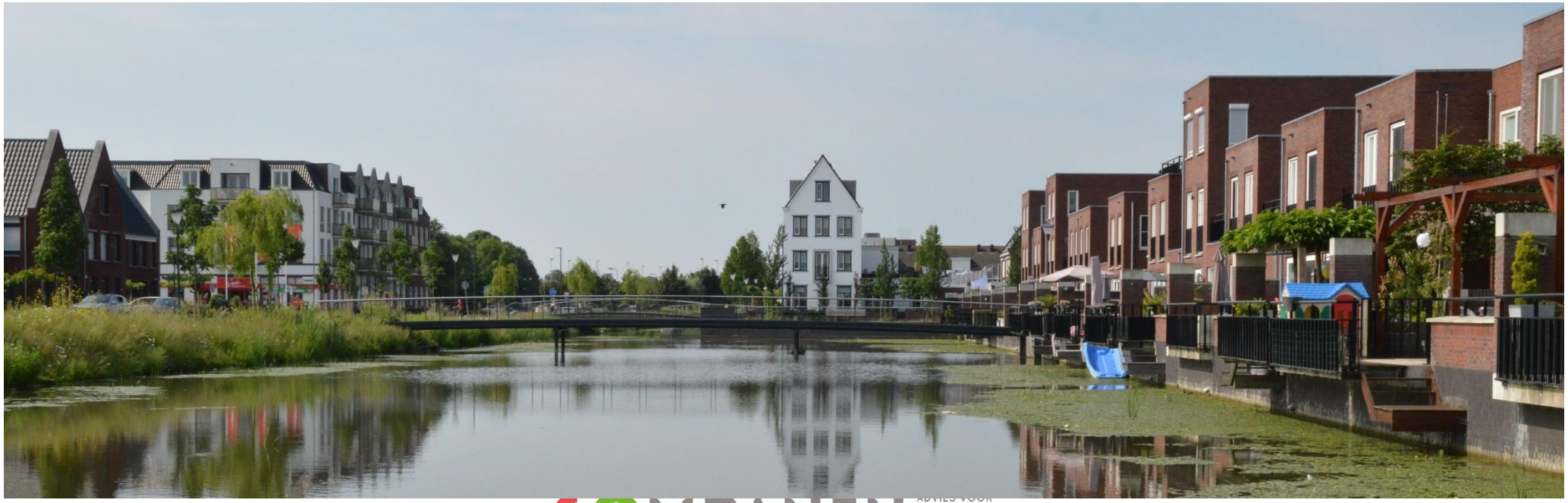
Woonvisie 2022-2025

Gemeente
EDAM
VOLENDAM







COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	5 oktober 2021
TITEL	Woonvisie 2022-2025
OPDRACHTGEVER	Gemeente Edam-Volendam
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	385.113
STATUS	definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Onze woningbouwopgave: Hoeveel? Voor wie? Waar? 7

2.1 Bouw van jaarlijks 115 tot 150 woningen 7
2.2 De belangrijkste doelgroepen 8
2.3 Vooral inbreiden, maar ook uitbreiden 10
2.4 Onze maatregelen 12

3 Betaalbaar huren 14

3.1 Uitbreiding sociale huurvoorraad is nodig 14
3.2 Meer kleinere, levensloopgeschikte woningen 15
3.3 Mogelijkheden voor flexwonen 15
3.4 Afstemming in de woningtoewijzing 16
3.5 Inzet op middeldure huur 16
3.6 Onze maatregelen 16

4 Kwaliteit bestaande woningen op peil 18

4.1 Langer zelfstandig wonen: ook aanpassen van woningen 18
4.2 Verduurzamen van woningen 19
4.3 Onze maatregelen 19

5 Wonen met zorg 21

5.1 Ouderen met een zware zorgvraag 21
5.2 Woningbehoefte overige zorgvragers 22
5.3 Een prettige woonomgeving 22
5.4 Onze maatregelen 23

Bijlage I: Kwalitatieve behoefte voor de drie grote kernen 24

Bijlage II: Begrippenlijst 25

1 Inleiding

Gemeente Edam-Volendam; een unieke en veelzijdige plek om te wonen Onze inwoners zijn met recht trots op hun woonomgeving. Waar in Nederland vindt je nu een plek met een historische binnenstad, pittoreske dorpjes in de polder, met mensen die voor elkaar zorgen en naar elkaar omkijken? En dat alles in een groene omgeving aan het Markermeer. Ogenschijnlijk ver weg van de stedelijke hectiek, maar qua afstand is die grote stad ook weer heel dichtbij.

Niet voor niets zien we dan ook dat onze inwoners die hier zijn geboren en getogen ook de rest van hun leven hier willen blijven wonen. Het liefst blijft men dan ook in de eigen kern wonen; of het nu Edam, Volendam, Oosthuizen of een van de kleinere kernen is. Een teken dat iedere kern zijn eigen unieke woonkwaliteit heeft, maar ook een bevestiging dat de onderlinge betrokkenheid groot is. Men wil blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving, dichtbij familie, vrienden en kennissen.

Die unieke woonomgeving is uiteraard niet onopgemerkt gebleven. Zeker de laatste jaren zien we met de sterk stijgende woningprijzen, dat het aantal vestigers vanuit de stad (zoals Amsterdam) in onze gemeente is toegenomen. Daardoor neemt ook de druk op onze woningmarkt toe. Met name voor starters is het daardoor steeds lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden. Het vergroten van het betaalbare woningaanbod voor onze starters is daarom een van de grote uitdagingen voor de komende jaren.

Een andere belangrijke opgave is het groeiend aantal zelfstandig wonende ouderen in onze gemeente. Zij hebben behoefte aan een aangepaste woning. Soms kan dat binnen hun huidige woning gerealiseerd worden, maar we willen vooral ook inzetten op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen. Daarmee creëren we namelijk ook doorstroming waardoor er meer woningen voor gezinnen op de markt komen. De woningbouwopgave is dus groot, terwijl de fysieke ruimte niet oneindig is. Daarom moeten we zorgvuldig met onze bouwlocaties omgaan. De focus zal de komende jaren liggen op het bouwen op diverse inbreidingslocaties. Maar we ontkomen er niet aan om op sommige plekken ook op uitbreidingsplekken in te zetten. Enerzijds omdat de woningbouwopgave simpelweg te groot en te complex is, anderzijds omdat we ook voldoende groen en ruimte in onze bestaande kernen willen houden.

Onze woningvoorraad wordt sterk gedomineerd door koopwoningen. Maar om voor iedereen een plek om te wonen bieden is het belangrijk dat we ook over voldoende huurwoningen beschikken. Deze woonvisie vormt daarom een belangrijke basis voor het maken voor nadere prestatieafspraken met De Vooruitgang, Wooncompagnie en hun huurdersorganisaties.

Missie en visie

Als gemeente is het onze taak om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente Edam-Volendam. We vinden het belangrijk om tot een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad te komen. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in de ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor de bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Inwoners en nieuwe bewoners van onze gemeente moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen invullen, waarbij rekening wordt gehouden met hun financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte.

Onze visie hebben we uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. **Woningbouwopgave**: We vinden het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om te voorzien in de behoefte aan woningen. Daarbij gaat het met name om de lokale vraag naar woningen. Maar we moeten ook rekening houden met een extra opgave gezien het aantal vestigers in onze gemeente. Niet of minder bouwen betekent dat de prijzen van bestaande woningen verder zullen stijgen. We bouwen voor elke doelgroep, maar hebben extra aandacht voor starters en senioren. Voor deze groepen is er op dit moment onvoldoende woningaanbod in onze gemeente, het zij qua betaalbaarheid (starters), hetzij qua levensloopgeschiktheid (senioren).

2. **Betaalbaar huren:** Zowel voor mensen met een kleine als grote portemonnee moeten er voldoende mogelijkheden op onze woningmarkt zijn. Voor wie daar gezien zijn financiële mogelijkheden- behoefte aan heeft, bieden we sociale huurwoningen in een betaalbare prijsklasse (< €752, prijspeil 2021). Om te voorzien in de lokale vraag, worden er de komende jaren sociale huurwoningen bijgebouwd. Deze opgave richt zich op de drie grote kernen, omdat huurders zich vooral daarop oriënteren. Zowel in bestaande als nieuwe wijken streven we naar een mix van huur- en koopwoningen, zodat we komen tot gevarieerde wijken, zowel qua woningaanbod als bevolkingssamenstelling.
3. **Kwaliteit bestaande woningen:** Nieuwbouw vormt maar een fractie van onze woningvoorraad. Willen we een aantrekkelijke woongemeente blijven, dan is continue aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen belangrijk. Speerpunt daarin is voor ons de aandacht voor het toenemend aantal oudere woningeigenaren. In de eerste plaats zetten we in op passende nieuwbouw (zie thema 1), maar daarnaast zal ook een deel van de bestaande voorraad levensloopgeschikt gemaakt moeten worden omdat niet iedereen kan of wil verhuizen. Als gemeente geven we informatie en creëren we bewustwording, maar de woningeigenaar is zelf aan zet om de woning aan te passen. Daarnaast willen we stap voor stap naar een meer duurzame woningvoorraad, maar alleen door gebruik van bewezen technieken en door draagvlak te creëren bij bewoners.
4. **Wonen met zorg:** Voor deel van de ouderen en andere zorgvragers is een levensloopgeschikte woning niet voldoende. Zij hebben meer zorg en/of ondersteuning nodig om prettig te kunnen wonen. We willen daarom investeren in goede woonzorgvormen (passend bij de zorgvraag van woningzoekenden) inclusief een woonomgeving die daar zowel fysiek als sociaal op afgestemd is. Dat betekent dat ook dat wijken voldoende draagkracht moeten houden voor het aantal zorgvragers dat er woont. Kortom; een goede balans tussen mensen met en zonder zorgvraag op wijkniveau.

Samenhang met andere ruimtelijke visies

Deze woonvisie staat uiteraard niet op zichzelf. Zowel op lokaal als regionaal niveau bestaan er diverse vigerende ruimtelijke beleidsvisies die van invloed zijn op ons woonbeleid. Sterker nog, de beperkte ruimte in combinatie met het grote aantal ruimteclaims (woningbouw, maar ook bedrijvigheid, mobiliteit, toerisme, natuur, landbouw) is het belang van een goede afstemming tussen de ruimtelijke beleidsvelden alleen maar toegenomen.

