het afhandelen met de corporatie vervallen. Bijkomend voordeel is dat het de gemeente een kostenbesparing van ca. € 20.000,- per jaar oplevert. Doordat Landsmeer alleen het criterium 'inschrijfduur' hanteert en het regionale model ook 'woonduur', zou dit negatieve gevolgen voor de eigen, lokale woningzoekenden kunnen hebben. Met de corporaties is daarom al eerder gesproken over een sluitende oplossing voor dit probleem.

De verwachting is dat met de projecten Breekoever, het Dorpscentrum en Luijendijk-Zuid een belangrijke impuls aan de doorstroming op de lokale woningmarkt kan worden gegeven. De start van de bouw is gepland in respectievelijk 2006, 2007 en 2008. Verwacht mag worden dat de doorstroming in 2009 goed op gang begint te komen. Belangrijke voorwaarde is natuurlijk dat de bouwprogramma's zodanig worden gekozen dat de doorstroming optimaal kan worden bevorderd.

In de lopende gesprekken met de corporaties over de mogelijke overgang naar Woningnet wordt ingezet op het behoud van de eigen gemeentelijke beleidsvrijheid waar het gaat om de toewijzing van sociale huurwoningen. Er wordt daarbij gestreefd naar een uitkomst waarbij de positie van de eigen, lokale woningzoekenden tenminste gelijk blijft in vergelijking tot het huidige verdeelsysteem. De resultaten van dit overleg zullen u separaat worden voorgelegd bij de behandeling van nog te maken prestatieafspraken met de corporaties.

AMBITIE

- Bij de onderhandeling over de mogelijke overstap naar Woningnet wordt ingezet op het behoud van de gemeentelijke beleidsvrijheid waar het gaat om de toewijzing van sociale huurwoningen. Er wordt gestreefd naar een uitkomst waarbij de positie van de eigen, lokale woningzoekenden tenminste gelijk blijft in vergelijking tot het huidige verdeelsysteem.

3.8 Behoud van het huurwoningenbestand

De conclusie uit het ROA-onderzoeksproject 'Spreiding Betaalbare Voorraad (2001-2002)' is dat er in Zaanstreek-Waterland een kwantitatief "overaanbod" betaalbare huurwoningen ten opzichte van de doelgroep is, dat weggewerkt zou kunnen worden door verkoop - om op die manier te komen tot het ideaal van de Nota Mensen, Wensen, Wonen van 65 % eigen woningbezit in 2010. Dit overaanbod heeft vooral betrekking op Zaanstad en Purmerend.

De gemeente Landsmeer heeft al meer dan 65 % koopwoningen. De gemeente Landsmeer acht verkoop in deze gemeente helemaal niet aan de orde. Veeleer is beleid nodig om een voldoende omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen te waarborgen. Er blijven immers altijd mensen op een huurwoning aangewezen, en dat

des te meer wanneer een koopwoning voor meer en meer mensen onbereikbaar wordt. Ingezet wordt op behoud van de kernvoorraad.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil een voldoende omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen waarborgen voor de doelgroep.
- De gemeente zet niet in op verkoop van huurwoningen.
- Met de corporaties zullen afspraken worden gemaakt over het behoud van de kernvoorraad huurwoningen.

Hoofdstuk 4 : DE KWALITATIEVE OPGAVE

Na de kwantitatieve insteek van hoofdstuk 3, geeft dit hoofdstuk aan welke aandacht de uitgangssituatie voor de woonvisie 2006 – 2012 van hoofdstuk 2 in kwalitatieve zin behoeft.

Welke groepen, naar leeftijd of anderszins, hebben extra aandacht nodig of hebben specifieke wensen. De basis van woonkwaliteit ligt in een leefbare woonomgeving.

4.1 Leefbaar, attractief woonmilieu

De gemeente Landsmeer ligt in een landschappelijk prachtig gebied met een functie in breder regionaal verband. Het gebied is volgens de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening en in de Nota Ruimte aangewezen tot nationaal landschap. De provincie Noord-Holland heeft hiertoe samen met de in het gebied liggende gemeenten het landschap Laag Holland opgericht.

De gemeente Landsmeer kent centrumdorpse en landelijk woonmilieus. Deze woonmilieus zijn erg in trek. Over het algemeen is de aandacht voor “groen” wonen immers toegenomen en is het wonen in dorpen de laatste jaren zeer populair geworden. Tot een leefbaar en attractief woonmilieu dragen ook de kwaliteit en veiligheid van de directe woonomgeving bij. Bij de realisering daarvan worden bewoners zoveel mogelijk betrokken.

