



Woonzorgvisie gemeente Waterland 2023-2028

28 september 2023

Woonzorgvisie gemeente Waterland 2023-2028

28 september 2023

Samenvatting

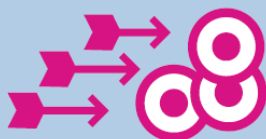
Een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk

Voor u ligt de eerste woonzorgvisie van de gemeente Waterland en daar is alle reden toe. We leven in een tijd van schaarste met tekorten aan woningen, grondstoffen en personeel. De vergrijzing zet het zorgstelsel in Nederland steeds meer onder druk. De kloof tussen een toenemende zorgvraag en beperkte capaciteit gaat groter worden. Naast de klimaat- en wooncrisis staan we met de **vergrijzing** van de samenleving als samenleving aan het begin van een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk!

- Nu al is in Waterland bijna 60% van de huishoudens ouder dan 55 jaar. Circa 18% van de huishoudens bestaat uit 75-plussers en in 2030 is dat circa 23%.

De maatschappelijke opgaven vragen om visie én actie. In Nederland is de overheid verantwoordelijk voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen én kwalitatief goede woningen. Vandaar dat wij als gemeente Waterland onze verantwoordelijkheid nemen door deze visie op te stellen. We kiezen ervoor om in deze eerste visie te focussen op de doelgroep ouderen én op zes bijzondere doelgroepen. Andere doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren, statushouders en spoedzoekers) hebben een plek in de woonvisie van de gemeente.

3 belangrijkste doelen van de woonzorgvisie



- brengt kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de woonzorgvoorraad tot 2030 in beeld
- geeft actieplan/agenda voor de komende drie jaren
- legt uit hoe voortgang gemonitord kan worden

De vergrijzing heeft nogal wat consequenties:

- Allereerst op de mensen zelf. Veel ouderen wonen vaker alleen en menig eengezinswoning kent veel ongebruikte kamers. Een deel van de ouderen geeft aan dat ze graag willen doorstromen naar een passende woning, maar dat ze die niet kunnen vinden.
- Eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek worden meer waargenomen.
- Ook het aantal mensen met de eerste vormen van dementie neemt toe.
- Al met al neemt de behoefte aan en het beroep op hulp en ondersteuning toe. Dat geldt ook voor enkele andere bijzondere doelgroepen.



Richting geven als gemeente

Het zorgstelsel is een complexe zorgboom met diverse geldstromen en allerlei schotten daartussen. Zowel zorgvragers als zorgverleners worden regelmatig tureluurs van deze schotten, omdat het nauwelijks valt uit te leggen (andere criteria, andere loketten) en samenwerking een effectieve aanpak soms in de weg staat. Gelukkig is er in de gemeente Waterland al een divers woonzorglandschap waarin er te kiezen valt en dat neemt de komende jaren nog toe; zeker met het bouwprogramma in de Galgeriet.

- Om verder richting te geven aan de opgaven op gebied van wonen en zorg wilden we allereerst beter inzicht in de vraag naar en het aanbod op het terrein van wonen met zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen.
- De inzichten bieden vervolgens een kader voor het bepalen welke woonvormen we waar voor wie willen stimuleren en wat dit vraagt van de woonomgeving en flankerend beleid (sociaal domein, accommodatiebeleid).
- We hebben in dit proces onze woon-, welzijns- en zorgpartners nauw betrokken, omdat we weten dat waarmaken SAMENSPEL vraagt. Het heeft geleid tot een gezamenlijk **actieplan** voor het komende jaar.

In deze samenvatting beperken we ons tot de belangrijkste richtingaanwijzers.

Opgaven

- 55-plussers wonen vooral in Marken, Monnickendam, Ilpendam en Broek in Waterland.
- Vaak wonen deze huishoudens nog zonder zorgvraag in hun huidige woning, maar tot 2030 zal de vraag naar zorg en/of zorgwoningen toenemen. Op basis van de mismatchanalyse in Waterland weten we het volgende:
 - We komen zo'n **2.780 woningen** binnen de reguliere woningmarkt tekort voor senioren. Dit bestaat uit een tekort van ruim **2.580 reguliere woningen** en circa **265 geclusterde woningen (200 geclusterde woonvormen zonder zorg en 65 geclusterd met Wlz-zorg)**. Naar 2040 groeit het tekort met circa 120 woningen.
 - Voor de groeiende groep ouderen met dementie zijn er potentieel voldoende woningen door de aanwezigheid van het verzorgingstehuis van Eveen.
- De **bijzondere doelgroepen** vormen in aantallen een veel kleinere groep, maar gezien de kwetsbaarheid van deze groepen en het belang van een inclusieve samenleving, is het essentieel om hierop goed in te spelen. Sommige bijzondere doelgroepen wonen nu (vooral) nog in de centrumgemeente Purmerend. We zien in de gemeente Waterland tot 2030 een potentiële behoefte ontstaan aan woningen voor:
 - Mensen met een lichamelijke beperking (circa 20).
 - Mensen met een verstandelijke beperking (circa 90).
 - Beschermd wonen voor de groep mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid (indicatie GGZ-C/circa 40 plekken).
 - Op dit moment is niet bekend hoe groot uit de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang is.
- De **woonvoorkeuren van ouderen veranderen**:
 - Bij de groep 55-75-jarigen zien we een vraag naar dure grondgebonden koopwoningen en dure koopappartementen (meer dan € 400k). Er staan al veel grondgebonden koopwoningen in het dure segment. Het tekort zit in het dure koopsegment aan gelijkvloerse woningen (appartement/grondgebonden).
 - We zien ook een vraag naar appartementen in de huur. Die vraag is het grootste onder de 75-plussers. Huur en koop zijn (deels) communicerende vaten: als er meer koop



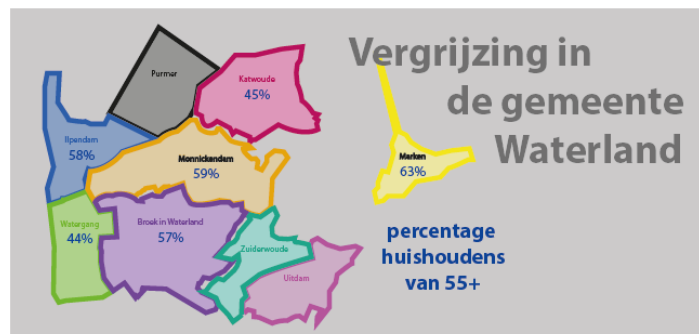
beschikbaar komt, daalt de vraag naar huur vaak (kooptraditie in meer landelijke gebieden).

- De plancapaciteit van de gemeente waarvan bekend is wat er komt (type en prijs) sluit goed aan op de kwalitatieve behoefte en op de nieuwe kaders vanuit het Rijk. De gemeente Waterland maakt zich er hard voor om toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur (nu circa 24%). Inzet van de gemeente is om van alle nieuwbouwwoningen minimaal 30% te ontwikkelen als sociale huurwoning.
- De opgave om tot 2030 **265 geclusterde woonvormen voor senioren** (met en zonder zorg) toe te voegen en in mindere mate de opgave voor bijzondere doelgroepen (afhankelijk van keuzes) vraagt wel verbijzondering van **het bouwprogramma**, omdat deze woonvormen hier nu nog niet in zijn opgenomen (met uitzondering van de intentieverklaring met de Boeglijn en Philadelphia Zorg).
- Ten slotte is ook de woonomgeving een belangrijke overweging voor zorgbehoevenden bij het maken van een keuze voor een nieuwe woning. De ideale woonomgeving voor zorgbehoevenden noemen wij het **woonzorglandschap**. We zien het volgende:
 - Het centrum van Monnickendam scoort hoog ten opzichte van de omgeving net zoals het centrum van Marken. Het centrum van Broek in Waterland is redelijk geschikt.
 - Laag scorende gebieden zien we veelal aan de randen van kernen en in de kleine kernen. Deze gebieden hebben een grotere afstand tot voorzieningen en zijn daarnaast ook minder goed met het openbaar vervoer te bereiken.

Missie en visie van de gemeente Waterland

Missie

We gaan voor een zorgzame samenleving en beweegvriendelijke leefomgeving die aantrekkelijk is voor jong én oud. Samen met onze maatschappelijke partners ondersteunen wij inwoners met een zorgbehoefte, waar dat nodig is, om gelukkig te wonen en te leven in een passend woonzorglandschap.



Uitgangspunten woonzorgvisie

- 1 In 10 jaar groei tot 9.000 woningen
- 2 Vitale wijken met jong en oud
- 3 Stimuleren van een divers woonzorgaanbod
- 4 Creëren van randvoorwaarden voor inclusiviteit
- 5 Organiseren van passende dienstverlening, zorg en ondersteuning

Strategie

In de toekomst zijn inwoners van Nederland nog meer dan nu aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo'n samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingsamenstelling in onze kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar. Idealiter zouden we in elke kern de mogelijkheid bieden toe te voegen wat nodig is. Naarmate de omvang van een kern afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus. Geclusterde woonvormen met zorg hebben een bepaalde schaal nodig om duurzaam toekomstbestendig te zijn. Het vraagt **maatwerk per kern** om, samen met partners en inwoners, te kijken welke kansen door wie benut kunnen worden.



De maatschappelijke waarde van doorstroming

Elke gemeente in Nederland staat verder voor de vraag of het wel of niet zinvol is in te zetten op doorstroming. De achtergrond daarvan is dat ouderen weinig verhuiscapabel zijn. Maar ondertussen wonen steeds meer ouderen alleen en nemen eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek wel toe.

- De maatschappelijke waarde van een verhuizing van een senior is volgens ons groot. Het minimale dat we als gemeente Waterland kunnen en gaan doen, is ervoor zorgen dat er (via de woningprogrammering) woningen worden gebouwd die passen bij de diverse vraag van ouderen, zodat doorstroming op gang komt.
- Het vraagt ook om samenwerking met die marktpartijen en initiatiefnemers die de diverse wensen van ouderen weten te vertalen in passende producten. Aan ontwikkelaars en corporaties de taak om woonconsumenten te benaderen, te interesseren met passende woonzorgconcepten en te betrekken bij de planontwikkeling. Dit vraagt ook aandacht voor de woonomgeving; op sommige plekken vraagt dit verbetering, terwijl andere gebieden al 'woonzorgproof' zijn.

Enkele andere relevante maatregelen

- Versterk vitaal ouder worden. Veel onderzoek heeft al aangetoond dat ook sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd.
- We zorgen waar mogelijk voor minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten, zodat ook mensen met een lager inkomen behouden blijven voor onze gemeente.
- Als gemeente vinden we het belangrijk dat bij nieuwbouw in de nabije omgeving van voorzieningen het uitgangspunt is dat ze gebouwd worden als levensloopgeschikte woningen.
- Gemengd wonen kan een goede stap zijn naar meer inclusieve kernen. Belangrijk is wel dat er aandacht wordt besteed aan het vormen van woongemeenschappen waarin zorg en hulp voor elkaar vanzelfsprekend is. Dit kunnen inwoners niet alleen.
- We faciliteren initiatieven vanuit de gemeenschap op het gebied van collectieve woonvormen zoals CPO's en andere bewonersinitiatieven. Ook zetten we in op bewustwording om dergelijke initiatieven te stimuleren.
- We faciliteren het realiseren van (pre)mantelzorgwoningen: geef mantelzorgers en zorgontvangers de ruimte om op tijd in nabijheid van elkaar te kunnen gaan wonen, zodat mantelzorg verleend kan worden zodra de vraag er is.
- De gemeente heeft haar maatschappelijke partners hard nodig om toereikende sociale infrastructuur in de kernen en wijken te realiseren. Dit vraagt o.a. een goede verbinding met het accommodatiebeleid.

Waarmaken: regie voeren en actie

Alle betrokken partijen begrijpen: alleen samen kunnen we erin slagen onze doelen te bereiken. Partners stelden ook terecht de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat we niet 'verzuipen' in de stapeling van opgaven.

- Bovenstaande vraagt om regie en een partij die de druk op de ketel houdt. Het vraagt om samenspel met partners en monitoring. De gemeente stelt een **programmaleider** aan.
- En het vraagt om **focus**: enkele concrete acties voor het komende jaar om op stoom te komen. Vandaar dat we in het laatste hoofdstuk van deze visie concreet een **actieplan** voor het komende jaar hebben uitgewerkt.

Door vaststelling van de woonzorgvisie geeft de gemeenteraad het college de opdracht om de woonzorgvisie uit te voeren. De visie is na vaststelling vijf jaren geldig.



