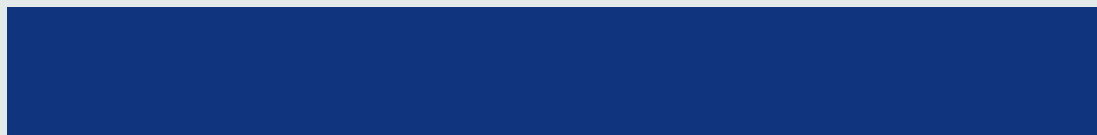


# Woon(zorg)visie gemeente Landsmeer



Gemeente Landsmeer



# Woon(zorg)visie gemeente Landsmeer

## Colofon

September 2025

Opgesteld door de gemeente Landsmeer met ondersteuning van RIGO



Gemeente Landsmeer

### Bezoekadres

Raadhuisstraat 1  
1121 XC Landsmeer

### Postadres

Postbus 1  
1120 AA Landsmeer

### Contact

020 4877 111  
gemeente@landsmeer.nl

### Informatie

www.landsmeer.nl  
 gemeentelandsmeer  
 @Gem\_Landsmeer



Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord wethouder</b>	<b>1</b>
<b>1 Een nieuwe Woon(zorg)visie</b>	<b>2</b>
Waarom deze Woon(zorg)visie?	2
Totstandkoming	2
Leeswijzer	2
<b>2 Opgaven en visie</b>	<b>3</b>
2.1 De woningmarkt in Landsmeer	3
2.2 De woonopgaven waar we nu voor aan de lat staan	4
2.3 Visie: wonen in Landsmeer in 2030	5
<b>3 Woningen toevoegen</b>	<b>7</b>
Doel 1: We willen het woningtekort terugdringen met nieuwbouw en transformatie	7
Doel 2: We willen binnen de bestaande voorraad meer woonruimte creëren	8
Doel 3: We willen dat beschikbaar komende woonruimte zoveel mogelijk ten goede komt aan lokale starters en doorstromers	9
<b>4 Een meer diverse en betaalbare woningvoorraad</b>	<b>12</b>
Doel 4: We willen meer appartementen bouwen	12
Doel 5: We willen dat er meer betaalbare woningen (huur en koop) komen	13
Doel 6: We zetten in op doorstroming, zodat zoveel mogelijk woningzoekenden hiervan profiteren	15
<b>5 Wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen</b>	<b>18</b>
Doel 7: We willen dat ouderen goed kunnen wonen in de gemeente	18
Doel 8: We willen dat aandachtsgroepen goed kunnen wonen in de gemeente	19
<b>6 Leefbare en duurzame kernen</b>	<b>21</b>
Doel 9: We blijven werken aan sociaal leefbare kernen	21
Doel 10: We blijven werken aan fysiek duurzame kernen	21
Doel 11: We ambiëren een duurzame woningkwaliteit	22
<b>7 Van visie naar uitvoering</b>	<b>23</b>

## Voorwoord wethouder

Wonen is een van de meest besproken onderwerpen in de gemeentepolitiek. En staat anno 2025 – gelukkig – ook weer landelijk prominent op de agenda. Het tekort aan woningen en de daaruit voortvloeiende woningbouwopgave is in ieder geval hét belangrijkste onderwerp waarmee ik me als wethouder de afgelopen jaren bezig heb gehouden. Het raakt ons allemaal, direct of indirect: of je nu zoekt naar een eerste woning, wilt doorstromen naar iets passend(er)s of nadenkt over hoe je later comfortabel en zelfstandig kunt blijven wonen.

In de gemeente Landsmeer staan we voor de uitdaging om meer passende woningen toe te voegen én tegelijk het karakter van onze dorpen te behouden. Dat is geen eenvoudige opgave, maar wel een noodzakelijke. In de Omgevingsvisie die in juli 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad, hebben we vastgelegd waar we nog kunnen en willen bouwen. In de woon(zorg)visie staat kort samengevat: voor wie we wát moeten bouwen?

Deze woon(zorg)visie voor de periode 2025-2029 geeft richting. We willen dat jongeren en starters een plek kunnen vinden om hun leven op te bouwen in onze gemeente. We willen dat ouderen de keuze hebben om kleiner, gelijkvloers en liefst met zorg in de buurt kunnen wonen. We willen ruimte bieden aan mensen die nu moeilijk aan een woning komen of die ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. En dat alles in een omgeving die leefbaar, gezond en duurzaam blijft.

Vele betrokkenen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze woon(zorg)visie: woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, raadsleden, collega's uit de regiogemeenten en de provincie. Hen wil ik allemaal hartelijk bedanken.

Deze visie is met nadruk geen eindpunt, maar een begin. Een nieuwe actuele basis voor een uitvoeringsprogramma waarin we concreet uitwerken wat we gaan doen, met wie, en wanneer.

Ik hoop dat de woon(zorg)visie uitnodigt tot samenwerking, betrokkenheid en ook discussie. Want alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat Landsmeer, Den IJp en Purmerland plekken blijven waar je prettig kunt wonen – nu en in de toekomst.

Niels Bonenkamp  
wethouder

# 1 Een nieuwe Woon(zorg)visie

## Waarom deze Woon(zorg)visie?

We willen dat de huidige en toekomstige bewoners van Landsmeer in een passende woning terecht kunnen. Wonen is een basisbehoefte. Ons woonbeleid moet hieraan bijdragen. De vorige Woonvisie komt uit 2016. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. De vraag naar woningen is verder toegenomen en ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Hierover zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie en de regio. Ook de gemeente zelf heeft intussen nieuwe plannen en beleid geformuleerd. Daarom zijn we toe aan een nieuwe Woon(zorg)visie.

In deze Woon(zorg)visie beschrijven we welke woonopgaven we de komende jaren op ons af zien komen, en hoe we met behulp van doelen en ambities invulling geven aan deze opgaven. In het Uitvoeringsprogramma benoemen we concreet wat we gaan doen. De Woon(zorg)visie geldt voor de periode 2025 – 2029. Waar nodig kijken we verder vooruit.

## Woon(zorg)visie en Volkshuisvestingsprogramma

Het Rijk is voornemens de **wet Versterking regie volkshuisvesting** in te voeren<sup>1</sup>. Na de invoering zal de Woon(zorg)visie opgaan in een Volkshuisvestingsprogramma. Het Volkshuisvestingsprogramma is dan een 'ruimtelijk instrument' volgend uit de Omgevingswet en verbonden aan de gemeentelijke omgevingsvisie. De nieuwe Woon(zorg)visie vormt de basis voor dit aanstaande programma. We sorteren hier dus al op voor, zodat de overgang straks eenvoudig kan plaatsvinden.

Binnenkort wordt de **Omgevingsvisie Landsmeer** vastgesteld. Vanuit de Omgevingswet zijn gemeenten hiertoe verplicht. In deze visie staat op hoofdlijnen omschreven wat de visie is van de gemeente op de fysieke leefomgeving tot 2040. Uitgangspunten die relevant zijn voor het woonbeleid zijn meegenomen in deze Woon(zorg)visie (zie paragraaf 2.3).

