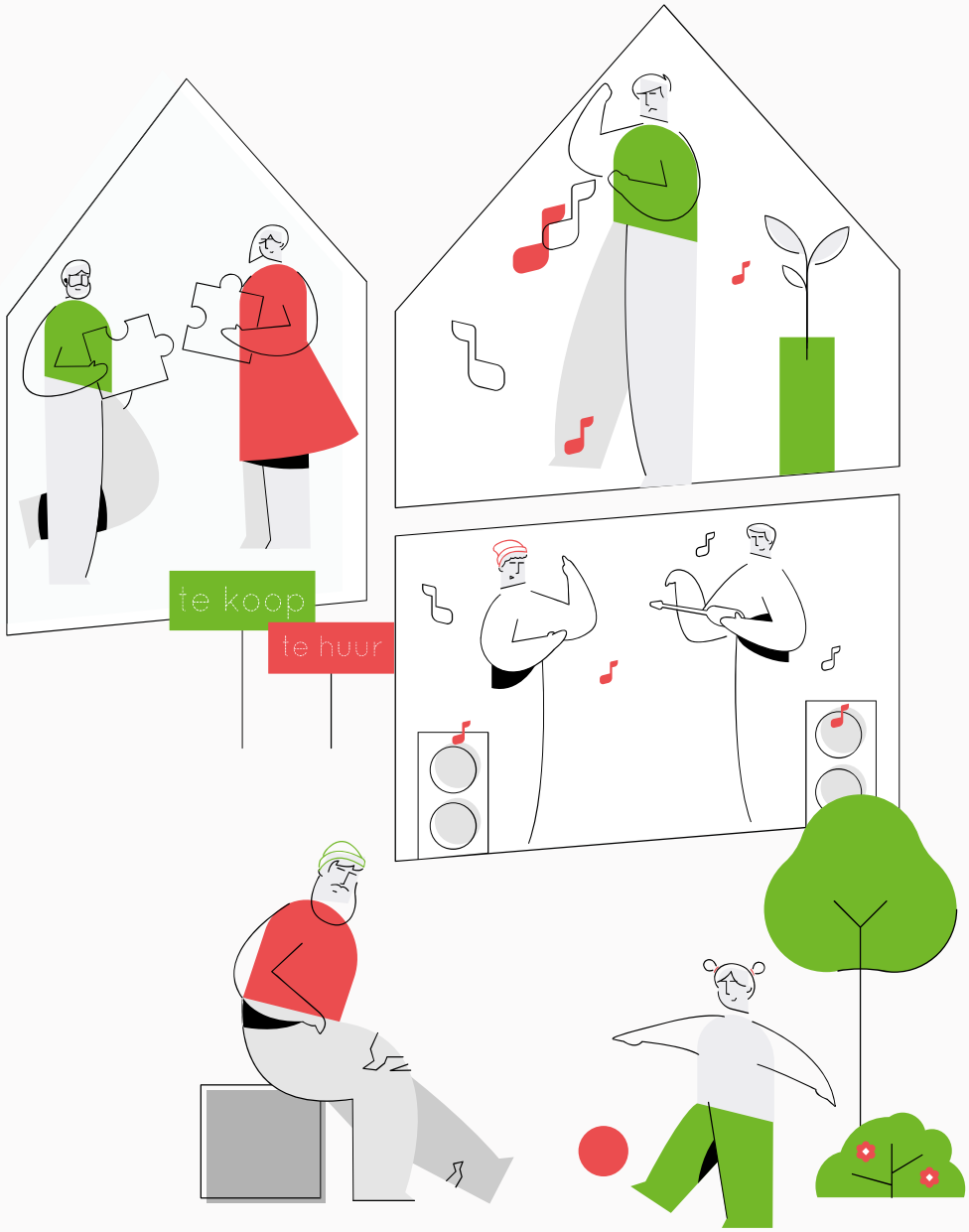
COMPANEN

Regionale woonzorgvisie 2026-2040

Kop van Noord-Holland



Kop van Noord-Holland

30 april 2026

Definitieve versie

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	30 april 2026
TITEL	Regionale woonzorgvisie 2026-2040
OPDRACHTGEVER	Kop van Noord-Holland
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg Danique Nijland
PROJECTNUMMER	2400.106
STATUS	Definitieve versie

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Managementsamenvatting **4**

1 Inleiding **5**
1.1 Waarom een regionale woonzorgvisie? 5
1.2 Doelgroepen 6
1.3 Proces 6
1.4 Ambitie, opgaven en doelen 7
1.5 Leeswijzer 8

2 Leefbare wijken en buurten **9**
2.1 Wat zien wij nu? 9
2.2 Waar zetten wij op in? 10

3 Voldoende en passende woningen voor senioren **12**
3.1 Wat zien wij nu? 12
3.2 Waar zetten wij op in? 12

4 Voldoende en passende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen **15**
4.1 Wat zien wij nu? 15
4.2 Waar zetten wij op in? 16

5 Wonen met welzijn en zorg **18**
5.1 Wat zien wij nu? 18
5.2 Waar zetten wij op in? 18

Bijlagen **20**
Bijlage 1: link naar Regiovisie Sociaal Domein 20
Bijlage 2: Uitleg verschillende woningtypen 20
Bijlage 3: regionale samenvatting opgave aandachtsgroepen 21
Bijlage 4: samenvatting opgave aandachtsgroepen per gemeente 22
Bijlage 5: Suggesties uitvoeringsplan 26

Managementsamenvatting

De Kop van Noord-Holland ontwikkelt een gezamenlijke woonzorgvisie om inwoners een passende woning en een prettige leefomgeving te bieden die meebeweegt met hun veranderende behoeften. De visie biedt richting aan een inclusieve en leefbare samenleving waarin iedereen een geschikte woonplek kan vinden. De regio staat voor belangrijke uitdagingen, zoals dubbele vergrijzing, een groeiende vraag naar geschikte woningen, schaarste op de woningmarkt en personeelstekorten in de zorg. Deze opgaven vragen om duidelijke keuzes en een gezamenlijke regionale aanpak. De regio vertaalt deze uitdaging naar de volgende ambitie:

"*Wij werken aan een toekomst waarin urgente woningzoekenden, senioren en andere aandachtsgroepen in de regio een passende woning kunnen vinden. Daarbij streven wij naar een gezonde leefomgeving en een optimale leefbaarheid voor alle inwoners*."

Om deze ambitie te realiseren zijn in de visie vier onderling verbonden hoofdstukken geformuleerd. Samen vormen zij de integrale aanpak voor toekomstbestendig wonen, zorg en welzijn. Elk hoofdstuk beschrijft doelen die de opgaven ondersteunen en zo bijdragen aan het bereiken van de ambitie.

Leefbare wijken en buurten

De kwaliteit van wonen wordt sterk beïnvloed door de leefomgeving. Hoewel de gemeentelijke leefbaarheidsscores over het algemeen goed zijn, ervaren sommige buurten in Den Helder druk op leefbaarheid. Om de leefomgeving en actieve bewonersbetrokkenheid te stimuleren en te zorgen voor optimale voorzieningen per kern zeten we in op een gezonde leefomgeving, het stimuleren van ontmoetingen tussen inwoners, het bevorderen van de sociale infrastructuur, het toewijzen van community managers, zorgen voor een veerkrachtige bevolkingsopbouw, extra aandacht voor toegankelijkheid en mobiliteit en voorzieningen dichtbij de inwoner.

Voldoende en passende woningen voor senioren

Door de dubbele vergrijzing zal de vraag naar geschikte huisvesting voor senioren de komende jaren fors toenemen. De woonzorganalyse wijst op een extra behoefte tussen de 2.585 en 6.185 woningen tot en met 2040. Om het woonaanbod uit te breiden en passend te maken voor senioren investeren we in voldoende en kwalitatief goede woningen en zetten we tegelijkertijd in op het bevorderen van doorstroming van senioren binnen de woningmarkt.

Voldoende en passende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen

Volgens de woonzorganalyse is er een jaarlijkse toewijzing tussen de 250 en 440 woningen aan (urgente) aandachtsgroepen. We hebben al fair share-afspraken vastgelegd om deze urgente woningzoekenden evenwichtig over het gebied te verdelen. Om een rechtvaardige en effectieve verdeling te waarborgen, zetten we in op een beheersbare en doelgerichte toewijzingsopgave, het realiseren van toekomstbestendig wonen en het vergroten van aandacht voor inwoners met Multi problematiek.