Inhoudsopgave

1	Wonen, zorg & welzijn: een urgent thema	6
1.1	Noodzaak woonzorgvisie	6
1.2	Proces woonzorgvisie	7
2	Kwaliteiten en opgaven	9
2.1	Kwaliteiten	9
2.2	Opgaven wonen en zorg	11
3	Missie & visie	20
3.1	Waterland: de tuin van de stad	20
3.2	Vijf richtinggevende uitgangspunten	21
4	Waarmaken: regie voeren en actie	29
4.1	Realisatiekracht en regie pakken	29
4.2	Actieplan 2023-2024	31
4.3	Houdbaarheid en doorlooptijd	31
	Overzicht van betrokken organisaties	33



1 Wonen, zorg & welzijn: een urgent thema

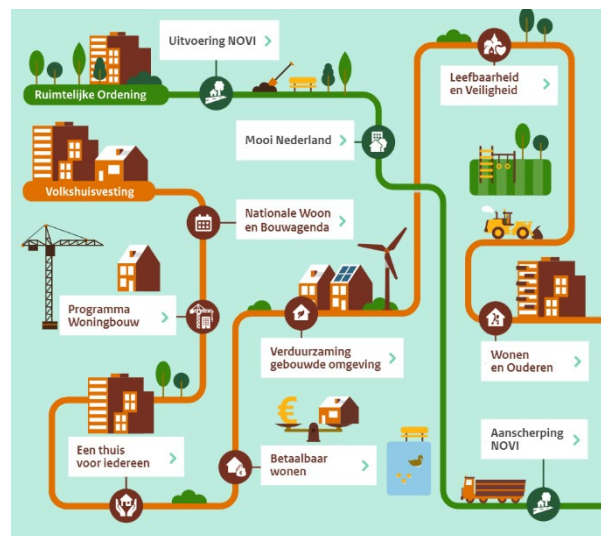
1.1 Noodzaak woonzorgvisie

We leven in een tijd van schaarste met tekorten aan woningen, grondstoffen, materialen en personeel. De strijd om de ruimte en beschikbare woningen wordt op veel plekken heviger. Ondertussen zet **vergrijzing** het zorgstelsel in Nederland steeds meer onder druk. De kloof tussen een toenemende zorgvraag en beperkte capaciteit gaat groter worden. Naast de klimaat- en wooncrisis staan we als samenleving aan het begin van een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk! **De maatschappelijke opgaven vragen om visie én actie.**

In Nederland is de **overheid verantwoordelijk** voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen én kwalitatief goede woningen. In 2022 pakte de minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge de regie op de woningmarkt met zes programmajlijnen, nieuwe spelregels en beleidsaanwijzingen die een koerswijziging betekenden (zie ook figuren hiernaast). Het leidde op veel plekken (regionaal en lokaal) tot dialoog en debat en nieuwe regionale woondeals, ook voor de metropoolregio Amsterdam, waar de gemeente Waterland onderdeel van is. Een belangrijk principe in de regionale woondeals is dat elke gemeente



Figuur 2 Afspraken en regie volkshuisvesting; bron ministerie BZK (2022)



Figuur 1 Programmajlijnen RO en volkshuisvesting; bron ministerie BZK (2022)

‘een eerlijk aandeel’ neemt. Het gaat op regionaal niveau bijvoorbeeld om:

- 30% van de woningvoorraad = sociale huur
- 2/3 van nieuw te bouwen woningen moet vanaf 2025 betaalbaar zijn (koopwoningen tot de NHG-grens (prijsspeil 2022 € 355.000,-) of middenhuur.

Verder zijn gemeenten vanaf **1 januari 2024 verplicht een woonzorgvisie** op te stellen.

- De uitkomsten krijgen vervolgens een plek in de **lokale prestatieafspraken**. Het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook inzicht in de woonomgeving en het aanbod van voorzieningen. De zorg wordt partner bij deze lokale prestatieafspraken.
- Wettelijk wordt vastgelegd dat alle gemeenten een huisvestings- of urgentieverordening opstellen voor de toewijzing van woningen aan mensen uit de aandachtsgroepen die met urgentie wachten op een sociale huurwoning (er komt een modelverordening beschikbaar).



De eerste woonzorgvisie van de gemeente Waterland

De maatschappelijke urgentie was voor de gemeente Waterland reden om al in 2023 werk te maken van een woonzorgvisie. We kiezen ervoor om in deze eerste visie te focussen op de doelgroep ouderen én op zes bijzondere doelgroepen. Andere doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren, statushouders en spoedzoekers) hebben een plek in de woonvisie van de gemeente.

- In de woonzorgvisie staat voor welke opgaven we staan in 2030; met een vooruitblik naar 2040.
- We delen met u wat onze visie en strategie is voor de komende vier jaren.
- We geven aan hoe we de ambities willen waarmaken en wat dit van ons en anderen vraagt.

Voor ons als gemeente Waterland staat voorop dat de opgaven vragen om visie én actie: integraal, flexibel, gedragen en praktisch:

Integraal, omdat wonen, woonomgeving, welzijn en zorg niet meer los van elkaar gezien kan worden.

Flexibel, omdat we leven in roerige en onzekere tijden. Het vraagt om duidelijke koers én monitoring met ruimte voor bijsturing.

Gedragen, omdat mensen het hart zijn van onze gemeenschap en dus ook weten waar de gemeente behoefte aan heeft. Bovendien bouwt een gemeente in principe niet zelf (zorg)woningen. Hiervoor hebben we onze bouwpartners, zorgpartners en inwoners nodig.

Praktisch, omdat we aan de slag moeten en de visie helpt bij het maken van keuzes in de nabije toekomst.

1.2 Proces woonzorgvisie

In 2022 besloot het college dat het tijd was voor een woonzorgvisie en de gemeenteraad deelde het belang van zo'n visie. Begin 2023 is een woonzorgonderzoek uitgevoerd. Gedurende het proces zijn de resultaten van het onderzoek én de bouwstenen van de visie besproken met partners en inwoners besproken.

- Een gemeente bouwt zelf geen woningen; daarvoor heeft zij, naast haar inwoners, haar bouwpartners hard nodig. Het gaat dan vooral om projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartijen. Tijdens de **Avond van het Vraagstuk** op 15 maart 2023 voerden we een levendig gesprek met en tussen corporaties, vrijwilligersorganisaties, welzijn- en zorgpartners en zorgkantoor.
- Deze partners waren op 8 juni 2023 ook van de partij tijdens de **Samen op Weg-sessie** waar ook twee ontwikkelaars voor uitgenodigd waren.
- De adviesraad sociaal domein/participatieraad behartigt de belangen van inwoners op het sociale domein. Met hen is op meerdere momenten gesproken. De adviesraad leverde mooie input tijdens de **Samen op weg-sessie** en de **Avond van de Kernen** op 27 juni 2023.
- Vanuit de lokale dorps- en wijkraden hadden de eilandraad Marken, de dorpsraad Zuiderwoude én een geïnteresseerde inwoner uit Uitdam een betrokken bijdrage tijdens de **Avond van de Kernen**.

Naast draagvlak onder partners en inwoners is politiek-bestuurlijk draagvlak essentieel. Naast het formele besluitvormingsproces zijn de verantwoordelijke wethouders en het voltallige college op meerdere momenten betrokken. Voor de gemeenteraad is op 18 april 2023 een dialoogsessie georganiseerd.



Kaders

De beleidsdomeinen wonen, sociaal & ruimtelijk hebben allemaal eigen doel- en wetmatigheden en kaders; zowel op lokaal, provinciaal als nationaal niveau. Hieronder een overzicht van enkele relevante kaders.

Lokale kaders voor de woonzorgvisie

- [Woonvisie Waterland 2025](#), [Omgevingsvisie Waterland 2030](#), [Regiovisie zorg voor ouderen Zaanstreek-Waterland](#), [Regiovisie en aanpak 2022-2027: beschermd wonen en maatschappelijke opvang](#).
- De woonzorgvisie geeft mede op basis van deze bestaande documenten een overkoepelend kader voor woonzorgconcepten bij toekomstige woningbouwprojecten en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Bovenlokale kaders voor de woonzorgvisie

- [Nationale Woon- en Bouwagenda](#), [Wet versterking regie volkshuisvesting](#), [Woondeal MRA](#), [Wet Maatschappelijke ondersteuning 2015](#), [Nationale Prestatieafspraken](#).
- Wet versterking regie volkshuisvesting: de wet is nog niet van kracht en veel is nog onduidelijk. Ook het beoogde moment van invoering is onzeker. Er is in ieder geval een duidelijke kentering zichtbaar: meer sturing vanuit het Rijk en de provincie.
 - De woonzorgvisie en woonvisie worden niet langer specifiek genoemd in de wetstoelichting, maar de essentie van de woonzorgvisie blijft wel duidelijk aanwezig.
 - Gemeenten maken een lokaal volkshuisvestingsprogramma waarin ze rekening houden met de behoeften van kwetsbare groepen. Urgenten krijgen meer kans op woonruimte en worden evenredig verdeeld over alle gemeenten.
 - Het lokaal volkshuisvestingsprogramma krijgt een plek in de beleidscyclus van de Omgevingswet.
 - Elke gemeente stelt een omgevingsvisie op. De gemeenteraad stelt die visie vast. Vervolgens werkt de gemeente deze visie verplicht uit in het volkshuisvestingsprogramma. Het college van B&W stelt het volkshuisvestingsprogramma vast (niet de gemeenteraad). Deze verplichting geldt volgens het wetsvoorstel vanaf 2026.
 - Rijk en provincie maken ook een volkshuisvestingsprogramma, gebaseerd op de nationale (NOVI) of provinciale omgevingsvisie.

Vaststelling woonzorgvisie

Met vaststelling door de gemeenteraad geeft de raad het college opdracht om de woonzorgvisie uit te voeren.

De Woonzorgvisie gemeente Waterland 2023-2028:

1. Plaatst politieke en maatschappelijke ontwikkelingen in de context van de gemeente Waterland.
2. Werkt een concrete toekomstrichting uit over de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de woonzorgvoorraad en woonomgeving tot 2030, met een doorkijk naar 2040.
3. Beschrijft hoe deze toekomstrichting uitgevoerd kan worden, in de vorm van een actieplan/agenda voor de komende drie jaren.
4. Legt uit hoe de voortgang van het uitvoeren van de toekomstrichting gemonitord kan worden.
5. Werkt als fundament voor toekomstige beleidskeuzes.
6. Biedt handvatten voor sturing op woonzorgconcepten in toekomstige bouwprojecten binnen de gemeente.



2 Kwaliteiten en opgaven

Als startpunt van onze reis schetsen we in dit hoofdstuk het DNA van de gemeente Waterland en duiden we de belangrijkste woonzorgopgaven.

2.1 Kwaliteiten

Waterland is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Het kent 9 kernen, een prachtig buitengebied en ligt aan het Markermeer. Er wonen ruim 17.500 mensen in de gemeente, verdeeld over ongeveer 7.700 huishoudens. Het is hier goed en gemoedelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog. Een open, landelijke en rustige omgeving, met uitzicht, ruimte, recreatieve mogelijkheden en kernen met hun eigen karakteristieken.

De gemeente als de tuin van de stad

Waterland onderscheidt zich door vijf kernprincipes die nieuwe ontwikkelingen moeten respecteren en versterken: historie, landschap en natuur, kleinschaligheid, sterke verbindingen met de stad, duurzaamheid en het beleven en respecteren van het water. Het buitengebied van Waterland is verdeeld in vier deelgebieden met elk hun eigen kwaliteiten.

- De veenweiden zijn open, groen, stil en natuurlijk met boeren.
- De Purmer is verworven land met bebouwing in lint en strakke sloten en dijken.
- Gouwee en Markermeer zijn een uitgestrekt vaarlandschap met diverse havens en dijken.
- Marken is een karakteristiek eiland met houten huizen op werven en een sterke gemeenschap.

Negen kernen met eigen karakteristieken (in volgorde van inwonersaantal)

- Monnickendam (9.440 inwoners) is de enige stad en tevens de grootste kern in de gemeente Waterland. Het heeft een historisch centrum met vele monumentale panden en een sfeervolle haven. De stad is levendig met een ruim aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Monnickendam heeft ook goede verbindingen met het openbaar vervoer, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is.
- Broek in Waterland (2.745 inwoners) is een pittoresk dorp met een authentieke uitstraling en een rijke geschiedenis. Het dorp wordt gekenmerkt door zijn prachtige boerderijen en bruggen. Broek in Waterland heeft een aantal kleine winkels en restaurants, maar het is vooral een plek om te genieten van de rust en de natuur. Het dorp ligt aan het water en heeft goede wandel- en fietsmogelijkheden.
- IJpendam (1.845 inwoners) is een gezellig dorp met een dorpsplein, een kerk en een aantal leuke winkels en restaurants. Het dorp heeft een landelijke uitstraling en is omgeven door weilanden en natuurgebieden. IJpendam is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt op korte afstand van Amsterdam.
- Marken (1.745 inwoners) is een voormalig eiland op het Markermeer. Pas in 1957 is een dijk aangelegd die het huidige schiereiland verbindt met het vaste land. Deze toeristische trekpleister staat bekend om de houten huizen op werven en de sterke gemeenschap met een lokale binding. Veel ouderen willen hier graag blijven wonen. En natuurlijk staat Marken bekend om de traditionele klederdracht. Het Markerborduurwerk dat op de kleding wordt toegepast is immaterieel erfgoed.
- Watergang (570 inwoners) is een klein en charmant dorpje met een paar historische panden en een kerk. Het dorp is omgeven door weilanden en water en biedt goede wandel- en fietsmogelijkheden. Watergang heeft weinig voorzieningen, maar ligt op korte afstand van Monnickendam en Amsterdam.



- Katwoude (335 inwoners) is een klein dorpje dat vooral bekend is vanwege de kaasboerderijen. Het dorp heeft weinig voorzieningen, maar ligt op korte afstand van Monnickendam en andere omliggende gemeenten.
- Zuiderwoude (320 inwoners) is een klein en idyllisch dorpje in het zuiden van de gemeente Waterland. Het ligt aan het water en wordt omringd door weilanden en natuurgebieden. Zuiderwoude heeft een aantal mooie historische panden en boerderijen. Er zijn geen voorzieningen.
- Uitdam (135 inwoners) is een rustig en klein dorpje aan het water en biedt een mooi uitzicht op het Markermeer. Het dorp heeft een aantal historische panden en boerderijen. Er zijn geen voorzieningen.
- Purmer (145 inwoners) is verdeeld over de gemeenten Purmerend, Edam-Volendam en Waterland met een paar historische panden en een kerk. Het ligt aan het water en biedt goede wandel- en fietsmogelijkheden.