- Tegelijkertijd met het opstellen van de woonvisie wordt ook de Omgevingsvisie vormgegeven. Hierin gaan we de richtinggevende kaders benoemen als het gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente, bijvoorbeeld op het vlak van wonen, natuur, bodem, water, mobiliteit, toerisme en economie. Vraagstukken op het gebied van woningbouw, waar ook de Omgevingsvisie antwoorden op zoekt, worden in deze woonvisie aangegrepen.
- Samen met de gemeenten Purmerend en Waterland vindt er een nadere verkenning plaats over de toekomst van de Purmer. Hoewel het niet de bedoeling is dat de Purmer ruimte gaat bieden aan woningbouwlocaties van onze gemeente, kan de toekomstvisie van de Purmer wel indirect invloed hebben op waar onze woningbouwopgave in de gemeente gaat landen.
- In 2020 hebben we onze Economische Visie 2040 vastgesteld. Hierin is onder andere benoemd dat we optimaler gebruik willen maken van onze bedrijvenlocaties. Dit kan betekenen dat op sommige plekken bedrijven verplaatst worden waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw.
- In haar toelichting op de woningbouwopgave 2020-2050 heeft de Metropoolregio Amsterdam verschillende scenario's benoemd wat betreft de verstedelijkingsstrategie. De uiteindelijke keuze hierin is van grote invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor de gemeente Edam-Volendam. In deze woonvisie geven we onze zienswijze op de gewenste (maar vooral ook noodzakelijke) ontwikkelrichting voor de gemeente Edam-Volendam en haar huidige en toekomstige inwoners voor wat betreft de woningbouwopgave.

Samen met onze partners

Deze woonvisie is opgesteld samen met onze partners op het gebied van de woningmarkt. Daarnaast is het proces om tot de woonvisie te komen voorafgegaan door een onderzoek naar de toekomstige woningbehoefte in de gemeente en de verschillende kernen.

- Begin 2020 is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen van onze gemeente. Het onderzoek is gebruikt als onderbouwing voor zowel de Woonvisie als Omgevingsvisie.
- In mei en juni 2020 hebben gesprekken plaatsgevonden met De Vooruitgang (inclusief huurdersverenging) en Wooncompagnie over de toekomstige opgaven voor de sociale huursector in de gemeente.
- Op 27 november 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Seniorenraad over de opgaven met betrekking tot huisvesting voor ouderen (zowel zelfstandig als onzelfstandig).
- Op 3 december 2020 heeft een themaraad plaatsgevonden. Aan de hand van een discussienotitie heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeenteraad. Aanvullend hebben vrijwel alle fracties een toelichting op de toekomstige opgaven voor de woonvisie nagezonden.

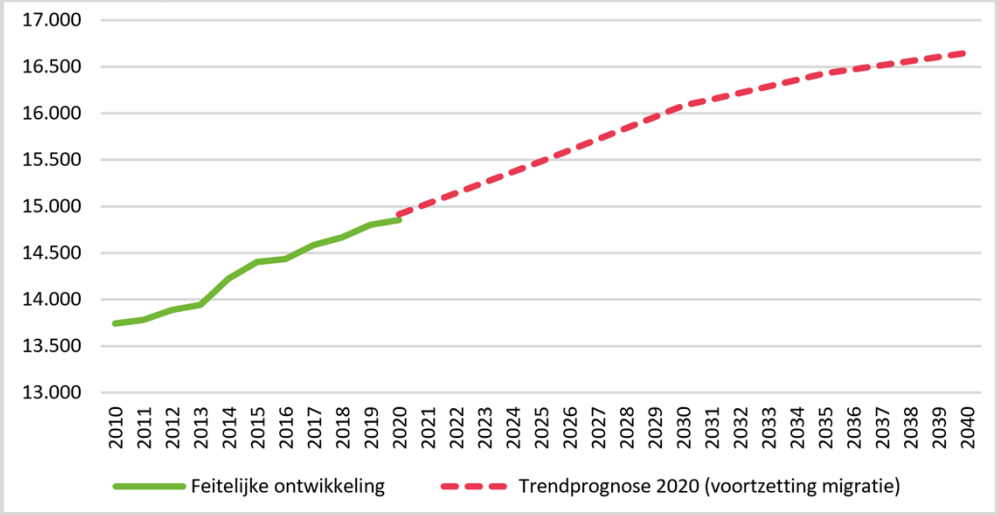
2 Onze woningbouwopgave: Hoeveel? Voor wie? Waar?

2.1 Bouw van jaarlijks 115 tot 150 woningen

De afgelopen vier jaar hebben we ruim 600 woningen toegevoegd om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Dat was ook nodig, want het aantal huishoudens (de belangrijkste graadmeter voor de woningbehoefte) is in deze periode flink gegroeid. Op

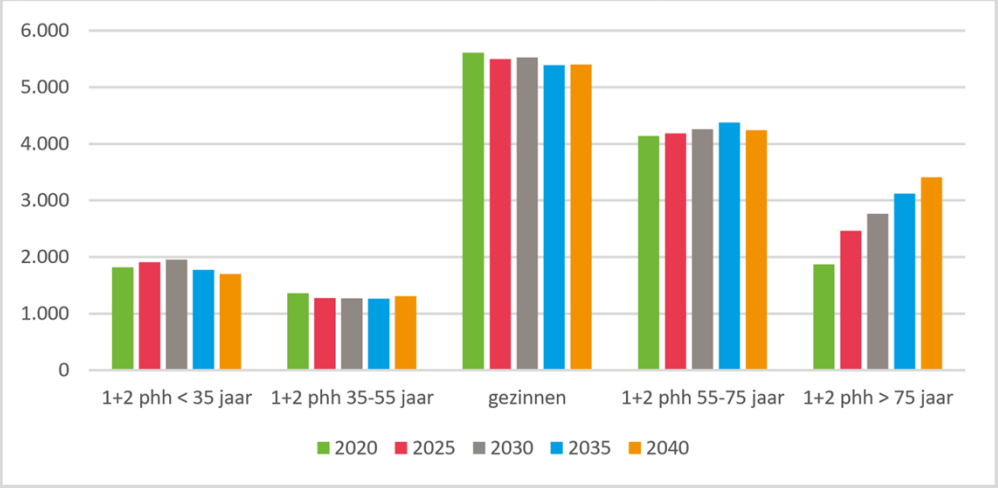
Toekomstige huishoudensontwikkeling in gemeente Edam-Volendam

Figuur 2.1: Gemeente Edam-Volendam. Verwachte huishoudensontwikkeling 2020-2040 versus feitelijke trend afgelopen tien jaar.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020), CBS (2021)

Figuur 2.2: Gemeente Edam-Volendam. Verwachte huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype (2020-2040).



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

1 januari 2020 woonden er ruim 14.850 huishoudens in onze gemeente. Deze groei zal de komende jaren doorzetten. Dat komt door een positief geboortesaldo, maar ook door de gezinsverdunning. Door meerdere factoren (vergrijzing, maar ook meer alleenstaanden die als starter de woningmarkt opgaan) neemt het aantal één en tweepersoonshuishoudens de komende jaren toe ten opzichte van de gezinnen met kinderen.

De vraag naar woningen komt ook door een toenemend aantal vestigers vanuit andere gemeenten (in de eerste plaats Amsterdam, maar ook uit Purmerend, Waterland en Zaanstad). Door de oververhitte woningmarkt zien we dat meer mensen vanuit de hiervoor genoemde steden zich oriënteren op een woning in de gemeente Edam-Volendam. Te meer omdat de woningprijzen in de stad nog altijd iets hoger liggen dan bij ons, waardoor de prijs-kwaliteit verhouding van een woning hier zeer gunstig voor deze vestigers is. Dit zagen we onder andere terug bij de locatie Waterrijk in Oosthuizen, maar ook bij verkochte woningen in de kleine kernen, waar relatief veel woningen aan vestigers uit andere gemeenten verkocht zijn. Daarnaast kan het bij vestigers ook gaan om mensen die terugkeren naar hun gemeente van herkomst, nadat ze voor enkele jaren elders hebben gewoond (bijvoorbeeld vanwege werk of studie). Voor de komende jaren is de verwachting dat er een aanzienlijke behoefte aan extra woningen blijft. Het geboorteoverschot loopt weliswaar iets terug vanwege de vergrijzing, maar de positieve migratiebalans blijft bestaan door de grote druk op de woningmarkt in de brede regio. De grootste woningbouwopgave voor onze gemeente zal zich daarom de eerstkomende tien jaar manifesteren (+1.165 woningen). Maar ook in de periode 2030-2040 blijft er nog een forse opgave bestaan (+570 woningen).

Voor de komende woonvisieperiode (2022-2025) moeten we daarom over voldoende plannen beschikken om deze woningbehoefte in te vullen. De praktijk wijst uit dat bij een deel van de plannen vertraging kan ontstaan of dat plannen zelfs helemaal komen te vervallen. Daarom houden we een plancapaciteit van 130% de behoefte aan om eventuele tegenvallers (zoals planvertraging) op te vangen. Dit houdt in dat we de komende vier jaar een plancapaciteit van 600 woningen hanteren. Dit is voldoende om

de behoefte (ongeveer 465 woningen) te realiseren. Als we meer realiseren, hebben we daarmee mogelijk een deel van de opgave voor na 2025 gerealiseerd. Maar daarvoor zullen we de vraagdruk goed moeten monitoren om te zien of de woningbouwopgave moet worden bijgesteld.

