

Woon(zorg)visie 2025-2030 gemeente Purmerend

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025,

B E S L U I T:

1. De Woon(zorg)visie 2025-2030 gemeente Purmerend vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële gevolgen van het Uitvoeringsprogramma Woon(zorg)visie en deze te betrekken bij de Voorjaarsnota 2025
3. De (geactualiseerde) Woonvisie 2017 in te trekken.
4. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Voorwoord

Iedereen heeft recht op een veilige plek om te wonen. Wonen is een elementaire behoefte, een basisvoorziening. Een duidelijke visie is nodig, door het woningtekort is die noodzaak er meer dan ooit. Want wie kent ze niet? De inwoners die zorg nodig hebben en dringend een goede woonplek zoeken, een stel dat na hun scheiding niet apart in een betaalbaar huis kan wonen, jongeren die dolgraag uit huis willen, maar geen woning kunnen krijgen, of ouderen die geen passende woning vinden. En wonen staat niet op zichzelf: we willen natuurlijk wonen in een prettige buurt, met goede voorzieningen dichtbij. Welzijn en zorg zijn nauw verbonden met wonen. Het is daarom logisch dat collega-wethouder Chris Boer en ik met elkaar staan voor deze Woon(zorg)visie.

Om input op te halen voor deze visie hebben we veel inwoners en instanties gesproken. De gesprekken met inwoners, zorgpartijen, woningcorporaties en andere betrokken organisaties leverden waardevolle input op. Ook waren er goede sessies met de gemeenteraad, waarin we gezamenlijk tot inzichten en ideeën kwamen over wonen.

Deze visie beschrijft wat nodig is voor een ruimer, gevarieerder en passend aanbod van woningen. En dit alles gecombineerd met zorg, met oog voor de leefbaarheid in de buurt en goede voorzieningen. Daarom is deze visie ook in lijn met andere documenten die in ontwikkeling zijn, zoals de visie op het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP), het beleidskader dagelijkse voorzieningenstructuur Purmerend en het kader maatschappelijke voorzieningen Purmerend. Uiteraard is deze visie geen start van ons beleid, we pakken door op wat we al doen. Deze visie vormt wel de basis om de opgaven op te pakken. In het uitwerkingsprogramma staat hoe we deze opgaven gaan uitvoeren.

Ik ben trots op deze visie. Het is een inzichtelijk document over de richting voor de komende jaren. De opgaven zijn divers en uitdagend en moeten integraal worden opgepakt. Samen met woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en inwoners gaan we hiermee aan de slag. Ik heb er vertrouwen in dat we er met elkaar voor kunnen zorgen dat onze inwoners nog prettiger wonen en samenleven in onze wijken en dorpen.

Wethouder Wonen
Natalie Saaf

Het verhaal van Purmerend

Purmerend, waar inwoners het centrum niet voor niets liefkozend 'het stadje' noemen en trots zijn op hun gemeente, waarin stad en platteland samenkomen. Sinds de jaren zestig van de vorige eeuw is de marktstad ontwikkeld tot een belangrijke stad, centraal gelegen in de regio Zaanstreek-Waterland. Het stadje is de huiskamer van de stad met de horeca op de bekende Koemarkt, het diverse winkel-aanbod en theater De Purmaryn op loopafstand.

Vanaf de jaren 60 is Purmerend explosief gegroeid met steeds nieuwe wijken: Overwhere en Wheermolen die in de jaren 60 en 70 zijn gebouwd, de Gors en de Purmer (Noord en Zuid) in de jaren 70 en 80. Rond 2000 werd Weidevenne gebouwd. Door de ontwikkeling in wijken die in de verschillende jaren gebouwd zijn heeft iedere wijk haar eigen unieke karakter. Het heeft ervoor gezorgd dat Purmerend is gegroeid van een kleine stad van 7.000 inwoners tot een complete stad van ruim 80.000 inwoners.

Voor al Amsterdammers kwamen naar Purmerend, aangetrokken door het wonen in een groene omgeving, een huis met een tuin en de auto voor de deur. Je merkt het Amsterdamse karakter van Purmerend in de omgang, het accent en de liefde voor het jaarlijkse Jordaan festival. De "oud" Amsterdammers komen nog graag in Amsterdam, maar willen er niet meer wonen. Men vindt de ligging van Purmerend fijn, dicht bij Amsterdam en in de mooie groene regio waar de zee en het IJsselmeer ook goed bereikbaar zijn.

Een nieuwe gemeente

Door de fusie tussen Purmerend en Beemster per 1 januari 2022 is er een nieuwe gemeente Purmerend. De marktstad en de droogmakerij zijn hiermee gebundeld. We zijn trots op onze wijken en dorpen, het werelderfgoed. De Beemster met veehouderijen en agrariërs, de voedselkamer van onze regio. En de oorsprong van de Beemsterkazen die tot in alle uithoeken van de wereld gegeten worden.

Purmerend bestaat nu uit 7 wijken en 4 dorpen. De stad ontwikkelt zich en inwoners voelen zich thuis in de wijk en buurt waar ze wonen. De wijken hebben een sterk zelfvoorzienend karakter met scholen, buurt- en sportverenigingen en eigen wijkwinkelcentra. De 4 dorpen hebben hun eigen kenmerken met veel ruimte in een groene omgeving. De uitgestrekte landerijen met de bloeiende tulpenvelden in de lente bieden een mooi decor voor toeristen. De marktstad en de droogmakerij versterken elkaar in aantrekkingskracht.

Stedelijk wonen in een groene omgeving

Purmerenders en Beemsterlingen zijn geworteld in de stad en dorpen en willen niet meer weg. Ze hebben kinderen en kleinkinderen gekregen, die ook graag in Purmerend willen blijven wonen. De komende jaren zijn veel extra woningen nodig, waarvan een groot deel binnen het verstedelijkt gebied. Bedrijven verplaatsen naar de buitenkant van de stad en grotere wooncomplexen staan als pijlers en blikvangers aan de rand van de stad.

Ook in de dorpen Middenbeemster en Zuidoostbeemster wordt gebouwd. We ontwikkelen een uitbreiding van ons stadscentrum rondom het station in het Waterlandkwartier, De Koog en woningen en recreatie aan de Oostflank van de stad. Samen met ondernemers werken we aan een levendige en aantrekkelijke binnenstad die zijn historische kern heeft behouden. Wat uniek is als groeikern. De groei van onze gemeente betekent een toename van het aantal inwoners, intensiever gebruik van de openbare ruimte en meer maatschappelijke reuring. Daarbij is het een uitdaging om stedelijk wonen in een groene omgeving overeind te houden. In onze stad en dorpen maken we ruimte voor iedereen, letterlijk en figuurlijk. Oog houden voor ontwikkelingen op maatschappelijk gebied is daarbij noodzakelijk. Zo zorgen we ervoor dat onze inwoners fijn wonen, goed kunnen leven, werken en recreëren. Nu, en in de toekomst.



1. Inleiding

Voor u ligt de Woon(zorg)visie 2025-2030 van de gemeente Purmerend. De Woon(zorg)visie geeft de koers weer die we de komende 5 jaar varen, met een doorkijk naar 2040. Met als doel dat onze inwoners (nog) prettiger wonen en samenleven in leefbare wijken en dorpen.

Deze Woon(zorg)visie is zeker niet het eindpunt. In tegendeel, deze visie is de start van wat we de komende jaren gaan doen. Samen met onze samenwerkingspartners pakken we door op wat we al doen en gaan we nieuwe opgaven oppakken. De opgaven in deze Woon(zorg)visie zijn uitgewerkt in een apart uitvoeringsprogramma.

Aan het eind van de Woon(zorg)visie vindt u een begrippenlijst. Alle in deze visie **blauw gekleurde** woorden en hun betekenis vindt u daarin terug.

1.1 Waarom een Woon(zorg)visie?

Onze inwoners wonen prettig in Purmerend en ook onze jongeren willen graag in Purmerend blijven wonen. Van oudsher biedt Purmerend woningen met een betere prijs-kwaliteitsverhouding dan in andere gebieden in de regio. Maar Purmerend staat ook voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, **welzijn** en zorg. Er is een tekort aan woningen. Jongeren zijn op zoek naar een betaalbare woning en wonen langer thuis bij hun ouders dan zij zouden willen. Gezinnen zoeken naar een ruimere gezinswoning met tuin, maar het vrijkomend aanbod is beperkt en zij zien de prijzen van woningen steeds verder stijgen. Het aandeel alleenwonende inwoners in Purmerend neemt toe, net zoals het aantal ouderen. Zij wonen langer zelfstandig. Een deel van hen is op zoek naar een andere woning: kleiner, maar niet te klein, zorggeschikt en betaalbaar. Ook dit aanbod is beperkt.

Naast de moeilijk te realiseren woonwensen neemt het aantal mensen met een urgent huisvestingsprobleem en kwetsbare inwoners toe. Een groot deel van hen is op zoek naar een sociale huurwoning en passende ondersteuning en zorg. Sociale huurwoningen komen echter maar mondjesmaat vrij.

De gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties hebben de grootste moeite met het vinden van voldoende geschikte woningen voor mensen die uitstromen uit **beschermd wonen** en **maatschappelijke opvang**, statushouders en dak- en thuislozen. Daarnaast zijn er ook veel inwoners (zonder urgentie) die al lange tijd wachten op een sociale huurwoning.

Naast de uitdagingen op het gebied van wonen, zijn er uitdagingen op het gebied van welzijn en zorg. Ook door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar welzijn en zorg toe. Het is een uitdaging om de groeiende groep ouderen te faciliteren in hun (toekomstige) woon-, welzijn- en zorgbehoeften. Steeds vaker wordt zorg aan huis geleverd. Lang niet alle woningen in Purmerend zijn hiervoor geschikt en ook de woonomgeving vraagt om aandacht. De rol van welzijn in de wijken en dorpen moet de komende jaren groeien om de toenemende zorgvraag op een verantwoorde wijze te beantwoorden. Het aantal inwoners wat eenzaamheid ervaart in Purmerend neemt toe en de behoefte aan verbinding en omkijken naar elkaar is groot.

Al deze uitdagingen vragen om een gezamenlijke integrale aanpak. Voor het maken van plannen is het belangrijk een visie op de toekomst te hebben; hoe willen we dat wonen, welzijn en zorg in 2040 in Purmerend eruit ziet en georganiseerd is?

In deze Woon(zorg)visie leest u hoe wij als gemeente, samen met onze **samenwerkingspartners**, in de komende jaren met deze uitdagingen aan de slag gaan. De visie bepaalt tot 2030 de koers van de gemeente daar waar wonen, welzijn en zorg elkaar raken. In 3 pijlers geven we onze ambities weer. We maken heldere keuzes die nodig zijn om deze ambities waar te maken. Zo geven we richting aan de opgaven voor het wonen en de opgaven die liggen op het raakvlak van wonen, welzijn en zorg.

1.2 Karakter van de Woon(zorg)visie

De Woon(zorg)visie staat niet op zichzelf. In Purmerend wordt doorlopend gewerkt aan het realiseren van woningen, het verbeteren van de woonkwaliteit en de **leefbaarheid**, en het toekomstbestendig houden van de zorg, voor alle inwoners. Waar relevant sluit de visie aan op de lopende programma's en activiteiten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De Woon(zorg)visie gaat over alle inwoners van de gemeente Purmerend. Waar we het in deze visie over Purmerend hebben, hebben we het zowel over de wijken van Purmerend als de dorpen van de Beemster en het bijbehorende buitengebied.

De Woon(zorg)visie biedt een doorkijk tot 2040 en geeft concrete maatregelen voor de komende 5 jaar. Deze Woon(zorg)visie is geldig tot 2030. In 2029 wordt de visie geëvalueerd en wordt een nieuwe visie opgesteld.

De Woon(zorg)visie geeft de corporaties, zorg- en welzijnsprofessionals, maatschappelijke partners en inwoners een duidelijke beleidsrichting vanuit de gemeente. Daarnaast vormt de Woon(zorg)visie de basis voor afspraken in de regio en tussen de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

1.3 We doen het niet alleen

We stellen de Woon(zorg)visie op voor onze inwoners en we doen dat op de Purmerendse manier (zoals beschreven in het Maatschappelijk Beleidskader 2024). We hebben oog voor hoe onze wijken en dorpen en het bijbehorende buitengebied zich ontwikkelen en wat de inwoners belangrijk vinden. We stellen de behoefte van inwoners centraal. Dat doen we door dichtbij onze inwoners en samenwerkingspartners te staan en we zijn nieuwsgierig naar wat er speelt. De situatie buiten, in de wijken en de dorpen, is leidend en het verhaal en de situatie eromheen zijn daarbij belangrijk. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid van inwoners, maar ondersteunen ook wanneer het nodig is.

Het ophalen van kennis en wensen bij inwoners, zorgprofessionals, woningcorporaties en (maatschappelijke) partners was dan ook een belangrijk onderdeel in het proces om tot de Woon(zorg)visie te komen. Gesprekken met verschillende betrokken partijen en inwoners gaven inzicht in de belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Purmerend op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Een overzicht van mensen en partijen die we gesproken hebben vindt u in Bijlage B.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Woon(zorg)visie krijgt u een overzicht van de belangrijkste uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Purmerend.

In hoofdstuk drie leest u onze visie voor de toekomst. Om dit toekomstbeeld te bereiken ligt onze focus de komende 5 jaar op 3 pijlers:

- **Pijler 1:** Voldoende, passende en betaalbare woningen voor onze inwoners
- **Pijler 2:** Zelfstandig wonen met ondersteuning indien nodig
- **Pijler 3:** Leefbare wijken en dorpen, met een eigen karakter

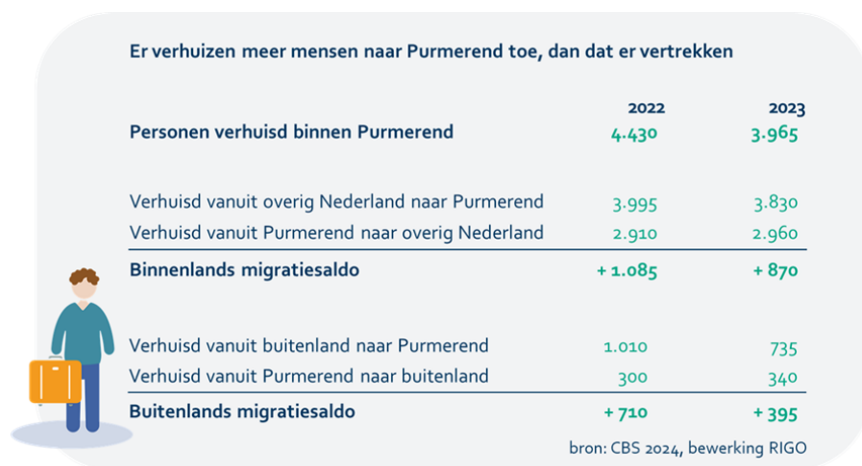
In deze visie zijn deze 3 pijlers uitgewerkt in ambities en bijbehorende opgaven.

2. De uitdagingen

De gemeente Purmerend is een aantrekkelijke plek om te wonen en onze inwoners, jong en oud, willen er ook graag blijven wonen. Het liefst op een plek en in een woning die passend is bij hun situatie. Om dat mogelijk te maken zien we voor Purmerend een aantal uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Deze Woon(zorg)visie geeft richting aan deze uitdagingen.

2.1 De woningmarkt staat onder druk

Het opgelopen woningtekort is een landelijke trend. De toename van het aantal inwoners en de populariteit van Purmerend als woonplek, zorgen ervoor dat de druk op de woningmarkt sterk toeneemt.



Zowel de betaalbaarheid van het wonen als de beschikbaarheid van woningen lijdt hieronder. Voor verschillende groepen is het (zeer) lastig hun woonwens waar te maken in Purmerend. De tekorten zijn het grootst voor jongeren (waaronder studenten en starters), huishoudens die gebruiken maken van de sociale huur en huishoudens in die graag een gezin zouden starten met een middeninkomen.

Een ander gevolg van het tekort aan woningen is een veranderend gebruik van delen van de bestaande voorraad koopwoningen, zoals verkamering (het opdelen van een woning in meerder kamers om te verhuren) en bouwkundige splitsing (het opdelen van een woning in meerdere woningen). Ook zien we het gebruik van bestaande woningen voor vakantieverhuur, zoals Airbnb en Bed and Breakfasts stijgen.