De populariteit van de gemeente Landsmeer heeft een keerzijde. Door de grote vraag zijn de mondjesmaat vrijkomende woningen exponentieel duurder geworden. Het realiseren van nieuwe woningen door ict-woningen is zeer kostbaar als gevolg van de complexe ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijke planschadeprocedures. Steeds meer worden de woningen in de gemeente Landsmeer gekocht door welgestelde, op de stad Amsterdam georiënteerde mensen. Deze nieuwkomers zijn vaak minder gericht op lokale winkels en het lokale verenigingsleven.

De in de gemeente opgegroeide jongeren kunnen hier zelf voor een woning niet terecht. Gaandeweg treedt in de gemeente Landsmeer steeds meer vergrijzing op. Een dorp is niet alleen om te wonen, een dorp moet leven. Leefbaarheid van dorpen en kernen betekent dat er sociale cohesie is en vitaliteit. Jongeren kunnen dan in de gemeente een woning krijgen. Jonge gezinnen dragen bij aan een basale onderwijs- en opvoedingsstructuur. Bij het beperkte aanbod van diverse zorg- en hulpverleningsinstanties, kan met de eigen kinderen dichtbij vanuit familieverband toch zorg aan ouders en andere verwanten geleverd worden.

In het bestemmingsplan voor “Het Lint” is, in verband hiermee, de mogelijkheid opgenomen om meer generaties onder één dak te huisvesten, waardoor ouders en kinderen samen kunnen blijven wonen. Bij het opstellen of herzien van andere bestemmingsplannen zal het aspect van “meer generatiewonen” waar mogelijk worden meegenomen.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu.

- Het volkshuisvestingsinstrumentarium zal worden ingezet ten behoeve van de huisvesting van doelgroepen van beleid, zoals jongeren, mensen met minder financiële draagkracht en zorgbehoevende ouderen.

4.2 Groepen uit de bevolking die onvoldoende bediend worden

Jongeren (starters)

Het is belangrijk om jongeren een woning aan te kunnen bieden in de gemeente. Jongeren zijn nodig voor een vitale samenlevingsopbouw. Landsmeer heeft, evenals alle Waterlandse gemeenten, problemen om de eigen natuurlijke aanwas in de eigen gemeente te huisvesten en kan hiervoor nauwelijks uitwijken naar de buurgemeenten. Ook Purmerend kan te weinig soelaas bieden. Landsmeer heeft een groot tekort aan woningen voor jongeren en jonge starters. Vooral de groep 25-34 jarigen is moeilijk te huisvesten. Koopwoningen zijn op dit moment voor jongeren en starters eenvoudigweg te duur. En bij de huurwoningen hebben zij te maken met een gering aanbod waar zij met een beperkte inschrijftijd weinig kans maken. Voor nieuwbouw geldt een vrije beleidsruimte van 50 woningen per jaar. Aangezien in Landsmeer dit jaarlijkse maximum nog niet wordt overschreden, zal de vrije beleidsruimte ten volle kunnen worden benut.

In Landsmeer leven wensen voor de bouw van appartementen voor een deel van de doelgroep jongeren. Daarnaast vraagt een deel van de jongeren om een eengezinswoning. Voor beide subdoelgroepen biedt de uitbreiding Luijendijk-zuid mogelijkheden.

Uit het oogpunt van leefbaarheid moeten er beslist meer mogelijkheden komen voor het huisvesten van jongeren en starters.

Het zal echter niet mogelijk zijn om alle jongeren van de woningzoekendenlijst een passende woonruimte te bieden. Deze moeten daarom, eventueel tijdelijk, uitwijken naar een andere gemeente.

Afgewogen tegen de ook noodzakelijke huisvestingsmogelijkheden voor ouderen in Landsmeer, kunnen de jongeren immers wel zekere afstanden overbruggen. Maar op termijn moeten deze jongeren wel weer naar het eigen dorp kunnen doorschuiven. Een regionale functie van Purmerend op dit vlak zou heel goed kunnen, ware het niet dat ook in die gemeente de jongeren de markt uit geprijsd worden en er op de huizenmarkt een grote toeloop van buiten de regio is.

In de pilot Wonen, Welzijn en Zorg aan de Waterkant is een deelproject 'huisvesting voor (kwetsbare) jongeren opgenomen.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil in de gemeente meer mogelijkheden voor het huisvesten van jongeren en starters, hoofdzakelijk te realiseren in Luijendijk-zuid.
- De vrije beleidsruimte zal maximaal worden benut.

Ouderen

De gemeente Landsmeer vergrijst. Absoluut en relatief neemt het aantal ouderen het komende decennium fors toe, zoals is aangegeven in paragraaf 3.1.

