BMC

RANDSTAD PROFESSIONAL

IN OPDRACHT VAN

REKENKAMER WATERLAND



THUIS IN WATERLAND

Een rekenkameronderzoek naar de realisatie van lokale woonopgaven

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 | Rekenkameronderzoek naar woonbeleid **1**
1.1 Woonbeleid 1
1.2 Vraagstelling 1
1.3 Onderzoeksmethoden 2
Hoofdstuk 2 | Beleid **3**
2.1 Uitgangspunten 3
2.1.1 De Waterlandse context 3
2.1.2 Kernwaarden en woonopgaven van de gemeente Waterland 4
2.2 Uitgangspunten van het woonbeleid van de gemeente Waterland 5
2.2.1 Aanpassen van de bestaande woningvoorraad 5
2.2.2 Toevoegen van nieuwe woningen 6
2.2.3 Bevorderen langer zelfstandig wonen 8
Hoofdstuk 3 | Organisatie en uitvoering **9**
3.1 Uitwerking van beleidsambities in het Meerjarenprogramma Woningbouw 2025 10
3.2 Organisatie 12
3.3 Samenwerking 12
3.3.1 Heldere en formele samenwerkingsafspraken 12
3.3.2 Samenwerkingsafspraken en de Waterlandse kernwaarden 13
3.3.3 Structurele overlegmomenten en evaluaties 13
3.4 Uitdagingen in de uitvoering 14
3.4.1 Ambtelijke capaciteit en expertise 14
3.4.2 Financiële haalbaarheid 15
3.4.3 De complexiteit van projectontwikkeling 16
3.4.4 Integrale samenwerking en afstemming bij de woon-zorgprojecten 16
3.4.5 Bestuurlijke en politieke kwesties 16
3.4.6 Specifieke tekorten en demografische uitdagingen 17
3.5 De rol van Waterland in de regionale woonopgave 17
Hoofdstuk 4 | Monitoring en resultaten **18**
4.1 Monitoring 18
4.2 Resultaten 20
4.2.1 De aantoonbaarheid van de resultaten ten opzichte van gestelde ambities en regionale afspraken 20
4.2.2 Resultaten startersleningen 23
Hoofdstuk 5 | De rol van de raad **25**
5.1 Invulling van de kaderstellende en controlerende rol van de raad 25
5.2 De informatievoorziening aan versus de informatiebehoefte van de raad 26
Hoofdstuk 6 | Conclusies en aanbevelingen **27**
6.1 Conclusies 27
6.2 Aanbevelingen aan het college 28
6.3 Aanbevelingen aan de raad 29
Bijlage 1 | Normenkader **31**
Bijlage 2 | Documenten **38**
Bijlage 3 | Respondenten **40**

Hoofdstuk 1 | Rekenkameronderzoek naar woonbeleid

1.1 Woonbeleid

Wonen is een fundamentele behoefte en van groot belang voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de gemeente Waterland. De afgelopen jaren heeft de gemeente gewerkt vanuit de Woonvisie Waterland 2025 en het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025. Met het naderen van de einddatum van deze kaders bevindt de gemeente zich op een strategisch kruispunt. Dit biedt de Rekenkamer een kans om de balans op te maken: in hoeverre zijn de ambities van de gemeente Waterland, zoals versnelde woningbouw en betere doorstroming, daadwerkelijk gerealiseerd? De lessen uit de huidige beleidsperiode zijn van groot belang voor het vormgeven van een nieuwe koers die aansluit bij de specifieke uitdagingen van de gemeente Waterland.

De recente inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) versterkt de noodzaak om het beleid te herijken. Deze wet verandert de verhoudingen tussen het Rijk, de provincie en de gemeente ingrijpend. De gemeente krijgt een zwaardere wettelijke taak om de volkshuisvesting aan te jagen. Dit betekent dat vrijblijvende ambities plaatsmaken voor harde resultaatverplichtingen. De Wvrv stelt strenge eisen aan de woningbouwprogrammering, met nadruk op een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Indien de gemeentelijke voortgang achterblijft, biedt de nieuwe wet de provincie en het Rijk instrumenten om direct in te grijpen in het lokale beleid.

