

Effectenstudie woonambities Waterland

Taxatie effecten van het toevoegen van 2.000 woningen

27 september 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Resultaten van dit onderzoek	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Conclusies	5
2.1 Migratie de drijver voor huishoudensgroei in Waterland	5
2.2 Waterland heeft sterke verhuisrelaties met de MRA-regio	5
2.3 2.000+ ambitie vereist een zeer grote inspanning	5
2.4 Robuuste ontwikkeling: meer levensloopbestendig nodig	6
2.5 Hoe groter migratie, hoe groter de grondgeboden vraag	6
2.6 Huidig planaanbod sluit niet aan op 2.000+ ambitie	6
2.7 Voorzieningen vooral geclusterd in de grotere kernen	7
2.8 Ruimte voor gezondheidszorg en kinderopvang, cultuur en sport ruim voldoende aanwezig	7
2.9 Ruimte voor dagelijkse detailhandel	7
2.10 Toekomstige voorzieningen afhankelijk van het woningbouwprogramma	7
3. Adviezen	9
3.1 Optimaliseer het woningbouwprogramma, de ontcijferde 2.000+ ambitie kunt u daarbij als onderlegger gebruiken	9
3.2 Zet in op de doorstroming om lokale vraag ouderen (> 65 jaar) te bedienen en 2000+ ambitie dichterbij te brengen	9
3.3 Maak betaalbaar wonen tot prioriteit om zowel lokale huishoudens als instromende huishoudens plek te bieden	9
3.4 Kies uitgangscenario, blijf adaptief en sluit hier met voorzieningenprogramma zo goed mogelijk op aan	10
4. 2.000+ ontcijferd	11
4.1 Woonbehoefte: autonome ontwikkeling en ambities	11
4.2 Autonome ontwikkeling: +570 huishoudens tot 2033	12
4.3 Doortrekken huidige migratietrend: +520 huishoudens	13
4.4 Sneller inlopen woningtekort: +400 huishoudens	14
4.5 Daarnaast vooral instroom MRA (Amsterdam) kansrijk	15
4.6 Extra opgave land vooral bij jongeren en gezinnen	16
4.7 Vertaling naar kwalitatieve woningbehoefte Waterland	17
4.8 Behoefte nultredenwoningen bij autonome ontwikkeling	18
4.9 Bij extra ambitie meer betaalbaar en grondgebonden	18
4.10 Groot deel van de opgave in het betaalbare segment	19
4.11 Mismatch plannen voor realisatie 2.000+ ambitie	21
5. Bijbehorend voorzieningenniveau	23
5.1 Voorzieningenaanbod geclusterd in grotere kernen: Monnickendam, Broek in Waterland, IJpendam en Marken	23

5.2	Op basis van bestaande situatie: marktruimte voor gezondheidszorg en opvang, cultuur en sport al voldoende	26
5.3	Toekomstige voorzieningen in beeld op basis van twee scenario's: '2000+ ambitie' en 'plancapaciteit'	28
5.4	Vraag naar extra maatschappelijke voorzieningen schommelt tussen de 4.900 en 7.300 m ² bvo	30

Bijlage A: Demografische ontwikkelingen **34**

A1	Aantal inwoners en huishoudens in Waterland in afgelopen tien jaar gegroeid	34
A2	Vooraf het aantal ouderen huishoudens neemt toe in Waterland	35
A3	Migratie belangrijk voor bevolkingsgroei in Waterland	35
A4	Sterke verhuisrelatie met gemeente Amsterdam	37
A5	Alle soorten huishoudens trekken naar Waterland	38

Bijlage B: Huidige woningvoorraad **40**

B1	Woningvoorraad gemeente Waterland: circa 7.500 woningen	40
B2	Voorafmelijk grondgebonden (koop)woningen aanwezig	40
B3	Meer dan de helft van de woningvoorraad heeft een waarde hoger dan € 355.000 en is voor circa 42% gebouwd voor 1970	41
B4	Diverse woningtype vertegenwoordigd in de voorraad	41

Bijlage C: Voorzieningen op kernniveau **42**

C1	Voorzieningenniveau gemeente Waterland	42
C2	Voorzieningenniveau Broek in Waterland	46
C3	Voorzieningenniveau IJpendam	50
C4	Voorzieningenniveau Katwoude	53
C5	Voorzieningenniveau Marken	56
C6	Voorzieningenniveau Monnickendam	60
C7	Voorzieningenniveau Uitdam	67
C8	Voorzieningenniveau Watergang	69
C9	Voorzieningenniveau Zuiderwoude	72

Bijlage D: Marktruimte winkels **75**

Bijlage E: Begrippenlijst **76**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Waterland heeft de ambitie om circa 2.000 woningen toe te voegen in de gemeente. Een deel van deze woningen is beoogd op één locatie. Het gaat om de herontwikkeling van een industrieterrein in Monnickendam naar een woonwijk die ruimte biedt aan circa 700 woningen (Project Galgeriet). De overige woningen zijn verdeeld over de (andere) kernen binnen de gemeente zoals Ilpendam en Marken.

Het toevoegen van 2.000 woningen is een majeure ontwikkeling voor de gemeente Waterland. Om het in perspectief te plaatsen: er staan nu circa 7.500 woningen in de gemeente. Een goede afweging over het woningbouwprogramma en benodigde voorzieningen is dan ook cruciaal. Als u dit nu goed doet heeft u daar jarenlang plezier van. Hetzelfde geldt natuurlijk omgekeerd.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de extra voorzieningen die nodig zijn om de inwoners van Waterland te kunnen faciliteren. Ook geeft het inzicht in mogelijke woningbouwprogramma's en wat dit betekent voor het voorzieningenniveau. In dit onderzoeksrapport is het volgende in beeld gebracht:

- Huidige en toekomstige omvang en samenstelling van doelgroepen in de gemeente Waterland.
- Opbouw van woningbehoeftescenario's en voorwaarden voor realisatie van 2.000 woningen¹.
- Huidige voorzieningenniveau en het toekomstige voorzieningenniveau op basis van de woningbouwambitie, zowel kwantitatief als kwalitatief.

1.3 Leeswijzer

We starten met de belangrijkste conclusies uit onze analyse. In hoofdstuk 3 geven we de daarbij behorende adviezen weer. In de twee hoofdstukken daarna gaan we dieper in op de achterliggende analyses. In hoofdstuk 4 gaan we in op de woningbouwambitie van 2.000 woningen en hoe deze is opgebouwd. In hoofdstuk 5 maken we de koppeling met de benodigde voorzieningen.

¹ In dit rapport spreken we telkens van de 2.000+ ambitie. Dit is de woningbouwambitie die door het college van Waterland is uitgesproken. Deze ambitie ontcijferen we in deze rapportage (zie hoofdstuk 4).

2. Conclusies

Hier leest belangrijke conclusies van de effectenstudie.

2.1 Migratie de drijver voor huishoudensgroei in Waterland

Het aantal huishoudens in Waterland is de afgelopen 10 jaar toegenomen. In totaal was er sprake van een groei van +400 huishoudens. In de gemeente is zowel vergrijzing als huishoudensverdunding zichtbaar; het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam de afgelopen jaren toe. De gemeente Waterland kent sinds 2017 een negatief natuurlijk groeicijfer, er zijn dus meer mensen overleden dan geboren. Het overwegend positieve migratiesaldo is een steeds belangrijkere variabele voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

2.2 Waterland heeft sterke verhuisrelaties met de MRA-regio

Door de ligging van de gemeente in de Metropool Regio Amsterdam is Waterland aantrekkelijk voor een grote groep huishoudens. De gemeente kent een relatief grote instroom vanuit de gemeente Amsterdam. Er komen meer mensen vanuit Amsterdam naar Waterland dan andersom. Met de gemeenten Purmerend en Edam-Volendam heeft de gemeente Waterland juist een negatief verhuissaldo. Waterland is zo onderdeel van de MRA-regio en heeft een aantrekkende werking vanuit Amsterdam en een roltrapfunctie verder naar het noorden. Vanuit Amsterdam zijn het veelal gezinnen die naar de gemeente Waterland verhuizen.

2.3 2.000+ ambitie vereist een zeer grote inspanning

De huishoudensgroei in de gemeente Waterland zet waarschijnlijk door. Op basis van de provinciale prognose groeit het aantal huishoudens in de gemeente Waterland tussen 2023 – 2033 met circa 570. De groep gezinnen blijft groeien, maar onderliggend zien we ook dat Waterland vergrijst. Tot 2033 groeit voornamelijk de categorie 65-plus huishoudens (+14%). Dit wordt niet zozeer veroorzaakt door een grote aanwas van 65-plussers naar de regio maar door natuurlijk verloop: bestaande huishoudens worden ouder. Het aantal gezinnen stijgt licht met 7% tot 2033. In de categorie alleenstaanden & stellen tot 35 jaar wordt vooral krimp verwacht (-13% tot 2033).

Daarnaast is migratie een belangrijke factor voor de huishoudensgroei in Waterland. Dit blijkt bijvoorbeeld uit ontwikkelingen in de gemeente in de afgelopen tien jaar. Wanneer de migratie op het hoge niveau van de afgelopen paar jaren aanhoudt, zorgt dat voor een extra groei van circa 520 huishoudens in de komende tien jaar.

Daarnaast kunt u extra inzetten op het snel en volledig inlopen van het woningtekort in de gemeente. Dit resulteert in een extra opgave van 400 te bouwen woningen. Hoe we dit hebben bepaald leggen we uit in hoofdstuk 4. Wanneer we deze twee extra ontwikkelingen meenemen in de toekomstige woningbehoefte komt de uitbreidingsbehoefte binnen de gemeente Waterland tot 2033 uit op maximaal 1.500 woningen.

Dit betekent dat er, om de ambitie van 2.000 woningen te completeren, nog circa 500 extra huishoudens van buitenaf aangetrokken moeten worden. We verwachten op basis van de verhuisstromen en de kenmerken van Waterland dat de gemeente vooral potentie heeft om de

extra vraag vanuit de MRA-regio op te vangen en mensen vanuit de regio Amsterdam naar Waterland te trekken.

2.4 Robuuste ontwikkeling: meer levensloopbestendig nodig

De uitkomsten van de verschillende scenario's geven een robuust inzicht in de woningbouwopgave tot 2033. In alle scenario's is er een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in verschillende prijssegmenten aanwezig, waarbij het overgrote deel van de behoefte zich richt op levensloopbestendige producten². Daarbij zullen niet alle ouderen op zoek zijn naar een appartement. Er zal ook een deel geïnteresseerd zijn in alternatieve woonvormen, zoals het 'knarrenhofje' of 'meergeneratiewonen'. Met levensloopbestendige producten wordt de autonome behoefte gevuld. Tegelijkertijd helpt het aanvullende ambities dichterbij te brengen omdat woningen bij doorstroming van ouderen vrijkomen voor gezinnen. Dit is de groep die extra aangetrokken moet worden om het 2.000+ ambitie van de gemeente waar te kunnen maken.

2.5 Hoe groter migratie, hoe groter de grondgeboden vraag

Het inzetten op de 2.000+ ambitie betekent dat er extra huishoudens van buiten de gemeente Waterland naar de gemeente verhuizen. We verwachten op basis van de analyses in hoofdstuk 4 dat de gemeente Waterland voornamelijk aantrekkelijk is voor gezinnen en deels voor alleenstaanden en stellen. Op basis van realisatiecijfers zien we dat er voornamelijk gezinnen vanuit de regio Amsterdam naar Waterland trekken, deze gezinnen hebben over het algemeen een voorkeur voor grondgebonden(koop)woningen. Ook een deel van de startende doelgroep alleenstaanden & stellen heeft een vraag naar een grondgebonden (koop)woning. Hoe groter de migratiestromen, hoe groter de vraag naar grondgebonden woningen. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat een groot deel van de potentieel inkomende huishoudens een betaalbare woning zoekt (circa 70% van de totale behoefte).

2.6 Huidig planaanbod sluit niet aan op 2.000+ ambitie

De gemeente Waterland heeft op dit moment plannen voor circa 2.220 extra woningen. Hierdoor zijn er voldoende plannen om in de 2.000+ ambitie te kunnen voorzien. Een groot deel van de plannen moet nog wel de planprocedure doorlopen. Momenteel zijn zo'n 920 woningen opgenomen in plannen met een harde planstatus. Verder concluderen we dat er een kwalitatieve optimalisatie gewenst is om goed aan te sluiten bij de verwachte woningbehoefte. Zo zijn er voornamelijk appartementen aanwezig in de huidige woningbouwplannen van de gemeente Waterland. De gemeente heeft met het project Galgeriet (dat voor het merendeel bestaat uit appartementen) al een woningbouwproject in harde plannen zitten met opgeteld circa 700 appartementen. Inclusief zachte plannen zijn er genoeg appartementen aanwezig in de plannen van de gemeente als we het aanbod afzetten tegen de behoefte. Deze appartementen zijn relatief duur, er is daarnaast behoefte aan betaalbare appartementen.

Hoe meer ingezet wordt op de 2.000+ ambitie, hoe groter de vraag naar grondgebonden zal zijn. Als we de uitbreidingsbehoefte in het 2.000+ scenario afzetten tegen de huidige woningbouwplannen constateren we dat er te weinig grondgebonden woningen in de plannen zitten om daarin te voorzien. Zowel bij appartementen en grondgebonden woningen is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt bij de toekomstige woningbouwplannen, gezien de mismatch in vraag en aanbod.

² Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt is zijn voor bewoning gedurende diverse fases van het leven waaronder ouderen met verminderde mobiliteit, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

2.7 Voorzieningen vooral geclusterd in de grotere kernen

De gemeente Waterland beschikt in totaal over ruim 80 maatschappelijke voorzieningen. Het gaat onder andere om voorzieningen in de branches gezondheidszorg (19), onderwijs (30), cultuur (15) en (17) gemeentelijke sportaccommodaties. Daarnaast zijn er in de gemeente Waterland zo'n 50 winkels aanwezig, circa 40 horecagelegenheden en 11 begraafplaatsen. De meeste voorzieningen zijn geclusterd in de grotere kernen van de gemeente: Monnickendam, Broek in Waterland, Ilpendam en Marken. Hierbinnen heeft Monnickendam het grootste en meest diverse aanbod. De hiervoor genoemde kernen zijn de grootste kernen van de gemeente. Zij hebben hierdoor ook een verzorgingsfunctie voor de andere kleinere kernen binnen de gemeente. Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen hebben de kernen Katwoude, Uitdam en Watergang namelijk zelf (op een enkel buurthuis, een fysiopraktijk of kleine basisschool met kinderopvang) geen voorzieningen, ook hebben ze relatief weinig winkels en horecagelegenheden.

2.8 Ruimte voor gezondheidszorg en kinderopvang, cultuur en sport ruim voldoende aanwezig

Om inzichtelijk te maken hoe het bestaande maatschappelijke voorzieningenaanbod zich verhoudt ten opzichte van het huidige inwonertal is een benchmarkanalyse uitgevoerd. In de benchmark hebben we het bestaande aanbod in de gemeente Waterland vergeleken met dat van (in omvang) vergelijkbare gemeenten. Op basis van de benchmarkanalyse blijkt dat het aanbod aan gezondheidszorg (huisarts, tandarts en fysiotherapeut) en kinderopvang (kinderdagverblijf en BSO) in de gemeente ondervertegenwoordigd is ten opzichte van de benchmark. Op basis van het huidige aantal inwoners zouden in dit segment nu al extra voorzieningen toegevoegd kunnen worden (los van de toekomstige woningbouwambities). Dit geldt, met uitzondering van Marken, voor alle vier de grotere kernen van de gemeente. In Marken is het aanbod van deze voorzieningen al ruim aanwezig. Het aanbod van sportvoorzieningen is, met uitzondering van het aantal sportvelden, op dit moment goed in balans. Hetzelfde geldt voor het voortgezet onderwijs. Het culturele aanbod is in Waterland ruim vertegenwoordigd. In dit segment zit daarom, momenteel, geen tot weinig uitbreidingspotentie.

2.9 Ruimte voor dagelijkse detailhandel

Naast maatschappelijke voorzieningen hebben we de winkels, horecagelegenheden en begraafplaatsen in kaart gebracht. Wat hierin opvalt is dat er zowel in de huidige situatie als na het realiseren van de woningbouwambitie er een lichte behoefte is aan dagelijkse detailhandel, en in het bijzonder in een supermarkt. Met een eventuele supermarkt bij het Galgeriet wordt hierin ingespeeld. De recreatieve en doelgerichte detailhandel heeft een sterke oriëntatie op Purmerend en Amsterdam. We verwachten dan ook geen aanvullende behoefte. Het zal voornamelijk gaan om het versterken van de bestaande detailhandel structuren in de gemeente.

2.10 Toekomstige voorzieningen afhankelijk van het woningbouwprogramma

Het toekomstige voorzieningenprogramma is afhankelijk van uw woningbouwprogramma. Want: welke en hoeveel woningen gaat u realiseren? En welke doelgroepen landen waar? In dit rapport hebben we daarom twee scenario's uitgewerkt. Het 2.000+ ambitie scenario³ en het plancapaciteit

³ In het 2.000+ scenario gaan we ervan uit dat u vooral jongeren en gezinnen van buiten de gemeente Waterland aantrekt. Hiervoor moet het woningbouwprogramma voor een groot deel bestaan uit betaalbare levensloopbestendige en grondgebonden koopwoningen.

scenario⁴. In het eerst scenario trekt u met uw woningbouwprogramma vooral extra jongeren en gezinnen (+4.550 inwoners). In het tweede scenario gaat het vaker over het aantrekken van alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar (+3.650 inwoners). In totaal is er, afhankelijk van het scenario, vraag naar zo'n 4.900 tot 7.300 m² bvo extra maatschappelijke voorzieningen. In vierkante meters is de vraag naar extra onderwijsvoorzieningen het grootst (1.310 tot 2.050 m² extra voor basisonderwijs en 950 tot 1.480 m² extra voor voortgezet onderwijs). In aantallen is de vraag naar gezondheidszorg het grootste (1-2 extra huisartsen, 3-5 extra fysiotherapeuten en 2 extra tandartspraktijken). Deze zullen vooral moeten landen in/bij de kernen met (grotere) woningbouwlocaties.

De twee scenario's verschillen vooral op het gebied van onderwijs van elkaar (door het hogere aandeel gezinnen in het 2.000+ scenario). Ook op het gebied van gezondheidszorg is er in het 2.000+ scenario meer nodig. Dit komt voornamelijk doordat het aantal inwoners in dit scenario hoger is. Het verschil tussen de twee scenario's is daarentegen kleiner dan wanneer in het plancapaciteit scenario alleen uitgegaan zou worden van minder inwoners (met een vergelijkbare huishoudenssamenstelling). Ouderen maken namelijk over het algemeen meer gebruik van zorgvoorzieningen dan jongeren. Het gaat dan met name over de huisarts, apotheek en fysiotherapeut. Op basis van het te verwachten aantal huishoudens en inwoners zien we geen grote tekorten in de branches cultuur en sport. Dat de behoefte aan extra culturele en (binnen)sport voorzieningen (in aantallen) niet substantieel meegroeit is te verklaren doordat dit voor het over grote deel voorzieningen zijn waar, per voorziening, veel inwoners voor nodig zijn. Voor een bibliotheek en sporthal gaat het bijvoorbeeld 1 op 14.400 en 1 op 11.500 inwoners. Dit zijn grotere groeicijfers dan die met de bouw van 2.000 extra woningen in de gemeente Waterland gerealiseerd worden. Bovendien is het aanbod in deze segmenten nu al ruim. Er kan wel sprake zijn van vervangingsvraag (bij bijvoorbeeld de sloop van een oude voorzieningen).

⁴ In het plancapaciteit scenario nemen we uw huidige woningbouwplannen als basis. Dit betekent dat we ervan uitgaan dat u vooral vermogende(re) alleenstaanden en stellen aantrekt. Uw lijst met woningbouwplannen bestaat namelijk voor een groot deel uit dure koopwoningen en appartementen.

3. Adviezen

Deze effectenstudie geeft inzicht in de te verwachten woningbehoefte. Uiteindelijk bent u zelf aan zet om concrete keuzes te maken met betrekking tot uw woningbouwprogramma.

3.1 Optimaliseer het woningbouwprogramma, de ontcijferde 2.000+ ambitie kunt u daarbij als onderlegger gebruiken

Om de 2.000+ ambitie te kunnen realiseren is in het planologisch harde woningbouwprogramma een tekort aan grondgebonden woningen. Daarnaast is betaalbaarheid een belangrijke voorwaarde. Voor het realiseren van de 2.000+ ambitie is aanvullend op het bestaande programma nodig: 1) een hoger aandeel betaalbare woningen in de plannen en 2) meer plannen voor grondgebonden (koop)woningen. Door in te zetten op een hoger aandeel betaalbare woningen kunt u voldoen aan de wensen van huishoudens die kansrijk zijn om naar Waterland te trekken. Toepassing van het beleid voor een sociale verdeling van de woonruimte (minimaal 30% sociale huur, minimaal 30% betaalbare woningen, maximaal 40% vrije sectorwoningen) draagt hier al in belangrijke mate aan bij. De grote vraag naar grondgebonden woningen heeft effect op de kwantitatieve aantallen die mogelijk zijn binnen de bestaande zachte planlocaties. Dit betekent dat er keuzes nodig zijn: waar zet u op in? U kunt hierbij ook hybride woonvormen overwegen. Dit zijn gestapelde woningen met grondgebonden kwaliteiten.

3.2 Zet in op de doorstroming om lokale vraag ouderen (> 65 jaar) te bedienen en 2000+ ambitie dichterbij te brengen

Doorstroming op de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens uit bestaande woningen verhuizen naar een andere (nieuwe of beter passende) woning. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor andere huishoudens. Waterland vergrijst en de gezinnen die u kunt aantrekken hebben overwegend een behoefte aan een grondgebonden (koop)woning. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt zo bij aan langere verhuisketens en de meeste doorstroming in de woningmarkt. Hierdoor komen elders in de bestaande voorraad woningen vrij voor andere huishoudens van buitenaf zoals gezinnen uit de MRA-regio. Met het inzetten op doorstroming alleen is het niet mogelijk om de 2.000+ ambitie volledig waar te maken. Maar het zorgt er wel voor dat zowel de behoefte van de eigen inwoners als de behoefte van inwoners van buitenaf tegelijk bedient kan worden. Hierbij is betaalbaarheid wel een belangrijke succesfactor.

3.3 Maak betaalbaar wonen tot prioriteit om zowel lokale huishoudens als instromende huishoudens plek te bieden

Zoals geconstateerd zitten de grote verschuivingen tussen de scenario's in de behoefte aan sociale huur en (betaalbare) grondgebonden koop. We adviseren u daarom om meer in te zetten op betaalbaar wonen, met een woningbouwprogramma dat een goede wisselwerking kent tussen sociale huur, middenhuur en koop. Deze segmenten hebben samen een sleutelrol in de keuzes die u maakt in de woningbouwprogrammering. Hierbij kan strategisch worden afgewogen of men

wil bouwen voor de autonome behoefte of voor het aantrekken van inwoners van buitenaf. Wanneer u vasthoudt aan het 30-30-40 beleid voor alle zachte plannen heeft u in potentie voldoende betaalbare koop. Wel doet zich nog een tekort voor in de sociale en middenhuur.

3.4 Kies uitgangscenario, blijf adaptief en sluit hier met voorzieningenprogramma zo goed mogelijk op aan

Om te kunnen bepalen welk voorzieningenprogramma uiteindelijk waar gerealiseerd kan/moet worden is het essentieel te kiezen voor een voorkeursscenario voor woningbouw. Vanuit de marktpotentie taxeren wij de 2.000+ ambitie daarbij als meest kansrijk. Dit scenario is immers vanuit marktfeiten onderbouwd. Dus: welke en hoeveel woningen gaat u realiseren? Welke doelgroepen landen waar? Aan welke voorzieningen hebben zij behoefte? En wat betekent dit voor het toekomstige voorzieningenniveau? Afhankelijk van de dichtheid van het woningbouwprogramma en de doelgroepen die een woningbouwplan of kern trekt vraagt dit namelijk andere accenten. Voor gezinnen zijn onderwijs, speelplekken en kinderopvang belangrijk. Voor ouderen zijn juist samenkomstfuncties en zorgvoorzieningen belangrijker.

4. 2.000+ ontcijferd

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in beeld voor de gemeente Waterland. We pellen de 2.000+ ambitie af om zo inzichtelijk te maken welke huishoudens er mogelijk naar de gemeente Waterland zullen trekken en wat dit betekent voor de kwalitatieve woningvraag naar woningtype, eigendomsvorm en prijsklassen.