Effect identiteit en ligging op toekomstige groei

Stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. De gemeente Waterland past in dit laatste plaatje. Een gemeente met veel grote eengezinswoningen, vaak in de koopsector. Met van oudsher veel gezinnen, waarvan in de loop van de jaren veel kinderen de gemeente hebben verlaten vanwege studie. Door haar ligging in de MRA is Waterland trouwens ook aantrekkelijk voor (welvarende) gezinnen en emptynesters uit de regio.

Door haar landelijke identiteit is de gemeente al vergrijst. Dit wordt versterkt, doordat de gemeente Waterland de afgelopen jaren weinig (betaalbaar) heeft kunnen bijbouwen: zo kwamen er nauwelijks woningen bij voor jongeren die wel willen blijven of willen terugkomen. De vraag is telkens hoe een gemeente goed kan zorgen voor de ouder wordende inwoner én tegelijkertijd aantrekkelijk blijft voor jongeren. **Want een zorgzame samenleving vraagt immers om een gevarieerde bevolkingssamenstelling: jong en oud.**

- De inwoners van Waterland zijn trots op de sterke sociale structuur, met een actief verenigingsleven en veel vrijwilligerswerk. Op sommige plekken is het nog een omgeving waarin jongere mensen een boodschap doen voor hun oudere buurman; een omgeving waarin mensen omzien naar elkaar. Een groot goed in een tijd waarin de (landelijke) overheid stuurt op 'langer thuis wonen', terwijl er op tal van plekken oplopende arbeidsmarkttekorten zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat.
- Uit de Primosbevolkingsprognose (zie Figuur 4) blijkt dat juist de gevarieerde bevolkingssamenstelling (qua leeftijd) de komende jaren verder onder druk komt te staan. Ook zien we tot 2030 nog een groei van 6% van het aantal huishoudens, maar daarna naar verwachting weer een kleine afname.
- In het kader van de uitvoering van de woonvisie heeft de gemeente Waterland inmiddels een stevig woningbouwprogramma liggen. Het is belangrijk om de komende jaren de effecten hiervan goed te volgen: welke woningen bouwen we voor wie, zorgt dit voor doorstroming van ouderen, ontstaat er ruimte voor jonge gezinnen, et cetera?



2.2 Opgaven wonen en zorg

Wonen en zorg: een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk

Vergrijzing zet ons zorgstelsel steeds meer onder druk en de kloof tussen een toenemende zorgvraag en beperkte capaciteit gaat groter worden. Ook in de gemeente Waterland zet de **vergrijzing** door.

- Veel **ouderen** leven gelukkig steeds langer een gezond en betekenisvol leven.
- Er zijn ook oudere mensen (en die groep groeit) die niet enkel langer thuis wonen, maar ook vaker alleen.
- Eenzaamheid en andere sociaal psychische problematiek worden meer waargenomen.
- Omdat het aantal ouderen toeneemt, stijgt logischerwijs het aantal mensen met chronische aandoeningen die een beperking vormen bij de dagelijkse activiteiten.
- Ook het aantal mensen met dementie neemt toe. De juiste zorg thuis kan niet altijd worden gewaarborgd, waardoor de behoefte aan verpleeghuiszorg of andere vormen van beschermd wonen toeneemt.

Wie gaat er straks voor opa en oma zorgen?

“De dochter van een 89-jarige patiënte belt. Haar dementerende moeder, die met hulp van thuiszorg en mantelzorg nog zelfstandig woont, gaat de afgelopen maanden achteruit. Ze wordt opstandig en achterdochtig. Eergisteren werd ze in pyjama twee straten verderop gevonden. De afgelopen week stichtte ze vijfmaal brand in de keuken. Ze kan niet meer alleen zijn... De huisarts belt en belt. Ze voelt zich machteloos en moedeloos worden. De zorgverzekeraar zoekt mee. Van Groningen tot Zeeland, van Den Helder tot Maastricht. Geen bed. De dochter vraagt vertwijfeld: ‘Maar dit... kan toch niet?’ Noodgedwongen meldt zij zich af op werk om 24/7 bij haar moeder te blijven. Maar voor hoelang?

(Bron: column van Danka Stuijver, Volkskrant)

Ook **bijzondere zorgdoelgroepen** vragen aandacht: mensen met psychische kwetsbaarheid, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. **De aantallen zijn kleiner; de opgaven niet minder urgent.**

Onderzoek: een bouwsteen voor de visie

Een belangrijke bouwsteen van deze visie is een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave op het terrein van wonen met zorg voor ouderen en bijzondere zorgdoelgroepen tot 2030 met een doorkijk naar 2040. Het raakt ook de vraag hoe je een fijne en gezonde woonomgeving realiseert met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid. Het woonzorglandschap in de gemeente Waterland is in kaart gebracht met behulp van acht onderdelen die onder andere betrekking hebben op de afstand tot voorzieningen, groenkwaliteit en vrijwilligers. Springco en Atrivé hebben dit onderzoek samen uitgevoerd. In deze paragraaf treft u een weergave aan van de belangrijkste opgaven:

- Woonzorgbehoefte senioren en overschotten/tekorten 2030 en een vooruitblik naar 2040.
- Woonzorgbehoefte bijzondere doelgroepen en overschotten/tekorten 2030 en een vooruitblik naar 2040.
- Woonwensen van de verschillende doel(aandachts)groepen.
- Woonzorglandschap: welke kernen vragen (extra) aandacht.



Definities groep ouderen

- Senioren: in dit onderzoek gaan we uit van **alle huishoudens ouder dan 55 jaar**. Deze groep senioren kunnen we opdelen in emptynesters en ouderen.
- Emptynesters: de emptynesters zijn huishoudens met een **leeftijd tussen 55 en 75 jaar**. We noemen dit emptynesters, al hebben niet alle huishoudens kinderen. Deze groep is op dit moment (vaak) niet zorgbehoevend, een deel is al wel bezig met hun toekomstige woonsituatie.
- Ouderen: dit is de groep huishoudens met een **leeftijd ouder dan 75 jaar**. In deze groep stijgt de zorgbehoefte.

Woonzorgaanbod senioren

Het zorgstelsel (o.a. rondom ouderenzorg) is een complexe zorgboom met diverse geldstromen en allerlei schotten daartussen. Een voorbeeld: wijkverpleging voor ouderen met dementie die thuis wonen valt onder de Zorgverzekeringswet (Zvw). Een verpleeghuis onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Een traplift of ondersteuning bij het huishouden valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Zowel ouderen als zorgverleners worden regelmatig 'narrig' van deze schotten, omdat het nauwelijks valt uit te leggen (andere criteria, andere loketten) en samenwerking een effectieve aanpak soms in de weg staat. Zo kan een zorginnovatie de ene partij een besparing opleveren, terwijl de innovatie een andere partij geld kost en die ontvangt niet de opbrengst. Deze systeemwerkelijkheid is een opgave op zich voor gemeenten, zorgpartijen en zorgkantoor; het vraagt een (systeem)verandering op rijksniveau.

In het kader van de Woonzorgvisie Waterland heeft bovenstaande consequenties voor de wijze waarop we de mismatch aan woonvormen in beeld (kunnen) brengen. Om de situatie in de gemeente Waterland toch te kunnen kwantificeren, hanteert Springco een vierdeling (zie ook Figuur 6).

2.2.1 De kwantitatieve opgave door vergrijzing

Wijk	Aantal huishoudens		Aantal huishoudens 55-74 jaar		Aantal huishoudens 75+ jaar		Aantal levensloop bestendige woningen		Aantal potentieel levensloop bestendige woningen		Aantal woonboten	
	N	N	%	%	%	N	N	%	N	N	%	N
Monnickendam	4310	2550	59%	41%	19%	20	2740	64%	40			
Katwoude	110	50	45%	36%	18%	<5	100	91%	<5			
Marken	870	550	63%	46%	18%	40	380	44%	<5			
Broek in Waterland	1350	770	57%	39%	19%	10	940	70%	70			
Ilpendam	790	460	58%	44%	14%	10	580	74%	10			
Watergang	250	110	44%	32%	8%	<5	170	68%	20			
Gemeente Waterland	7680	4490	58%	41%	18%	80	4910	64%	140			

Figuur 3 Verhouding tussen oudere huishoudens en levensloopbestendigheid van de voorraad; bron EDM (2022), BAG (2022) en CBS (2022), bewerking door Springco

Gemeente Waterland: bijna 60% van de huishoudens is 55 jaar en ouder

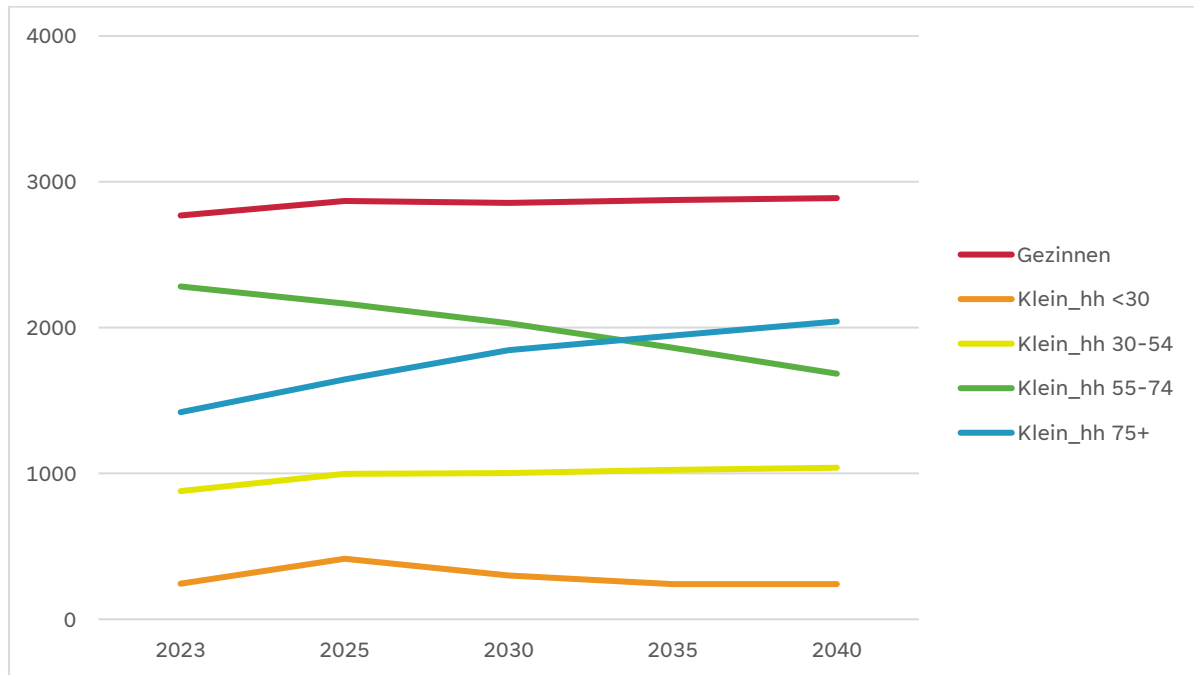
Op dit moment wonen er circa 4.500 huishoudens ouder dan 55 jaar in de gemeente Waterland: dat is een kleine 60% van alle huishoudens in de gemeente. Dit is in Noord-Holland 44% en in Nederland 47%.

- In Figuur 3 zien we dat vooral **Marken** al sterk vergrijsd is. Maar ook Monnickendam, Ilpendam en Broek in Waterland kennen veel emptynesters. Veel huishoudens wonen op dit moment nog zonder zorgvraag in hun huidige woning, maar tot 2040 zal de vraag naar zorg en/of zorgwoningen toenemen. Of een woning gemakkelijk aan te passen is aan die nieuwe situatie hangt af van grootte en bouwperiode. Doordat er in de gemeente veelal grotere



woningen staan, is **een groot deel potentieel levensloopbestendig**. Op Marken is dat aanmerkelijk minder.

- Wanneer we inzoomen op de groep ouderen (75-plussers) dan zien we dat de verwachting is dat deze groep met 44% gaat groeien.



Figuur 4 Ontwikkeling van de verschillende huishoudentypes; bron ABF (2022), bewerking door Springco

Vraag senioren:

Segment		Mismatch								
		Voorraad	Vraag	Aanbod	Mismatch	Mismatch 2030	Mismatch 2040	Vraag 55-74	Vraag 75+	
Huur	EGW	<€808	990	30	130	100	45	45	2%	6%
		€808-€950	100	85	15	-70	-25	-25	8%	6%
		>€950	260	25	35	10	-15	-15	0%	6%
	MGW	<€808	750	25	110	85	-5	-30	0%	0%
		€808-€950	20	45	5	-40	-55	-55	8%	22%
		>€950	160	45	25	-20	-50	-45	2%	6%
Koop	EGW	<€255k	100	125	10	-115	-85	-80	10%	6%
		€255k-€355k	385	75	45	-30	-95	-85	6%	6%
		€355k-€425k	780	75	90	15	-20	5	8%	0%
		>€425k	3910	185	440	255	255	400	19%	6%
	MGW	<€255k	20	55	5	-50	-75	-75	8%	11%
		€255k-€355k	80	40	10	-30	-50	-45	8%	6%
	€355k-€425k	20	20	5	-15	-25	-20	4%	0%	
	>€425k	105	85	15	-70	-85	-80	15%	22%	
Totaal		7680	915	940	25	-285	-105	100%	100%	

Figuur 5 Verhouding vraag en aanbod tussen de verschillende woningsegmenten; bron EDM (2022), BAG (2022), CBS (2022) en WoON (2021), bewerking door Springco

Op basis van de woonvoorkeuren uit het WoON (2021), de demografische prognose van het ABF (2022), de huidige woningvoorraad en een raming van de woningproductie op nationaal niveau, is een inschatting van de mismatch gemaakt. Figuur 5 is vooral bedoeld om een indruk te krijgen van de **vraag van senioren**: wat wensen mensen?