Met dit onderzoek wil de Rekenkamer inzichtelijk maken in hoeverre het huidige woonbeleid effectief heeft bijgedragen aan de lokale woonopgaven en in hoeverre de gemeente Waterland binnen de nieuwe wettelijke kaders de eigen ambities waar kan maken.

1.2 Vraagstelling

De Rekenkamer Waterland heeft de volgende hoofdvraag geformuleerd:

In hoeverre draagt het woonbeleid van de gemeente Waterland bij aan het realiseren van de lokale woonopgaven?

Deze hoofdvraag is verder uitgewerkt in een aantal deelvragen, namelijk:

Beleid

1. Wat zijn de belangrijkste ambities in de woonvisie van de gemeente Waterland?
2. Hoe sluiten die aan op de regionale afspraken in de Woondeal?

Organisatie en uitvoering

3. Hoe wordt uitvoering gegeven aan de door Waterland geformuleerde beleidsambities? En hoe verhoudt dit zich ten opzichte van de regionale afspraken?
4. Hoe is de uitvoering van het woonbeleid belegd binnen de gemeente (taken, rollen, verantwoordelijkheden en onderlinge samenwerking)?
5. Hoe is de organisatie toegerust op de realisatie van het woonbeleid (allocatie van middelen, capaciteit, kennis en vaardigheden)?
6. Hoe verloopt de samenwerking met andere partijen, zoals woningcorporaties, rekening houdend met de Waterlandse kernwaarden?

Monitoring en resultaten

7. Hoe monitort en stuurt de gemeente Waterland op de uitvoering van het beleid?
8. Welke resultaten zijn tot nu toe bereikt?
    a. Hoe effectief is het instrument startersleningen?
9. In hoeverre is de gerealiseerde woningbouw voldoende gediversifieerd qua type en prijsklasse om te voldoen aan de vraag en de demografische ontwikkelingen in Waterland?
10. Wat kan worden geleerd van de ontwikkeling van de wijk Gouwhaven?
11. Hoe functioneert Woonmatch voor de gemeente Waterland?

Aanbevelingen en kansen voor sturing

12. Wat is de rol van de gemeente Waterland in de regio?
13. Op welke wijze kan de gemeenteraad invulling geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol? Wat heeft de raad daarvoor nodig? En wat vraagt dit van de organisatie?

Bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen is gebruikgemaakt van een normenkader. Dit normenkader is opgenomen in bijlage 1.

1.3 Onderzoeksmethoden

In dit onderzoek zijn verschillende onderzoeksmethoden ingezet, namelijk:

- deskresearch, bestaande uit een documentenanalyse en een analyse van managementinformatie;
- interviews met bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen en externe partijen;
- een WoonDialoog met de gemeenteraad.

Om inzicht te krijgen in het woonbeleid en de uitvoering daarvan, zijn relevante documenten bestudeerd. Een volledig overzicht van de ontvangen documenten is opgenomen in bijlage 2. Daarnaast analyseerden we in deze fase informatie van waarstaatjegemeente.nl/CBS.



Nadat de deskresearch was afgerond, startten we met de interviews met de bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen en externe partijen om de resultaten die we tot dan toe hadden gevonden te kunnen duiden. Om de vertrouwelijkheid van de interviews te waarborgen citeren we in dit rapport niet uit de interviewverslagen. Een volledig overzicht van de rollen en functies van de respondenten is opgenomen in bijlage 3.

Op basis van de documentenanalyse en de interviews zijn we in gesprek gegaan met de gemeenteraad middels een WoonDialoog. De WoonDialoog was interactief en gaf inzicht in de wensen en verwachtingen van raadsleden ten aanzien van het woonbeleid en de verbetermogelijkheden die zij zien. Tot slot heeft er ambtelijk en bestuurlijk wederhoor plaatsgevonden. De ambtelijke organisatie is de mogelijkheid geboden voor een technische reactie, dat wil zeggen, een controle op feitelijke onjuistheden. Daarnaast heeft het college de mogelijkheid gekregen om op het rapport een bestuurlijke reactie te geven.