Wonen met welzijn en zorg

De vergrijzing zorgt voor een toenemende zorgvraag, terwijl er tegelijkertijd een tekort is aan zorgprofessionals. Door dit tekort en de extramuralisering blijven inwoners steeds langer zelfstandig thuis wonen. Om een toekomstbestendige infrastructuur te realiseren, zetten we in op het ondersteunen van zorgmedewerkers via passend woonbeleid, het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers, het stimuleren van technologische innovaties in de zorg, het vroegtijdig signaleren van problemen en het realiseren van passende intensieve zorg aan huis.

1 Inleiding

1.1 Waarom een regionale woonzorgvisie?

Aanleiding

De Kop van Noord-Holland heeft gekozen voor een gezamenlijke regionale woonzorgvisie, omdat de vraag naar passende woningen, zorg en ondersteuning vaak gemeentegrenzen overschrijdt. Senioren en andere aandachtsgroepen maken vaan gebruik van voorzieningen, verhuisstromen en zorgcapaciteit die over gemeentegrenzen heen lopen. Door samen regionaal te plannen, kunnen gemeenten beter inschatten waar de grootste behoeften liggen, afspraken maken over de verdeling van opgaven en zorgen dat woningbouw, zorg en welzijn beter op elkaar aansluiten.

Deze regionale samenwerking is essentieel, omdat een fijne woning en een prettige woonomgeving de basis vormen om je thuis te voelen. Een woning die meebeweegt met veranderende behoeften, bijvoorbeeld bij afnemende mobiliteit, maakt het mogelijk om actief te blijven deelnemen aan het dagelijks leven. Ook een rustige leefomgeving draagt bij aan het welzijn van inwoners. Toegankelijke openbare ruimten en ontmoetingsplekken stimuleren ontmoeting en onderlinge verbondenheid. Wij streven naar wijken waar mensen elkaar kennen en ondersteunen. Waar nodig wordt dit sociale netwerk aangevuld met informele en professionele ondersteuning, zodat niemand tussen wal en schip valt. De visie laat zien hoe we samen willen werken aan een inclusieve en leefbare samenleving waarin iedereen een passende woonplek heeft.

De opgaven

In de Kop van Noord-Holland staan we voor een uitdagend vraagstuk, veroorzaakt door dubbele vergrijzing en een toenemende behoefte aan passende huisvesting voor kwetsbare inwoners. Deze ontwikkelingen zetten de beschikbare woonruimte en de benodigde ondersteuning onder druk. Tegelijkertijd kampen we met schaarste op de woningmarkt en aanhoudende personeelstekorten in de zorg. Deze opgaven vragen om duidelijke keuzes en een gezamenlijke richting.

Landelijke kaders

De rijksprogramma's *Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen* en *Een Thuis voor Iedereen* vormen belangrijke uitgangspunten voor de woonzorgvisie. Het programma *Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen* richt zich op het ondersteunen van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Binnen dit programma wordt de woonzorgopgave onderscheiden in de bouw van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. In bijlage 1 worden deze begrippen verder toegelicht. Het programma *Een Thuis voor Iedereen* heeft als doel de huisvesting van aandachtsgroepen te verbeteren.

Daarnaast verplicht *de Wet versterking regie op de volkshuisvesting* gemeenten tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, inclusief een urgentieverordening. Er worden op dit moment acties uitgezet om dit regionaal uit te werken. Daarnaast zijn gemeenten ook verplicht tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, waarin een woonzorgvisie is opgenomen met beleid voor ouderen en aandachtsgroepen.

Regionale en lokale kaders

Naast de landelijke kaders zijn ook verschillende regionale en lokale kaders gebruikt als basis voor de woonzorgvisie. De volgende regionale kaders zijn

hierbij betrokken: *de woonzorganalyse*, *het regionaal advies toewijzingsopgave woonzorgvisie*, *de memo regionale fair share afspraken*, *de regiovisie sociaal domein*, *het regioplan Noord-Holland Noord IZA en advies bouwopgave en toewijzingsopgave*. Voor de lokale kaders zijn de *omgeving- en woonvisies* als input gebruikt. In bijlage 2 staat de ingeschatte huisvestingsopgave en toewijzingsopgave voor de regio vanuit de woonzorganalyse. In bijlage 3 zijn de opgaven per gemeente uitgesplitst.



Lokale doorvertaling

Deze regionale woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet aan de slag te gaan met de lokale woonzorgopgaven en de volkshuisvestingsprogramma's. De geformuleerde opgaven en doelen gelden voor de hele regio, maar de gemeenten hebben de ruimte om de uitwerking af te stemmen op hun eigen situatie.

1.2 Doelgroepen

Vanuit het adviesrapport *Een Thuis Voor Iedereen* (2021) worden negen aandachtsgroepen benoemd, te weten:

- Ouderen (worden in deze woonzorgvisie aangeduid als *senioren*)
- Statushouders
- Dak- en thuislozen
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijken
- Uitstroom intramurale voorzieningen
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Arbeidsmigranten

De onderste drie groepen blijven buiten de woonzorgvisie, omdat er geen specifieke woon- zorgvraag is. Woonwagenbewoners en studenten worden wel meegenomen in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. Voor arbeidsmigranten wordt bij de regionale samenwerking Kop van Noord-Holland een apart regionaal programma opgezet. Het is van belang dat deze groepen goed aansluiten bij de ambities vanuit *de regiovisie sociaal domein*.

1.3 Proces

Om te komen tot een gedragen regionale woonzorgvisie hebben we verschillende stappen in het hele traject doorlopen. We zijn gestart met het in kaart brengen van de huidige situatie, als basis voor het scherp formuleren van de beleidsopgaven. Daarbij zijn diverse lokale, regionale en landelijke kaders geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook de door Companen opgestelde woonzorganalyse en de uitkomsten van de stakeholdersbijeenkomst van 3 juli 2025 hebben als belangrijk uitgangspunt gefungeerd. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse betrokken partijen, waaronder een bijeenkomst met de Regionale Raadscommissie Noordkop (RRN) en de wethouders Wonen en Sociaal Domein. Daarnaast is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd om aanvullende input op te halen.



Alle onderdelen van het beschreven proces vormen gezamenlijk de basis voor de geformuleerde ambities en opgaven in de definitieve versie.

1.4 Ambitie, opgaven en doelen

Ambitie

Wij werken aan een toekomst waarin urgente woningzoekenden, senioren en andere aandachtsgroepen in de regio een passende woning kunnen vinden. Daarbij streven wij naar een gezonde leefomgeving en een optimale leefbaarheid voor alle inwoners.

Om de ambitie te realiseren zijn meerdere overkoepelende opgaven geformuleerd. Deze opgaven zijn uitgewerkt in onderliggende doelen. In elk hoofdstuk zijn deze doelen benoemd en wordt in de daaropvolgende tekst de bijbehorende visie uitgewerkt. De doelen geven richting aan wat wij in de regio willen bereiken.

Opgaven en doelen

Versterken van een gezonde woonomgeving en actieve bewonersbetrokkenheid (H2)

- Inzetten op een gezonde woonomgeving
- Ontmoeting tussen inwoners ondersteunen
- Toewijzen van community managers
- Sociale infrastructuur bevorderen
- Zorgen voor een veerkrachtige bevolkingsopbouw

Zorgen voor optimale voorzieningen per kern (H2)

- Extra aandacht voor toegankelijkheid en mobiliteit
- Voorzieningen dichtbij de inwoner

Woonaanbod aanpassen en uitbreiden (H3)

- Voldoende en kwalitatief goede woningen realiseren (voor senioren)
- Doorstroming stimuleren (voor senioren)

Bevorderen van een rechtvaardige en effectieve verdeling van aandachtsgroepen (H4)

- Sturen op een beheersbare en doelgerichte toewijzingsopgave
- Toekomstbestendig wonen realiseren
- Meer aandacht voor inwoners met Multi problematiek

Toekomstbestendige zorginfrastructuur realiseren (H5)

- Versterken van de binding van zorgprofessionals via wonen en mobiliteit
- Ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers
- Stimuleren technologische innovaties en ontwikkelingen
- Vroegsignalering bij beginnende of groeiende problemen
- Realiseren van passende intensieve zorg aan huis

1.5 Leeswijzer

Hoofdstukken en samenhang

De woonzorgvisie bestaat uit de volgende vier inhoudelijke hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Leefbare wijken en buurten
- Hoofdstuk 3: Voldoende en passende woningen voor senioren
- Hoofdstuk 4: Voldoende en passende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen
- Hoofdstuk 5: wonen met welzijn en zorg

De vier hoofdstukken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een inclusieve en leefbare wijk vraagt immers om een gevarieerd woningaanbod en passende ondersteuning voor verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd kunnen voldoende geschikte woningen voor senioren en aandachtsgroepen alleen succesvol zijn wanneer zij onderdeel zijn van sterke buurten waar welzijn en zorg goed georganiseerd zijn. De hoofdstukken versterken elkaar en moeten in samenhang worden gelezen. Samen vormen zij de integrale aanpak die nodig is om wonen, zorg en welzijn in de regio toekomstbestendig te organiseren.