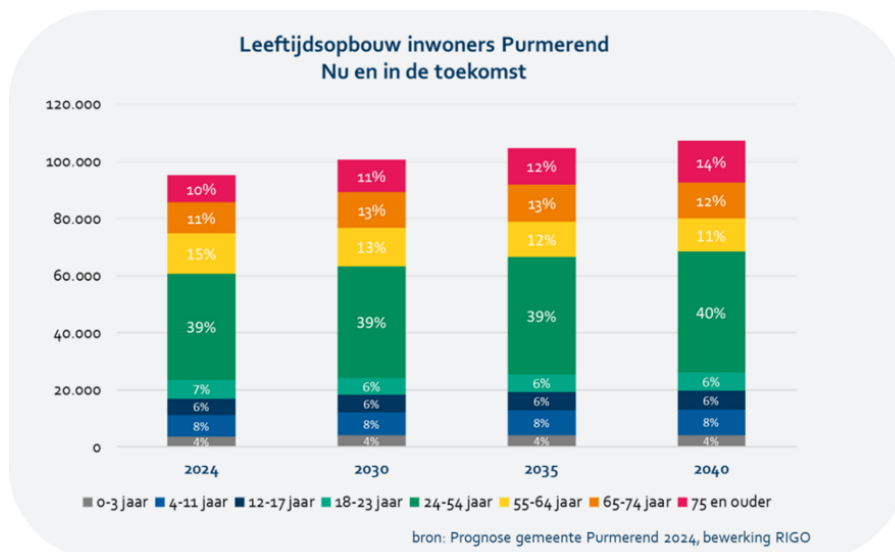
Niet alleen zijn er grote tekorten aan woningen, ook is er een niet bij elkaar passend vraag en aanbod van kwaliteit. Vraag en aanbod sluiten niet altijd op elkaar aan en een deel van de inwoners van Purmerend zou graag door willen stromen naar een ander type woning.

Ouderen en stellen waarvan de kinderen al uit huis zijn wonen vaak in een betaalbare, relatief grote eengezinswoning die op termijn lang niet altijd geschikt is om aan te passen aan mobiliteitsbeperkingen of aan het ontvangen van zorg. Een deel van de gezinnen daarentegen zou graag verhuizen naar een grotere woning.



2.2 Vergrijzing

Het aantal ouderen in Purmerend groeit. Met name het aantal 75-plussers neemt toe. Waar nu één op de tien inwoners van Purmerend 75 jaar of ouder is, is in 2040 naar verwachting één op de zeven inwoners van Purmerend 75 jaar of ouder.



Juist onder deze “oudere ouderen” neemt de vraag naar zorg toe. Ouderen en kwetsbare mensen met een zorgvraag wonen zo lang mogelijk zelfstandig. Deze landelijke trend is enerzijds passend bij de beleidsontwikkeling van de afgelopen jaren. Anderzijds willen mensen zelf vaak ook zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt om voldoende **zorggeschikte woningen**, een toegankelijke woonomgeving en geschikte zorg en ondersteuning voor degenen die dit werkelijk nodig hebben. Op dit moment wonen lang niet alle ouderen in Purmerend in een zorggeschikte woning.

Niet elke woning is geschikt om oud in te worden



4% van de 75-plussers in Purmerend vindt huidige woning **niet geschikt** om oud in te worden.

18% van de 65 t/m 74-jarigen in Purmerend vindt huidige woning **niet geschikt** om oud in te worden.



bron: WIMRA 2023, bewerking RIGO

De complexiteit van met name de hulp- en zorgvraag van zelfstandig wonende inwoners en daarmee de complexiteit in de **eerstelijnszorg** (zoals huisarts, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige) is sterk toegenomen. Mensen met psychiatrische problematiek wonen vaker zelfstandig en jeugd met ontwikkelings- of psychische problemen wordt minder vaak specialistisch behandeld. Behandelingen die voorheen in ziekenhuizen of instellingen plaatsvonden, vinden vaker plaats in de eerstelijnszorg. Ook de krappe arbeidsmarkt doet de druk op de zorg verder toenemen.

Zeer krappe arbeidsmarkt zorg

Arbeidsmarktregio- Zaanstreek/Waterland

Artsen
6,58

Verzorgenden
6,72

Verpleegkundigen
(MBO)
11,31

Gespecialiseerde
Verpleegkundigen
16,00

Het **spanningscijfer** komt tot stand door het geschatte aantal openstaande vacatures te delen door het aantal personen dat korter dan zes maanden een WW-uitkering ontvangt.

Schaal spanningscijfer arbeidsmarkt

zeer ruim 0 - 0,25
ruim 0,25 - 0,67
gemiddeld 0,67 - 1,5
krap 1,5 - 4
zeer krap 4 - 16

bron: UWV 2024, bewerking RIGO

2.3 Zorg, welzijn en preventie

Meer aandacht voor welzijn en preventieve maatregelen verkleint de zorgbehoefte, inwoners blijven langer gezond en hebben minder zware zorg nodig. Hier ligt een belangrijke rol weggelegd voor onze

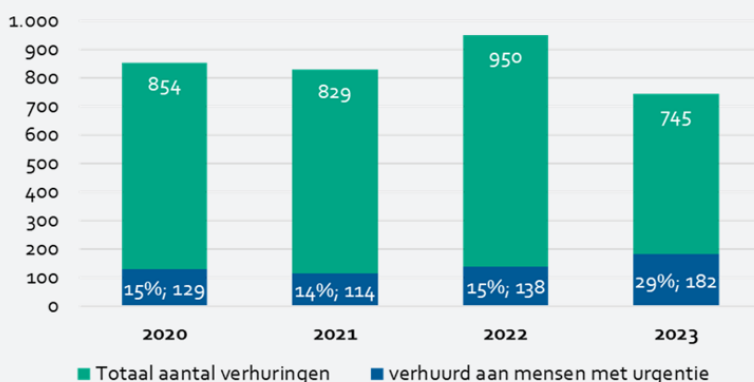
sociale wijkteams en hometeam (benaming in de Beemster). Deze verschuiving van zorg naar welzijn en preventie zorgt niet alleen voor een gezonder en vitaler leven van onze inwoners, het is ook noodzakelijk omdat de toegankelijkheid en de kwaliteit van zorg steeds verder onder druk komen te staan. Hoewel het inzetten op welzijn en preventie er aan bijdraagt dat de zorgkosten lager uitvallen, betekent deze verschuiving voor de gemeente zelf met name een (grotere) investering in preventie en welzijn.

2.4 Mensen met een urgente woonvraag

Een deel van de inwoners van Purmerend bevindt zich in een kwetsbare positie en/of heeft een urgente woonvraag. Deze inwoners zijn over het algemeen aangewezen op een sociale huurwoning. Denk bijvoorbeeld aan mensen met sociale- en medische problematiek, situaties met huiselijk geweld, statushouders en uitstromers uit instellingen. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook zorg en begeleiding nodig.

Het aantal personen met urgentie is de afgelopen jaren toegenomen in Purmerend. Deze toename zien we in alle urgentiecategorieën. Al deze urgente groepen en andere aandachtsgroepen, zoals studenten en dak- en thuisloze mensen, doen samen met andere woningzoekenden tegelijkertijd een beroep op het toch al schaarse aanbod van corporaties.

Percentage sociale huurwoningen verhuurd aan mensen met een urgentie loopt op



bron: gemeente Purmerend 2024, bewerking RIGO

We vinden het belangrijk om mensen met een urgente woonvraag en andere aandachtsgroepen zo snel mogelijk aan een woning te helpen. Tegelijkertijd hebben we ook aandacht voor mensen zonder zorgvraag die een woning zoeken. We beseffen ons dat de wachttijd van woningzoekenden zonder urgentie verder oploopt en dat dit tot weerstand in de samenleving leidt. Zolang er een tekort aan sociale huurwoningen is, is het zoeken naar de juiste balans en een rechtvaardige verdeling.

Voor een deel van de inwoners in een kwetsbare positie met een urgente woonvraag is een woonoplossing gevonden in de zogenaamde tijdelijke woningen die op een paar locaties in Purmerend staan. De gemeente treedt hierin zelf op als verhuurder. Doorstroming naar permanente woonruimte is niet eenvoudig.

2.5 Sociale cohesie en leefbaarheid

Net als onze inwoners en onze samenwerkingspartners, hechten wij veel waarde aan **gemeenschapszin**. Een sterke **sociale cohesie** kan bijdragen aan het welbevinden en de gezondheid van inwoners en eenzaamheid tegen gaan. **Maatschappelijke voorzieningen** spelen hierbij ook een rol. Bijvoorbeeld dat mensen elkaar ontmoeten in een wijkcentrum voor een spelletje biljart. Uit de Omnibusenquête 2022 (dit betreft de voormalige gemeente Purmerend) blijkt dat ongeveer de helft van de inwoners zich (matig tot zeer ernstig) eenzaam voelt. Dit percentage is vergelijkbaar met het gemiddelde in Nederland. Bijna één op de tien inwoners van Purmerend voelt zich (zeer) ernstig eenzaam. Dit percentage ligt zowel hoog onder jongeren als ouderen.

Ook in Purmerend ervaren veel mensen eenzaamheid



1 op de 2
inwoners ervaart
matige t/m ernstige
eenzaamheid



1 op de 10
inwoners ervaart
ernstige
eenzaamheid



1 op de 6
75-plussers ervaart
matige t/m ernstige
eenzaamheid

bron: Omnibusenquête Purmerend 2024, bewerking RIGO

In een aantal wijken in Purmerend zorgt een opéénstapeling van factoren ervoor dat de leefbaarheid onder druk staat. De inwoners ervaren een verminderde betrokkenheid van elkaar en van hun buurt. Deze wijken worden gekenmerkt door een éézijdige woningvoorraad en een concentratie van sociale huurwoningen en kwetsbare bewoners.

De draagkracht (balans tussen inwoners die hulp vragen en inwoners die hulp bieden) staat hier onder druk. Dit vinden we onwenselijk. Maar we realiseren ons ook dat alleen het toevoegen van andere (duurdere) woningtypen in deze wijken niet de oplossing is. Dit moet samen gaan met investering in de sociale infrastructuur van de wijk (voldoende maatschappelijke voorzieningen), ruimte voor ontmoeting en aandacht voor de sociaal-economische situatie van inwoners.

Daarnaast neemt in Purmerend het aantal inwoners toe met **zorgwekkend gedrag** dat leidt tot overlast in de buurt en onhygiënische of gevaarlijke (woon)situaties. Deze inwoners vinden lang niet altijd de weg naar de juiste zorg. Zelfstandig wonen zonder intensieve begeleiding is voor hen (waar mogelijk tijdelijk) niet haalbaar. Deze inwoners sneller in beeld krijgen, naar de juiste zorg begeleiden en een geschikte woon-zorgvoorziening voor hen vinden blijft een uitdaging die vanuit de gemeente hoge prioriteit heeft.

2.6 Groei van woningen en inwoners

De komende jaren wordt veel gebouwd in de gemeente Purmerend. Niet alleen het aantal woningen, maar ook het aantal inwoners zal de komende jaren flink groeien. Zowel voor **uitbreidingswijken** als voor **inbreidingslocaties** is het de uitdaging om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving en de wensen van inwoners. Hoe kunnen de nieuwe wijken bijdragen aan een gezond, sociaal en prettig leven? En hoe behouden we de eigenheid en de gemeenschapszin in dorpen waar de instroom van nieuwe inwoners relatief groot is.

Met de toename van het aantal inwoners groeit ook de behoefte aan (meer) diverse voorzieningen, zoals extra locaties voor basisonderwijs. We moeten nu al rekening houden met een groeiende behoefte aan dagelijkse voorzieningen. De aanwezigheid en beschikbaarheid van voldoende betaalbare vestigingslocaties voor huisartsen, fysiotherapeuten en andere zorg- en welzijnsvoorzieningen is daarbij een punt van aandacht.



2.7 Hittestress

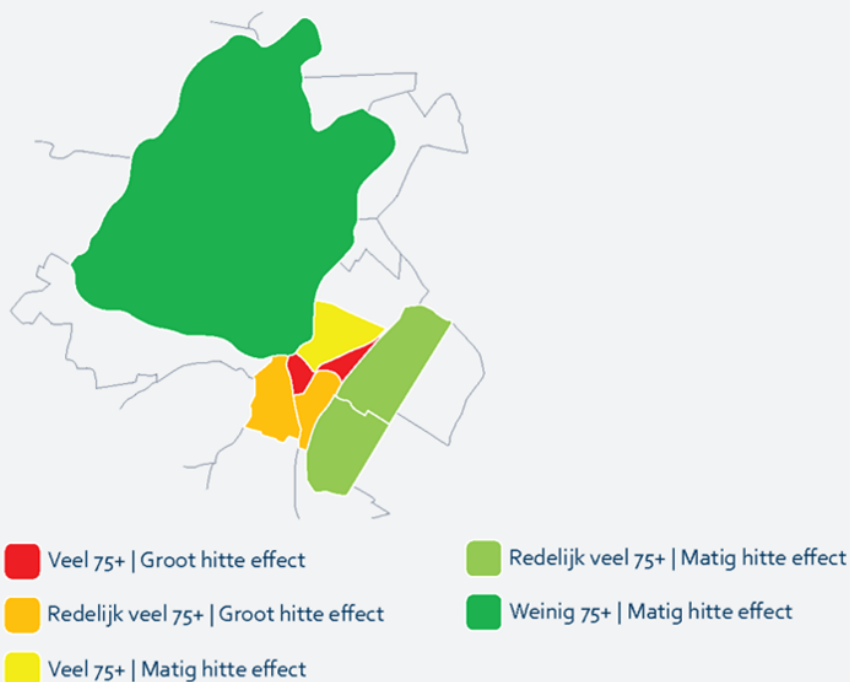
Nieuwe woningen zijn over het algemeen duurzamer dan oudere woningen. Aan de nieuwbouwwoningen die nu gebouwd worden, worden hoge eisen gesteld als het gaat om duurzaamheid. We volgen de eisen vanuit **klimaatadaptatie** waaraan nieuwbouw moet voldoen. De uitdaging ligt vooral bij de gevolgen en risico's van hittestress voor de gezondheid van onze inwoners.

Het huidige aanbod groen in Purmerend wordt zeer gewaardeerd. Wel komt de hoeveelheid groen steeds meer onder druk te staan. Met de woningbouwopgave en de verstedelijking in Purmerend is het behoud van voldoende groen in de wijken en dorpen een aandachtspunt.

Hittestress, droogte en wateroverlast vragen om een klimaatadaptieve inrichting van de wijken. Oudere mensen zijn de grootste kwetsbare groep als het gaat om hittestress. Eenzame ouderen, die weinig contacten hebben met anderen, zijn extra kwetsbaar.

Andere groepen die zonder maatregelen last kunnen krijgen van hitte zijn bijvoorbeeld (zeer) jonge kinderen en mensen met een chronische aandoening. Alleen klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte zijn niet voldoende. Ook andere maatregelen zijn van belang, denk hierbij aan het vergroenen van het eigen terrein, gevel of dak.

Hittestress + Eenzaamheid = Gezondheidsrisico ouderen



bron: Kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie, bewerking RIGO

3. Waar staan we in 2040?

In deze Woon(zorg)visie geven we aan hoe we met deze uitdagingen aan de slag willen gaan, te beginnen met een beschrijving van ons toekomstbeeld en hoe we dat willen bereiken. Samen met inwoners en samenwerkingspartners werken we toe naar het doel: prettig (samen) wonen in leefbare wijken en dorpen. In dit hoofdstuk beschrijven we het toekomstbeeld dat we daarbij voor ogen hebben.

3.1 Ons toekomstbeeld: waar staan we in 2040?

Purmerend blijft haar naam als groeikern eer aan doen; in beweging en het aantal inwoners groeit. Wie in de gemeente Purmerend woont wil er niet meer weg. Dat komt doordat het in de wijken en dorpen prettig en leefbaar wonen is in passende en betaalbare woningen.

Er zijn voldoende en voldoende verschillende woningen om ieders verhuisbehoefte – en wensen op redelijke termijn in Purmerend te kunnen vervullen. Nieuwbouw is flexibel in te richten op toekomstige behoeften van bewoners.

We hebben oog voor de verschillen tussen de wijken en dorpen en houden van de combinatie van stedelijke drukte en landelijk groen. Onze wijken en dorpen zijn klimaatadaptief ingericht, kennen afwisseling in soorten woningen, waaronder **geclusterde woonvormen**, en zijn daardoor prettig leefbaar.