4.1 Woonbehoefte: autonome ontwikkeling en ambities

Autonome ontwikkeling: We starten met het laten zien van de autonome ontwikkeling in de gemeente Waterland. Hiervoor brengen we de huishoudensontwikkeling in beeld zoals geschetst in de provinciale prognose.

- 1 **Extra groei door migratie:** We zien dat de gemeente Waterland voornamelijk groeit door migratie en dat migratie de laatste jaren een onderbelichte factor is geweest in de prognoses. We laten daarom in dit scenario zien wat er gebeurt als de migratietrend van de laatste jaren wordt vastgehouden en doorgetrokken.
- 2 **Extra groei door het inlopen van het woningtekort:** Dit scenario laat zien hoeveel huishoudens erbij komen als de gemeente Waterland volop inzet op het inlopen van het woningtekort wat aanwezig is in de regio.
- 3 **Extra groei door opvangen groei uit MRA-regio:** Dit scenario is niet kwantitatief onderbouwd en baseert zich op het feit dat de gemeente Waterland een ambitie van 2.000 extra woningen heeft. We laten in dit scenario zien hoeveel extra huishoudens er aangetrokken moeten worden om de ambitie volledig waar te maken.

Waarmaken ambities gaat gepaard met onzekerheden

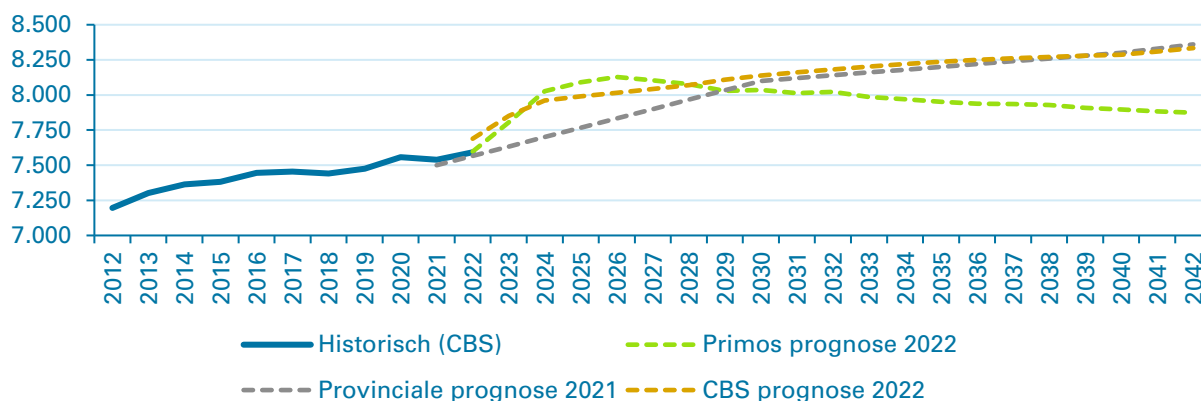
We geven nadrukkelijk aan dat de extra ambities gebaseerd zijn op aannames waarbij er een grote onzekerheidsmarge aanwezig is. Extra inzet is dus vereist om deze ambities waar te kunnen maken.

In dit onderzoek hanteren we de Stec-Doelgroepenindeling. Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. Onze Stec-Doelgroepenindeling is opgebouwd vanuit de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de woonvoorkeuren- en mogelijkheden: leeftijd en samenstelling van het huishouden, inkomen van het huishouden en het woonmilieu. De huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen is uitgewerkt in bijlage A.

4.2 Autonome ontwikkeling: +570 huishoudens tot 2033

De woningbehoefte wordt beïnvloed door verandering in de huishoudenssamenstelling en daarmee gepaarde wooneisen- en wensen. Uit de provinciale prognose (2021) volgt tot 2033 een groei van het aantal huishoudens van 570 naar zo'n 8.160 huishoudens in Waterland in totaal.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Waterland



Bron: Provinciale prognose (2021), Primos prognose (2022), CBS (2022); bewerking Stec Groep (2023).

Onderliggend groeit vooral de groep ouderen sterk. De groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder groeit naar verwachting met circa 14%. De groep jongeren (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) neemt naar verwachting af de aankomende tien jaar. Het aantal gezinnen groeit naar verwachting nog met zo'n 7%.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Waterland (Provinciale prognose, 2021)

	Huis- houdens 2023	2023- 2033	2023-2033 relatief	2033- 2043	2033-2043 relatief	Totaal 2022 - 2043
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	570	-75	-13%	-30	-5%	-100
Gezinnen	2.730	+200	7%	+175	6%	+375
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	1.540	+5	0%	+25	2%	+30
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	2.770	+390	14%	+50	2%	+445
Overig	25	+5	19%	+5	17%	+10
Eindtotaal	7.635	+525	7%	+230	3%	+755

Bron: Provinciale prognose (2021), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

4.3 Doortrekken huidige migratietrend: +520 huishoudens

Migratie speelt een belangrijke rol in de bepaling van de toekomstige woonbehoefte in de gemeente Waterland. De gemeente Waterland heeft de afgelopen vijf jaar een natuurlijke groei die negatief is. De groei van de afgelopen jaren is dan ook volledig toe te schrijven aan migratie (zie ook bijlage A).

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensprognoses. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2033, en de invloed van recente migratietrends daarop, houden we in de analyses rekening met een hogere instroom door migratie. We zien immers dat de bevolkingsontwikkeling in Waterland voornamelijk beïnvloed wordt door migratiecijfers en dat de laatste jaren het migratiesaldo fors is toegenomen. De praktijk wijst uit dat prognoses migratie onderschatten.

Voor het migratie-scenario kijken we eerst terug naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Waterland zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om tot het migratie-scenario te komen trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot 2033.

Als we rekening houden met een hogere instroom door (zowel binnenlandse als buitenlandse) migratie zien we een extra behoefte voor de aankomende tien jaar van 520 huishoudens. Hierdoor verwachten we dat het aantal huishoudens tot 2033 met circa 1.045 huishoudens groeit (autonome groei + doortrekken migratietrend). De extra groei van 520 verdelen we evenredig over de verschillende doelgroepen.

Tabel 2: Extra behoefte op basis van migratie in de gemeente Waterland

	Huishoudens 2021	Huishoudens 2033	2023-2033	2023-2033 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	570	530	-40	-7%
Gezinnen	2.730	3.110	+380	14%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	1.540	1.640	+100	6%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	2.770	3.365	+595	21%
Overig	25	35	+10	40%
Eindtotaal	7.635	8.680	+1.045	14%

Bron: Provinciale prognose (2021), Primos prognose (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

4.4 Sneller inlopen woningtekort: +400 huishoudens

Los van het toenemende aantal huishoudens in de gemeente is er in Waterland, net zoals in de rest van Noord-Holland, sprake van een woningtekort. Het gaat hier om een statistisch woningtekort. Deze is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Het tekort wordt ook gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt.

Het woningtekort – wat berekend is door ABF-research – resulteert indicatief voor de gemeente Waterland in een extra opgave van circa 400 woningen tussen 2023 en 2033. Deze extra opgave vormt een extra plus op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort tot en met 2033 en dat het gehele woningtekort in tien jaar tijd wordt ingelopen. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen. Over een langere periode zullen er daarom extra woningen toegevoegd moeten worden.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt. Voor deze jongere doelgroep is het lastig een zelfstandige woning te vinden. Vooral op het moment dat de doorstroming in de woningmarkt stakt en er geen woningen beschikbaar komen is het voor hen moeilijk om een stap te zetten. Denk bijvoorbeeld aan jongere huishoudens die anders langer thuis wonen, samenwonen met vrienden en langer in onzelfstandige woonruimten blijven wonen. We nemen daarom in dit scenario aan dat de groei voor circa 80% terecht komt bij de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en voor 20% bij alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. In totaal verwachten we dat het aantal huishoudens tot 2033 met circa 930 huishoudens groeit (autonome groei + extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort).

Tabel 3: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort

	Huishoudens 2023	Huishoudens 2033	2023-2033	2023-2033 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	570	820	+250	44%
Gezinnen	2.730	2.925	+195	7%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	1.540	1.625	+85	6%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	2.770	3.160	+390	14%
Overig	25	35	+10	40%
Eindtotaal	7.635	8.565	+930	12%

Bron: Provinciale prognose (2021), Primos prognose (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

4.5 Daarnaast vooral instroom MRA (Amsterdam) kansrijk

Het waarmaken van de vorige twee ambities boven op de autonome groei kan zorgen voor een toename van circa 1.500 huishoudens. Dit betekent dat er nog circa 500 huishoudens extra moeten worden aangetrokken om de volledige 2.000+ ambitie waar te maken.

We zien uit de woningmarktanalyses (bijlage A) dat de gemeente Waterland een positief verhuissaldo heeft. Er verhuizen meer mensen naar de gemeente Waterland dan dat er uit de gemeente vertrekken. In absolute aantallen komen er voornamelijk alleenstaanden en stellen naar de gemeente Waterland. Daarbij valt het op dat de gemeente Waterland een sterke positieve verhuisrelatie heeft met de gemeente Amsterdam. Het zijn voornamelijk gezinnen die vanuit Amsterdam naar Waterland verhuizen.

Voor de onderbouwing van deze extra ambitie zetten we in op het opvangen van de groei uit de MRA – met name van de gemeente Amsterdam – en het aantrekken van extra huishoudens uit deze regio. We gaan er voor deze ambitie van uit om voornamelijk de toestroom van gezinnen uit de MRA te vergroten. We nemen daarom in dit scenario aan dat de groei voor circa 60% terecht komt bij de doelgroep gezinnen en voor 40% bij de doelgroep alleenstaanden en stellen.

Tabel 4: Extra behoefte op basis van opvangen vraag uit MRA

	Huishoudens 2023	Huishoudens 2033	2023-2033	2023-2033 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	570	605	+35	6%
Gezinnen	2.730	3.255	+525	19%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	1.540	1.655	+115	7%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	2.770	3.160	+390	14%
Overig	25	35	+10	40%
Eindtotaal	7.635	8.705	+1.070	14%

Bron: Provinciale prognose (2021), Primos prognose (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

4.6 Extra opgave land vooral bij jongeren en gezinnen

In tabel 5 geven we de huishoudensontwikkeling weer van zowel de autonome ontwikkeling als de extra ambities. De autonome groei is voornamelijk gebaseerd op vergrijzing en de toename van alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder. We verwachten dat de extra groei op basis van migratie zich evenredig verdeeld over de doelgroepen. Het inlopen van het woningtekort zorgt voornamelijk voor een groei van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Terwijl in scenario 3 (o.b.v. opvangen vraag uit de MRA) de focus meer ligt op het aantrekken van gezinnen.

Tabel 5: Autonome huishoudensontwikkeling met extra ambities

	Huis- houdens 2023	Autonome huis- houdensont- wikkeling 2023-2033	Extra groei o.b.v. migratie	Extra groei o.b.v. inlopen woningteko- rt	Extra groei o.b.v. opvangen vraag MRA	Maximale groei o.b.v. +2.000 ambitie
Alleenstaan- den & stellen tot 35 jaar	570	-75	+35	+325	+110	+395
Gezinnen	2.730	+200	+185	0	+330	+715
Alleenstaan- den & stellen 35 t/m 65 jaar	1.540	+5	+100	+80	+110	+295
Alleenstaan- den & stellen 65 jaar en ouder	2.770	+390	+200	0	0	+590
Overig	25	+5	0	0	0	+5
Eindtotaal	7.635	+525	+520	+405	+545	+1.995

Bron: Provinciale prognose (2021), Primos prognose (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

4.7 Vertaling naar kwalitatieve woningbehoefte Waterland

We vertalen de demografische ontwikkeling, de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van doelgroepen naar woningbehoefte met behulp van ons Doorstroommodel. Zie onderstaande toelichting.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftes aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 25 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw gemeente en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens 'blauw' in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens 'donkerblauw' in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

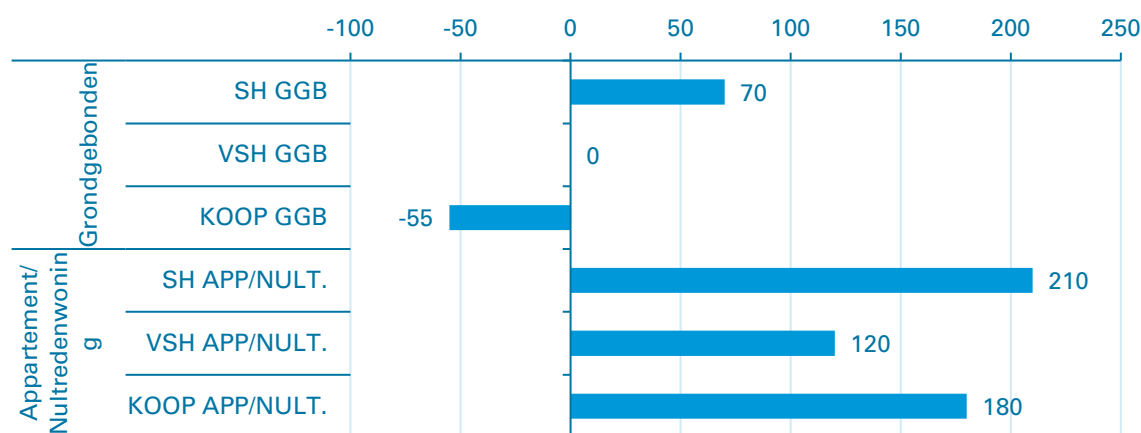


4.8 Behoefte nultredenwoningen bij autonome ontwikkeling

We gaan hier eerst in op de autonome behoefte. Dit laat zien aan welke type woningen behoefte is als de lokale behoefte wordt ingevuld. Er vallen een aantal zaken op:

- De uitbreidingsbehoefte tot 2033 is voornamelijk aanwezig bij appartementen/nultredenwoningen. In totaal is er behoefte aan circa 510 appartementen/nultredenwoningen. In de huidige woningvoorraad zijn er momenteel relatief weinig appartementen/nultredenwoningen aanwezig, terwijl hier wel een vraag naar is vanuit diverse doelgroepen.
- Er is bij de autonome huishoudensontwikkeling vooral sprake van een behoefte aan huurwoningen. Waarvan 280 woningen in het sociale segment. Dit is onder andere het gevolg van de veranderende woonbehoefte die gerelateerd is aan de vergrijzing die plaatsvindt in de gemeente Waterland. Ouderen (> 65 jaar) met een verhuiscens die momenteel gehuisvest zijn in een grondgebonden koopwoning geven in toenemende mate de voorkeur aan een geschikte nultredenwoning, in het huursegment.
- Een deel van de ouderen prefereert echter een koopappartement/nultredenwoning. Deze behoefte is aanwezig in diverse prijssegmenten (zie ook par. 4.9).
- We zien een overschot ontstaan aan grondgebonden koopwoningen. Dit overschot is theoretisch. In werkelijkheid zullen we namelijk zien dat deze woningen worden opgevuld door huishoudens vanuit Waterland en daarbuiten.

Figuur 2: Uitbreidingsbehoefte Waterland 2023-2033 op basis van autonome ontwikkeling



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

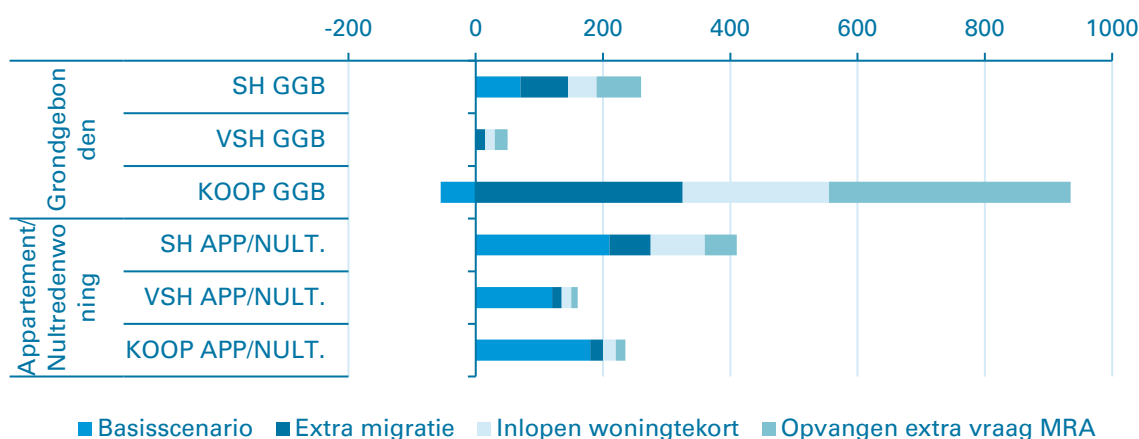
4.9 Bij extra ambitie meer betaalbaar en grondgebonden

We laten hier de uitbreidingsbehoefte per scenario zien. Deze geven we gestapeld weer zodat er een beeld ontstaat wat de uitbreidingsbehoefte zou moeten zijn als de ambitie van 2.000 extra woningen wordt ingevuld. Er vallen een aantal zaken op:

- De uitbreidingsbehoefte tot 2033 voor het grondgebonden segment is met circa 60% van de totale behoefte groter dan de behoefte aan appartementen/nultredenwoningen. In totaal is er behoefte aan circa 1.200 grondgebonden woningen terwijl er behoefte is aan circa 800 appartementen/nultredenwoningen.

- Er is vooral een uitbreidingsbehoefte aanwezig voor grondgebonden koopwoningen. De toename van het aantal gezinnen resulteert in een behoefte aan toevoeging van dit segment in de gemeente. Deze vraag zal naar verwachting wel wat afvlakken naarmate doorstroming op gang komt en ouderen hun bestaande grondgebonden koopwoning verruilen voor een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning.
- Er is ook een groeiende behoefte zichtbaar in het sociale huursegment (zowel grondgebonden als appartementen/nultredenwoningen). Dit komt deels door het feit dat er ook alleenstaanden en stellen en gezinnen zullen zijn die in de huidige markt geen koopwoning kunnen betalen en daarom uit zullen wijken naar een sociale huurwoning.

Figuur 3: Uitbreidingsbehoefte Waterland 2023-2033 op basis van stapeling van ambities



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023).
Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

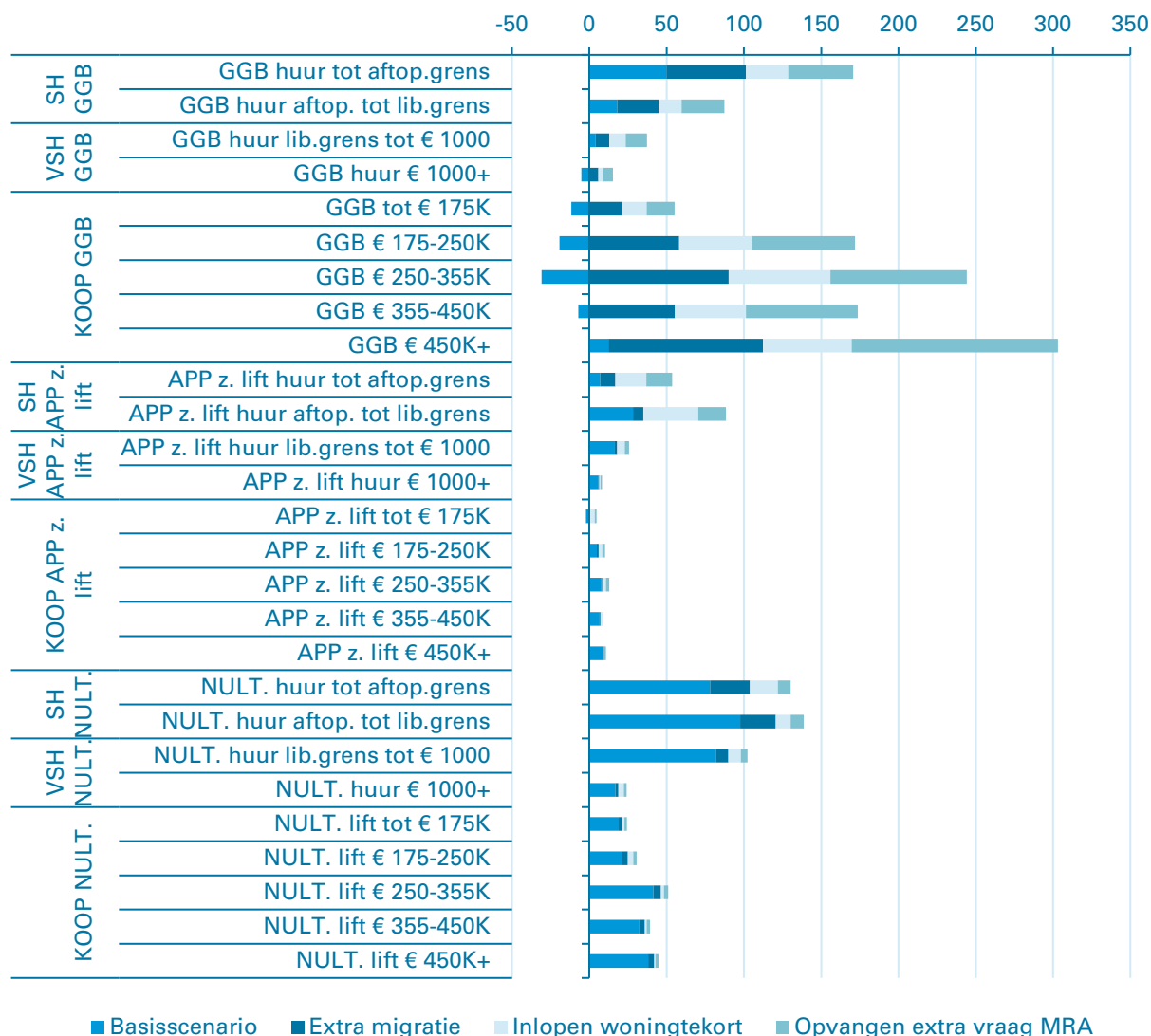
4.10 Groot deel van de opgave in het betaalbare segment

We gaan hier dieper in op de kwalitatieve behoefte in Waterland. De toekomstige opgave hebben we verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's), zie figuur 4. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijzen. Let op, de aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan in ieder scenario. Wat valt op:

- De behoefte aan **sociale huur** bedraagt circa 34% van de nieuwbouwopgave. Deze behoefte landt zowel in het grondgebonden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **middenhuur** bedraagt circa 8% van de nieuwbouwopgave. Deze behoefte landt voor een relatief groot deel in het appartementensegment. De behoefte aan **vrije sectorhuur** woningen bedraagt slechts 2% van de nieuwbouwopgave.
- De behoefte aan **betaalbare koop** bedraagt circa 27%. We zien dat de behoefte aan betaalbare koopwoningen met name landt in het grondgebonden segment. Naar koop appartementen/nultredenwoningen zien we beduidend minder vraag.
- In totaal is de woningbehoefte aan betaalbare woningen circa 70%. Dit is een fors deel van de totale opgave voor de gemeente Waterland.
- We zien in absolute aantallen een behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een brede prijsklasse, met de nadruk op een behoefte aan grondgebonden in het 'betaalbare segment'. De vraag naar grondgebonden koopwoningen richt zich voor bijna de helft op woningen tot € 335.000 (en voor circa 20% op woningen tot € 250.000).

- Er is bijna geen vraag aan niet levensloopbestendige appartementen. In het nultredensegment is er voornamelijk vraag naar levensloopbestendige (nultreden)woningen in het huursegment. De vraag naar sociale huur is tweemaal zo groot als de vraag naar middenhuur. Voor de koopnultredenwoningen zien we een behoefte in vrijwel alle prijsklassen.

Figuur 4: Uitbreidingsbehoefte Waterland 2023-2033 naar productmarktcombinaties (PMC)



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023).
 Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur,
 VSH=vrijesector huur

4.11 Mismatch plannen voor realisatie 2.000+ ambitie

Waar we in het vorige hoofdstuk de vraagkant van de woningmarkt geanalyseerd hebben, brengen we in dit hoofdstuk de aanbodkant in beeld. Hiervoor zetten we de harde en zachte woningbouwplannen uiteen, onderverdeeld naar diverse kwalitatieve kenmerken. Zo hebben we in beeld in hoeverre de plancapaciteit al aansluit op de woonwensen van de huidige en toekomstige huishoudens van Waterland. De provinciale planmonitor in combinatie met het gemeentelijke woningbouwprogramma is de basis voor de plannen die zijn opgenomen in de figuren in deze paragraaf.

