

Regionale
woonvisie
Westfriesland

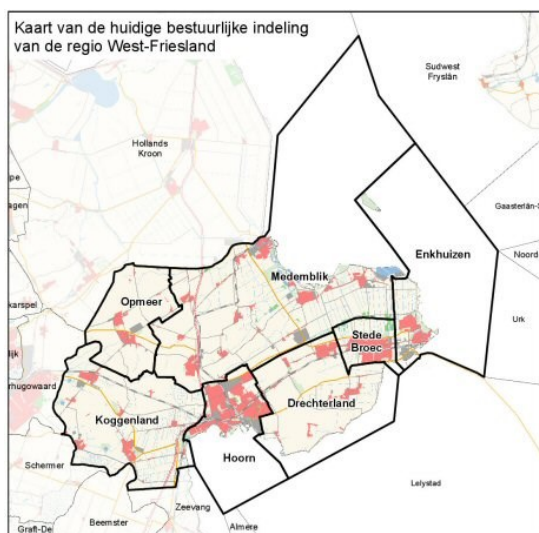
Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Een nieuwe Woonvisie voor Westfriesland.....	2
1.2	De Westfriesse woningmarkt: nu en straks	3
1.3	Doelstelling	5
1.4	Samenhang met andere beleidsterreinen	6
2	Toekomstvisie	7
2.1	Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen	7
2.2	Vitale kernen: leefbaar Westfriesland tot in de kern	10
2.3	Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten	11
2.4	Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen....	12
2.5	Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven	13
3	Definities	15

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe Woonvisie voor Westfriesland

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Deze Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) geven we uitvoering aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. In de volgende paragrafen gaan we in op de huidige situatie en de doelstellingen van de Woonvisie, de speerpunten voor de komende jaren en de samenhang met het RAP.



Deze Woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De Woonvisie benoemt welke richting de Westfriesse gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

We beseffen dat we als gemeenten alleen weinig invloed hebben op alles wat er op de woningmarkt in Westfriesland speelt. Door gezamenlijk als regio op te treden en zaken af te stemmen, voorkomen we dat we elkaars woningmarkt beconcurreren, hebben we meer bereik en voeren we ons beleid en de acties die daarbij horen efficiënter en effectiever uit. Daar waar onderwerpen lokaal spelen, biedt de Regionale Woonvisie ook mogelijkheden om deze lokaal aan te pakken.

Aanleiding en urgentie

De situatie op de woningmarkt in Nederland is sinds 2011 behoorlijk gewijzigd: de crisis op de woningmarkt had flinke gevolgen en de doorstroming op de huur- en koopmarkt stagneerde. Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en staat betaalbaarheid weer volop op de politieke agenda. De tweekoppigheid op de woningmarkt (het verschil tussen de sterke locaties en segmenten en de zwakkere) neemt bovendien toe. Verder zet de vergrijzing door met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals vóór de crisis wordt het niet meer¹. Daarnaast is er veel nieuwe wetgeving. Denk hierbij aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (2012), de herziene Woningwet (2015), de nieuwe Huisvestingswet (2014) en de decentralisering waardoor gemeenten verantwoordelijk zijn voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen.

Regio Westfriesland hanteerde de Regionale Woonvisie en het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) uit 2011. Daarin zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de woningverdeling in de regio voor de periode 2011-2015. Hierdoor is een nieuwe Woonvisie voor Westfriesland noodzakelijk.

De noodzaak om tot een nieuwe Woonvisie te komen voor Westfriesland en daaraan gekoppeld een Regionaal Actieprogramma, komt niet alleen door bovenstaande ontwikkelingen en factoren die ook in Westfriesland van toepassing zijn. De demografische ontwikkeling en de samenstelling van de woningvoorraad in Westfriesland vereisen een Woonvisie en RAP die aanpakken en zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad! De bestaande woningvoorraad in Westfriesland is eenzijdig opgebouwd: veel uit dezelfde periode, veel dezelfde woningtypen en weinig onderscheidende woonmilieus. In de nieuwbouw is de afgelopen jaren 'veel van hetzelfde' toegevoegd en we voorzien een grote opgave in de verouderde bestaande voorraad: zowel in het levensloopbestendig maken als het verduurzamen hiervan. Daar bovenop is er de aankomende jaren nog sprake van huishoudensgroei, maar zien we ook dat het kantelpunt nadert: bevolkings- en huishoudensdaling, met alle gevolgen van dien.

¹ NVM, 2015. DNB, 2015. PBL, 2015. ING, 2015.

Zo is er een spanningsveld tussen de korte en lange termijn: op dit moment is er een urgente vraag, mede als gevolg van de instroom van vluchtelingen en statushouders, en een afnemende behoefte over circa tien jaar en langere termijn. Willen we als regio onze inwoners zo goed mogelijk vasthouden, dan zullen we stappen moeten zetten: streven naar kwaliteit, onderscheidende woonproducten en -milieus en durven te kiezen tussen locaties en kernen.

Speerpunten van de Woonvisie



Samen met (andere) belanghebbenden op de woningmarkt (zoals woningcorporaties, bewonersvereniging, zorgpartijen, provincie, bouwers en ontwikkelaars) zijn de speerpunten voor de Woonvisie bepaald. Hiervoor zijn onder andere bijeenkomsten met de marktpartijen gehouden.

Deze speerpunten zijn de 'ankers' waar de Woonvisie en het RAP aan hangen.