We stimuleren en investeren in omkijken naar elkaar. De woonomgeving en de maatschappelijke voorzieningen zijn hier op ingericht. Voor inwoners die ondersteuning nodig hebben, meer dan het sociale netwerk kan bieden, zijn er voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen in de buurt.

3.2 3 Pijlers: wat willen we bereiken?

Om dit toekomstbeeld te bereiken ligt onze focus de komende 5 jaar op 3 pijlers.

De 3 pijlers zijn gelijkwaardig en nauw verbonden met elkaar. De belangrijke kernwaarde 'leefbaarheid' en 'omkijken naar elkaar' zijn vervlochten in de eerste twee pijlers en lopen als een rode draad door naar de laatste dragende pijler.

Pijler 1: Voldoende, passende en betaalbare woningen voor onze inwoners

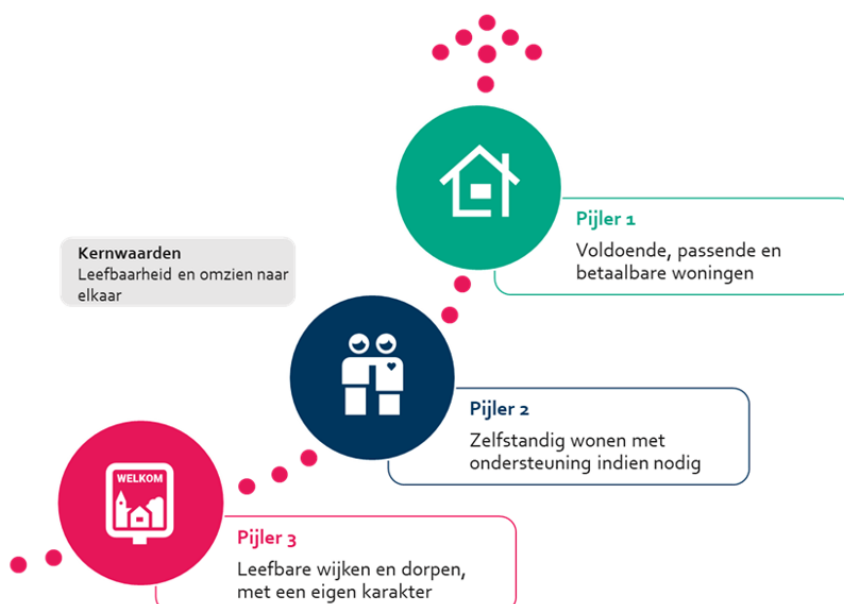
Om tegemoet te komen aan de vraag van bewoners en woningzoekenden in Purmerend besteden we de komende jaren veel aandacht aan het bouwen van woningen, betaalbaar en passend. Onze woningvoorraad willen we zo goed mogelijk aan laten sluiten bij onze (toekomstige) inwoners, zodat inwoners passend wonen bij hun situatie. Waarbij variatie een sleutelwoord vormt.

Pijler 2: Zelfstandig wonen met ondersteuning indien nodig

We bevorderen het zelfstandig wonen van onze inwoners. Voor wie dat nodig heeft is er passende ondersteuning en zorg. We stimuleren zelfredzaamheid omdat we verwachten dat het niet mogelijk zal zijn om tijdens de pieken van de vergrijzing alle ouderen van zorg te voorzien.

Pijler 3: Leefbare wijken en dorpen, met een eigen karakter

De wijken en dorpen van Purmerend hebben elk hun eigen karakter en bieden voor elk wat wils. Onze inwoners hechten veel waarde aan gemeenschapszin, maar ervaren ook dat de sociale cohesie onder druk staat. We stimuleren de eigen inzet van inwoners en waar mogelijk stimuleren we de gemeenschapszin.

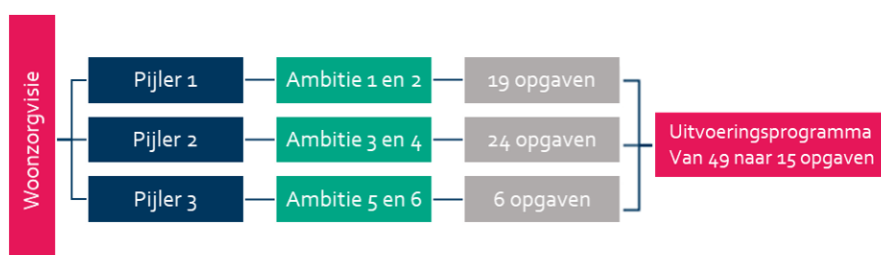


3.3 Uitwerking in ambities opgaven

In het volgende deel van deze visie werken we de 3 pijlers uit in ambities en de daarbij behorende opgaven. In totaal worden in deze Woon(zorg)visie 49 opgaven benoemd. Deze opgaven geven een zo compleet mogelijk beeld van waar we de komende jaren aan werken om de ambities waar te maken.

In hoofdstuk 7 worden de 49 opgaven geclusterd tot 15 opgaven. Op basis van deze clustering en een afwegingskader brengen we focus aan en geven we prioriteit aan de opgaven.

In het bij de visie behorende uitvoeringsprogramma (bijlage F) zijn de opgaven uitgewerkt in concrete acties.



Sommige opgaven realiseren we op korte termijn. Andere opgaven vragen om een langere adem. Bovendien vragen de opgaven soms om integrale en ruimtelijke afwegingen met maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen en/of onderwijshuisvesting en keuzes, die een plek krijgen binnen de **Omgevingsvisie en het Omgevingsplan**.

Pijler 1

4. Voldoende, passende en betaalbare woningen

Om tegemoet te komen aan de vraag van bewoners en woningzoekenden in Purmerend besteden we de komende jaren veel aandacht aan het bouwen van woningen, betaalbaar en passend. Onze woningvoorraad willen we zo goed mogelijk aan laten sluiten bij onze (toekomstige) inwoners, zodat inwoners passend wonen bij hun situatie. Waarbij variatie een sleutelwoord vormt.

4.1 Waar staan we nu?

Veel inwoners wonen naar tevredenheid in een voor hun situatie passende woning. Een prettige leefomgeving: wijk, buurt of dorp is daarbij ook van belang en van invloed op de tevredenheid en het woonplezier. Voor een deel van onze inwoners en toekomstige inwoners, is het echter heel moeilijk om een passende, betaalbare woning te vinden. Dit komt zowel door een groot kwantitatief tekort aan met name betaalbare woningen als door een kwalitatieve mismatch. Een deel van de inwoners die (lang) tevreden hebben gewoond in hun woning, is nu toe aan een volgende stap, waaronder ouderen en stellen waarvan de kinderen al uit huis zijn. Zij wonen vaak in een betaalbare, relatief grote eengezinswoning. Een deel van de ouderen is op zoek naar iets kleineres, liefst in de buurt waar men nu woont. Anderen zijn op zoek naar een woning die geschikt is om te wonen met mobiliteitsbeperkingen of voor het ontvangen van (zwaardere) zorg. Ook de woonwensen van ouderen zijn divers.

4.1.1 Woningtekort

In Purmerend doen de grootste woningtekorten zich voor onder:

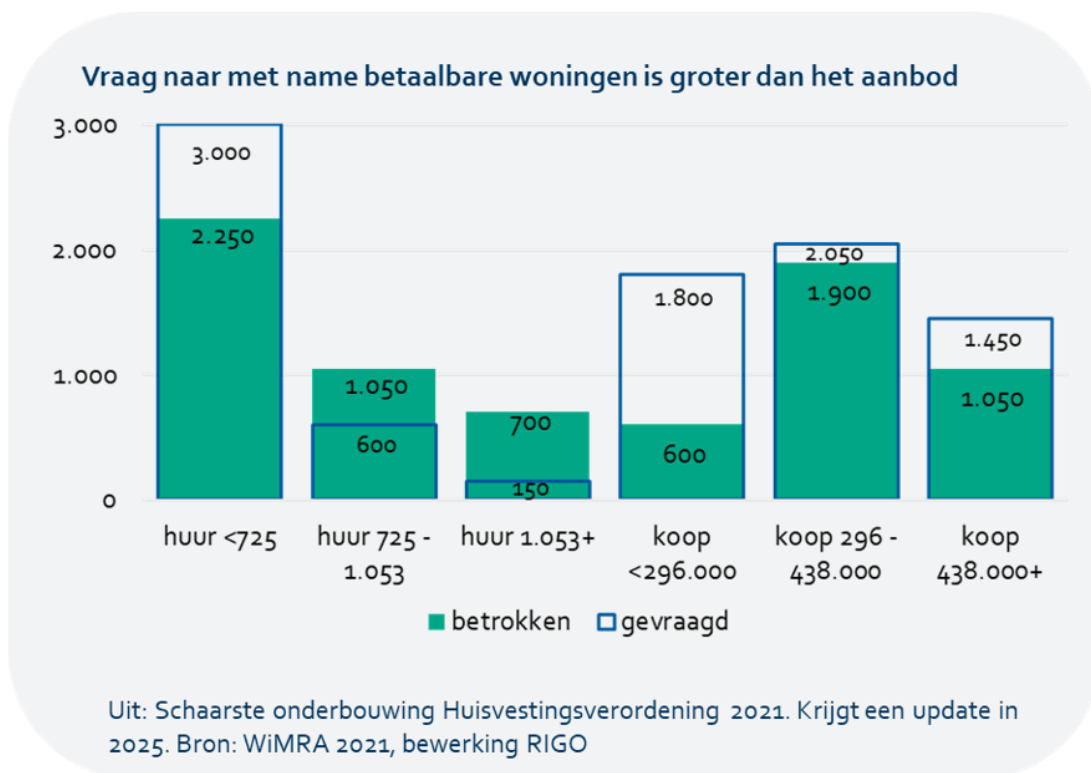
- **Jongeren, studenten en starters:** Door een tekort aan met name sociale huurwoningen in het goedkopere segment is het voor deze groepen erg lastig om een sociale huurwoning te vinden, passend bij hun inkomen en waar ze mogelijk huurtoeslag kunnen krijgen. Voor een deel van de jongeren betekent dit dat ze op zoek gaan naar een (on)zelfstandige woonruimte met vaak een relatief hoge huurprijs of (noodgedwongen) langer thuis blijven wonen bij hun ouders, bijvoorbeeld om te sparen voor een koopwoning. Belangrijke levenslessen in zelfstandigheid worden hierdoor uitgesteld en de spanning in het ouderlijk huis kan toenemen. We willen voorkomen dat jongeren de gemeente verlaten omdat zij geen woning kunnen vinden. Deze jongeren hebben hun wortels in de gemeente en dragen bij aan de vitaliteit van de gemeente.
- **Huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huur, met of zonder urgentie:** De vraag naar sociale huurwoningen is veel groter dan het aanbod, ongeacht kamertal, woningtype of huurprijsklasse. Purmerend kent 31% sociale huurwoningen die door de woningcorporaties worden verhuurd en 1% door particuliere verhuurders. Twee op de tien huishoudens (19%) in Purmerend hebben een laag inkomen onder de grens passend toewijzen¹ In totaal valt 42% van de huishoudens in Purmerend op basis van het inkomen in de doelgroep sociale huur.² Hoewel niet al deze huishoudens wonen of op zoek zijn naar een sociale huurwoning, doordat zij bijvoorbeeld wonen in een koopwoning, zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning lang. Met name voor jongeren, (eenouder)gezinnen en aandachtsgroepen is dit een groot probleem.
- **Huishoudens in de gezinsvormende fase met een middeninkomen:** Deze groep inwoners maakt geen aanspraak op een sociale huurwoning, de vrije huursector is beperkt in omvang en betaalbare koopwoningen zijn schaars. Wie een vrije sectorhuurwoning vindt, is een relatief groot deel van zijn inkomen kwijt aan woonlasten en wil daarom snel weer verhuizen. Veel huishoudens in de gezinsvormende fase met een middeninkomen zoeken een betaalbare eengezins-koopwoning met tuin. Hoewel eengezinswoningen met tuin ruimschoots aanwezig zijn in de woningvoorraad, komen ze maar mondjesmaat vrij. De huidige vraag naar deze woningen is vele malen groter dan het beschikbare aanbod. Deze situatie zal naar verwachting tot 2040 aanhouden. Pas in de periode daarna gaan in Purmerend substantiële aantallen eengezinshuizen vrijkomen door natuurlijk verloop. Daar hebben de woningzoekenden van nu niet zo veel aan. Daarnaast zijn deze woningen

1) Bron: WiMRA 2023. Passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575.

2) Inkomensgrenzen doelgroep sociale huur: eenpersoonshuishouden tot €44.035, meerpersoonshuishouden tot €48.625.

door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren vaak niet meer betaalbaar voor mensen met een (laag) middeninkomen.

De tekorten op de woningmarkt doen zich zowel in de koop- als huursector voor. Er is zowel een tekort aan eengezinswoningen als aan appartementen. In de koopsector is het tekort het grootst in het betaalbare segment, hoewel ook bij de duurdere koopwoningen het aanbod kleiner is dan de vraag. In de huursector is het tekort het grootst bij woningen met een sociale huurprijs. De vraag naar huurwoningen met een midden of een dure huur is eigenlijk kleiner dan het aanbod, maar door het grote tekort aan woningen worden deze woningen wel verhuurd.



4.1.2 Prijs-kwaliteitsverhouding en diversiteit

Van oudsher biedt Purmerend woningen met een betere prijs-kwaliteitsverhouding dan andere steden in de omgeving. Als één van de eerste gemeenten voerden we betaalbaarheidsbeleid in, waarmee we bij nieuwbouw sturen op een verdeling van sociale huur en woningen in het middensegment. We zien ook dat dit wordt gerealiseerd, daar zijn we trots op. Echter, ook voor onze inwoners stijgen de woonlasten, onder andere door het woningtekort. Daarnaast is het vrijkomend aanbod aan betaalbare woningen beperkt. Inwoners die daar in het bijzonder last van hebben zijn jongeren, alleenwonenden en gezinnen met een laag of middeninkomen.

Bij onze oudere inwoners zien we een meer kwalitatieve woonvraag, die vaak lastig te realiseren is. Zij wonen vaak al jaren naar tevredenheid in hun woning, voelen zich thuis in hun eigen buurt en hebben daar een groot sociaal netwerk. Voor een deel van deze huishoudens is de woning eigenlijk niet meer passend bij hun situatie, de woning en/of de tuin wordt te groot of de woning is niet geschikt om te wonen met mobiliteitsbeperkingen of om (zwaardere) zorg te ontvangen indien dat nodig is. Een deel van de ouderen ervaart het als een dilemma: bij een verhuisswens naar een passende woning, kan dat betekenen dat zij naar een woning moeten verhuizen in een andere wijk of buurt. Daar gaat niet altijd de voorkeur naar uit. Dat geldt ook voor een verhuizing naar een duurdere of een te kleine woning, met of zonder tuin. De woonwensen van ouderen zijn divers en vaak moeilijk te vervullen. Veel ouderen blijven dan ook zitten waar ze zitten.

De diversiteit in de woonwensen zien we niet terug in onze woningvoorraad. De dorpen, maar ook de wijken Purmer-Zuid en Weidevenne hebben in verhouding weinig sociale huurwoningen. In andere wijken is juist sprake van veel sociale huurwoningen. Doordat deze woningen niet gelijk zijn verspreid over de gemeente, zijn niet alle wijken even toegankelijk voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast zien we tevens in sommige buurten een concentratie van kwetsbare mensen.

4.2 Waar willen we naar toe?

In 2040 willen we dat er voldoende, passende woningen zijn voor de inwoners van Purmerend en dat vrijwel alle huishoudens in Purmerend met een laag en/of een middeninkomen een betaalbare woning kunnen huren of kopen.

Maar eerlijk is eerlijk... dat lukt op korte termijn zeker niet voor iedereen. Daarvoor is de druk op de woningmarkt te groot. Bovendien kent de nieuwbouw van betaalbare woningen momenteel vele uitdagingen zoals hoge bouwkosten, prijsstijgingen, tekort aan bouw personeel en een onzekere markt. We beseffen ons dat het snel bouwen van woningen moeilijk is. Maar we voelen de urgentie en bouwen flink door en waar mogelijk versnellen we het bouwen van woningen, om zo aan de eigen en regionale woningbehoefte te voldoen. Hierbij verliezen we de kwaliteit niet uit het oog. We blijven ons inzetten voor de realisatie van diverse woningtypen en woonmilieus. De aandacht ligt op het bouwen van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, maar met name voor hen die het grote woningtekort het sterkste voelen, zoals jongeren en (jonge) gezinnen.