Wij en onze partners

In de woonzorgvisie wordt regelmatig gesproken over *wij* wanneer het gaat over ambities en uitgangspunten. Hoewel dit primair verwijst naar de gemeente, staat *wij* in veel gevallen voor een bredere samenwerking. Hieronder vallen onder andere woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, zorgaanbieders, maatschappelijke partners, projectontwikkelaars, inwonersvertegenwoordigers en andere betrokken partijen in het sociaal en ruimtelijk domein. Het realiseren van de visie is immers een gezamenlijke opgave. Wanneer voor de uitvoering specifieke samenwerking van andere partijen nodig is, zoeken wij als gemeenten actief het contact om hier samen invulling aan te geven.

Zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen

In deze woonzorgvisie benadrukken we meermaals het belang dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Met *zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen* bedoelen we echter méér dan uitsluitend het blijven wonen in de huidige woning, waar iemand mogelijk al jarenlang woont.

Zelfstandig thuis wonen kan ook betekenen dat iemand, wanneer dat nodig of wenselijk is, verhuist naar een beter passende woning. Dit kan bijvoorbeeld een meer toegankelijke of levensloopbestendige woning zijn, eventueel in de nabijheid van zorg en voorzieningen. In sommige situaties sluit een nieuwe, passende woonplek beter aan bij de behoeften en draagt deze meer bij aan zelfstandigheid dan het blijven wonen in de oorspronkelijke woning.

2 Leefbare wijken en buurten

2.1 Wat zien wij nu?

De kwaliteit van wonen wordt in belangrijke mate bepaald door de omgeving waarin mensen leven. Het gaat daarbij onder andere om de sociale infrastructuur, de toegankelijkheid van de buurt en de beschikbaarheid van voorzieningen. Voor kwetsbare inwoners is een passende woonomgeving met een sterk sociaal netwerk van essentieel belang.

Leefbaarheid in de gemeenten

Om de leefbaarheid in beeld te brengen, wordt veelal gebruikgemaakt van de Leefbaarometer. Dit instrument brengt de leefbaarheid van buurten en gemeenten in kaart op basis van indicatoren zoals fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang en overlast/onveiligheid. Op gemeenteniveau zien wij dat de leefbaarheid in Den Helder en Hollands Kroon ruim voldoende is, in Schagen goed en op Texel uitstekend. Op buurtniveau blijkt echter dat de leefbaarheid in Den Helder met name in buurten in Stad binnen de linie en Nieuw Den Helder zwak (geel) of onvoldoende (oranje) is. Het doel is om de leefbaarheid in beide buurten met één categorie te verhogen: Stad binnen de linie van zwak naar voldoende en Nieuw Den Helder van onvoldoende naar zwak.

Figuur 1: Leefbaarheid in Den Helder op buurtniveau



Bron: Leefbaarometer, 2024.

Een regionaal aandachtspunt betreft de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen. In alle gemeenten blijft deze score achter bij het landelijke gemiddelde. Hierbij gaat het nadrukkelijk om de feitelijke aanwezigheid en afstand tot voorzieningen, waarbij de ervaren kwaliteit en individuele voorkeuren buiten beschouwing blijven. In combinatie met signalen uit *de regiovisie sociaal domein*, waaruit blijkt dat de sociale samenhang onder druk staat en gevoelens van eenzaamheid toenemen, benadrukt dit het belang van een sterke sociale structuur en toegankelijke voorzieningen voor een leefbare omgeving.

Meerdere corporaties herkennen dit eveneens. Zij vinden dat er meer ingezet moet worden op zelf- en samenredzaamheid, met nadruk op preventie en proactief handelen. Volgens hen gebeurt dit momenteel nog onvoldoende.

2.2 Waar zetten wij op in?

Ambitie
Wonen betekent meer dan alleen een dak boven je hoofd. Wij zetten in op wijken en buurten waarin inwoners zich thuis voelen, elkaar ondersteunen en toegang hebben tot passende voorzieningen. Zo creëren wij duurzame, inclusieve en leefbare gemeenschappen voor iedereen.

Inzetten op een gezonde woonomgeving

Het investeren in gezondheid door de juiste leefomgeving is een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Hierbij staat positieve gezondheid centraal: het gaat om het vermogen van mensen om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in hun leven om te gaan. Dit betreft dus meer dan alleen lichamelijke en mentale gezondheid, en omvat ook participatie, zingeving en dagelijks functioneren.

Concreet betekent dit dat we meer aandacht gaan besteden aan het opzetten van bewegings- en ontmoetingsruimten én het stimuleren van samenredzaamheid. We streven naar een regio waarin iedereen, ongeacht leeftijd of gezondheid, actief betrokken en zelfstandig in een vertrouwde sociale omgeving kan blijven wonen. Dit gedachtegoed wordt omarmd door de gehele regio.

Ontmoeting tussen inwoners ondersteunen

Sociale verbinding vormt een belangrijke basis voor het welzijn van alle inwoners in onze regio. Ontmoetingen tussen inwoners met een vergelijkbare levensfase of ondersteuningsbehoefte biedt naast steun en herkenning ook het gevoel van verbondenheid binnen de gemeenschap.

Wij zetten daarom in op het stimuleren van fysieke én online ontmoetingen tussen senioren en aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld door het organiseren van beweeggroepen, zoals in Hollands Kroon, én door het combineren van ontmoeting met dagbestedingsinitiatieven. Dit voorkomt eenzaamheid én draagt bij aan communityvorming. Door samen activiteiten te ondernemen groeit het gemeenschapsgevoel en wordt het netwerk van ondersteuning binnen de buurt versterkt.

Toewijzen van community managers

Wij geloven dat sterke buurten ontstaan waar mensen elkaar ontmoeten, kennen en zich samen verantwoordelijk voelen voor hun leefomgeving. Door inwoners met elkaar te verbinden, zoals in de voorgaande doelen beschreven, ontstaat een levendig communitygevoel dat bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale samenhang. Community managers kunnen hierin een rol spelen. Zij kunnen ontmoeting stimuleren, bewonersinitiatieven ondersteunen en signalen rond leefbaarheid vroegtijdig helpen zichtbaar maken. Door hen waar mogelijk vanaf het begin te betrekken bij plannen en ontwikkelingen, kan sociale samenhang structureel worden meegenomen.

Door de vergrijzing neemt ook het aantal vitale senioren toe. Deze fitte ouderen brengen waardevolle ervaring, kennis en netwerken mee die het communitygevoel kunnen versterken. Zij kunnen op natuurlijke wijze bijdragen aan het versterken van de sociale verbindingen binnen de buurt. We streven ernaar om community managers zowel binnen woonzorggemeenschappen als in alle buurten toe te wijzen.

Sociale infrastructuur bevorderen

Een sterke sociale infrastructuur helpt mensen langer zelfstandig thuis te blijven wonen, doordat ze contact hebben met anderen en actief meedoen in de buurt.

Wij willen daarom inzetten op een nog sterker sociaal fundament waarin alle inwoners zich kunnen ontwikkelen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Onze ambitie is om mensen die het nodig hebben tijdig passende begeleiding te bieden waarbij formele ondersteuning, informele zorg en technologische oplossingen elkaar versterken. Op deze manier betrekken we deze groep actief bij de maatschappij.