De Westfriese Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

In het volgende hoofdstuk leest u meer over deze speerpunten en geven we aan waarom deze speerpunten centraal staan. In het RAP staat per speerpunt welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

1.2 De Westfriese woningmarkt: nu en straks

Om de visie vorm te geven, is een beeld van de huidige (begin)situatie nodig. Daarom de belangrijkste feiten over de Westfriese woningmarkt op een rij. We gaan hierbij in op cijfers over de huishoudens-ontwikkeling en demografie, de woningvoorraadverdeling naar segmenten en de veranderende woningbehoefte. Uit deze cijfers blijkt dat de Westfriese woningmarkt het niet slecht doet en dat er de aankomende jaren nog sprake is van groei maar dat er wel een opgave ligt om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

In Westfriesland neemt in de periode 2016 - 2030 het aantal huishoudens toe met circa 8.500 (+9%). Na 2026 vakt deze wel af (provinciale prognose). Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in Westfriesland. In tabel 1 staat de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte per gemeente.

Tabel 1: aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland volgens prognose in 2016 - 2030*

Gemeenten	HH	WB	HH	WB		HH	WB		HH	WB	
	2016	2016	2021	2021	'16 - '21	2026	2026	'16 - '26	2030	2030	'16 - '30
Drechterland	8.000	8.050	8.510	8.560	+510	8.880	8.920	+870	9.040	9.080	+1.030
Enkhuizen	8.510	8.560	8.800	8.840	+280	9.040	9.070	+510	9.260	9.290	+730
Hoorn	32.490	32.000	33.890	33.400	+1.410	35.180	34.660	+2.670	35.770	35.250	+3.250
Koggenland	9.200	9.180	9.590	9.570	+400	9.980	9.970	+790	10.200	10.180	+1.000
Medemblik	18.310	18.110	19.090	18.890	+780	19.560	19.350	+1.240	19.770	19.550	+1.440
Opmeer	4.680	4.700	4.860	4.880	+180	4.990	5.000	+310	5.060	5.070	+370
Stede Broec	8.990	9.090	9.240	9.320	+240	9.480	9.550	+460	9.600	9.660	+570
Totaal	90.170	89.680	93.970	93.470	3.790	97.110	96.530	6.850	98.710	98.080	8.400

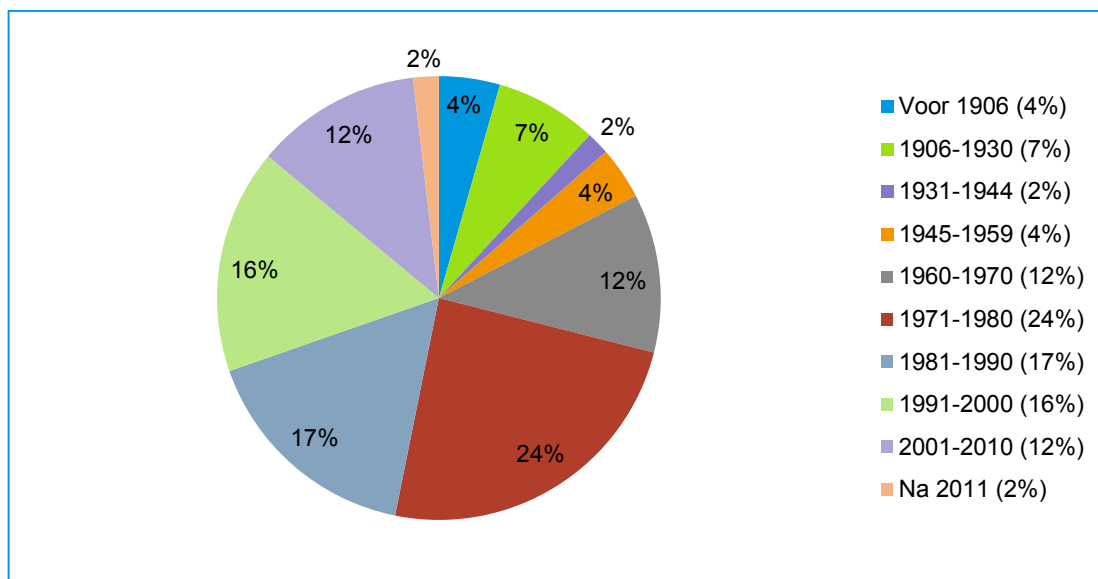
Bron: Provinciale prognose huishoudens Noord-Holland, 2015.
*aantallen zijn afgerond op 10-tallen. Eerst zijn optellingen gemaakt, waarna is afgerond

Wanneer we kijken naar het aantal woningen in nieuwbouwplannen, dan zien we voor de periode 2016 - 2021 dat 7.162 woningen zijn opgenomen. Dit aantal komt ongeveer overeen met de opgave die we zien op basis van de provinciale prognose voor de periode 2016 - 2026.

Door vergrijzing neemt het aantal 75-plushuishoudens in de gemeenten in Westfriesland met 75% toe in de periode 2016 - 2026. Naar verwachting is er daardoor behoefte aan zo'n 1.300 levensloopbestendige woningen voor de periode 2016 - 2021 (Woningbouwmonitor 2015).