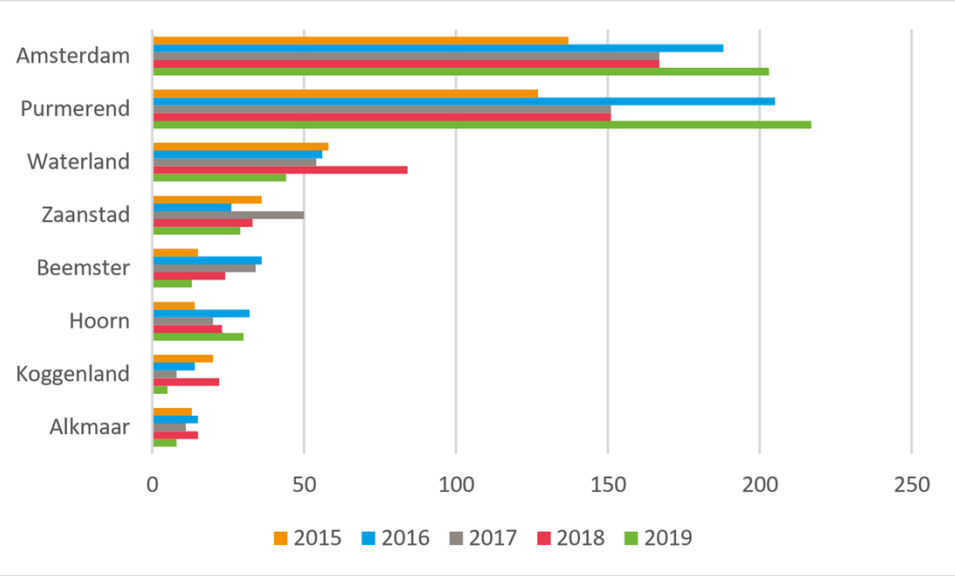
Gelijktijdig gaan we aan de slag om voldoende harde plannen voor de periode na 2025 gereed te hebben staan. Er is dan immers nog steeds sprake van een grote woningbehoefte in onze gemeente.

2.2 De belangrijkste doelgroepen

We vormen een echte gezinsgemeente. De grootste huishoudensgroep zijn gezinnen met kinderen. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Maar de grootste groei zal plaatsvinden bij de oudere 1+2 persoonshuishoudens. Met name de groep 1+2 persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen. Dit heeft gevolgen voor onze woningbehoefte. De vraag naar kleinere en (vooral) levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren doorzetten. In ons woningbouwprogramma houden we daar rekening mee.

Migratie-ontwikkelingen van en naar Gemeente Edam-Volendam afgelopen jaren

Figuur 2.3: Gemeente Edam-Volendam. Aantal vestigers (personen) in de gemeente uit omliggende gemeenten (2015-2019).



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020), CBS (2021)

Tabel 2.1: Gemeente Edam-Volendam. Migratiesaldo naar richting (personen) 2015-2019.

	Vestiging	Vertrek	Migratiesaldo
Amsterdam	862	593	+269
Purmerend	851	610	+241
Waterland	296	149	+147
Zaanstad	174	112	+62
Beemster	122	133	-11
Koggenland	69	116	-47
Alkmaar	62	98	-36
Hoorn	119	233	-114
Overig Noord-Holland	630	673	-43
Overig Nederland	883	837	+46

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

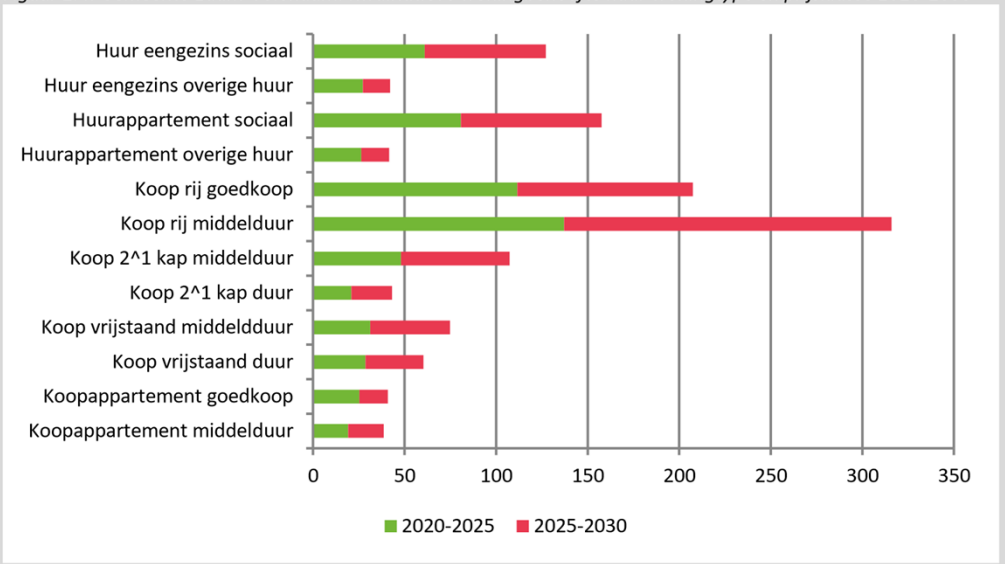
Levensloopgeschikte woningen voor senioren (en andere woningzoekenden)

Onze inwoners zijn erg honkvast. Een teken dat ze gehecht zijn aan hun woning en buurt. Zeker in Volendam zien we dat veel mensen vele tientallen jaren in dezelfde woning blijven wonen, soms zelfs hun hele leven. Maar door de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen zien we dat de behoefte aan levensloopgeschikte woningen toeneemt. Vaak wenst men een appartement vlakbij de voorzieningen, maar op sommige plekken (zeker in de kleinere kernen) is een grondgebonden woning ook mogelijk. Belangrijk is vooral dat alle voorname functies van de woning (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken) en de entree zonder traplopen te bereiken zijn. Daarnaast gaat het om woningen die verhoudingsgewijs wat kleiner zullen zijn dan de gemiddelde gezinswoning in onze gemeente. Immers, deze levensloopgeschikte woningen zullen vooral bestemd zijn voor 1+2 persoonshuishoudens. Verder vinden we het belangrijk dat levensloopgeschikte woningen ook echt gedurende de hele levensloop aantrekkelijk zijn; dat wil zeggen voor zowel jong als oud, iemand met of zonder zorgvraag. De verwachting is dat deze woningen de komende 10 à 20 jaar vooral nodig zijn om de groeiende groep zelfstandig wonende ouderen te huisvesten. Maar op langere termijn (als de vergrijzing waarschijnlijk over haar piek heen is) moeten deze woningen ook voldoende aantrekkelijk blijven voor andere doelgroepen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen manifesteert zich met name in de drie grotere kernen. Daarbij willen we bij nieuwbouw extra focus leggen op Edam, waar de vergrijzing het sterkst doorzet de komende jaren. Ook in de kleinere kernen moet het mogelijk zijn om levensloopgeschikte woningen toe te voegen, zodat ouderen ook in deze kernen zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, als zij dat willen. Overigens zien we in de praktijk dat een deel van de verhuisgeneigde ouderen in deze kleinere kernen zich oriënteren op een woning in een grotere kern met meer voorzieningen.

We zetten in op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen; betaalbare koopwoningen, sociale huur, maar ook middeldure huur. Deze laatste categorie is van belang omdat er een aanzienlijk groep ouderen is die graag naar een

Verwachte woningbehoefte (naar woningtype en kern)

Figuur 2.4: Gemeente Edam-Volendam. Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype en prijsklasse 2020-2030



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

Tabel 2.2: Gemeente Edam-Volendam. Verwachte huishoudensontwikkeling 2020-2040 per kern.*

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Edam	+35	+30	0	-25
Volendam	+465	+490	+325	+225
Oosthuizen	+35	+45	+15	+15
Overige kernen	+35	+30	+10	+5
Totale huishoudensgroei	+570	+595	+350	+220
Benodigde plancapaciteit (130%)	+740	+775	+455	+285

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

**De aantallen per kern zijn richtinggevend. Indien zich een plan voordoet dat groter is dan de behoefte per kern, kan dit middels verevening met de behoefte in een andere kern alsnog mogelijk gemaakt worden.*

betaalbare huurwoning zou willen verhuizen, maar gelet op het inkomen niet in aanmerking komt voor sociale huur. Een middeldure huurwoning (tot ongeveer €1.000) kan hiervoor een alternatief vormen. Het inzetten op meerdere prijscategorieën is belangrijk om senioren meerdere mogelijkheden op de woningmarkt te bieden.
Daarmee willen we de doorstroming op de woningmarkt verbeteren.

Betaalbare woningen voor starters

Een tweede doelgroep waarvoor extra aandacht in onze woonvisie nodig is zijn de starters op de woningmarkt. Door de stijgende woningprijzen heeft deze doelgroep het de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen. Het betaalbare koopwoningaanbod is afgenomen. Door de stijgende bouwkosten wordt het bovendien steeds lastiger om betaalbare nieuwbouw te realiseren. Om starters voldoende mogelijkheden op onze woningmarkt te bieden blijven we sterk inzetten op realisatie van betaalbare koopwoningen in het segment tot €300.000.
Lange tijd stond een starterswoning in onze gemeente synoniem voor de eerste, zelfstandige woning voor een huishouden, maar ook de woning waar je vervolgens een gezin kunt stichten. Ook een starterswoning moest dus ruim genoeg voor een gezin zijn. Voor veel starters is dit nog steeds het type woning wat men zoekt. Maar mede door de sterke prijsstijgingen zien we een nieuwe woonvraag opkomen. Een deel van de starters (onder andere alleenstaanden) is bereid om te starten in een iets kleinere woning, als de woning daardoor betaalbaar is. Een andere manier om meer betaalbare woningen te ontwikkelen is door sterker in te zetten op modulair bouwen (prefab woningen), waardoor bouwkosten lager uitvallen.
De vraag naar betaalbare koopwoningen voor starters speelt in elke kern van de gemeente. Maar in de kleinere kernen heeft het toevoegen van starterswoningen extra waarde (naast het voorzien in de woningbehoefte). In deze kernen kan woningbouw voor starters ook een bijdrage leveren aan het behoud van leefbare en vitale kernen. Doordat de koopwoningvoorraad in deze kernen vooral bestaat uit ruime (vaak vrijstaande) woningen is het hier voor starters extra lastig om een betaalbare woning te vinden, terwijl een gevarieerde bevolkingssamenstelling in deze kernen (mix van jong en oud) van belang is om de dorpen leefbaar te houden, bijvoorbeeld als het gaat om het kunnen zorgen voor elkaar en het in stand houden van bestaande voorzieningen.