Zorgen voor een veerkrachtige bevolkingsopbouw

Wij willen buurten creëren met een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarin mensen van verschillende leeftijden, huishoudens, inkomens en achtergronden kunnen samenleven. Variatie is belangrijk omdat een te eenzijdige samenstelling, bijvoorbeeld concentraties van mensen met een laag inkomen, extra uitdagingen kan geven voor de leefbaarheid. Ook vergrijzing vraagt aandacht. In wijken met veel ouderen kan de komst van jongeren en jonge huishoudens zorgen voor meer levendigheid en informele ondersteuning. Andersom kunnen ouderen juist voor stabiliteit zorgen.

Een dergelijke mix draagt bij aan inclusieve en leefbare buurten waar inwoners zich thuis voelen en naar elkaar omkijken. Door te sturen op balans ontstaat een woonomgeving die aantrekkelijk en toegankelijk is voor iedereen.

Extra aandacht voor toegankelijkheid en mobiliteit

Een inclusieve wijk vraagt om een goed ingerichte leefomgeving waarin ook minder mobiele mensen zich zelfstandig en veilig kunnen bewegen. We willen daarom inzetten op openbare ruimten (zoals oversteekplaatsen en parken) die voor iedereen toegankelijk zijn. Daarnaast zorgen we er ook voor dat veelgebruikte voorzieningen, zoals buurtcentra, toegankelijk zijn voor alle inwoners.

Voorzieningen dichtbij de inwoner

Goede voorzieningen zijn belangrijk voor een prettig woonklimaat voor iedereen. Het gaat daarbij om zowel gemeentelijke voorzieningen als voorzieningen vanuit zorg- en welzijnsorganisaties, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, ontmoetingsplekken, sport, recreatie, dagbesteding, gezondheidszorg, ouderenzorg en vervoer. Een groene omgeving, zoals parken en binnentuinen, is daarbij onmisbaar. Groen biedt ruimte voor beweging en ontspanning en stimuleert ook de sociale ontmoeting.

Wij kijken per kern of dorp welke voorzieningen passend en haalbaar zijn, waarbij wij erkennen dat kleinere kernen of dorpen geen volledig voorzieningenaanbod kunnen dragen. Daarom houden wij nadrukkelijk rekening met andere factoren die de leefbaarheid beïnvloeden, zoals bereikbaarheid en sociale cohesie Daarbij maken wij een zorgvuldige afweging tussen wat op korte en lange termijn mogelijk is. Zo creëren wij optimale omstandigheden voor iedereen om langer thuis te kunnen wonen.

3 Voldoende en passende woningen voor senioren

3.1 Wat zien wij nu?

Huisvestingsopgave

Begin 2025 heeft Companen voor de Kop van Noord-Holland een woonzorganalyse uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat de huisvestingsopgave voor senioren de komende jaren zal stijgen. Voor de periode 2024 tot en met 2030 wordt de opgave geschat tussen de 1.180 en 2.350 woningen. Tot en met 2040 loopt de opgave op tussen de 2.585 en 6.185 woningen. In de tabel staat de inschatting van de huisvestingsopgave voor senioren tot en met 2030 en 2040 per type woning. Voor de aandachtsgroepen wordt nauwelijks of geen toename van de huisvestingsopgave verwacht.

Tabel 3.1: huisvestingsopgave per type woning tot 2030 en 2040

Type woning	**Inschatting huisvestingsopgave**	
	2024 t/m 2030	**2024 t/m 2040**
Nultredenwoning	+540	+1265
Geclusterd wonen	+ 540 tot + 1.610	+ 1.120 tot + 4.300
Zorggeschikt wonen	+ 100 tot + 200	+ 200 tot + 620
Totaal	**+1.180 tot +2.350**	**+2.585 tot +6.185**

Bron: Woonzorganalyse Companen, 2025.

Het aantal geclusterde woningen, zoals hofjes en seniorenflats, neemt het meest toe door een combinatie van voorkeur en noodzaak. Senioren geven de voorkeur aan levensloopgeschikte woningen die sociaal contact bevorderen, vaak met een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Dit draagt bij aan langer zelfstandig thuis wonen. De noodzaak ligt in het feit dat clustering zorgaanbieders in staat stelt hun aanbod geconcentreerd te organiseren, wat belangrijk is gezien de toenemende personeelstekorten.

Dubbele vergrijzing

De verwachte stijging van de huisvestingsopgave is het gevolg van het groeiende aandeel senioren in de Kop van Noord-Holland. In 2020 was het aandeel 65-plussers 23%. Naar verwachting zal in 2040 het aandeel senioren stijgen naar 31%, ruim boven het landelijk gemiddelde van 26%. In de regio is er sprake van dubbele vergrijzing; de groep senioren wordt groter én ouder. Het aandeel *oudere senioren* (80-plussers) zal naar verwachting stijgen van 5% in 2023 naar 10% tot 2040.

Door de vergrijzing neemt de vraag naar geschikte woningen voor senioren sterk toe. Hoewel senioren steeds langer vitaal en zelfstandig blijven, groeit tegelijkertijd wel de behoefte aan zorg en ondersteuning. Het rijksbeleid is gericht op extramuralisering: senioren wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis en het aantal verpleeghuisplekken blijft stabiel. Hierdoor komen alleen mensen met een zware, specialistische zorgvraag nog in aanmerking voor verblijf in een zorginstelling.

3.2 Waar zetten wij op in?

Ambitie

Het is van belang dat iedereen in de regio Kop van Noord-Holland, met of zonder een zorg- of ondersteuningsbehoefte in een passende woning kan wonen. Wij zetten in op voldoende en geschikte woningen voor senioren, zodat zij zelfstandig en comfortabel kunnen blijven wonen. Voor de realisatie hiervan benutten wij actief de lessen en succesfactoren uit andere projecten.

Voldoende en kwalitatief goede woningen realiseren

In de bouw- en toewijzingsopgave van de Kop van Noord-Holland wordt de ambitie uitgesproken om binnen de huisvestingsopgave voor senioren het lagere deel van de bandbreedte, +1.180 woningen, te realiseren tot 2030. De opgave wordt grotendeels ingevuld met reeds bestaande plannen en transformatie van de bestaande woningvoorraad. Eerst richten wij ons op het realiseren van de aantallen tot 2030 en daarna kijken wij vooruit naar 2040. In de nieuwe woondeal gaan we zorgvuldig bepalen op welk deel van de bandbreedte we inzetten tot 2040.

Geschiktheid van de bestaande voorraad

Uit de woonzorganalyse blijkt dat 29% van de woningen geschikt te maken is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Dit biedt kansen om langer zelfstandig wonen te ondersteunen en inwoners in hun vertrouwde omgeving te laten wonen. Daarom zetten wij in op een toegankelijke en gevarieerde woningvoorraad, waarin mensen van verschillende leeftijden en met verschillende zorgbehoeften passend kunnen wonen. Ook woningen voor mensen met dementie worden zo ingericht dat zij veilig en zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

Daarnaast besteden we aandacht aan het comfort en de veiligheid van bewoners (en zorgprofessionals) bij warme periodes. Zowel bij bestaande als bij nieuwbouw streven we ernaar passende maatregelen te treffen om de woningen hierop beter voor te bereiden.

Kwalitatieve bouwopgave

Daarnaast zetten wij in op het bouwen van nieuwe woningen die een gevarieerd aanbod bieden, dicht bij voorzieningen liggen, toekomstbestendig zijn, levensloopbestendig worden ontwikkeld en een sterke verbinding hebben tussen sociaal en fysiek domein. Een voorbeeld hiervan is dat geclusterde woningen zoveel mogelijk gebouwd moeten worden in de buurt van voorzieningen.

Naast het bouwen van woningen specifiek voor senioren, is het belangrijk om vooruit te kijken naar de toekomstige demografische ontwikkelingen. Door de afnemende vergrijzing moeten we voorkomen dat er in de toekomst een overschot ontstaat aan woningen die alleen voor senioren geschikt zijn. Daarom krijgt de flexibiliteit van woningen een centrale rol. We zetten daarom in op flexibel inzetbare woningen die passen bij verschillende woonwensen en levensfasen. Door gebiedsgericht te werken en transformatiekansen te benutten, maken we woningen duurzaam, multifunctioneel en geschikt voor iedereen.

We realiseren ons dat in de vrije markt niet altijd de juiste mensen in de juiste woningen zitten. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt, en we volgen de landelijke ontwikkelingen om te bekijken hoe we dit beter kunnen aanpakken.