Wanneer we naar de woningvoorraad kijken, dan zien we dat circa 68% een koopwoning is (55% in Nederland) en 8% particuliere verhuur (13% in Nederland als geheel). Van de koopwoningvoorraad in Westfriesland heeft 66% een WOZ-waarde tot € 200.000, tegenover het Nederlandse gemiddelde van 51%. 81% van de Westfriesse woningvoorraad is een eengezinswoning (in Nederland is dit gemiddeld 65%). Zo'n 14% van de woningvoorraad is na 2000 gebouwd en zal bij de tijd zijn (in Nederland is dit gemiddeld circa 13%). 40% komt echter uit de periode 1945 - 1980) en zien we als 'kwetsbaar'. In Nederland als geheel bedraagt dit aandeel circa 42%.

Figuur 1: huidige samenstelling woningvoorraad Westfriesland naar bouwperiode



Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2016.

1.3 Doelstelling

Voor de Woonvisie formuleerden we de volgende doelstellingen.

De Woonvisie:

- geeft duidelijkheid over: de regionale koers, als basis voor investeringsbeslissingen van partijen, de rolverdeling tussen de betrokken partijen en de inzet van instrumenten;
- biedt kaders om (woningbouw)projecten te beoordelen en toetsen;
- maakt keuzes vanuit een samenhangend beeld van wonen in relatie met andere beleidskaders;
- is één van de bouwstenen voor gemeentelijk grondbeleid;
- zorgt dat er regionale afstemming plaatsvindt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- biedt concrete beleidskaders en uitgangspunten voor de invoering in lokale woonvisies;
- de Regionale Woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties;
- geeft zicht op de RAP-periode (tot en met 2020) met een doorkijk naar de lange termijn (2030);
- is kader stellend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

DOEL VAN DE WOONVISIE

Doel van deze Woonvisie is om de Westfriese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren.

Westfriesland wil behoren tot de 10 beste woonregio's van Nederland en wil door deze aantrekkelijkheid ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. Dit doen we door vraaggericht complementaire woningen en woonmilieus aan te bieden.

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen die duidelijk en puntig formuleert waar Westfriesland naar toe wil de komende tien jaar op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor in de Woonvisie het beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. Deze Westfriese Woonvisie is een kader waar de regiogemeenten hun lokale woonvisie aan kunnen ophangen. Hierdoor kan binnen de benoemde regionale kaders en afspraken, lokaal uitgevoerd worden wat lokaal kan en is de uitvoering regionaal waar dat nodig of gewenst is.

Daarbij zorgen we ervoor dat inwoners van onze regio, de corporaties, de provincie, zorgpartners, marktpartijen en andere betrokkenen de rol kunnen pakken waar zij het meest van toegevoegde waarde zijn. Wij maken als Westfriese gemeenten de kaders en bieden ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatieven waar mogelijk.

1.4 Samenhang met andere beleidsterreinen

De Regionale Woonvisie Westfriesland is een beleidsdocument dat past binnen het beleid van de Rijksoverheid (onder andere de Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, de Woningwet, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Huisvestingswet). Ook sluit zij aan op provinciaal beleid zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Woonvisie, de Westfriesse regionale Structuurschets en ander (bestaand) beleid. Provinciale onderwerpen zoals vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en transformeren, sociale woningbouw, wonen, zorg, welzijn en voorzieningen, duurzaam bouwen, zelfbouw, statistieken en OV-knooppunten en de specifieke regionale onderwerpen zoals de aanleg van de Westfrisiaweg, MIRT A7 en de uitbreiding van vliegveld Lelystad worden hierin meegenomen. Ook geeft de Regionale Woonvisie kaders voor de gemeentelijke Woonvisies en het woonbeleid. De visie sluit veelal aan op bestaand en nieuw beleid van de betrokken overheden en partijen. In het afwegingskader voor nieuwbouwlocaties worden de RO-aspecten ook meegenomen in het beleidsmatige ‘bakje’ bij de toetsing van de verschillende nieuwbouwplannen.

Woonvisie en RAP

Samen met de Woonvisie is het Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld. In het RAP geven we per speerpunt aan welke acties ondernomen worden, door wie, op welke wijze en welke financiële middelen hiervoor nodig of beschikbaar zijn. Ook staan in het RAP de regionale afspraken. Het RAP is in feite de uitvoering van de Woonvisie. Voor de periode tot en met 2020 benoemen we acties en afspraken klip en klaar in het RAP.

De uitvoering van de regionale woonvisie borgen we in het afwegingskader wonen. Door middel van dit afwegingskader willen we meer sturing geven aan kwaliteit.

2 Toekomstvisie

In dit hoofdstuk leest u over de vijf speerpunten van de Woonvisie en de samenhang tussen de Woonvisie en andere beleidsvelden. Per speerpunt geven we aan welke ingrepen noodzakelijk zijn in de woningvoorraad en het woonbeleid. Hierbij zijn wetgeving en regels van het Rijk en Provincie kader stellend. Omdat de verschillende speerpunten nauw met elkaar samenhangen, is er mogelijk enige overlap (bijvoorbeeld bij bestaande bouw en nieuwbouw). We houden de Woonvisie echter duidelijk en kort: we benoemen onderwerpen alleen vaker als dat nodig is. In het RAP geven we aan welke uitvoeringsmaatregelen we per speerpunt nemen.