4.2.1 Doorstroming en diverse woningvoorraad

Daarnaast bouwen we voor de doorstroming, van met name ouderen. Doorstroming is geen doel op zich, maar is nodig om inwoners die toe zijn aan een volgende stap de kans te geven die stap te maken.



Zowel door nieuwbouw, als door verhuizingen komen woningen beschikbaar. Zo krijgen jongeren een kans om zelfstandig te gaan wonen, gezinnen om te verhuizen naar een ruimere woning en ouderen om zorggeschikt te gaan wonen. Ieders woonwensen zijn uniek en zowel nieuwbouw als doorstroming maakt het mogelijk om deze woonwensen te vervullen. Naast het toevoegen van aantrekkelijke woningen voor ouderen, kijken we welke andere instrumenten we in kunnen zetten om de doorstroming te bevorderen. Zowel in de huur- als de koopsector.

We streven naar een diverse woningvoorraad in type en prijs die tegemoet komt aan de diversiteit van onze bewoners. Naast reguliere woningen stimuleren we de realisatie van innovatieve woonvormen. Zoals wonen in groepsverband en/of **kleinschalige collectieve particuliere initiatieven**. Dergelijke woonvormen kunnen verschillende vormen hebben, leveren een bijdrage aan de diversiteit en sluiten goed aan bij individuele woonwensen. Ook voegen we aantrekkelijke geclusterde woonvormen toe, die bijdragen aan het versterken van de gemeenschapszin en het omkijken naar elkaar stimuleren. Een voorbeeld hiervan is om stolpboerderijen of voormalige agrarische bedrijven om te bouwen naar woon(zorg)gemeenschappen waarbij mensen samen wonen en het erf delen. Dit is al toegepast bij de herontwikkeling van de monumentale stolpboerderij De Broedersbouw en erf in Zuidooostbeemster.

Een diverse woningvoorraad op wijkniveau betekent ook een betere spreiding van sociale huurwoningen over de verschillende wijken en dorpen van de gemeenten. Daarom gaan we meer maatwerk toepassen in ons betaalbaarheidsbeleid (30% sociale huur, 40% middensegment huur of koop en 30% vrije keuze). Zodat het beleid beter aansluit bij wat de wijk of buurt nodig heeft. Voldoende betaalbare woningen blijft hierbij het uitgangspunt. We wijken alleen af van de norm indien dit leidt tot maatschappelijke meerwaarde. Ook in de bestaande voorraad streven we naar 30% sociale huurwoningen in elke wijk. We houden daarbij rekening met een goede balans tussen verschillende woningtype en prijssegmenten voor een brede groep inwoners en woningzoekenden.

4.2.2 Optimaal benutten beschikbare ruimte en eerlijke verdeling

Er zijn ook ruimtelijke plannen die voor de versterking van de leefbaarheid urgent zijn, zoals de omgeving van de Overlanderstraat. Of een substantiële toevoeging zijn voor de kwantitatieve, maar vooral ook kwalitatieve woonvraag, zoals de Oostflank. De genoemde ontwikkellocaties hebben ieder een eigen karakter. Ze vullen elkaar aan en dragen samen bij aan complete gemeente met gevarieerde woonmilieus.



Impressie gemaakt door LOLA Landscape Architects

We bouwen ook voor de regio, maar het belang van onze inwoners zetten we voorop. Mogelijkheden in de Huisvestingswet worden onderzocht om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in Purmerend voorrang te geven op mensen van buiten de gemeente. Datzelfde geldt voor mensen met een **essentieel beroep** waar een tekort aan is of dreigt te ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan leerkrachten of mensen werkzaam in de zorg.

Er is een groot tekort aan beschikbare sociale huurwoningen. Het is belangrijk dat vrijkomend aanbod eerlijk wordt verdeeld. We continueren daarom de regionale regels voor de verdeling van sociale huurwoningen van de woningcorporaties via de huisvestingsverordening³. Daarbinnen sturen we op een goede balans tussen verschillende doelgroepen. Ook maken we afspraken over de balans tussen woningen die toegewezen worden aan huishoudens met urgentie en woningzoekenden zonder urgentie. De urgente doelgroepen worden daarbij evenredig over de gemeente en regiogemeenten verdeeld.

Ook op een middeldure huurwoning, zowel van woningcorporaties als van andere eigenaar-verhuurders, moeten inwoners vanwege de schaarste vaak lang wachten. We houden de mogelijkheid open om via de huisvestingsverordening regels te stellen aan de verdeling van middeldure huurwoningen.

Uit de voorraad koopwoningen in Purmerend komen eveneens onvoldoende woningen vrij om in de vraag te voorzien. Voor alle woningtypen in alle prijsklassen geldt dat de vraag het aanbod overtreft. Het is daarom belangrijk de bestaande koopwoningvoorraad voldoende te beschermen. Dit doen we door onze regelgeving ten aanzien van een vergunningplicht voor bouwkundige splitsing (woningvorming) en kamerverhuur (omzetting) voort te zetten. We nemen ons voor de vergunningplicht voor woningonttrekking uit te breiden naar de gehele woningvoorraad en gebruik te maken van de instrumenten die de Huisvestingswet biedt om vakantieverhuur van woningen te reguleren.

Dit laatste is ook ingegeven vanuit een zorg voor de leefbaarheid in een buurt of wijk. Meer woningen betekent immers meer druk op de leefomgeving in de nabije omgeving van het complex. De vergunningplicht is een middel om dit te toetsen en maatwerk te kunnen leveren. Deze mogelijkheid uit de Huisvestingswet willen wij introduceren in onze regelgeving.

Hoewel er redenen zijn om het gebruik van de woningvoorraad te reguleren, biedt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad ook kansen om een bescheiden bijdragen te leveren aan het oplossen van het woningtekort. Hierbij denken wij aan het promoten van hospitaoverhuur; jongeren en alleenstaanden die een kamer vinden bij een hospita. Met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de mogelijkheid van friendscontracten, zodat enkele jongeren of alleenstaanden samen wellicht een corporatiewoning kunnen delen.

3) In 2025 wordt de Huisvestingsverordening geactualiseerd.

Via de Huisvestingsverordening stellen we overigens alleen de noodzakelijke regels om de leefbaarheid te borgen en de negatieve gevolgen van schaarste te ondervangen.

Andere denkbare oplossingen zijn het toevoegen van een extra woonlaag met appartementen op een bestaand complex of de bouw van een mantelzorgwoning voor een zorgbehoevende ouder in de tuin van een kind.

Ook voor deze mogelijkheden geldt dat we nadrukkelijk rekening houden met direct omwonenden en de leefbaarheid in de wijken en dorpen.

4.3 Ambities

Dit toekomstbeeld vertalen we in de volgende ambities:

- **Ambitie 1:** We blijven inzetten op voldoende beschikbare, kwalitatief goede, gevarieerde en duurzame woningen in gevarieerde woonmilieus voor onze (toekomstige) inwoners.
- **Ambitie 2:** We stimuleren **betaalbaar wonen** voor onze inwoners door de norm 30-40-30 toe te passen.

4.4 Wat is daarvoor nodig?

We bouwen een divers aanbod aan woningen

1. Om de woningbouw te versnellen wijzen we focusgebieden aan. Voor de duur van deze woon(zorg)visie richten we onze capaciteit vooral op de woningbouwprojecten in deze gebieden. We zoeken actief de samenwerking met woningcorporaties en ontwikkelaars op om deze woningbouwplannen voortvarend te realiseren. We komen gezamenlijk met oplossingen voor eventuele belemmeringen zoals ambities in beleid en uitvoering.

Dit betekent niet dat we andere projecten en initiatieven niet doen of stop zetten, maar dat daar minder aandacht voor is waardoor het tempo mogelijk omlaag gaat.

2. Om gemengde wijken te creëren maken we binnen ons betaalbaarheidsbeleid - de 30-40-30 norm – meer maatwerk mogelijk. Deze norm en de mogelijkheden tot maatwerk wordt vastgesteld in de Nota Kaders & Instrumenten. Bij herontwikkeling in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen betekent dat bijvoorbeeld dat we streven naar het terugbrengen van een aandeel sociale huur. Het ontstane verschil met de betaalbaarheidsnorm dient fysiek danwel financieel te worden gecompenseerd. In wijken met een relatief laag aandeel sociale huur sturen we, met behulp van een investering uit de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw, op het toevoegen van een hoger aandeel sociale huur. De **Nota Kaders en Instrumenten Woningbouwprogrammering** wordt hierop aangepast.
3. Met de toevoeging van 70% betaalbare woningen leggen we de focus op het bouwen van veel betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, maar bouwen in ieder geval voor hen die de grootste knelpunten ervaren, zoals jongeren, (jonge) gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden.
 - a. Voor **jongeren** ligt de nadruk op kleinere sociale huurwoningen in het goedkopere segment. Hiervoor zien wij kansen in diverse wijken maar in het bijzonder in het ontwikkelgebied de Koog.
 - b. Voor **(jonge) gezinnen** bouwen we eengezinswoningen in met name het middensegment. Hiervoor zien wij kansen aan de randen van de gemeenten zoals in de ontwikkelgebieden Oostflank en Zuidoostbeemster.
4. Daarnaast bouwen we⁴ voor **ouderen** een divers en aantrekkelijk aanbod **nultredenwoningen**, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woonvormen in alle marktsegmenten over de gehele gemeente in zoveel mogelijk wijken en dorpen. De woningen voor ouderen met een zorgvraag, worden binnen de wijken en dorpen zoveel mogelijk geclusterd.
5. Voor meer **zorgbehoevende doelgroepen** (afgezien van ouderen), ligt de nadruk op kleine sociale huurwoningen verspreid over de wijken en dorpen.
6. Om tegemoet te komen aan de diverse woonvragen en het bevorderen van gemeenschapszin, stimuleren we actief samenwoonvormen waarin men naar elkaar omziet. We dagen onszelf uit om te experimenteren met nieuwe woontypologieën, zoals: hofjeswoningen, meergeneratiewoningen, kangoeroewoningen, woon(zorg)gemeenschappen in stolpboerderijen etc.
7. We realiseren in de komende 5 jaar minimaal één CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) en/of een wooncoöperatie, met als doel de gemeenschapszin te versterken en eenzaamheid onder inwoners tegen te gaan. Het collectief kan zowel bestaan uit een leefgemeenschap

4) Hoewel de gemeente zelf geen woningen bouwt, heeft de gemeente wel een sturende en faciliterende rol bij het bouwen van woningen. Het daadwerkelijk bouwen wordt uitgevoerd door onze bouwende samenwerkingspartners.

van gelijkgestemden, zoals jongeren of ouderen. Of van verschillende typen huishoudens die met elkaar samenleven en elkaar ondersteunen als dat nodig is. Indien afwijking van het woonruimte-verdeelsysteem hiervoor nodig is, doen we dat.

8. We evalueren de bestaande Tijdelijke Woningen (de rol van de gemeente als verhuurder, het (sociaal) beheer, doorstroming, locaties om te kunnen bepalen hoe we hier in de toekomst mee verder gaan. Op locaties waar grote gebiedsontwikkelingen plaatsvinden en waar het wenselijk is dat bedrijfsgebouwen/kassen gesaneerd worden, onderzoeken we de mogelijkheid voor (beperkte) tijdelijke huisvesting voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag. Niet alleen als snelle oplossing voor een urgent huisvestingsprobleem, maar ook bij grote gebiedsontwikkelingen als een vorm van 'placemaking'.
9. We maken samen met woningcorporaties een plan om nieuwe betaalbare koopvarianten te realiseren. Hierbij onderzoeken we, in relatie tot ons nieuwe grondbeleid en gronduitgifte beleid, of het inzetten van erfpacht een bijdrage kan leveren aan het betaalbaar houden van deze woningen.
10. We komen in samenspraak met de corporaties tot grondprijnsbeleid, voor de gemeentelijke gronden, voor de realisatie van middenhuur woningen.

We benutten de bestaande ruimte optimaal, rekening houdend met de leefbaarheid in de directe omgeving

11. We vergroten de kansen voor jongeren en alleenwonenden binnen de bestaande woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan woningdelen en/of hospitaverhuur.
12. We maken met woningcorporaties **prestatieafspraken** over het aanpassen van bestaande sociale huurwoningen voor ouderen. De aangepaste woningen zijn minimaal nultreden (intern en extern toegankelijk). Maar we kijken ook of geclusterde woonvormen kunnen worden gerealiseerd in de bestaande voorraad.
13. We onderzoeken in welke mate oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woningvoorraad door bijvoorbeeld toeristische verhuur of onrechtmatige bewoning. Indien nodig passen we vervolgens ons beleid aan of stellen we nieuw beleid op. We handhaven ons beleid ten opzichte van verkamering (omzetting) en bouwkundige splitsing (woningvorming). Dat blijft onder voorwaarden mogelijk, maar alleen daar waar naar verwachting de gevolgen voor de leefbaarheid in de betreffende buurt nihil zijn.
14. We inventariseren leegstaand vastgoed en onderzoeken de mogelijkheid om deze ruimte te transformeren naar woonruimte.

We streven naar het betaalbaar houden van woningen

15. We verbeteren de ruimtelijke spreiding van de betaalbare woningvoorraad door te streven naar een sociale huurvoorraad van 30% per wijk. Met de woningcorporaties maken we hier afspraken over. In dit kader maken we ook afspraken over de mate waarin sociale huurwoningen kunnen worden verkocht of worden omgezet naar midden huur.
16. We continueren de starterslening.

We sturen op een goede balans tussen verschillende doelgroepen bij de verdeling van het woningaanbod

17. Om een goede balans tussen urgenten en andere woningzoekenden te houden, is ons uitgangspunt dat we maximaal 33% van de vrijkomende sociale huurwoningen inzetten voor urgente doelgroepen. We leggen de voorrangspositie vast in de **huisvestingsverordening**. De invulling van de 33% stemmen we af met corporaties en de regiegemeenten.
18. We gaan experimenteren met het toepassen van maatwerk bij toewijzing van sociale huurwoningen. In complexen en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, beperken we de instroom van kwetsbare huishoudens. In complexen en buurten waar we de gemeenschapszin willen versterken, zetten we in op toewijzen op basis van motivatie. Wel moeten er te alle tijde voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor reguliere toewijzing.
19. Voor onze inwoners en voor mensen met een essentieel beroep waar een tekort aan is of dreigt te ontstaan, vergroten we de kansen om in aanmerking te komen voor een huur- of koopwoning. Dit doen we door bijvoorbeeld het invoeren van lokale voorrangsregelingen. Het invoeren van een **zelfbewoningsplicht** en **opkoopbescherming** vergroot de beschikbaarheid van woningen voor eigen bewoning en gaat speculatie tegen.

Pijler 2

5. Zelfstandig wonen met ondersteuning indien nodig

We bevorderen het zelfstandig wonen van onze inwoners. Voor wie dat nodig heeft is er passende ondersteuning en zorg. We stimuleren zelfredzaamheid omdat we verwachten dat het niet mogelijk zal zijn om tijdens de pieken van de vergrijzing alle ouderen van zorg te voorzien.

5.1 Waar staan we nu?

De meeste van onze inwoners wonen zelfstandig en willen dat zo lang mogelijk blijven doen, bij voorkeur in de eigen woning en in de wijk, de buurt of het dorp waar men nu al woont. Een deel van onze inwoners heeft daar, nu of in de toekomst, passende ondersteuning of zorg bij nodig. Om (langer) zelfstandig wonen mogelijk te maken zijn (meer) passende, toegankelijke en/ of zorggeschikte woningen nodig. Het gaat hierbij zowel om (een deel van de) ouderen als om inwoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte, zoals mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een lichamelijke beperking of met andere ziekten en/of beperkingen. In Purmerend zijn er van oudsher 2 grote zorginstellingen voor mensen met een verstandelijke beperking. Purmerend is ook centrumgemeente voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Daarom is de groep inwoners met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek in onze gemeente in verhouding groot.

5.1.1 Geclusterde woonvormen

Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte willen weliswaar (langer) zelfstandig wonen in de wijk, maar zijn wel aangewezen op zorg in de nabijheid. Hier ligt een belangrijke link met de maatschappelijke voorzieningen die aangeboden worden. Andere type woonvormen, zoals geclusterde woonvormen, kunnen een oplossing bieden. Het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen in Purmerend is relatief eenzijdig en bestaat voornamelijk uit 'seniorencomplexen' die niet meer aan de huidige wensen van ouderen voldoen.