Er zijn meerdere corporaties die uitspreken dat de bouwopgave een gezamenlijke verantwoordelijkheid is tussen de gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen en ontwikkelaars. Vanaf 1 januari 2024 streven wij daarom naar een verdeling waarbij 50% van de geclusterde en zorggeschikte woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd en 50% in de particuliere markt. Zo waarborgen wij de betaalbaarheid, zodat elke senior een passende woonplek kan vinden.

Doorstroming stimuleren

Met het transformeren van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe woningen willen wij de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. Tegelijkertijd merken wij ook dat de verhuisgeneigdheid van senioren laag is. Texel heeft de uiteenlopende oorzaken op een rij gezet:

senioren kunnen het gevoel hebben erop achteruit te gaan, de hogere kosten van verhuizen, een mogelijke hogere huurprijs, het verlies van sociale contacten in de buurt en een gebrek aan inzicht in de beschikbare mogelijkheden. Er zijn ook senioren die wel willen verhuizen, maar niet precies weten hoe ze dit in gang kunnen zetten.

We richten ons op het vergroten van de bewustwording van senioren over passende woonmogelijkheden. Daarbij bieden we inzicht in hun huidige en toekomstige woonlasten en informeren we over beschikbare financiële mogelijkheden. Op deze manier kunnen ze een woning vinden die aansluit bij hun behoeften en levensfase. Belangrijk is dat dit gesprek over de woontoekomst tijdig start. Dit kan bijvoorbeeld wanneer kinderen naar de middelbare school gaan, omdat er dan vaak behoefte is aan een woning die beter past bij een veranderd gezinsleven. Een ander geschikt moment is rond het 55e levensjaar, omdat dit vaak het moment is waarop veel mensen nadenken over de toekomst en eventueel willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning.

4 Voldoende en passende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen

4.1 Wat zien wij nu?

Geen extra huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen

Naast een inschatting voor de huisvestingsopgave voor senioren is er in de woonzorganalyse ook gekeken naar een inschatting voor aandachtsgroepen. Hieruit blijkt dat er alleen een aanvullende huisvestingsopgave bestaat van circa 15 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking (tot 2030 en 2040). In *het advies bouwopgave en toewijzingsopgave* staat beschreven dat verschillende partijen hebben aangegeven bereid te zijn deze opgave gezamenlijk te realiseren.

Toewijzingsopgave

Voor urgente aandachtsgroepen en statushouders is er een inschatting gemaakt van de toewijzingsopgave per jaar. Volgens de woonzorganalyse van Companen is deze jaarlijkse toewijzingsopgave tussen de 250 en 440 (exclusief statushouders is dit tussen de 135 en 220). De toewijzingsopgave is een inschatting van het aantal woningen dat jaarlijks uit de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze groepen zal moeten worden toegewezen.

In *het advies bouwopgave en toewijzingsopgave* staat dat er de afgelopen drie jaar jaarlijks gemiddeld 94 keer direct is bemiddeld, wat neerkomt op 7,3% van alle mutaties. Volgens de inschatting van Companen zal het aantal toewijzingen, exclusief statushouders (die wettelijk waarschijnlijk buiten de urgentieregeling vallen), gemiddeld met 1,5 keer toenemen.

Tabel 4.1: inschatting toewijzingsopgave per urgentiegroep voor de regio

Urgentiegroep	**Inschatting toewijzingsopgave**
Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen	105 tot 165 woningen per jaar
Medisch urgenten	0 tot 5 woningen per jaar
Mantelzorgers- en ontvangers	10 tot 15 woningen per jaar
Uitstappende sekswerkers	0 tot 5 woningen per jaar
Dak- en thuislozen met minder jarige kinderen	20 tot 30 woningen per jaar
Totaal (excl. statushouders)	**Tussen 135 en 220**
Statushouders	115 tot 220 woningen per jaar
Totaal	**Tussen 250 en 440**

Bron: Woonzorganalyse Companen, 2025.

Fair share afspraken aandachtsgroepen en regionale urgentieverordening

De regio heeft fair share afspraken gemaakt voor een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden over de regio. In oktober 2025 zijn deze afspraken door de colleges van de regiogemeenten vastgesteld in *de regionale memo fairshare afspraken*. De fair share afspraken worden opgenomen in de toekomstige volkshuisvestingsprogramma's per gemeente. Op hoofdlijnen zijn de fair share principes als volgt:

- Meestal hanteren wij huisvesting op basis van herkomstgemeente. Wanneer er geen herkomstgemeente is of de herkomstgemeente geen geschikte plek is, kijken we naar de meest passende plek.
- We houden rekening met de draagkracht en draaglast in wijken.
- We vinden dat statushouders ook urgent zijn, op deze manier vullen we onze wettelijke taakstelling in.
- We willen toewerken naar één regionale urgentieverordening.
- We wijzen maximaal 30 procent toe aan urgenten.

- Lokale initiatieven om extra urgentiecategorieën toe te voegen zijn mogelijk.

De fair share afspraken worden juridisch verankerd in de huisvestingsverordening. Vanuit *de Wet versterking regie op de volkshuisvesting* (die nog moet worden aangenomen) wordt de huisvestingsverordening, inclusief een urgentieverordening, per gemeente verplicht. Bij het vaststellen van de woonzorgvisie zal de huisvestingsverordening ook in elke gemeente zijn vastgesteld.

ETHOS-telling

Volgens de ETHOS-Light classificatie kunnen dak- en thuislozen worden ingedeeld in zes categorieën: mensen die verblijven in de openbare ruimte, in een noodopvang voor dakloze mensen, in een tijdelijke opvang, in een instelling, in niet-conventionele woonruimten of tijdelijk bij familie of vrienden verblijven. Deze groepen worden aangevuld met de groep die te maken heeft met dreigende huisuitzetting.

Via een amendement in de Tweede Kamer is recentelijk een extra groep toegevoegd aan de verplichte urgentiecategorieën: dak- en thuislozen met minder jarige kinderen. Op 10 april 2025 was er in de regio een ETHOS telling voor de dak- en thuislozen. Op dat moment waren 98 kinderen dak- of thuisloos. Van deze groep verbleven 42 kinderen in een tijdelijke opvang en kwamen al direct in aanmerking voor urgentie. Daarmee resteerden 56 kinderen. Uitgaande van gemiddeld twee kinderen per gezin, gaat het om 28 gezinnen die aanspraak zouden kunnen maken op verplichte urgentie. Een aandachtspunt hierbij is dat de omvang van deze groep op jaarbasis onbekend is en dat de exacte afbakening nog moet worden vastgesteld. Een concrete schets is medio februari 2026 in consultatie gegaan en is nog in behandeling voor definitieve vaststelling (*zie consultatieversie ontwerpregeling*).

De aanpak van daklоosheid in de regio, inclusief het omgaan met deze specifieke groepen, wordt vastgelegd in het nieuwe regionale actieplan daklоosheid in 2026.

4.2 Waar zetten wij op in?

Ambitie

Het is van belang dat iedereen in de regio Kop van Noord-Holland, met of zonder een zorg- of ondersteuningsbehoefte in een passende woning kan wonen. Wij zetten daarom in op passende huisvesting voor aandachtsgroepen, zodat zij veilig en indien nodig met de juiste ondersteuning kunnen wonen.

Sturen op een beheersbare en doelgerichte toewijzingsopgave

De ingeschatte toewijzingsopgave per jaar ligt tussen de 250 en 440 woningen (exclusief statushouders is dit tussen de 135 en 220), waarbij wij de lage kant van de bandbreedte willen aanhouden. Ons toewijzingsbeleid is erop gericht om sociale huurwoningen op een beheerste en evenwichtige manier te verdelen. Wij willen een stabiel en voorspelbaar systeem, dat aansluit bij de regionale afspraken over het aandeel sociale huurwoningen voor urgent woningzoekenden. Er is aandacht voor urgente situaties, met behoud van eerlijke kansen voor reguliere woningzoekenden. Onze visie is daarmee gericht op evenwicht en maatschappelijke verantwoordelijkheid binnen de sociale huursector.