2.1 Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen

Als Westfriesse gemeenten willen we onze inwoners goed huisvesten, zowel nu als in de toekomst. Onze ambitie is dan ook om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te behouden. Het overgrote deel van de Westfriesse woningvoorraad in 2025 staat er immers al: dit is de bestaande woningvoorraad. Hier worden de aankomende jaren nog woningen aan toegevoegd en onttrokken, maar dit is bescheiden in verhouding tot de bestaande woningvoorraad. Onze grootste opgave ligt dus niet bij nieuwbouw(plannen) maar in de bestaande voorraad: het zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. We erkennen dat we als gemeenten hier een beperkte rol hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. Als regiogemeenten zien we onze rol in het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren. We willen met bestaande instrumenten (zoals de duurzaamheidsleningen) een reactie op gang brengen (als vliegwielen). Het investeren in de eigen woning is, en blijft in principe een verantwoordelijkheid van onze inwoners. Wel kunnen we als gemeenten ons inspannen om de kwaliteit van het openbaar gebied te behouden en te verbeteren.

We noemen dit speerpunt als eerste, omdat we dit als belangrijkste uitdaging voor ons en de andere betrokkenen op de woningmarkt zien.



Stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen

We stimuleren eigenaren en bewoners om hun woningen goed te onderhouden en te laten aansluiten bij ontwikkelingen op de woningmarkt, zodat ze toekomstbestendig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door opplussen of het levensloopbestendig maken of het verduurzamen. Dit vergt in Westfriesland extra aandacht in vergelijking met veel andere regio's: de woningvoorraad stamt voor een groot deel uit de jaren zestig, zeventig en tachtig.

Een nieuwbouwwoning, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal 'Energie label A'. Voor renovaties in de bestaande bouw is er een marktvoordeel bij verduurzamingsinvesteringen: woningen met een energie label A verkopen sneller en tegen een hogere prijs dan gemiddeld en woningen met een energie label F of G verkopen gemiddeld tegen een lagere prijs en staan langer te koop. Bovendien besparen bewoners meer op hun energielasten naarmate de woning duurzamer is ge/verbouwd.

In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector (het bezit van de woningcorporaties) gemiddeld een energie label B hebben. In het Nationale Energieakkoord staat onder andere dat er gestreefd wordt naar een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050. Er ligt in Westfriesland dan ook een opgave om de bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen, ook in het particuliere woningbezit.

We verwachten dat de voorraad naar verwachting maar beperkt wordt aangepast op de korte termijn. We leggen nu echter wel een goede basis om grote stappen te maken in de periode tot 2030 (en daarna).

Energietransitie buurt: aansluiten bij behoefte

Het stimuleren van investeringen (en verduurzaming) van de particuliere voorraad heeft nut als de eigenaren hier behoefte aan hebben. Uit ervaringen in andere kernen en buurten in Nederland blijkt dat verbetering en verduurzaming van de particuliere voorraad op buurt- of straatniveau goed van de grond komt, als er een lokale trekker is: een bewoner of organisatie die anderen weet te motiveren. De gemeenten hebben hierin dus een meewerkende/faciliterende rol en sluiten 'daar waar positieve energie is' aan. In eerste instantie informeren we als gemeenten. Indien er vanuit de buurt of wijk behoefte is, bieden we meer ondersteuning, stimuleren we, bieden we gerichtere informatie en kennis aan en financieren we mogelijk transactiekosten. De Westfriesse gemeenten starten daar waar voldoende 'lokale drive is' enkele pilotprojecten op. Afhankelijk van de behoefte bepalen we de inzet van de betrokken gemeente, zoals bijvoorbeeld bij 'Langer Zelfstandig Wonen'.

We houden bij ingrepen in het fysieke domein of maatregelen rekening met mogelijkheden voor verduurzaming. Indien mogelijk, pakken we dit dan gelijk mee.

Verbeteren van de kwaliteit van openbaar gebied

De aantrekkelijkheid van een woning is ook afhankelijk van de directe omgeving waarin deze woning staat. De uitstraling van een buurt of straat bepaalt voor een groot deel de waarde van de woning. Als gemeenten voorkomen we dat het openbaar gebied een verpauperde indruk maakt en daar waar mogelijk zorgen we voor een kwaliteitsverbetering. Zo ondersteunen we woningeigenaren die willen investeren in de kwaliteit van hun woning en motiveren we bewoners om de leefbaarheid en uitstraling van hun wijken, buurten en straten te verbeteren.

Voldoende woningen en kwaliteit voor de sociale doelgroep, middeninkomens , vergunninghouders en arbeidsmigranten

We accepteren dat er een zeker onderscheid bestaat tussen huishoudens met een hoger inkomen en die met een lager inkomen (of middeninkomen). Dit heeft deels invloed op de vormgeving van (nieuwe) woningbouwplannen en ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Huishoudens met een inkomen dat niet toereikend is of huishoudens die hulp nodig hebben en zelf de middelen niet hebben, ondersteunen we indien nodig. Hiervoor is de voorraad sociale huurwoningen een goed instrument. Het rijksbeleid stuurt op het passend toewijzen van sociale huurwoningen.

Samen met de in Westfriesland actieve woningcorporaties, maken we als Westfriesse gemeenten op lokaal niveau prestatieafspraken met de binnen onze gemeente actieve corporaties. Het initiatief hiervoor ligt bij de corporaties. De corporaties doen een 'bod' op de woonvisie (een overzicht van voorgenomen werkzaamheden) waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien en hoe dit bijdraagt aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de aankomende 5 jaren. Dit bod van de corporaties wordt betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken.