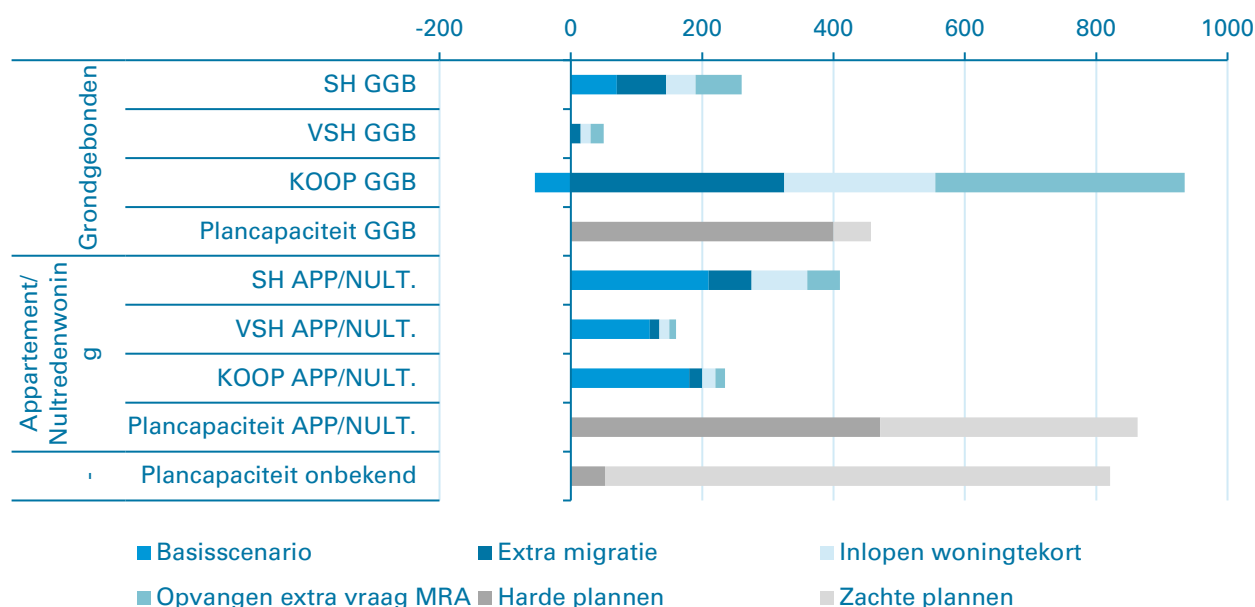
Kwantiteit aan plannen voldoende voor realiseren ambities woningbehoefte

Er zijn momenteel circa 2.220 woningen in plannen aanwezig in de gemeente Waterland. Afgezet tegen de ambitie van 2.000 woningen betekent dat de gemeente in potentie al voldoende plannen heeft om in de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 te kunnen voorzien. In totaal is circa 51% van alle aanwezige plannen nog zacht planaanbod. Om de ambitie ook daadwerkelijk waar te maken, is het zaak dat zachte plannen worden omgezet in harde plannen. Een groot deel van de plancapaciteit bevindt zich rondom de haven van Monnickendam. Zo is Galgeriet een nieuwbouwplan met circa 700 appartementen. Ook ligt er naast Galgeriet een zacht plan (Nieuw Monnickendam) wat circa 450 woningen beoogd.

Relatief veel appartementen in huidige plannen

In de huidige plannen van de gemeente Waterland zijn relatief veel appartementen aanwezig, zie ook onderstaand figuur. Van alle plannen worden circa 450 woningen in het grondgebonden segment beoogd, circa 860 woningen zijn appartementen en van 820 plannen in nog onbekend welk type woning gebouwd gaat worden. Als we de plannen afzetten tegen de woningbehoefte zien we dat er momenteel voornamelijk een tekort is aan plannen in het grondgebonden segment. Zowel de huidige harde- als zachte plancapaciteit is hiervoor onvoldoende. Voor het voorzien in voldoende appartementen zullen met name nog in de zachte plannen appartementen moeten worden toegevoegd.

Figuur 5: Confrontatie woonvoorkeuren met plannen, periode 2023-2033

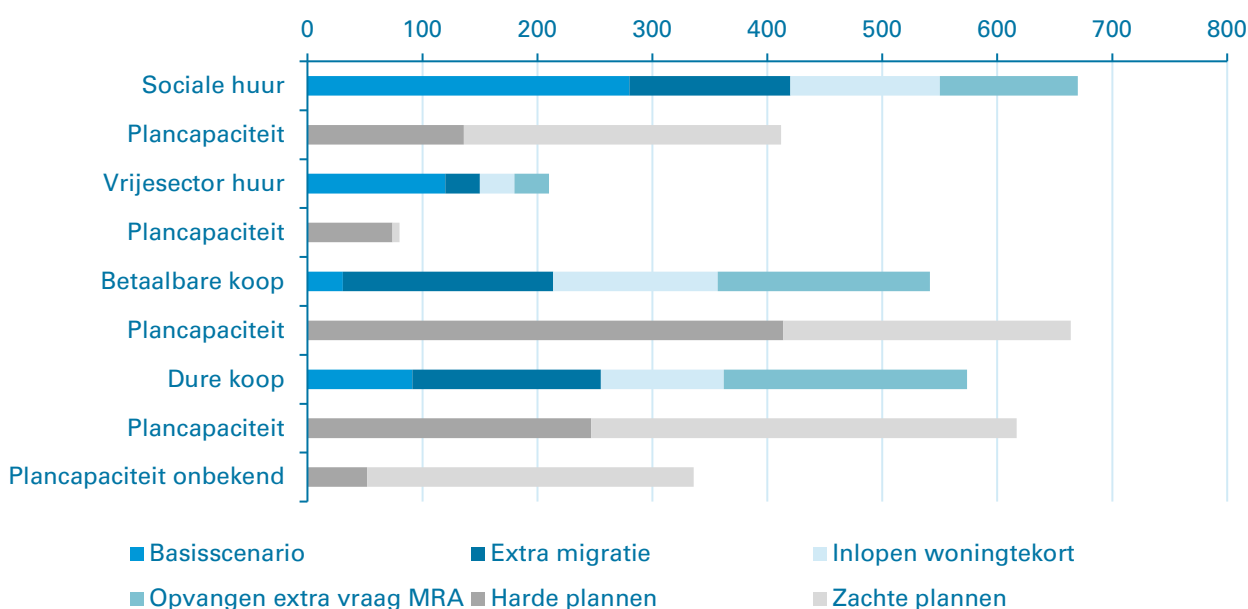


Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planmonitor provincie Noord-Holland (december 2022).
Bewerking Stec Groep (2023)

Relatief veel koopwoningen in huidige plannen, tekort in het betaalbare segment

Als we de woningbouwplannen uitsplitsen naar eigendomsvorm (huur/koop) en prijs zien we dat er in potentie voor de bouw van koopwoningen voldoende plannen zijn opgenomen in de plancapaciteit. Een groot deel is echter nog zacht. Met name in de dure koop (> € 355.000). Van de totale plancapaciteit in de gemeente Waterland bestaan 1.280 woningen in plannen uit koopwoningen (61%), waarvan circa 31% 'betaalbaar' is (< € 355.000). Van de totale plancapaciteit bestaat 490 woningen in plannen uit huurwoningen (24%), waarvan 20% sociaal is. Als we de plannen afzetten tegen de behoefte zien we dat er een overschot is aan woningen in plannen in het dure segment en tekort aan woningen in plannen in het betaalbare segment, voornamelijk in de huursector.

Figuur 6: Confrontatie woonvoorkeuren met plannen, periode 2023-2033



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planmonitor provincie Noord-Holland (december 2022).
Bewerking Stec Groep (2023)

5. Bijbehorend voorzieningenniveau

In dit hoofdstuk brengen we de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan voorzieningen in beeld. We doen dit aan de hand van twee scenario's: het 2.000+ scenario en het plancapaciteit scenario. Per scenario analyseren we hoe de toekomstige voorzieningenbehoefte eruit ziet. Voordat we dat doen brengen we eerst de huidige voorzieningenvoorraad en de spreiding daarvan in beeld. Zie voor een uitgebreid overzicht per kern bijlage C.

5.1 Voorzieningenaanbod geclusterd in grotere kernen: Monnickendam, Broek in Waterland, Ipendam en Marken

85 maatschappelijke voorzieningen aanwezig in gemeente Waterland

De gemeente Waterland beschikt in totaal over ruim 85 maatschappelijke voorzieningen. In dit rapport vallen onder de term 'maatschappelijke voorzieningen' voorzieningen in de branches gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en gemeentelijke sportaccommodaties. Uitgesplitst naar deze branches gaat het om 19 voorzieningen in de gezondheidszorg (huisarts, tandarts, apotheek en fysiotherapeut), 30 vestigingen van onderwijsvoorzieningen (basisscholen, kinderopvang en voortgezet onderwijs), 16 culturele voorzieningen (musea, galerie, bibliotheek en buurthuizen) en 17 sportvoorzieningen (zwembad, sporthal, gymzaal en sportverenigingen).

Circa 90 winkels en horecagelegenheden aanwezig

Naast maatschappelijke voorzieningen gaan we ook in op winkels en horecagelegenheden in de gemeente. In dit rapport maken we bij winkels onderscheid in drie typen: dagelijks, recreatief en doelgericht. Bij horeca maken ook onderscheid in drie typen: dranken, fastservice en restaurants. In totaal zijn er circa 50 winkels aanwezig in Waterland en circa 41 horecagelegenheden. Waarvan het grootste deel uit restaurants bestaat. Ook hebben we gekeken naar het aantal begraafplaatsen in de gemeente. Momenteel zijn er 11 verschillende begraafplaatsen aanwezig in de gemeente.

Tabel 6: Overzicht voorzieningen gemeente Waterland

Branche	Functie	Aantal
Maatschappelijke voorzieningen		
Gezondheidszorg	Huisarts	7
	Apotheek	2
	Fysiotherapeut	8
	Tandarts	6

<i>Totaal</i>		<i>19</i>
Onderwijs	Kinderdagverblijf	7
	BSO	12
	Basisschool	10
	Voortgezet onderwijs	1
<i>Totaal</i>		<i>30</i>
Cultuur	Muziektent	1
	Museum	2
	Galerie	1
	Bibliotheek	4
	Buurthuis	8
<i>Totaal</i>		<i>16</i>
Sport	Zwembad	1
	Gymzaal	4
	Sporthal	1
	Sportvereniging	11
<i>Totaal</i>		<i>17</i>
Totaal		86
Overige voorzieningen*		
Begraafplaats	-	<i>11</i>
Winkels	Dagelijks	20
	Recreatief	22
	Doelgericht	8
<i>Totaal</i>		<i>50</i>
Horeca	Dranken	2
	Fastservice	13
	Restaurants	26
<i>Totaal</i>		<i>41</i>

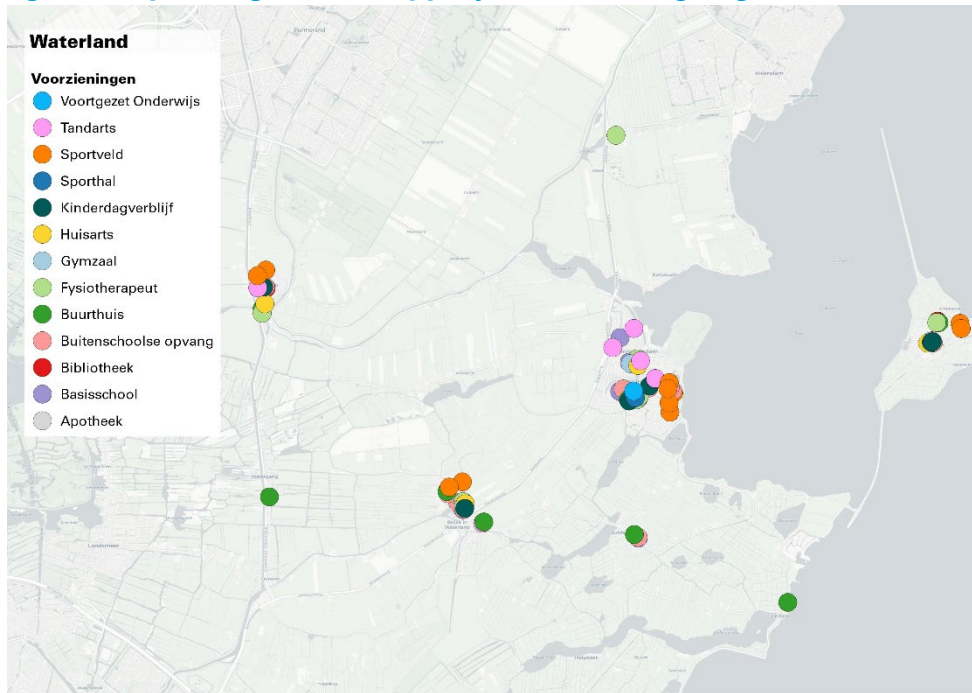
Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023). *voor begripsbepalingen zie Bijlage E.

Voorzieningenaanbod geclusterd in Monnickendam, Broek in Waterland, Ilpendam en Marken

De figuren op de volgende pagina geven de spreiding van het voorzieningenaanbod weer. De meeste voorzieningen zijn geclusterd in de grotere kernen van de gemeente: Monnickendam, Broek in Waterland, Ilpendam en Marken. Hierbinnen heeft Monnickendam het grootste en meest diverse aanbod. De middelbare school, maar ook bijvoorbeeld één van de twee musea en de enige galerie van de gemeente zijn in Monnickendam gevestigd. Daarnaast kent Monnickendam ook een verscheidenheid aan winkels en horecagelegenheden. Dit is, gezien de omvang en inwonertallen van deze kern(en), ook logisch. De hiervoor genoemde kernen zijn de grootste

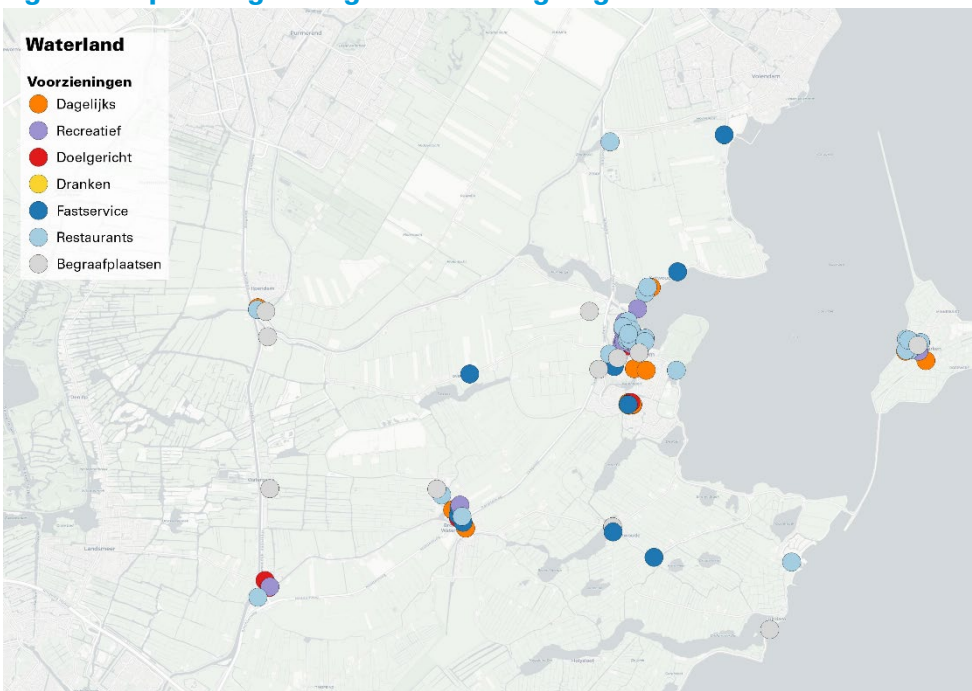
kernen van de gemeente. Zij hebben hierdoor ook een verzorgingsfunctie voor de andere kleinere kernen. De kernen Katwoude, Uitdam en Watergang hebben namelijk zelf (op een enkel buurthuis, een fysio-praktijk en kleine basisschool met kinderopvang daarbij) geen maatschappelijke voorzieningen en relatief weinig winkels en horecagelegenheden.

Figuur 7: Spreiding maatschappelijke voorzieningen gemeente Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), Documentatie gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 8: Spreiding overige voorzieningen gemeente Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023); bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Op basis van bestaande situatie: marktruimte voor gezondheidszorg en opvang, cultuur en sport al voldoende

Voordat we de twee scenario's doorrekenen hebben we eerst een benchmark uitgevoerd voor het bestaande voorzieningenaanbod in de gemeente (zie bijlage C voor analyses op kernniveau). In de benchmark hebben we het bestaande aanbod in de gemeente Waterland vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Dit om inzichtelijk te maken of de gemeente in een bepaald segment nu al over een krap of juist zeer ruim aanbod beschikt (verschil tussen 'kengetal per 1.000 inwoners' en 'aanbod per 1.000 inwoners'). Dit heeft namelijk gevolgen voor de nog toe te voegen voorzieningen. In de kolom 'marktruimte/overschot' zijn, bij een positief getal, de vierkante meters weergegeven die op basis van de bestaande situatie in potentie nog toegevoegd kunnen worden. Een negatief getal in deze kolom betekent dat er in dit segment, op basis van de kengetallen en gemiddelde omvangen, een theoretisch overschot bestaat. Op basis van het aantal inwoners zou er binnen deze segmenten minder aanbod noodzakelijk zijn. Het overschot is doorgerekend naar vierkante meters op basis van de landelijk gemiddelde omvang van functies. Dit kan dus iets afwijken van de daadwerkelijke situatie in Waterland.

Maatschappelijke voorzieningen: aanbod cultuur en sport ruim vertegenwoordigd, nog ruimte voor gezondheidszorg en opvang

Op basis van de benchmarkanalyse blijkt dat het aanbod aan gezondheidszorg (huisarts, tandarts en fysiotherapeut) en kinderopvang (kinderdagverblijf en BSO) ondervertegenwoordigd is ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Op basis van het huidige aantal inwoners zouden in dit segment dus nu al extra voorzieningen toegevoegd kunnen worden (los van de toekomstige woningbouwambities). Het aanbod van sportvoorzieningen is, met uitzondering van het aantal sportvelden, op dit moment goed in balans. Hetzelfde geldt voor het voortgezet onderwijs. Het culturele aanbod is in de gemeente al ruim vertegenwoordigd. Binnen dit segment verwachten we daarom weinig uitbreidingspotentie.

Overige voorzieningen: aanbod restaurants ruim vertegenwoordigd, nog ruimte voor diverse soorten winkels

Op basis van de benchmarkanalyse blijkt dat het aanbod winkels ondervertegenwoordigd is ten opzichte van het landelijk gemiddelde, met name winkels in de doelgerichte branche. Oorzaak is het ontbreken van een woonboulevard/PDV-locatie. Ook zijn er diverse binnensteden in de omgeving, zoals Purmerend, waar inwoners op georiënteerd zijn. Het onder gemiddeld aantal winkels in de gemeente past dus bij het landelijk karakter van Waterland. Ook in de dagelijkse detailhandel is het aanbod onder gemiddeld. Op basis van het huidige aantal inwoners kan in dit segment nu toegevoegd kunnen worden, denk daarbij aan een extra supermarkt. Hierbij is de situering van de supermarkt van groot belang (binnen de gemeente als versterkend voor de bestaande structuur/centra). Ook is de gemiddelde omvang van de winkels in Waterland kleiner dan het landelijk gemiddelde. Qua horeca is er een theoretische marktruimte voor de segmenten fastservice en dranken. Het restaurant aanbod is in de gemeente al ruim vertegenwoordigd gezien het landelijk gemiddelde. Dit is gezien het toeristische karakter van Waterland ook niet onlogisch. Het aanbod begraafplaatsen lijkt wat ondervertegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde, al zegt dit niets over de huidige bezetting.

Tabel 7: Benchmark gemeente Waterland

Branche	Functie	Kengetal per 1.000 inwoners	Gem. omvang ¹	Aantal Water- land	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte/ overshot
Maatschappelijke voorzieningen						
Gezondheidszorg	Huisarts	0,43	130-150 m ²	7	0,40	+55 tot +60 m ²
	Apotheek	0,13	200-300 m ²	2	0,12	+45 tot +65 m ²
	Fysiotherapeut	0,88	50-55 m ²	8	0,46	+365 tot +400 m ²
	Tandarts	0,52	110 m ²	6	0,35	+120 m ²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	2.025 m ²	7	0,40	+20.945 m ²
	BSO	1	570-600 m ²	12	0,69	+3.045 tot +3.205 m ²
	Basisschool	0,09	5.800 m ²	10	0,58	-49.000 m ²
	Voortgezet onder.	0,07	5.200 m ²	1	0,06	+1.180 m ²
Cultuur	Museum	0,01	150 m ²	2	0,12	-260 m ²
	Galerie	0,01	100 m ²	1	0,06	-75 m ²
	Bibliotheek	0,07	700-900 m ²	4	0,23	-1.950 tot -2.500 m ²
	Buurthuis	0,13	500-600 m ²	8	0,46	-2.900 tot -3.500 m ²
Sport	Zwembad	0,09	735 m ²	1	0,06	+440 m ²
	Gymzaal	0,33	430 m ²	4	0,23	+765 m ²
	Sporthal	0,09	1.200-1.300 m ²	1	0,06	+610 tot +660 m ²
	Voetbalveld	0,43	9.000-9.500 m ²	8	0,46	-5.580 m ²
	Tennisbaan	0,34	550-600 m ²	20	1,15	-7.700 tot -8.400 m ²
	Overige veldsport	0,19	9.000-9.500 m ²	3	1,73	-240.500 tot -253.900 m ²
Overige voorzieningen						
Begraafplaats	-	0,38	~5.870 m ²	11	0,63	+ 1.750 tot +2.250 m ²
Winkels²	Dagelijks	-	-	20	1,15	+1.300 m ²
	Recreatief	-	-	22	1,27	+250 m ²
	Doelgericht	-	-	8	0,46	+450 m ²
Horeca	Dranken	0,30	~90 m ²	2	0,12	+185 m ²
	Fastservice	1,05	~60 m ²	13	0,75	+210 m ²
	Restaurants	1,02	~160 m ²	26	1,50	-1.175 m ²

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023. ¹ Bij zowel de gemiddelde omvang als de marktruimte/overshot gaat het om het bruto vloeroppervlak. ²Zie bijlage D voor berekening.

5.3 Toekomstige voorzieningen in beeld op basis van twee scenario's: '2000+ ambitie' en 'plancapaciteit'

In deze paragraaf rekenen we het toekomstige voorzieningenniveau door dat passend is bij uw ambities. We rekenen daarom met twee scenario's. Scenario 1 gaat uit van de ambities en uitgangspunten zoals deze voor uw 2.000+ ambitie zijn geformuleerd (zie hoofdstuk 4). Omdat uw huidige plancapaciteit (nog) niet volledig aansluit bij hetgeen nodig is om deze ambitie te halen, rekenen we in scenario 2 ook door wat de realisatie van de huidige plancapaciteit betekent voor de toe te voegen voorzieningen (kwantitatief en kwalitatief).

Tabel 8: Trends en ontwikkelingen maatschappelijke voorzieningen

Branche	Trends & ontwikkelingen
Maatschappelijke voorzieningen	
Gezondheidszorg	- Door dubbele vergrijzing (ouderen worden steeds ouder, en er zijn steeds meer ouderen) en een toenemende welvaart (een rijkere samenleving accepteert minder ongemak) stijgt de zorgvraag de komende jaren flink verder. Ruimtelijk vertaalt dit zich in een vraag naar extra zorgvoorzieningen. - Er is een tendens vanuit de overheid om meer (zware) zorg thuis en in de buurt (decentralisatie) te organiseren. Dit heeft als gevolg dat de behandeling van medische zorg op termijn elders in de keten plaatsvindt (extramuralisering en substitutie). Dit vraagt om zorgvoorzieningen in woonwijken (dichter bij de woning). - Iedereen moet gelijke kansen hebben op gezondheidszorg. Dit betekent dat er voldoende ruimte moet zijn om zorg- en welzijnsmedewerkers te faciliteren. Bij gezond oud worden gaat het bijvoorbeeld om het optimaliseren van de kansen op lichamelijke, sociale en geestelijke gezondheid, zodat iedereen, van jong tot oud, actief aan de samenleving kan deelnemen en een onafhankelijk leven kan leiden met een goede levenskwaliteit.
Onderwijs	- Goed onderwijs is essentieel voor de toekomst van kinderen. Alle jonge kinderen moeten een zo goed mogelijke start in het onderwijs krijgen. Goed onderwijs in de veilige omgeving van een passend schoolgebouw is een belangrijk middel om de effecten van armoede en kansenongelijkheid te verkleinen. Alle kinderen hebben recht op goed onderwijs, ongeacht hun achtergrond, het inkomen van de ouders of de wijk waarin ze wonen. Toch neemt de onderwijssegregatie toe en is het hebben van gelijke kansen niet voor ieder kind vanzelfsprekend. - De vraag naar kinderopvang en combinaties van onderwijs met buitenschoolse activiteiten namen de afgelopen jaren toe. In steeds meer gezinnen werken namelijk beide ouders. Vanaf 2027 zal deze vraag waarschijnlijk nog verder toenemen. Het kabinet is namelijk voornemens kinderopvang vanaf dan (bijna) gratis maken. Het is daarentegen nog niet zeker dat dit plan doorgaat. In een rapport van begin juni 2023 werd door het CPB en SCP namelijk veel kritiek geuit op de voorgenomen herziening van de kinderopvang.
Cultuur	Door vergrijzing zal naar verwachting de vraag naar culturele voorzieningen toenemen. Ouderen maken gemiddeld meer gebruik van culturele voorzieningen zoals een bibliotheek of buurthuis/wijkcentrum.