Toekomstbestendig wonen realiseren

In onze regio is er in potentie voldoende woonruimte beschikbaar voor (urgente) aandachtsgroepen. De huidige benutting van deze woningen kan echter beter, onder andere doordat de samenwerking en afstemming tussen

betrokken partijen versterkt kan worden. Daarom willen we het woningaanbod voor deze doelgroep toekomstbestendig organiseren. Door beter samen te werken en slimmer toe te wijzen, zorgen we voor meer beweging op de woningmarkt. Hierdoor komen er opnieuw woningen vrij, zowel in de huur- als in de koopsector, bijvoorbeeld voor jongeren en senioren. Gebiedsgericht werken is daarbij ons uitgangspunt. We kijken per wijk of gebied welke woningen beschikbaar komen en welke voorzieningen nodig zijn. Zo kunnen we plannen maken die passen bij wat er lokaal nodig is en bouwen we aan een prettig woonklimaat voor iedereen.

Meer aandacht voor inwoners met Multi problematiek

In de regio is er een kleine en kwetsbare groep mensen met Multi problematiek en onbegrepen gedrag, waardoor wonen in een reguliere wijk vaak lastig is. Door de samenloop van complexe problemen sluit regulier wonen voor deze groep vaak onvoldoende aan. Binnen deze kleine groep maken wij onderscheid tussen drie woon- en begeleidingsbehoeften:

1. **Vrijstaande eenpersoonswoningen op afstand van reguliere woonwijken**
   Kleine en zelfstandige woningen met woonbegeleiding en dagelijks toezicht van een sociaal beheerder, waar bewoners rekening met elkaar houden.
2. **Kleinschalige eenpersoonswoningen nabij een instelling**
   Woningen dicht bij professionele ondersteuning, zodat bewoners snel hulp kunnen krijgen wanneer dat nodig is.
3. **Reguliere woningen in een wijk**
   Woningen voor langdurig dak- en thuislozen met meervoudige problemen die, met de juiste hulpverlening, zelfstandig kunnen wonen.

Het doel is om rust te brengen voor zowel de inwoner als de omgeving, en om verdere maatschappelijke opvang te voorkomen. We werken er daarom aan om voor deze groepen passende huisvesting te realiseren.

5 Wonen met welzijn en zorg

5.1 Wat zien wij nu?

Regionaal tekort aan zorgmedewerkers

Door de toenemende vergrijzing en de stijgende zorgvraag neemt de druk op het zorgpersoneel verder toe. Het tekort aan zorgmedewerkers is uitgegroeid tot een regionaal probleem dat gemeentegrenzen overstijgt. *Het regioplan Noord-Holland Noord* beschrijft dat de regio op dit moment kampt met een te kort van circa 1.700 zorgmedewerkers. Als er niets verandert, loopt dit tekort volgens prognoses op tot 4.600 tot 9.800 medewerkers in 2032. Zelfs wanneer de effecten van bestaande en geplande initiatieven worden meegerekend, blijft er nog altijd een aanzienlijk tekort van 2.800 tot 6.000 professionals.

De effecten op wonen

Door het tekort aan zorgmedewerkers en het rijksbeleid dat extramuralisering stimuleert, blijven senioren langer zelfstandig thuis wonen. Dit vergroot de vraag naar geschikte, levensloopbestendige en geclusterde woonvormen. Tegelijkertijd neemt de zorgzwaarte en complexiteit bij thuiswonende senioren toe, waardoor er behoefte is aan zowel passende woningen als een goed georganiseerde zorginfrastructuur rondom de woning.

5.2 Waar zetten wij op in?

Ambitie

Toekomstbestendige ondersteuning en zorg begint bij het vroegtijdig signaleren en oppakken van de zorgvraag, met zelf- en samenredzaamheid als centraal uitgangspunt binnen de gemeenschap. Wij zetten in op een aanpak die dichtbij de inwoners staat, waarbij mensen de juiste ondersteuning krijgen en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Versterken van de binding van zorgprofessionals via wonen en mobiliteit

Het tekort aan zorgprofessionals is al voelbaar en zal in de toekomst alleen maar toenemen. In *het regioplan Noord-Holland Noord* en *de regiovisie sociaal domein* worden al diverse maatregelen genoemd om het werken in de zorg aantrekkelijker te maken en meer zorgmedewerkers aan te trekken. Om het personeelstekort in de zorg verder te terug te dringen, willen we vanuit het woonperspectief de nadruk leggen op de samenwerking tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten waarbij (tijdelijke) woonconcepten voor zorgprofessionals kunnen worden ontwikkeld zonder dat de zorgorganisatie zelf als primaire vastgoedpartij optreedt. Daarnaast zetten we, vanwege de beperkte bereikbaarheid van een aantal zorginstellingen, in op verbeterde mobiliteitsoplossingen. Deze maatregelen dragen bij aan een sterkere binding van zorgprofessionals aan de stad.

Ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers

Mantelzorgers en vrijwilligers (zoals buren) zullen door de vergrijzing een steeds grotere rol spelen in de ondersteuning en zorgverlening. Tegelijkertijd

weten wij dat het mantelzorgpotentieel afneemt. Vanuit *de regiovisie sociaal domein* worden al diverse vormen van ondersteuning benoemd.
Vanuit het woonperspectief willen wij bijdragen aan het voorkomen van overbelasting bij mantelzorgers. Dit willen we doen door het bieden van respijtzorg, zodat mantelzorgers tijdelijk ontlast worden. Op deze manier kunnen mantelzorgers de zorg langer volhouden, waardoor zorgontvangers langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Ook gaan wij tijdig in gesprek over de zwaarte en verantwoordelijkheden van het mantelzorgschap, zodat mantelzorgers zich hier bewust van zijn.

Daarnaast willen wij als gemeente leren hoe wij kunnen omgaan met pre-mantelzorgwoningen en mantelzorgunits. Mantelzorgunits zijn vergunningsvrij en naar verwachting zal dit van Rijkswege ook gebeuren met pré-mantelzorgwoningen en familiewoningen op eigen erf. Wij zien deze woonvormen als een mogelijkheid om een deel van de inwoners, die beschikken over eigen grond en voldoende financiële middelen, met een (toenemende) zorgvraag langer in hun vertrouwde omgeving te laten wonen, ondersteund door informele zorg. Tegelijkertijd bieden ze tijdelijke verlichting voor de mantelzorger.

Stimuleren technologische innovaties en ontwikkelingen

Door de toenemende druk op het zorgpersoneel zetten wij gericht in op technologische ondersteuning. In lijn met de regiovisie van het sociaal domein implementeren wij technologische ontwikkelingen, zoals valdetectie, elektronische toegang tot een woning, beeldbellen, de inzet van zorgrobots, automatische medicijndispensers en e-health. Daarbij staat betaalbaarheid voorop, zodat technologie voor iedereen toegankelijk en haalbaar blijft. Deze innovaties maken het mogelijk om vrijwilligers, mantelzorgers en professionals efficiënter in te zetten. Tegelijkertijd vergroten ze de zelfredzaamheid en vrijheid van inwoners, waardoor zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Vroegsignalering bij beginnende of groeiende problemen

Wij streven ernaar dat inwoners zo lang mogelijk veilig en zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Vroegtijdige signalering van beginnende of oplopende problemen, zoals dementie, schulden of dreigende dakloosheid, is daarbij essentieel. Het sociaal domein zet al in op een proactieve en preventieve aanpak om problemen tijdig te ondervangen.

Binnen deze visie zien wij kansen in het ontwikkelen van woonzorgcirkels. Door een omgeving te creëren waarin zorgprofessionals, buurtbewoners en mantelzorgers elkaar vinden, kan tijdige ondersteuning beter aansluiten bij de behoeften van inwoners. Op deze manier ontstaat een leefomgeving waarin zelfstandigheid en veiligheid voorop staan en waarin problemen vroegtijdig kunnen worden gesignaleerd. Ook hier gaan we gebiedsgericht te werk. Bestaande voorzieningen en netwerken worden eerst in kaart gebracht en benut voordat we nieuwe initiatieven gaan ontwikkelen.

Realiseren van passende intensieve zorg aan huis

We vinden het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk veilig en zelfstandig kunnen wonen in hun eigen omgeving. Daarom zetten wij ons in om intensieve zorg zoveel mogelijk thuis te bieden. Wanneer zelfstandig wonen in de huidige woning geen optie meer is, zorgen wij voor een soepele overgang naar een andere passende woonvorm. Dit kan bijvoorbeeld een hofjeswoning of mantelzorgwoning zijn, waar senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Bijlagen

Bijlage 1: link naar Regiovisie Sociaal Domein

De Regiovisie Sociaal Domein Kop van Noord-Holland 2024-2029.pdf

Bijlage 2: Uitleg verschillende woningtypen

Nultredenwoningen: woningen geschikt voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk).