De Westfriesse gemeenten gaan ieder zelf met de in de desbetreffende gemeente actieve corporaties om de tafel. De gemeente kan generieke afspraken maken (voor alle corporaties in de gemeente) en specifieke afspraken met de afzonderlijke corporaties. De prestatieafspraken sluiten we af voor meerdere jaren, maar kan jaarlijks worden geactualiseerd om niet tot een keurslijf te verworden.

De prestatieafspraken gaan (conform prioriteiten van de Minister en uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) in ieder geval in op:

- de omvang van de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuw-/verbouw, sloop, verkoop en aankoop);
- de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad in Westfriesland en de individuele gemeenten;
- doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- de kwaliteit en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen en de woonomgeving;
- de bijdragen van de verhuurders aan de leefbaarheidskosten en investeringen in maatschappelijk vastgoed, voor zover dit binnen het werkterrein van de corporatie valt;
- de samenwerking tussen gemeenten en corporaties;
- het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen;
- de gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals vergunninghouders) te huisvesten.

Als regio willen we dat de corporaties samen met de gemeenten de sociale samenstelling en de kwaliteit van de wijken gaan monitoren en sturen op verbetering in kwetsbare wijken (of behoud van kwaliteit in goede wijken).



We bekijken of de huisvestingsverordening aangepast moet worden aan nieuwe wetgeving

We kijken naar de mogelijkheden die de wet ons biedt. Hiermee kijken we of het noodzakelijk is dat de gemeenten in Westfriesland die een huisvestingsverordening hanteren die moeten aanpassen.

De onderdelen die in een huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen, verwachten we in Westfriesland door middel van prestatieafspraken met de corporaties te kunnen realiseren. Hierbij denken we onder meer aan het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen voor bijvoorbeeld vergunninghouders aantoonbare schaarste ontstaat die niet kan worden opvangen binnen de prestatieafspraken, kan de huisvestingsverordening hier mogelijk (ook) voor gebruikt worden.

Aandacht voor woonurgenten op de woningmarkt

Er zijn door de toestroom van vluchtelingen in de AZC's meer huisvestingsmogelijkheden nodig voor vergunninghouders. Dit vereist onze aandacht. Nog een doelgroep waar we als gemeenten in Westfriesland mee te maken hebben zijn arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten die in Nederland blijven en de vergunninghouders vindt voornamelijk plaats in de sociale huursector: het bezit van de woningcorporaties en gemeentelijke woonbedrijven.

In het woningbouwprogramma houden we rekening met deze extra opgave. Kaders voor de huisvesting van vergunninghouders en van arbeidsmigranten in Westfriesland zijn 'gemengd en verspreid'. Hierbij zoeken we bijvoorbeeld naar de combinatie met het zogenoemde flexwonen (flexibele woonvormen voor vergunninghouders, jongeren, arbeidsmigranten, huisvesting voor pas gescheiden inwoners et cetera).

We nemen onze verantwoordelijkheid in het opvangen en huisvesten van vergunninghouders. De afgelopen jaren is deze opgave flink groter dan waarvan wordt uitgegaan in de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognoses. Wij willen deze extra opgave echter direct vertalen in nieuwbouw(plannen), om hiermee zowel de reguliere als de urgentere doelgroepen goed te kunnen huisvesten: we willen niet dat de grotere opgave voor de huisvesting van vergunninghouders leidt tot hogere druk op de sociale woningmarkt of verdringing in Westfriesland. We rekenen met de woningbehoefteprognose van de provincie en er vindt jaarlijks (achteraf) een verrekening plaats met de daadwerkelijke realisatie voor vergunninghouders.

Middeldure huur als smeermiddel en tussenvormen in huur/koop

Mede door het passend toewijzen kunnen veel huishoudens met een middeninkomen niet meer (of moeilijker) in een sociale huurwoning terecht. Vergroting van het aanbod in de middeldure huur (vanaf ongeveer € 628 tot € 900, prijspeil 2016) draagt bij aan de doorstroming binnen de sociale huursector: oudere huishoudens verleiden we zo om de stap te maken naar een andere huurwoning die beter past bij hun wensen en eisen. Deze nieuwe woning moet wel een goed alternatief zijn: het afwerkingsniveau, woongemak en de locatie moeten de hogere huurlasten voor deze huishoudens compenseren. Middeldure huur realiseren kan zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Naast de ‘traditionele’ vormen van huur- of koopwoningen, kijken we ook naar tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorwaarden en het op termijn weer inponen van koopwoningen naar huurwoningen. Hiermee vergroten we de flexibiliteit en kunnen we meer huishoudens bedienen.

2.2 Vitale kernen: leefbaar Westfriesland tot in de kern

Om Westfriesland aantrekkelijk te houden, willen we onze sterke kernen sterk houden of versterken. We zien dat er nu al onderscheid is in de kracht en vitaliteit van onze kernen en accepteren dit, zowel in de benadering van kernen voor het woningbouwbeleid als het voorzieningenbeleid.

Ons vitale kernenbeleid betekent niet dat er in elke kern bouwmogelijkheden zijn, maar ook niet dat er een slot op nieuwbouw in kleine kernen komt. Dit is een belangrijk uitgangspunt in deze woonvisie en past bij het karakter van West Friesland, met zijn vele kernen. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo kunnen we sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking wel toestaan. Als Westfrieze gemeenten maken we ons hier hard voor.