- We zien een **theoretisch** overschot aan grondgebonden koopwoningen. Dat komt, omdat veel oudere huishoudens wonen in een grote (duurdere) eengezinswoning, terwijl jongere huishoudens vooral een betaalbare woning zoeken. We schatten in dat in werkelijkheid, wanneer ouderen hun woning achterlaten, dit wordt opgevuld door huishoudens vanuit Waterland en daarbuiten.



- Verder zien we vooral een vraag ontstaan naar de duurdere gelijkvloerse woningen, zowel koop als huur. Die vraag is het grootste onder de 75-plussers. Huur en koop zijn (deels) communicerende vaten: als er meer koop beschikbaar komt, daalt de vraag naar huur vaak (kooptraditie in meer landelijke gebieden).
- Het goede nieuws is dat de gemeente Waterland veel appartementen in haar bouwprogramma heeft zitten, vooral in het Galgeriet. Daarnaast wil de gemeente ook nog diverse locaties tot ontwikkeling brengen waar planvorming nog moet starten. Een belangrijke vraag is hoe zich dit verhoudt tot de gewenste verdeling over de kernen.
- De plancapaciteit van de gemeente waarvan bekend is wat er komt (type en prijs) sluit goed aan op de kwalitatieve behoefte aan eengezinswoningen en appartementen, zoals berekend door Springco en de nieuwe kaders vanuit het Rijk. De gemeente Waterland maakt zich er hard voor om toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur (nu circa 24%). Inzet van de gemeente is om van alle nieuwbouwwoningen minimaal 30% te ontwikkelen als sociale huurwoning.

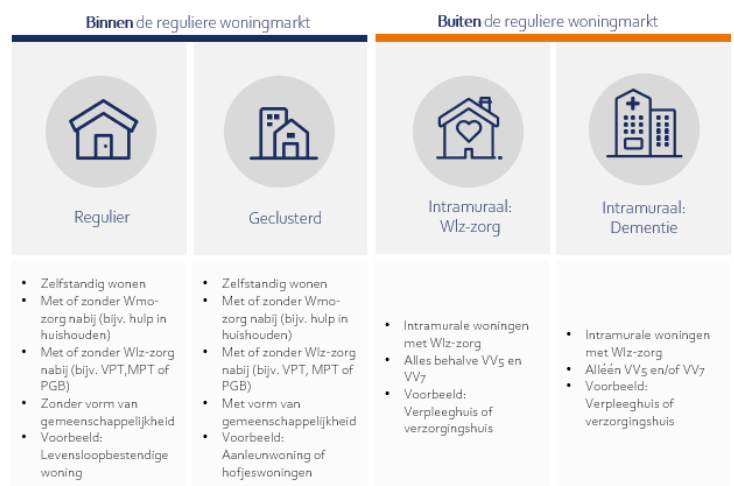
Vraag & aanbod senioren: vierdeling woningtypes

Huishoudens kunnen een vraag uitoefenen naar een **reguliere of geclusterde woning**, wanneer zij niet of beperkt zorgbehoevend zijn. Wanneer een huishouden een indicatie ontvangt voor Wlz-zorg, dan oefenen zij veelal een vraag uit naar een woning **buiten de reguliere woningmarkt** (bijvoorbeeld een verpleeghuis). Dit wil echter niet zeggen dat deze vraag daadwerkelijk buiten de woningmarkt wordt opgelost. Zo wordt er steeds vaker een VPT (Volledig Pakket Thuis) of MPT (Modulair Pakket Thuis) verleend, waarmee een huishouden de Wlz-zorg binnen de huidige woning of een geclusterde woonvorm kan ontvangen.

De **realiteit** ligt nog een stuk **complex**. Zo zullen er geclusterde woningen zijn die alléén geschikt zijn voor Wmo-zorg of juist alleen voor Wlz-zorg, maar ook intramurale zorg kan in geclusterde woonvormen worden geleverd. In werkelijkheid overlappen de woonvormen dus met elkaar.

Om de situatie in de gemeente Waterland toch te kunnen kwantificeren, hanteert Springco een **vierdeling** (zie ook Figuur 6). Het levert tot 2030 het volgende beeld op:

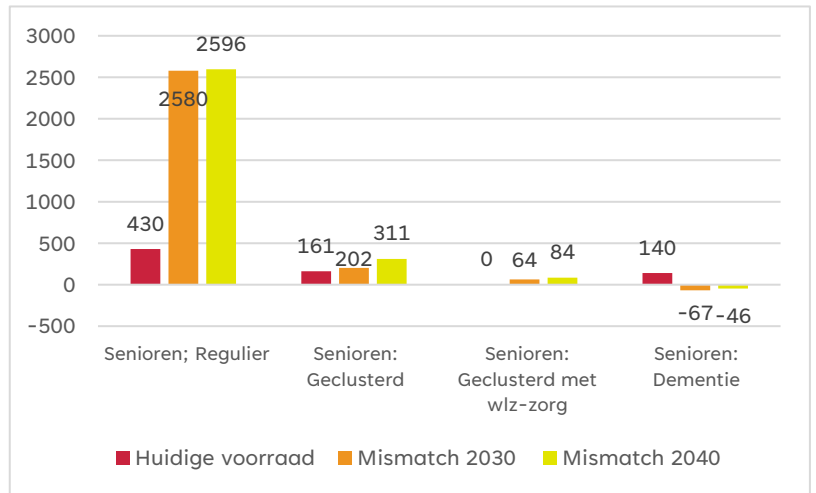
- Het verwachte tekort aan **reguliere woningen** bedraagt circa **2.580** woningen. Naar 2040 groeit het verwachte tekort met circa 20 woningen.
- Het verwachte tekort aan **geclusterde woonvormen voor senioren** bedraagt circa **200 woningen**. Naar 2040 groeit het tekort met circa 100 woningen.
- Er is een tekort van **circa 65 geclusterde woonvormen met Wlz-zorg**. Naar 2040 groeit het tekort met 20.



Figuur 6 Vierdeling in de woonzorgvormen voor senioren; bron Springco 2022



- Voor de groeiende groep ouderen met dementie zijn er potentieel voldoende woningen door de aanwezigheid van het verzorgingstehuis Eveen. Aangezien niet alle plekken in het verzorgingstehuis gericht zijn op psychogeriatrische zorg, kan hier ook een deel van het tekort in geclusterde woonvormen worden opgevangen.
- De meeste huishoudens willen thuis blijven wonen. De vraag is wel of er in de toekomst voldoende zorgpersoneel is om thuiszorg te leveren als dat nodig is. Ook zijn er dan aanpassingen aan de woningen noodzakelijk.



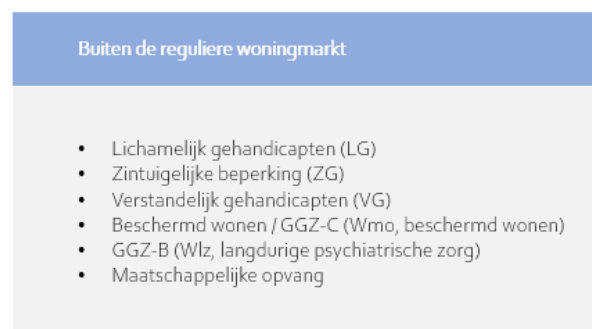
Figuur 7 Huidig aanbod en tekort aan woonzorgvormen voor senioren richting de toekomst; bron CBS (2022), ABF (2022) en Alzheimer Nederland (2022), bewerking door Atrivé en Springco

De uitdaging is om de juiste woningen op de juiste plek te realiseren. Het programma van woningbouwlocatie Galgenriet ligt al vast; dit biedt kansen voor senioren die zelfstandig in een levensloopbestendige woning willen wonen. Voor de geclusterde woonvormen is een zoektocht naar locaties nodig. De gemeente heeft nog veel zachte plancapaciteit.

2.2.2 De kwantitatieve opgave bijzondere doelgroepen

Naast de grote groep senioren, wil de gemeente Waterland ook inzicht in de toekomstige opgave van bijzondere doelgroepen. In het kader van dit onderzoek is er gekeken naar zes doelgroepen (zie Figuur 8).

- Op dit moment fungeert **de gemeente Purmerend** als **centrumgemeente** voor de gemeente Waterland. De consequentie hiervan is dat de betreffende doelgroepen nu vooral in Purmerend wonen. Bijzondere aandacht vraagt beschermd wonen. Voor mensen die vanwege psychische kwetsbaarheid niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht of ondersteuning zijn er beschermd wonen-vormen. Voor een deel van de doelgroep is ‘beschermd wonen’ een opstap (terug) naar zelfstandig wonen. Anderen blijven hun leven lang in een beschermde woonvorm wonen. Sinds 2022 krijgen alle gemeenten een vast budget voor beschermd wonen. Voor het opnemen van mensen uit andere gemeenten worden zij niet gecompenseerd. Tussen gemeente Purmerend en gemeente Waterland zijn hierover afspraken gemaakt, waarbij Purmerend een financiële compensatie krijgt. Gemeente Waterland staat voor de vraag in hoeverre en onder welke voorwaarden zij een rol wil spelen in de opvang van bijzondere doelgroepen in de eigen gemeente.
- Vooral kleinere gemeenten ontberen de schaal om zelf te voorzien in een breed aanbod van beschermd wonen. Sommige gemeenten laten dit om die reden liggen bij de centrumgemeente. Anderen proberen ook in te zetten op meer ambulante begeleiding in de gemeente van herkomst.



Figuur 8 Categorieën van bijzondere doelgroepen; bron Springco (2022)



- De uitstroom uit Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang vraagt dat zelfstandige woningen voor deze mensen beschikbaar zijn. Mensen die uitstromen hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen en hebben een betaalbare (huur)woning in nabijheid van voorzieningen nodig.
- Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

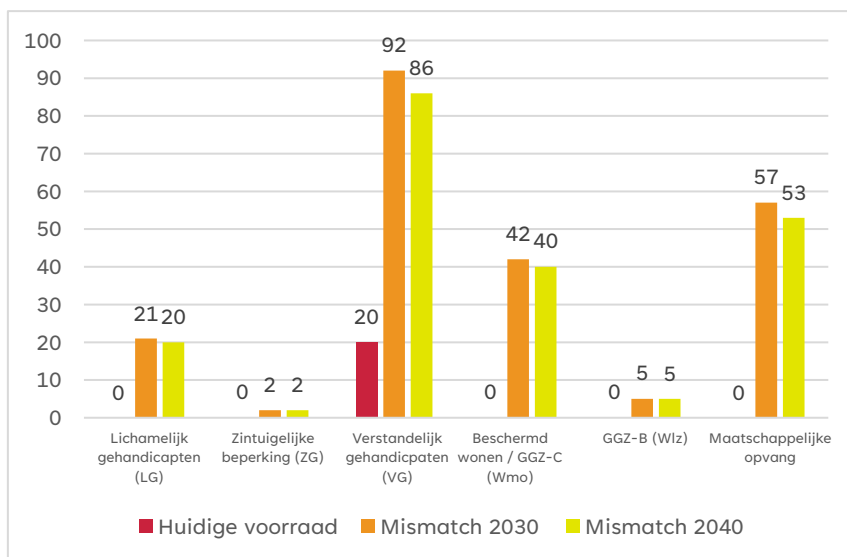
Vraag en aanbod (zorg)woningen

Voor de vraag naar (zorg)woningen vanuit de bijzondere doelgroepen kijken we naar verschillende cijfers. Voor de lichamelijk en verstandelijk gehandicapten gebruiken we indicatiecijfers van het CBS (2022). Voor de GGZ-C- en GGZ-B-groep zijn geen indicatiecijfers bekend. Om die reden hanteert Springco het prevalentiecijfer CBS (2022). Dit cijfer geeft de kans dat iemand binnen een huishouden binnen de zorggroep valt. Voor de jeugdzorg en uitstromers uit de jeugdzorg weten we geen indicaties of prevalentiecijfer. Voor de situatie in 2030 gebruiken wij het huidige aanbod inclusief de wachtlijst.



Het levert het volgende beeld op:

- Voor alle doelgroepen samen is het verwachte tekort tot 2030 circa 220 woningen. We zien naar 2040 een lichte afname.
- Het grootste tekort ontstaat naar verwachting voor **mensen met een verstandelijke beperking: circa 90**. Dit is ook het segment waarin de gemeente een woonvorm met 20 eenheden aanbiedt in Monnickendam. Ook is er een intentieovereenkomst getekend voor 18 wooneenheden op het Galgeriet voor jongvolwassenen met een autisme spectrum stoornis.
- Op dit moment is niet bekend hoe groot uit de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang is. Mensen die uitstromen komen in aanmerking voor een urgentieverklaring (Huisvestingsverordening). De gemeente heeft de afgelopen jaren 1 verzoek voor een urgentieverklaring ontvangen (specifiek vanuit beschermd wonen). De vraag is nog in hoeverre mensen wel weten dat ze hier recht op hebben wanneer ze nog ingeschreven staan in de gemeente.