Streven naar gevarieerd bouwprogramma

In ons woningbouwprogramma gaat de meeste aandacht uit naar de doelgroepen die nog onvoldoende met de huidige woningvoorraad bediend worden (senioren en starters). Maar bovenal streven we naar een gevarieerd woningbouwprogramma, met een mix van woningtypen en prijsklassen. De realisatie van de Broeckgouw kan daarbij als voorbeeld gelden. In deze wijk is een mix van woningen voor starters, gezinnen en senioren gerealiseerd, zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen. Dit zorgt voor een evenwichtige samenstelling en voldoende draagkracht in de wijk. Sterke schouders die kwetsbare huishoudens zo nodig kunnen ondersteunen.
Het streven naar gevarieerde wijken is een van de redenen dat we ook in de komende jaren ruimte in ons woningbouwprogramma houden voor ruimere koopwoningen voor gezinnen. Ook al bestaat een groot deel van onze huidige woningvoorraad uit dit type woning. Maar dit zijn vaak woningen die voor een deel nog bewoond worden door oudere huishoudens die langer zelfstandig blijven wonen. Deze gezinswoningen komen dus maar mondjesmaat de komende jaren op de markt. Ook daarom is het noodzakelijk om ruimte te houden voor nieuwbouw voor gezinnen.

2.3 Vooral inbreiden, maar ook uitbreiden

Woningbouw in elke kern

Als gemeente vinden we het belangrijk dat er in elke kern van onze gemeente ruimte is en blijft voor uitbreiding van de woningvoorraad. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de sterke binding van inwoners aan hun kernen, is daar ook behoefte aan.

Op basis van de demografische trends, zoals geboorte, sterfte, gezinsverdunning is een prognose gemaakt van de verwachte huishoudensgroei per kern. We onderscheiden hierbij de drie grote kernen (Edam, Volendam en Oosthuizen) en de overige kernen. In deze kleinere kernen is de woningbouwopgave minder groot dan in Edam, Volendam en Oosthuizen, maar daarmee zeker niet minder belangrijk. Belangrijk is dat in deze kleine kernen maatwerk geleverd kan worden. Als er zich een kansrijk initiatief aandient, dat aansluit op de kwalitatieve vraag (en waarmee zo'n plan een impuls geeft aan de leefbaarheid in een kleine kern), dan moet daar ruimte voor zijn. Daarom geven we geen exacte kwantitatieve opgave per kleine kern. Door een gezamenlijke opgave voor de kleine kernen te benoemen, behouden we flexibiliteit om mee te werken aan plannen, ook als die op het niveau van een kern misschien net iets groter zijn dan een geprognosticeerde behoefte. In zo'n situatie kan verevening plaatsvinden met een andere kern, waar dan iets minder ruimte blijft voor nieuwbouw. Voor de komende vier jaar ligt in Volendam de grootste woningbouwopgave (+465 woningen). In deze kern willen we -net als in de andere kernen- voldoende woningen bouwen om in deze vraag te voorzien. Voor een aantal andere kernen geldt dat er de afgelopen jaren -ondanks een duidelijke woningbehoefte- relatief weinig woningen zijn opgeleverd. Dit geldt met name voor Edam, Beets, Middelie en Kwadijk. In de komende jaren willen we extra aandacht hebben op het realiseren van woningen in deze kernen. Uiteraard wel passend bij de vraag die er in deze kernen is (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dat betekent dat we in gesprek met ontwikkelende partijen willen kijken hoe kansrijke plannen versneld tot uitvoer kunnen komen. Voor kernen waar nog geen concrete plannen liggen, maar waar wel een zekere behoefte bestaat, willen we in gesprek met bewoners kijken waar behoefte aan is en of zodoende via particulier initiatief in de vraag naar (betaalbare) huisvesting voorzien kan worden.

Inbreiden waar het kan…

Voor het invullen van onze woningbouwopgave willen we zo zorgvuldig mogelijk omgaan met de beschikbare ruimte. Dit betekent dat we primair inzetten op het bouwen op inbreidingslocaties. Daarmee sparen we ons groene buitengebied zoveel mogelijk. Daarnaast zijn veel van onze potentiële inbreidingsplekken zeer kansrijk voor de ontwikkeling van levensloopgeschikte seniorenwoningen, omdat ze dichtbij de voorzieningen liggen. Om voldoende woningen te kunnen blijven bouwen, zoeken we ook naar nieuwe inbreidingslocaties, bijvoorbeeld door bedrijventerreinen te transformeren tot woonbestemming. Daarnaast ontstaan er op termijn wellicht mogelijkheden als er aan de randen van De Purmer bedrijfslocaties worden ontwikkeld. Daarmee komt er mogelijk ruimte vrij binnen of aan de rand van Edam en/of Volendam voor woningbouw. De toekomstvisie voor De Purmer is op dit moment nog in ontwikkeling, samen met onze buurgemeenten. Op basis van de uitkomsten kijken we welke mogelijkheden de visie biedt voor aanvullende inbreidingslocaties voor woningbouw in onze kernen. We zien De Purmer zelf niet als uitleglocatie voor woningbouw.

Met de focus op inbreiden kiezen we niet voor de makkelijkste weg. Het bouwen op inbreidingslocaties is vaak complex en vergt meer aandacht voor de ruimtelijke inpassing. We zien dat woningbouwinitiatieven op dergelijke locaties vaker tot vertraging leiden dan bij uitbreiding. Om toch voldoende vaart in de woningproductie te houden willen we als gemeente intensiever overleg voeren met ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld in de vorm van een periodiek bouwoverleg. Hierin willen we lopende projecten en initiatieven bespreken en kijken hoe we knelpunten kunnen wegnemen (bijvoorbeeld hoe het plan aan te passen zodat het aansluit bij onze kwalitatieve ambities, versnellen van bestemmingsplanprocedures, etc.). Het doel moet zijn dat we zowel de woningproductie op inbreidingsplekken versnellen als oog houden voor de juiste woonkwaliteit.

…uitbreiden als dat moet

Ook al zetten we de komende jaren vol in op het benutten van beschikbare inbreidingslocaties, dan nog zullen we op verschillende plekken in de gemeente ook op

uitbreidingsplekken moeten bouwen. Verschillende oorzaken liggen hieraan ten grondslag.
Uit prognoses blijkt dat na 2030 de woningbouwopgave weliswaar iets lager ligt dan in de komende tien jaar, maar nog steeds fors is. Vooral voor Volendam zal er in die periode nog een grote behoefte zijn aan extra woningen. Alleen bouwen op inbreidingsplekken volstaat daarbij niet, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. We hebben De Lange Weeren nodig om daar voldoende en de juiste kwaliteit woningen te bouwen. Voor Volendam richt de toekomstige woningvraag zich op een brede doelgroep; starters, gezinnen en senioren. De vraag van deze doelgroepen richt zich voor een deel op kleinere woningen (waaronder appartementen) die we op inbreidingsplekken kunnen bouwen. Maar daarnaast zal er nog steeds behoefte zijn aan eengezinswoningen in meerdere prijsklassen. Gelet op het benodigde aantal woningen zullen we hiervoor een uitleglocatie zoals De Lange Weeren nodig hebben. Op die manier kunnen we tot een gevarieerd programma komen waarbij we voor meerdere doelgroepen en in meerdere segmenten (koop en huur) iets kunnen bieden. Met name de realisatie van betaalbare koop en sociale huurwoningen zijn soms lastig op inbreidingslocaties te realiseren. Ook daarvoor biedt woningbouw in De Lange Weeren uitkomst.
Er is nog een ander argument om woningbouw op uitleglocaties niet uit te sluiten. Hoewel we op dit moment nog een aantal inbreidingsplekken voorhanden hebben, zal de potentiële vijver de komende jaren stilaan minder worden met de geplande woningbouw. De vraag rijst dan in hoeverre we verdere verdichting of bouwen in de hoogte in onze kernen willen doorzetten. We vinden het van groot belang dat er voldoende openbare ruimte en groen in onze kernen blijft. Daarmee behouden we onze kernen hun kenmerkende dorpse- of (in het geval van Edam) historische stadskarakter. Daarbij komt dat het bouwen op inbreidingslocaties (meer dan bouwen op uitbreidingslocaties) in sommige situaties een nog grotere druk legt op bestaande verkeers- en parkeerproblematiek. Ook in het kader van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress hechten we veel waarde aan behoud van voldoende groen in onze kernen.
In de afweging om al dan niet op uitbreidingsplekken te bouwen geldt uiteraard wel dat we rekening houden met bestaande landelijk en provinciale kaders (zoals beleid m.b.t. Bijzonder Provinciaal Landschap).

2.4 Onze maatregelen

1. We bouwen jaarlijks 115 tot 150 woningen om in de vraag naar woningen te voorzien.
2. Bij nieuwbouw geven we prioriteit aan de bouw van levensloopgeschikte woningen voor senioren, met name in de betaalbare koop, sociale huur en middeldure huur. We richten ons daarbij op de drie grote kernen, met prioriteit voor de kern Edam.
3. We zetten daarnaast in op realisatie van betaalbare koopwoningen voor starters (tot €300.000). Met ontwikkelende partijen (inclusief de woningcorporaties) kijken we samen hoe we tot een betaalbaar concept komen dat aansluit bij de wensen van onze starters (bijvoorbeeld door kleinere woningen of modulair te bouwen).
4. We streven naar uitbreiding van de woningvoorraad in alle kernen. De geïnventariseerde behoefte uit ons woningbehoefteonderzoek is daarbij richtinggevend. Prioriteit leggen we bij kernen waar de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd: Edam, Beets, Middelie en Kwadijk.
5. We zetten primair in op bouwen op inbreidinglocaties. Daar waar nodig blijft bouwen op uitleglocaties mogelijk, bijvoorbeeld voor het behoud van groene plekken in de kernen en om in de toekomst de grote woningbouwopgave op de locatie De Lange Weeren te realiseren.
6. We organiseren een periodiek bouwoverleg met ontwikkelende partijen om belemmeringen bij de ontwikkeling van woningbouw op inbreidingsplekken weg te nemen en versnelling in de productie te creëren.

7. Nieuwe plannen toetsen we aan de geïnventariseerde woningbehoefte (op basis van periodiek woningmarktonderzoek). Voor grotere woningbouwlocaties voeren we gericht onderzoek uit om de specifieke voorkeuren voor de beoogde locatie inzichtelijk te maken.

Kwalitatieve woningbehoefte per kern….

Onderstaande tabel geeft een globaal inzicht in de woningbehoefte per kern. Een nadere (indicatieve) opgave is te vinden in b ijlage I.