Daarbij signaleren we een beweging van traditionele buurtaccommodaties en bibliotheken naar nieuwe concepten die (meer) inspelen op actuele maatschappelijke thema's.

- Er ontstaat steeds meer aandacht voor sociale samenhang (mede door de vergrijzende bevolking). Om deze samenhang te kunnen creëren zijn er voldoende ontmoetingsplekken nodig. Denk bijvoorbeeld aan bankjes in het park, maar de sociale samenhang kan ook versterkt worden door bijvoorbeeld sport in de openbare ruimte te faciliteren.

Sport

- Sportvoorzieningen moeten inspelen op trends als individualisering, vergrijzing, verstedelijking, klimaatverandering en digitalisering. Denk aan sportprogramma's op maat, aangepaste vormen voor senioren, urban sports, verduurzaming van sportaccommodaties of zichtbaarheid in de sociale media. Anderzijds kan sport soms ook de tegenwereld bieden waar veel mensen behoefte aan hebben. Als sociale ontmoetingsplek, lekker in de buitenlucht en waar je even helemaal offline bent.

Overige voorzieningen

Begraafplaats

- Door de vergrijzing zullen er jaarlijks meer mensen overlijden. Van het aantal overledenen wordt echter een steeds kleiner deel begraven. Zowel absoluut als procentueel. Landelijke trends laten zien dat men steeds vaker kiest voor een crematie. De laatste cijfers van de Landelijke Vereniging van Crematoria geven aan dat circa 70% van de overledenen zich laat cremieren.

Winkels

- Winkelen wordt steeds meer een vrijetijdsbesteding of een dagje uit. Naast een bredere mix aan functies stelt de consument hogere eisen aan de omgeving waarin de voorzieningen zich bevinden (onderscheidend karakter, sfeer en service).
- Onder druk van een krimpende winkelmarkt zijn veel retailers bezig met herpositionering en hernieuwd locatiebeleid, met minder winkels op betere locaties (A-locaties en winkelgebieden met voldoende marktgebied). Over het algemeen is er sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels.
- Om tegenwicht te bieden tegen webshops (breed assortiment, lage prijzen en gemak) is het cruciaal om service en positieve ervaringen de consument te verleiden. Dit uit zich een aantrekkelijke winkelomgevingen, een mix aan activiteiten (bijvoorbeeld een combinatie van horeca met een wasserette, speelgoedwinkel of boekhandel), omnichannel-mogelijkheden (zoals koopzuilen) en persoonlijke aandacht (zoals persoonlijke cadeauverpakkingen, afwerking van sieraden in de winkel. Zogenaamde mixed-use en omnichannel winkels (die zowel fysiek als online actief zijn) doen het bovengemiddeld in de markt.
- In de supermarktbranche is sprake van schaalvergroting om te voldoen aan de wensen van de consument. Denk daarbij aan meer versproducten, bredere paden en ruimere opstellingen.

Horeca

- Na twee zware coronajaren kent de horeca momenteel een sterk herstel. Door de inflatie, de stijgende energie- en gasprijzen en het personeelstekort kampt de horecamarkt op korte termijn nog met enkele grote uitdagingen. Op de middellange termijn is het perspectief van de horecabranche echter positief. De horeca heeft de afgelopen

jaren namelijk laten zien dat het een creatieve en flexibele markt is met veel nieuw en sterk ondernemerschap. Tegelijkertijd ligt ook verschraving op de loer. Denk aan een overdaad aan laagwaardige concepten, fastfood en bezorghoreca. Een goede mix van aantrekkelijke horeca is essentieel. Evenwicht, diversiteit en kwaliteit zijn daarbij belangrijker dan kwantiteit.

Onderliggende uitgangspunten (aantallen en huishoudentypen) scenario's verschillen

Voor de uitwerking van het toekomstige voorzieningenniveau gaan we uit van het **extra** aantal inwoners dat gerealiseerd wordt door de bouw van woningen. U wilt de komende tien jaar graag 2.000 extra woningen realiseren. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te halen moet u vooral inzetten op het aantrekken van jongeren en gezinnen van buiten de gemeente Waterland. Hier-voor moet het woningbouwprogramma voor een groot deel bestaan uit betaalbare levensloop-bestendige en grondgebonden koopwoningen (zie hoofdstuk 4). In het eerste scenario (2.000+) rekenen we door wat dit woningbouwprogramma en het aantrekken van deze huishoudens doet met het benodigde voorzieningenniveau. Doordat uw plancapaciteit voor een groot deel uit dure koopwoningen en appartementen bestaat sluit deze (nog) niet volledig aan op de wensen van de doelgroepen die u moet aantrekken om de 2.000+ ambitie te halen. Met dit programma zult u vooral vermogende(re) alleenstaanden en stellen aantrekken. In het tweede scenario (plan-capaciteit) rekenen we door wat dit doet met het benodigde voorzieningenniveau.

In onderstaande tabel is per scenario het verwachte aantal inwoners en de onderliggende huis-houdenssamenstelling weergegeven. Beide scenario's gaan uit van het toevoegen van 2.000 woningen. Het onderliggende woningbouwprogramma verschilt alleen. In het 2.000+ scenario (4.550 inwoners) ligt het zwaartepunt op alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen. In het plan-capaciteit scenario op alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar (3.650 inwoners).

Tabel 9: Verwachte verdeling huishoudens naar scenario's

	2.000+ scenario		Plan-capaciteit scenario	
Doelgroepen	Huishoudens %	Inwoners aantal	Huishoudens %	Inwoners aantal
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	20%	910	15%	550
Gezinnen	35%	1.595	15%	550
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	15%	680	35%	1.280
Alleenstaanden en stellen 65+ jaar	30%	1.365	35%	1.280
Totaal	100%	4.550	100%	3.650

Bron: Stec Groep, 2023.

5.4 Vraag naar extra maatschappelijke voorzieningen schommelt tussen de 4.900 en 7.300 m² bvo

De volgende tabel geeft, voor de twee verschillende scenario's, de indicatieve en extra vraag naar maatschappelijke voorzieningen weer. We gaan in op de categorieën gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en sport. De analyse is een benadering op basis van het toekomstig aantal inwoners, kengetallen en (openbare) databronnen over gemiddeld ruimtegebruik en gemiddeld voorzieningenniveau.

Tabel 10: Beoogd voorzieningenprogramma op basis van de twee scenario's

		2.000+ scenario	Plancapaciteit scenario
Maatschappelijke voorzieningen			
Branche	Functie	Metrages	Metrages
Gezondheidszorg	Huisartsen	260 tot 300 m ²	210 tot 245 m ²
	Apotheken	125 tot 185 m ²	105 tot 155 m ²
	Fysiotherapeuten	205 tot 225 m ²	165 tot 185 m ²
	Tandartsenpraktijken	255 m ²	205 m ²
	Verloskundige	30 m ²	10 m ²⁵
Onderwijs	Kinderdagverblijven	270 m ²	170 m ²
	BSO	200 tot 210 m ²	130 tot 140 m ²
	Basisscholen	2.050 m ²	1.310 m ²
	Voortgezet onder.	1.480 m ²	950 m ²
Cultuur	Muziekcentra	40 tot 50 m ²	35 tot 40 m ²
	Bibliotheken	220 tot 285 m ²	175 tot 230 m ²
	Buurthuis	285 tot 340 m ²	230 tot 275 m ²
Sport	Zwembad	300 m ²	250 m ²
	Gymzalen	650 m ²	520 m ²
	Sporthal	560 tot 610 m ²	450 tot 490 m ²
	<i>Sportvelden (1-2 voetbal en tennis)</i>	<i>10.000 m²</i>	<i>8.000 m²</i>
Totaal		6.930 m² tot 7.240 m^{2*}	4.915 m² tot 5.175 m^{2*}
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	6.900 m ²	5.540 m ²
Winkels	Dagelijks	1.050 m ²	850 m ²
	Recreatief	400 m ²	350 m ²
	Doelgericht	600 m ²	500 m ²
Horeca	Dranken	80 m ²	60 m ²

⁵ Voor sommige functies staat bij het aantal extra voorzieningen '0', terwijl er wel metrages benoemd staan. Dit komt doordat er vanuit de extra inwoners wel behoefte is aan extra aanbod in dit segment, maar dat deze behoefte niet groot genoeg is om hiervoor 1 hele nieuwe voorziening te realiseren. Een kinderdagverblijf is bijvoorbeeld gemiddeld zo'n 2.000 m² groot. De behoefte (170 tot 270 m²) is daarmee niet groot genoeg voor een compleet nieuwe vestiging, maar ook geen 0. Deze behoefte moet daarom vooral binnen (of doormiddel van uitbreiding van) bestaand vastgoed gefaciliteerd worden.

	Fastservice	190 m ²	150 m ²
	Restaurants	650 m ²	520 m ²
Totaal (excl. begraafplaats)		2.970 m²	2.430 m²

Bron: Stec Groep, 2023. * Omdat het hier (voor het overgrote deel) niet gaat om **vastgoed** zijn de sportvelden niet meegenomen in de optelling van het totale voorzieningenprogramma. Hetzelfde geldt voor begraafplaatsen bij de overige voorzieningen

Verschillen tussen scenario's vooral zichtbaar bij gezondheidszorg en onderwijs

In totaal is er, afhankelijk van het scenario, vraag naar zo'n 4.900 tot 7.300 m² bvo extra maatschappelijke voorzieningen. Wat opvalt is dat de twee scenario's vooral op het gebied van onderwijs van elkaar verschillen (door het hogere aandeel gezinnen in het 2.000+ scenario). Ook op het gebied van gezondheidszorg is er in het 2.000+ scenario meer nodig. Dit komt voornamelijk doordat het aantal inwoners in dit scenario hoger is. Het verschil tussen de twee scenario's is daarentegen kleiner dan wanneer in het plancapaciteit scenario alleen uitgegaan zou worden van minder inwoners (met een vergelijkbare huishoudenssamenstelling). Ouderen maken namelijk over het algemeen meer gebruik van zorgvoorzieningen dan jongeren. Het gaat dan met name over de huisarts, apotheek en fysiotherapeut.

Behoefte aan sport en cultuur groeien minder hard mee: grotere groeicijfers nodig

Op basis van het te verwachten aantal huishoudens en inwoners zien we geen grote uitbreidingsruimte in de branches cultuur en sport. Dat de behoefte aan extra culturele en binnensport voorzieningen (in aantallen) niet substantieel meegroeit is te verklaren door het feit dat dit voor het over grote deel voorzieningen zijn waar, per voorziening, veel inwoners voor nodig zijn. Voor een bibliotheek en sporthal gelden bijvoorbeeld de kengetallen 1 op 14.400 en 1 op 11.500 inwoners. Dit zijn grotere groeicijfers dan die met de bouw van 2.000 extra woningen in de gemeente Waterland gerealiseerd worden.

Voornamelijk de bestaande detailhandel- en horeca structuur profiteert van extra inwoners

We zien bij winkels en horeca gelegenheden extra marktruimte ontstaan door het toenemen van het inwoneraantal. Dit is echter een theoretische uitbreidingsbehoefte die geen rekening houdt met de al aanwezige voorzieningen in de gemeente, het functioneren hiervan en de aanwezige leegstand. Daarbij is de ligging van de winkels en horeca gelegenheden van belang. Het groeiende aantal inwoners zal waarschijnlijk niet groot genoeg zijn voor een geheel nieuw voorzieningencluster. Voornamelijk de bestaande structuur zal profiteren van de groei van het aantal inwoners.

De regionale detailhandelsvisie van de regio Zaanstreek-Waterland is een belangrijke leidraad als het gaat over het toevoegen van marktruimte. Zo wordt in de visie genoemd dat de gemeente Waterland relatief veel marktruimte kent voor de dagelijkse sector. Maar dat deze voor een deel ingevuld zal worden met een nieuwe supermarkt aan de Galgeriet.

Extra vraag naar begraafplaatsen onzeker

Met zo'n 3.900 inwoners per begraafplaats in Nederland zal door de verwachte inwonersgroei in de gemeente Waterland in de toekomst behoefte zijn aan een extra begraafplaats. De extra vraag blijft echter onzeker, omdat steeds meer mensen kiezen voor een crematie.

Monitoring en beleidskeuzes essentieel voor bepalen uiteindelijke maatschappelijk programma

Om te kunnen bepalen welk voorzieningen programma uiteindelijk waar gerealiseerd kan/moet worden is het essentieel te monitoren. Welke en hoeveel woningen gaat u realiseren? Welke doelgroepen landen waar? En wat betekent dit voor het bestaande en toekomstige voorzieningen-niveau? Afhankelijk van de dichtheid van het woonprogramma en de doelgroepen die een woningbouwplan of kern trekt vraagt dit namelijk andere accenten. Voor gezinnen zijn onderwijs, speelplekken en kinderopvang belangrijk. Voor ouderen zijn juist samenkomstfuncties en zorgvoorzieningen belangrijker. Monitor daarom de daadwerkelijke ontwikkeling van huishoudens structureel (minimaal 1 keer per jaar).

Daarnaast hebben ook uw beleidskeuzes en het gebruik van de bestaande voorraad effect op het in de toekomst benodigde voorzieningenprogramma. Het model zegt namelijk niks over het huidige gebruik van de bestaande voorraad. Het model geeft puur een cijfermatige doorrekening van de extra behoefte die verwacht mag worden op basis van de in de toekomst te verwachten extra doelgroepen en inwoners. Het is zaak deze behoefte nog te confronteren met (het gebruik van) de bestaande voorraad.

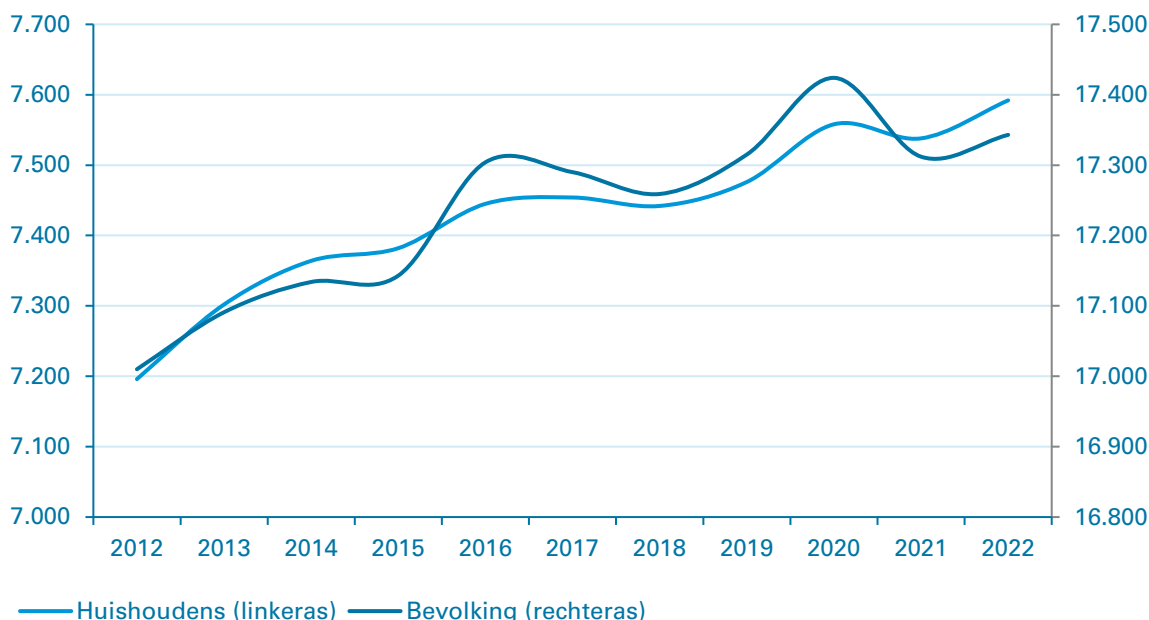
Op basis van de benchmark (en uw integraal huisvestingsplan onderwijs) blijkt bijvoorbeeld dat u momenteel beschikt over voldoende onderwijsruimte in het basisonderwijs en dat (bijna) alle kernen meer lokalen hebben dan waar in de toekomst behoefte aan is (excl. groei vanuit 2.000+ ambitie). De in het model gepresenteerde ruimte is bovendien niet genoeg voor de bouw van een nieuwe basisschool. De extra benodigde ruimte op basis van de scenario's kan dus ook gezocht worden binnen de bestaande voorraad. Het is goed denkbaar dat dit (afhankelijk van gebruik en bezetting) ook geldt voor uw buurthuizen en sportaccommodaties.

Bijlage A: Demografische ontwikkelingen

A1 Aantal inwoners en huishoudens in Waterland in afgelopen tien jaar gegroeid

De bevolking in de gemeente Waterland is van 2012 tot 2022 toegenomen met circa 350 inwoners tot circa 17.345 inwoners. Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met circa 400, er waren in 2022 circa 7.590 huishoudens in de gemeente Waterland. De jaarlijkse groei van zowel het aantal huishoudens als de bevolking fluctueert in de afgelopen 10 jaar. De voorlopige cijfers van 1 januari 2023 laten zien dat de bevolking in de gemeente Waterland met 275 personen het afgelopen jaar (in 2022) is toegenomen. Dit heeft grotendeels te maken met de instroom vanuit het buitenland. Er is in de gemeente Waterland sprake van een huishoudensverdunding. Waar een gemiddeld huishouden in 2012 nog uit 2,35 personen bestond, bestaat nu een gemiddeld huishouden uit 2,27 personen. Dit ligt nog net iets boven het landelijk gemiddelde van 2,1 personen per huishouden.

Figuur 9: Huishoudens- (linker as) en bevolkingsontwikkeling (rechter as) in Waterland



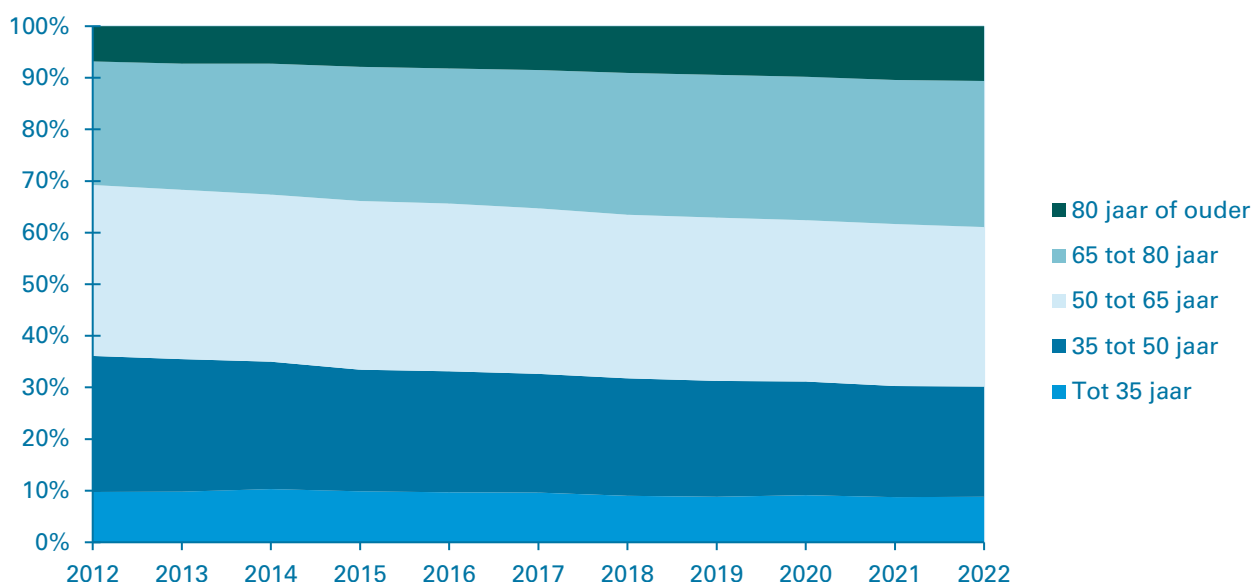
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

A2 Vooral het aantal ouderen huishoudens neemt toe in Waterland

Als we de huishoudens van de gemeente Waterland verdelen naar leeftijd, zien we dat het aandeel 65-plussers is toegenomen. In 2012 was circa 31% van het totaal aantal huishoudens 65 jaar of ouder, in 2022 was dit 39%. Het aandeel huishoudens tot 35 jaar is redelijk stabiel gebleven. Wel zien we bij de groep huishoudens tussen de 35 en 50 jaar een afname van 26% in 2012 naar 21% in 2022. Er kan gesteld worden dat er in Waterland sprake is van vergrijzing, de grijze druk (65+ t.o.v. 15 – 64 jaar) is afgelopen 10 jaar toegenomen met 8%.

Het soort huishouden is relatief gelijk gebleven in de gemeente Waterland. Het aandeel alleenstaanden is de afgelopen 10 jaar met 2% gestegen, terwijl zowel stellen als gezinnen met 1% in aandeel is gedaald.

Figuur 10: Huishoudensontwikkeling Waterland naar leeftijd

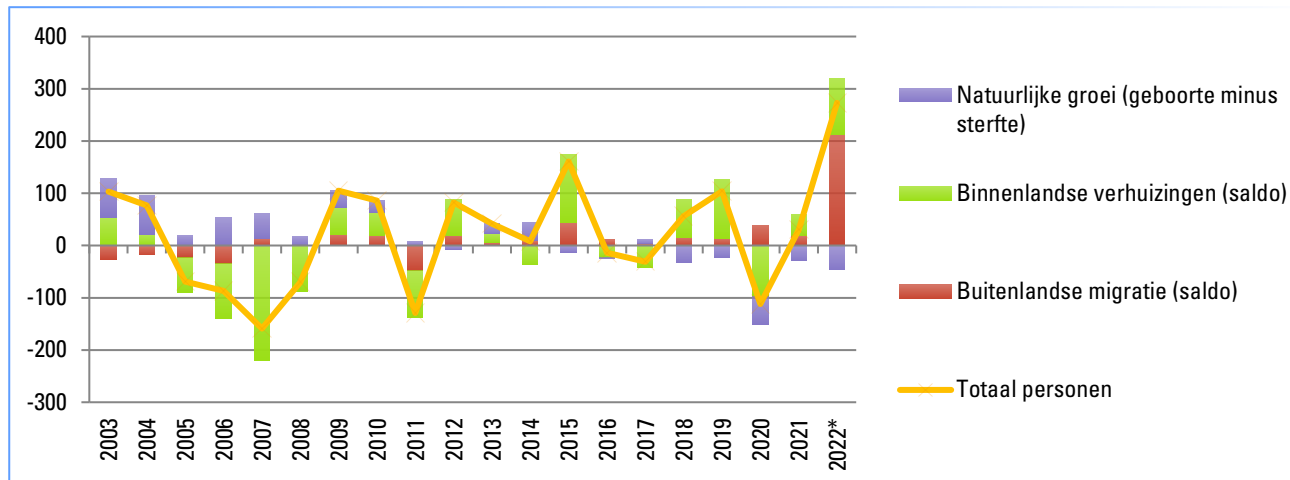


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

A3 Migratie belangrijk voor bevolkingsgroei in Waterland

De afgelopen twee jaar was er sprake van een bevolkingstoename in de gemeente Waterland. De toename valt te verklaren door het positieve migratiesaldo, voornamelijk de buitenlandse migratie is het afgelopen jaren hoog. We zien verder dat de natuurlijke groei de laatste vijf jaar licht negatief is. Figuur 10 laat het buitenlands en binnenlands migratiesaldo en de natuurlijke bevolkingsgroei zien voor de gemeente Waterland.