Figuur 9 Huidig aanbod en tekort aan woonvormen voor bijzondere doelgroepen richting de toekomst; bron CBS (2022), ABF (2022) en Alzheimer Nederland (2022), bewerking door Atrivé en Springco



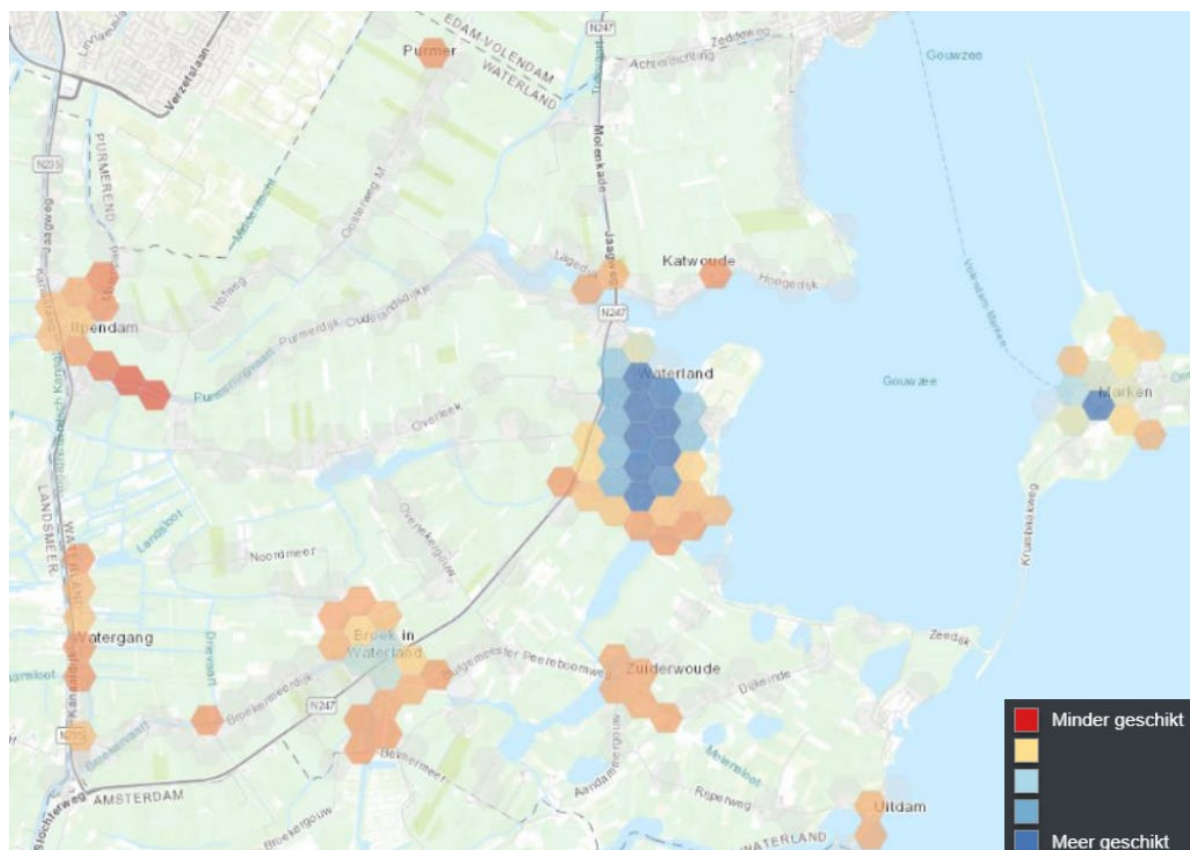
2.2.3 De kwalitatieve (gebiedsgerichte) opgave

Aantrekkelijke woonomgeving: woonzorglandschapsscore

De woonomgeving is een belangrijke overweging voor zorgbehoevenden bij het maken van een keuze voor een nieuwe woning. De ideale woonomgeving voor zorgbehoevenden noemen wij het **woonzorglandschap**. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving hangt af van verschillende factoren en sommige factoren zijn belangrijker dan anderen. In Figuur 10 staan de acht onderdelen die zijn meegenomen in het bepalen van het ideale woonzorglandschap voor zorgbehoevenden in de gemeente Waterland. Hierbij tellen de afstand tot supermarkten, OV-haltes en zorgvoorzieningen extra zwaar mee. Hoe hoger de score van het woonzorglandschap, des te aantrekkelijker de woonomgeving voor zorgbehoevenden.



Figuur 10 Indicatoren woonzorglandschap; bron Springco (2022)



Figuur 11 Geschiktheid van het woonzorglandschap in de verschillende kernen; bron Springco (2022)

Als we inzoomen op de woonzorglandschapsscore voor de gemeente Waterland, dan zien we dat:

- Het centrum van Monnickendam hoog scoort ten opzichte van de omgeving. Dit is niet vreemd, aangezien hier veel voorzieningen aanwezig zijn. Het woonzorglandschap is hier geschikt voor senioren.

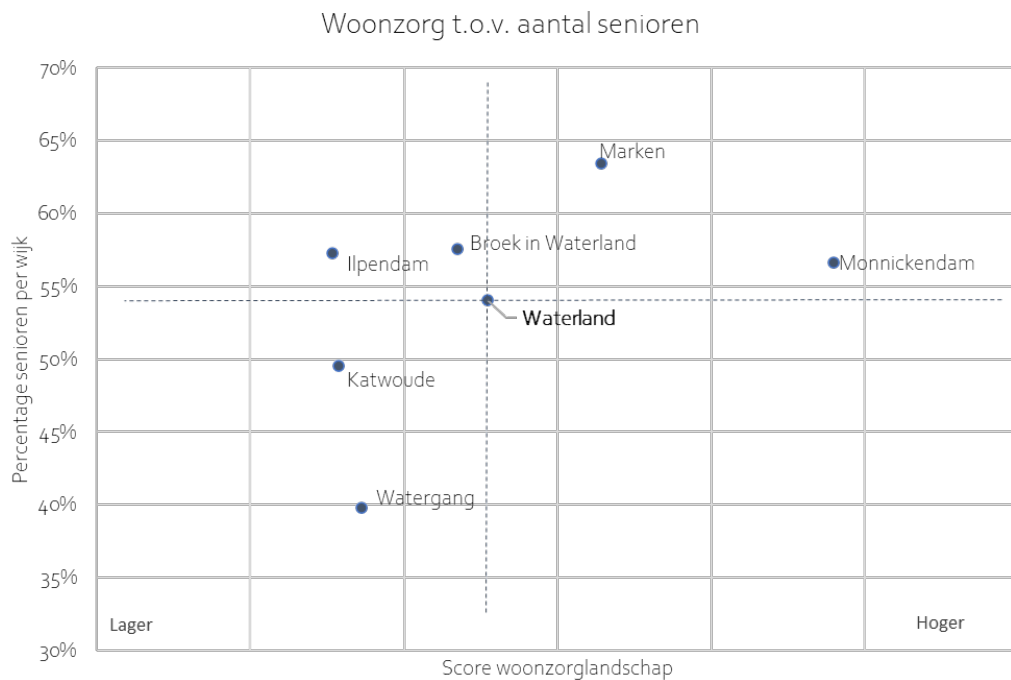


- Ook het centrum van Marken hoog scoort.
- Het centrum van Broek in Waterland redelijk geschikt is.
- We laag scorende gebieden veelal aan de randen van kernen en in de kleine kernen zien. Deze gebieden hebben een grotere afstand tot voorzieningen en zijn daarnaast ook minder goed met het openbaar vervoer te bereiken. Vaak zien we dat de kwaliteit van groen hier een hogere score krijgt.

Verbeteren woonzorglandschap: strategie voor sturing

De gemeente Waterland realiseert zich maar al te goed dat toegang tot goede voorzieningen en zorg in de wijk een steeds groter aandachtspunt wordt. Steeds meer ouderen en andere groepen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen, ook mensen met een zwaardere zorgbehoefte. Met de veranderingen in de zorg en het toenemende tekort aan zorgpersoneel is het nog belangrijker om de mogelijkheid te hebben om op elkaar terug te kunnen vallen.

Om invulling te geven aan het woonzorgbeleid kan de woonlandschapsscore gebruikt worden om tot een strategie voor sturing te komen. Hiervoor is per kern de woonzorglandschapsscore afgezet tegen het aantal senioren. Wanneer we kijken naar de kernen met gemiddeld meer senioren (boven het gemiddelde van Waterland), dan zien we dat:



Figuur 12 Strategie voor sturing; bron CBS (2022) en Springco (2022)

- Het woonzorglandschap in Marken en Monnickendam al goed scoort.
- Verbeteringen nodig zijn in Ilpendam en in mindere mate Broek in Waterland om ervoor te zorgen dat senioren hier gelukkig kunnen blijven wonen naarmate hun leeftijd stijgt.
- In de kernen met gemiddeld minder senioren (Watergang en Katwoude) moet het woonzorglandschap eerst worden verbeterd, voordat het aantrekkelijker kan worden voor senioren om zich hier te gaan vestigen. De vraag is of dit haalbaar en effectief is; ook in het licht van het feit dat zorgorganisaties aangeven dat geclusterde woonzorgconcepten een bepaalde omvang vragen en idealiter landen op plekken waar het woonzorglandschap geschikt is. Zie ook het kader op de volgende pagina met de uitkomsten van het werkatelier met maatschappelijke partners.



Avond van het Vraagstuk: aanbevelingen

De gemeente Waterland heeft een Avond van het Vraagstuk georganiseerd met haar partners. Door de diverse samenstelling zijn er veel verschillende perspectieven belicht en ontstonden er mooie gesprekken. Iedereen keek terug op een zeer geslaagde ontmoeting. Naast de uitwisseling van (inhoudelijke) beelden & aanbevelingen, was vooral ook de ontmoeting van grote waarde. Er zijn volop kaartjes uitgewisseld met als doel nadere kennismakingen.

Enkele aanbevelingen uit de Avond van het Vraagstuk:

1. Zet in op de grotere kernen en benut kansen in de omgeving van bestaande zorgvoorzieningen. Een passend woonzorglandschap met (bijvoorbeeld) voldoende eerstelijnsvoorzieningen (zoals een huisarts) is een randvoorwaarde.
2. Benut nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw en transformatie. Het Galgeriet biedt een geweldige kans.
3. Mensen houden elkaar vitaal; we hebben er dus belang bij meer geclusterde woonvormen te realiseren.
4. De scheidlijnen tussen zorgdoelgroepen en woonzorgvormen zijn fluïde (ook al zijn de geldstromen in ons systeem dat niet altijd). Realiseer woonzorgvormen vanuit dit perspectief: met en zonder zorg en met een mix van doelgroepen (jong en oud, maar ook mix senioren en bijzondere doelgroepen) is belangrijk. Creëer 'trappen' van woonzorgvormen.
5. Vitale senioren vormen in het algemeen een kritische groep woonconsumenten. Betrek hen in een zo vroeg mogelijk stadium van ontwikkeling; dat creëert community building.
6. Creëer vooral doorstroming door juiste woonzorgproducten te bieden (met eventueel aanvullende maatregelen).
7. Benut kansen inzet van domotica; het kan menskracht in ondersteuningsbehoefte verminderen.

De opgave voor bijzondere doelgroepen is vooral een kwalitatieve opgave. De gemeente staat voor de keuze of zij deze taak bij de centrumgemeente Purmerend laat liggen of hier zelf invulling aan gaat geven. Meerdere partners geven aan dat wonen in de nabijheid van familie en vrienden én in de eigen omgeving van grote waarde kan zijn voor mensen die meer kwetsbaar zijn: of dat nu is vanwege psychische kwetsbaarheid of verstandelijk of lichamelijk is dan minder belangrijk. De vraag is of de gemeente voor alle bijzondere doelgroepen voldoende kennis in huis heeft om de goede randvoorwaarden te creëren. Op gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen is dat niet zo. Ook de omvang van de gemeente Waterland is zodanig klein dat het lastig is om zelf te voorzien in een breed aanbod van beschermd wonen.



3 Missie & visie

3.1 Waterland: de tuin van de stad

Met de bril van de woonzorgvisie op herkennen we het belang van de uitgangspunten die in de omgevingsvisie omschreven staan als de tuin van de stad. Uitgangspunten van deze positie zijn het **behoud van de eigen unieke identiteit** met daarbij het bieden van aandacht voor de **sterke onderlinge band met de stad**. De volgende kernkwaliteiten bieden ons de mogelijkheid om deze unieke positie in onze regio in te nemen:

- landelijk gebied met veel mogelijkheden om te genieten van de natuur
- uitstekende verbinding met het omliggende stedelijk gebied
- rustige omgeving als tegenhanger van de massale grote stad
- open cultuur waarin men nog naar elkaar omkijkt
- ruimte om te recreëren om lichaam en geest gezond te houden.

In het kader van deze woonzorgvisie handelen we vanuit de volgende waarden

Inclusief: iedereen heeft recht op een fijne woonplek. Het maakt daarbij niet uit of iemand zelfstandig, in een collectieve woonvorm of in een intramurale omgeving woont: in alle situaties is het een thuis van iemand. Een thuis -met zorg en begeleiding op maat als dat nodig is- is dé springplank voor mensen.

Autonoom: wij willen dat mensen keuzemogelijkheden hebben, omdat de woonwensen zeer divers zijn. Er zijn ouderen die graag met gelijkgestemden een gemeenschap willen vormen. Weer anderen willen juist in een omgeving wonen met mensen van verschillende leeftijden en achtergronden. En nog weer anderen willen graag zelfstandig wonen met wat meer veiligheid en zekerheid. Ook voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, is het behoud van autonomie over het eigen leven belangrijk, zo lang en zo veel als dat mogelijk is met hulp van professionals en hun eigen sociale netwerk.