Volendam kent een sterke koopcultuur. Ook de komende jaren zal een groot deel van de vraag op de koopsector gericht zijn. De grootste vraag gaat uit naar goedkope en middeldure grondgebonden woningen, afkomstig van starters en gezinnen. De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens toenemen. Een deel van deze doelgroep zoekt een appartement (levensloopgeschikt), liefst op niet al te grote afstand van de voorzieningen. De vraag naar appartementen van senioren manifesteert zich in de sociale huur, maar zeker ook in de goedkope koop en middeldure huur. Levensloopgeschikte appartementen zijn overigens ook kansrijk voor alleenstaande starters die in een kleine, betaalbare koopwoning willen beginnen. Op grotere woningbouwlocaties zijn mogelijkheden voor een gevarieerd woningbouwprogramma, zowel qua prijsstelling, woningtype als doelgroep.



De vergrijzing in de gemeente zal zich het sterkst in de kern Edam manifesteren. Er is daarom behoefte aan meer levensloopgeschikte appartementen voor senioren. De nadruk gaat daarbij sterk uit naar sociale huur. Er is ook enige vraag naar appartementen in de middeldure huur voor ouderen die niet in aanmerking komen voor sociale huur. De vraag in de koopsector richt zich -in verhouding tot de andere kernen- wat meer op het middeldure segment. Deze vraag is deels afkomstig van jonge gezinnen uit de kern, deels van vestigers van buiten de gemeente. Niettemin is ook in Edam ruimte voor uitbreiding in de betaalbare koopsector, afkomstig van jonge huishoudens.



Met Waterrijk is gebleken dat er een aanzienlijke vraag is naar ruime (en duurdere) koopwoningen in Oosthuizen. De combinatie van een ruime woning in een landelijk woonmilieu met toch de nodige voorzieningen om de hoek spreekt veel koopkrachtige woningzoekenden aan. Wel is een aanzienlijk deel van deze vraag afkomstig van vestigers van buiten Oosthuizen. Ook de komende jaren zal er markt blijven voor dit duurdere segment. Vanuit de eigen kern is echter met name behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters, een segment wat duidelijk ondervertegenwoordigd is in Oosthuizen, al zijn in Waterrijk de laatste jaren ook veel goedkope rij- en hoekwoningen toegevoegd. Er is ook behoefte aan eengezinswoningen in de huur, met name in de sociale huur en in beperkte mate in de vrije sector.
Daarnaast is de verwachting dat het aantal ouderen de komende jaren verder zal toenemen. Hierdoor is behoefte aan uitbreiding van de voorraad levensloopgeschikte woningen. Dat kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. De nadruk ligt daarbij op koopwoningen, maar er is ook vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen voor ouderen die dichter bij voorzieningen willen wonen (ook vanuit de kleinere kernen).



De woningvoorraad in de kleine kernen (Beets, Warder, Kwadijk, Middelie, Hobrede, Schardam) wordt sterk gedomineerd door vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. De afgelopen jaren zijn vrijkomende bestaande woningen voornamelijk verkocht aan kapitaalkrachtige (oudere) vestigers. Voor starters zijn er niet of nauwelijks betaalbare koopwoningen voor handen. Nieuwbouw zal zich met name op dit betaalbare koopsegment moeten richten, om deze kernen ook op lange termijn leefbaar en vitaal te houden.

13

3 Betaalbaar huren

3.1 Uitbreiding sociale huurvoorraad is nodig

Van oudsher zijn we een sterk koopgeoriënteerde woongemeente. Ruim 80% van onze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is dat we voldoende huurwoningen bieden voor huishoudens die daar behoefte aan hebben, in de eerste plaats de mensen met een wat lager inkomen. In de afgelopen woonvisieperiode (2017 t/m 2020) zijn daarom ruim 150 sociale huurwoningen toegevoegd. Toch is de druk in de sociale huursector in onze gemeente toegenomen. De mutatiegraad is afgenomen (woningen komen dus minder snel beschikbaar, huurders zijn honkvaster geworden), terwijl het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen. Door de prijsstijgingen in de koopsector zien onze corporaties dat de mogelijkheden voor starters in de koopsector zijn afgenomen. Meer en meer starters in onze gemeente beginnen zich daardoor ook te oriënteren op een sociale huurwoning. Bovendien is de toekomstige vraag naar sociale huur ook afhankelijk van demografische en economische trends. De kans is reëel dat de economische gevolgen van de Coronacrisis dusdanig zijn dat hierdoor ook meer vraag naar sociale huur ontstaat.

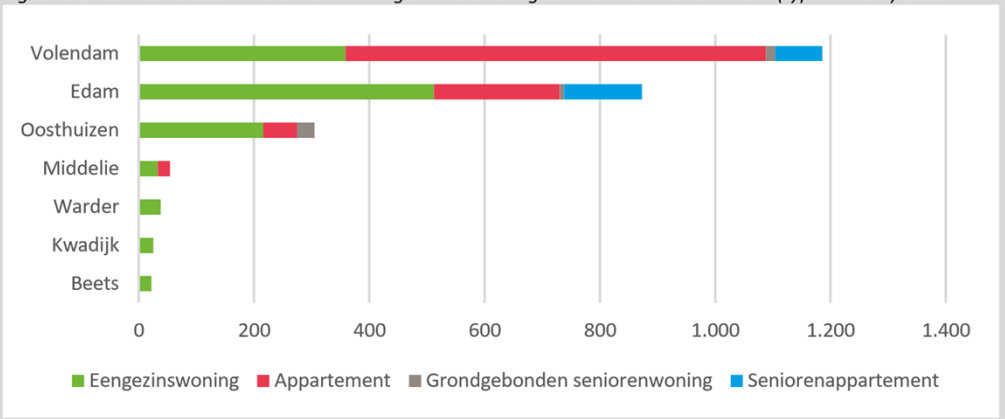
Druk op sociale huur neemt verder toe door taakstelling statushouders

In 2021 is de taakstelling weer toegenomen na enkele jaren van een relatief lage taakstelling. In 2020 moesten er nog 26 statushouders in de gemeente EdamVolendam gehuisvest worden, in 2021 ligt dat aantal op 51. De verwachting is dat deze hoge taakstelling ook de eerstkomende periode aanhoudt, zeker ook gezien het aantal vluchtelingen dat vanuit Afghanistan naar Nederland is gekomen en de Afghanen die de onveilige situatie in eigen land nog hopen te kunnen ontvluchten. Deze verhoogde taakstelling leidt tot extra druk op de sociale huursector in onze gemeente, waardoor zoektijden voor reguliere woningzoekenden oplopen. Deze toenemende druk versterkt de noodzaak tot uitbreiding van onze sociale huurvoorraad.

Op basis van deze verschillende trends is een nadere analyse gemaakt van de toekomstige uitbreidingsopgave voor de sociale huur in onze gemeente. Voor de komende vier jaar gaan we uit van een uitbreidingsopgave van minimaal 125 sociale huurwoningen. Na 2025 ligt er een opgave om de voorraad sociale huur verder uit te breiden met ongeveer 120 woningen. Gezien de huidige druk in de sociale huursector

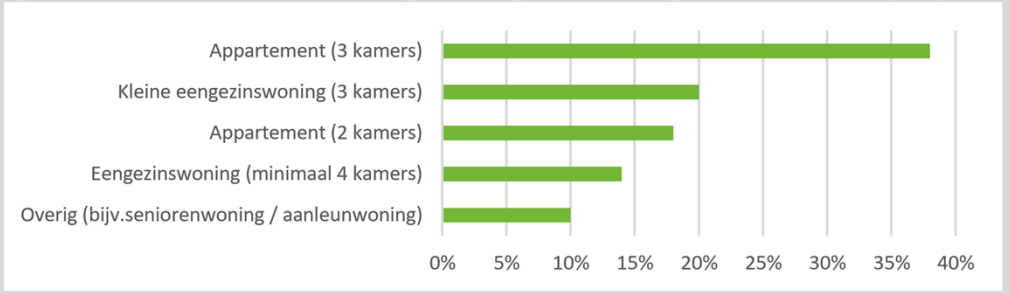
Enkele cijfers over de sociale huursector in de gemeente Edam-Volendam

Figuur 3.1: Gemeente Edam-Volendam. Huidige samenstelling sociale huurvoorraad naar (type en kern) 2020



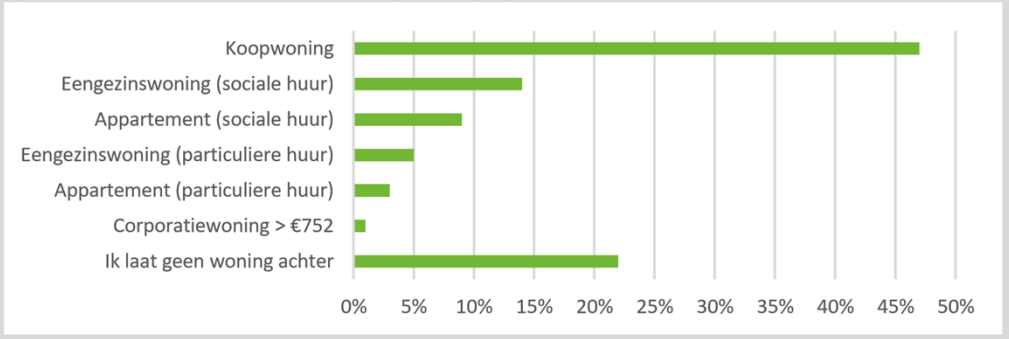
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

Figuur 3.2: Gemeente Edam-Volendam. Woningvoorkeur ingeschreven woningzoekenden sociale huur (2020)



Bron: Woonbehoeftenonderzoek De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020)

Figuur 3.3: Gemeente Edam-Volendam. Huidige woning ingeschreven woningzoekenden sociale huur (2020)



Bron: Woonbehoeftenonderzoek De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020)

willen we samen met Wooncompagnie en De Vooruitgang kijken in hoeverre we een deel van deze lange termijnopgave al naar voren kunnen halen.
De vraag naar sociale huur richt zich op de drie grotere kernen, in de eerste plaats Edam en Oosthuizen (waar van oudsher de oriëntatie op sociale huur wat groter is dan in Volendam). Bovendien heeft de uitbreiding van de sociale huursector de afgelopen jaren vrijwel uitsluitend in Volendam plaatsgevonden. Reden te meer om de komende jaren sterker in te zetten op realisatie van sociale huurwoningen in de andere twee grote kernen. Om meer sturing te geven aan deze opgave willen we dat ontwikkelende partijen op voorhand rekening houden met voldoende woningbouw in de betaalbare segmenten. We zetten in op realisatie van minimaal 30% sociale woningbouw[1] bij grotere nieuwbouwprojecten. Hierbij onderzoeken we de mogelijkheid en wenselijkheid om dit streven nader vast te leggen in een doelgroepenverordening. Dit biedt ons houvast in het streven naar gevarieerde woonwijken en het langdurig behouden van goedkope huurwoningen voor de sociale doelgroep en middeninkomens.
De vraag naar sociale huur in de kleine kernen is bescheiden, maar we vinden het wel belangrijk dat het huidige aanbod van sociale huur in deze kernen behouden blijft. Het moet mogelijk blijven om in elke kern van onze gemeente een woning te kunnen huren.