De behoefte aan geclusterde woonvormen komt steeds meer te liggen in kleinschalige woonconcepten voor verschillende typen inwoners, al dan niet met verschillende leeftijden en/of zorgbehoefte en inkomens, zoals hofjes of boerderijen die worden omgebouwd tot woningen. Deze woonconcepten dragen bij aan de gemeenschapszin en het omkijken naar elkaar. Ze voegen ook variatie toe aan de woningvoorraad, spelen goed in op de behoefte van ouderen om samen te wonen in een stedelijk of juist landelijk woonomgeving. Bovendien is geclusterd wonen noodzakelijk om de toenemende zorgvraag te kunnen blijven beantwoorden. Zorgpersoneel kan meer mensen helpen wanneer deze dicht bij elkaar wonen.

In Wheermolen, waar in verhouding veel ouderen zelfstandig wonen, ontwikkelen we het concept "Zorgzame Buurt". Corporaties, zorgverleners, welzijnswerk en bewoners proberen samen de wijk zo ouderenvriendelijk mogelijk in te richten, met onder andere ontmoetingsmogelijkheden, hulp en zorg nabij en veilige looproutes en bankjes om even uit te rusten en een praatje te maken.

Binnen de gemeente wordt een visie op (de zorg) voor ouderen ontwikkeld. Het gaat hierbij om **Wmo**-maatwerkvoorzieningen, maar ook om de combinatie wonen en zorg, ontmoeting en activiteiten, zelfredzaamheid, preventie, mantelzorgondersteuning. De doelen in deze ouderenvisie passen binnen de kaders van deze Woon(zorg)visie en worden in onderlinge samenhang uitgevoerd.

In de (Beemster) dorpen is van oudsher een cultuur van omkijken naar elkaar aanwezig. Al wordt dit wel beïnvloedt door de komst van veel nieuwe bewoners. Maatschappelijke voorzieningen zoals een winkel en huisarts zijn in de dorpen niet altijd dichtbij aanwezig. Dat kan met name voor ouderen het langer zelfstandig wonen lastiger maken.

5.1.2 Zorg aan huis en thuis blijven wonen

Steeds meer zorgvragers (niet alleen ouderen maar ook mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek) krijgen zorg aan huis. De vraag naar zorg aan huis zal in de nabije toekomst verder toenemen. Het gaat daarbij om uiteenlopende vormen van zorg; van lichtere zorg (huishoudelijke hulp, thuisbegeleiding vanuit de Wmo) tot zwaardere zorg (verpleegzorg vanuit de Wet langdurig zorg en Zorgverzekeringswet). De complexiteit van met name de hulp- en zorgvraag van zelfstandig wonende inwoners en daarmee de complexiteit in de eerstelijnszorg neemt dan ook toe.

Het thuis blijven wonen is tegenwoordig niet altijd een keuze van de bewoner, maar ook noodzaak. Dit heeft niet alleen grote gevolgen voor inwoners en hun mantelzorgers, maar ook voor de buurt en de hulp- en zorgverlening. We ondersteunen onze mantelzorgers onder meer door respijtzorg; zoals in het Buitenhuis in Wijdewormer. Voor ondersteuning van de buurt en het hulp- en zorgverleningsnetwerk zijn nu al bijvoorbeeld buurtopbouwwerkers, leefbaarheidsmedewerkers van de corporaties, wijkteams en de Waakvlam actief.

De Waakvlam is een medewerker van de gemeente die de verbindende schakel voor bewoners met psychische kwetsbaarheid is. Hij benadert bewoners die zorg mijden, is aanspreekpunt voor bewoners,

zorg- en hulpverleners, corporaties en gemeentelijke collega's in de wijk. Ook kan hij direct hulp inschakelen als dat nodig is. De Waakvlam is nu vooral actief in de wijken Wheermolen en Overwhere.

In Purmerend wonen ook mensen zelfstandig voor wie dat eigenlijk een te grote uitdaging is. Zij zijn de regie over hun leven kwijt en laten zorgwekkend gedrag zien. Daarbij kan bijvoorbeeld sprake zijn van sociaal isolement, vervuiling of verwaarlozing (vaak een combinatie). Deze inwoners zijn lang niet altijd in beeld bij de juiste zorgverleners, soms vermijden zij de zorg. In onze wijken en dorpen bezorgen zij omwonenden overlast en er kunnen onhygiënisch of onveilige (woon)situaties ontstaan. Voor deze inwoners is momenteel onvoldoende passende woonruimte voorhanden. Hierdoor veroorzaken zij vaak relatief veel overlast. Door hun gedrag (en beperkingen die hier aan ten grondslag liggen) is contact met burens -laat staan omkijken naar elkaar - vaak niet goed mogelijk. Huisartsen, wijkteams, waakvlam, wijkagent, wijkmanager proberen zoveel mogelijk passende hulp en zorg in te zetten. Al deze betrokkenen geven aan dat er een betere structuur moet komen om de ondersteuning van mensen met zorgwekkend gedrag én hun omgeving vorm te geven.

We zijn al op weg om de opvang, huisvesting en begeleiding van mensen met complexe problematiek (waaronder GGZ-problematiek) zo goed mogelijk te laten verlopen. Sinds enige tijd bestaat een overlegstructuur tussen gemeente en zorgaanbieders van maatschappelijke opvang en beschermd wonen waar alle aanmeldingen worden gecoördineerd en samengewerkt wordt bij complexe casuïstiek. Dit wordt de "Brede Toegang" genoemd. Deze manier van werken wordt verder ontwikkeld.

5.1.3 Urgente woonvraag

Naast inwoners met een ondersteunings- en/of zorgvraag om zelfstandig te kunnen blijven wonen zijn er verschillende aandachtsgroepen (zie bijlage C) met een urgente woonvraag. Voor deze mensen is het vrijwel ondoenlijk om zonder urgentie of bemiddeling aan een passende woning te komen. De woningcorporaties spelen een essentiële rol in het huisvesten van deze aandachtsgroepen. De druk op de sociale huurwoningen neemt nog steeds toe. We zien dat het toenemende aandeel corporatiehuurwoningen dat wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, in het bijzonder aan statushouders, tot weerstand onder inwoners en het verminderen van draagvlak bij huisvesting van specifieke doelgroepen in de samenleving leidt. Woningzoekenden die niet tot een aandachtsgroep behoren, voelen zich minder kansrijk op de woningmarkt. Ook vrezen bewoners overlast of vermindering van de sociale cohesie in hun buurt.

Over geclusterd wonen, nieuwe woonvormen en de verschuiving van zorg naar welzijn praten corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders en de gemeente met elkaar in het Platform wonen, zorg, welzijn Purmerend. We delen naast ontwikkelingen ook nieuwe ideeën en initiatieven, zodat we deze kunnen verbeteren en af kunnen stemmen op de buurt. Dit platform wordt door de deelnemers als een waardevol instrument in de uitvoering van woonzorgvoorzieningen gezien.

5.2 Waar willen we naar toe?

In 2040 is onze woningvoorraad gevarieerder, passend bij de woonvraag en grotendeels geschikt om ondersteuning of (mantel)zorg aan huis te ontvangen. Zelfstandig wonen is daarbij het uitgangspunt.

Het streven is dat al onze inwoners, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, en indien nodig, terug kunnen vallen op goed georganiseerde ondersteuning en zorg. We voorzien dat het een grote uitdaging zal zijn om tijdens de pieken van de vergrijzing alle ouderen van zorg te voorzien. Daarom zetten we in op bewustwording en stimuleren inwoners om nu (al) na te denken over hoe later te wonen als men ouder wordt. Daarnaast stimuleren we zelfredzaamheid, bijvoorbeeld door preventie, gezonde leefstijlondersteuning, ontmoeting en activiteiten om fysiek en mentaal gezond te blijven.

5.2.1 Inrichting van de zorg

De zorg is ingericht op mensen die zelfstandig wonen en daarbij de benodigde hulp en/of zorg aan huis krijgen. Een deel van de behoefte aan zorg wordt ingevuld door lokale, sociale netwerken. Mantelzorg, burenccontact en informele ondersteuningsnetwerken maken zelfstandig wonen mogelijk, gaan vereenzaming tegen en maken dat de vraag naar professionele zorg minder groot is of wordt uitgesteld. We zetten blijvend in op goede ondersteuning van de mantelzorgers, hoewel naar verwachting wel steeds minder mantelzorgers beschikbaar zullen zijn. In Nederland blijken de meeste mantelzorgers tussen de 50 en 75 jaar oud en zijn ouderen die mantelzorg behoeven veelal 85-plus.

Het aantal potentiële mantelzorgers neemt komende jaren af
(het aantal 50- tot 65-jarigen per 85-jarig en ouder persoon)



2023

9 potentiële mantelzorgers
per 85-plusser



2040

4 potentiële mantelzorgers
per 85-plusser

bron: Regiobeeld gecombineerd met prognose gemeente Purmerend, bewerking RIGO

Door in te zetten op geclusterde woonvormen, ondersteunen we de lokale, sociale netwerken. Omkijken naar elkaar valt niet te dwingen, maar we proberen dit wel te stimuleren en faciliteren. Dit kan bijvoorbeeld door nieuwbouw in hofjesvorm, de openbare ruimte zo in te richten dat men elkaar treft, meer-generatiewoningen of door in een complex een aantal woningen toe te wijzen aan mensen die gemotiveerd zijn hier energie in te steken.

In nieuwbouw voor ouderen wordt de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte de norm. Dit geldt zowel voor ouderenwoningen in de huur- als koopsector. Met name voor corporaties is dit kostbaar; zeker wanneer het een klein aantal woningen betreft en dit niet in de huur- en servicekosten van de bewoners kan worden verrekend. Toch vinden we het belangrijk voor de sociale cohesie en zelfredzaamheid van ouderen. Corporaties zullen samen met de gemeente moeten zoeken naar creatieve manieren om dit te realiseren als noodzakelijke investering in duurzaam zelfstandig wonen.

5.2.2 Innovatie

Innovatie in de zorg is nodig voor een vergroting van de zorgcapaciteit en wordt het mogelijk om complexere zorg in de thuissituatie te leveren, bijvoorbeeld met de inzet van domotica (het automatiseren van processen en handelingen in huis). Hiervoor zijn niet de gemeente maar zorgaanbieders, zorgkantoor (Wlz) en Zorgverzekering (zvW) aan zet. Voldoende zorggeschikte woningen maken dat mogelijk.

We streven naar gemengde wijken waar bewoners die zorg nodig hebben geclusterd wonen. Dit betekent dat we inzetten op een wijk- en dorpsgericht zorgaanbod in iedere wijk, om de zorg te kunnen waarborgen. Dit zorgsteunpunt kan tevens een satellietfunctie vervullen voor buurtbewoners met een intensieve zorgvraag. Een huisarts en apotheek is in alle wijken en dorpen aanwezig. Voor meer specialistische zorg is men aangewezen op één of enkele wijken. Naast de huisarts, tandarts, fysiotherapeut, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige, spelen ook de wijkteams een steeds belangrijkere rol. Zij bieden dichtbij, snel en op integrale wijze ondersteuning bij vragen van inwoners, organisaties en instellingen.

5.2.3 Doelen

In 2040 beschikt Purmerend over voldoende geclusterde woonvormen, die het zelfstandig wonen voor ouderen en kwetsbare inwoners (langer) mogelijk maken. Naast geclusterde woonvormen in de sociale huur zetten we voor ouderen ook in op middel- en dure huur en koopwoningen, met comfort, veiligheid en mogelijkheden tot en nabijheid van voorzieningen.

Bij toewijzing van woningen aan inwoners waarvan we inschatten dat zij over onvoldoende woonvaardigheden beschikken zetten we preventief en direct passende ondersteuning in om overlast en escalatie van problematiek te voorkomen.

Onze inwoners voelen zich betrokken bij het behoud van een leefbare buurt en worden in buurten waar dat minder vanzelfsprekend is, hierin ondersteund door lokale netwerken (waarin bijvoorbeeld het meldpunt advies en bijzondere zorg van de GGD).

Hoewel het op buurtniveau kan verschillen, kan over het algemeen gezegd worden dat de cultuur in Purmerend er niet naar is om snel aan de bel te trekken. Deze cultuur maakt dat er een sterk en breed netwerk moet zijn om (oplopende) problemen vroegtijdig op te sporen. We maken hiervoor gebruik van professionals die actief zijn in de wijken en dorpen, waardoor zij makkelijk aanspreekbaar zijn voor inwoners. Zij ontvangen vroegtijdig signalen en stellen het informele systeem rondom een persoon in

staat hun zorgen te uiten. Gezamenlijk met alle betrokken professionals wordt (lokaal) gestreefd naar verbetering van de werkwijze en samenwerking.

5.3 Ambities

Dit toekomstbeeld vertalen we in de volgende ambities:

- **Ambitie 3:** We stimuleren zelfredzaamheid en waar nodig ondersteunen we onze inwoners op het gebied van welzijn en zorg zodat ze (langer) zelfstandig thuis kunnen wonen
- **Ambitie 4:** We bevorderen passend wonen voor de verschillende aandachtsgroepen, waarbij we extra aandacht hebben voor kwetsbare inwoners.

5.4 Wat is daarvoor nodig?

We bouwen een fijnmazig netwerk van ondersteuning om (langer) zelfstandig wonen mogelijk te maken.

20. Zowel in de bestaande wijken als in de nieuwbouw onderzoeken we de mogelijkheid om in samenwerking met andere partijen (tussen)vormen van wonen met zorg en zelfstandig wonen toe te voegen.
21. We investeren in een brede basis van welzijn (ontmoeting en laagdrempelige hulp) in alle wijken en dorpen en in het bijzonder in de buurt van clusteringen van inwoners die ondersteuning nodig hebben. Dit doen we vooral door wat er al is aan eigen initiatieven van buurtbewoners en de activiteiten van andere welzijns- en zorgaanbieders te versterken (bijvoorbeeld door samen gebruik te maken van een ruimte). We maken locaties voor ontmoeting en laagdrempelige hulp bekend, herkenbaar (door bijvoorbeeld naamgeving of uiterlijk) en aantrekkelijk (door bijvoorbeeld in een winkelcentrum of sportaccommodatie gevestigd te zijn of de aanwezigheid van een voorziening zoals een geldautomaat of een buurtkoelkast of weggeefwinkel). Bij gezamenlijk gebruik van ruimten hebben we aandacht voor combinatie van gebruikers en goed beheer.
22. We stimuleren en faciliteren zorg- en welzijnsaanbieders om steunpunten te creëren waarvuit efficiënter zorg wordt geleverd aan bewoners met een indicatie en welzijn voor kwetsbare bewoners zonder indicatie. Hierdoor pakken we niet alleen capaciteittekort in de zorg aan, maar bevorderen we ook de ketenaanpak (zorg- en hulpverleners werken goed samen rondom één inwoner) en maken we ondersteuning toegankelijk voor een groter aantal mensen.
23. We zoeken actief en creatief naar middelen om de nieuwe geclusterde woonvormen en het benodigde welzijnsnetwerk te kunnen realiseren en continueren. Dit doen we uiteraard door samenwerking met zorgaanbieders en corporaties (o.m. in het genoemde Platform) maar ook door subsidies (**IZA**, **GALA** en rijkssubsidies) te benutten en te zoeken naar structurele middelen om de continuïteit te waarborgen.
24. Specifiek voor de doelgroep ouderen werken we samen met woningcorporaties om nieuwe en bestaande wooncomplexen zo aan te passen zodat zij er langer zelfstandig kunnen wonen. Denk aan woningaanpassingen, maar ook aan ontmoetingsruimten en op sommige plekken een zorgsteunpunt voor het leveren van intensieve zorg.
25. Specifiek voor mensen met zorgwekkend gedrag zetten we preventief in op zorgvuldige woningtoewijzing. We maken werkafspraken met corporaties en zorgaanbieders over inzet begeleiding en/of een training in woonvaardigheden. Als er toch zorg of overlast bestaat wordt de Waakvlam ingezet of kan een andere woonplek voor de overlast gevende inwoner worden gezocht.

We blijven inzetten op voldoende en passende huisvesting voor inwoners met zorgwekkend gedrag.

Zoals eerder beschreven zijn er inwoners die zorgwekkend gedrag vertonen. Dit kan zorg en overlast bij omwonenden veroorzaken. Het gaat hierbij onder andere om zorgmijders of om mensen die nog niet in beeld zijn bij hulpverlening.