Mentaal en fysiek gezond: veel onderzoek heeft al aangetoond dat sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd, en zelfs voor de lichamelijke gezondheid en de levensduur van mensen. Dit vraagt een blijvende inzet van inwoners, gemeente en partners. Idealiter stimuleert ons woonzorglandschap een gezonde leefstijl en verbinding tussen mensen.

Onze missie in deze woonzorgvisie

”We gaan voor een zorgzame samenleving en beweegvriendelijke leefomgeving die aantrekkelijk is voor jong én oud. Samen met onze maatschappelijke partners ondersteunen wij inwoners met een zorgbehoefte, waar dat nodig is, om gelukkig te wonen en te leven in een passend woonzorglandschap.”

Vanuit de bovenstaande waarden en missie werken wij aan vijf richtinggevende uitgangspunten. Samen vormen ze onze visie:

1. We gaan groeien.
2. We zetten in op vitale kernen.
3. We stimuleren een divers woonzorglandschap.
4. We creëren randvoorwaarden voor inclusiviteit.
5. We organiseren passende dienstverlening, zorg en ondersteuning.



3.2 Vijf richtinggevende uitgangspunten

Hieronder werken we elk uitgangspunt uit. We starten telkens kort met een introductie van het thema. Vervolgens staat zo concreet omschreven wat we willen bereiken en wat we gaan doen.

Uitgangspunt 1: Waterland groeit

Als gemeente zetten we in op een groei van onze woningvoorraad tot circa 9.000 woningen in de komende 10 jaar. Veel van de woningbouwlocaties zijn bekend en bieden mooie kansen. De vraag is vooral nog voor wie we gaan bouwen. Door te kiezen in wat we bouwen, bepalen we grotendeels ook zelf voor wie we bouwen.

We bieden ruimte aan woonzorgvormen voor ouderen én realiseren ook voor starters en jonge gezinnen om de vergrijzende populatie te compenseren.

Wat willen we bereiken?

- We zorgen waar mogelijk voor minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten, zodat ook mensen met een lager inkomen behouden blijven voor onze gemeente. Ook zien we in de hedendaagse maatschappij dat ook zorgpersoneel steeds vaker is toegewezen op een sociale huurwoning of betaalbare woning. Zo maken we het dus aantrekkelijk voor zorgpersoneel om in onze gemeente te wonen en te werken.
- De eerste grote locatie waar 700 nieuwbouwwoningen op de planning staan is het Galgeriet.
- Kijkend naar de behoefte van de huidige populatie binnen de gemeente is er voornamelijk een tekort aan appartementen, zowel huur als koop. Ook aan goedkope eengezinswoningen in de koopsector is behoefte.
- We denken niet alleen maar aan bouwen, maar kijken ook naar bestaande gebouwen die nu leegstaan (of vrijkomen) en die we geschikt kunnen maken voor starterswoningen en **woningen voor kleine huishoudens**.
- We faciliteren initiatieven vanuit de gemeenschap op het gebied van collectieve woonvormen zoals CPO's en andere bewonersinitiatieven. Ook zetten we in op bewustwording om dergelijke initiatieven te stimuleren. Uitgangspunt is dat initiatieven leiden tot een hogere omgevingskwaliteit en bijdragen aan het collectieve welzijn van de inwoners:
 - wanneer initiatieven bijdragen aan het versterken van bestaande kernkwaliteiten, denken en werken we als gemeente zoveel mogelijk mee
 - wanneer initiatieven niet leiden tot het versterken van de kernkwaliteiten, kijken we samen hoe dat wel kan
 - elke gebiedsontwikkeling moet leiden tot nieuwe gebiedskwaliteiten en het versterken van bestaande structuren (woningen liggen altijd aan openbaar gebied).

Uitgangspunt 2: we zetten in op vitale wijken met jong & oud

In de toekomst zijn inwoners van Nederland nog meer dan nu aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo'n samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingssamenstelling in onze kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar.

Idealiter zouden we in elke kern de mogelijkheid bieden toe te voegen wat nodig is. Naarmate de **omvang** van een **kern** afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus.

Geclusterde woonvormen met zorg hebben een **bepaalde schaal nodig** om duurzaam toekomstbestendig te zijn.

- Een organisatie als Woonzorg Nederland gaat uit van een



minimale schaal van 40 eenheden, een organisatie als Buurtwonen van een minimum van 24 wooneenheden. Ze kijken daarin ook naar de het aantal inwoners van een kern, nu en in de toekomst. In het algemeen geldt dat kernen met minder dan 2.000 inwoners te risicovol worden geacht om in te investeren.

- Het ligt voor de hand om die woonvormen (mits er interactie nodig is met de omgeving) vooral toe te voegen in grote kernen vlakbij voorzieningen.

Afwegingen kernen

- De uitdaging is om in de hoofdkern **Monnickendam** een meer divers woonzorgaanbod te creëren (ook met geclusterde woonvormen met Wlz-zorg). In Galgriet komen appartementen voor senioren die zelfstandig kunnen en willen wonen. Dat betekent dat er nog een zoekopdracht ligt voor locaties die geschikt zijn voor geclusterde woonvormen.
- Ook in de grote kern **Broek in Waterland** ligt het voor de hand te zoeken naar kansen voor **geclusterde woonvormen met zorg**. Door hier ook nieuwe woonvormen voor senioren toe te voegen in de eigen woonomgeving komen er ook woningen vrij voor jongere huishoudens (mits de prijzen passend zijn).
- Een dilemma vormen de middelgrote kernen **IJpendam en Marken**. De lokale binding is hier groot. Het belang om te bouwen voor jong en oud ook. Idealiter ontstaan ook hier geclusterde woonvormen met zorg. Het inwoneraantal maakt het voor ontwikkelaars en zorginstellingen wel een meer risicovolle (in financiële zin) investering. Toch gaan we als gemeente dit gesprek aan met ontwikkelaars, zorgpartijen en eilandraad/dorpsraad. Eventueel kan zelforganisatie, via bijvoorbeeld een zorgcoöperatie, interessant zijn. **Geclusterde woonvormen zonder zorg** zijn hier zeker mogelijk (mits er locaties zijn). Dit kunnen **grondgebonden woningen in een hofje** zijn of appartementen in een seniorenwoonvorm.
- Het ligt niet in de lijn der verwachting dat corporaties en ontwikkelaars investeren in geclusterde woonvormen in de **kleine kernen Katwoude, Purmer, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude**. Per kern is het **maatwerk** nodig om te kijken welke kansen er liggen, zoals transformatie van grote panden, meergeneratie wonen en benutten mogelijkheden **(pre)mantelzorgwoningen**. Het vraagt ook van inwoners bewustwording om tijdig na te denken hoe zij oud willen worden in een omgeving zonder (zorg)voorzieningen. Voor elkaar zorgen biedt kansen en kent vanzelfsprekend grenzen (instrument en dialoog van dorpsvisies kunnen helpen).
- Notabene: **woonvormen voor mensen met dementie** kunnen wellicht verder van voorzieningen afliggen; ook het buitengebied biedt kansen (transformatie boerenerven).

Uitgangspunt 3: we stimuleren een divers woonzorgaanbod

Het aantal 'oudere ouderen' in de gemeente gaat de komende jaren sterk stijgen: een groep met een diversiteit aan woonwensen en grote verschillen in zorgbehoefte. Dit geldt ook tussen verschillende leeftijdsgroepen: 75-plussers hebben aanmerkelijk meer zorg nodig dan ouderen van 65 tot 75 jaar. Ook naar sociaaleconomische kenmerken van ouderen is er sprake van ongelijkheid wat betreft de zorgbehoefte: arme en praktisch opgeleide ouderen hebben een lagere levensverwachting en meer ongezonde jaren in het verschiep. Voor al deze mensen is het daarom nodig een zo divers mogelijk woningaanbod te creëren.

Woonbehoefte ouderen met een zorgvraag

We onderscheiden vier basisvormen voor het wonen:

1. Regulier wonen
2. Levensloopgeschikt wonen
3. Geclusterd wonen, al dan niet met zorgondersteuning in de nabijheid
4. Institutionele 24-uurszorg in een verpleeghuis.



- Een **levensloopgeschikte woning** is een woning die voor alle levensfasen geschikt is. Ouderen kunnen hier blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen (zonder traplopen door alle primaire vertrekken op één woonlaag of met een lift bereikbaar). Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows/rug-aan-rug-woningen, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/ buurt- en dorpscentra.
- Het **geclusterd wonen** (woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar die door ontwerp en inrichting een gevoel van veiligheid en geborgenheid bieden en mogelijkheden bieden voor onderling contact) krijgt op dit moment veel aandacht. De kosten van institutionele 24-uurszorg en het beroep op de zorgcapaciteit zijn hoog. En zorgverlening in verspreid liggende zelfstandige woningen is kostbaar en lang niet altijd mogelijk. Geclusterde woonvormen kunnen een optimum vormen tussen de behoefte aan zelfstandig thuis wonen, behoefte aan gemeenschapszin, het tegengaan van vereenzaming en (toenemende) zorgverlening tot aan 24-uurszorg. Het gaat om geclusterde woonvormen zonder zorg en met Wlz-zorg. Denk aan Knarrenhof, de Herbergier (een niet-institutionele 24-uurszorg voor PG-patiënten). Bij een voldoende omvang kan er intensieve (Wlz-)zorg geboden worden aan de bewoners die dat nodig hebben, terwijl er ook niet-zorgbehoevende bewoners welkom zijn. In dat geval kunnen partners samen blijven wonen.

Wat willen we bereiken?

- Als gemeente vinden we het belangrijk dat bij **nieuwbouw** in de **nabije omgeving van voorzieningen** het uitgangspunt is dat ze gebouwd worden **als levensloopgeschikte woningen**.
 - Dit leggen we vast in **anterieure overeenkomsten**. Met daarbij als eis Woonkeur of gelijkwaardige alternatieven.
- Zelf leveren we als gemeente via **Wmo-woningaanpassingen** een bijdrage aan de toegankelijkheid van bestaande woningen (maatwerkvoorzieningen).
- Als gemeente hebben we via het paraplubestemmingsplan mogelijk gemaakt dat woningen bewoond mogen worden door meer dan één huishouden; deze regeling heet **generatiewonen**. Bij generatiewonen is sprake van het samenwonen van één of meer generaties in een bestaande (bedrijfs)woning of woonschip. De woning wordt zodanig verbouwd dat er een tweede huishouden kan komen wonen. Ook (toegestane) bijbehorende bouwwerken kunnen worden benut voor het generatiewonen. Het betreft hier nadrukkelijk geen juridische splitsing; huishoudens delen het huisnummer en het geldt alleen voor familieleden in de 1e lijn.
- Op dit moment zijn **tijdelijke mantelzorgunits** al (vergunningsvrij) mogelijk, conform een landelijke regeling hiervoor. Mensen hebben wel een zorgindicatie nodig. De mantelzorgverlener en -ontvanger moeten een sociale relatie met elkaar hebben. De mantelzorger mag de hulp niet als professional verlenen. In de mantelzorgwoning mogen maximaal twee personen wonen. Dit mogen de mantelzorgontvangers zijn, maar ook de mantelzorgverlener.
- Sommige oudere inwoners willen graag al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie, dicht bij hun kinderen wonen. Een mogelijkheid is dan om een preventieve mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf. We verkennen de mogelijkheid om de regels omtrent preventieve mantelzorg te verruimen via een **pré-mantelzorgregeling** (afweging kwaliteit landschap en maatschappelijke urgentie). De kosten zijn voor eigen rekening van de eigenaar/bewoner.



- We willen dat er de komende 10 jaar **circa 200 geclusterde woningen** (voor senioren) bijkomen. Er zijn tal van mooie inspirerende vormen:
 - Seniorenwoonvormen tot hofjes waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is - in koop, particuliere huur en sociale huur.
 - Friends-contracten zijn niet alleen een interessante optie voor jongeren en starters, ze kunnen ook ingezet worden voor ouderen: Goldengirlscontracten.
 - Meer-generaties in een woning/woongebouw (mantelzorgopties).
 - CPO-projecten met initiatiefnemers uit de eigen gemeenschap.
- Essentieel bij alle varianten van 'geclusterd wonen' is dat er -inpandig of in de directe omgeving- een mogelijkheid is om andere bewoners te ontmoeten. Vanzelfsprekend gaat het om woningen die goed toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De inbreidingslocaties die in eigendom zijn van de gemeente benutten we deels voor deze opdracht.