3.2 Meer kleinere, levensloopgeschikte woningen

Misschien nog wel belangrijker dan de kwantitatieve opgave is de kwalitatieve opgave voor de sociale huurvoorraad. In de toekomst zal een steeds groter deel van de huurderspopulatie uit 1 en 2 persoonshuishoudens bestaan. Dit komt vooral door de vergrijzing (toename van het aantal oudere huishoudens), maar ook door de sterkere oriëntatie van starters (zeker alleenstaanden) op de huursector als gevolg van de stijgende koopwoningprijzen. Er zal daarom de komende jaren vooral behoefte zijn aan uitbreiding van het aanbod aan levensloopgeschikte huurwoningen. Vaak zal het daarbij gaan om appartementen voor senioren in de buurt van voorzieningen. Maar deze appartementen kunnen ook geschikt zijn voor (alleenstaande) starters. Voor hen is locatie minder van belang dan voor ouderen.
Daarnaast blijft er vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur, zij het een iets kleinere variant dan de eengezinswoningen die in het verleden gebouwd zijn. Er is vooral behoefte aan uitbreiding van driekamerwoningen (waarvan twee slaapkamers), gericht op de groep tweepersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.
Om deze kwalitatieve transformatie mogelijk te maken hebben woningcorporaties investeringsruimte nodig, bijvoorbeeld via de verkoop van de wat grotere eengezinswoningen. Bijkomend voordeel is dat hiermee ook het aanbod aan betaalbare koopwoningen worden vergroot. Verkoop van sociale huur is wat de gemeente betreft mogelijk, mits we onze kwantitatieve doelstelling (uitbreiding van de voorraad, met name in Edam en Oosthuizen) daarmee wel halen. Daarnaast vinden we het ook belangrijk dat er een evenwichtige spreiding van het sociale huuraanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) over onze gemeente (en in de verschillende buurten van de kernen) blijft. Zeker voor de drie grote kernen streven we naar een goede mix van huur- en koopwoningen, zowel op kern als buurtniveau.

3.3 Mogelijkheden voor flexwonen

Om op termijn voldoende sociale huur te kunnen bieden aan wie dat nodig heeft, gaan we voort met de bouw van extra woningen. Maar zeker de eerstkomende jaren kan de reguliere bouwopgave mogelijk tekort schieten om de huidige druk op de sociale huursector te verlichten. Met name voor starters met beperkte financiële middelen blijven de mogelijkheden op de woningmarkt de eerstkomende jaren beperkt. Daarom willen we samen met de corporaties de mogelijkheden verkennen om op korte termijn extra woningaanbod te bieden, zodat deze groep snel aan een woning geholpen kan worden. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan het toepassen van tijdelijke contracten waarbij iemand voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 2 tot 5 jaar) een woning kan huren. Hierbij kan ook overwogen worden om deze woningen via bijvoorbeeld loting toe te wijzen (zodat ook mensen zonder opgebouwde inschrijftijd) snel in aanmerking

[1] Sociale huurwoningen (< €752, peiljaar 2021) en koopwoningen tot €300.000.

kunnen komen. Een dergelijke woonvorm kan ook uitkomst bieden voor zogenaamde spoedzoekers; mensen die door een plotselinge verandering in hun leven (bijvoorbeeld scheiding, verlies van werk / inkomen) acuut behoefte hebben aan een goedkope woonruimte.

3.4 Afstemming in de woningtoewijzing

Vanuit de Metropoolregio Amsterdam is het voornemen om met alle corporaties tot één regionaal woonruimteverdeelsysteem te komen. Dit biedt meer transparantie en duidelijkheid aan woningzoekenden in de hele regio.
Als gemeente kunnen we ons vinden in de argumenten van De Vooruitgang om ook in de toekomst binnen de MRA een eigen, lokaal woonruimteverdeelsysteem te blijven hanteren. De komende jaren willen we samen met De Vooruitgang en Wooncompagnie de woningtoewijzing in de verschillende kernen monitoren en de effecten van al dan niet aansluiten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem meten. Mochten er zich ongewenste effecten voordoen door het verschil in woningtoewijzing, dan gaan we hier met de corporaties over in gesprek.

3.5 Inzet op middeldure huur

Een deel van de oudere woningeigenaren zou graag naar een huurappartement willen verhuizen, waarmee ook een deel van de overwaarde verzilverd zou kunnen worden. Vaak gaat het om ouderen die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een goedkope huurwoning. Uitbreiding van het aanbod aan middeldure huurappartementen is daarom gewenst. De vraag richt zich daarbij op het segment €752 tot ongeveer €1.000. In eerste instantie zien we dit als een opgave voor particuliere ontwikkelaars. Maar de afgelopen jaren zijn er slechts mondjesmaat plannen in dit segment ontwikkeld. Daarom willen we ook samen met Wooncompagnie en De Vooruitgang kijken welke rol zij kunnen vervullen in het uitbreiden van het aanbod aan middeldure huur. Dit kan via nieuwbouw, maar ook door bestaande huurwoningen al dan niet tijdelijk in huurprijs te verhogen. Uiteraard is het wel belangrijk dat er nog steeds voldoende betaalbare huurwoningen blijven om de primaire doelgroep van een passende sociale huurwoning te voorzien. De focus bij nieuwbouw voor de corporaties zal daarom wel bij realisatie van woningen tot de 1e aftoppingsgrens blijven.

3.6 Onze maatregelen

8. De sociale huurvoorraad wordt de komende vier jaar uitgebreid met 125 tot 225 woningen verspreid over de drie grote kernen. Prioriteit ligt bij de kernen Edam en Oosthuizen.
9. Bij grotere woningbouwlocaties (aantal nog nader te bepalen) streven we naar minimaal 30% sociale woningbouw. We onderzoeken de haalbaarheid en wenselijkheid om dit nader vast te leggen in een doelgroepenverordening.
10. Nieuwbouw van sociale huur is in de basis een levensloopgeschikte woning (met name appartementen in de buurt van voorzieningen) en richt zich vooral op het segment tot de 1e aftoppingsgrens (€633, prijspeil 2021).
11. In prestatieafspraken maken met De Vooruitgang en Wooncompagnie jaarlijks afspraken over de verkoop van sociale huur. Daarbij houden we rekening met behoud van voldoende gevarieerd sociale huuraanbod in al onze kernen.
12. Samen met De Vooruitgang en Wooncompagnie bespreken we de mogelijkheden om meer flexibele woonvormen (met name als het gaat om de contractduur) aan te bieden, gericht op het bedienen van alleenstaande starters en spoedzoekers.
13. We zetten in op uitbreiding van het aanbod van middeldure huur. In de eerste plaats gaan we hiervoor het gesprek aan met particuliere investeerders. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden met onze corporaties om hier meer woningaanbod in te creëren.

14. We monitoren samen met de corporaties de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huur en de woningtoewijzing. Deze informatie gebruiken we om -indien nodig- beleidsuitgangspunten en/of prestatieafspraken te herzien.

4 Kwaliteit bestaande woningen op peil

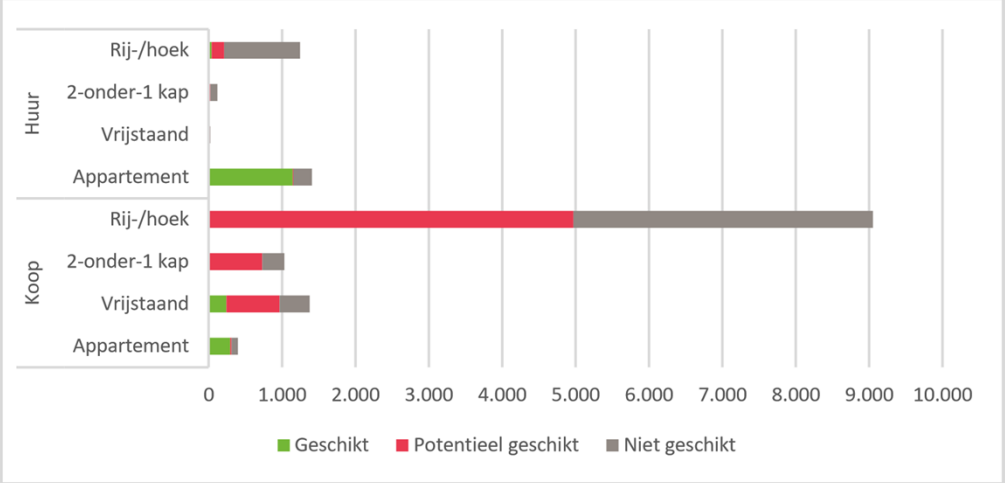
Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven, is nieuwbouw alleen niet voldoende. Het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande woningen is minstens zo belangrijk. Regulier onderhoud is onze inwoners wel toevertrouwd. We gaan zuinig met onze spullen om, zeker onze woningen. Daarbij zit (ver)bouwen van woningen in ons bloed. Onze gemeente beschikt over tal van hooggekwalificeerde bouwbedrijven. Toch zijn er ook een aantal aandachtspunten als het gaat om onze bestaande woningvoorraad.

4.1 Langer zelfstandig wonen: ook aanpassen van woningen

Het aantal ouderen zal de komende jaren verder toenemen en zij zullen ook steeds langer zelfstandig wonen. Dat kan in de meeste gevallen ook, want ouderen blijven steeds langer vitaal. Toch krijgen ook de meeste gezonde ouderen vroeg of laat met fysieke beperkingen te maken. Het is dan zaak om tijdig na te denken over de toekomstige woonsituatie: Kan ik in mijn huidige woning blijven wonen of moet ik verhuizen naar een aangepaste woning? Hiervoor gaan we de komende jaren extra inzetten op nieuwbouw voor senioren (zie hoofdstuk 2). Daar ligt de focus van ons beleid met betrekking tot langer zelfstandig wonen. Maar niet iedere senior zal uiteindelijk verhuizen. Omdat ze gehecht zijn aan hun vertrouwde buurt of omdat ze op zien tegen de kosten of het gedoe rondom een verhuizing. In die gevallen is het wel goed om mensen de mogelijkheden te bieden om hun woning meer levensloopgeschikt te maken als dat nodig is. Bijvoorbeeld via het wegnemen van drempels, het plaatsen van een traplift of het aanbrengen van domotica.