Geclusterd wonen: woonvormen voor ouderen die deel uitmaken van een complex of groep woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

Zorggeschikte woningen: zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Bijlage 3: regionale samenvatting opgave aandachtsgroepen

Onderstaande tabel toont de behoefteontwikkeling voor aandachtsgroepen in de regio Kop van Noord-Holland. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar *huisvestingsopgave* (de behoefte aan extra woningen) en *toewijzingsopgave* (deze woningen staan er in principe al, maar zullen toegewezen moeten worden aan urgente aandachtsgroepen en statushouders). Urgente aandachtsgroepen en (alleenstaande) statushouders doen vooral een beroep op kleine en betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad.

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Nultredenwoning	Ouderen	Opgave 2024 t/m 2030: + 540 Opgave 2024 t/m 2040: + 1.265	-
Geclusterd wonen voor ouderen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 540 tot + 1.610 Opgave 2024 t/m 2040: + 1.120 tot + 4.300	-
Zorggeschikt wonen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 100 tot + 200 Opgave 2024 t/m 2040: + 200 tot + 620	-
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens[1]).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	105 tot 165 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	0 tot 5 woningen per jaar
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	10 tot 15 woningen per jaar
	Uitstappende sekswerkers	-	0 tot 5 woningen per jaar
	Statushouders	-	115 tot 220 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2025 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	Opgave 2024 t/m 2030: + 15 Opgave 2024 t/m 2040: + 15	-
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	Geen extra huisvestingsopgave	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Het is niet bekend hoe het huidige aantal standplaatsen (39 in de regio) zich verhoudt tot de behoefte.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 595 Thuiswonende studenten: 5.750 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Opgave t/m 2030: + 5.090 tot + 9.390	-

* Bandbreedte op basis van basisprognose (demografische doorrekening) en trendprognose (rekening houdend met ontwikkelingen/beleid).

[1] Kwaliteitskortingsgrens 2024 = < € 454,47; Eerste aftoppingsgrens 2024 = € 454,47 tot € 650,43.

Bijlage 4: samenvatting opgave aandachtsgroepen per gemeente

Den Helder

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Nultredenwoning	Ouderen	Opgave 2024 t/m 2030: + 155 Opgave 2024 t/m 2040: + 300	-
Geclusterd wonen voor ouderen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 210 tot + 670 Opgave 2024 t/m 2040: + 350 tot + 1.620	-
Zorggeschikt wonen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 50 tot + 90 Opgave 2024 t/m 2040: + 70 tot + 240	-
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	40 tot 70 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	10 tot 15 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Uitstappende sekswerkers	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Statushouders	-	40 tot 75 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2025 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	Geen extra huisvestingsopgave	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Het is niet bekend hoe het huidige aantal standplaatsen (24) zich verhoudt tot de behoefte.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 285 Thuiswonende studenten: 1.690 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Niet bekend hoe de toename wonende arbeidsmigranten in de regio (t/m 2030: + 5.090 tot + 9.390) is verdeeld over de gemeenten.	-

Hollands Kroon

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Nultredenwoning	Ouderen	Opgave 2024 t/m 2030: + 135 Opgave 2024 t/m 2040: + 385	-
Geclusterd wonen voor ouderen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 110 tot + 350 Opgave 2024 t/m 2040: + 280 tot + 1.050	-
Zorggeschikt wonen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 10 tot + 30 Opgave 2024 t/m 2040: + 40 tot + 140	-
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	20 tot 40 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	10 tot 15 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Uitstappende sekswerkers	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Statushouders	-	35 tot 65 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2025 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	Opgave 2024 t/m 2030: + 10 Opgave 2024 t/m 2040: + 20	-
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	Geen extra huisvestingsopgave	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Het is niet bekend hoe het huidige aantal standplaatsen (2) zich verhoudt tot de behoefte.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 110 Thuiswonende studenten: 1.890 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Niet bekend hoe de toename wonende arbeidsmigranten in de regio (t/m 2030: + 5.090 tot + 9.390) is verdeeld over de gemeenten.	-

Schagen

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Nultredenwoning	Ouderen	Opgave 2024 t/m 2030: + 195 Opgave 2024 t/m 2040: + 465	-
Geclusterd wonen voor ouderen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 190 tot + 470 Opgave 2024 t/m 2040: + 420 tot + 1.280	-
Zorggeschikt wonen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 30 tot + 60 Opgave 2024 t/m 2040: + 60 tot + 170	-
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	20 tot 40 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	10 tot 15 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Uitstappende sekswerkers	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Statushouders	-	30 tot 60 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2025 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	Opgave 2024 t/m 2030: + 20 Opgave 2024 t/m 2040: + 40	-
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	Geen extra huisvestingsopgave	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Het is niet bekend hoe het huidige aantal standplaatsen (13) zich verhoudt tot de behoefte.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 150 Thuiswonende studenten: 1.865 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Niet bekend hoe de toename wonende arbeidsmigranten in de regio (t/m 2030: + 5.090 tot + 9.390) is verdeeld over de gemeenten.	-

Texel

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Nultredenwoning	Ouderen	Opgave 2024 t/m 2030: + 55 Opgave 2024 t/m 2040: + 115	-
Geclusterd wonen voor ouderen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 30 tot + 120 Opgave 2024 t/m 2040: + 70 tot + 350	-
Zorggeschikt wonen*		Opgave 2024 t/m 2030: + 10 tot + 20 Opgave 2024 t/m 2040: + 30 tot + 70	-
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	5 tot 20 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	10 tot 15 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Uitstappende sekswerkers	-	0 tot 5 woningen per jaar (voor de gehele regio)
	Statushouders	-	10 tot 20 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2025 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	Geen extra huisvestingsopgave	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	Opgave 2024 t/m 2030: + 5 Opgave 2024 t/m 2040: + 15	-
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	Geen extra huisvestingsopgave	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Het is niet bekend hoe het huidige aantal standplaatsen (0) zich verhoudt tot de behoefte.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 50 Thuiswonende studenten: 305 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Niet bekend hoe de toename wonende arbeidsmigranten in de regio (t/m 2030: + 5.090 tot + 9.390) is verdeeld over de gemeenten.	-

Bijlage 5: Suggesties uitvoeringsplan

Hoofdstuk 2. Leefbare wijken en buurten

Hoe kunnen wij inzetten op een gezonde woonomgeving?

- Burgerinitiatieven over een betere woonomgeving stimuleren
- Voorzorgcirkels opzetten

Hoe kunnen wij ontmoetingen tussen inwoners stimuleren?

- Cursussen en workshops organiseren
- Kleine ontmoetingsplekken opzetten, zoals buurttafels of plantenbakken
- Laagdrempelige ontmoetingsplekken opzetten in buurtcentra
- Aanmoedigen en ondersteunen van inwoners om zelf activiteiten te organiseren, zoals spelmiddagen, ouderencirkels of buurt-BBQ's.

Hoe kunnen we community managers inzetten?

- Bepalen wat de inzet van community managers moet opleveren
- Bepalen in welke buurten community managers willen starten; eerste beelden van de buurt ophalen
- In kaart brengen van stakeholders
- Actief selecteren en werven van mensen
- Geven van een introductietraining aan de nieuwe community managers

Hoe kunnen wij de sociale infrastructuur bevorderen?

- Inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt of nieuwkomers persoonlijke begeleiding of training bieden
- Bijdrage aan uitvoering van het Nationaal Plan Dakloosheid.
- Bovenstaande punten kunnen wij opnemen in een (gezamenlijke) inclusieagenda. In Schagen en Hollands Kroon is er al sprake van een (plan voor) inclusie agenda.

Hoe kunnen wij zorgen voor een veerkrachtigere bevolkingsopbouw?

- Onderzoek doen of via prijsbeleid het goedkoopste aanbod beter te spreiden is
- Met behulp van de veerkrachtkaarten van Aedes de ontwikkelingen volgen van wijken en bijsturen wanneer grenzen worden bereikt
- Ontwikkelen van woningaanbod voor verschillende doelgroepen
- Ontwikkelen van een zorgvastgoedmarkt die het mogelijk maakt dat organisaties onderbenut vastgoed transformeren en herbestemmen.