Ouderen hebben meer behoefte aan kleinere, gelijkvloerse woningen, wel met ruime kamers en een ruim en goed bereikbaar sanitair. Beleidsmatig anticiperen op de grijze golf kan in de huisvestings sfeer door het bouwen van ouderen- of seniorenwoningen of anderszins aanpasbare (kleinere, levensloopbestendige)

woningen, dan wel deze (via labeling) toe te wijzen aan de doelgroep. Daar waar ouderen grote eigen woningen bewonen, kan wellicht woningsplitsing (onder voorwaarde van tijdelijkheid en familiale binding) aan de orde zijn.

In de gemeente Landsmeer zijn te weinig specifieke woningen voor senioren en ouderen om te kopen of om te huren. De gemeente Landsmeer past al labeling toe ten aanzien van woningen voor senioren en ouderen. In een aantal situaties vindt toewijzing op basis van (medische) indicatie plaats.

In Landsmeer leeft de wens voor meer woonzorgcomplexen. In de uitbreiding Luijendijk-zuid kan een woonzorgcomplex in het centrumgebied worden gerealiseerd. Ook zal in de periode 2010-2012 tot sloop van De Keern worden overgegaan. Als het complex in Luijendijk-zuid gereed is, kan ter plaatse van De Keern een nieuw woonzorgcomplex worden ontwikkeld.

Van alle 65 + -ers kan een groot deel met meer of minder aanpassingen en hulp en zorg thuis blijven wonen. Na het 75^e levensjaar neemt de zorgvraag sterk toe. Van rijkswege wordt voorgestaan dat een groter deel van de zorgvragen toch in de thuissituatie zal worden opgevangen en niet meer in een verzorgingshuis (extramuralisering). Overigens willen veel mensen ook langer thuis blijven wonen. Heel wat senioren en ouderen hebben een veel beter inkomen dan een aantal decennia geleden. Ook wordt wel gedacht aan bij elkaar gaan wonen, om indien aan de orde, elkaar een helpende hand te kunnen bieden. De vraag naar woonsituaties waar meer of minder zorg mogelijk is, zal het komende decennium sterk toenemen (zie paragraaf 4.3).

Voor ouderen is de nabijheid van voorzieningen een belangrijk vereiste. Nieuwbouwprojecten in of nabij het centrum komen dan ook als eerste in aanmerking voor de bouw van seniorenwoningen.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil meer mogelijkheden voor het huisvesten van senioren en ouderen, te realiseren binnen het tot 2012 te realiseren woningenbestand.
- De vrije beleidsruimte zal o.a. ten behoeve van de doelgroep ouderen maximaal worden aangewend.
- De realisering van levensloopbestendige woningen zal met kracht worden bevorderd.
- Nieuwbouw in of nabij het centrum wordt in eerste instantie voor de doelgroep ouderen bestemd.

4.3 Wonen en zorg

Het thema 'wonen en zorg' vormt een majeure opgave voor de komende jaren. Allereerst is er de toenemende vergrijzing in de gemeente. In 2020 is 25 % van de bevolking 65 jaar of ouder (zie paragraaf 3.1). Er komen steeds meer oudere mensen die minder of meer zorg nodig hebben.

Daarnaast is er de van rijkswege voorgestane extramuralisering in de gezondheidszorg: mensen die zorg nodig hebben moeten zolang mogelijk thuis blijven wonen of zo snel mogelijk weer terug naar hun thuissituatie.

Deze beleidslijn betreft zowel ouderen als mensen met een lichamelijke en/ of verstandelijke handicap of met een psychische beperking. Instellingen voor gehandicapten en psychiatrische patiënten deconcentreren naar zorglevering binnen woonwijken. Via de modernisering van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt aangestuurd op het scheiden van wonen en zorg, in plaats van een totaalpakket van zorg en diensten in een verblijfsituatie in een instelling of tehuis; de zorgvrager kiest een woonvorm en de zorg moet daarop

aansluiten. En voorts zijn er de veranderde leefstijlen en woon- en verzorgingswensen van oudere en gehandicapte mensen.

Regiovisies

In alle regiovisies, die onder leiding van de provincie voor de regio Zaanstreek-Waterland zijn opgesteld, komt naar voren dat het voorgestane beleid van extramuralisering, deconcentratie en scheiden van wonen en zorg, staat of valt met ondersteunende mogelijkheden om zelfstandig te kunnen blijven wonen: aanpassingen in de woning, een geschikte woonomgeving, voorzieningen in de buurt, vervoer-op-maat, dienst- en hulpverlening thuis of in de buurt, indien aan de orde - zorg in de thuish situatie of in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Er komt steeds meer vraag naar individueel toegesneden combinaties van woon-, zorg en hulp-/ welzijnsvoorzieningen.