26. We vergroten de bekendheid van het lokale meldpunt advies en bijzondere zorg, het aanbod van de Waakvlam en de wijkteams en het landelijke meldpunt zorgwekkend gedrag, met als doel inwoners die zorg of ondersteuning nodig hebben eerder te kunnen begeleiden naar de juiste zorg.
27. We werken samen met de woningcorporaties en wijkteams aan het tijdig signaleren van zorgwekkend gedrag en het inschakelen van de juiste hulp.
28. We realiseren een woon-zorgvoorziening voor mensen met zorgwekkend gedrag die tijdelijk niet in staat om zelfstandig te wonen. Zij ontvangen hier intensieve zorg en begeleiding en kunnen mogelijk op termijn zorgvuldig terug geleid worden naar zelfstandig wonen (met zorg of ondersteuning).
29. We realiseren (in en samen met de regio Zaanstreek Waterland) een voorziening voor mensen die het ook met intensieve begeleiding niet lukt om zelfstandig te wonen. Vaak gaat het hier om mensen waar ook verslavingsproblematiek een rol speelt en waarbij de zorg niet meer gericht is op herstel. Voor hen is vooral een rustige, veilige plek om te wonen van belang. Deze voorziening

zal, zoals regionaal besproken, bij voorkeur niet in Purmerend gerealiseerd worden. Daarnaast onderzoeken we in de regio de behoefte aan een woonvorm voor mensen met (latent) zorgwekkend gedrag die blijvend toezicht en structuur maar geen behandeling of zorg nodig hebben.

We blijven inzetten op voldoende en passende huisvesting voor urgenten en aandachtsgroepen .

30. Met de regiogemeenten maken we afspraken over een 'fair share', in het kader van het Rijksprogramma Huisvesting aandachtsgroepen en de aankomende nieuwe wetgeving worden de aandachtsgroepen gelijkmatiger verdeeld over regiogemeenten verdeeld. Een deel zal waarschijnlijk in wetgeving worden opgelegd en een ander deel is met elkaar nader overeen te komen door het maken van afspraken.

Om wie gaat het?

zie ook bijlage C

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak – en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorzieningen
- Arbeidsmigranten
- Woonwagbewoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)



Urgente groepen

- Mantelzorgverleners- en ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers



Aandachtsgroepen

Hierna worden de verschillende aandachtsgroepen en hun woon- en eventuele ondersteuningsbehoefte en de opgaven die hieruit voortvloeien benoemd.

Uitstromers uit een instelling of intramurale voorziening

Dit betreft mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen of instelling: maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg, ggz-domein, penitentiaire inrichting, tbs-instelling of overige klinische forensische zorg naar een zelfstandige woning.

31. We maken nieuwe afspraken met de woningcorporaties over het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt voor uitstroom uit instellingen. Uitgangspunt blijft dat we maximaal 33% van de vrijkomende sociale huurwoningen inzetten voor urgente doelgroepen (zie ook opgave 17).
32. We maken werkafspraken met corporaties over toewijzing van woningen (in welk complex of buurt).
33. We maken afspraken met corporaties en zorgaanbieders over de begeleiding die de zorgaanbieder biedt, het type contract (zoals het zogenaamde omklapcontract waarbij de woning eerst een periode op naam van de zorgaanbieder staat alvorens deze wordt "omgeklapt" naar een contract op naam van de bewoner) en het aanspreekpunt voor signalen van zorg. We hebben specifiek voor jongeren die uitstromen uit instellingen voor Jeugdzorg aandacht voor op hen toegesneden begeleiding.

Mensen met een sociale en/of medische urgentie

Dit betreft mensen die om sociale en/of medische redenen dringend op zoek zijn naar een andere woning en daarom voorrang krijgen.

34. In de huisvestingsverordening leggen we afspraken vast over het verlenen van urgentie. Inwoners met een sociale en/of medische urgentie zijn daar onderdeel van. Hoewel bij deze mensen vaak sprake is van diverse problematiek (schulden, taalproblemen, gezondheidsproblemen, etc.) hebben zij meestal geen intensieve zorg of begeleiding bij woonvaardigheden nodig.

Mantelzorgverleners- en ontvangers

Mantelzorgers die intensief zorg verlenen hebben naast ondersteuning (die we bieden in de vorm van respijtzorg) soms ook behoefte aan wonen in de nabijheid van de persoon (personen) waarvoor zij zorgen. Hiervoor is een urgentiecategorie in de huisvestingsverordening opgenomen.

35. We onderzoeken daarom de mogelijkheden voor het toevoegen van woningtypen die mantelzorg vergemakkelijken: kernwoning-, mantelzorg- stolp- of meergeneratiewoningen. Indien nodig dan kan de mantelzorger in aanmerking komen voor een urgentie.

Statushouders

Statushouders zijn mensen die een verblijfsvergunning hebben en hun leven in Nederland gaan opbouwen. Veel statushouders hebben behoefte aan ondersteuning bij woonvaardigheden en deelnemen aan de samenleving.

36. We geven uitvoering aan de taakstelling en hebben hierin (anders dan veel andere gemeenten) geen grote achterstanden. Doordat bewoners door taal en culturele verschillen vaak minder sociale cohesie ervaren, zetten we in op een betere spreiding van statushouders over de verschillende wijken en dorpen. Door de huidige concentratie van sociale huurwoningen, blijft dit een uitdaging. We sturen voor de lange termijn daarom tevens op een betere spreiding van sociale huurwoningen over alle wijken en dorpen.

Dak- en thuisloze mensen

37. We blijven inzetten op het voorkomen van dak- en thuisloosheid. We geven uitvoering aan het actieplan: Regiovisie Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang. In deze Regiovisie is onder andere de uitvoering BW/MO inclusief de in- en uitstroommogelijkheden opgenomen. Dit betekent ook dat we kijken naar mogelijkheden voor uitbreiding van de nachtopvang en maatschappelijke opvang.
38. We zetten in op Housing First. In deze werkwijze komen mensen niet in de maatschappelijke opvang terecht maar komen ze direct in een zelfstandige woning. Deze werkwijze is bewezen effectiever in de hulp aan daklozen. Hiervoor werken we samen met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
39. De succesvolle samenwerking met de woningcorporaties om huisuitzettingen te voorkomen zetten we voort. **Vroegsignalering** van schulden (tijdig melden van schulden door bijvoorbeeld zorgverzekeraar of corporatie bij de gemeente zodat hulp kan worden ingezet en erger kan worden voorkomen) is hier een onderdeel van.

Studenten

Studenten zijn een nieuwe aandachtsgroep, zeker ook voor onze gemeente. Onder MBO-studenten in onze gemeente en Purmerenders die in Amsterdam aan HBO of universiteit studeren is er behoefte om in hun eigen stad op zichzelf te wonen. Studenten hebben behoefte aan compacte, betaalbare huisvesting met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen.

Studenten hebben in het algemeen geen specifieke zorgbehoefte, al blijkt in andere gemeenten met studentenhuishuisvesting wel dat zij relatief vaak een beroep doen op begeleiding vanuit de **Wmo** en ondersteuning vragen bij het doorstromen naar andere woonruimte.

40. We ontwikkelen een campus waar studentenhuishuisvesting kan worden gerealiseerd.

Woonwagengedrag

De woonwagencultuur is een vorm van immaterieel erfgoed die nauw verbonden is met de culturele identiteit van woonwagengedragers in Nederland. De cultuur wordt sterk bepaald door de sociale cohesie, families wonen dichtbij elkaar in familieverband. Op dit moment stelt de gemeente nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid op.

41. We voegen extra standplaatsen toe en onderzoeken waar deze kunnen worden gerealiseerd.

Ontheemden en asielzoekers

Met ontheemden bedoelen we de mensen die voor de oorlog in de Oekraïne zijn gevlucht en hier op basis van hun visum mogen verblijven. Asielzoekers zijn afkomstig uit andere landen en kunnen om verschillende redenen naar Nederland zijn gekomen. Asielzoekers zijn in afwachting van een verblijfsvergunning. Deze mensen hebben een uiteenlopende zorg- of ondersteuningsbehoefte die wordt georganiseerd door gemeente of COA.

42. We maken regionale afspraken over spoed en geven daar uitvoering aan. Volgens de huidige afspraken draagt Purmerend zorg voor de opvang van de regionale opgave van ontheemden. Zaanstad zorgt voor de regionale opgave van asielzoekers en de overige gemeenten voor de opvang van alleenwonende minderjarige vreemdelingen (AMV-ers).

Arbeidsmigranten

43. We weten dat er arbeidsmigranten zijn die niet goed (te klein, te duur, slechte kwaliteit woning, te veel in een woning, etc.) gehuisvest zijn en waarbij overlast door de buurt wordt ervaren. Het is tot nu toe lastig gebleken om deze problemen aan te pakken. We gaan een bredere analyse uitvoeren naar zowel de omvang van de problematiek als naar een effectieve aanpak voor huisvesting.

Pijler 3

6. Leefbare wijken en dorpen, met een eigen karakter

De wijken en dorpen van Purmerend hebben allemaal hun eigen karakter en bieden voor ieder wat wils. Dat willen we behouden. Onze inwoners vinden de gemeenschapszin belangrijk, maar ervaren ook dat de sociale cohesie onder druk staat. Waar mogelijk stimuleren we de gemeenschapszin.

6.1 Waar staan we nu?

Onze 7 wijken en 4 dorpen en het bijbehorende buitengebied verschillen sterk van karakter. De stedenbouwkundige opzet is door de tijd bepaald. De wijken hebben een sterk zelfvoorzienend karakter met scholen, buurt- en sportverenigingen en eigen wijkwinkelcentra. De vier dorpen hebben hun eigen karakter met veel ruimte in een groene omgeving. Leefbaarheid is in Purmerend breder dan alleen het sociaal- maatschappelijke domein. Om een leefbare woonomgeving ook in de toekomst te garanderen, heeft de gemeente een visie⁵ opgesteld over (toekomstige) ontwikkelingen die effect hebben op de woon- en leefomgeving. Hierbij horen zowel het steen: bebouwing, wegen, leidingen, als het groen: de natuur, bomen, planten, water.

6.1.1 Sociale cohesie

De inwoners van Purmerend vinden de gemeenschapszin en de onderlinge sociale cohesie heel belangrijk. Inwoners maken de samenleving. Vanuit dat gevoel van verantwoordelijkheid, is in onze samenleving ook oog voor elkaar en bereidheid om iets voor elkaar te doen.

Toch zien we ook dat de sociale cohesie onder druk staat en dat eenzaamheid onder de inwoners van Purmerend toeneemt. Inwoners van bijvoorbeeld delen van de wijken Wheermolen en Purmer-Noord hebben het gevoel dat de leefbaarheid in hun buurt onder druk staat. Ook wordt de sociale cohesie in deze delen van wijken laag beoordeeld door de inwoners⁶. In de wijken Wheermolen en Overwhere komt eenzaamheid het meest voor. In deze wijken ervaart één op de vier volwassenen eenzaamheid⁷. In deze wijken is een in verhouding groot aantal van de woningen een corporatiehuurwoning en wonen relatief veel kwetsbare huishoudens.

5) Visie Leefbare Stad 2040

6) Bron: Omnibus enquête 2022

7) Bron: Omnibus enquête 2022



Mensen die moeite hebben om het hoofd boven water te houden hebben vaak minder energie om de burens te ontmoeten en helpen waar nodig. Hierdoor raakt de balans tussen “vragers” (mensen die hulp nodig hebben) en “dragers” (mensen die om zien naar de ander) uit balans. Dit heeft een ongunstig effect op de leefbaarheid in een buurt. Dit kan bovendien worden versterkt wanneer teveel woningen worden verkamerd, bouwkundig gesplitst of verhuurd voor vakanties. Een gevarieerde opbouw van wijken (met diverse woningen voor verschillende type huishoudens), waar dragende en vragende inwoners elkaar kennen en ondersteunen, draagt bij aan de sociale cohesie en de leefbaarheid. Dit vraagt om opgaven per wijk en/of buurt te bekijken, in samenhang met andere belangrijke ontwikkelingen.

6.2 Waar willen we naar toe?

In 2040 wonen onze inwoners in diverse, groene, duurzame, klimaatadaptieve en leefbare wijken en dorpen, waar dragende en vragende inwoners elkaar kennen en ondersteunen. Ook in de nieuwbouw streven we naar een divers woningaanbod en woonmilieus met een gevarieerde bevolkingsopbouw. Ons betaalbaarheidsbeleid draagt daaraan bij. Bij woningbouwontwikkeling kijken we breed naar de buurt, zodat we iets toevoegen wat bijdraagt aan en passend is bij de buurt. Ander gebruik van de woningvoorraad staan we alleen toe wanneer dit de leefbaarheid in een buurt of wijk niet (verder) aantast.

6.2.1 Stimuleren van de gemeenschapszin

We ondersteunen de gemeenschapszin onder inwoners van Purmerend. De woonomgeving is zo ingericht dat inwoners elkaar makkelijk tegenkomen en elkaar als vanzelfsprekend ontmoeten. Ons uitgangspunt is daarbij dat de woonomgeving zo min mogelijk barrières kent en mensen er gemakkelijk op uit kunnen. Er zijn veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes naar voorzieningen voor dagelijkse behoeften, activiteiten en zorg en een goede toegankelijkheid van gebouwen.

Om meedoen te faciliteren, zetten we in op voldoende voorzieningen en ontmoetingsplaatsen op wijkniveau. Inwoners kunnen in de eigen wijk of dorp gebruik maken van een ontmoetingsruimte en van passende maatschappelijke voorzieningen. Het aanbod is laagdrempelig en toegankelijk en bereikbaar voor iedereen. Zo stimuleren we ontmoeting en gaan we eenzaamheid tegen.

Bij nieuwbouw kiezen we voor bouwvormen en een inrichting van de omgeving die ondersteunend is aan het versterken van de gemeenschapszin. We stimuleren daarom collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)- projecten en andere woningbouwprojecten waarbij verschillende type huishoudens samen wonen en leven.

6.2.2 Groen

Een groene leefomgeving kan de gezondheidsschade verminderen van luchtverontreiniging, hitte en geluid. Mensen herstellen door groen. Omdat groen stress vermindert en het concentratievermogen verbetert en omdat groen in de omgeving beweging en sociale interactie kan stimuleren. Een groene woonomgeving nodigt de inwoners uit om te bewegen, tijd buiten door te brengen, elkaar te ontmoeten en volwaardig deel uit te maken van de lokale samenleving. Dit past bij onze ambitie om hechte sociale netwerken te faciliteren. Hierdoor is het makkelijker voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag hulp te zoeken in de nabije omgeving.



6.3 Ambities

Dit toekomstbeeld vertalen we in de volgende ambities:

- **Ambitie 5:** We versterken de gemeenschapszin en stimuleren ontmoeting. In de fysieke leefomgeving zetten we in op het 'omkijken naar elkaar'.
- **Ambitie 6:** We zetten in op wijken en dorpen met een eigen karakter, waarbij iedere wijk en dorp divers, leefbaar en klimaatadaptief is.

6.4 Wat is daarvoor nodig?

Een gevarieerde en gemengde woningvoorraad in onze wijken en dorpen en een omgeving die uitnodigt tot omkijken naar elkaar.

44. We zetten in op een uitnodigende groene woonomgeving die bijdraagt aan de sociale cohesie in een wijk en die onderlinge sociale relaties en steun versterkt. Bijvoorbeeld via ontmoetingsplekken, zoals bankjes, parken, speeltuinen en beweegpleinen. Denk ook aan een inrichting die zorgt voor een veilig gevoel, zoals voldoende verlichting en een schone omgeving.
45. We realiseren in elke wijk maatschappelijke ruimten die flexibel ingevuld worden. Hier bieden we voorzieningen en activiteiten aan die passend zijn bij de behoefte van de wijk.
46. Bij (her)ontwikkelingen kijken we per wijk en/of buurt, in samenhang met andere relevante ontwikkelingen en meewegende de gevolgen voor de leefbaarheid, wat nodig is. Waarbij we streven naar diversiteit van woningen en bewoners en een goed evenwicht van 'vragers en dragers'. Eén van de instrumenten die we daarbij inzetten is de toewijzing van sociale huurwoningen op maat. Daarnaast is ook investering in de sociale infra-structuur van buurten en wijken nodig; dus voldoende maatschappelijke voorzieningen en aandacht voor kansen om de sociaal-economische positie (inkomen, daginvulling, gezondheid) van bewoners te verbeteren

47. We faciliteren toegankelijke, maatschappelijke ruimten voor zorg- en welzijnaanbieders (indien commerciële huren te hoog zijn).
48. We realiseren in elke wijk een laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheid, zoals bankjes, speeltuin of een buurtpunt in bijvoorbeeld een winkelcentrum.
49. Bij groot onderhoud van de openbare ruimte en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen blijven we inzetten op veiligheid en toegankelijkheid.