## Totstandkoming

Bij het maken van deze Woon(zorg)visie is informatie opgehaald bij verschillende belanghebbenden, zoals de woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale en hun huurdersverenigingen, bouwende partijen en zorg- en welzijnsorganisaties. Ook zijn er twee avonden georganiseerd om inbreng op te halen van inwoners. De gemeenteraad is op meerdere momenten betrokken. Binnen de gemeentelijke organisatie is nadrukkelijk de verbinding gelegd vanuit het wonen met RO, duurzaamheid en het sociale domein.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we de woningmarkt in Landsmeer en de woonopgaven die op de gemeente afkomen. We beschrijven de gemeentelijke visie op wonen in Landsmeer in 2030 en formuleren de vier hoofdthema's van de Woon(zorg)visie. In de hoofdstukken drie tot en met zes werken we per hoofdthema uit hoe de gemeente invulling gaat geven aan de woonopgaven uit hoofdstuk twee. Per thema formuleren we doelen, wat we willen bereiken en hoe we dat gaan doen. In totaal zijn er elf doelen geformuleerd. In hoofdstuk zeven geven we kort aan hoe we van programma tot uitvoering komen.

---

<sup>1</sup> De huidige verwachting is dat de WVRV ingaat per 1 juli 2025 of 1 januari 2026 en dat er een overgangstermijn gaat gelden van circa 1,5 jaar. Dat betekent dat de gemeente over een Volkshuisvestingsprogramma moet beschikken eind 2026 of begin 2027.

## 2 Opgaven en visie

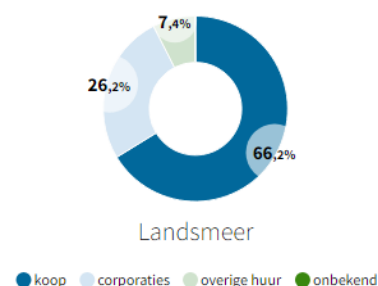
De woningmarkt staat landelijk onder druk. Er is een tekort aan beschikbare woningen en aan betaalbare woningen. Voor Landsmeer zien we een aantal uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Deze Woon(zorg)visie geeft richting aan de woonopgaven die op de gemeente afkomen. In de laatste paragraaf wordt de visie op wonen in Landsmeer beschreven, evenals de vier hoofdthema's. Deze visie en hoofdthema's vormen de kapstok waaraan we ons beleid ophangen.

### 2.1 De woningmarkt in Landsmeer

We geven hier een aantal kenmerken van de woningen en huishoudens in onze gemeente, vergeleken met Zaanstreek-Waterland en met de Metropoolregio Amsterdam (MRA)<sup>2</sup>. De gemeente telt bijna 5.000 woningen en huishoudens.

- Drie kernen: Landsmeer, Den IJp en Purmerland
- Sociale huur 22% (corporatiewoningen < € 880)
- Overige huur 12%
- Koop 66%
- Veel dure koop (61% WOZ > € 438.000)
- Veel eengezinswoningen (86%)
- Relatief veel gezinnen (31%)
- Relatief weinig alleenstaanden (27%)
- Relatief weinig jonge huishoudens (18-34 jaar) (5%)
- Relatief veel huishoudens 55-75 jaar (44%)
- Relatief veel hogere inkomens

Woningen naar sector



Figuur 1: Bron CBS 2023

#### Positie in de regio

Jongeren trekken grotendeels weg uit de gemeente. Deels omdat er weinig geschikte woonruimte is in Landsmeer, maar ook omdat zij naar Amsterdam of andere studentensteden trekken. Een beperkt aantal komt later weer terug naar de gemeente. De instroom in de gemeente bestaat met name uit gezinnen. De meeste vestigers komen uit Amsterdam en kopen een ruime eengezinswoning met tuin. Dit migratiepatroon is al decennialang zichtbaar.

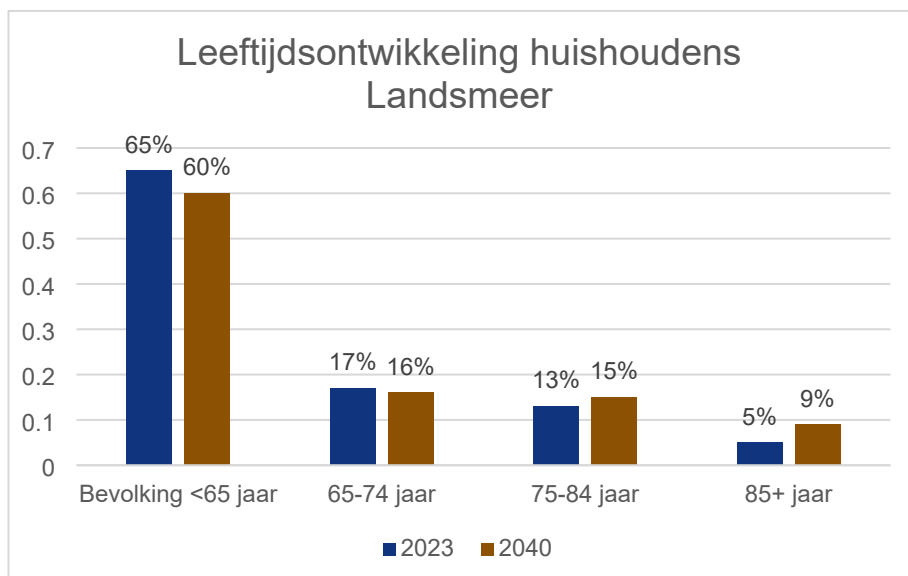
Bewoners van de gemeente hechten aan de lokale voorzieningen die met name in de kern Landsmeer te vinden zijn. Daarnaast maken zij gebruik van (stedelijke) voorzieningen in Amsterdam(-Noord). Vanuit de kernen Den IJp en Purmerland zijn de mensen ook georiënteerd op Purmerend.

#### Toekomstige ontwikkeling

In de periode 2023 – 2040 treedt er vergrijzing op. Zie onderstaande figuur. Er is sprake van dubbele vergrijzing. Het aandeel 75-plushuishoudens neemt toe (van 18 naar 24%).

<sup>2</sup> Bron: WiMRA 2023.

Daarnaast worden ouderen steeds ouder. De groep 85-plushuishoudens verdubbelt bijna van 5% (237 huishoudens) naar 9% (435 huishoudens).



Figuur 2: Woningmarktanalyse Regio Zaanstreek-Waterland (2024)

## 2.2 De woonopgave

Op basis van bestudering van feiten en cijfers, en gesprekken binnen de gemeente en met belanghebbenden, komen we tot een aantal opgaven en uitdagingen op het gebied van wonen voor de gemeente Landsmeer. Onze belangrijkste woon(zorg)opgaven zijn:

- Er is een grote en groeiende woningvraag in de regio Amsterdam en het woningtekort neemt steeds verder toe. Onze gemeente, een landelijke dorpse woongemeente grenzend aan Amsterdam, is populair. Dat zorgt voor (extra) lange wachttijden en hoge prijzen. Starters maken bijna geen kans. Er zijn veel extra woningen nodig. Tegelijkertijd willen we ons dorpse, landelijke karakter zo goed mogelijk behouden, zijn de bouw mogelijkheden beperkt en willen we de leefbaarheid in stand houden.
- Door de vergrijzing en de individualisering zijn er meer kleine huishoudens dan voorheen. Onze woningvoorraad sluit daar qua samenstelling niet goed op aan. Er zijn veel (grote) eengezinswoningen in onze gemeente. Er zijn meer (kleinere) appartementen nodig voor jong en voor oud. Ook is er een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad nodig, met name op het gebied van energieverbruik en -transitie. Hiervoor zijn landelijke normen opgesteld.
- Door de gestegen prijzen is er dringend behoefte aan meer betaalbare woningen, zeker ook bij onze inwoners. Zowel jonge starters en jonge gezinnen als ouderen die kleiner en comfortabeler willen gaan wonen. Meer betaalbare woningen, zowel sociale huur als middensegment (huur en koop). De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn echter beperkt.
- De tevredenheid van onze inwoners over hun woonsituatie is hoger dan gemiddeld in de regio. De leefbaarheid staat tegelijkertijd ook onder druk door onder andere de vergrijzing, toenemende verkeersdruk en teruglopende voorzieningen. We willen de vitaliteit van onze drie kernen behouden.
- In onze gemeente wonen steeds meer ouderen die bovendien steeds ouder worden. Ouderen in onze gemeente blijven langer zelfstandig wonen. Om hen te faciliteren

zijn er niet alleen meer geschikte (aangepaste of nieuwe) woningen nodig, maar is ook aandacht vereist voor welzijn en (mantel)zorg. Dit is een uitdaging omdat verwacht wordt dat het tekort aan medewerkers in de zorg toeneemt en ook het aantal mantelzorgers vermindert.

- Ook ten aanzien van andere doelgroepen heeft de gemeente een verantwoordelijkheid. Dan gaat het onder andere om mensen die zorg of begeleiding nodig hebben bij het wonen, om mensen die dakloos (dreigen te) raken of om groepen met een specifieke woonvraag zoals arbeidsmigranten of woonwageneigenaren. De huisvesting van deze zogenaamde aandachtsgroepen is een zaak van regionale afstemming. Welke rol kan en wil onze gemeente daarin spelen?

### 2.3 Visie: wonen in Landsmeer in 2030

De Woon(zorg)visie sluit aan op onze Omgevingsvisie. Voor wonen (met de daarbij benodigde zorg en begeleiding) schrijven we hierin dat de inwoners de kans krijgen om hun hele leven in Landsmeer te blijven wonen, in een duurzame woning die aansluit bij hun situatie en budget. De vitaliteit van de dorpen, van de inwoners en de voorzieningen blijft behouden. Daarvoor is het nodig om versneld (betaalbare) nieuwbouw te realiseren met focus op jongeren, starters en ouderen<sup>3</sup>. Ook is het nodig de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren.



#### Visie: wonen in Landsmeer in 2030

In 2030 is het woningtekort in onze gemeente verminderd. Er zijn veel woningen bijgebouwd, met name appartementen en betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Ouderen in onze gemeente kunnen vaker dan voorheen kiezen voor een woonvorm die meer comfort biedt en waar meer contact en ondersteuning mogelijk is. Ook onze jongeren hebben meer kans op (betaalbare) woonruimte in de gemeente als zij hier willen blijven wonen. Onze

<sup>3</sup> Onder jongeren verstaan we 18 tot en met 28-jarigen, starters zijn jongeren die naar hun eerste 'reguliere' woning gaan en onder senioren verstaan we 55-plussers.

gemeente blijft daarnaast een aantrekkelijke bestemming voor (jonge) gezinnen van elders. Zo blijven onze dorpen vitaal en leefbaar. Het karakter van onze dorpen is dorps en landelijk gebleven, de zichtlijnen op het landschap zijn behouden. Tegelijkertijd is er woonruimte toegevoegd via transformatie en een betere benutting van bestaande gebouwen en tijdelijke woonruimte op erven. Ook zijn woningen en wijken duurzamer geworden. De meeste woningen zijn toegevoegd in het Entreegebied, waarmee er een kwalitatief hoogwaardige overgang is gecreëerd tussen Amsterdam en Landsmeer.

In deze Woon(zorg)visie richten we ons op beleid dat we de komende vijf jaar willen voeren om op onze doelen te sturen. In lijn met de Omgevingsvisie zijn dit de hoofdthema's van het woonbeleid:

- Woningen toevoegen (nieuwbouw, transformatie, beter benutten bestaande voorraad, onze inwoners een streepje voor);
- Een meer diverse en betaalbare woningvoorraad (toevoegen van meer appartementen en van betaalbare woningen, meer passend wonen door doorstroming);
- Wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen (wonen, welzijn, zorg, specifieke huisvesting);
- Leefbare en duurzame kernen (sociaal klimaat, duurzame wijken, duurzame woningen).

We werken deze thema's een voor een uit in de volgende hoofdstukken, en formuleren daarbij de wijze waarop wij de geformuleerde woonopgaven willen oppakken.

### 3 Woningen toevoegen

Zowel met nieuwbouw en transformatie als met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad dragen we bij aan het terugdringen van het woningtekort. Hiermee vergroten we namelijk de beschikbare woonruimte in onze gemeente.

#### Doel 1: We willen het woningtekort terugdringen met nieuwbouw en transformatie

Zoals eerder omschreven is er in Nederland, in de Metropoolregio Amsterdam en in onze gemeente sprake van een woningtekort. Door de verwachte bevolkingsgroei wordt dit tekort alleen maar groter als we niet snel woningen toevoegen. Nieuwbouw en transformatie (functieverandering) zijn een middel om dit te doen.

#### Wat willen we bereiken?

- We streven naar de bouw van 340 nieuwe woningen tot en met 2030. Dit is meer dan wat in de MRA Woondeal is opgenomen als onze bijdrage (150 woningen).
- We benutten inbreidingslocaties door middel van herontwikkeling/verdichting.
- Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik op herstructureringslocaties in de linten.

In de periode 2024 tot en met 2030 hebben we plannen voor de bouw van 340 woningen. Voor een klein deel van deze woningen is de planstatus al onherroepelijk; deze worden gebouwd. De 340 woningen zijn verdeeld over een aantal verschillende woningbouwlocaties in de kernen Den IJp, Purmerland en Landsmeer. Het gaat hier vooral om inbreidingslocaties, en een aantal beperkte uitbreidingslocaties

De meeste woningbouwlocaties liggen in of rondom de kern Landsmeer. De woningbouw in de gemeente vindt voornamelijk plaats op herstructureringslocaties of door functieverandering van gebouwen (zie figuur 3). In de kern Landsmeer gaat het bijvoorbeeld om de Violierweg, de brandweerkazerne, M.L. Kingstraat, de Oude Keern/Calkoenstraat, diverse locaties Zuideinde en de voormalige Wafelfabriek. Aan het Lint in Den IJp is Houthandel Sneek een voorbeeld.



Figuur 3: enkele woningbouwlocaties in de kern Landsmeer

Voor alle woningbouwplannen geldt dat we bouwen met een dorps karakter: we bouwen liever niet hoger dan vier woonlagen en houden rekening met zichtlijnen (zie bijvoorbeeld figuur 5). Ook zijn we alert op voorwaardelijke en noodzakelijke voorzieningen, zoals voldoende parkeergelegenheid, goede verkeersontsluiting, een voorzieningenniveau wat op peil is, voldoende ontmoetingsplekken en het aanleggen van recreatieve routes.

Dat er mogelijkheden zijn voor woningbouw, betekent niet dat al deze woningen worden gebouwd. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar is hiervoor afhankelijk van samenwerkingspartners zoals marktontwikkelaars en woningcorporaties. Bij de bouw van woningen lopen wij, maar ook onze samenwerkingspartners, tegen risico's aan. Dit zijn risico's waar vaak geen grip op te krijgen is. Een voorbeeld is marktontwikkeling, veranderende wet- en regelgeving en netcongestie. Daarnaast hebben we weinig eigen grondposities die geschikt zijn voor woningbouw. Hierdoor kunnen we minder makkelijk sturing geven aan het woningbouwprogramma, en komt het meer aan op duidelijk en consequent beleid voeren en op goede onderhandelingen met bouwende partijen. Daarnaast speelt soms ook ons eigen beleid een rol, bijvoorbeeld het parkeernormenbeleid, of de verkeersdruk.