Bij wonen & zorg zijn vele beleidssectoren en partijen van binnen en van buiten de gemeente betrokken.

Binnen de gemeente speelt naast het beleidsterrein volkshuisvesting zeker het gemeentelijke beleidsterrein welzijn/ volksgezondheid een belangrijke rol. Het langer thuis blijven wonen vraagt in eerste instantie vaak om een aantal diensten, zorg hoeft dan nog niet aan de orde te zijn. Vandaar dat het thema dus eigenlijk wonen-welzijn-zorg is.

De gemeente is op welzijnsterrein zelf aanbieder van diensten (zoals van onder meer ouderen- en/ of WVG-vervoer) en daarnaast een financierende en faciliterende partij (via ouderen- of welzijnsstichtingen of maatschappelijke dienstverlening bijvoorbeeld).

Pilot wonen, welzijn en zorg

In de pilot Wonen, Welzijn en Zorg aan de Waterkant is een aantal projecten opgenomen dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan de opgave die er ligt. Genoemd kunnen worden:

- Opplussen van bestaande woningen.
- Aanpasbaar en aangepast bouwen.
- Belbus.
- Diensten bij wonen met zorg.

Er wordt naar gestreefd dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, leven en participeren in de samenleving doormiddel van een stelsel van zorg op maat in de eigen woonomgeving. De gemeente wil de ondersteuning bieden om dit mogelijk te maken en wil daarbij een regierol vervullen om partijen tot elkaar te brengen en samenwerking te bevorderen.

Intersectoraal regiovisieoverleg

Onder leiding van de provincie is overkoepelend intersectoraal regiovisieoverleg voor de regio Zaanstreek-Waterland gestart. Van de kant van de Zaanse-Waterlandse gemeenten participeren een portefeuillehouder volksgezondheid en een portefeuillehouder wonen. Vanuit dit intersectorale overleg is in 2002 een nieuwe Zaanse-Waterlandse werkgroep Wonen en Zorg geformeerd, met als eerste doel om voor de wonen/ volkshuisvestingssector een kwantitatief beeld te schetsen van de aantallen woningen die nieuw gebouwd of aangepast moeten worden om aan de (toekomstige) zorgvraag te kunnen voldoen.

De intersectorale werkgroep wil zich in een later stadium ook buigen over een op de toekomstige behoefte passende organisatie voor welzijn-zorg-wonen, of over het formuleren van voorwaarden als beleids criterium voor het afsluiten van contracten met zorgaanbieders om in bepaalde woningen zorg te leveren.

Werkgroep Wonen en Zorg

De werkgroep Wonen en Zorg Zaanstreek-Waterland werkt in samenwerking met de corporaties als eerste aan een inventarisatie bij de bestaande

huurwoningenvoorraad, naar woningen die voldoen aan bepaalde minimumeisen om zorg (aan ouderen of gehandicapten) te kunnen bieden. Daarbij is mobiliteit de belangrijkste onderscheidende variabele (een rollator vergt weinig aanpassingen/ aangepaste maten, een rolstoel/ brancard duidelijk meer). Ook worden minimumeisen aan de woonomgeving geformuleerd. Een tweede aspect betreft het in beeld brengen van de toekomstige zorgbehoefte, opdat in te schatten is hoeveel nieuwbouw aanpasbaar/ aangepast gebouwd moet worden en hoeveel bestaande bouw aangepast moet worden. De provincie heeft hier in 2003 een eigen scenario-onderzoek uitgevoerd. De resultaten tonen grote toenames van de zorgvragen en dus ook van de behoeften aan geschikte woningen. De gemeente heeft een gemeentelijke intersectorale werkgroep samengesteld waarin de genoemde partijen zijn vertegenwoordigd en die de situatie voor Landsmeer in beeld brengt.

Wonen voor senioren in gemeente Landsmeer (Zorgcirkel 2006-2014)

Met deze notitie reikt de Zorgcirkel informatie aan om de beslissingen in de gemeente rond wonen en zorg te faciliteren. De inzet van de Zorgcirkel is een op senioren ingerichte omgeving waar het mogelijk wordt **Aangenaam Oud te Worden**. Voor de senior is er een keuze uit meerdere woontypes en meerdere zorgvormen waar de gebruiker ook voor eigen kosten meer en gevarieerde services kan bestellen.

De gemeente Landsmeer wil deze visie meenemen in de uitwerking van de woonvisie wat betreft het onderwerp wonen-welzijn-zorg.