We voorkomen hiermee dat er sprake is van onbalans op de woningmarkt en onnodige concurrentie. Nieuwbouw is mogelijk: als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Zo is niet altijd iedereen gebaat bij (grootschalige) nieuwbouwprojecten: eigenaren van bestaande woningen kunnen we hier bijvoorbeeld ook mee in problemen brengen.

Vitaliteit en leefbaarheid hangen ook samen met (bereikbaarheid van) het voorzieningenniveau, levendigheid, het verenigingsleven en de mate van (zelf)redzaamheid. Als regio zetten we ons in om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige niveau te behouden. Dat betekent dat we ons onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken (mits dat geen overlast met zich meebrengt). Ook richten we ons op het in stand houden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Dit betekent dat we meer kijken naar kansrijke producten en locaties voor (nieuwbouw of behoud van) bijvoorbeeld voorzieningen zoals winkels, zorg of maatschappelijk vastgoed en de samenhang met woningbouw. Ook kijken we voor het thema (OV-) bereikbaarheid van de kernen naar samenhang met andere beleidsterreinen om deze te behouden en of te verbeteren. Voor het speerpunt Vitale kernen hanteren we het uitgangspunt: lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau.

We constateren dat succesvolle wijken een bepaalde mix hebben van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte. Een soort van DNA van de wijk dat wanneer dit goed in balans is de basis bevat voor een leefbare en vitale wijk of buurt. Naar de toekomst toe kijken we meer vanuit deze blik naar onze wijken en buurten. Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of buurt maken. Eentonige wijken zijn kwetsbaar. We streven naar differentiatie op wijkniveau en ongedeelde wijken, waar binnen één wijk verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners.

2.3 Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten

De regio heeft de ambitie om tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. De provincie draagt bij aan deze gezamenlijke ambitie, waarover de 7 gemeenten het Pact van Westfriesland hebben gesloten.

Spanningsveld tussen korte en lange termijn

Als regio zijn we ons bewust van het spanningsveld tussen de vraag op korte termijn en de verwachte ontwikkeling van de totale behoefte over circa 10 jaar en daarna. Nieuwbouw zetten we in om onze totale woningmarkt te versterken: we bouwen woningen die aansluiten op de (huidige) marktvraag, maar kijken wel naar overschotten en tekorten in de totale (bestaande) woningmarkt. We voorkomen overaanbod in nieuwbouw en bestaande bouw in bepaalde segmenten en delen van Westfriesland en we hanteren prognoses om de ontwikkeling van de vraag te monitoren. Nieuwbouw zetten we op verschillende manieren in ter versterking van de woningmarkt: huisvesting van extra huishoudens, zowel reguliere huishoudensgroei als urgente huishoudensgroei, (ver)nieuwbouw van verouderde bestaande voorraad en versterking van het bebouwde gebied, daar waar mogelijk en gewenst. Ook willen we als regio dat de woningmarkt in positieve zin onderscheidend is ten opzichte van andere regio's. We hebben echter te maken met een bestaande woningvoorraad die enigszins eenzijdig is. Daarom zetten we bij nieuwbouw in op versterking van het Westfriesse woonklimaat en het ondersteunen van unieke en kwalitatief hoogwaardige projecten.

Unieke projecten trekken meer potentiële inwoners van buiten de regio aan

De bestaande voorraad in de regio bestaat veelal uit huur- en koopwoningen in het middensegment. Om onze ambitie te realiseren zorgen we onder andere dat de woningmarkt kwalitatief hoogwaardiger wordt. Dit betekent: kiezen voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn en een grotere aantrekkingskracht hebben op huishoudens in Westfriesland en buiten de regio. Dit verleidt huishoudens in Westfriesland een stap in hun wooncarrière te zetten en de regionale doorstroming te bevorderen. Maar ook bijvoorbeeld huishoudens uit de rest van Noord-Holland of Flevoland te kunnen aantrekken. Dan gaat het om inzetten op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitverhouding op sterke locaties. De regio biedt immers rust, ruimte en water met onder andere het Markermeer maar ook historie en levendigheid in het centrum van Hoorn. De woningmarkt in Westfriesland is over het algemeen echter lokaal van aard: ongeveer 25% van het totaal aantal verhuisbewegingen vindt plaats tussen Westfriesland en de rest van Nederland (bron: CBS, 2016).

Dit vraagt beleidsmatig om aanpassingen voor wat betreft de werkwijze van de gemeenten. In de eerste plaats is er in de woningbouwprogrammering ruimte nodig om nieuwe producten en locaties aan te bieden die nog niet hard zijn. Dit gaat soms ook ten koste van bestaande plannen die minder goed aansluiten bij de vraag of zich juist op veelvoorkomende woonmilieus richten. Daarnaast gaat het om het omkatten en herprogrammeren van bestaande plannen zodat deze toekomstgericht worden en passen bij onze ambitie. Tot slot bieden we als Westfriesland uitdrukkelijk ruimte aan initiatieven die het woonmilieu in kwalitatieve zin versterken. We zijn zoveel mogelijk flexibel, zowel in de woning als in de woonomgeving.