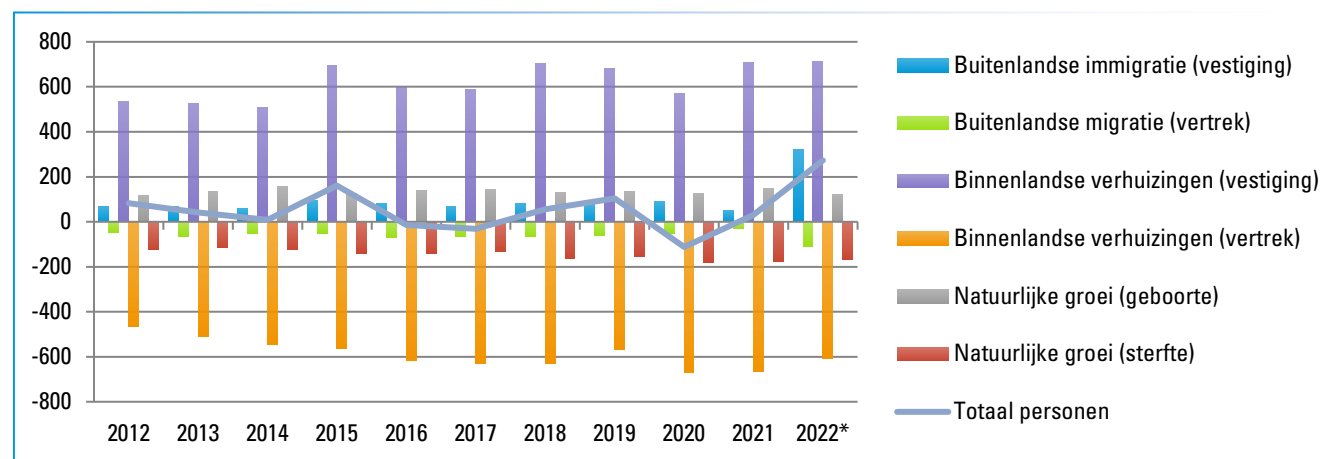
Figuur 11: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Waterland



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 11 laat de buitenlandse immigratie, buitenlandse emigratie, binnenlandse en buitenlandse verhuizingen, geboortecijfer en sterftecijfer zien. De binnenlandse verhuizingen, zowel vestiging als vertrek, zorgen voor de meeste dynamiek in de gemeente. Gemiddeld zijn er de afgelopen vijf jaar 675 inwoners gevestigd vanuit binnenlandse migratie en gemiddeld zijn er 628 inwoners vertrokken de afgelopen vijf jaar. De buitenlandse immigratie fluctueert normaliter tussen de 50 en 100 vestigers per jaar, met een uitschieter in 2022 van circa 320 vestigers. De opvang van Oekraïners zal hier mede verantwoordelijk voor zijn.

Figuur 12: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Waterland

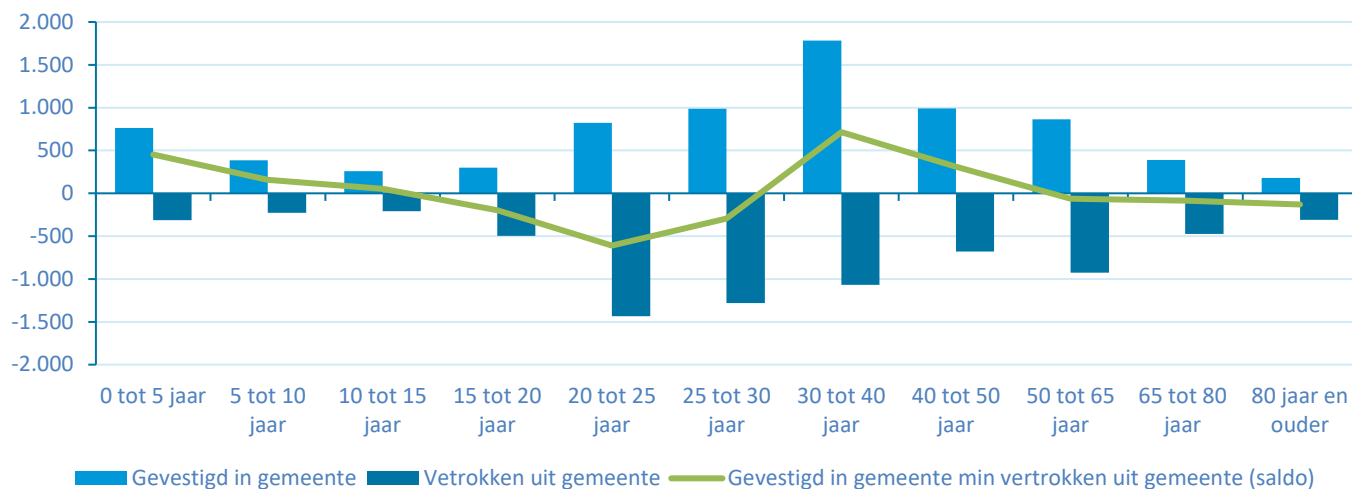


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Jongeren verlaten Waterland, maar dertigers keren terug

In figuur 12 is te zien hoe de leeftijd is opgebouwd van de personen die in- en uitstromen naar of van Waterland in de periode 2012-2021. We zien een sterke uitstroom van jongeren tussen de 15 en 30 jaar (-1.100 personen). We zien daarentegen weer een sterke instroom van de leeftijdsgroep van 30 tot 40 jaar (+1.030 personen). Daarbij is het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar positief. Dit duidt mogelijk op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Waterland.

Figuur 13: Migratiesaldo van personen naar leeftijd in Waterland, 2012 – 2021

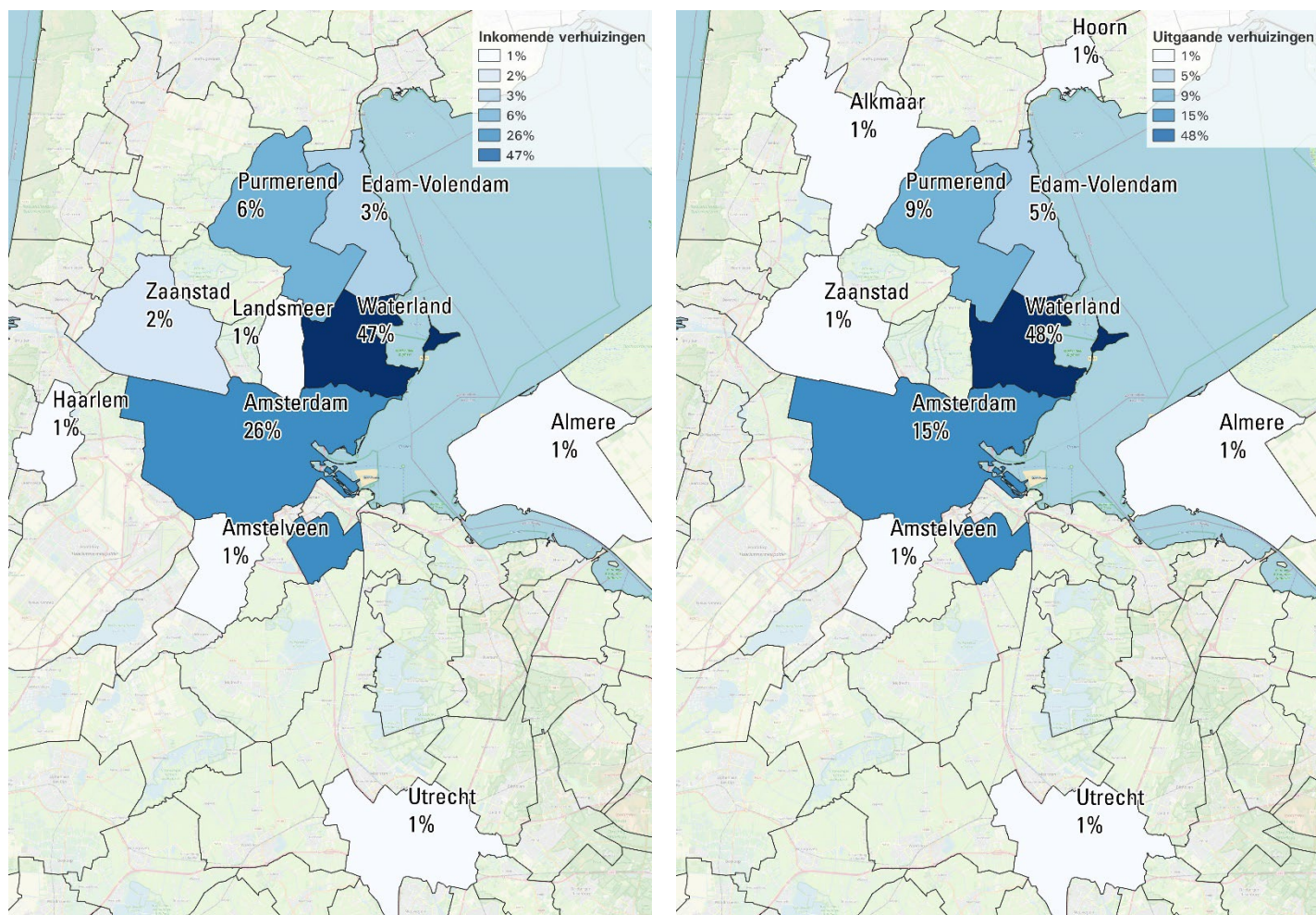


Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021, bewerking Stec Groep (2023).

A4 Sterke verhuisrelatie met gemeente Amsterdam

Van de inkomende verhuizingen tussen 2011 en 2021 vindt zo'n 47% binnen de gemeente plaats. Verder is er een relatief grote instroom vanuit de gemeente Amsterdam te zien (circa 26%). Ook zijn er inkomende stromen zichtbaar uit de gemeenten Purmerend (6%), Edam-Volendam (3%) en Zaanstad (2%). Ook de uitgaande verhuizingen (tussen 2011 en 2021) gaan voornamelijk naar de gemeente Amsterdam (15%). Verder zijn er relatief grote uitgaande verhuisstromen zichtbaar naar de gemeenten Purmerend (9%) en Edam-Volendam (5%).

Figuur 14: Top 10 gemeenten - inkomende (links) en uitgaande (rechts) verhuizingen

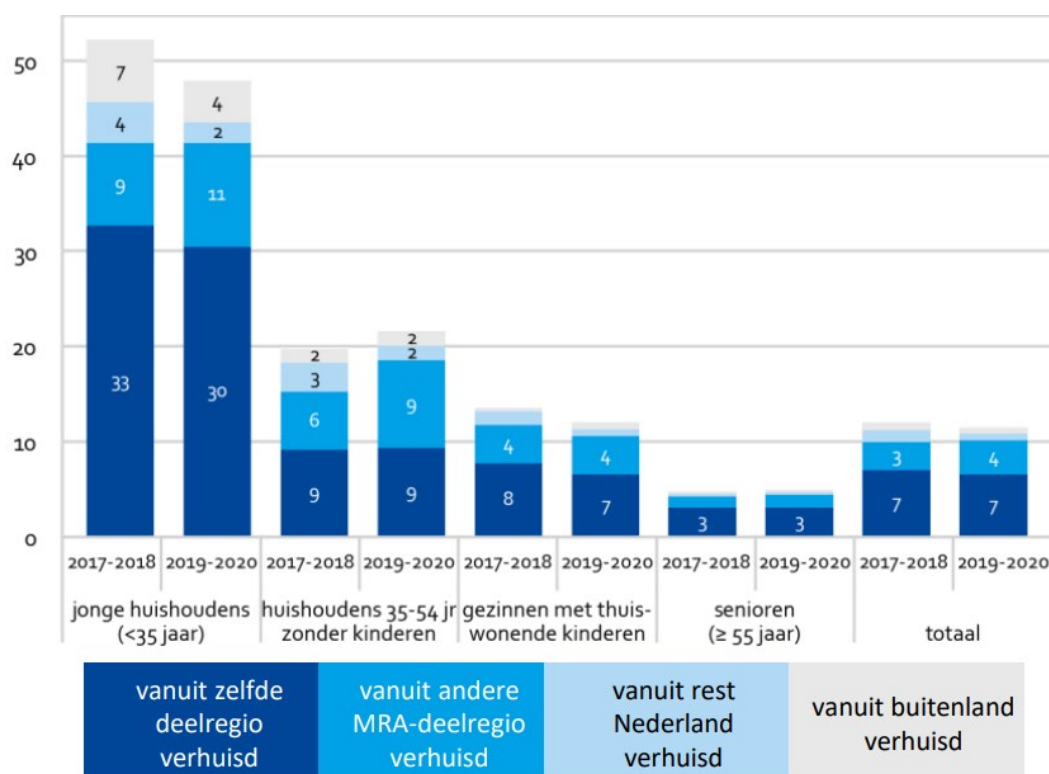


Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021 op basis van beschikbare gegevens CBS, bewerking Stec Groep (2023).

A5 Alle soorten huishoudens trekken naar Waterland

We zien dat voornamelijk alleenstaanden en stellen naar de gemeente Waterland verhuizen. In absolute aantallen is dit de grootste groep die naar de gemeente Waterland gaat (circa 90% van alle inkomende verhuizingen). We constateerde hierboven al een sterke verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam. Daarbij zien we dat dit voornamelijk gezinnen zijn. Circa 40% van alle inkomende verhuizingen vanuit Amsterdam is een gezin.

Figuur 15: Verhuizingen naar en in Waterland naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%)*



Bron: WiMRA, 2021. *verhuisd in de afgelopen twee jaar

Bijlage B: Huidige woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een bondig overzicht van de samenstelling van uw woningvoorraad. Immers, een groot deel van de woningvoorraad staat er nu al. Dit betekent iets voor het vrijspelen en/of aanpasbaar maken van bestaande woningen.

B1 Woningvoorraad gemeente Waterland: circa 7.500 woningen

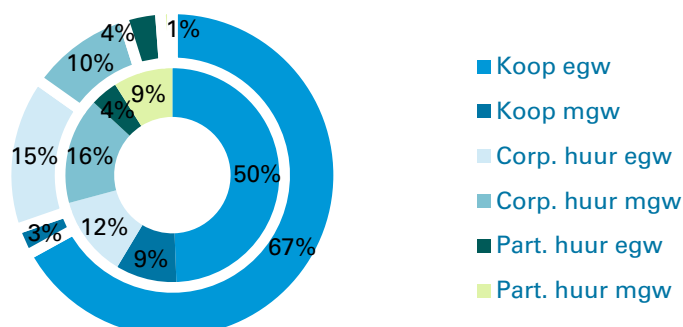
Anno 2023 zijn er in de gemeente Waterland circa 7.500 woningen aanwezig in de gemeente Waterland. Het zwaartepunt van de gemeente is de kern Monnickendam, circa 56% van de totale woningvoorraad bevindt zich huur (4.200 woningen). Het overige deel van de woningvoorraad is voornamelijk verdeeld over zowel Broek in Waterland (circa 1.100 woningen), Marken (circa 885 woningen) en IJpendam (780 woningen). In de overige kernen Watergang, Zuiderwoude, Katwoude, Uitdam en Purmer zijn relatief weinig woningen aanwezig.

B2 Voornamelijk grondgebonden (koop)woningen aanwezig

Als we de woningvoorraad uitsplitsen naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad in de gemeente Waterland voor circa 70% bestaat uit koopwoningen. Zo'n 25% van de woningvoorraad is in het bezit van een corporatie. Het resterende deel zijn particuliere huurwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt hoger dan het gemiddelde van de regio Zaanstreek – Waterland en de MRA.

Als we de woningvoorraad onderverdelen op basis van eigendom en type dan zien we dat circa 67% van de woningen in Waterland een koopeengezinswoning is (buitenste ring). Dat is hoger dan het Nederlands gemiddelde van circa 50% koopeengezinswoningen (binnenste ring). De woningvoorraad bestaat uit circa 3% koopmeergezinswoningen, relatief minder dan het Nederlands gemiddelde van zo'n 9%. Zo'n 15% is een corporatiehuur eengezinswoning en zo'n 10% is een corporatiehuur meergezinswoning. Daarmee kent Waterland relatief minder corporatie huur dan landelijk gemiddeld (28%). Ten slotte is circa 5% van de woningen een particuliere huurwoning. Van de totale woningvoorraad is zo'n 4% een eengezinswoning in de particuliere huursector en zo'n 1% is een meergezinswoning in de particuliere huursector.

Figuur 16: Woningvoorraad naar eigendom en type*



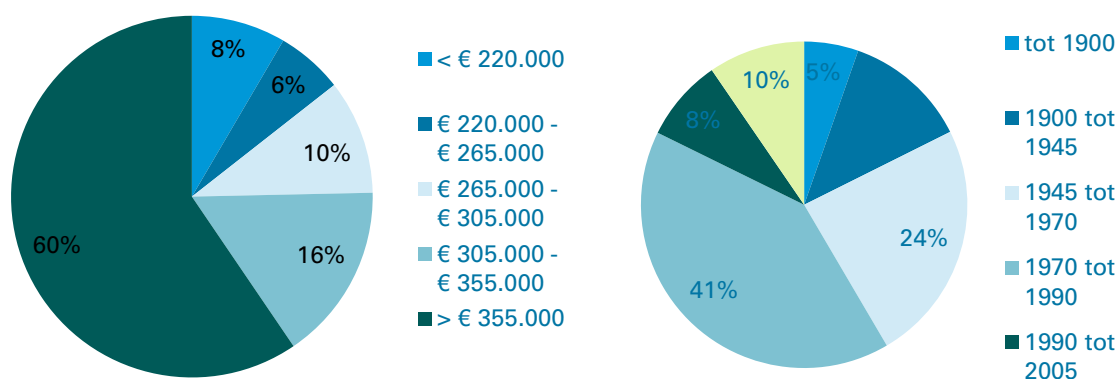
Bron: Lokale Monitor Wonen (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring is gemeente Waterland, binnenste ring Nederland.

B3 Meer dan de helft van de woningvoorraad heeft een waarde hoger dan € 355.000 en is voor circa 42% gebouwd voor 1970

Als we kijken naar de gemiddelde woningwaarde van de woningvoorraad zien we dat de gemiddelde waarde van een woning in de gemeente Waterland circa € 458.000 is. Wanneer we dit indelen in prijsklassen zien we dat het grootste aandeel van de woningvoorraad in Waterland een WOZ-waarde heeft van € 355.000 of hoger (circa 60%).

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Waterland komt een groot deel uit de bouwperiode van 1970 – 1990 (41%) en uit de periode van voor 1970 (42%). Daarnaast is circa 17% gebouwd voor 1945. In alle kleinen kernen inclusief Marken zijn relatief veel oude woningen van voor 1945 aanwezig. De woningen die gebouwd zijn na 2005 zijn relatief veel aanwezig in de kernen Katwoude en Watergang, het gaat hier echter over relatief kleine aantallen. Ook in de kern Broek in Waterland is zo'n 20% van de totale voorraad in de kern gebouwd na 2005.

Figuur 17: Woningvoorraad naar prijsklasse (links) en bouwjaar (rechts)



Bron: WOZ-gegevens gemeente (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

B4 Diverse woningtype vertegenwoordigd in de voorraad

Relatief zijn de meeste woningen in de gemeente Waterland een tussenwoning (circa 41%). In de gemeente zijn ongeveer evenveel vrijstaande woningen als appartementen nodig.

Figuur 18: Woningvoorraad naar type

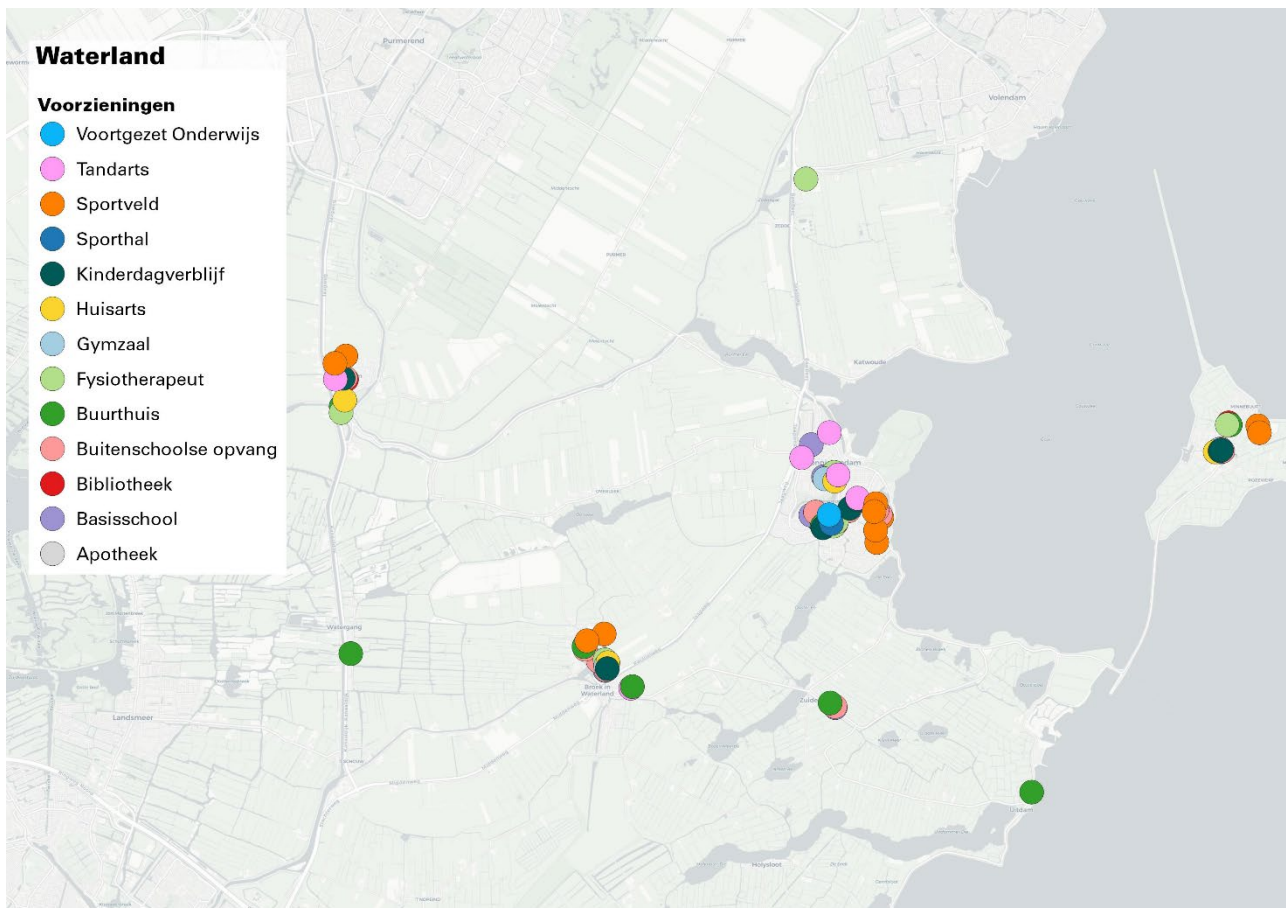


Bron: WOZ-gegevens gemeente (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Bijlage C: Voorzieningen op kernniveau

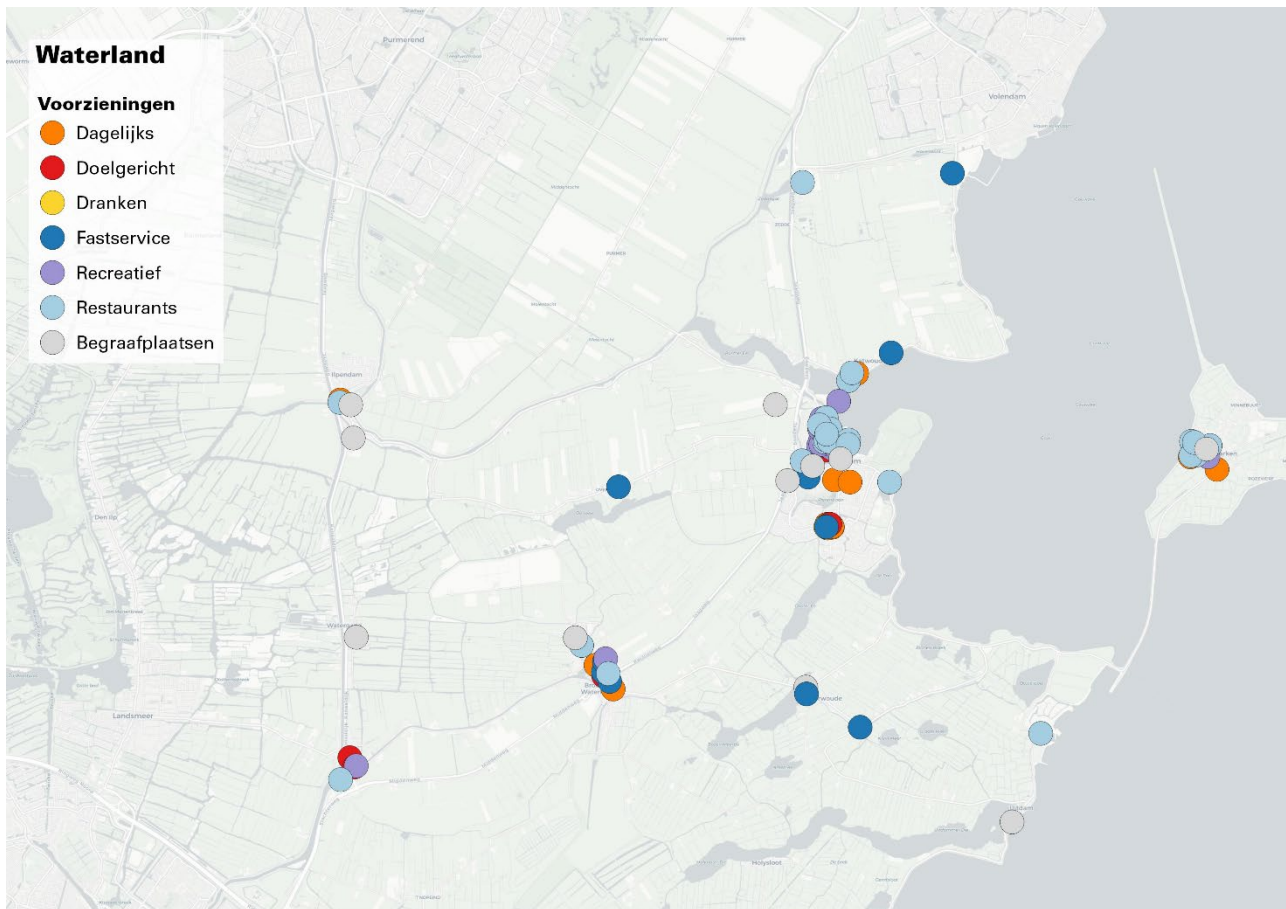
C1 Voorzieningenniveau gemeente Waterland

Figuur 19: Overzicht maatschappelijke voorzieningen gemeente Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 20: Overzicht overige voorzieningen gemeente Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 11: Voorzieningen gemeente Waterland (zie begrippenlijst voor definities)

Branche	Functie	Aantal
Maatschappelijke voorzieningen		
Gezondheidszorg	Huisarts	7
	Apotheek	2
	Fysiotherapeut	8
	Tandarts	6
Totaal		23
Onderwijs	Kinderdagverblijf	7
	BSO	12
	Basisschool	10
	Voortgezet onderwijs	1
Totaal		30
Cultuur	Muziektent	1

	Museum	2
	Galerie	1
	Bibliotheek	4
	Buurthuis	8
Totaal		16
Sport	Zwembad	1
	Gymzaal	4
	Sporthal	1
	Sportvereniging	11
Totaal		17
Totaal maatschappelijke voorzieningen		86
Overige voorzieningen		
Begraafplaats	-	11
Winkels	Dagelijks	20
	Recreatief	22
	Doelgericht	8
Totaal		50
Horeca	Dranken	2
	Fastservice	13
	Restaurants	26
Totaal		41

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 12: Benchmark voorzieningen gemeente Waterland

In de kolom marktruimte/overschot betekent een (+) dat er in theorie nog marktruimte bestaat. Een (-) betekent dat er van deze functie in theorie al teveel aanbod aanwezig is in de gemeente.