Deze uitwerking zal onder meer gericht zijn op de organisatorische samenwerking van de zorg- en diensten leverende aanbieders. Dit om op individuele vragen in te spelen, maar ook om woondienstenpakketten en woonzorgarrangementen te ontwikkelen, die in bepaalde (clusters van) woningen aangeboden zouden kunnen worden. De gemeente kan hier een faciliterende rol in spelen en partijen tot elkaar brengen.

4.4 Fysiek ruimtelijke inrichting

Uit het oogpunt van efficiëntie van de zorg of diensten leverende organisaties, kan het gewenst zijn woningen waar naar verhouding intensievere hulp of zwaardere zorg aangeboden kan worden, te situeren in de nabijheid van (of rondom) een centrale voorziening - zoals een verzorgingshuis, een wijksteunpunt of een dienstencentrum. Een dergelijk fysiek ruimtelijk inrichtingsconcept (in zorgservicezones) kan gestalte krijgen binnen de prioriteit die de gemeente Landsmeer wil geven aan de herstructurering van het centrumgebied en de uitbreiding Luijendijk-zuid. Het concept van Zorgcirkel sluit hier op aan.

De centrale voorziening kan zowel een zorgfunctie vervullen als een centrum zijn, waar welzijnsdiensten geleverd kunnen worden. De zorg of diensten kunnen worden gehaald op de centrale voorzieningen dan wel van daaruit naar de woningen worden gebracht. Ook in de kernen Den IJp en Purmerland zal door de demografische ontwikkelingen de behoefte aan de combinatie van wonen en zorg toenemen. Door de betrekkelijk geringe omvang van deze kernen zijn de hiervoor geschetste oplossingen daar waarschijnlijk niet altijd mogelijk. Om een bijdrage te leveren aan het langer zelfstandig thuis laten wonen van mensen die hulp en zorg nodig hebben kunnen voor Den IJp en Purmerland aanvullende maatregelen noodzakelijk blijken.

Een belangrijk aspect van 'wonen en zorg' is het aanwezig zijn van eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en verloskundigen.

In deze beroepsgroepen gaan door veranderde in- en uitstroom op niet al te lange termijn tekorten optreden. Dit in het gehele land optredende probleem heeft zich ook in Landsmeer aangediend. Belangrijk wordt de mogelijkheid voor groepspraktijken, of

geclusterde praktijkvoering (in bijvoorbeeld een HOED = Huisartsen Onder Eén Dak of in een gezondheidscentrum).

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig thuis laten wonen van mensen die hulp en zorg nodig hebben.
- De gemeente zet daarbij in op een meer integrale aanpak met diverse partijen van binnen en van buiten de gemeente.
- De gemeente wil een regierol vervullen om partijen tot elkaar te brengen tot het ontwikkelen van woondienstenpakketten en woonzorgarrangementen.

4.5 Huisvesting van specifieke, kwetsbare groepen

Woonwagengewoners

In het verleden was er veel meer regelgeving ten aanzien van het wonen in een woonwagen. De Wet op de Woonwagens en Woonschepen is inmiddels vervallen. De vroegere wettelijke verplichte taakstellingen voor de gemeenten zijn daarmee ook niet langer aan de orde.

In Landsmeer is een standplaats voor drie woonwagens, de standplaatsen zijn eigendom van de gemeente. De wagens zijn in het bezit van de bewoners zelf. Met de corporaties zijn gesprekken gevoerd over de overdracht van de gemeentelijke standplaatslocaties. De gemeente streeft er naar om de standplaatsen over te dragen aan de corporatie.

Aan uitbreiding van het aantal standplaatsen bestaat geen behoefte.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil geen verdere uitbreiding van het aantal standplaatsen.
- De bestaande standplaatsen worden overdragen aan een corporatie.

(Toegelaten) Asielzoekers

Het opvangen van asielzoekers behoort tot en met het moment van statusverlening tot de verantwoordelijkheid van het rijk. Deze opvang gebeurt centraal. In tijden van zeer grote toestroom wordt door het COA, het Centraal Orgaan voor de opvang van asielzoekers, wel naar andere woningen en gebouwen gezocht. Dit is inmiddels niet meer aan de orde, omdat de toestroom sinds de wijziging van de Vreemdelingenwet per 1 april 2001 aanzienlijk verminderd is.

Bij de gewijzigde Vreemdelingenwet komen asielzoekers die worden toegelaten in aanmerking voor de status van VBTA, de vergunning voor bepaalde tijd. Deze kan na drie jaar worden omgezet in een vergunning voor onbepaalde tijd (VOTA). Het huisvesten van VBTA-ers is de taak van gemeenten.

Vóór 1 april 2001 werden verblijfsgerechtigden (status A) en mensen met een vergunning tot verblijf (VTV) onderscheiden, naast mensen met een voorwaardelijke vergunning tot verblijf (VVTV).