### **Wat gaan we doen?**

- Tussen 2023 tot en met 2030 bouwen we ten minste 150 woningen om aan de inspanningsverplichting van de MRA Woondeal te voldoen. Maar onze ambitie ligt op 340 woningen en we zoeken verder naar nieuwe locaties;
- We gaan in gesprek met de provincie Noord-Holland over gebiedsontwikkeling in het Entreegebied Oost;
- We stellen een visie op voor 't Lint, waarin we voorwaarden opnemen voor bouw mogelijkheden mits er sprake is van kwaliteitsverbetering;
- We onderzoeken of Purmerland Oost kansen biedt voor woningbouw;
- We onderzoeken de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik op herstructureringslocaties;
- We onderzoeken de mogelijkheid van appartementen boven bedrijfspanden;
- We richten met woningcorporatie Eigen Haard een werkgroep nieuwbouw in, waarin we lopende projecten bespreken en kijken waar meer kansen voor nieuwbouw liggen.

### **Provinciaal beleid**

Op basis van de Omgevingswet bepaalt de provincie of steden en dorpen kunnen uitbreiden, maar ook waar bijvoorbeeld wegen of natuurgebieden komen. Gemeenten moeten zich houden aan deze randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkeling. Lange tijd was de provincie Noord-Holland terughoudend over woningbouw in het Entreegebied. De provincie wil vooral bouwen in bestaand stedelijk gebied. Het Entreegebied is landelijk gebied. Per 1 januari 2025 heeft de provincie de regels voor woningbouw in het landelijk gebied gewijzigd. Het verbod op kleinschalige woningbouw in de Metropoolregio Amsterdam is vervallen. Hierdoor is zowel kleinschalige als grootschalige woningbouw mogelijk. Voor woningbouw in het Entreegebied staat de deur nu op een kier.

Een andere wijziging is dat er via maatwerk (geen regulier beleid) meer ruimte voor woningbouw is in het Beschermd Landschap.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt voorgesteld om de Ladder voor duurzame verstedelijking te laten vervallen.

### **Doel 2: We willen binnen de bestaande voorraad meer woonruimte creëren**

Naast het toevoegen van woningen middels nieuwbouw en transformatie, kunnen we de beschikbare woonruimte ook vergroten in de bestaande woningvoorraad. Dit kan soms op korte termijn al resultaat opleveren (in tegenstelling tot nieuwbouw en transformatie),

bijvoorbeeld door kamerverhuur aan jongeren zodat zij een eerste stap kunnen maken op de woningmarkt, of door alle ruimte te geven aan de plaatsing van mantelzorgwoningen op het eigen erf. Dit draagt bij aan beter ruimtegebruik.

### **Wat willen we bereiken?**

- Dat woningeigenaren meer mogelijkheden krijgen om woonruimte toe te voegen.
- Dat (jonge) alleenstaanden meer woonmogelijkheden krijgen door woningdelen.
- Voorkomen van leegstand.

### **Wat gaan we doen?**

- We bieden woningeigenaren maximaal de ruimte voor het plaatsen van mantelzorgwoningen en generatiewoningen. Onder de Omgevingswet kan men onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij een tijdelijke mantelzorgwoning neerzetten. Het bestemmingsplan (in de toekomst het Omgevingsplan) biedt mogelijkheden voor het tijdelijk ombouwen van een schuur tot generatiewoning. Mogelijk ontstaat er via de wet Versterking regie volkshuisvesting ook de mogelijkheid voor het vergunningsvrij plaatsen van wooneenheden op eigen erf voor familieleden in de eerste graad.
- We onderzoeken het verruimen van de mogelijkheden voor woningsplitsing, waarbij een woning in één of meerdere zelfstandige wooneenheden wordt gesplitst. Het gaat om zowel bouwkundig splitsen (waarbij een woning moet worden verbouwd) als kadastraal splitsen (waarbij ook een notariële handeling moet worden uitgevoerd). Daarbij is een kanttekening dat woningsplitsing mogelijke negatieve effecten heeft op de ruimtelijke kwaliteit, zoals op de parkeerdruk en de leefbaarheid. Daarom stellen we randvoorwaarden aan splitsing en bekijken per situatie de mogelijkheden. Woningssplitsing biedt ook kansen voor gemengd wonen tussen jong en oud (ouderen die beneden wonen en jongeren boven).
- We zoeken naar mogelijkheden voor optoppen. We gaan met name het gesprek hierover aan met de woningcorporaties. Daarbij geldt dat we niet hoger bouwen dan vier lagen.
- We willen de bezetting van woningen vergroten door de mogelijkheden te verruimen voor hospitaverhuur, woningdelen en kamergewijze verhuur. Zo kunnen meer mensen aan (soms tijdelijke) betaalbare woonruimte worden geholpen en kan onderlinge hulp of gezelschap worden vergroot. Over de mogelijkheden voor hospitaverhuur willen we meer communiceren, onder meer over de mogelijkheden t.a.v. de huurinkomsten. Verder kijken we naar de ruimte die we willen bieden voor omzetting van woningen naar onzelfstandige kamers (voor corporaties en voor particulieren). Woningdelen met friendscontracten willen we beperken tot corporaties.
- We stellen een Leegstandsverordening op om leegstand tegen te gaan. Daarmee krijgt de eigenaar van een gebouw (zoals agrarisch vastgoed) of woning een plicht tot leegmelding zodra de leegstand langer duurt dan zes maanden. Gemeenten kunnen eigenaren hierdoor (sneller) verplichten te verhuren en een marktconforme huurprijs opleggen. Hiermee borgen we goede benutting van woningen en gebouwen.

### **Doel 3: We willen dat beschikbaar komende woonruimte zoveel mogelijk ten goede komt aan lokale starters en doorstromers**

Met de nieuwbouw, transformatie en het beter benutten van de bestaande voorraad willen we als eerste lokale woningzoekenden helpen. We geven onze inwoners een streepje voor door regels op te nemen over voorrang voor huishoudens met een lokale binding.

### Wanneer is sprake van lokale binding?

Inwoners hebben nu recht op lokale voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning als zij in de afgelopen tien jaar onafgebroken zes jaar of langer ingeschreven hebben gestaan in de gemeente. De ervaring leert echter dat de meeste woningzoekenden die gebaat zijn bij lokale voorrang niet aan deze voorwaarde kunnen voldoen. Zij zetten hun eerste stap op de woningmarkt vaak in een andere gemeente, vanwege studie/studentenleven of omdat het niet lukt om in de gemeente woonruimte te vinden.

### Wat willen we bereiken?

- Woningzoekenden met een lokale binding willen we helpen om als eerste een woning te vinden in onze gemeente, binnen de wettelijke mogelijkheden.



The image shows a screenshot of the website 'sociale huurwoning zoeken.nl'. The header includes the logo and a 'MENU' button. The main content area features a large red banner with the text 'wat betekent het nieuwe systeem van woning zoeken voor u?' and a video player with a play button. Below the video are two buttons: 'lees meer' and 'doe de check'. To the right of the video, it says 'bekijk hier de nieuwe regels in 2 minuten'.