In deze Woon(zorg)visie stellen we geen nieuw beleidskader op voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. De Woon(zorg)visie sluit aan bij de beleidskaders voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

7. Focus: clustering en afwegingskader opgaven

Deze Woon(zorg)visie met 6 ambities en daaraan gekoppeld 49 opgaven is ambitieus. We beginnen natuurlijk niet vanaf nul. Sommige opgaven in de visie zijn nieuw maar andere zijn dat niet, daar geven we al uitvoering aan. De 49 opgaven samen geven een zo volledig mogelijk beeld van wat nodig is om de ambities uit deze visie te verwezenlijken.

Deze visie begint met wat we zien in de gemeente op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Vervolgens zijn we ingegaan op de uitdagingen die er zijn en wat we willen bereiken. De ambities geven daar richting aan. De opgaven geven een zo compleet mogelijk beeld van waar we de komende jaren aan werken om de ambities te verwezenlijken.

In dit hoofdstuk brengen we focus aan door de opgaven te clusteren. We doen dat alleen voor de opgaven waar we nog geen uitvoering aan geven. De opgaven waar we al uitvoering aan geven zijn in een apart overzicht opgenomen (bijlage D). Enkele voorbeelden hiervan zijn: het realiseren van een woon-zorgvoorziening, uitvoering geven aan de taakstelling voor statushouders, het continueren van de starterslening, het uitvoeren van de Regiovisie Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang en het toevoegen van woonwagendplaatsen.

Alle opgaven dragen bij aan het verwezenlijken van de ambities. De ene opgave doet dat wat meer en/of heeft een grotere impact dan de andere. De complexiteit verschilt ook van opgave tot opgave.

Op basis van de clustering van opgaven maken we vervolgens de mate waarin deze bijdrage aan de ambities inzichtelijk. Dat doen we via een afwegingskader. Dit helpt om niet alleen te focussen maar ook te prioriteren.

7.1 Clustering opgaven

De meeste opgaven in de visie staan niet op zichzelf, maar in relatie tot elkaar en/of vullen elkaar aan. Op basis hiervan hebben we de opgaven geclusterd tot onderstaande 15 opgaven.

Nummers opgaven Woon-(zorg)visie	Verkorte weergave van de geclusterde opgaven
4, 12, 24	1) We bouwen voor ouderen een divers en aantrekkelijk aanbod nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woonvormen in alle marktsegmenten over de gehele gemeente in zoveel mogelijk wijken en dorpen. Specifiek voor deze doelgroep werken we samen met corporaties en welzijn- en zorgpartijen om nieuwe en bestaande woningen en wooncomplexen zo aan te passen zodat zij er langer zelfstandig kunnen wonen (woningaanpassingen, ontmoetingsruimten en op sommige plekken een zorgsteunpunt voor het leveren van intensieve zorg).
1, 8	2) Om de woningbouw te versnellen benoemen we focusgebieden waarop onze capaciteit is gericht. Gezamenlijk met onze partners komen we met oplossingen voor eventuele belemmeringen. We evalueren de bestaande Tijdelijke Woningen om te kunnen bepalen hoe we hier in de toekomst mee verder gaan. Bij grote gebiedsontwikkelingen (en indien wenselijk bij sanering van bedrijfsgebouwen onderzoeken we de mogelijkheid voor (beperkte) tijdelijke huisvesting voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag.
2, 3, 15	3) Om gemengde wijken te creëren, maken we binnen ons betaalbaarheidsbeleid - de 30-40-30 norm – meer maatwerk mogelijk. Met de toevoeging van 70% betaalbare woningen, leggen we de focus op het bouwen van veel betaalbare woningen voor met name jongeren (kleinere sociale huurwoningen) en gezinnen (eengezinswoningen in met name het middensegment). Daarnaast verbeteren we de ruimtelijke spreiding van sociale huurwoningen.

21, 22	4) Realiseren van een brede basis van welzijn (ontmoeten en laagdrempelige hulp) in alle wijken en dorpen. Stimuleren van steunpunten (in wijk, dorp of buurt) voor hulp aan kwetsbare bewoners.
45, 47	5) We realiseren in elke wijk maatschappelijke ruimten die flexibel ingevuld kunnen worden. We faciliteren toegankelijke maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg- en welzijn aanbieders waarvoor commerciële huren te hoog zijn.
5, 20	6) Ontwikkelen van nieuwe woon-zorgvormen voor verschillende doelgroepen. Voor meer zorgbehoevenden doelgroepen (afgezien van ouderen), ligt de nadruk op kleinere sociale huurwoningen.
18, 19, 46	7) We experimenteren met het toepassen van maatwerk bij toewijzing van sociale huurwoningen. We vergroten de kansen voor inwoners en mensen met een essentieel beroep om in aanmerking te komen op een huur- of koopwoning. Bij (her)ontwikkelingen kijken we per wijk en/of buurt wat nodig is. Waarbij we streven naar diversiteit. We investeren in de sociale infrastructuur van buurten en wijken.
25, 26, 27	8) Specifiek voor mensen met zorgwekkend gedrag zetten we preventief in op het tijdig signaleren, het inschakelen van de juiste hulp en het zorgvuldig woningtoewijzing. We maken hierover werkafspraken met corporaties en zorgaanbieders. We vergroten ook de bekendheid van: Meldpunt, Waakvlam en Wijkteam om zorg en overlast tijdig te signaleren.
29	9) Realiseren van een woonvoorziening (type Domus, Skaeve Huse) om mensen met zorgwekkend gedrag voor wie terugkeer in de wijk niet mogelijk is een veilige plek te bieden. We onderzoeken daarnaast de behoefte aan gemeenschappelijke wonen met toezicht, (geen zorg) voor mensen die niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen.
44, 48	10) We zetten in op een uitnodigende groene woonomgeving die bijdraagt aan de sociale cohesie en ontmoetingsmogelijkheden.
6, 7, 35	11) We stimuleren actief samenwoonvormen waarin men naar elkaar omziet door te experimenteren met nieuwe woontypologieën. We realiseren in de komende vijf jaar minimaal 1 CPO-project en/of een wooncoöperatie. We zetten ook in op het vergemakkelijken van de realisatie van mantelzorgwoningen.
9, 10	12) We maken samen met de corporaties een plan om nieuwe betaalbare koopvarianten te realiseren en maken met hen afspraken over middenhuurwoningen.
11, 13, 14	13) We vergroten de kansen voor jongeren en alleenwonenden binnen de bestaande woningvoorraad. We onderzoeken ook in de bestaande voorraad oneigenlijk gebruik. En we inventariseren leegstaand vastgoed en onderzoeken de mogelijkheid om deze ruimte te transformeren naar woonruimte.
31, 32, 33, 38	14) We maken afspraken met de woningcorporaties (en zorgaanbieders) over: > het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt voor uitstroom uit instellingen, w.o. Housing First; > over toewijzing van woningen aan mensen die zorg/begeleiding ontvangen; > de begeleiding van mensen die uitstromen uit instellingen.
43	15) Inzetten op aanpak huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten.

7.2 Afwegingskader

Het afwegingskader geeft inzicht in de mate waarin de 15 geclusterde opgaven bijdragen aan de 6 ambities:

- **Ambitie 1:** We blijven inzetten op voldoende beschikbare, kwalitatief goede, gevarieerde en duurzame woningen in gevarieerde woonmilieus voor onze (toekomstige) inwoners.
- **Ambitie 2:** We stimuleren betaalbaar wonen voor onze inwoners door de norm 30-40-30 toe te passen.
- **Ambitie 3:** We stimuleren zelfredzaamheid en waar nodig ondersteunen we onze inwoners op het gebied van welzijn en zorg zodat ze (langer) zelfstandig thuis kunnen wonen
- **Ambitie 4:** We bevorderen passend wonen voor de verschillende aandachtsgroepen, waarbij we extra aandacht hebben voor kwetsbare inwoners.
- **Ambitie 5:** We versterken de gemeenschapszin en stimuleren ontmoeting. In de fysieke leefomgeving zetten we in op het 'omkijken naar elkaar'.
- **Ambitie 6:** We zetten in op wijken en dorpen met een eigen karakter, waarbij iedere wijk en dorp divers, leefbaar en klimaatadaptief is.

Iedere (geclusterde) opgave draagt bij aan één of meerdere ambities. Daarmee is iedere opgave ook van belang. In het afwegingskader zijn plusjes (punten) toegekend aan de opgaven in relatie tot de 6 ambities. De geclusterde opgaven die daardoor de meeste punten heeft, staat boven aan. De opgaven met de minste punten staat onderaan. De uitkomst van onderstaande weging geeft daarmee de focus aan in deze Woon(zorg)visie en de prioritering van de opgaven.

In bijlage E is de volledige weging weergegeven

Samenvatting afwegingskader opgaven versus ambities	Totaal aantal
1) Bouwen aantrekkelijk aanbod woningen (doorstroming bevorderen) en woningaanpassing voor ouderen zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen.	8
2) Versnellen woningbouw en evaluatie/ onderzoek mogelijkheden tijdelijke woningen.	7
3) Meer maatwerk binnen de 30-40-30 norm en focus op bouwen betaalbare woningen voor jongeren en gezinnen.	7
4) Brede basis welzijn (ontmoeten en laagdrempelige hulp) en het stimuleren van aanbieders om steunpunten te creëren.	6
5) Elke wijk (faciliteren) toegankelijke maatschappelijke ruimten die flexibel ingezet kunnen worden.	6
6) Voor zorgbehoevende doelgroepen ontwikkelen nieuwe woon-zorgvormen en onderzoek tussenvormen van zelfstandig wonen met zorg.	5
7) We experimenteren maatwerk toewijzing sociale huurwoningen.	4
8) Inzetten op hulp, tijdig signaleren en zorgvuldig woningtoewijzing van mensen met zorgwekkend gedrag.	4
9) Realiseren woonvoorziening voor mensen die niet naar wijk kunnen terugkeren (Skaeve Huse).	4
10) Inzetten op een uitnodigende groene woonomgeving met ontmoetingsmogelijkheden.	4
11) Stimuleren samenwoonvormen.	3
12) Plan nieuwe betaalbare koopvarianten en middenhuurwoningen te realiseren.	3
13) Bestaande woningvoorraad aanpassen waardoor de kansen worden vergroot voor jongeren en alleenwonenden. En onderzoek oneigenlijk gebruik bestaande woningvoorraad.	3
14) Afspraken maken over aantal beschikbare woningen voor uitstroom uit instellingen, w.o. Housing First.	3
15) Aanpak huisvestingsproblematiek arbeidsmigranten.	3

8. Slotwoord

Deze Woon(zorg)visie is zeker niet het eindpunt. In tegendeel, deze visie is de start van wat we de komende jaren gaan doen. Samen met onze samenwerkingspartners pakken we door op wat we al doen en gaan we met nieuwe opgaven aan de slag. De 15 geclusterde opgaven uit het voorgaande hoofdstuk zijn uitgewerkt in een apart uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is actiegericht en ook de financiële en organisatorisch borging komen daarin aan de orde. De acties uit het uitvoeringsprogramma worden de komende 5 jaar gemonitord, zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Bijvoorbeeld als resultaten uitblijven of niet voldoen aan de verwachtingen.

Niet alleen bij het opstellen van de visie, maar zeker ook bij het tot uitvoering brengen van de visie, zetten we in op een goede samenwerking met en tussen inwoners, woningcorporaties, welzijns- en zorgprofessionals en andere samenwerkingspartners. De opgaven zijn divers en door de integrale aanpak ligt de verantwoordelijkheid zelden bij één organisatie. De visie is daarom ook een basis voor een verdere versterking van de bestaande samenwerking.

Begrippenlijst

Aanplakken: het toevoegen van bebouwing aan de zijkant van een woning of wooncomplex.

Beschermde wonen: een veilige woonomgeving met begeleiding. Deze voorziening is bedoeld voor mensen die door psychische of psychosociale problemen tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen.

Betaalbaar wonen: als woonlasten in een goede verhouding staan tot het huishoudinkomen en de samenstelling van de huishouding. Bij de actualisatie van de Nota Kaders & Instrumenten werken we dit verder uit.

Collectieve particuliere initiatieven: een plan of idee voor een specifieke woonvorm van een groep inwoners.

Eerstelijnszorg: zorg waar u zelf zonder verwijzing naartoe kunt gaan. Dit kan behandeling zijn door de huisarts, tandarts, fysiotherapeut, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige.

Essentieel beroep: In de Huisvestingswet worden een aantal voorbeelden genoemd. Dit zijn voornamelijk beroepen binnen het onderwijs en de zorg, maar ook politie, brandweer en waar relevant militairen.

GALA: staat voor Gezond en Actief Leven Akkoord. Gemeenten en GGD'en, zorgverzekeraars en het ministerie van VWS werken samen aan een gezond en actief leven voor iedereen. In het GALA-akkoord staat hoe in 2040 een gezonde generatie opgroeit in een gezonde leefomgeving met een sterk sociaal netwerk. En welke stappen gezet worden om dat te bereiken.

Geclusterde woonvorm: een nultredenwoning die onderdeel uitmaakt van een groep van minimaal 12 woningen en een ontmoetingsruimte. De woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door mensen met een ondersteuningsbehoefte.

Gemeenschapszin: gevoel van verbondenheid met de medemensen of de gemeenschap waar men onderdeel van is.

Hittestress: aandoening veroorzaakt door extreme hitte, die zich uit in lichamelijke klachten, waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen.

Huisvestingsverordening: de Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over het toewijzen van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld.

Inbreidingslocaties: bouwlocaties binnen bestaand bebouwd gebied.

Intramuraal: de zorg die cliënten ontvangen tijdens een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.

IZA: staat voor Integraal Zorgakkoord: 'Samen werken aan gezonde zorg'. Het Integraal Zorgakkoord (IZA) heeft als doel de zorg voor de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Om dit te bereiken zijn afspraken gemaakt tussen het ministerie van VWS en een groot aantal partijen in de zorg. Ondertekenaars van het IZA zijn onder meer overkoepelende organisaties van ziekenhuizen, de geestelijke gezondheidszorg en de ouderenzorg.

Klimaatadaptatie: Klimaatadaptatie is het aanpassen van onze samenleving en ruimtelijke omgeving aan veranderingen in het klimaat. Deze aanpassingen helpen de kwetsbaarheid hiervoor te verminderen en maken mogelijk te profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

Leefbaarheid: leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, sporten, elkaar te ontmoeten, te spelen, elkaar hulp te vragen en meer. Het gaat daarbij zowel om fysieke kenmerken van een omgeving als om sociaal-maatschappelijke kenmerken.

Maatschappelijke opvang: zorgt voor een tijdelijke verblijfplek als iemand geen huis heeft of dakloos dreigt te worden. Voorbeeld is de nachtopvang.

Maatschappelijke voorzieningen: Maatschappelijke voorzieningen zijn vaak gebouwde voorzieningen zoals onderwijs, zorg, kunst en cultuur. Maar er zijn ook ongebouwde maatschappelijke voorzieningen zoals sportvelden, speelplekken en openbare ruimte die uitnodigt te bewegen, spelen en recreëren.

MRA-woondeal: de woondeal zorgt voor een versterking van de samenwerking rond volkshuisvesting. Zodat alle betrokken partijen – Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties – precies weten hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden.

Nota Kaders en Instrumenten Woningbouwprogrammering: In de Nota Kaders en Instrumenten Woningbouwprogrammering van de gemeente Purmerend zijn de spelregels vastgelegd voor sociale huurwoningen en de Doelgroepenverordening 2020.

Nultredenwoningen : reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. De woningen zijn te bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer is zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

Omgevingsvisie en omgevingsplan: in de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

Opkoopbescherming: opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

Prestatieafspraken: vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: de huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie.

Samenwerkingspartners: alle professionele organisaties met wie de gemeente samenwerkt aan wonen en wonen en zorg. Hieronder vallen onder andere de woningcorporaties, huurdersverenigingen, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, adviesraden, makelaars, projectontwikkelaars, belangenorganisaties, vrijwilligersorganisaties.

Sociale cohesie: de mate van samenhang en verbondenheid binnen een bepaalde groep mensen.

Sociale wijkteams en hometeam: In het wijkteam zoeken we samen met inwoners naar antwoorden en oplossingen die passen bij hun persoonlijke situatie. Ook ideeën over de wijk kunt inwoners bespreken in het wijkteam. De sociale wijkteams worden gevormd door buurtbewoners en medewerkers van verschillende organisaties. In Purmerend zijn 4 sociale wijkteams actief. In Beemster is het Hometeam actief.