Voor de laatstgenoemde groep werden naar rato gemeentelijke huisvestingstaakstellingen opgelegd.

De gemeente Landsmeer heeft de huisvestingstaakstellingen van VVTV-ers beantwoord door hier en daar enkele huurwoningen van de corporaties toe te wijzen aan VVTV-ers en hierin gezinnen te huisvesten. Op deze wijze worden integratie en maatschappelijk draagvlak nagestreefd. Wel wordt hierdoor de spanning met de reguliere huisvestingsmarkt groter.

De gemeente Landsmeer had een achterstand in het voldoen aan de taakstellingen. Met de gemeente Amsterdam zijn afspraken gemaakt om de achterstand die

Landsmeer had binnen de gemeente Amsterdam op te vangen. Dit is inmiddels gerealiseerd.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil de jaarlijkse taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders realiseren.

Dak- en thuislozen en risicogroepen voor dak- of thuisloosheid

In geheel Nederland valt een toename te constateren van dak- en thuislozenproblematiek, kleinere plattelandskernen niet uitgezonderd. De extramuralisering binnen de geestelijke gezondheidszorg is daar onder meer debet aan. Mensen trekken een zelfstandig bestaan toch niet. Ook echtscheiding, vereenzaming, verslavingsproblemen of oplopende (gok)schulden leiden tot situaties waarin men zijn huis verliest en noodgedwongen van logeeraadres naar logeeraadres gaat of op straat terecht komt.

Als centrumgemeente voor de regio Waterland ontvangt Purmerend een doeluitkering voor ambulante verslavingszorg en maatschappelijke opvang. Purmerend heeft in de vorm van het AOP (de Algemene Opvang Purmerend) mogelijkheden voor opvang, begeleiding en resocialisering. Hieronder valt een bed-bad-broodregeling. Deze gemeente ervaart oplopende wachttijden en acht uitbreiding van de opvangmogelijkheden noodzakelijk. De gemeente zal daarbij aanvullend financieren in geval van opvang van dak- en thuislozen uit Landsmeer waar de door Purmerend ontvangen rijkssubsidies ontoereikend zijn (op basis van nader te maken afspraken).

De gemeente Landsmeer heeft geen mogelijkheden voor opvang, begeleiding en resocialisering en wordt zelden met deze problematiek geconfronteerd. Een aanpak in regionaal Waterlands verband wordt voorgestaan. De gemeente Landsmeer wil ook inzetten op nadere afspraken met de corporaties in preventieve sfeer om dak- en thuisloosheid te voorkomen en voor daadwerkelijke opvang in crisissituaties. In het kader van de pilot wonen, welzijn, en zorg is een deelproject opgenomen: 'Begeleid wonen voor dak- en thuislozen en psychiatrische patiënten'.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil de opvang van dak- en thuislozen op voorzet van centrumgemeente Purmerend op regionaal Waterlandse schaal vormgeven, en zal daarbij aanvullend financieren naar nader af te spreken verdeling waar de door Purmerend ontvangen rijkssubsidies ontoereikend zijn.
- De gemeente Landsmeer wil ook inzetten op nadere afspraken met de corporaties in preventieve sfeer om dak- en thuisloosheid te voorkomen en voor daadwerkelijke opvang in crisissituaties.

4.6 Herstructurering en urgenten

De Regiovisie Waterland geeft prioriteit aan het benutten van inbreidingslocaties en het herstructureren van verouderde woon- en werkgebieden om nieuwe woningen te realiseren, naast nieuwbouw op een beperkt aantal uitleglocaties.

De belangrijkste reden om verouderde gebieden te herstructureren is het aanpassen aan de huidige tijd en daarmee aan de gewijzigde kwaliteiten die worden gevraagd.

De eisen liggen zowel op het gebied van de totale ruimtelijke leefomgeving als op het gebied van de individuele woningen. Soms is bodemverontreiniging het motief voor grootscheepse ontruiming en herinrichting. Niet zelden worden gevaarlijke of overlastgevende verkeerssituaties tegelijkertijd aangepakt of krijgt de buurt meer openbaar groen. De woningeseisen betreffen gewoonlijk het sanitair, de keukeninrichting, de verwarmings- en isolatiemogelijkheden en de oppervlakte van de woonvertrekken. In een aantal situaties wordt met herstructurering nadrukkelijk ook het verbeteren van het sociale leefklimaat nagestreefd, en daarmee een verhoging van de verhuur- en verkoopbaarheid van de woningen in dat gebied. Deze zaken zijn in Landsmeer beperkt aan de orde.