Hoofdstuk 2 | Beleid

In dit hoofdstuk wordt het woonbeleid van de gemeente Waterland beschreven en afgezet tegen de regionale afspraken. Daarmee wordt een antwoord geformuleerd op de eerste twee deelvragen:

1. Wat zijn de belangrijkste ambities in de woonvisie van de gemeente Waterland?
2. Hoe sluiten die aan op de regionale afspraken in de Woondeal?

De belangrijkste bevindingen

De gemeente Waterland heeft in de Woonvisie Waterland 2025 en het Collegeprogramma 2022-2026 ambities geformuleerd die grotendeels specifiek, meetbaar en tijdgebonden zijn en die op een gedegen analyse zijn gebaseerd. Wel is het onzeker of de woningbouwambities realistisch zijn, gezien de (eerdere) plancapaciteit en de beperkingen vanuit provinciaal beleid.

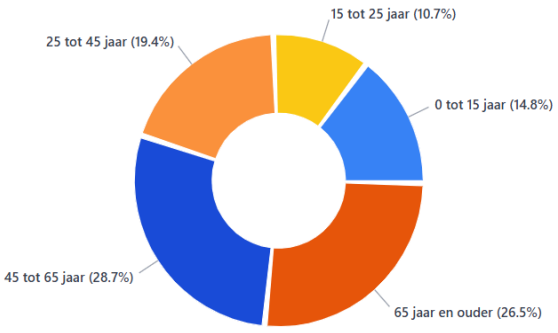
De ambities uit de Woonvisie Waterland 2025 en het Collegeprogramma 2022-2026 zijn grotendeels in lijn met de regionale afspraken van het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland, vooral op kwalitatieve aspecten zoals type woningen, duurzaamheid, doorstroming en aandacht voor specifieke doelgroepen. De gemeente Waterland heeft haar rol helder geformuleerd en haar bijdrage vastgelegd in concrete acties met tijdlijnen. Er is verschil tussen de kwantitatieve woningbouwambitie van Waterland en de in het regionaal woonakkoord voor Waterland opgenomen plancapaciteit. Ook bestaan er verschillende beelden over het al dan niet bouwen van flexwoningen door de gemeente Waterland.

2.1 Uitgangspunten

2.1.1 De Waterlandse context

Waterland is een karakteristieke, landelijke gemeente in Noord-Holland, met kernen als Monnickendam, Marken en Broek in Waterland. Deze historische plekken liggen midden in een open veenweidegebied vol water en natuur. Juist deze unieke en beschermde omgeving maakt bouwen en ontwikkelen complex. Tegelijkertijd ervaart Waterland, net als andere gemeenten in de regio, de druk op de woningmarkt: een groeiende vraag naar betaalbare, passende woningen.

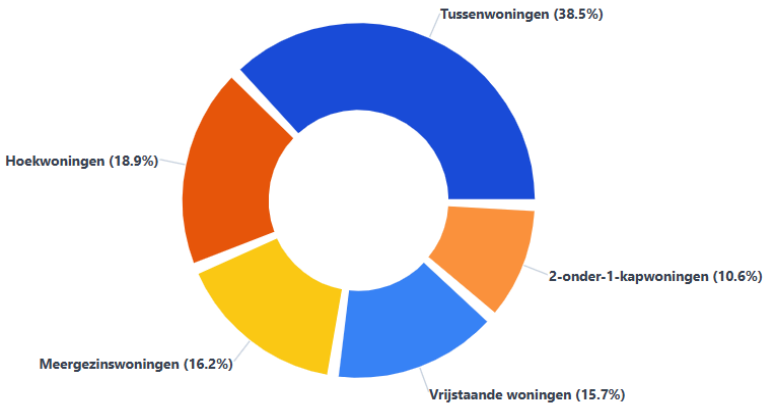
De (ontwikkeling in de) bevolkingsopbouw van een gemeente is van belang voor de samenstelling van het woningbestand in een gemeente. Begin 2025 had de gemeente Waterland 17.556 inwoners. De bevolkingsopbouw ziet er als volgt uit:



Bron: CBS, geraadpleegd op 6 januari 2026

De woningvoorraad van de gemeente Waterland bestaat voor 70% uit koopwoningen, voor 5% uit particuliere huurwoningen en voor 25% uit huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties. Daarmee ligt het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Waterland ongeveer 5% hoger dan in gemeenten in dezelfde grootte- en stedelijkheidsklasse.

In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van het aandeel van de verschillende woningtypen in de totale woningvoorraad in de gemeente Waterland per 1 januari 2025.



Bron: CBS, geraadpleegd op 6 januari 2026

2.1.2 Kernwaarden en woonopgaven van de gemeente Waterland

In de Omgevingsvisie Waterland 2030 zijn de volgende **vijf kernwaarden** van de gemeente Waterland beschreven:

1. Vertrek vanuit de historie, het landschap en de natuur.
2. Groot zijn in kleinschaligheid.
3. De stad op afstand houden maar verbindingen versterken.
4. Kiezen voor duurzaamheid.
5. Het beleven en respecteren van water.



De gemeente Waterland baseert haar beleid op het gebied van wonen op een analyse van de lokale woningmarkt, demografische ontwikkelingen en sociale behoeften. De woningmarktanalyse omvat ook de inkomensverdeling en de aanpasbaarheid van woningen voor ouderen en verwijst daarnaast naar de invloed van ontwikkelingen zoals extramuralisering en decentralisatie in de zorg en toeristische verhuur. Deze inzichten zijn door de gemeente Waterland vertaald naar verschillende **woonopgaven** waarvoor strategische keuzes zijn en worden gemaakt.

Als belangrijkste opgaven worden genoemd:

- Grote marktdruk en tekorten: De vraag naar woningen is in alle segmenten groter dan het aanbod, mede door de populariteit van de regio. Nieuwbouw is noodzakelijk om aan deze vraag te voldoen.
- Slechte toegankelijkheid voor starters: Hoge koopprijzen en een beperkt aanbod in de sociale huur maken het voor starters moeilijk om in de gemeente te blijven of te starten.
- Stagnatie in de sociale huur: Er is weinig doorstroming en een aanzienlijk deel van de woningen wordt bewoond door mensen die niet (meer) tot de doelgroep behoren. Daarnaast zorgen lange wachtlijsten en verplichte toewijzingen aan urgenten voor een hoge druk op de sector.
- Vergrijzing en huishoudverdunning: Het aantal 75-plussers en alleenstaanden neemt fors toe, wat vraagt om andere woonvormen.
- Kwalitatieve mismatch: De huidige voorraad bestaat voor 86% uit eengezinswoningen. Er is behoefte aan kleinere, meer toegankelijke woningen en aanpassingen op het gebied van verduurzaming van woningen.
- Tekort aan zorg- en beschermde woonvormen: Er ontbreken lokale voorzieningen voor beschermd wonen en kwetsbare groepen.

2.2 Uitgangspunten van het woonbeleid van de gemeente Waterland

De **Woonvisie Waterland 2025** is vastgesteld in maart 2021. De woonvisie heeft als doel het aanpakken van de woningnood en het creëren van een toekomstbestendige woonomgeving. Deze visie steunt op **drie pijlers**:

1. het aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
2. het toevoegen van nieuwe woningen;
3. het bevorderen van langer zelfstandig wonen.

Bij het opstellen van de woonvisie zijn belanghebbenden zoals dorpsraden, huurdersorganisaties, corporaties en zorgorganisaties betrokken geweest, wat duidt op een zoektocht van de gemeente naar breed draagvlak voor haar woonbeleid.