Hoe kunnen wij extra aandacht besteden aan toegankelijkheid en mobiliteit?

- Creëren van brede en veilige oversteekplaatsen, toegankelijke parken, voldoende verlichting en herkenningspunten voor mensen met dementie, rustplekken, openbare toiletten gekoppeld aan een ontmoetingsplek of buurthuis (eventueel met bijdrage)
- In Schagen worden verbeteringen in de openbare ruimte gecombineerd met andere werkzaamheden en deze worden uitgevoerd in samenwerking met betrokken partijen. Deze aanpak kan als inspiratie dienen voor andere gemeenten
- In Den Helder wordt de focus gelegd op langzaam verkeer, waardoor de openbare ruimte voor iedereen veilig en goed bereikbaar is. Deze aanpak kan als inspiratie dienen voor andere gemeenten

Hoe kunnen wij zorgen voor voorzieningen dichtbij de inwoner?

- Inzetten op de versterking van het openbaar vervoer (met name als voorzieningen minder nabij liggen)

- Combineren van voorzieningen, zoals een buurthuis en bibliotheek
- Toevoegen van woonzorgzones, waarin voorzieningen, passende huisvesting en zorg op korte afstand beschikbaar zijn
- Minimaal één ontmoetingsplek per dorp
- Initiatieven aanmoedigen voor passende voorzieningen per kern
- Voor het voorzieningenaanbod wordt rekening gehouden met de schaal van de kern. Grotere kernen kunnen meerdere voorzieningen hebben, terwijl in kleinere dorpen één centrale ontmoetingsplek volstaat. In de omgevingsvisie van Schagen staat een duidelijke ruimtelijke indeling waarin de waarden, het karakter en de identiteit van gebieden en kernen richtinggevend zijn voor het type voorzieningen wat in dat gebied aanwezig is.

Voor de uitvoering van bovenstaande doelen kan worden verkend in hoeverre aanspraak kan worden gemaakt op DOS-financiering. Met name waar sprake is van domeinoverstijgende samenwerking op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

Hoofdstuk 3. Voldoende en passende woningen voor senioren

Hoe kunnen wij voldoende en kwalitatief goede woningen realiseren?

De bestaande voorraad beter benutten

- Woningsplitsing stimuleren
- Onderzoek doen naar mogelijkheden van generatiewoningen en premantelzorg woningen op eigen erf.
- Mensen met een koopwoning diverse mogelijkheden aanbieden om de woning aan te passen. In Den Helder bieden ze woonleningen, legeskorting en het volkshuisvestingsfonds aan en op Texel ook verzilver- en stimuleringsregelingen. Deze aanpak kan als inspiratie dienen voor andere gemeenten.
- Voor de huursector willen wij gezamenlijk met woningcorporaties en gebiedsontwikkelaars naar mogelijkheden gaan kijken om in bepaalde complexen collectief woningaanpassingen door te voeren, zoals liften plaatsen, drempels verwijderen en ontmoetingsruimten creëren. Daarbij zal ook besproken moeten worden wie de financiering van deze maatregelen op zich neemt.
- Het uitwerken van een hitteplan. In Hollands Kroon is er al een bestaand hitteplan.

Kwalitatieve bouwopgave

- Het ontwerpen van een kaart met daarop de huidige en toekomstige voorzieningen, zodat we weten waar we moeten bouwen én wat we moeten bouwen.
- Het actief aangaan van overleg met betrokken organisaties om gezamenlijk kansen en mogelijkheden voor nieuwbouw in kaart te brengen.
- Gevarieerd aanbod: het bouwen van diverse woningtypen, zoals hofjeswoningen en levensloopgeschikte appartementen.
- Dichtbij voorzieningen: geclusterde woningen ontwikkelen nabij voorzieningen, zoals, winkels, zorg en openbaar vervoer.
- Toekomstbestendig: bij voorkeur bouwen van kleinschalige en verspreide locaties, zodat exploitatie door meerdere partijen mogelijk is, risico's worden gespreid, en inwoners een persoonlijke, huiselijke omgeving ervaren.
- Levensloopbestendig: zoveel mogelijk bouwen van woningen met brede deuren, drempelloos en rolstoelvriendelijk, geschikt voor verschillende levensfases.
- Sociaal en fysiek verbonden: ontwerp woningen en wijken vanuit verschillende cliëntreizen, bijvoorbeeld mantelzorgwoningen.

Hoe kunnen wij doorstroming stimuleren?

- Stimuleren van de bewustwording over passende woonmogelijkheden door bijvoorbeeld de inzet van woonadviseurs of informatieavonden.
- Verlagen van de financiële drempels, zoals bijvoorbeeld via een verhuisvoordeelregeling voor 55-plussers.

Hoofdstuk 4. Voldoende en passende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen

Hoe kunnen wij sturen op een beheersbare en doelgerichte toewijzingsopgave?

- Het regionale maximum voor het toewijzen aan urgent woningzoekenden is 30%. Op dit moment wijzen wij 17% toe aan urgent woningzoekenden (exclusief statushouders).
- Het toevoegen van nieuwe urgentiecategorieën aan de huisvestingsverordening wordt tot een minimum beperkt.

Hoe kunnen we toekomstbestendig wonen realiseren?

- Ontwikkelen van een zorgvastgoedmarkt die het mogelijk maakt dat organisaties onderbenut vastgoed transformeren en herbestemmen.
- Binnen dit proces dient elke organisatie te inventariseren in welk zorgvastgoed vrijkomt en hoe dit optimaal kan worden ingezet.

Hoe kunnen wij meer aandacht besteden aan inwoners met Multi problematiek?

- Voor inwoners met multiproblematiek in reguliere woonwijken kunnen we per gemeente inzetten op het ontwikkelen van één of enkele woningen die fungeren als ankerplaats.
- Voor de groep waarbij nabijheid van een instelling noodzakelijk is willen we Microzorgwoningen creëren op een instellingsterrein.
- Voor dak- en thuislozen woonachtig in een reguliere woonwijk willen we regionaal Housing First aanbieden.
- Daarnaast blijven gemeenten structureel in gesprek met Wlz-partijen en zorgkantoren over voldoende Wlz-plekken en de uitstroom hiervan.

Hoofdstuk 5. Wonen met welzijn en zorg

Hoe kunnen wij zorgmedewerkers via woonbeleid meer ondersteunen?

- Verkennen of het juridisch en praktisch haalbaar is om zorgmedewerkers prioriteit of voorkeur te geven bij woningtoewijzing.
- Inventariseren van de woonbehoefte van zorgprofessionals middels een korte enquête.
- Nadenken over verschillende mobiliteitsoplossingen, zoals deelauto's of een collectieve shuttle tussen het ziekenhuis en het station

Hoe kunnen wij mantelzorgers en vrijwilligers ondersteunen?

- Het aanbieden van respijtzorg via bijvoorbeeld thuiszorg, dagopvang of kortdurend verblijf.

Hoe kunnen wij technologische innovaties stimuleren?

- Haalbare technologische toepassingen in kaart brengen
- Onderzoeken hoe technologische oplossingen praktisch kunnen worden ingezet in de praktijk.
- Inwoners trainen om hun digitale vaardigheden te versterken, zoals beschreven in *het regioplan Noord-Holland Noord*.
- Trainingen organiseren voor mantelzorgers, vrijwilligers en zorgprofessionals om technologie effectief te gebruiken.

Hoe kunnen wij beginnende of groeiende problemen vroeg signaleren?

- De mogelijkheden onderzoeken om woonzorgcirkels op te zetten. De eerste uitvoeringsstappen die hierbij genomen kunnen worden zijn: identificeren van de kwetsbare doelgroepen, in kaart brengen van de huidige voorzieningen, wensen van inwoners onderzoeken middels enquêtes of bijeenkomsten.

Hoe kunnen wij passende intensieve zorg aan huis realiseren?

- Leveren van zoveel mogelijk zorg aan huis via Volledig Pakket Thuis (VPT) of Modulair Pakket Thuis (MPT), waarbij behandeling Behandeling Thuis (BT) integraal onderdeel uitmaakt van het zorgaanbod.
- Voor een goede balans met andere zorgvormen kunnen wij een streefbeeld inzetten dat bijvoorbeeld 50% van de zorg wordt geleverd via Volledig Pakket Thuis.