In situaties van herstructurering staat de gemeente voor de taak de daar woonachtigen vervangende huisvesting aan te bieden. De gemeente Landsmeer wil daarbij in principe zodanig op herhuisvestingsituaties anticiperen, dat de eruit voortkomende urgente woningzoekenden in de eigen gemeente een (tijdelijk) ander woonadres geboden wordt.

AMBITIE

- De gemeente Landsmeer wil de tijdelijke opvang van urgenten in geval van stedelijke vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk in de eigen gemeente regelen.

Hoofdstuk 5: DE BELEIDSRICHTING VOOR 2007-2012

5.1 De ambities op een rijtje

Samengevat leveren de ambities vanuit de hoofdstukken 3 en 4 het volgende beeld op:

Verwachte bevolkingsontwikkeling

- *De gemeente Landsmeer wil in haar beleid rekening houden met een grote toename van het aantal ouderen in absolute en relatieve zin.*

Verwachte ontwikkeling van het woningbestand

- *De gemeente Landsmeer wil ondanks moeilijke realiseringssomstandigheden in 2012 ten minste 500 woningen hebben toegevoegd aan het bestand anno 2005.*

Blijvend tekort

- *De gemeente Landsmeer wil in 2020 nog eens 200 extra woningen hebben toegevoegd.*

Differentiatie en MGE

- *De gemeente Landsmeer wil in het project Breekoever ca. 1/3 deel in de sociale sector realiseren.*
- *De gemeente wil zich inspannen om in Luijendijk-zuid ten behoeve van een evenwichtige woningmarkt en een goede doorstroming de differentiatie te bereiken die in deze visie is opgenomen.*
- *Nagegaan zal worden of MGE of soortgelijke constructies in nieuwbouwprojecten kansen bieden.*

Inzet ten aanzien van de ict-opgave

- *De gemeente Landsmeer wil de realisering van de ict-opgave met kracht ter hand nemen.*
- *Met de provincie zal in ISW-verband worden onderhandeld over een bijdrage in de vorm van een vast bedrag per woning.*

Overstap naar Woningnet

- *Bij de onderhandeling over de mogelijke overstap naar Woningnet wordt ingezet op het behoud van de gemeentelijke beleidsvrijheid waar het gaat om de toewijzing van sociale huurwoningen. Er wordt gestreefd naar een uitkomst waarbij de positie van de eigen, lokale woningzoekenden tenminste gelijk blijft in vergelijking tot het huidige verdeelsysteem.*

Behoud van het huurwoningenbestand

- *De gemeente Landsmeer wil een voldoende omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen waarborgen voor de doelgroep.*
- *De gemeente zet niet in op verkoop van huurwoningen.*
- *Met de corporaties zullen afspraken worden gemaakt over het behoud van de kernvoorraad huurwoningen.*

Leefbaar, attractief woonmilieu

- *De gemeente Landsmeer wil haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu.*
- *Het volkshuisvestingsinstrumentarium zal worden ingezet ten behoeve van de huisvesting van doelgroepen van beleid, zoals jongeren, mensen met minder financiële draagkracht en zorgbehoevende ouderen.*

Jongeren

- *De gemeente Landsmeer wil in de gemeente meer mogelijkheden voor het huisvesten van jongeren en starters, hoofdzakelijk te realiseren in Luijendijk-zuid.*

- *De vrije beleidsruimte zal maximaal worden benut.*

Ouderen

- *De gemeente Landsmeer wil meer mogelijkheden voor het huisvesten van senioren en ouderen, te realiseren binnen het tot 2012 te realiseren woningenbestand.*
- *De vrije beleidsruimte zal o.a. ten behoeve van de doelgroep ouderen maximaal worden aangewend.*
- *De realisering van levensloopbestendige woningen zal met kracht worden bevorderd.*
- *Nieuwbouw in of nabij het centrum wordt in eerste instantie voor de doelgroep ouderen bestemd.*

Wonen en zorg

- *De gemeente Landsmeer wil een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig thuis laten wonen van mensen die hulp en zorg nodig hebben.*
- *De gemeente zet daarbij in op een meer integrale aanpak met diverse partijen van binnen en van buiten de gemeente.*
- *De gemeente wil een regierol vervullen om partijen tot elkaar te brengen tot het ontwikkelen van woondienstenpakketten en woonzorgarrangementen.*