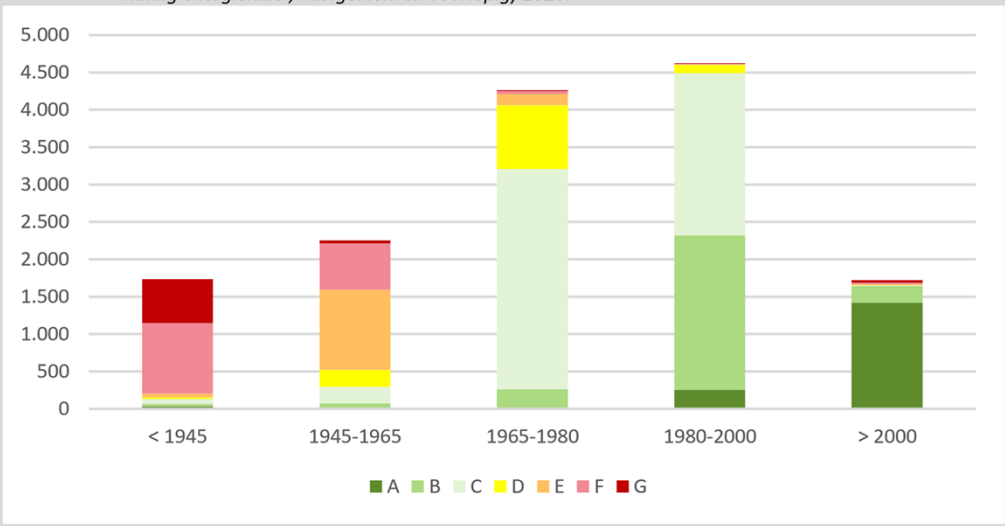
Niet alle woningen zijn echter even goed aanpasbaar. Met name bij de oudere woningen in onze voorraad is het qua indeling lastig om een woning goed bewoonbaar te maken voor iemand met fysieke beperkingen. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer 40% van onze woningen alleen met grote investeringen levensloopgeschikt te maken zijn. Voor jonge huishoudens is dit geen probleem. Maar een deel van deze nauwelijks aanpasbare woningen worden bewoond door 75-plussers. De komende jaren willen we oudere woningenaren beter gaan informeren over het tijdig nadenken over hun toekomstige

Figuur 3.1: Gemeente Edam-Volendam. (Potentiële) levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad (naar eigendom en woningtype) 2020.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2020)

Figuur 3.2: Gemeente Edam-Volendam. Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar bouwperiode (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig) 2020.



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

woonsituatie (en eventuele vervolgstappen) en hen daarbij inzicht geven voor de mogelijkheden van verdere ondersteuning of informatievoorziening hierin.
Ook in de sociale huursector neemt het aantal ouderen toe. Net als voor de koopsector willen we primair met corporaties inzetten op het bouwen van nieuwe levensloopgeschikte woningen om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Het voordeel daarvan is dat hiermee doorstroming op de huurmarkt ontstaat. Daarnaast passen onze corporaties een doorstroomregeling toe. Daarbij krijgen 75-plussers die bij verhuizing een eengezinswoning vrijmaken voorrang bij het toewijzen van een aanleunwoning. Waar mogelijk brengen de woningcorporaties aanpassingen aan om bestaande woningen levensloopgeschikter te maken (bijvoorbeeld aangepast toilet, aanbrengen van beugels, rijplaat voor scootmobiel).

4.2 Verduurzamen van woningen

Onze woningvoorraad zal in de komende jaren stap voor stap steeds duurzamer worden. Onze ambitie is om in 2050 over een volledig energieneutrale woningvoorraad te beschikken, conform onze lokale Duurzaamheidsagenda. Voor de nieuwbouw zijn hier al duidelijke landelijke kaders opgesteld. Nieuwe woningen moeten gasloos zijn en Bijna Energieneutraal (BENG). Maar de grootste uitdaging vormt de bestaande voorraad, zowel in omvang als complexiteit. Op dit moment zijn de kosten om bestaande woningen van het gas te halen hoog. Bovendien verschillen de technische mogelijkheden vaak per locatie. In onze Warmtevisie hebben we daarom een routekaart gemaakt van de eerste bestaande wijken die stap voor stap over gaan naar een duurzame energiebron. We starten daarbij in wijken waar…

1. De maatschappelijke kosten het laagst zijn
2. Corporatiebezit en maatschappelijk vastgoed aanwezig is
3. Er al investeringen gepland zijn in renovaties en infrastructuur
4. Een warmtenet of warmtebron aanwezig is
5. Draagvlak aanwezig of te verwachten is bij bewoners en bedrijven voor een alternatieve warmteoplossing

We willen als gemeente Edam-Volendam niet voorop lopen met het verduurzamen van bestaande woningen. We zetten daarom vooral in op eenvoudige maatregelen, zoals het optimaal isoleren van woningen en installatie van energiezuinige apparatuur, waarvan de investeringen binnen 10 jaar zijn terugverdiend. We verwachten hiermee zo'n 10% van het energieverbruik te kunnen reduceren. Dit willen we bereiken door particuliere woningeigenaren goed te informeren over de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Dit kan bijvoorbeeld via de organisatie van activiteiten zoals een duurzame huizenroute, informatiemarkt of gerichte acties van het Duurzaam Bouwloket.
Met De Vooruitgang en Wooncompagnie maken we prestatieafspraken om sociale huurwoningen verder te verduurzamen. Er is al veel gebeurd om woningen zo goed mogelijk te isoleren. De komende jaren zal ook steeds meer gekeken worden naar duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld via zonnepanelen. We vinden het als gemeente wel belangrijk dat investeringen ten behoeve van verduurzaming niet leiden tot substantieel hogere woonlasten voor de huurder. Betaalbaarheid is daarin op dit moment belangrijker dan vooruitstrevende energieaanpak.

4.3 Onze maatregelen

14. We informeren particuliere woningeigenaren over de mogelijkheden om hun woning levensloopgeschikt en/of duurzamer te maken. Hiervoor onderzoeken we passende ondersteuningsmogelijkheden, zoals de inzet van wooncoaches, promotieactiviteiten en verbreding van Duurzaam Bouwloket.
15. We geven uitvoering aan onze Warmtevisie door stapsgewijs bestaande wijken aardgasloos te maken. We nemen hierin geen voortrekkersrol in, maar zetten in op eenvoudige maatregelen die zich snel terugverdienen.

16. Met De Vooruitgang en Wooncompagnie maken we nadere prestatieafspraken om bestaande huurwoningen -waar mogelijk- levensloopgeschikter en duurzamer te maken. Hierbij mag de betaalbaarheid niet ten koste gaan van de verduurzaming.

5 Wonen met zorg

De afgelopen jaren is het aantal mensen met een zorgvraag dat zelfstandig woont, flink toegenomen. Een tendens die de komende jaren verder door zal zetten. De grootste doelgroep daarbij zijn ouderen met een lichamelijke of psychogeriatrische zorgvraag (dementie). Zolang het een lichte zorgvraag betreft, volstaat een reguliere woning. Maar wordt de zorgvraag zwaarder, dan komt een aangepaste woonvorm aan de orde. Daarnaast zullen ook andere zorgvragers, zoals mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek steeds vaker zelfstandig wonen. We vinden het belangrijk dat er voldoende woningaanbod is om in de lokale woonzorgvraag te kunnen voorzien. De kaders hiervoor hebben we vastgelegd in on ze Woonzorgvisie 2018-2023. Met deze woonvisie sluiten we daar op aan. De vervolgstap is om een scherp en actueel inzicht in vraag en aanbod naar verschillende woonzorgvormen in onze gemeente te krijgen (per zorgdoelgroep). Daarnaast zien we per zorgdoelgroep de volgende opgaven:

5.1 Ouderen met een zware zorgvraag

Wonen met een Plus

Voor ouderen met een lichte zorgvraag zetten we in op nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen (zie hoofdstuk 2). Maar een deel van de ouderen heeft een dusdanige zorgvraag dat een woning met fysieke aanpassingen alleen niet volstaat. Zij hebben behoefte aan een zelfstandige woonvorm met zorg nabij. In de afgelopen jaren is met de oplevering van de Friese Vlaak in de Broeckgouw een woonvorm gerealiseerd dat een goed alternatief biedt voor het traditionele verzorgingshuis (Wonen met een Plus). Hierbij zijn levensloopgeschikte appartementen gerealiseerd, inclusief een omgeving waar men elkaar kan ontmoeten, zorg kan afnemen en gebruik kan maken van diensten zoals een boodschappenservice of hulp bij administratie.

Om dit concept ook op andere plekken in de gemeente mogelijk te maken is een intensieve samenwerking tussen betrokken zorgaanbieders onderling, maar ook met de gemeente en betrokken zorgvastgoedeigenaren (vaak de woningcorporatie, soms een andere partij) van belang. Daarbij kunnen partijen samen kijken welke ondersteunende zorg (en andere) voorzieningen gekoppeld kunnen worden aan het woonzorgaanbod.

Friese Vlaak als sprekend voorbeeld

De Friese Vlaak in De Broeckgouw zien we als een sprekend voorbeeld van hoe het wonen met zorg in de toekomst graag zouden willen zien in onze gemeente, zowel als het gaat om het complex zelf als de samenwerking tussen betrokken organisaties.

Het is een woonzorgcomplex bestaande uit een combinatie van woningen voor mensen met een zwaardere zorg (24-uurs zorg), woningen voor mensen met een lichte zorgvraag en woningen voor mensen met (nog) geen zorgvraag. Het is de bedoeling dat, wanneer de zorgvraag komt, de bewoners de zorg in deze appartementen kunnen ontvangen.