Uitbreidingswijken: grootschallige bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied voor een nieuwe woonwijk.

Vroegsignalering: het zo vroeg mogelijk herkennen van problemen, zodat ingegrepen kan worden als het probleem nog in een vroeg stadium is. Bijvoorbeeld bij schuldenproblematiek.

Welzijn: Welzijn staat voor zich goed voelen en voor welbevinden. Hoe meer welzijn, hoe minder zorg er nodig is. Daarom komt welzijn op de eerste plaats, vóór zorg. Welzijnszorg richt zich op zingeving, wonen, financiën, sociale relaties, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid en werk & activiteiten.

Wmo: Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Officieel heet deze wet Wmo 2015.

Wlz: De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

Zelfbewoningsplicht: De zelfbewoningsplicht is een regel die bepaalt dat de eigenaar van een woning verplicht is om zelf in die woning te wonen en deze niet te verhuren of te verkopen binnen een bepaalde periode. Het doel is om de beschikbaarheid van woningen voor eigen bewoning te bevorderen en speculatie tegen te gaan.

Zorggeschikte woning: zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners (dus niet verplicht). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.

Zorgwekkend gedrag: dit begrip wordt gebruikt voor mensen met verward of onbegrepen gedrag waar de persoon zelf en/of als hinderlijk of zorgelijk ervaart. In relatie tot wonen denken we vooral aan: zorg en overlast door verwaarlozing, onvoldoende hygiëne; beperkte woonvaardigheden.

Zvw: Iedereen die in Nederland woont of werkt, heeft recht op zorg uit het basispakket. Dit is geregeld in de Zorgverzekeringswet (Zvw). Zorg kan bestaan uit een behandeling, een dienst of een product.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 27 maart 2025

*de wnd. griffier,
M. Timmerman*

*de voorzitter,
E. van Selm*

Bijlage A Wettelijk kader Woon(zorg)visie

Woonvisie onder de Woningwet

In de huidige Woningwet is opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om een visie te formuleren op het wonen voor de middellange termijn en daarbij keuzes te maken. De woonvisie heeft een geldigheidsduur van 5 jaar en vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Woonzorgvisie tot nu toe

De woonzorgvisie was voorheen een document dat niet wettelijk was voorgeschreven. Gemeenten konden zelf bepalen met wie en hoe zij de woonzorgvisie opstelden, over welke groepen deze ging en welke inhoud deze had. In de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen', beide onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda, wordt aangestuurd op het realiseren van voldoende en geschikte huisvesting voor aandachtsgroepen en ouderen, met een arrangement van voorzieningen.

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat naar verwachting in 2026 in. Het wetgevingstraject loopt nog. In dit Wetsvoorstel is opgenomen dat in de Omgevingswet een verplichting komt voor het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen.

Wanneer de Tweede en Eerste Kamer het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting aannemen, wordt het maken van integrale woonzorgafspraken als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma een verplichting voor iedere gemeente. Deze woon(zorg)visie gaat dan op in dit volkshuisvestelijk programma. Daarbij dienen in het volkshuisvestingsprogramma (regionale) beleidsvoornemens en afspraken over de invulling van de woonopgave van alle aandachtsgroepen en ouderen te worden opgenomen.

Verder is in het voorstel opgenomen dat in de Huisvestingswet 2014 wordt geregeld dat de gemeenteraad voortaan verplicht is een huisvestingsverordening vast te stellen met daarin in ieder geval een urgentieregeling waarin verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen. Gemeenten moeten afspraken maken in de woningmarktregio over de evenwichtige verdeling van de verplichte urgent woningzoekenden.

In het wetsvoorstel wordt ook de verbinding gemaakt tussen het voorgestelde volkshuisvestingsprogramma en het bestaande Wmo-beleidsplan uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Het voorstel regelt dat gemeenten in het Wmo-beleidsplan aandacht moeten besteden aan de zorg- en ondersteuningsbehoefte van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen aandachtsgroepen. Deze koppeling wordt gemaakt om een meer integrale aanpak op wonen en zorg te bewerkstelligen.

Omgevingswet en omgevingsvisie

Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet in 2024 dienen alle gemeenten een Omgevingsvisie op te stellen. Ook Rijk en provincies stellen een omgevingsvisie op. Deze vormen het kader voor de lokale omgevingsvisie. De lokale omgevingsvisie, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad, is vervolgens kaderstellend voor het volkshuisvestingsprogramma.

Bijlage B Participatieproces

Datum	Bijeenkomst
22 juni 2023	Twee bijeenkomsten met belanghebbenden: Woonkeuken I en II
1 februari 2024	Genodigd: Adviesraad Sociaal Domein Algemeen Opvangcentrum Purmerend Bouwinvest BPD Breidablick (Raphaelstichting) Clup Welzijn Eveen Heijmans HSB Huurdersvereniging De Vijfhoek Intermaris Interwhere Huurdersvertegenwoordiging Rochdale Purmerend Leviaan Linden Groep Odion Pakhuis Prinsensichting Rabobank Purmerend Rochdale Synchron Snippe Projecten Sopar Makelaars Stichting Wonen en Zorg Purmerend Totaal toegankelijk Purmerend Welzijn Wonen Plus Wooncompagnie Woonzorg Nederland Zorgcirkel Zorgkantoor Zilverenkruis
18 september 2023 en 13 mei 2024	Raadsbijeenkomst Woon(zorg)visie
4 en 18 september 2023	JAP (Junior Analysts Purmerend) bijeenkomsten Woon(zorg)visie
Doorlopend	Bewoners hebben meegedacht via het Burgerberaad, de Omnibus enquête en via een korte vragenlijst als reactie op de video wonen in Purmerend: https://www.youtube.com/watch?v=O-W6xkifxU4

Bijlage C Aandachtsgroepen en urgenten

Aandachtsgroepen		Verplichte urgenten wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
<i>Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma</i>		<i>Voorrang op de woningmarkt</i>
Mantelzorgverleners- en ontvangers	≠	Ernstig chronisch zieken en mantelzorgverleners/ontvangers.
(Dreigend) dakloze mensen, incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken.	≠	Dakloze personen: personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of een MO-indicatie hebben (maar de fase van opvang overslaan).
Uitstromers uit beschermd wonen	=	Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg	=	Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	=	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg, inclusief pleeggezinnen	≠	Uitstromers jeugdzorg
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	≠	Uitstromers (jeugd)detentie vanaf 3 maanden of langer en klinische forensische zorg
Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van een uitstapregeling	≠	Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van een uitstapregeling DUUP
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid.		Geen urgentie
Arbeidsmigranten		Geen urgentie
Studenten		Geen urgentie
Woonwagenbewoners		Geen urgentie
Ouderen		Geen urgentie
Statushouders		Wettelijke taakstelling

Lokale urgente groepen uit de huisvestingsverordening zijn:

- Uitstromers uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten
- Woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
- Uitstromers uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling.

Bijlage D Opgaven die we al doen

16. We continueren de starterslening. De starterslening is een belangrijk instrument voor de koopstarter die zo de financiële poolstok een stukje kan verlengen om (eerder) een zelfstandig leven op te bouwen. (Raadsbesluit 17-10-2023, registratienummer 1589306)
17. Om een goede balans tussen urgenten en andere woningzoekenden te houden, is ons uitgangspunt dat we maximaal 33% van de vrijkomende sociale huurwoningen inzetten voor urgente doelgroepen. We leggen de voorrangspositie vast in de huisvestingsverordening. De invulling van de 33% stemmen we af met corporaties en de regiogemeenten. Indien de opgave niet binnen de 33% gerealiseerd kan worden, gaan we met elkaar in gesprek.
28. We realiseren een woon-zorgvoorziening voor mensen met zorgwekkend gedrag die tijdelijk niet in staat om zelfstandig te wonen. Zij ontvangen hier intensieve zorg en begeleiding en kunnen mogelijk op termijn zorgvuldig terug geleid worden naar zelfstandig wonen (met zorg of ondersteuning).
30. Met de regiogemeenten maken we afspraken over een 'fair share', in het kader van het Rijksprogramma Huisvesting aandachtsgroepen en de aankomende nieuwe wetgeving worden de aandachtsgroepen evenwichtiger over regiogemeenten verdeeld. Een deel zal waarschijnlijk in wetgeving worden opgelegd en een ander deel is met elkaar nader overeen te komen door het maken van afspraken.
34. We leggen afspraken vast in de Huisvestingsverordening over het verlenen van urgentie. Het betreft hierbij inwoners met een sociale en/of medische urgentie. In samenhang met nieuwe wetgeving en/of nieuw beleid wordt de huisvestingsverordening (regelmatig) aangepast.
36. We geven uitvoering aan de taakstelling voor Statushouders. We hebben hierin (anders dan veel andere gemeenten) geen grote achterstanden. Doordat bewoners door taal en culturele verschillen vaak minder sociale cohesie ervaren, zetten we in op een betere spreiding van statushouders over de verschillende wijken en dorpen.
37. We blijven inzetten op het voorkomen van dak- en thuisloosheid. We geven uitvoering aan het actieplan: Regiovisie Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang 2022-2027. (Raadsbesluit 28-9-2023, registratienummer 1586950). In deze Regiovisie is onder andere de uitvoering BW/MO inclusief de in- en uitstroommogelijkheden opgenomen. Dit betekent ook dat we dat we kijken naar mogelijkheden voor uitbreiding van de nachtopvang en maatschappelijke opvang.
39. Samenwerking op Vroegsignalering van schulden voortzetten. De succesvolle samenwerking met de woningcorporaties om huisuitzettingen te voorkomen zetten we voort. Vroegsignalering van schulden (tijdig melden van schulden door bijvoorbeeld zorgverzekeraar of corporatie bij de gemeente zodat hulp kan worden ingezet en erger kan worden voorkomen) is hier een onderdeel van.
40. We ontwikkelen een campus waar studentenhuisvesting kan worden gerealiseerd.
41. We voegen extra woonwagendplaatsen toe en onderzoeken waar deze kunnen worden gerealiseerd.
42. Voortzetten van regionale afspraken over opvang van ontheemden. We geven uitvoering aan de regionale afspraken. Volgens de huidige afspraken draagt Purmerend zorg voor de opvang van de regionale opgave van ontheemden. Zaanstad zorgt voor de regionale opgave van asielzoekers en de overige gemeenten voor de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV-ers).
49. Bij groot onderhoud van de openbare ruimte en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen blijven we inzetten op veiligheid en toegankelijkheid. We zien toe op veilige en leefbare wijken en dorpen, waar onze inwoners prettig wonen.

Bijlage E Afwegingskader

Num- mers opga- ven Woon- (zorg)vi- sie	Verkorte weergave van de samengevoegde opgaven Bijdrage: ++ belangrijke/ groot + gemiddeld +/- neutraal	Afwegingskader opgaven - ambities						To- taal aan- tal +
		Amb. 1	Amb. 2	Amb. 3	Amb. 4	Amb. 5	Amb. 6	
4, 12, 24	1) We bouwen voor ouderen een divers en aantrekkelijk aanbod nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woonvormen in alle marktsegmenten over de gehele gemeente in zoveel mogelijk wijken en dorpen. Specifiek voor deze doelgroep werken we samen met corporaties en welzijn- en zorgpartijen om nieuwe en bestaande woningen en wooncomplexen zo aan te passen zodat zij er langer zelfstandig kunnen wonen (woningaanpassingen, ontmoetingsruimten en op sommige plekken een zorgsteunpunt voor het leveren van intensieve zorg).	+	+	++	++	+	+	8
1, 8	2) Om de woningbouw te versnellen benoemen we focusgebieden waarop onze capaciteit is gericht. Gezamenlijk met onze partners komen we met oplossingen voor eventuele belemmeringen. We evalueren de bestaande Tijdelijke Woningen om te kunnen bepalen hoe we hier in de toekomst mee verder gaan. Bij grote gebiedsontwikkelingen (en indien wenselijk bij sanering van bedrijfsgebouwen onderzoeken we de mogelijkheid voor (beperkte) tijdelijke huisvesting voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag.	++	++	+/-	+	+/-	++	7
2, 3, 15	3) Om gemengde wijken te creëren, maken we binnen ons betaalbaarheidsbeleid - de 30-40-30 norm – meer maatwerk mogelijk. Met de toevoeging van 70% betaalbare woningen, leggen we de focus op het bouwen van veel betaalbare woningen voor met name jongeren (kleinere sociale huurwoningen) en gezinnen (eengezinswoningen in met name het midden-segment). Daarnaast verbeteren we de ruimtelijke spreiding van sociale huurwoningen.	++	++	+/-	+/-	+	++	7
21, 22	4) Realiseren van een brede basis van welzijn (ontmoeten en laagdrempelige hulp) in alle wijken en dorpen. Stimuleren van steunpunten (in wijk, dorp of buurt) voor hulp aan kwetsbare bewoners.	+/-	+/-	++	+	++	+	6
45, 47	5) We realiseren in elke wijk maatschappelijke ruimten die flexibel ingevuld kunnen worden. We faciliteren toegankelijke maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg- en welzijn aanbieders waarvoor commerciële huren te hoog zijn.	+/-	+/-	+	+	++	++	6
5, 20	6) Ontwikkelen van nieuwe woon-zorgvormen voor verschillende doelgroepen. Voor meer zorgbehoevenden doelgroepen (afgezien van ouderen), ligt de nadruk op kleinere sociale huurwoningen.	+/-	+	++	+	+	+/-	5
18, 19, 46	7) We experimenteren met het toepassen van maatwerk bij toewijzing van sociale huurwoningen. We vergroten de kansen voor inwoners	+/-	+	+/-	+/-	++	+	4

	en mensen met een essentieel beroep om in aanmerking te komen op een huur- of koopwoning. Bij (her)ontwikkelingen kijken we per wijk en/of buurt wat nodig is. Waarbij we streven naar diversiteit. We investeren in de sociale infrastructuur van buurten en wijken.							
25, 26, 27	8) Specifiek voor mensen met zorgwekkend gedrag zetten we preventief in op het tijdig signaleren, het inschakelen van de juiste hulp en het zorgvuldig woningtoewijzing. We maken hierover werkafspraken met corporaties en zorgaanbieders. We vergroten ook de bekendheid van: Meldpunt, Waakvlam en Wijkteam om zorg en overlast tijdig te signaleren.	+/-	+/-	+	++	+/-	+	4
29	9) Realiseren van een woonvoorziening, samen en in de regio ZaWa, om mensen met zorgwekkend gedrag voor wie terugkeer in de wijk niet mogelijk is een veilige plek te bieden. We onderzoeken daarnaast de behoefte aan gemeenschappelijke wonen met toezicht, (geen zorg) voor mensen die niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen.	+/-	+/-	+/-	++	+/-	++	4
44, 48	10) We zetten in op een uitnodigende groene woonomgeving die bijdraagt aan de sociale cohesie en ontmoetingsmogelijkheden.	+/-	+/-	+/-	+/-	++	++	4
6, 7, 35	11) We stimuleren actief samenwoonvormen waarin men naar elkaar omziet door te experimenteren met nieuwe woontypologieën. We realiseren in de komende vijf jaar minimaal 1 CPO-project en/of een wooncoöperatie. We zetten ook in op het vergemakkelijken van de realisatie van mantelzorgwoningen.	+/-	+/-	+	+/-	++	+/-	3
9, 10	12) We maken samen met de corporaties een plan om nieuwe betaalbare koopvarianten te realiseren en maken met hen afspraken over middenhuurwoningen.	+	++	+/-	+/-	+/-	+/-	3
11, 13, 14	13) We vergroten de kansen voor jongeren en alleenwonenden binnen de bestaande woningvoorraad. We onderzoeken ook in de bestaande voorraad oneigenlijk gebruik. En we inventariseren leegstaand vastgoed en onderzoeken de mogelijkheid om deze ruimte te transformeren naar woonruimte.	+	+	+/-	+/-	+/-	+	3
31, 32, 33, 38	14) We maken afspraken met de woningcorporaties (en zorgaanbieders) over: > het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt voor uitstroom uit instellingen, w.o. Housing First; > over toewijzing van woningen aan mensen die zorg/begeleiding ontvangen; > de begeleiding van mensen die uitstromen uit instellingen.	+/-	+/-	+/-	++	+/-	+	3
43	15) Inzetten op aanpak huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten.	+/-	+/-	+/-	++	+/-	+	3