### Wat gaan we doen?

- We blijven de Starterslening hanteren. Deze is gericht op starters uit Landsmeer die voor het eerst een (nieuwbouw of bestaande) woning kopen.
- We hanteren bij nieuwe koopwoningen zo mogelijk een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Om beleggers te weren, gaan we ook de wenselijkheid na van opkoopbescherming (zie ook onder 'doel 5').
- We maken maximaal gebruik van de wettelijke mogelijkheid (Woningwet) om 50% van de toewijzingen van sociale huurwoningen van corporaties (zowel nieuwbouw als bestaande woningen) met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente.
- We willen mogelijk ook de toewijzing van middeldure huurwoningen en van nieuwgebouwde betaalbare koopwoningen<sup>4</sup> regelen in de huisvestingsverordening, zodat deze terecht komen bij huishoudens die daar qua inkomen op zijn aangewezen. Ook willen we in deze segmenten de lokale voorrang toepassen.

<sup>4</sup> Voorwaarde is o.a. onderbouwing dat er sprake is van schaarste

- Bij woningen uit de vrije sector geldt per project nieuwbouwproject een andere maatstaf voor lokale voorrang. We willen onderzoeken hoe we dit terug kunnen brengen naar één regel.

## 4 Een meer diverse en betaalbare woningvoorraad

Met de nieuwbouw en transformatie streven we het creëren van een diverse en betaalbare woningvoorraad na, zodat de woningvoorraad beter past bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Al eerder heeft de gemeente ervoor gekozen om bij nieuwbouw de focus te leggen op de doelgroepen jongeren, starters, ouderen en zorgbehoevenden. Die focus zetten we door en vertalen we nog concreter dan voorheen naar beleid. Dat is terug te zien in dit hoofdstuk (meer appartementen, meer betaalbare woningen, meer doorstroming) en in hoofdstuk 5 (meer woningen voor ouderen en aandachtsgroepen). Dit laat onverlet dat we op grotere woningbouwlocaties gedifferentieerd willen bouwen.

### Doel 4: We willen meer appartementen bouwen

#### Wat willen we bereiken?

- We hebben de ambitie om meer appartementen in en rondom de kern Landsmeer te bouwen dan dat we nu doen.

We zetten in het op het realiseren van meer appartementen, omdat er in onze gemeente steeds meer kleine huishoudens zijn in alle leeftijdscategorieën van jong tot oud (27% woont alleen, 31% is een stel). Dit verschijnsel doet zich voor in zowel de koopsector als in de sociale huurwoningvoorraad. De huidige woningvoorraad bestaat echter voor 86% uit eengezinswoningen (zie hoofdstuk 2). Er is dus een zekere mismatch tussen vraag en aanbod.

De bouw van appartementen biedt bovendien mogelijkheden om betaalbare woningen toe te voegen voor zowel jongeren als ouderen (zie doel 5). We hebben de ambitie dat een groot deel van de appartementen die we bouwen geschikt is voor ouderen, met als doel dat ouderen comfortabel en dichtbij de (zorg)voorzieningen kunnen gaan wonen als zij dat willen (zie doel 7). Dat levert ook doorstroming op, zodat eengezinswoningen vrijkomen voor (jonge) gezinnen. Hiermee groeien we toe naar een meer gevarieerde woningvoorraad waar verschillende huishoudens in terecht kunnen.

In en rondom de kern Landsmeer zien we goede mogelijkheden voor de bouw van appartementen. We bouwen in principe nergens hoger dan vier verdiepingen. In het noorden van de gemeente leent de omgeving zich minder voor appartementen(gebouwen). Kleinschalige vormen, bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen zijn wel mogelijk. Ook kijken we of transformatie van bijvoorbeeld bedrijfsfuncties naar appartementen mogelijk is (zie doel 1).



## Wat gaan we doen?

- Met name in de nieuwbouw in/aan de kern Landsmeer willen we meer appartementen realiseren. We willen enerzijds de kansen benutten om met appartementen betaalbare woningen te bouwen. Anderzijds streven we ook een gemengd programma na om aan de gevarieerde vraag tegemoet te komen: zowel sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop als in de dure sector. De appartementen zijn met name aantrekkelijk voor ouderen (zie doel 7) en/of voor jongeren.
- Appartementen zijn in principe nultredenwoningen. Uitzonderingen zijn mogelijk (bijv. jongerenwoningen, appartementen met een inpandige trap of kleinschalige bouw waarbij een lift niet haalbaar is).



Figuur 4: Het Oude Weeshuis in Landsmeer (Dorpsstraat 31) met studio's voor jongeren.

## Doel 5: We willen dat er meer betaalbare woningen (huur en koop) komen

In onze gemeente is vooral een tekort aan betaalbare woonruimte, zowel in de huur- als koopsector. Er moeten meer betaalbare woningen bijkomen. Dit komt overeen met het rijksbeleid en de MRA Woondeal.

### Rijksbeleid en MRA Woondeal

In de Nationale Woon- en Bouwagenda wil het Rijk de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen in Nederland verbeteren. Het streven is uitgesproken om tot en met 2030 900.000 woningen te realiseren, waarbij twee derde hiervan betaalbaar<sup>5</sup> is, en waarvan een derde uit corporatiewoningen bestaat. Daarnaast dient iedere gemeente ernaar te streven dat ten minste 30% van haar woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Samen met de provincies heeft het Rijk akkoorden gesloten over het invullen van deze nationale opgave. In regionale woondeals zijn deze afspraken vertaald naar lokaal niveau. Landsmeer heeft de MRA Woondeal getekend. We zijn een inspanningsverplichting aangegaan om 150 woningen te realiseren tot en met 2030, als aandeel om bij te dragen aan de nationale woningbouwopgave. De doorvertaling naar woningmarktsegmenten per gemeente moet nog plaatsvinden in het licht van de Wet Versterking regie volkshuisvesting (zie hieronder).

<sup>5</sup> Met betaalbaar worden sociale huur, middenhuur of betaalbare koop aangeduid.

Het Rijk is voornemens de wet Versterking regie volkshuisvesting in te voeren. Na de invoering zal de Woon(zorg)visie kunnen opgaan in een Volkshuisvestingsprogramma. In de nieuwe regelgeving worden zaken geregeld die ook in de Woondeals al een plek vonden. Zo wordt het voor elke gemeente verplicht om in de woningbouwprogrammering uit te gaan van twee derde betaalbare woningen. In de MRA Woondeal wordt benadrukt dat gemeenten moeten toegroeien naar 30% sociale voorraad. In de wet Versterking regie volkshuisvesting komt er een landelijke instructieregel. In het geval de sociale voorraad van een gemeente onder het landelijke gemiddelde zit, dient minimaal 30% sociale huur te worden geprogrammeerd (van het totale nieuwbouwprogramma). Indien een gemeente qua aandeel sociale huur boven het landelijk gemiddelde zit, moet een gemeente minimaal 40% bouwen in het middensegment.

### **Wat willen we bereiken?**

- In lijn met de aanstaande wet Versterking regie volkshuisvesting en de MRA Woondeal, dragen we met ons nieuwbouwprogramma bij aan het betaalbare aanbod. Tweederde van de nieuwbouw programmeren we in het betaalbare segment.
- In overeenstemming met de MRA Woondeal werken we aan het toegroeien naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad in 2030. Dat is een flinke opgave: op dit moment is 22% van onze woningvoorraad een sociale huurwoning.
- Waar mogelijk beperken we prijsstijgingen als gevolg van speculatie.