De gemeente heeft het initiatief genomen om samen met de woningcorporaties en de Zorgcirkel tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Inmiddels heeft de gemeente een meer faciliterende rol aangenomen en werkt ze mee aan de invulling van de gezamenlijke ruimtes. Het bezoek aan een voorbeeldproject leidde tot een gedeelde visie en dus ook gezamenlijk belang. Dit is een van de sleutels tot succes geweest. Ook werd daarmee duidelijk dat elke partij nodig was om het project te realiseren. Een andere sleutel tot succes is het open gesprek dat zowel de dagelijkse projectgroep als bestuurders van gemeente, woningcorporaties en De Zorgcirkel met elkaar gevoerd hebben in de realisatie van De Friese Vlaak. Dit geeft het vertrouwen in elkaar weer en het continu met elkaar nastreven van het doel: het realiseren van een nieuwe woonvorm voor de ouderen in Edam-Volendam.

24 uurs zorg in de drie grote kernen

Voor ouderen met de meeste zware zorgvraag is het van belang dat er voldoende verpleeghuiscapaciteit aanwezig is. Hierbij vinden we het van groot belang dat er in elke grote kern minimaal één 24 uurszorg locatie aanwezig is. In Volendam (Nicolaashof en

Friese Vlaak) en Oosthuizen (Notaris) is deze verpleeghuiscapaciteit aanwezig. In Edam moet er een alternatief komen voor De Meermin, hetzij op dezelfde locatie, hetzij elders in Edam. Als gemeente vinden we het van groot belang dat herontwikkeling van 24 uurszorg in Edam de komende jaren wordt gerealiseerd, mede gelet op de sterke vergrijzing in deze kern. Daarbij kan het woonconcept zoals dat bij de Friese Vlaak is gerealiseerd als voorbeeld dienen. We streven dus naar een voorziening met zowel verpleeghuiscapaciteit als zelfstandige woningen (waarbij in het programma rekening wordt gehouden met verschillende prijsklassen, ook betaalbare huur). Als gemeente zien we voor ons een rol weggelegd om betrokken partijen (zorgaanbieders, ontwikkelende partijen) bij elkaar te brengen.

5.2 Woningbehoefte overige zorgvragers

Mensen met een verstandelijke beperking

Ook mensen met een verstandelijke beperking wonen langer zelfstandig. Dit kan een volledig zelfstandige woning zijn, maar soms past hier ook een hybride woonvorm; een zelfstandig appartement met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken, maar met aanwezigheid van een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Mensen met een verstandelijke beperking hebben met name behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Men heeft doorgaans behoefte aan een woonoppervlak van 50 tot 60 m². Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Vanaf 2022 worden alle gemeenten (niet alleen de centrumgemeente) verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Op regionaal vlak worden afspraken gemaakt hoe in de toekomst deze woningbehoefte wordt georganiseerd. Naar verwachting zal centrumgemeente Purmerend ook na komend jaar het grootste deel van het regionale vraag aan Beschermd Wonen bedienen.

Een deel van de cliënten stroomt na verloop van tijd uit. Zij gaan dan (opnieuw) zelfstandig wonen. Hiervoor is het van belang dat er voldoende passende woonruimte in onze gemeente kan worden geboden. Deze mensen hebben vooral behoefte aan een goedkope sociale huurwoning, in de buurt van hun sociale netwerk, voorzieningen en goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding. Het aanbod aan deze betaalbare huurwoningen in onze gemeente is beperkt. Daarom vinden we het belangrijk dat de huidige goedkope huurvoorraad zoveel mogelijk behouden blijft. Daarnaast willen we samen met De Vooruitgang en Wooncompagnie kijken naar mogelijkheden om betaalbare woonconcepten te realiseren.

5.3 Een prettige woonomgeving

Evenwichtige spreiding kwetsbare huishoudens

Om tot een prettige woonomgeving te komen is een gevarieerde bevolkingssamenstelling gewenst. Niet alleen qua leeftijd, maar ook draagkracht. In elke wijk zijn sterke schouders nodig om andere te kunnen helpen als dat nodig is. In de praktijk is daar niet altijd op te sturen. Kwetsbare huishoudens (zoals mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang) zoeken vaak een goedkope sociale huurwoning. Het aanbod aan zeer goedkope huurwoningen is onze gemeente beperkt en staat vaak geconcentreerd in enkele buurten. Hierdoor ontstaat er op sommige plekken een concentratie aan kwetsbare huishoudens en mensen met een laag inkomen. Hierdoor komt de leefbaarheid onder druk te staan. Samen met onze corporaties willen daarom nadere prestatieafspraken maken om tot een meer evenwichtige spreiding van kwetsbare huishoudens over de gemeente te komen.

Signalering en begeleiding voor zelfstandig wonende zorgvragers Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het belangrijk dat zij goede woonbegeleiding krijgen. Het gaat vooral om praktische ondersteuning bij het zelfstandig (leren) wonen en het vroegtijdig signaleren van eventuele problemen als iemand niet (meer) goed voor zichzelf kan zorgen in een zelfstandige woning. Hierin moeten gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders samen optrekken om goede ambulante zorg en/of ondersteuning te bieden.

Daarnaast moeten eventuele problemen tijdig gesignaleerd worden. Er is behoefte aan een concreet aanspreekpunt in de wijk of het dorp waar mensen kunnen aangeven dat er een probleem speelt of iemand hulp of ondersteuning nodig heeft. Hiervoor is goede afstemming tussen woningcorporatie, gemeente en zorgaanbieders nodig. De gemeente ontwikkelt een lokale aanpak voor preventie en signalering van kwetsbare huishoudens. Dit doet de gemeente samen met de ketenpartner. Het organiseren van passende zorg en ondersteuning in de thuissituatie is hier onderdeel van.

5.4 Onze maatregelen

18. We voeren een onderzoek uit naar vraag en aanbod naar wonen met zorg, uitgesplitst per woonvorm en zorgdoelgroep. Op basis daarvan toetsen we of we mee willen werken aan nieuwe woonzorginitiatieven. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe woonzorginitiatieven invulling geven aan de lokale woonzorgvraag.
19. In elke grote kern bieden we 24 uurs verpleegzorg. In Edam gaan we met ontwikkelende partijen en zorgaanbieders om tafel om tot een nieuw woonzorgconcept te komen waar dit geboden wordt, inclusief nabijgelegen zelfstandige wooneenheden, gericht op meerdere prijsklassen.
20. Met De Vooruitgang en Wooncompagnie maken we prestatieafspraken over het bieden van voldoende betaalbare woonruimte voor mensen met een zorgvraag. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor een zorgvuldige spreiding over de gemeente.
21. We streven naar zoveel mogelijk behoud van de huidige voorraad goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (< €442) om in de behoefte van zorgvragers en kwetsbare huishoudens te voorzien.
22. We gaan met woningcorporaties, zorg- en welzijnsaanbieders in gesprek om tot goede samenwerkingsafspraken te komen met betrekking tot preventie en signalering van kwetsbare huishoudens. Het organiseren van passende zorg en ondersteuning in de thuissituatie is hier onderdeel van. In de aanpak worden zorgpartijen onder meer gestimuleerd tot concrete activiteiten voor kwetsbare mensen op wijkniveau. Wat ieders rol is in het proces, wordt in nadere afspraken met de ketenpartners uitgewerkt.

Bijlage I: Kwalitatieve behoefte voor de drie grote kernen

In deze bijlage geven we een nader inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte voor de drie grote kernen voor de komende jaren. Deze behoefte is gebaseerd op de te verwachten demografische trends (geboorte, sterfte, migratie, vergrijzing), verwachte woonwensen op gemeenteniveau (op basis van het WoON2018), gerealiseerde verhuizingen per kern over de afgelopen jaren en de huidige samenstelling van de woningvoorraad (zie voor nadere info ook het woningmarktonderzoek dat begin 2020 is uitgevoerd). Dit hebben we vertaald in een bouwprogramma per kern. Belangrijk daarbij is dat het programma als richtinggevend gezien moet worden. Maar enige uitwisseling met omliggende kernen is mogelijk, zolang de kwalitatieve woningbehoefte op gemeenteniveau maar redelijk gevolgd wordt. Op die manier bieden we flexibiliteit bij de ontwikkeling van nieuwe plannen.
De woningbouwopgave voor de kleine kernen is relatief beperkt en is maatwerk op locatieniveau. Voor deze opgave hebben we aan het eind van hoofdstuk 2 een kwalitatieve richting van de woningbouwopgave beschreven.

Tabel I: Indicatieve differentiatie bouwprogramma voor de drie grote kernen (2021-2025)

	Volendam	**Edam**	**Oosthuizen**
Huur	25%-35%	35%-40%	25%-30%
Eengezinswoning, sociaal	30%	25%	50%
Eengezinswoning, vrije sector	10%	10%	15%
Appartement, sociaal	45%	50%	30%
Appartement, vrije sector	15%	15%	5%
Koop	65%-75%	60%-65%	70%-75%
Rij- / hoekwoning, goedkoop	25%	10%	20%
Rij- en hoekwoning, middelduur	30%	35%	30%
2-onder-1 kap, middelduur	10%	20%	15%
2-onder-1 kap, duur	5%	10%	5%
Vrijstaand, middelduur	10%	10%	15%
Vrijstaand, duur	5%	5%	10%
Appartement, goedkoop	10%	5%	5%
Appartement, middelduur	5%	5%	0%

Bijlage II: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 633,25 euro per 2021. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 678,66 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Anterieure overeenkomst	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
Beschermd wonen	Beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Betaalbare koopwoning	Koopwoning met een verkoopwaarde tot €300.000.
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 40.024 (belastbaar inkomen, prijspeil 2021). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.

GGZ Geestelijke Gezondheidszorg

Grondgebonden woning Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Huurtoeslag (grens) De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.

Intramuraal wonen Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.

Intramurale voorzieningen Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.

Kwaliteitskortingsgrens De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€442,46 prijspeil 2021), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Levensloopgeschikt Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

Maatschappelijke Opvang Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Meergezinswoning Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Middenhuurwoning Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 737 (prijspeil 2020) tot ongeveer € 1.000.

Middeninkomens Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 40.024 en de € 50.000 (prijspeil 2021). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

No regret maatregelen Maatregelen die toekomstbestendig zijn en een effectieve bijdrage leveren aan isolatie van de woning, onafhankelijk van welke warmtebron in de toekomst wordt toegepast.

Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 40.024 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 752,33 (prijspeil 2021).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 30 jaar).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 752,33 (prijspeil 2021).
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.