Deze Woonvisie en de nieuwe Omgevingswet (in 2018) bieden mogelijkheden voor het experiment. Dat betekent ook dat we nieuwe wegen in slaan waarvan we het verloop soms nog niet kennen. De nieuwe wet biedt meer ruimte voor flexibiliteit: zo kunnen gemeenten kiezen voor een looptijd van een bestemmingsplan langer dan 10 jaar, bijvoorbeeld 20 jaar. En kunnen bestemmingen flexibeler zijn, als de gemeente dat zo in het plan opneemt. Ook kunnen onderzoeksverplichtingen naar achteren worden geschoven en dus meer gericht worden op de te realiseren activiteit. Bovendien kunnen meer kosten (en opbrengsten) voor het omgevingsplan worden afgewend op de initiatiefnemers van de ontwikkeling.

Om in te zetten op onderscheidende producten, hanteren we een of meer van de volgende uitgangspunten:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving.
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water'.
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw.
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.

- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden).
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

Behoefte aan levensloopbestendige woningen

Door de demografische ontwikkelingen in Westfriesland, verwachten we op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit komt aan de ene kant door toenemende vergrijzing en aan de andere kant door het wegtrekken van jongeren en individualisering. Deze trends doen zich vrijwel overal in Nederland voor: Westfriesland is geen uitzondering.

Ondanks dat oudere huishoudens minder verhuisgeneigd zijn en graag zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen, neemt het aandeel van de oudere huishoudens in de vraag naar nieuwbouwwoningen toe. Voor een deel van de nieuwbouw betekent dit dat deze meer gericht moet zijn op de wensen en eisen van ouderen en/of kleinere huishoudens. In de nieuwbouwprogramma's streven we naar vraaggestuurd bouwen. Dit betekent dat we rekening houden met de wensen en eisen van onze inwoners. We kijken daarom goed naar de kansen en mogelijkheden die locaties bieden. Daar waar mogelijk, bouwen we specifiek voor ouderen of kleinere huishoudens: levensloopbestendige grondgebonden woningen en/of kleinere appartementen. Woningtypen als patiobungalows, appartementen, specifieke woonvormen voor ouderen (met of zonder zorg), kangoeroe-woningen zijn voorbeelden van woningtypen waar we meer vraag naar verwachten in de aankomende jaren.

Transformatie van vrijkomend vastgoed

Vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor we verwachten dat herbestemming noodzakelijk is, faciliteren we. Denk hierbij aan leegstaande winkelpanden, kantoren, kerken, scholen of ander maatschappelijk vastgoed, naast locaties met deze bestemmingen die (inmiddels) niet bebouwd zijn. Als het vrijkomen van dit vastgoed en deze locaties kansen biedt voor het realiseren van aantrekkelijke of unieke woonproducten, dan geven we als gemeenten hier de ruimte en prioriteit aan binnen de plancapaciteit. Dit uitgangspunt nemen we mee in het Westfriese afwegingskader. Eerste inventarisaties hebben we als gemeenten bij wijze van nulmeting gedaan in de vorm van vrijkomende locaties binnen onze gemeenten. Ook in de toekomst blijven we dit inventariseren op het niveau van locaties en gebouwen. Op het niveau van gebouwen zijn de toekomstige opgave en mogelijkheden in Westfriesland nog niet altijd inzichtelijk. We inventariseren dit, zowel voor de korte termijn als voor de periode tot 2030.

2.4 Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen

We willen voor alle huishoudens een aantrekkelijke woonregio zijn: zowel voor jong als voor oud, zelfstandige en onzelfstandige huishoudens. Om hier aan te voldoen, houden we rekening met de te verwachten vraag van bepaalde doelgroepen van beleid. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. Daar gaan we in deze paragraaf op in.

Meer samenhang tussen wonen, zorg en welzijn

Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. De Woningbouwmonitor Noord-Holland 2015 raamt de behoefte aan nultredenwoningen op circa 1.300 stuks tot 2020. Het ligt voor de hand om deze behoefte in nieuwe aangepaste woningen op te vangen, maar deze behoefte kan ook voor een groot deel worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad.

Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' kunnen wonen. 'Thuis' betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', als wel 'niet in een instelling maar in een zelfstandige woning'. De ambitie reikt verder dan de Woonvisie alleen. Dat vraagt om geschikte (passende en betaalbare) woningen of aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) geschikt te maken woningen én welzijn en zorg in de nabijheid (waarvan een deel via de Wmo wordt gefinancierd).

Al met al vraagt dit van de regiogemeenten een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein en een visie op het betaalbaar houden van zorg, WMO, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld vervoer van mensen met een beperking. Als gemeenten hebben we in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder onze inwoners te vergroten en in het aanbod van locaties te voorzien, op plekken voor levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen in onder andere de vrijesectorhuur.

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben de Westfriesse gemeenten een faciliterende rol. Zo stimuleert de gemeente bijvoorbeeld dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door het mengen van woningen voor jongeren en ouderen. Zo kunnen jongeren makkelijker wat voor ouderen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze moeten dicht bij de zorgontvangers kunnen wonen. Dit vraagt om ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen. Ook betekent dit niet dat alles levensloopgeschikt moet zijn of vele aanpassingen aan bestaande woningen nodig zijn. In aansluiting op ons domoticaproject zijn kleine aanpassingen vaak al voldoende om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Ook bij andere doelgroepen met een (lichtere) zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of die minder mobiel zijn ligt de focus op zo lang mogelijk thuis wonen. Daardoor neemt de vraag naar (intensieve) thuisbegeleiding toe. Dit geldt zowel voor de ouderenzorg, de verstandelijke gehandicapten en voor GGZ-zorg. We zijn ons bewust van het risico dat woonzorg-woningen en intramurale instellingen bewoners van buiten Westfriesland aantrekken. Hierdoor is er behoefte aan een onderzoek naar de noodzaak van een huisvestingsverordening in relatie tot woonzorg-woningen en de herkomst van bewoners van intramurale instellingen en woonzorg-woningen in onze regio.