### **Wat gaan we doen?**

- We hanteren een verdeelsleutel (30% sociale huur, 37% middeldure huur/betaalbare koop en 33% duur) op gemeenteniveau. Daarbij respecteren we afspraken over plannen die in het verleden zijn gemaakt. Door consequent 30% sociale huur in de nieuwbouw toe te passen, groeit onze sociale huurvoorraad langzaam.
- Sociale huurwoningen worden bij voorkeur ontwikkeld of in eigendom/beheer genomen door corporaties. Zo garanderen we het beste dat deze woningen beschikbaar zijn en blijven voor mensen die daarop zijn aangewezen.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties om meer betaalbare woonruimte te realiseren, zowel onder (onder meer voor de huisvesting van aandachtsgroepen (zie doel 8)) als boven de aftoppingsgrenzen.
- De corporaties hebben eigen locaties, waarvan een aantal geschikt zijn voor verdichting (sloop/nieuwbouw). We gaan hierover in gesprek met de corporaties. Ook dragen we uit naar bewoners dat sloop/nieuwbouw soms nodig is om te zorgen voor meer sociale huurwoningen in onze gemeente. Op locaties van marktpartijen gaan we na hoe we corporaties beter in positie kunnen brengen.
- We maken concretere afspraken met de corporaties over de groei van de sociale huurvoorraad. We zijn terughoudend met verkoop en liberalisering. Verkoop van sociale huurwoningen is alleen bespreekbaar indien hier extra nieuwbouw tegenover staat en indien de woningen worden verkocht met voorrang aan lokale sociale huurders (scheefwoners).
- Om prijsstijgingen te beperken stimuleren we bij nieuwbouw van betaalbare koopwoningen het gebruik van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.
- We onderzoeken de wenselijkheid van het invoeren van opkoopbescherming. Opkoopbescherming kan worden ingezet onder een bepaalde prijsgrens en/of in bepaalde delen van de gemeente. Er is wel eerst een schaarsteonderbouwing noodzakelijk.

## **Doel 6: We zetten in op doorstroming, zodat zoveel mogelijk woningzoekenden hiervan profiteren**

Met de nieuwbouw en transformatie, willen we lange verhuisketens creëren, zodat met één toegevoegde woning, zoveel mogelijk woningzoekenden een stap kunnen zetten op de woningmarkt. Zo kunnen meer huishoudens passend gaan wonen, qua woningtype, woninggrootte of beter passend bij hun inkomen.

### **Wat willen we bereiken?**

- Dat de nieuwbouw leidt tot doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Daarom richten we de nieuwbouw (met name op inbreidingslocaties) onder meer op ouderen, zowel in de huur als in de koop. De woningen die we toevoegen passen bij de groeiende zorgbehoefte van ouderen. Dit geldt zowel voor corporatiewoningen als voor middeldure huur- en koopwoningen van marktpartijen.
- In de sociale huursector hebben we meer mogelijkheden om hierop te sturen, zowel in de nieuwbouw als bij de toewijzing van bestaande huurwoningen. Samen met de corporaties zetten we maximaal in op doorstroming.

### **Wat gaan we doen?**

- We gaan in gesprek met ouderen om hun verhuis- en woonwensen beter in beeld te krijgen (zie ook doel 7).
- We voegen woningen toe die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn, zoals appartementen. Een deel van deze woningen zijn sociale woningen. Hierdoor bieden we ook de sociale doelgroep mogelijkheid om door te stromen binnen de sociale sector.
- We stimuleren marktpartijen om in hun nieuwbouwprogramma rekening te houden met de groeiende zorgvraag (zie ook doel 7).
- We gaan na of de nieuwe regionale verhuisregeling voor 55+ goed functioneert en voldoende onder de aandacht wordt gebracht van onze oudere sociale huurders (zie ook doel 7).
- We gaan na of we nog aanvullende maatregelen kunnen treffen om doorstroming te stimuleren. Hierbij denken we o.a. aan de inzet van een verhuiscoach, aan het maken van een overzicht van geschikte woonvormen voor ouderen, aan ontzorging van ouderen (administratie, opruimen, klussen), etc.) (zie ook doel 7).
- We maken met de corporaties afspraken over voorrang voor sociale huurders bij de verhuur van middeldure huurwoningen of de verkoop van betaalbare koopwoningen. Zo gaan we ook goedkope scheefheid tegen.



*Figuur 5: Appartementencomplex "De Freule" in de buurt Luyendijk Zuid, een voorbeeld van bouwen in een 'dorpse' stijl.*

## **Aanzet tot een woningbouwprogramma op basis van de doelen 1, 4, 5 en 7**

### **Aantal woningen**

Vanuit de MRA Woondeal zijn we een inspanningsverplichting aangegaan om 150 woningen te bouwen tot en met 2030. Ons streven ligt hoger: we willen 340 woningen opleveren tot en met 2030.

### **Plan capaciteit en locaties**

Tot en met 2030 hebben we plannen voor de bouw van 340 woningen. Voor een deel van woningen is de planstatus onherroepelijk. Het merendeel, 132 woningen, heeft de planstatus potentieel. Voor de rest geldt dat de planstatus nog onbekend is (95) of in voorbereiding (93).

### **Woningmarktsegmenten**

We hanteren de volgende uitgangspunten in het woningbouwprogramma bij nieuwbouw en transformatie:

- 30% sociale huur;
- 37% middeldure huur of betaalbare koop (we hanteren de prijsgrenzen zoals die door het Rijk worden bepaald en jaarlijks worden geïndexeerd);
- 33% vrije markt.

Deze verdeelsleutel geldt voor projecten die worden uitgevoerd op gemeentegrond en voor projecten die niet op gemeentegrond worden uitgevoerd. Wij stellen als doel dat de totale nieuwbouwvoorraad op termijn in lijn is met de verdeelsleutel. Bij het realiseren van betaalbare woningen mag er worden afgeweken van de verdeelsleutel.

Sociale huurwoningen worden bij voorkeur ontwikkeld of in eigendom/beheer genomen door corporaties.

### **Woningtype**

- We willen méér appartementen bouwen, zowel voor ouderen als voor jongeren;

- We willen dat ongeveer de helft van de nieuwbouwwoningen in principe (onder andere) geschikt is voor ouderen. Dus minimaal een nultredenwoning;

- Een deel van de nultredenwoningen krijgt de vorm van een geclusterde woonvorm of zorggeschikte woningen.

#### **Specifieke doelgroepen**

- We staan open voor particulier initiatief<sup>6</sup> met name voor groepswonen voor ouderen.

#### **Afwegingskader**

- Nieuwbouw en transformatie voldoen aan de landelijk gestelde duurzaamheidseisen;

- Vanuit de MRA Woondeal willen we toegroeien naar 30% sociale huur in de gemeente;

- In de verschillende delen van de gemeente streven we naar een goede balans van sociale huur, middensegment en duurdere woningen.

---

<sup>6</sup> Dit zijn initiatieven voor woningbouw door inwoners van de gemeente.