- De opgave om **265 geclusterde woonvormen voor senioren** (met en zonder zorg) toe te voegen, legt een druk op het bouwprogramma omdat dit segment hier nu nog niet in is opgenomen. In Nederland zijn er veel initiatiefnemers en ontwikkelaars die kansen zien voor deze woonvormen. Als gemeente gaan we proactief het gesprek voeren met die initiatiefnemers/ontwikkelaars waarvan de gemeente weet dat visie en werkwijze past bij de visie van de gemeente Waterland.
- Gezien de schaal van Waterland gaan we geen maatschappelijke opvang aanbieden. Wel willen we ons hard maken voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en nog behoefte hebben aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen. Zij hebben vooral behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. We voeren graag het gesprek met de corporaties hierover: welke plekken en complexen zien zij als kansrijk en wat is er volgens hen nog meer nodig. We schatten nu in dat de omvang van de uitstroom zo klein is dat we dit kunnen opvangen in de bestaande huurwoningen.
- De woonwens en zorgbehoefte van mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke beperking zijn zeer verschillend. De vraag is bovendien klein. Ook dit vraagt een maatwerk aanpak van de gemeente en zal vooral **reactief** zijn op aanvragen van mensen uit de eigen gemeente. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.
- Voor het **Galgeriet** is een intentieovereenkomst getekend met:



- Stichting De Boeglijn voor het realiseren van een woonzorglocatie in fase 2 van project. Het betreft 18 wooneenheden voor jongvolwassenen met een autismespectrumstoornis (ASS).
- Philadelphia Zorg, BPD, Hoorne Vastgoed en Wooncompagnie voor het realiseren van 33 wooneenheden voor inwoners met een verstandelijke beperking met behoefte aan zorg en dienstverlening.
- We willen dergelijke initiatieven graag blijven faciliteren.
- We gaan onderzoeken of we landelijke **stimuleringsregelingen** voldoende benutten. Denk aan de landelijke stimuleringsregeling wonen en zorg en de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting, waardoor geclusterd wonen met ontmoeting financieel haalbaarder wordt en daardoor sneller kan worden gerealiseerd.
- We zetten in op preventie van zorgbehoefte door de leefomgeving zo in te richten dat beweging wordt gestimuleerd: **bewegvriendelijke leefomgeving**.

Kansrijke locaties

Om een meer divers woonzorgaanbod te creëren willen we als gemeente tot 2030 nieuwe woonzorgvormen toevoegen:

- 200 geclusterde woonvormen voor senioren toevoegen
- circa 65 geclusterde woonvormen met Wlz-zorg toevoegen (kan ook een mix zijn)
- onderzoeken welke behoefte er is aan woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking (cijfermatige inschatting maximaal 70).

Het programma van de ontwikkellocatie Galgeriet ligt al vast. Hier komen, met uitzondering van De Boeglijn en Philadelphia, geen specifieke woonzorgvormen. Wel komt er een programma en woonmilieu dat zeker ook aantrekkelijk is voor senioren.

Op Marken ligt een ontwikkellocatie waar al een koop- en ontwikkelovereenkomst onderligt, maar waar het bouwprogramma (in termen van type woningen) nog ruimte biedt. Een kans om te verzilveren.

Het goede nieuws is dat de gemeente nog diverse locaties tot ontwikkeling wil brengen waarvoor de planvorming nog moet starten. *Enkele ideeën: Nieuw Monnickendam (450), winkelcentrum 't Spil (200), MPW Pierebaan buslus (100) en Ilpenstein Ilpendam (100).*

Een belangrijke opdracht binnen de gemeente is om te komen tot een kaart met daarop de, bij de woonzorgvisie passende, potentiële locaties.

De maatschappelijke waarde van doorstroming

Elke gemeente in Nederland staat voor de vraag of het wel of niet zinvol is in te zetten op doorstroming; senioren zijn over het algemeen kritische woonconsumenten en verhuizen niet snel. Ze hebben al toegang tot de woningmarkt, velen met een woning met overwaarde en ouderen met een kleinere beurs kunnen zich vaak geen andere (duurdere) woning veroorloven. Ook zijn woningen redelijk gemakkelijk aan te passen. Ondertussen wonen meer ouderen wel vaker alleen en nemen eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek wel toe. De maatschappelijke waarde van een verhuizing van een senior is volgens ons groot.

- Wanneer we minder grote (in m²) woningen bouwen en bestaande woningen vrijmaken voor gezinnen en starters, wordt de claim op de ruimte ook kleiner: maatschappelijke winst.
- Het beroep op hulp en ondersteuning neemt toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Onderzoek toont aan dat sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden



op latere leeftijd, en zelfs voor de lichamelijke gezondheid en de levensduur van mensen. We verwachten dat een groeiende groep ouderen zal voorsorteren op een eventuele zorgvraag of mogelijke vereenzaming. Nieuwe geclusterde woonvormen toevoegen kan een preventieve werking hebben: ook maatschappelijke winst.

Het goede nieuws is dat een deel van de groep senioren wel verhuiscapabel is (circa 7%). Ze maken de stap naar een nieuwe woning (nog) niet, ook, omdat de gewenste woning niet op de markt aanwezig is.

- Uit landelijk onderzoek blijkt dat als een ouder huishouden verhuist naar een nieuwbouwwoning er een doorstroomketen van gemiddeld vijf verhuizingen op gang komt. De vrijgekomen woning wordt vaak gekocht door een gezin met kinderen. Zij maken weer een woning vrij die meestal terecht komt bij een iets kleiner gezin met iets minder financiële ruimte. Dit werkt zo in verschillende stappen door totdat aan het eind van de keten een starter een betaalbare woning kan kopen.
- In de realiteit werkt deze doorstroomketen vaak niet helemaal zo, doordat vrijkomende woningen die ouderen achter laten, worden gevuld door mensen van buitenaf. Om recht te doen aan jongeren en starters in onze gemeente zullen we dus ook direct voor hen moeten bouwen.

Het minimale dat we als gemeente Waterland kunnen en gaan doen, is ervoor zorgen dat er (via de woningprogrammering) woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van ouderen, zodat doorstroming op gang komt. Het vraagt ook om samenwerking met die marktpartijen en initiatiefnemers die de (zeer diverse) wensen van ouderen weten te vertalen in passende producten. Aan ontwikkelaars, corporaties en initiatieven de taak om woonconsumenten te benaderen, te interesseren met passende woonzorgconcepten en te betrekken bij de planontwikkeling.

- Door het bouwen van interessante woonzorgconcepten komen woningen vrij. **Vrijkomende woningen** zijn vaak wat duurder (gezien de huidige samenstelling van de voorraad) én zeker ook voor vestigers van buiten de regio interessant (mede afhankelijk van de energetische kwaliteit).
- Voor de aanwas en het behoud van starters, jonge gezinnen en zorgpersoneel waarborgen we ook dat er voldoende aanbod aan appartementen en goedkope(re) koopwoningen wordt gerealiseerd.

Woningbouw vanuit perspectief huisartsen

Wonen, welzijn en zorg vormen volgens de huisartsen een drie-eenheid waarmee beleid in samenhang moet worden vorm gegeven. De zorg voor ouderen wordt in belangrijke mate geleverd door mantelzorg, onderlinge netwerkzorg (informeel), thuiszorg, huisartsenzorg en ambulante ondersteuning vanuit wijkverpleging of Wlz-zorg. Ondersteunende sociale contacten zijn essentieel en vergroten de levensverwachting. Hierbij is de woonvorm van groot ondersteunend belang. Maar voldoende kwalitatieve huisartsenzorg is ook essentieel. In Monnickendam kent één huisartsenpraktijk momenteel een patiëntenstop.

Uitgangspunt 4: We creëren randvoorwaarden voor inclusiviteit

Ging het vroeger bij gemengde kernen/wijken om menging naar inkomen en etniciteit, tegenwoordig gaat het vaker over de juiste balans tussen kwetsbaren en weerbaren, tussen **'dragende'** en **'vragende'** buurtbewoners. De gemeente Waterland is een gemeente waarin veel draagkrachtige mensen wonen. Deze kracht maakt ook dat we ons verplicht voelen een plek te bieden aan mensen die meer kwetsbaar zijn; om welke reden dan ook. Wonen in de nabijheid van familie en vrienden én in de eigen omgeving kan van grote waarde zijn voor mensen die



meer kwetsbaar zijn: of dat nu is vanwege psychische kwetsbaarheid of een verstandelijk of lichamelijke beperking is dan minder belangrijk.

Wat willen bereiken?

- Het betekent ook dat we stapsgewijs delen van de taakstelling voor de opvang van **bijzondere zorgdoelgroepen** die de centrumgemeente Purmerend op zich heeft genomen, zelf willen gaan vervullen. We denken bijvoorbeeld aan een nieuwe woonvorm voor **mensen met een verstandelijke beperking**. Met zorgpartners bespreken we wat (en in welke omvang) we kunnen betekenen voor deze groep. Er is tot 2030 een potentiële behoefte aan circa 90 woningen.
- Als kleinere gemeente zijn we overigens van mening dat we de schaal ontberen om nu en in de toekomst zelf te voorzien in een breed aanbod van beschermd wonen. We kiezen ervoor dit bij de centrumgemeente Purmerend te blijven beleggen.
- Wel gaan we inzetten op **meer ambulante begeleiding** in onze eigen gemeente voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Mensen die uitstromen hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Het gaat in bijna alle gevallen om alleengaanden. Voor hen volstaat een appartement met een of twee kamers, maar het mag vaak ook een studio of zelfs een kamer in een gedeelde woning zijn. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen. Zij hebben vooral behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. We voeren het gesprek met onze woonzorgpartners hoe we deze ambitie verder invullen. Bij de keuze voor een woonlocatie is het belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de persoon in kwestie, maar ook om rekening te houden met de draagkracht van een wijk of buurt. Daarnaast is goede begeleiding een belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op deze groepen is er ook aandacht nodig voor het bevorderen van de 'samenredzaamheid' in kernen, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. We maken samenwerkingsafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties over ieders rol hierbij. De veerkracht-signaleringskaarten gecreëerd door het Aedes-datacentrum bieden een bruikbare leidraad (beschikbaar voor alle leden van Aedes) om te komen tot een keuze waar wel of niet.
 - Overigens hebben de meeste bijzondere doelgroepen geen auto tot beschikking. De aanwezigheid van (ov-)voorzieningen binnen loopafstand en de nabijheid van werkgelegenheid is belangrijk voor een goede integratie.
- **Gemengd wonen** kan een goede stap zijn naar meer inclusieve kernen. Belangrijk is wel dat er aandacht wordt besteed aan het vormen van woongemeenschappen waarin zorg en hulp voor elkaar vanzelfsprekend is. Dit kunnen inwoners niet alleen. We zien grofweg drie lijnen:
 - Ouderen die graag zelfstandig willen wonen met wat meer veiligheid
 - Ouderen die graag samenwonen met gelijkgestemden
 - Ouderen die graag samenwonen in een diverse en inclusieve leefgemeenschap met andere (bijzondere) doelgroepen.
- Een goed ingerichte leefomgeving kan de mentale en fysieke gezondheid positief beïnvloeden. We richten ons op het **versterken van het woonzorglandschap**, maar realiseren ons dat we door onze schaal niet het landschap in alle kernen kunnen optimaliseren. De voorkeur gaat uit naar het versterken van het landschap in de kernen Broek in Waterland, Monnickendam, IJpendam en Marken. Het realiseren van optimale pendelmogelijkheden met de andere kernen geeft de gehele gemeente de mogelijkheid om te profiteren van dit landschap.
- We vragen onze dorps- en eilandraden en maatschappelijke organisaties welke maatregelen er nodig zijn in de openbare en gebouwde omgeving voor het verbeteren van



de **toegankelijkheid**. Denk hierbij aan rustplekken, doorgangsroutes en herkenningspunten voor mensen met een lagere mobiliteit.

- Belangrijk zijn ook fysieke ontmoetingsplekken in de wijk waar mensen elkaar ontmoeten en waar contact tussen wijkbewoners gestimuleerd wordt. We moedigen aan om ook maatschappelijk vastgoed, zoals kerken, basisscholen, sportclubs en zorgcentra, een functie voor de gemeenschap te laten vervullen. Als gemeente kijken we ook goed of ons **accommodatiebeleid** aansluit op deze woonzorgvisie.

Uitgangspunt 5: We organiseren passende dienstverlening, zorg en ondersteuning

- **Samenwerkingsafspraken vroegsignalering & preventie.** We willen onze inzet versterken op het uitwisselen van signalen en preventie om zoveel mogelijk mensen 'samenredzaam' te laten zijn. We willen met woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijn en eiland- en dorpsraden afspraken maken over hoe we omgaan met signalen van zorg, overlast en huurachterstand. Indien nodig grijpen we preventief in.
- **Mantelzorgers** gaan een steeds grotere rol spelen in de zorg en ondersteuning. Een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning is belangrijk. Het gaat onder meer om (vrijwillige) respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg), zodat mantelzorgers even op adem kunnen komen, maar ook om lotgenotencontact. Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij degene wonen voor wie ze zorgen (zie verder bij uitgangspunt 3 mogelijkheid mantelzorgunits en een eventuele prémantelzorgregeling).
- Kwetsbare inwoners die zorg nodig hebben krijgen integrale begeleiding op maat. Bij zorg aan huis (ambulante zorg) is in bepaalde gevallen 24-uursbereikbaarheid/-beschikbaarheid van zorg erg belangrijk. Gemeente en zorgaanbieders onderzoeken hoe we dit het meest efficiënt kunnen inrichten. Corporaties, zorgaanbieders en gemeente maken afspraken over begeleiding van mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Op individueel niveau leggen we garantieafspraken vast in bijvoorbeeld een driepartijencontract tussen cliënt, corporatie en zorgaanbieder.
- Het aanpakken van de woonzorgopgave gaat niet alleen over het organiseren van woonvormen waar ook zorg kan worden geboden. Het gaat ook over het (anders) organiseren van zorg en ondersteuning, zodat tegemoet wordt gekomen aan de groeiende vraag daarnaar. Het **sociaal domein** heeft hierin met een **inkoopkader** een belangrijke rol: daarmee kan de gemeente richting geven aan de samenwerking van zorg- en welzijnsorganisaties onderling en hun inzet voor leefbare en vitale wijken en buurten. Als gemeente onderzoeken we of er aanleiding is ons inkoopkader aan te passen.
- De gemeente heeft haar maatschappelijke partners hard nodig om toereikende **sociale infrastructuur** in de kernen en wijken te realiseren. Denk hierbij aan een dokter en een apotheek om de hoek, maar ook aan een winkel, een buurtteam of een buurtkamer in de wijk. Het vraagt om een goede samenwerking in de kernen: tussen de diverse afdelingen van de gemeente zelf, woningcorporaties, particuliere (zorg)ondernemers, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. Afstemmen van sociale infrastructuur en het **accommodatiebeleid** van de gemeente kan als vliegwiel fungeren.