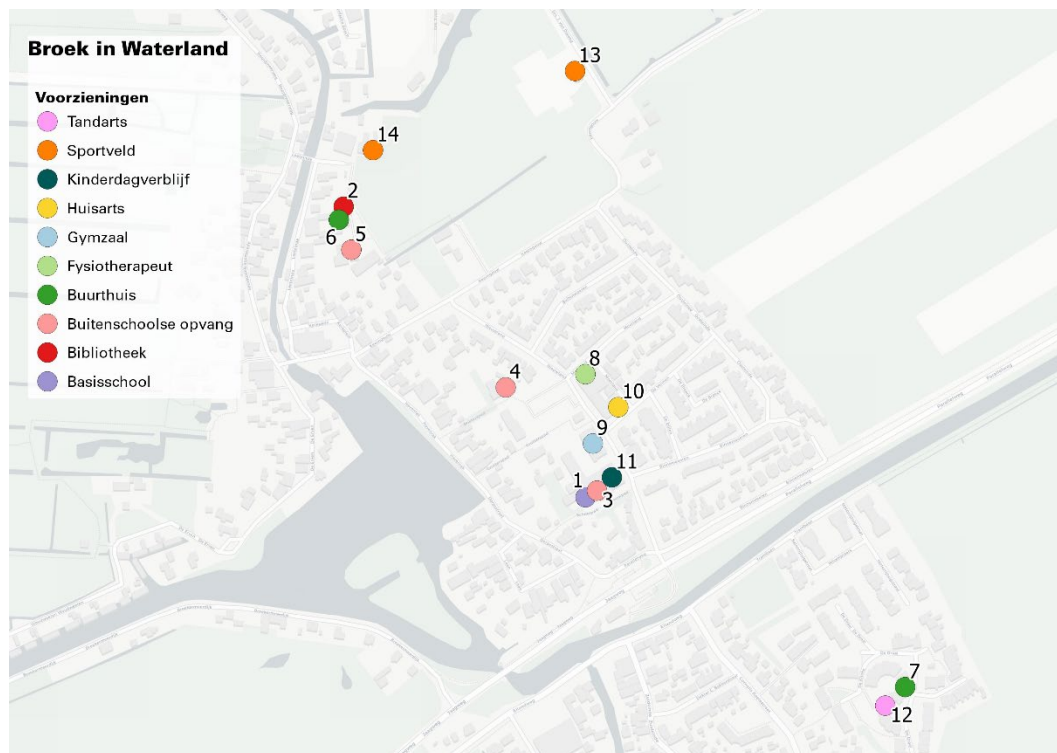
Branche	Functie	Kengetal per 1.000 inwoners	Gemiddel de omvang ¹	Aantal Water-land	Aanbod per 1.000 inwoners	Markt-ruimte/ overschot
Maatschappelijke voorzieningen						
Gezondheids- zorg	Huisarts	0,43	130-150 m ²	7	0,40	+55 tot 60 m ²
	Apotheek	0,13	200-300 m ²	2	0,12	+45 tot 65 m ²
	Fysiotherapeut	0,88	50-55 m ²	8	0,46	+365 tot 400 m ²
	Tandarts	0,52	110 m ²	6	0,35	+120 m ²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	2.025 m ²	7	0,40	+20.945 m ²

	BSO	1	570-600 m ²	12	0,69	+3.045 tot 3.205 m ²
	Basisschool	0,09	5.800 m ²	10	0,58	-49.000 m ²
	Voortgezet onder.	0,07	5.200 m ²	1	0,06	+1.180 m ²
Cultuur	Museum	0,01	150 m ²	2	0,12	-260 m ²
	Galerie	0,01	100 m ²	1	0,06	-75 m ²
	Bibliotheek	0,07	700-900 m ²	4	0,23	-1.950 m ² tot -2.500 m ²
	Buurthuis	0,13	500-600 m ²	8	0,46	-2.900 tot -3.500 m ²
Sport	Zwembad	0,09	735 m ²	1	0,06	+440 m ²
	Gymzaal	0,33	430 m ²	4	0,23	+765 m ²
	Sporthal	0,09	1.200-1.300 m ²	1	0,06	+610 tot +660 m ²
	Voetbalveld	0,43	9.000-9.500 m ²	8	0,46	-5.580 m ²
	Tennisbaan	0,34	550-600 m ²	20	1,15	-7.700 tot - 8.400 m ²
	Overige veldsport	0,19	9.000-9.500 m ²	3	1,73	-240.500 tot - 253.900 m ²
Overige voorzieningen						
Begraafplaats	-	0,38	~5.870 m ²	11	0,63	+ 1.750 tot +2.250 m ²
Winkels²	Dagelijks	-	-	20	1,15	+1.300 m ²
	Recreatief	-	-	22	1,27	+250 m ²
	Doelgericht	-	-	8	0,46	+450 m ²
Horeca	Dranken	0,30	~60 m ²	2	0,12	+185 m ²
	Fastservice	1,05	~40 m ²	13	0,75	+210 m ²
	Restaurants	1,02	~140 m ²	26	1,50	-1.175 m ²

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023. ¹ Bij zowel de gemiddelde omvang als de marktruimte/overschot gaat het om het bruto vloeroppervlak. ²Zie bijlage D voor berekening. De marktruimte voor winkels is alleen op gemeenteniveau bepaald gezien een benchmark op kernniveau niet representatief genoeg is. Dit geldt ook voor de begraafplaatsen.

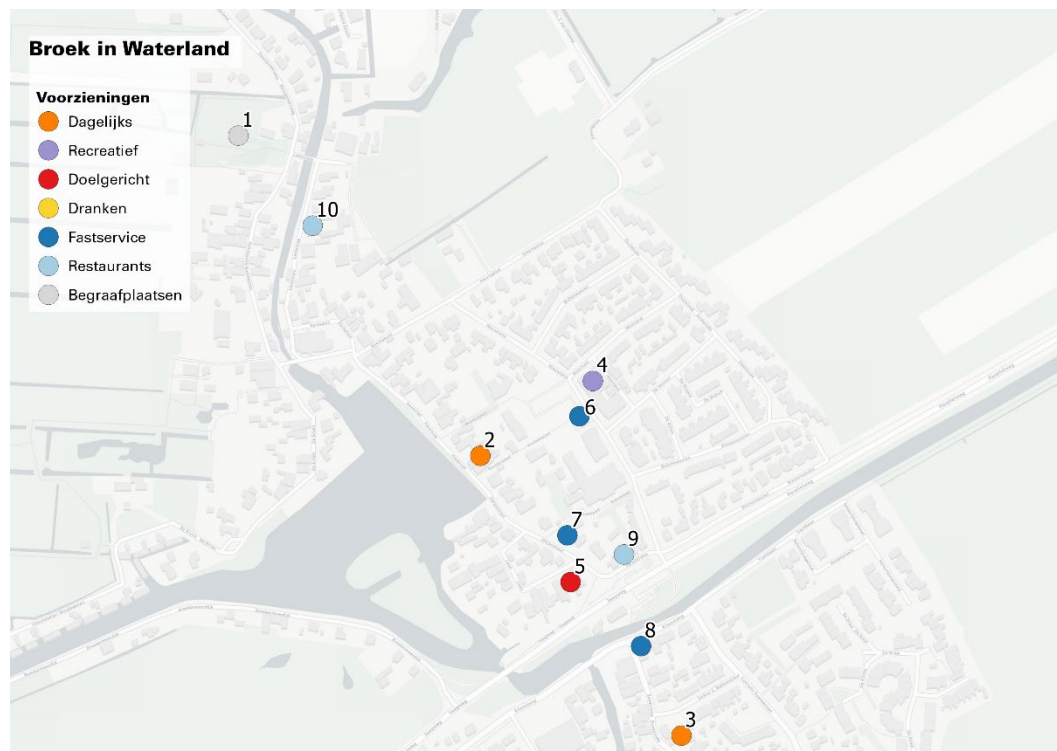
C2 Voorzieningenniveau Broek in Waterland

Figuur 21: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Broek in Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 22: Overzicht overige voorzieningen Broek in Waterland



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 13: Overzicht voorzieningen Broek in Waterland

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Gezondheidszorg	Huisarts	1	163 m ²
	Fysiotherapeut	1	249 m ²
	Tandarts	1	35 m ²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	46 kinderen
	BSO	3	94 kinderen
	Basisschool	1	1.735 m ²
Cultuur	Bibliotheek	1	80 m ²
	Buurthuis	2	795 m ²
Sport	Gymzaal	1	485 m ²
	Sportvereniging	2	4 tennisbanen, 2 voetbalvelden
Totaal		13	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	1	2.900 m ²
Winkels	Dagelijks	2	55 m ²
	Recreatief	1	210 m ²
	Doelgericht	1	235 m ²
Horeca	Fastservice	3	125 m ²
	Restaurant	2	135 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 14: Overzicht voorzieningen Broek in Waterland

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	De Havenridders	Basisschool	1.735 m ²
2	Bibliotheek Broek in Waterland	Bibliotheek	80 m ²
3	De Havenridders	BSO	36 kinderen
4	BSO de Reuze Zwam	BSO	18 kinderen
5	Sportify Kids locatie S.D.O.B.	BSO	40 kinderen
6	Buurthuis Broek in Waterland	Buurthuis	635 m ²
7	Buurthuis De Draai	Buurthuis	160 m ²
8	Fysiotherapie Broek in Waterland	Fysiotherapeut	249 m ²

9	De Havenrakers	Gymzaal	485 m ²
10	Huisartspraktijk S. Tedjoe	Huisarts	163 m ²
11	Kinderdagverblijf 't Elfenbankje	Kinderdagverblijf	46 kinderen
12	Waterlandse Tandartsen	Tandarts	35 m ²
13	ATV Broek in Waterland	Tennisvereniging	4 tennisbanen
14	SV SDOB	Voetbalvereniging	2 voetbalvelden

Overige voorzieningen

1	Begraafplaats Broek in Waterland	-	2.900 m ²
2	C.Pels & Zn.	Winkel – dagelijks	30 m ²
3	't Winkeltje	Winkel – dagelijks	25 m ²
4	Warenhuis Ploeger	Winkel – recreatief	210 m ²
5	Wim Tweewielers	Winkel – doelgericht	35 m ²
6	Cafetaria De Rob	Horeca – fastservice	25 m ²
7	De Witte Swaen	Horeca – fastservice	70 m ²
8	IJs cafetaria Antonio	Horeca – fastservice	30 m ²
9	De Drie Noten	Horeca – restaurant	75 m ²
10	Het Broeker Huis	Horeca - restaurant	60 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 15: Benchmark voorzieningen Broek in Waterland

In de kolom marktruimte/overschot betekent een (+) dat er in theorie nog marktruimte bestaat. Een (-) betekent dat er van deze functie in theorie al teveel aanbod aanwezig is in de gemeente. Het aantal plussen of minnen geeft de hoeveelheid marktruimte en/of overschot weer.

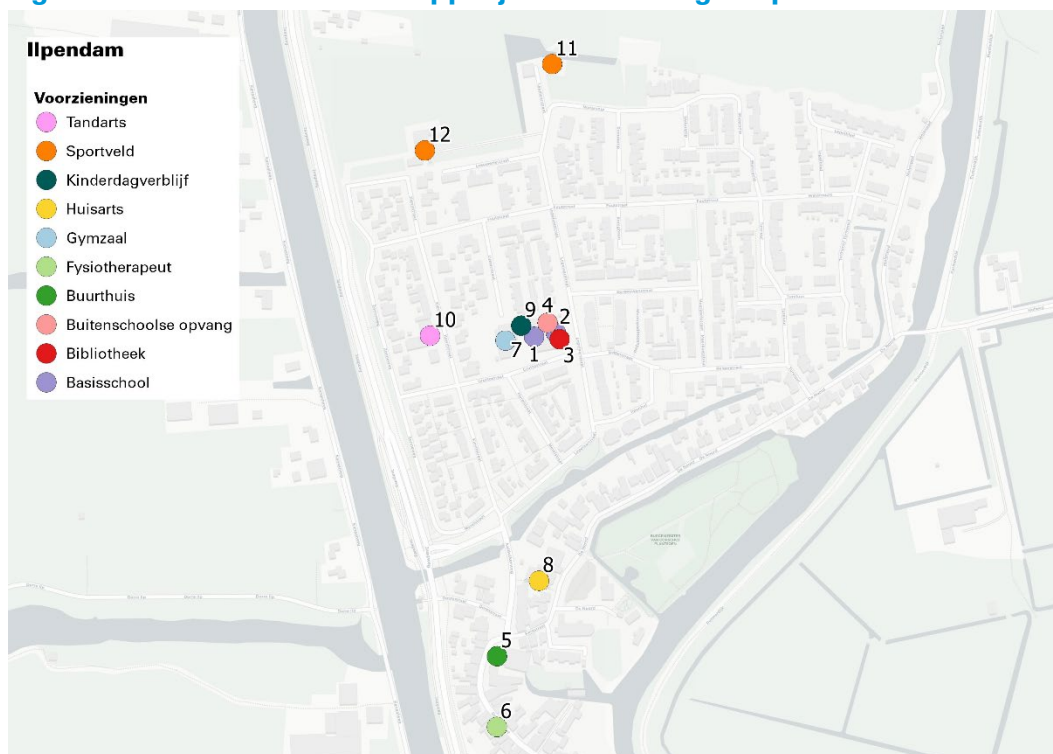
Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte/overschot
Maatschappelijke voorzieningen					
Gezondheidszorg	Huisarts	1	0,43	0,31	+
	Fysiotherapeut	1	0,88	0,31	++
	Tandarts	1	0,52	0,31	+
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	1	0,31	++
	BSO	3	1	0,91	0
	Basisschool	1	0,09	0,31	-
Cultuur	Bibliotheek	1	0,07	0,31	-
	Buurthuis	1	0,13	0,31	-
Sport	Gymzaal	1	0,33	0,31	0

	Voetbalveld	2	0,43	0,62	-
	Tennisbaan	4	0,34	1,24	--
Totaal		17			
Overige voorzieningen					
Begraafplaats	-	1	0,38	0,31	
Winkels	Dagelijks	2	-	0,31	
	Recreatief	1	-	0,31	
	Doelgericht	1	-	0,93	
Horeca	Fastservice	3	1,05	1,24	0
	Restaurant	2	1,02	0,62	-

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

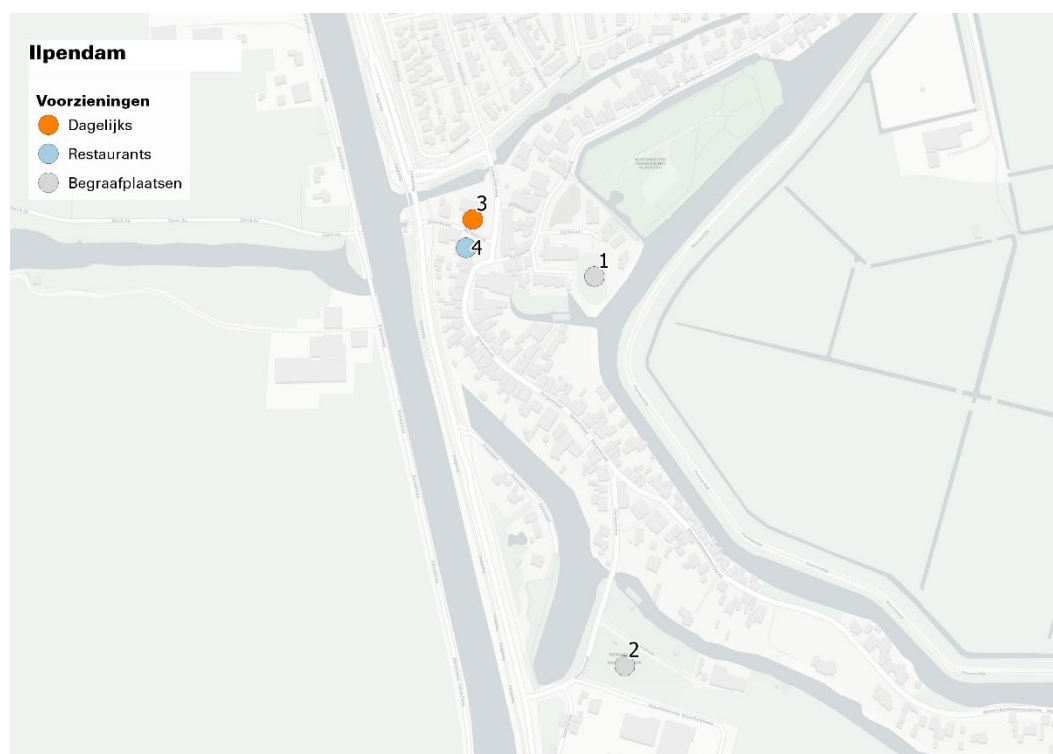
C3 Voorzieningenniveau Ipendam

Figuur 23: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Ipendam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 24: Overzicht overige voorzieningen Ipendam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 16: Overzicht voorzieningen IJpendam

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Gezondheidszorg	Huisarts	1	94 m ²
	Fysiotherapeut	1	59 m ²
	Tandarts	1	75 m ²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	42 m ²
	BSO	1	55 kinderen
	Basisschool	2	1.393 m ²
Cultuur	Muziektent	1	-
	Bibliotheek	1	300 m ²
	Buurthuis	1	670 m ²
Sport	Gymzaal	1	521 m ²
	Sportvereniging	2	3 tennisbanen, 2 voetbalvelden
Totaal		12	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	2	2.800 m ²
Winkels	Dagelijks	1	45 m ²
Horeca	Restaurant	1	89 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 17: Overzicht voorzieningen IJpendam

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	H.M van Randwijk	Basisschool	869 m ²
2	St. Sebastianus	Basisschool	524 m ²
3	Bibliotheek IJpendam	Bibliotheek	300 m ²
4	De Grote Grutto	BSO	55 kinderen
5	Buurthuis IJpendam	Buurthuis	670 m ²
6	Fysio-fitness IJpendam	Fysiotherapeut	59 m ²
7	Gymzaal IJpendam	Gymzaal	521 m ²
8	Huisarts IJpendam	Huisarts	94 m ²
9	De Grote Grutto	Kinderdagverblijf	42 kinderen
10	Tandartspraktijk A. Hooijberg	Tandarts	75 m ²

11	TV IJpendam	Tennisvereniging	3 tennisbanen
12	SV IJpendam	Voetbalvereniging	2 voetbalvelden
-	Muziektent	Openluchttheater	-

Overige voorzieningen

1	Begraafplaats IJpendam	-	1.400 m ²
2	RK begraafplaats IJpendam	-	1.400 m ²
3	Anne & Co	Winkel – dagelijks	45 m ²
4	Het Wapen van IJpendam	Horeca – restaurant	89 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

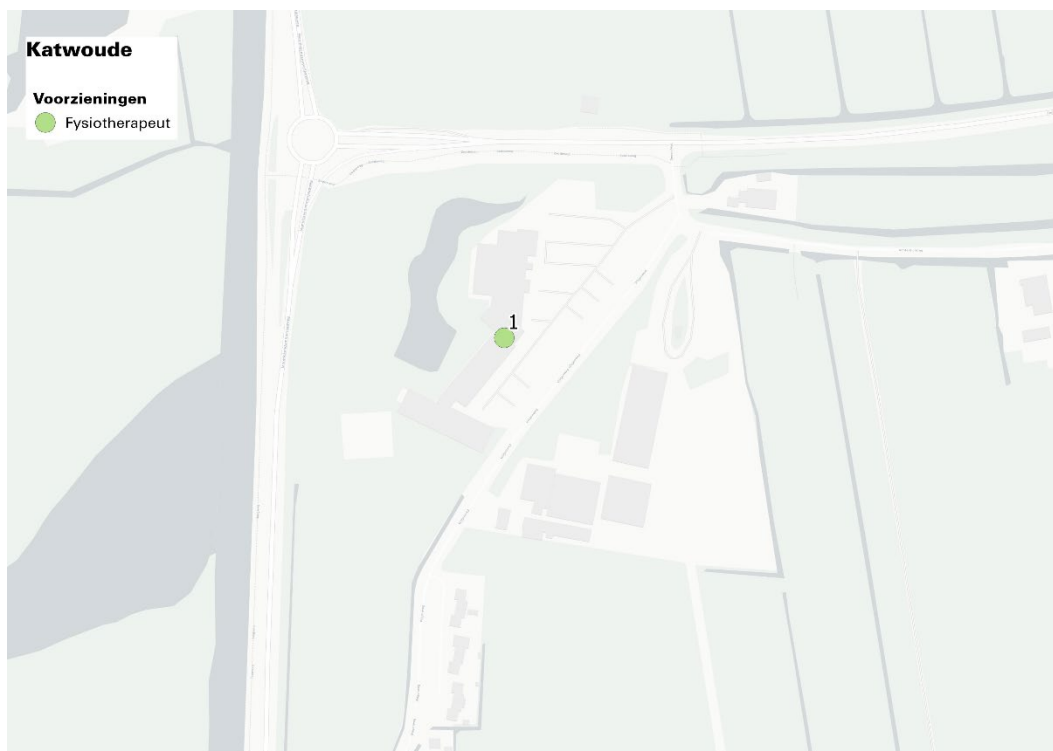
Tabel 18: Benchmark voorzieningen IJpendam

Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Gezondheidszorg	Huisarts	1	0,43	0,54	-
	Fysiotherapeut	1	0,88	0,54	++
	Tandarts	1	0,52	0,54	0
Onderwijs	Kinderdagverblijf	1	1	0,54	++
	BSO	1	1	0,54	++
	Basisschool	2	0,09	1,08	--
Cultuur	Bibliotheek	1	0,07	0,54	-
	Buurthuis	1	0,13	0,54	-
Sport	Gymzaal	1	0,33	0,54	-
	Voetbalveld	2	0,43	1,08	--
	Tennisbaan	3	0,34	2,17	--
Totaal		15			
Overige voorzieningen					
Begraafplaats	-	2		1,08	
Winkels	Dagelijks	1		0,54	
Horeca	Restaurant	1	1,02	0,54	+

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

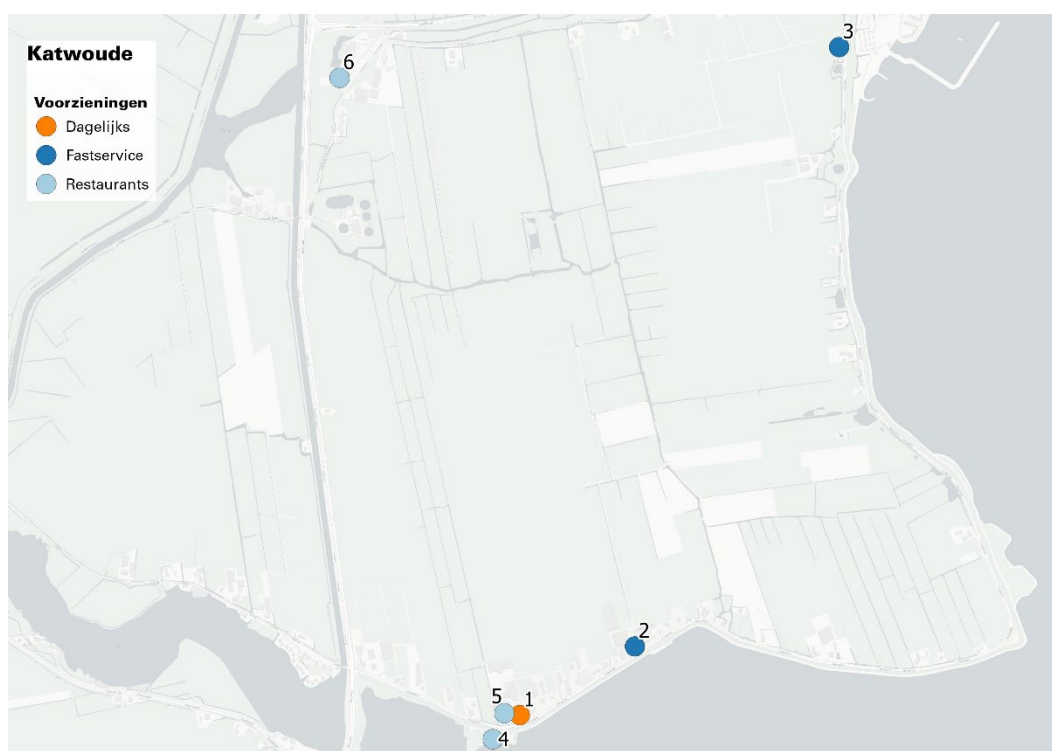
C4 Voorzieningenniveau Katwoude

Figuur 25: Overzicht voorzieningen Katwoude



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 26: Overzicht overige voorzieningen Katwoude



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 19: Overzicht voorzieningen Katwoude

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Gezondheidszorg	Fysiotherapeut	1	-
Totaal		1	
Overige voorzieningen			
Winkels	Dagelijks	1	90 m ²
Horeca	Fastservice	2	50 m ²
	Restaurant	3	910 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 20: Overzicht voorzieningen Katwoude

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	Fysiotherapiepraktijk Be Well Too	Fysiotherapeut	-
Overige voorzieningen			
1	Henri Willig	Winkel – dagelijks	90 m ²
2	Het Hart van Katwoude	Horeca – fastservice	40 m ²
3	Willem Honingh	Horeca – fastservice	10 m ²
4	De Zeilhoek	Horeca – restaurant	210 m ²
5	Jacob	Horeca – restaurant	150 m ²
6	Van der Valk	Horeca – restaurant	550 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 21: Benchmark voorzieningen Katwoude

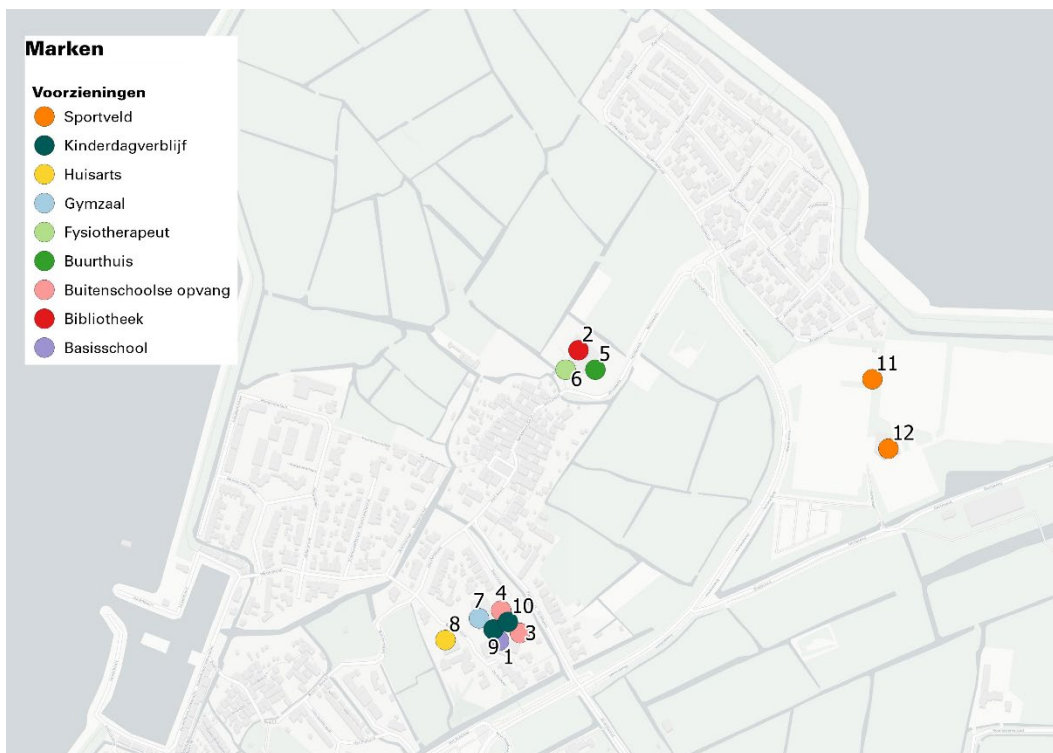
Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Gezondheidszorg	Fysiotherapeut	1	0,88	3,08	--
Totaal		1			
Overige voorzieningen					
Winkels	Dagelijks	1	-	3,08	
Horeca	Fastservice	2	1,05	6,15	-

Restaurant	3	1,02	9,23	--
------------	---	------	------	----

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

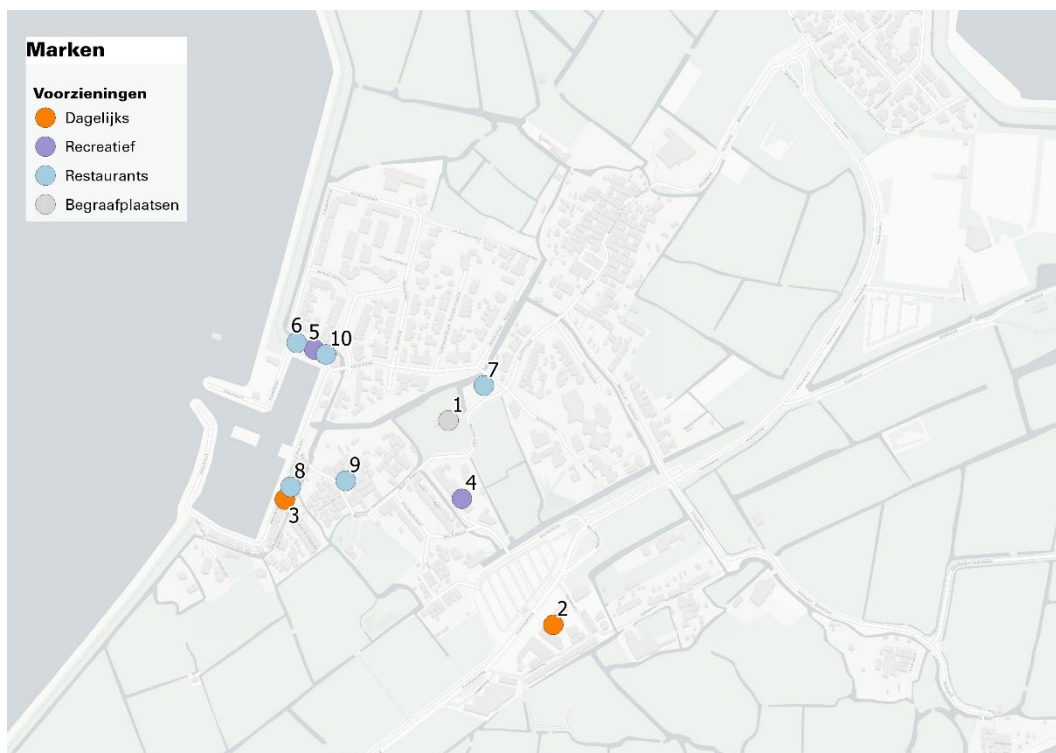
C5 Voorzieningenniveau Marken

Figuur 27: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Marken



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 28: Overzicht overige voorzieningen Marken



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 22: Overzicht voorzieningen Marken

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Gezondheidszorg	Huisarts	1	125 m ²
	Apotheek	1	40 m ²
	Fysiotherapeut	1	97 m ²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	2	32 kinderen
	BSO	2	38 kinderen
	Basisschool	1	1.260 m ²
Cultuur	Museum	1	150 m ²
	Bibliotheek	1	500 m ²
	Buurthuis	1	1070 m ²
Sport	Gymzaal	1	360 m ²
	Sportvereniging	2	3 tennisbanen, 2 voetbalvelden
Totaal		16	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	1	800 m ²
Winkels	Dagelijks	2	375 m ²
	Recreatief	2	45 m ²
Horeca	Restaurant	5	410 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 23: Overzicht voorzieningen Marken

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	De Rietlanden	Basisschool	1.260 m ²
2	Bibliotheek Marken	Bibliotheek	500 m ²
3	Speelkamer BSO Marken	BSO	17 kinderen
4	Sportify Kids Marken	BSO	21 kinderen
5	Buurthuis Marken	Buurthuis	1070 m ²
6	Fysiogroep Waterland	Fysiotherapeut	97 m ²
7	De Rietlanden	Gymzaal	360 m ²
8	Huisartsenpraktijk Marken	Huisarts	125 m ²

9	Peuteropvang de Kladdegatjes	Kinderdagverblijf	16 kinderen
10	KDV de Beertjes	Kinderdagverblijf	16 kinderen
11	Tennisclub Marken	Tennisvereniging	3 tennisbanen
12	SV Marken	Voetbalvereniging	2 voetbalvelden
Overige voorzieningen			
1	Begraafplaats Marken	-	800 m ²
2	Albert Heijn	Winkel – dagelijks	355 m ²
3	Het Snoephuisje van Marken	Winkel – dagelijks	20 m ²
4	't Marker Beertje	Winkel – recreatief	15 m ²
5	Zo!	Winkel – recreatief	30 m ²
6	De Taanketel	Horeca – restaurant	80 m ²
7	De Verkeerde Wereld	Horeca – restaurant	65 m ²
8	Taverne de Visscher	Horeca – restaurant	60 m ²
9	Hof van Marken	Horeca – restaurant	120 m ²
10	Land en Zeezicht	Horeca – restaurant	85 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 24: Benchmark voorzieningen Marken

Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Gezondheidszorg	Huisarts	1	0,43	0,58	-
	Fysiotherapeut	1	0,88	0,58	++
Onderwijs	Kinderdagverblijf	2	1	1,15	-
	BSO	2	1	1,15	-
	Basisschool	1	0,09	0,58	--
Cultuur	Museum	1	0,01	0,58	--
	Bibliotheek	1	0,07	0,58	--
	Buurthuis	1	0,13	0,58	--
Sport	Gymzaal	1	0,33	0,58	-
	Voetbalveld	2	0,43	1,15	--
	Tennisbaan	3	0,34	1,73	--
Totaal		14			

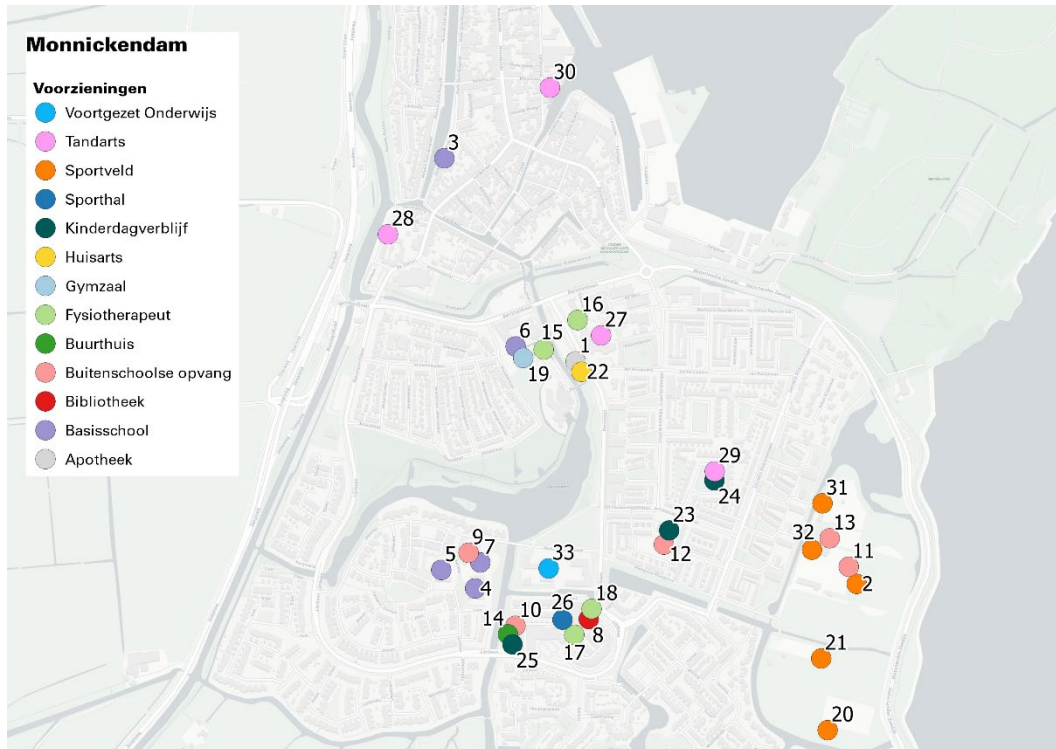
Overige voorzieningen

Begraafplaats	-	1	0,38	0,58	
Winkels	Dagelijks	2	-	1,15	
	Recreatief	2	-	1,15	
Horeca	Restaurant	5	1,02	2,88	--

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

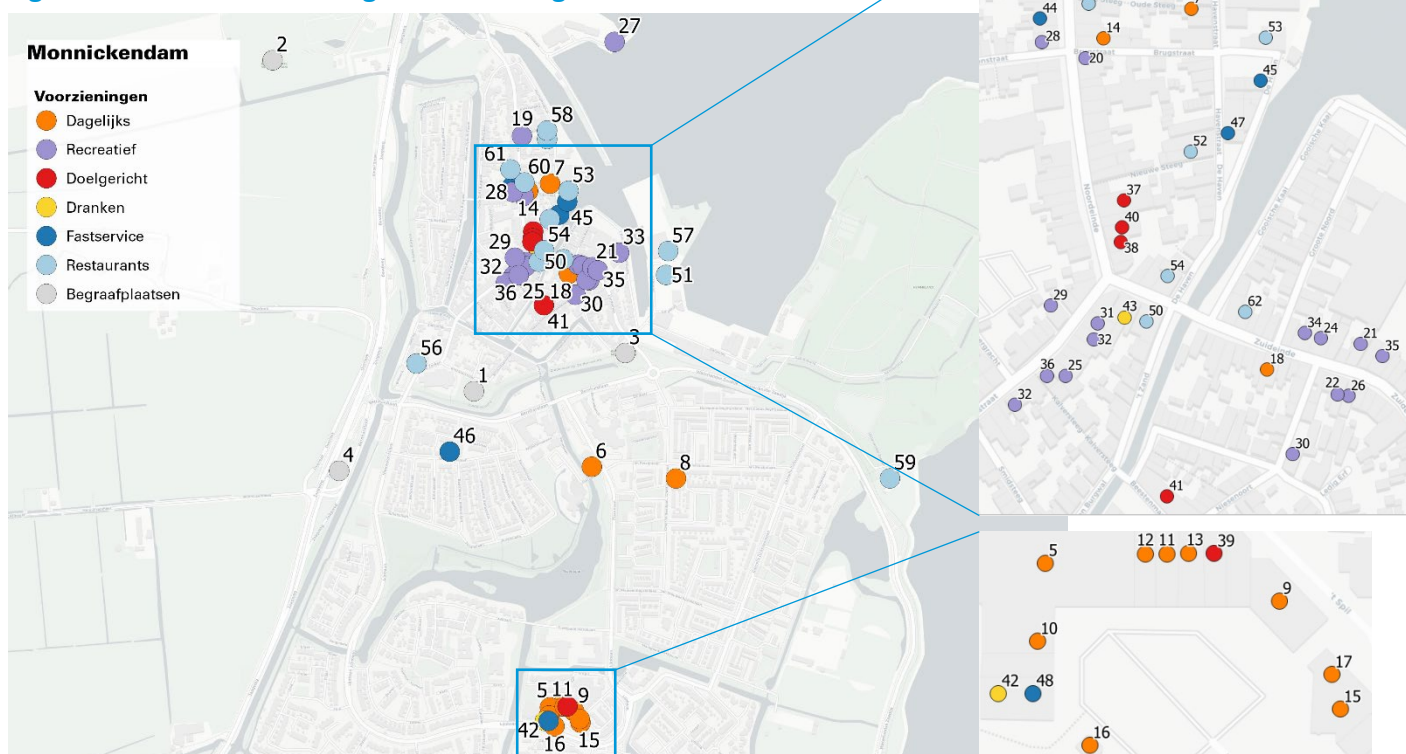
C6 Voorzieningenniveau Monnickendam

Figuur 29: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Monnickendam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 30: Overzicht overige voorzieningen Monnickendam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 25: Overzicht voorzieningen Monnickendam

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Gezondheidszorg	Huisarts	4	645 m ²
	Apotheek	1	50 m ²
	Fysiotherapeut	4	327 m ² *
	Tandarts	4	386 m ² **
Onderwijs	Kinderdagverblijf	3	127 kinderen
	BSO	5	145 kinderen
	Basisschool	5	5.275 m ²
	Voortgezet onderwijs	1	298 kinderen
Cultuur	Museum	1	150 m ²
	Galerie	1	40 m ²
	Bibliotheek	1	873 m ²
	Buurthuis	1	1.000 m ²
Sport	Zwembad	1	735 m ²
	Gymzaal	1	489 m ²
	Sporthal	1	2243 m ²
	Sportvereniging	6	1 atletiekveld, 1 hockeyveld, 1 honkbalveld, 10 tennisbanen, 2 voetbalvelden
Totaal		40	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	4	18.800 m ²
Winkels	Dagelijks	14	2.254 m ²
	Recreatief	18	1.075 m ²
	Doelgericht	5	922 m ²
Horeca	Dranken	2	115 m ²
	Fastservice	6	265 m ²
	Restaurants	13	1.718 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023). * de afmetingen van 2 praktijken ontbreken, ** de afmetingen van 1 praktijk ontbreekt

Tabel 26: Overzicht voorzieningen Monnickendam

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	Apotheek Monnickendam	Apotheek	50 m ²
2	Atletiek vereniging Monnickendam	Atletiekvereniging	1 atletiekveld
3	De Binnendijk	Basisschool	870 m ²
4	De Blauwe Ster	Basisschool	1.380 m ²
5	De Fuut	Basisschool	795 m ²
6	De Gouwzee	Basisschool	1.435 m ²
7	De Verwondering	Basisschool	795 m ²
8	Bibliotheek Monnickendam	Bibliotheek	873 m ²
9	Kunst & Kidz	BSO	50 kinderen
10	Sportify Kids locatie de Bolder	BSO	30 kinderen
11	SKW sport in natuur BSO	BSO	25 kinderen
12	BSO de GVR	BSO	20 kinderen
13	BSO Buitenrijk	BSO	20 kinderen
14	De Bolder	Buurthuis	1000 m ²
15	Fysiogroep Waterland – Wilhelminalaan	Fysiotherapeut	-
16	Fysiogroep Waterland – Swaensborch	Fysiotherapeut	145 m ²
17	Kernpraktijken fysiotherapie Ooster Ee	Fysiotherapeut	182 m ²
18	TRC Fysiotherapie	Fysiotherapeut	-
19	Marijkehal	Gymzaal	489 m ²
20	Waterlandse Hockey Club	Hockeyclub	1 hockeyveld
21	Sullivan's Green Devils	Honk- en softbal club	1 honkbalveld
22	Huisartsen Monnickendam	Huisarts	645 m ²
23	Kinderopvang Waterland	Kinderdagverblijf	79 kinderen
24	Mini's Kinderdagpaleis	Kinderdagverblijf	22 kinderen
25	Stichting CO-Nijntje	Kinderdagverblijf	26 kinderen
26	Sporthal 't Spil	Sporthal	2243 m ²
27	Tandartspraktijk Monnickendam	Tandarts	214 m ²
28	Tandartspraktijk de Krom	Tandarts	-
29	Tandheelkundig Centrum Monnickendam – Berkhoutplantsoen	Tandarts	105 m ²

30	Tandheelkundig Centrum Monnickendam – De Haven	Tandarts	67 m ²
31	Tennisclub Monnickendam	Tennisvereniging	10 tennisbanen
32	VV Monnickendam	Voetbalvereniging	2 voetbalvelden
33	Bernard Nieuwentijt	Voortgezet onderwijs	298 kinderen
34	Emmy Buys	Galerie	40 m ²
35	Museum de Speeltoren	Museum	150 m ²
-	Sportfondsenbad Monnickendam	Zwembad	735 m ²

Overige voorzieningen

1	Begraafplaats Kloosterstraat	-	3.100 m ²
2	Begraafplaats Kloosterdijk	-	14.000 m ²
3	Joodse begraafplaats	-	400 m ²
4	RK begraafplaats	-	1.300 m ²
5	Albert Heijn	Winkel – dagelijks	1.025 m ²
6	Apotheek Monnickendam	Winkel – dagelijks	50 m ²
7	De Wolf	Winkel – dagelijks	30 m ²
8	DekaMarkt	Winkel – dagelijks	581 m ²
9	Etos	Winkel – dagelijks	137 m ²
10	Gall & Gall	Winkel – dagelijks	16 m ²
11	Gotjé	Winkel – dagelijks	45 m ²
12	Bakkerij Koning	Winkel – dagelijks	55 m ²
13	Keurslager	Winkel – dagelijks	45 m ²
14	Mastenbroek	Winkel – dagelijks	55 m ²
15	Primera	Winkel – dagelijks	80 m ²
16	Vispaleis 't Spil	Winkel – dagelijks	20 m ²
17	Wine Affairs	Winkel – dagelijks	70 m ²
18	Zuid Delicatessen	Winkel – dagelijks	45 m ²
19	Avontuur in Miniatuur	Winkel – recreatief	45 m ²
20	Boutique Carin	Winkel – recreatief	35 m ²
21	Bril & Lens	Winkel – recreatief	70 m ²
22	Gezustersj	Winkel – recreatief	85 m ²
23	Kreatiek Neijzen	Winkel – recreatief	25 m ²
24	Kunst & Curiosa	Winkel – recreatief	60 m ²
25	Labmusic	Winkel – recreatief	25 m ²
26	Liefde keer 3	Winkel – recreatief	45 m ²