## 5 Wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen

Door vergrijzing zijn er steeds meer (alleenstaande) ouderen. Doordat er minder intramurale zorg wordt aangeboden, wonen ouderen langer zelfstandig thuis. Vaak willen zij ook zo lang mogelijk zelfstandig wonen en de regie behouden. Soms is daar andere, meer passende woonruimte voor nodig en daarin willen we voorzien. Naast ouderen zijn er ook andere doelgroepen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden op de woningmarkt. Ook deze aandachtsgroepen vragen om passende woonruimte.

### Doel 7: We willen dat ouderen goed kunnen wonen in de gemeente

In hoofdstuk twee lieten we zien dat er steeds meer oudere huishoudens wonen in onze gemeente. Vooral het aantal 75-plussers neemt toe. Het aantal 85-plussers verdubbelt zelfs bijna. De gemiddelde oudere bestaat niet. Mensen worden verschillend oud. Sommigen zijn op latere leeftijd nog fit en vitaal. Anderen zijn al vroeg zorgbehoevend. Sommigen verhuizen al tijdig om op een andere plek te genieten van hun derde levensfase. Velen verhuizen pas als het echt niet meer gaat, naar een verpleeghuis of woonvorm met 24-uurszorg.

Veel senioren wonen naar tevredenheid en hebben contacten in de buurt. We putten veel vertrouwen uit de sociale betrokkenheid onder onze inwoners, die kenmerkend is voor onze gemeente. Iedereen kan een bijdrage leveren aan het betrekken van ouderen in de eigen omgeving. Dat is belangrijk als senioren graag in hun huidige woning en buurt willen blijven wonen. Tegelijkertijd staat de (thuis)zorg onder druk en neemt het aantal mantelzorgers door de vergrijzing af. Verhuizing naar een woonvorm voor ouderen kan ervoor zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen met onderlinge hulp en zorg dichtbij.

De verschillende woonwensen en behoeften vragen om diversiteit in het aanbod van wonen en zorg, dat we onze (toekomstige) ouderen graag willen bieden. Veel van onze ouderen zijn gericht op de kern Landsmeer. Ouderen in het noorden van onze gemeente zijn meer georiënteerd op Purmerend. Als ouderen verhuizen, komen er eengezinswoningen vrij voor (jonge) gezinnen.



### Wat willen we bereiken?

- Dat ouderen tijdig nadenken over hoe zij in de toekomst willen en kunnen wonen en dat zij gefaciliteerd worden indien zij willen doorstromen.
- Dat er meer geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen in de gemeente komen. We willen dat 50% van de nieuwbouw geschikt is voor ouderen. Dat wil zeggen: minimaal een nultredenwoning. Zo blijven woningen bruikbaar, ook als het lopen minder gaat.
- Dat wonen, welzijn en zorg goed op elkaar zijn afgestemd en toekomstbestendig zijn, ook als vergrijzing verder toeneemt en de personeelstekorten verder oplopen.
- Dat de samenwerking tussen organisaties betrokken bij wonen, zorg en welzijn wordt geïntensiveerd, ook t.a.v. vroeg-signalering.

## Wat gaan we doen?

- We stimuleren de bewustwording onder ouderen om na te denken over hun toekomstige woonsituatie.
- We gaan in gesprek met ouderen om te vragen naar hun woon- en verhuiscwensen.
- We voegen een variatie aan voor ouderen geschikte woningen toe, waaronder nultredenwoningen (geschikt voor oud en jong), geclusterde woningen met een gemeenschappelijke ruimte en zorggeschikte woningen. De behoefte hieraan is aangegeven in de Woonzorganalyse Zaanstreek-Waterland. Als locatie hebben woonservicegebieden de voorkeur. Zo kunnen we zorg en welzijn efficiënter organiseren. Er zijn zowel huur- als koopwoningen nodig. We houden rekening met de bereikbaarheid van en (wandel)afstand tot voorzieningen. De meeste voor ouderen geschikte woningen zullen in of rondom Landsmeer worden gebouwd. Het Lint en de kleine dorpen zijn daarvoor minder geschikt, tenzij wonen en zorg zijn geïntegreerd (bijvoorbeeld een woonvorm voor dementie).
- We staan open voor nieuwe woonvormen, zoals kleinschalige collectieve particuliere initiatieven of Knarrenhoven. Ook staan we open voor woonvormen met een mix van leeftijden, waarbij onderling contact en hulp centraal staat. Deze woonvorm is ook goed denkbaar in de kleine dorpen of in het Lint.
- We gaan na of de regionale verhuisregeling voor 55+ goed functioneert en voldoende onder de aandacht wordt gebracht van onze oudere sociale huurders (zie ook doel 6).
- We onderzoeken aanvullende maatregelen om doorstroming te stimuleren. We denken o.a. aan de inzet van een verhuiscoach, het maken van een overzicht van geschikte woonvormen voor ouderen en aan het ontzorgen van ouderen (administratie, opruimen, klussen, etc.) (zie doel 6).
- We gaan door met het aanbieden van maatwerkvoorzieningen (o.a. woningaanpassingen).
- We zetten in op het inrichten van zorg op een efficiënte manier. Er zijn drie woonzorgservicegebieden in onze gemeente: bij Middelpunt, Marktplein en de Oude Keern.
- We stimuleren en ondersteunen vrijwilligerswerk en mantelzorgers.
- In navolging van de Regiovisie Ouderen Zaanstreek-Waterland 2020 - 2025 blijven we samenwerking opzoeken met ouderenzorginstellingen, ziekenhuizen, huisartsen, ggz-aanbieders, het zorgkantoor, de zorgverzekeraar en woningbouwcorporaties om goede zorg te kunnen leveren aan ouderen. Deze samenwerking is gericht op preventie en ondersteuning opdat ouderen zo lang mogelijk gezond en zelfstandig kunnen wonen.

## Doel 8: We willen dat aandachtsgroepen goed kunnen wonen in de gemeente

### Aandachtsgroepen

Op de woningmarkt bewegen groepen woningzoekenden die zich in een kwetsbare positie bevinden of een specifieke woonvraag hebben. Het zijn personen die vaak afhankelijk zijn van ondersteuning of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zij hebben vaak minder kans op het vinden van een passende woonplek. Door de afbouw van zorginstellingen in combinatie met de huidige krapte op de woningmarkt is dit steeds meer aan de orde. Aandachtsgroepen doen vaak een beroep op betaalbare woningen. Onder aandachtsgroepen vallen volgens het Rijk: dak- en thuislozen, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten, woonwagengedwongen en mensen met sociale of medische urgentie.

Met de aanstaande wet Versterking regie volkshuisvesting krijgen gemeenten een grotere taak in het huisvesten van deze aandachtsgroepen. Onderdeel daarvan is een uniformering van urgente categorieën woningzoekenden in de regionaal afgestemde huisvestingsverordening. Daarnaast moeten er regionale afspraken worden gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, in overleg met onder andere zorgorganisaties. De gemeente Landsmeer is onderdeel van de regio Zaanstreek Waterland.

In de regio Zaanstreek-Waterland is een regionale Woonzorganalyse gemaakt (juli 2024) die zicht geeft op de ontwikkeling van diverse aandachtsgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben<sup>7</sup>. Deze kan een rol spelen in het regionale overleg over de huisvesting van aandachtsgroepen.

### **Wat willen we bereiken?**

- Dat er in onze gemeente ook voor mensen met een zorgvraag of een vraag om specifieke huisvesting een plek is.
- We leggen de focus op de huisvesting van kwetsbare woningzoekenden die zorg of begeleiding nodig hebben.
- We houden ons aan de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- We hebben de ambitie om de wachtlijst voor woonwageneigenaren gelijk te houden.
- We zien voor onze gemeente geen rol in het bieden van studentenhuisvesting.
- We willen regelmatig contact met relevante organisaties over de samenwerking.