4 Waarmaken: regie voeren en actie

In de gemeente Waterland moeten er woningen bij; daar is iedereen het over eens. In een klein land als Nederland waar de strijd om de ruimte heftiger wordt, is woningbouw best complex. Graag zo snel als mogelijk én de juiste woningen op de juiste plek met passende (zorg)voorzieningen. We hebben in de hoofdstukken hiervoor kunnen zien dat de opgaven op gebied van wonen en zorg **stevig zijn** én om een **integrale (gebiedsgerichte) aanpak** vragen.

- Vrijwel alle betrokken partijen begrijpen: alleen samen kunnen we erin slagen dit probleem op te lossen.
- Partners stelden ook terecht de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat we niet ‘verzuipen’ in de stapeling van opgaven.

Bovenstaande vraagt om regie en een partij die de druk op de ketel houdt. En het vraagt om focus: enkele concrete acties voor het komende jaar om op stoom te komen.

4.1 Realisatiekracht en regie pakken

Als gemeente beseffen we ons dat het realiseren van onze ambities om sturing van ons vraagt.

- We pakken als gemeente de **rol van regisseur**, waar nodig als regelgever en waar kan als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt.
- We hebben een eenvoudig **actieplan** opgesteld met daarin enkele acties voor het komende jaar. Elk jaar kijken we met partners achteruit en vooruit en maken we een nieuw actieplan. Zo houden we deze woonzorgvisie levend. Het actieplan 2023-2024 staat op pagina 31.
- Onze ambities waarmaken vraagt ook om integraal denken en handelen, ook in ons gemeentehuis. Tussen beleid en uitvoering én tussen de diverse domeinen (wonen en grondbeleid, verduurzaming en wonen, leefomgeving, welzijn en zorg). Het uitvoeren van de woonzorgvisie, de woonvisie en het toevoegen van 2.000 woningen, vraagt bestuurlijk en ambtelijk plezier, energie, prioriteit, tijd, capaciteit en geld. Een idee om van wonen en wonen en zorg een eigen programma te maken met een eigen **programmaleider**. De gedachte is dat deze programmaleider als initiator, stimulator en sturingskracht samen met enkele ambtelijke ploegleiders (vanuit thema's als wonen, grondbeleid, stedenbouw, wonen en zorg) de ambities waarmaakt. *Het is denkbaar dat dit team wordt aangevuld met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie.* Leidraad van handelen is de woonvisie en de woonzorgvisie.

Regie vraagt volgens ons om drie pijlers (de regie 3-hoek):

1. **Up-to-date-data en uitwisseling** van gegevens tussen gemeente, provincie, markt, zorgkantoor. Levensloopbestendige woningen en geclusterde woonvormen (met en zonder zorg) worden alleen gebouwd als werkelijke (hoeveel waar) afstemming tussen al deze spelers tot stand komt: harde sturing.
2. Het organiseren van een **vruchtbaar overleg** met marktpartijen, zoals corporaties en projectontwikkelaars én met welzijn- en zorgpartijen: zachte sturing.
3. Een gevulde **instrumentenkoffer**: er is in Nederland een hele gereedschapskoffer aan instrumenten beschikbaar: van landelijke stimuleringsregelingen, Nationale Prestatieafspraken, regionale woondeal, lokale woonvisie, prestatieafspraken, toewijzings- en voorrangregels tot sturen met een woningbouwprogramma en doelgroepenverordening. Ook interessant: **inspirerende voorbeelden**, zoals het verzamelwerk *Zorgzame Buurten*. “Inspirerende initiatieven die het systeem trotseren”, staat op de cover. Dat heeft ook Waterland nodig; en dat kan ze niet zonder de inzet en ideeën van haar eigen inwoners en maatschappelijke organisaties.



HARDE STURING EN MONITORING MET CIJFERS

Op het gebied van wonen en wonen en zorg is **monitoring onontbeerlijk**; ook voor de gemeenteraad die wil kunnen volgen of beleid tot uitvoering komt. Lopen we voor af achter op de planning? Hoeveel levensloopbestendige woningen zijn er gebouwd? Welke nieuwe woonzorgconcepten ontstaan er waar en hoe verhoudt zich dit tot de vraag?

De kunst van een goede monitoring is kiezen wat je wilt monitoren. Hieronder een voorzet.

- **Bouwende gemeente:** sturen op de **realisatie van productie (vanuit woonvisie)**.
 - De woningbouwambitie: 2.000 woningen erbij.
 - Adaptief programmeren/planmonitor: zijn we op tempo? Hoeveel plannen ontstaan er in grote en in kleine kernen? Als de realisatie achterblijft, zoeken we naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Ook dat vraagt afstemming.
 - Periodieke actualisering van de lijst met woningbouwplannen (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).
 - In beeld brengen potentiële transformatielocaties.
 - Prijsontwikkeling woningmarkt en slaagkansen in de sociale huursector.
- **Inclusieve gemeente:** voortgang en effecten regionale woondeal en prestatieafspraken.
 - Percentage sociale huur in nieuwbouw: minimaal 30%.
 - Betaalbare woningen: 2/3.
 - Huisvesting aandachtsgroepen (o.a. stand van zaken statushouders).
 - Aantal geclusterde woonzorgvormen.
 - % eengezinswoningen bewoond door ouderen (75-plus).
 - Huisuitzetting en huurachterstanden.

Idealiter groeien we als gemeente toe naar een monitor waarin we realtime ontwikkelingen kunnen volgen, zoveel als mogelijk samen met onze regiogemeenten en woningcorporaties.

ZACHTE STURING EN MONITORING IN DIALOOG

Goede cijfers zijn onontbeerlijk, maar goed met elkaar omgaan is net zo belangrijk. Het begrijpen van elkaars belangen vormt de drijvende kracht om tot oplossingen te komen. Kortom, zachte sturing, in dialoog met elkaar. Hieronder enkele ideeën om dit vorm te geven.

- De gemeente voert op dit moment in het kader van de woningbouwopgave bilaterale gesprekken met marktpartijen. Dat blijven we doen. We willen marktpartijen meer uitnodigen ook invulling te geven aan de woonzorgopgave. Het lijkt ons interessant om periodiek een gesprek te organiseren tussen marktpartijen, zorgpartijen en andere maatschappelijke partners via de **gesprekstafel wonen en zorg**. Tijdens de Samen op weg-sessie viel dit idee in goede aarde. Ondanks dat tijd een schaars goed is bij veel partners, de netwerkdichtheid groter en groter wordt en het aantal overlegtafels toeneemt. Het gaat erom een passend ritme te vinden waarin we kunnen praten over voortgang en mogelijke bijsturing. Een eerste gedachte:
 - Een **voorjaarsoverleg** kan vooral het karakter hebben van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
 - Een **najaarsoverleg**. Hier ligt het accent op eventueel bijsturen en besluiten daarover. **Hierover informeren we de raad.**
- De raad betrekken we meer in de cyclus van lokale prestatieafspraken: hij ontvangt het bod van de corporaties (eventueel met een toelichting van de corporaties tijdens een informele raadsessie) en wordt gevraagd input te geven die het college meeneemt in het proces om te komen tot meerjarige prestatieafspraken. We geven de zorgpartijen een plek in de lokale prestatieafspraken.
- Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.



4.2 Actieplan 2023-2024

In de vorige paragraaf is de gedachte geopperd om van **wonen en wonen & zorg** een eigen programma te maken met een **eigen programmaleider**. De gedachte is dat deze programmaleider als initiator, stimulator en sturingskracht samen met minimaal twee andere ambtelijke ploegleiders (vanuit thema's als wonen, grondbeleid, wonen en zorg) de ambities waarmaakt. Overigens is het ook denkbaar dat dit team wordt aangevuld met spelers van buiten onze organisatie. Leidraad van handelen is deze woonzorgvisie.

Het eerste jaar (2023-2024) ligt de prioriteit bij de volgende acties.

1. **Programmaleider.** Gemeente organiseert rol programmaleider (moderator).
2. **Gesprekstafel.** De programmaleider richt een gesprekstafel bouwen, wonen & zorg
3. **Criteria mix woonzorgdoelgroepen.** De gemeente voert met enkele partners een eenvoudig onderzoek uit naar mogelijke menging van woonzorgdoelgroepen: succesfactoren en randvoorwaarden.
4. **Inspiratie.** De deelnemers van de gesprekstafel gaan op excursie naar enkele inspirerende voorbeelden van vernieuwende woonzorgvormen (genoemd zijn Hart van Vathorst en In het Zomerpark (Nieuw Venne)).
5. **Verbinden voorzieningen en netwerken.** De gemeente legt een koppeling met accommodatiebeleid en geeft aan op welke plekken welke fysieke voorzieningen zijn op gebied van sociaal domein & waar opgaven en kansen liggen (verbindingen tussen partners/meervoudig gebruik ruimtes/betere benutting avonden). Dit wordt verrijkt met een netwerkkaart; welke sociale netwerken zijn er & hoe vitaal zijn ze (samen met adviesraad sociaal domein/diaconie).
6. **Kansenkaart.** Deelnemers maken samen een kansenkaart voor de gemeente Waterland welke woonzorgvormen op welke plekken kansrijk zijn. Ontwerpen van enkele richtinggevende concept als inspiratie voor bijvoorbeeld tenders.
7. **Concrete initiatieven.** Er worden twee concrete initiatieven opgestart op basis van de kansenkaart.
8. **Zoekopdracht locaties.** Op basis van de kansenkaart wordt (eventueel) een zoekopdracht naar nieuwe locaties geformuleerd. Ook eiland- en dorpsraden hierbij betrekken.
9. **De gemeenschap in.** Gemeente ontwikkelt met enkele goed gekozen partners een bewustwordingscampagne en onderzoekt hoe vrijwilligersorganisaties hierin een leidende rol in kunnen spelen (o.a. benutten week tegen de eenzaamheid, huisbezoeken 75-plussers).
10. **Flankerend beleid:** via lijn prestatieafspraken bespreken welk flankerend beleid (verhuisstimuli, voorrangregeling, prémantelzorgregeling) ondersteunend is. Ook maken we met zorgaanbieders en corporaties afspraken over wat er nodig is om een 'zachte landing' van uitstromers (beschermd wonen/maatschappelijke opvang) duurzaam succesvol te laten zijn en een terugval wordt voorkomen.

4.3 Houdbaarheid en doorlooptijd

Door vaststelling van de woonzorgvisie geeft de gemeenteraad het college de opdracht om de woonzorgvisie uit te voeren. De visie is na vaststelling vijf jaren geldig. In deze onzekere tijden is het lastig om ver vooruit te kijken; jaarlijkse **monitoring en bijsturing** is belangrijk.

- Het ligt voor de hand om na circa 2 jaar te werken aan een korte actualisering.
- Op dat moment is ook duidelijk hoe de Wet regie op de volkshuisvesting eruit ziet en wat de consequenties zijn voor het woonbeleid en het woonzorgbeleid. We gaan er nu van uit dat gemeenten vanaf 2026 verplicht zijn een lokaal volkshuisvestingsprogramma te maken waar wonen en zorg onderdeel van is. De gedachte is dat het college van B&W het volkshuisvestingsprogramma vaststelt (niet de gemeenteraad).





Bijlage

Overzicht van betrokken organisaties

Sessie	Organisatie
Avond van het Vraagstuk	Eilandraad Marken
Avond van het Vraagstuk	Koepelorganisatie huisartsen in Zaanstreek en Waterland
Avond van het Vraagstuk	WelzijnWonenPlus
Avond van het Vraagstuk	Intermaris
Avond van het Vraagstuk	Samenwerkingsverband Welzijn Ouderen Waterland
Avond van het Vraagstuk	Stichting Gecoördineerd Ouderenwerk 55 plus IJpendam
Avond van het Vraagstuk	Stichting Gecoördineerd Ouderenwerk Monnickendam
Avond van het Vraagstuk & Samen op Weg	Stichting Boeglijn
Avond van het Vraagstuk & Samen op Weg	Woonzorg Nederland
Avond van het Vraagstuk & Samen op Weg	Wooncompagnie
Avond van het Vraagstuk	Zilveren Kruis (zorgkantoor)
Samen op Weg & Avond van de Kernen	Adviesraad Sociaal Domein
Samen op Weg	BPD
Samen op Weg	Buurtwonen
Samen op Weg	Leviaan
Samen op Weg	Villa Vrolijk
Samen op Weg & Avond van de Kernen	Waterlandswelzijn
Avond van de Kernen	Dorpsraad Zuiderwoude
Avond van de Kernen	Eilandraad Marken
Avond van de Kernen	Geïnteresseerde inwoner Uitdam





atrivé.

Atrivé.

Adviesbureau op het terrein van wonen
en samenleven.

Maliesingel 38
3581 BK Utrecht

T 030 693 60 00
KvK Utrecht 17106411

E info@atrive.nl
W www.atrive.nl