27	Marina Monnickendam	Winkel – recreatief	60 m ²
28	Millennium mode	Winkel – recreatief	30 m ²
29	Nimo Boek	Winkel – recreatief	155 m ²
30	Planstudio Monnickendam	Winkel – recreatief	50 m ²
31	Remco's mode	Winkel – recreatief	80 m ²
32	Sako Juwelier	Winkel – recreatief	45 m ²
33	Kinderboetiek Sanny	Winkel – recreatief	85 m ²
34	Style Fashion & living	Winkel – recreatief	95 m ²
35	Suit Inc.	Winkel – recreatief	50 m ²
36	't Winkeltje	Winkel – recreatief	35 m ²
37	Ber Koning	Winkel – doelgericht	380 m ²
38	Bloematelier Roos	Winkel – doelgericht	40 m ²
39	Blooming	Winkel – doelgericht	75 m ²
40	Faunaland Beesje	Winkel – doelgericht	85 m ²
41	Doe Het Zelf Centrum De Jon	Winkel – doelgericht	342 m ²
42	Bijna Thuis	Horeca – dranken	45 m ²
43	Café 1614	Horeca – dranken	70 m ²
44	De Dolfijn	Horeca – fastservice	60 m ²
45	Dolci & Gelati	Horeca – fastservice	15 m ²
46	Eilat	Horeca – fastservice	30 m ²
47	Eterij Bob en Co	Horeca – fastservice	65 m ²
48	Pim In	Horeca – fastservice	50 m ²
49	Theetuin Overleek	Horeca – fastservice	45 m ²
50	Beuqz	Horeca – restaurant	125 m ²
51	Bierderij Waterland	Horeca – restaurant	400 m ²
52	De Koperen Vis	Horeca – restaurant	100 m ²
53	De Ouwe Blauwe	Horeca – restaurant	115 m ²
54	De Waegh	Horeca – restaurant	75 m ²
55	Four Seasons	Horeca – restaurant	170 m ²
56	Jade City	Horeca – restaurant	105 m ²
57	Joon	Horeca – restaurant	100 m ²
58	Los del Puerto	Horeca – restaurant	50 m ²
59	Mirror Paviljoen	Horeca – restaurant	160 m ²
60	NaangNuan	Horeca – restaurant	70 m ²
61	Posthoorn	Horeca – restaurant	198 m ²

62

Zwarthoed

Horeca – restaurant

50 m²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 27: Benchmark voorzieningen Monnickendam

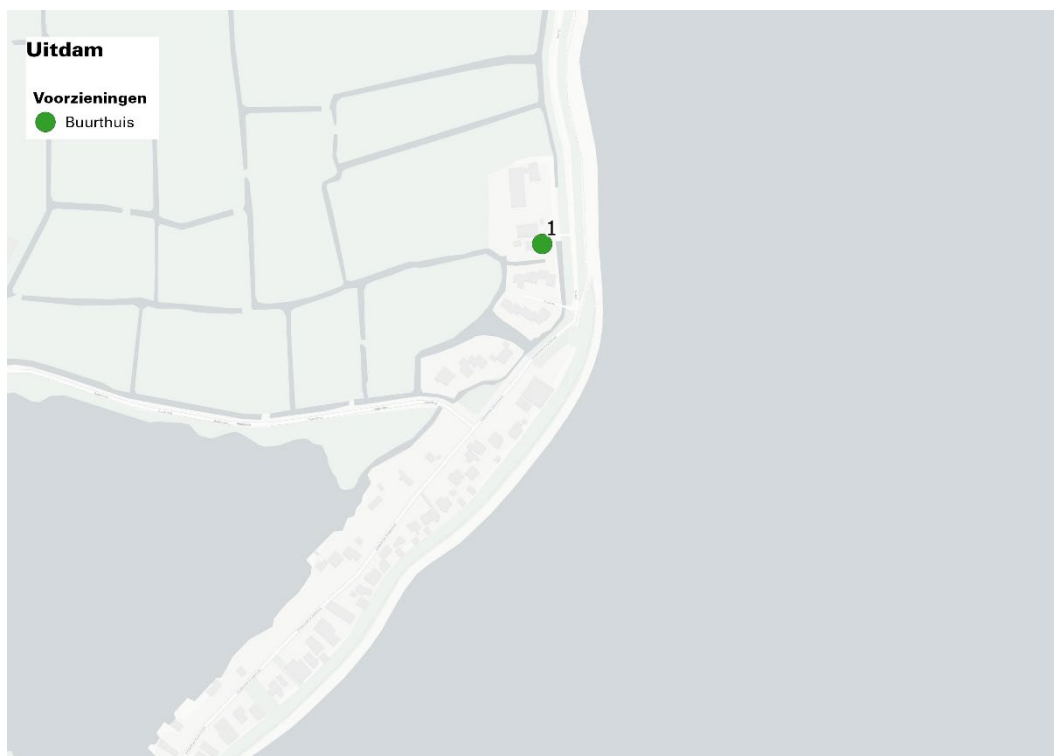
Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Gezondheidszorg	Huisarts	4	0,43	0,41	0
	Apotheek	1	0,13	0,10	0
	Fysiotherapeut	4	0,88	0,41	++
	Tandarts	4	0,52	0,41	+
Onderwijs	Kinderdagverblijf	3	1	0,31	++
	BSO	5	1	0,52	++
	Basisschool	5	0,09	0,52	--
	Voortgezet o.	1	0,07	0,10	0
Cultuur	Museum	1	0,01	0,10	0
	Galerie	1	0,01	0,10	0
	Bibliotheek	1	0,07	0,10	0
	Buurthuis	1	0,13	0,10	0
Sport	Zwembad	1	0,09	0,10	0
	Gymzaal	1	0,33	0,10	+
	Sporthal	1	0,09	0,10	0
	Voetbalveld	2	0,43	0,22	+
	Tennisbaan	10	0,34	1,04	--
	Overige veldsporten	3	0,19	0,31	-
Totaal		44			
Overige voorzieningen					
Begraafplaats	-	4	0,38	0,41	
Winkels	Dagelijks	14	-	1,45	
	Recreatief	18	-	1,87	
	Doelgericht	5	-	0,52	
Horeca	Dranken	2	0,30	0,21	0
	Fastservice	6	1,05	0,62	+

Restaurant	13	1,02	1,35	-
------------	----	------	------	---

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

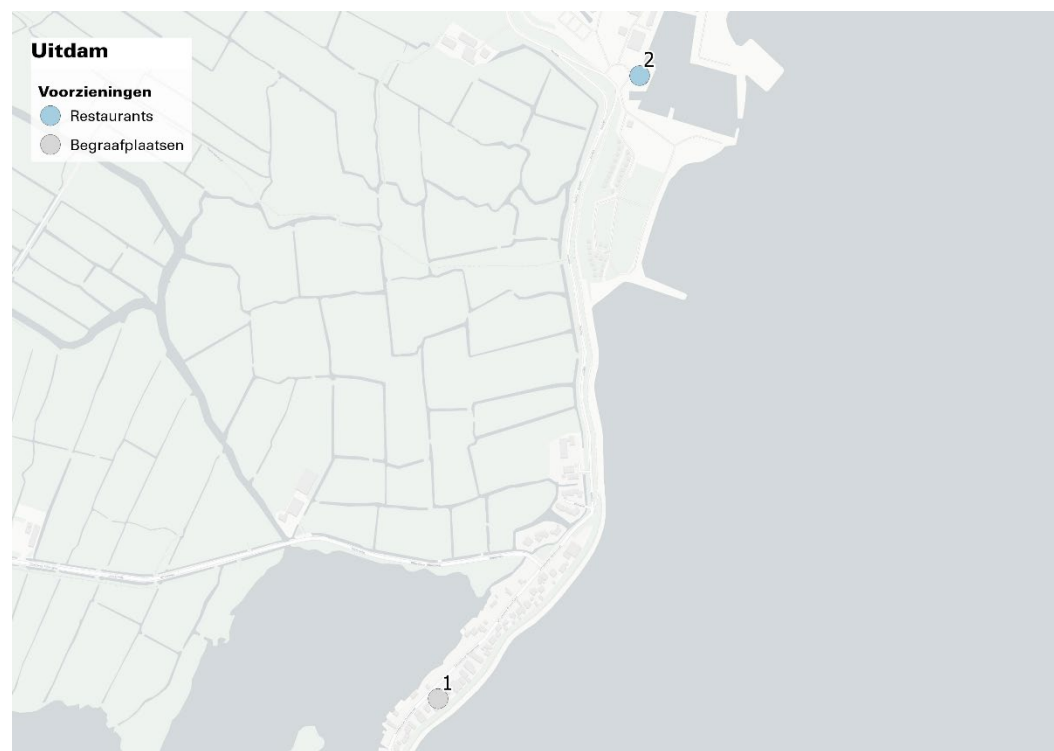
C7 Voorzieningenniveau Uitdam

Figuur 31: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Uitdam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 32: Overzicht overige voorzieningen Uitdam



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 28: Overzicht voorzieningen Uitdam

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Cultuur	Buurthuis	1	140 m ²
Totaal		1	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	1	400 m ²
Horeca	Restaurants	1	300 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 29: Overzicht voorzieningen Uitdam

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	Buurthuis Uitdam	Buurthuis	140 m ²
Overige voorzieningen			
1	Begraafplaats Uitdammer Dorpsstraat	-	400 m ²
2	Poort van Amsterdam	Horeca – restaurant	300 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

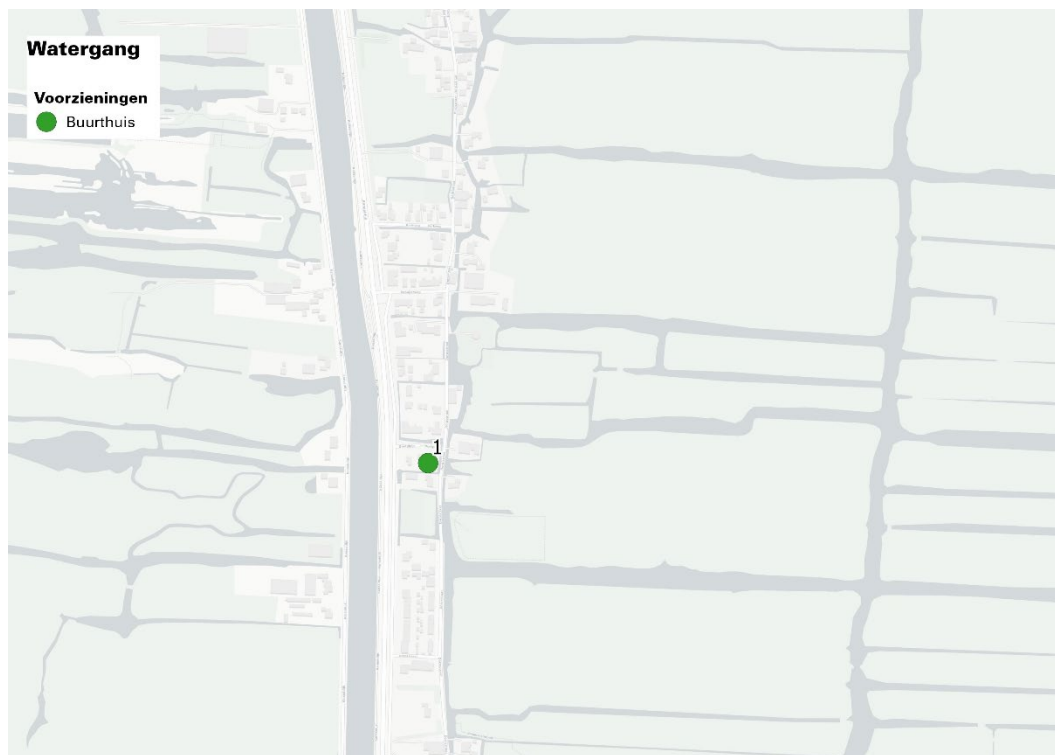
Tabel 30: Benchmark voorzieningen Uitdam

Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Cultuur	Buurthuis	1	0,13	7,14	--
Totaal		1			
Overige voorzieningen					
Begraafplaats	-	1	0,38	7,14	
Horeca	Restaurant	1	1,02	7,14	-

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

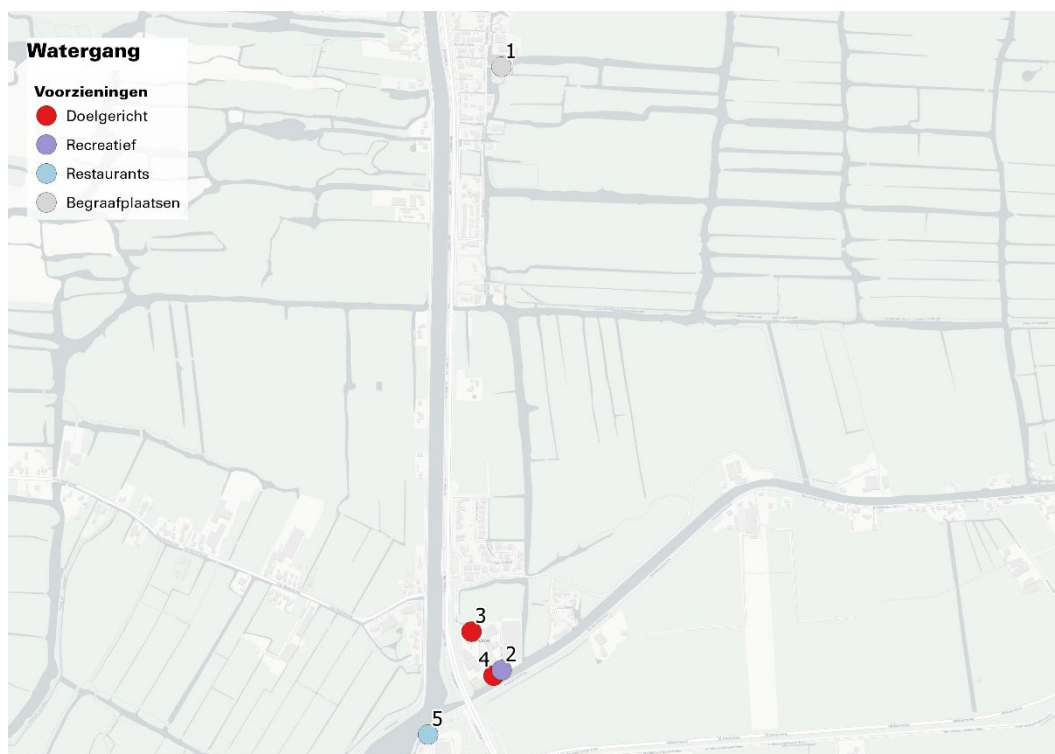
C8 Voorzieningenniveau Watergang

Figuur 33: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Watergang



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 34: Overzicht overige voorzieningen Watergang



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 31: Overzicht voorzieningen Watergang

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Cultuur	Buurthuis	1	306 m ²
Totaal		1	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	1	1.100 m ²
Winkels	Recreatief	1	60 m ²
	Doelgericht	2	1.009 m ²
Horeca	Restaurant	1	100 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 32: Overzicht voorzieningen Watergang

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	Buurthuis Watergang (de Nieuwe Boet)	Buurthuis	306 m ²
Overige voorzieningen			
1	Begraafplaats Dorpsstraat	-	1.100
2	Le Chic	Winkel – recreatief	60
3	123Keukens & Apparatuur	Winkel – doelgericht	801
4	Westend zonwerking en rolluiken	Winkel – doelgericht	208
5	Dijks	Horeca – restaurant	100

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 33: Benchmark voorzieningen Watergang

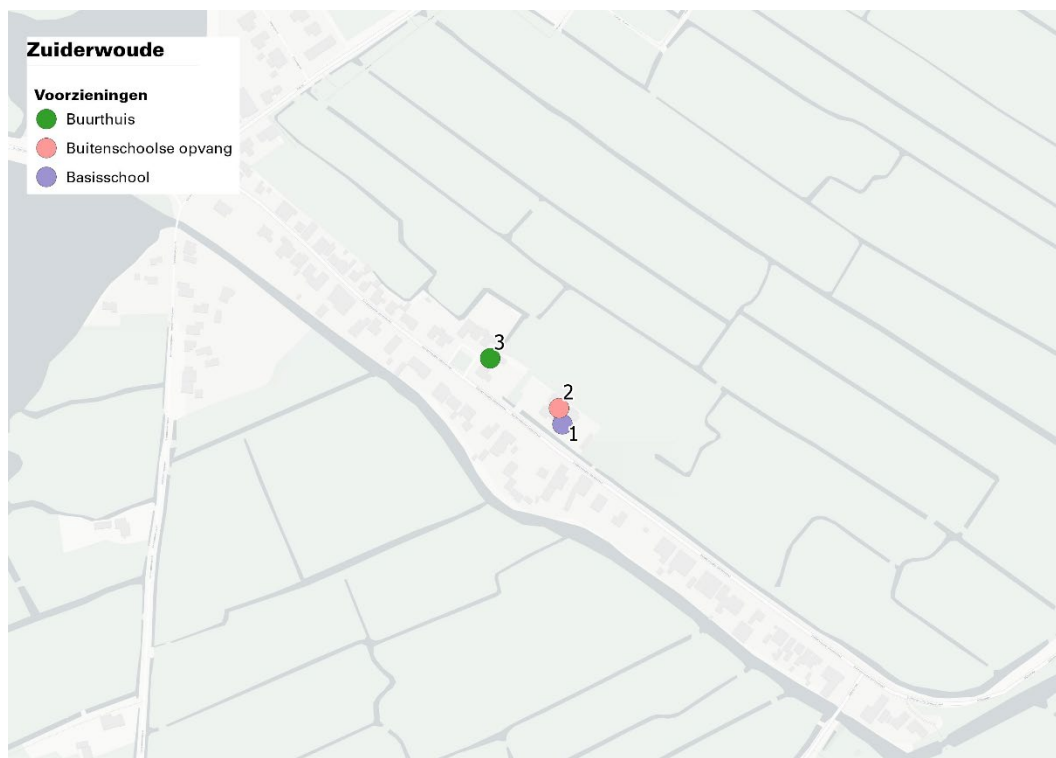
Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Cultuur	Buurthuis	1	0,13	1,79	--
Totaal		1			
Overige voorzieningen					
Begraafplaats	-	1	0,38	1,79	

Winkels	Recreatief	1	-	1,79	
	Doelgericht	2	-	3,57	
Horeca	Restaurant	1	1,02	1,79	0

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

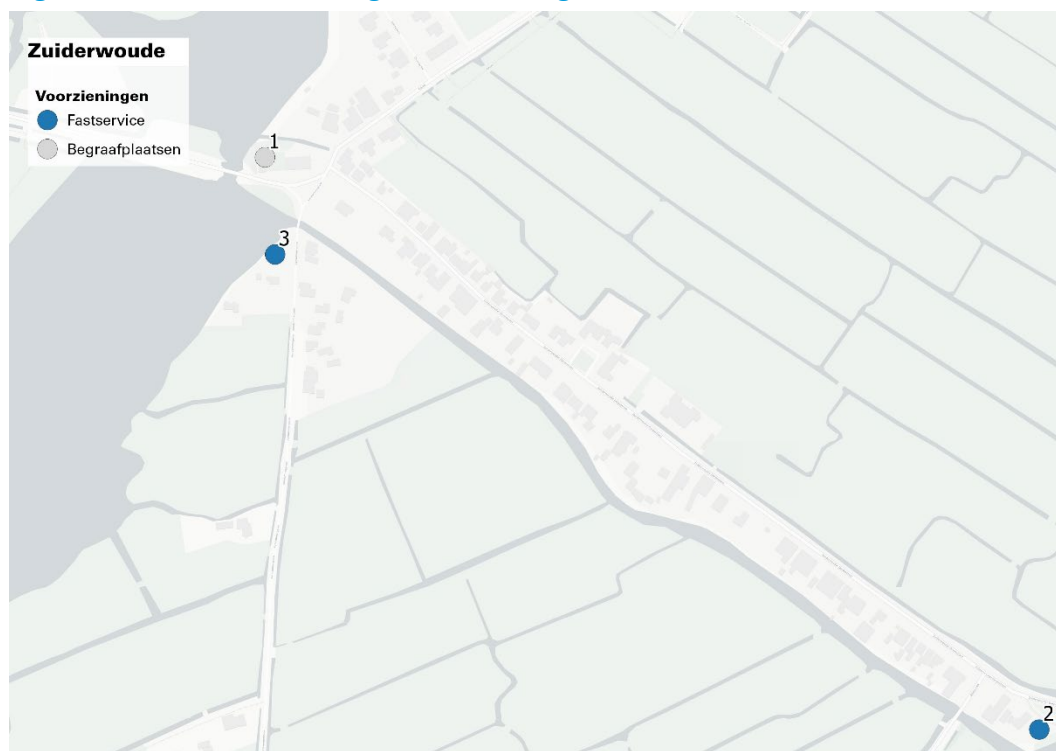
C9 Voorzieningenniveau Zuiderwoude

Figuur 35: Overzicht maatschappelijke voorzieningen Zuiderwoude



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 36: Overzicht overige voorzieningen Zuiderwoude



Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 37: Overzicht voorzieningen Zuiderwoude

Branche	Functie	Aantal	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
Onderwijs	BSO	1	22 kinderen
	Bassisschool	1	502 m ²
Cultuur	Buurthuis	1	250 m ²
Totaal		3	
Overige voorzieningen			
Begraafplaats	-	1	350 m ²
Horeca	Fastservice	2	

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 38: Overzicht voorzieningen Zuiderwoude

Nr.	Naam	Functie	Omvang
Maatschappelijke voorzieningen			
1	De Overhaal	Basisschool	502 m ²
2	De Avonturiers	BSO	22 kinderen
3	Buurthuis Zuiderwoude	Buurthuis	250 m ²
Overige voorzieningen			
1	Begraafplaats	-	350 m ²
2	Theetuin 't Einde	Horeca – fastservice	100 m ²
3	Ijssalon Frank en Free	Horeca – fastservice	50 m ²

Bron: Vastgoeddata (2023), gemeente Waterland (2022), ZorgkaartNederland (2023), online-begraafplaatsen.nl (2023), Locatus (2023); bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 39: Benchmark voorzieningen Zuiderwoude

Branche	Functie	Aantal	Kengetal per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Marktruimte
Maatschappelijke voorzieningen					
Onderwijs	BSO	1	1	3,13	--
	Bassisschool	1	0,09	3,13	--
Cultuur	Buurthuis	1	0,13	3,13	--
Totaal		3			

Overige voorzieningen

Begraafplaats	-	1	0,38	3,13	
Horeca	Fastservice	2	1,05	6,25	-

Bron: CBS, Stipo, Nivel, DHV, KNMT, VNG. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Bijlage D: Marktruimte winkels

Tabel 34: Distributieplanologisch onderzoek winkels gemeente Waterland

	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Inwoners	17.620	17.620	17.620
Bestedingen	€ 2.880	€ 1.100	€ 1.137
Fysieke bestedingen	€ 50.750.600	€ 19.382.000	€ 20.033.940
Koopkrachtbinding	63%	15%	13%
Gebonden omzet	€ 31.969.728	€ 2.907.300	€ 2.604.412
Toevloeiing	3%	25%	28%
Totale omzet	€ 32.958.482	€ 3.876.400	€ 3.617.239
Gemiddelde omzet in NL per m²	€ 8.025	€ 2.350	€ 1.498
Haalbaar aanbod in m² wvo	4.107	1.650	2.498
Gevestigd aanbod in marktregio m² wvo	2.819	1.390	1.966
Marktruimte in m² wvo	+1.300	+250	+450

Bron: CBS, 2023; Panteia, 2023; Primos, 2023; KSO, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2023.

Bijlage E: Begrippenlijst

Bestedingen (DPO)

Om de omzet per inwoner in de te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (juli 2022, 'Omzetkengetallen 2021'). Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast.

Dagelijks winkelaanbod

Winkelaanbod in de artikelgroep 'dagelijks'. Denk aan levensmiddelen (supermarkten, bakkers en slagers) en persoonlijke verzorging (drogisterijen).

Gemiddelde omzet in NL per m² (DPO)

De vloerproductiviteit geeft aan hoeveel de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt.

Koopkrachtbinding (DPO)

Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied zelf gegenereerd wordt.

Koopkrachttoevloeiing (DPO)

Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied.

Recreatief winkelaanbod

Winkelaanbod in de artikelgroep 'recreatief'. Denk aan mode, huishoudelijk, sport en spel en media en hobby.

Doelgericht winkelaanbod

Winkelaanbod in de artikelgroep 'doelgericht'. Denk aan elektronica, doe-het-zelf, woninginrichting en tuinartikelen en planten.

Dranken sector

Hieronder vallen cafés en discotheken.

Fastservice sector

Hieronder vallen fastfoodketens, bezorg en afhaal restaurants en grillrooms.

Restaurant sector

Hieronder vallen lunchrooms en (café)restaurants.