2.5 Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven

Om onze ambities voor Westfriesland als aantrekkelijke woonregio waar te maken, moeten we duidelijke keuzes maken en kiezen voor de beste plannen en initiatieven en versterking van de bestaande kwaliteiten. Hiervoor hanteren we een gezamenlijk afwegingskader voor de nieuwbouwplannen. Zo kiezen we waar nodig tussen projecten, of bepalen hoe we plannen door herprogrammeren beter laten aansluiten bij de ambitie zoals die in het Pact van Westfriesland ligt.

Het regionale afwegingskader voor nieuwbouwplannen (bepalen)

Op regionaal niveau gaan we een afwegingskader hanteren voor nieuwbouwplannen. Doel van dit afwegingskader is de speerpunten van de regionale woonvisie te vertalen in plannen en dit als instrument te gebruiken in gesprekken met initiatiefnemers.

Het afwegingskader vormt de basis voor onze woningbouwprogrammering. Deze programmering is in eerste instantie kwantitatief. Gedurende de uitvoeringstermijn van deze woonvisie gaan we ook een kwalitatieve slag maken. Het afwegingskader en de woningbouwprogrammering zijn niet in beton gegoten. We monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt en bewegen mee met demografische en economische ontwikkelingen.

Het bepalen van de methode die we hanteren om de plannen tegen elkaar af te wegen is een onderdeel van het RAP, net als het vaststellen van een kwantitatief woningbouwprogramma.

Voor het afwegingskader hanteren we de volgende randvoorwaarden:

- De regionale indicatieve woningbehoefte is leidend. Gemeenten kunnen onderling mogelijk komen tot een vrijwillig maatwerkarrangement om binnen de zelfde aantallen en marktregio te komen tot uitruil van programma. We evalueren en actualiseren jaarlijks op gemeente- en regioniveau of de harde plancapaciteit in verhouding is met de reële woningbehoefte. We hebben de intentie om op een constructieve manier en op basis van vrijwilligheid deze verhouding op regioniveau in balans te brengen en houden. Binnen de randtotalen houden de gemeenten ook rekening met de opgave voor huisvesting van vergunninghouders. De daadwerkelijke opgave voor huisvesting van vergunninghouders is groter dan die is opgenomen in de provinciale woningbehoefteprognose. We willen deze grotere opgave sneller vertalen naar plantitels, om grotere druk op de sociale woningmarkt te voorkomen.
- We werken aan een programmering die voldoet aan de eisen die de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt.
- Samen kiezen we een regionaal afwegingskader om te komen tot de beste plannen.
- We zijn flexibel: iedere gemeente mag nieuwe plannen ruilen met bestaande plannen, mits deze beter scoren op het afwegingskader (en passen binnen het randtotaal).

Binnen het afwegingskader stemmen we ook met de regionale structuurschets af door de volgende 10 uitgangspunten:

Uitgangspunten afstemming met structuurschets	
1. Inbreiding voor uitbreiding	6. Ruimte voor flexibiliteit (circa 30% onderprogrammeren)
2. Transformatie van de bestaande voorraad	7. Bouwen voor de doorstroming
3. Verdichting rond de OV-knopen	8. Levensloopbestendig bouwen
4. Differentiatie naar woonmilieus	9. Realisatie van 'regio-specials'
5. Kiezen voor de sterke kernen	10. Bouwen gebaseerd en geënt op typologieën en kwaliteiten

3 Definities

Wonen met Zorg

Omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8;). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen en 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices, behoren tot het Wonen met Zorg.

Beschut wonen

De plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Daeb

Diensten van algemeen economisch belang (daeb) worden door woningcorporaties geleverd. Dit zijn de (kern)taken van de volkshuisvesting. Soms kunnen woningcorporaties niet-daeb-activiteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.150 (netto circa € 15.964) en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.000 (netto circa € 21.673). Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens die een bruto jaarinkomen van maximaal € 35.739 (netto circa € 25.390) hebben. De inkomensgrens van de secundaire doelgroep is tijdelijk, tot 2020, verhoogd tot € 39.874.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Geschikt wonen

Zelfstandige woningen, meer geschikt voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. De woningen kunnen ook onderdeel uitmaken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen hieronder.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 586,68, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 628,76.

Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Middeninkomen

De middeninkomens is de groep huishoudens met een inkomen van € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) tot € 44.824.

Nultredenwoning

Woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij ook de primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een huurprijs tot € 586,68. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een huurprijs hoger dan € 586,68.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen van 65 jaar of ouder.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Verzorgd wonen

De situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslag- of liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2016).

ZZP

Een zorgzwaartepakket (ZZP) beschrijft welke ondersteuning of zorg iemand met een verblijfsindicatie nodig heeft. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) bepaalt welk zorgzwaartepakket iemand krijgt.