Huisvesting van specifieke, kwetsbare doelgroepen

- *De gemeente Landsmeer wil geen verdere uitbreiding van het aantal woonwagendstandplaatsen.*
- *De bestaande woonwagendstandplaatsen worden overdragen aan een corporatie.*
- *De gemeente Landsmeer wil de jaarlijkse taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders realiseren.*
- *De gemeente Landsmeer wil de opvang van dak- en thuislozen op voorzet van centrumgemeente Purmerend op regionaal Waterlandse schaal vormgeven, en zal daarbij aanvullend financieren naar nader af te spreken verdeling waar de door Purmerend ontvangen rijkssubsidies ontoereikend zijn.*
- *De gemeente Landsmeer wil ook inzetten op nadere afspraken met de corporaties in preventieve sfeer om dak- en thuisloosheid te voorkomen en voor daadwerkelijke opvang in crisissituaties.*

Herstructurering en urgenten

- *De gemeente Landsmeer wil de tijdelijke opvang van urgenten in geval van stedelijke vernieuwing en herstructurering in de eigen gemeente regelen.*

5.2 Kernpunten van beleid

Vanuit de geformuleerde ambities kan een aantal kernpunten van beleid worden gedestilleerd:

1. specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen.
2. een gedifferentieerd aanbod van nieuwbouwwoningen (doen) realiseren.
3. doorstroming zoveel mogelijk bevorderen.

4. behoud van de kernvoorraad huurwoningen.
5. aansluiting bij Woningnet per begin 2007 onder de in deze visie genoemde condities.
6. wonen met zorg in alle facetten actief bevorderen.
7. centrumdorps- en landelijke woonmilieus handhaven en bevorderen.
8. geen uitbreiding woonwagendplaatsen; bestaande standplaatsen overdragen aan een corporatie.
9. voldoen aan taakstelling statushouders.
10. opvang dak- en thuislozen regionaal vorm geven.

5.3 Rol gemeente

De gemeente vervult binnen het beleidsveld wonen een schakelfunctie. De positie tussen enerzijds rijk, provincie en ROA en anderzijds woningcorporaties en zorgaanbieders impliceert een belangrijke regierol voor de gemeente.

Vanuit deze regierol wil de gemeente drie hoofdtaken ter hand nemen. In de eerste plaats zullen de geformuleerde ambities worden vertaald naar prestatieafspraken met de woningcorporaties. In de tweede plaats wil gemeente via het bevorderen van overleg en afstemming de kaders scheppen voor een zorgvuldige uitwerking van de gekozen ambities. Tenslotte vervult de gemeente een ontwikkelende rol bij de realisering van Luidendijk-zuid.

Prestatieafspraken met corporaties

De gemeente wil in 2007 tot prestatieafspraken komen met de woningcorporaties. Deze afspraken zullen vooral worden gericht op de volgende punten:

- Behoud van de voorraad betaalbare huurwoningen (geen verkoop van huurwoningen).
- Bereikbaar houden van voldoende huurwoningen voor lagere inkomens.
- Aansluiting bij Woningnet onder de condities zoals genoemd in de visie.
- Het onderzoeken van de mogelijkheden van MGE en soortgelijke constructies.
- Het realiseren van woon/zorg combinaties.
- Hun bijdrage aan de instandhouding van een kwalitatief en aantrekkelijk woon- en leefmilieu.
- Overdracht van de woonwagendplaatsen.
- Huisvesting statushouders.
- Het te leveren aandeel nieuwbouw in Luidendijk-zuid.

Overlegstructuur

De gemeente wil corporaties en zorgaanbieders betrekken in een nieuwe overlegstructuur waarin op bestuurlijk en ambtelijk niveau structuur wordt overlegd aan de hand van een agenda voor de periode van deze woonvisie, te weten 2007-2012.

De gemeente is bereid dit overleg te faciliteren.

Definitielijst

Sociale huurwoning: woning waarvoor huurtoeslag mogelijk is.

Sociale koopwoning: koopwoning met een maximale prijs van € 145.000,--.

Betaalbare koopwoning: koopwoning met een maximale prijs van € 180.000,--.

Middeldure koopwoning: koopwoning in de prijsklasse van € 180.000 – 325.000,--.

Dure koopwoning: koopwoning met een prijs boven € 325.000,--.

Doorstromer: iemand die aantoonbaar/daadwerkelijk een zelfstandige woning leeg achterlaat in de regio, ongeacht het onderscheid huur/koop, particuliere/sociale huurwoning, huurhoogte of gebied.

Starter: het complement van de definitie *doorstromer*

Zorgwoning: zelfstandige woonruimte waarin 24-uurszorg op afroep kan worden geleverd.

Kernvoorraad: woningen tot 60 m² met een huurprijs van maximaal € 393,-- en woningen van meer dan 60 m² maximaal € 519,-- (prijspeil 1 juli 2006).

Bijlage: Enquête woningzoekenden gemeente Landsmeer 2006 (Desan)