### **Wat gaan we doen?**

- We stemmen af met de regio welke rol we oppakken in de huisvesting van aandachtsgroepen.
- We hebben afstemming met de regio over de huisvesting van statushouders. We richten ons op de huisvesting van gezinnen, omdat dit aansluit bij onze woningvoorraad.
- We spreken af met de corporaties dat er voldoende aanbod is van sociale huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen voor deze groepen.
- Kwetsbare mensen wonen steeds vaker in gewone buurten en krijgen daarbij ambulante zorg of begeleiding. We werken goed samen met de corporaties en zorgorganisaties en werken zo ook aan preventie en aanpak van woonoverlast (zie doel 9).
- We bouwen de zorgboerderij De Marsen uit met woonzorgeenheden voor met name zorgbehoevenden in het kader van de Wet langdurige zorg. Doelgroep zijn mensen met een (verstandelijke) beperking.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor respijtzorg en hospices.
- In navolging van de Regiovisie Beschermd wonen en maatschappelijke opvang 2022 – 2027 verbeteren we de regionale samenwerking, versterken we het opdrachtgeverschap en verminderen we de administratieve last door onderling afspraken te maken. Hierbij is de zorgvraag van iemand leidend. De regio heeft daarbij besloten dat voor de uitvoering van Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang de gemeente Purmerend is gemandateerd wat betreft voorzieningen. Dit vanwege de relatief kleine groep (zeer) kwetsbare inwoners binnen de regio Zaanstreek-Waterland.

---

<sup>7</sup> Informatie over de aandachtsgroepen woonwageneigenaren, arbeidsmigranten en studenten ontbreekt.

## 6 Leefbare en duurzame kernen

Onze kernen willen we vitaal en leefbaar willen houden. Dit draagt bij aan gemeenschapszin. Dit is bijvoorbeeld van belang voor de toenemende groep (alleenstaande) ouderen die langer zelfstandig thuis zullen wonen en een beroep zullen doen op hun omgeving, maar ook voor mensen die beschermd wonen en met ondersteuning de draad van het gewone leven weer oppakken. Ook maken we onze kernen duurzamer en daardoor toekomstbestendig.

### Doel 9: We blijven werken aan sociaal leefbare kernen

#### Wat willen we bereiken?

- Dat onze kernen vitaal zijn en sociale samenhang kennen.
- Dat onze kernen als leefbaar en prettig worden ervaren en overlast wordt voorkomen.

#### Wat gaan we doen?

- We willen dat nieuwbouw bijdraagt aan sociaal krachtige wijken, dit doen we door een gevarieerd woningbouwprogramma na te streven ten behoeve van een grote diversiteit aan doelgroepen (zie doel 4 en 5).
- We versterken onze sociale basis met sociale voorzieningen, zoals opgenomen in ons Meerjarenbeleidsprogramma Sociaal en Vitaal Landsmeer.
- We blijven ontmoeting stimuleren om zodoende de sociale samenhang te versterken en vereenzaming te voorkomen.
- We werken goed samen met de corporaties en zorgorganisaties aan het voorkomen van woonoverlast en woonfraude (zie ook doel 8).

### Doel 10: We blijven werken aan fysiek duurzame kernen

#### Wat willen we bereiken?

- Een meer toegankelijke, uitnodigende en overzichtelijke openbare ruimte, zodat mensen die slecht ter been zijn, dementerend zijn of wandelen met een kinderwagen veilig kunnen bewegen.
- Dat onze kernen als een gezonde leefomgeving worden ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en bewegen.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties stimuleren om CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen en groener te denken. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie.

#### Wat gaan we doen?

- Bij (her)inrichting van wijken maken we de koppeling met verduurzaming, het vergroten van toegankelijkheid, de sociale veiligheid, en een groenere inrichting die hittebestendig en water-robust is.
- We communiceren structureel naar inwoners over klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energie-efficiëntie van hun huis en wijk.
- We zetten acties op om tuinonderhoud te stimuleren en privéruimte te onttegenen.

## **Doel 11: We ambiëren een duurzame woningkwaliteit**

In november 2024 hebben we het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2025-2028 vastgesteld. Hierin beschrijven we onze inzet om de wettelijke duurzaamheidsverplichtingen te realiseren. De uitgangspunten die het woonbeleid raken vermelden we hieronder.

### **Wat willen we bereiken?**

- Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bij nieuwbouw.
- Verhoging van de (duurzaamheids)kwaliteit van bestaande woningen, zowel bij eigenaar-bewoners als bij huurwoningen.
- Herstructurering (en verdichting) waar nodig of wenselijk (zie ook doel 1).
- Het elektriciteitsnet voorbereiden op het verhoogde gebruik van elektriciteit (t.o.v. gas).
- Een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050.

### **Wat gaan we doen?**

- Bij nieuwbouw gelden de landelijk bepaalde duurzaamheidseisen.
- We informeren inwoners over verduurzamings- en subsidiemogelijkheden via het Energieloket.
- We maken met corporaties afspraken over de verduurzaming van hun bezit en over de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. We houden ons hierbij aan de landelijk gemaakte afspraken met woningcorporaties.
- We focussen op het versterken van het elektriciteitsnet en faciliteren netbeheerder Liander hierbij. Waar mogelijk sturen we op het ontlasten van het elektriciteitsnet om netcongestie voor te zijn. Bijvoorbeeld door middel van de principes van gelijktijdig stroomverbruik en het verminderen van piekbelasting (energiegebruik in de drukste uren op het elektriciteitsnet).
- We ontwikkelen op basis van de Transitievisie Warmte een realistisch warmteprogramma om de gehele woningvoorraad in de gemeente Landsmeer voor 2050 van het gas af te krijgen.

## 7 Van visie naar uitvoering

In voorgaande hoofdstukken hebben we vier thema's uitgewerkt in 11 doelen en daarbij aangegeven wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. Hier geven we kort aan h oe we dat willen gaan doen.

- We maken lokale **prestatieafspraken** met de corporaties en hun huurdersorganisaties over de bijdrage van de corporaties aan de realisatie van onze doelen. Gezien de opgaven t.a.v. het verbinden van wonen en zorg (zie hoofdstuk 5) betrekken we daar ook zorg- en welzijnsorganisaties bij.
- We maken **regionale afspraken** over de verdeling van de huisvesting van de aandachtsgroepen, in afstemming met zorg- en welzijnsorganisaties. De verwachting is dat er in 2025 meer duidelijkheid ontstaat over de behoeften van de verschillende groepen.
- We passen diverse onderdelen van de **huisvestingsverordening** aan en stemmen deze met name op de onderdelen urgentie en woonruimteverdeling af in de regio.
- We volgen de besluitvorming over de **wet Versterking regie volkshuisvesting** nauwlettend. We zijn scherp op wat dit inhoudelijk en qua planning betekent voor de gemeente voor de transitie van deze Woon(zorg)visie naar een volkshuisvestingsprogramma.

Ter uitwerking van de 'wat gaan we doen'-paragrafen stellen we een separaat **uitvoeringsprogramma** op. Daarin werken we acties, trekkers, te betrekken partijen en planning nader uit. Dit uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld en regelmatig geactualiseerd door het College.

RT&O