2.2.1 Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

In de Woonvisie Waterland 2025 constateert de gemeente op basis van de eerder genoemde woningmarktanalyse dat de huidige woningvoorraad, bestaande uit 86% eengezinswoningen, niet voldoende is afgestemd op de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is een groeiende behoefte aan kleinere, levensloopbestendige woningen, met name voor ouderen en alleenstaanden. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die zodanig zijn aangepast dat de bewoners er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als zij ouder of minder mobiel worden.

Het doel van de gemeente is om de samenstelling van de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de toekomstige huishoudens en de duurzaamheid ervan fors te verbeteren. Dit wordt onder andere nagestreefd door sloop, nieuwbouw en woningsplitsing. Ook wil de gemeente een faciliterende rol spelen door informatie te bieden over woningaanpassingen voor senioren.

De ambities van de gemeente Waterland ten aanzien van het aanpassen van de bestaande woningvoorraad sluit aan bij de regionale doelstellingen in het **Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025**, dat streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad die levensloopbestendig en duurzaam is. De regio committeert zich aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw. Er wordt ingezet op grootschalige opwek

van duurzame energie (zon op daken) en verduurzaming van de bestaande voorraad (aardgasvrij in 2050). De gemeente Waterland heeft haar ambities met verduurzaming van de woningvoorraad uitgewerkt in een transitievisie warmte. Er wordt ingezet op het terugdringen van energieverbruik en het stimuleren van duurzame energieopwekking. Dit is in lijn met de regionale afspraken.

2.2.2 Toevoegen van nieuwe woningen

In de woonvisie constateert de gemeente Waterland, zoals eerder beschreven, dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt en dat de woningbehoefte groeit. De gemeente streeft naar nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt. In de woonvisie wordt de plancapaciteit in de gemeente met 1.000 woningen als *beperkt* aangemerkt, maar de gemeente geeft aan deze fors te gaan uitbreiden. Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur van de gemeente uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied.

Er is in de woonvisie specifieke aandacht voor het huisvesten van ouderen en jongeren, maar dit is niet nader gekwantificeerd. Daarnaast wordt de huisvesting van statushouders en vluchtelingen als belangrijke opgave benoemd. Uit het collegeprogramma blijkt dat er onder meer tijdelijke woonunits worden gerealiseerd voor urgente doelgroepen, waaronder statushouders. De gemeente verkent ook de mogelijkheden van generatiewonen en woningsplitsing als instrument om nieuwe woningen toe te voegen.

Bij het toevoegen van nieuwe woningen wordt de afspraak uit het Coalitieakkoord 2018-2022 als uitgangspunt genomen dat bij alle projecten als richtlijn wordt gehanteerd: 30% sociaal (huur en/of koop), 10% sociaal-plus (huur en/of koop) en 60% vrije sector (30/10/60-verdeling). In de woonvisie wordt daarbij wel opgemerkt dat deze verdeling in de volgende bestuurlijke periode *uitdrukkelijk* opnieuw moet worden afgewogen.



In het Collegeprogramma 2022-2026 spreekt de gemeente Waterland vervolgens het voornemen uit om in deze bestuursperiode plannen voor te bereiden voor de realisatie van 2.000 woningen. Hierbij wordt ingezet op betaalbaarheid, met een wijziging van de 30/10/60-verdeling naar een nieuwe verdeling van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop/middenhuur en 40% vrije sector (30/30/40-verdeling). Deze ambitie is ook opgenomen in het Sociaal Woonakkoord Waterland 2030, waarin de gemeente en woningcorporaties zoals Intermaris en Wooncompagnie afspraken hebben gemaakt over hun gezamenlijke bijdrage aan deze opgave. De ambities uit het meest recente collegeakkoord kunnen nog altijd rekenen op bestuurlijk draagvlak, zo blijkt uit interviews met de betrokken portefeuillehouders. Daarnaast neemt de gemeente zich voor een locatieanalyse uit te voeren voor de realisatie van minimaal 100 tijdelijke woningen.

De uitgangspunten van de woonvisie en het meest recente collegeakkoord van de gemeente Waterland komen overeen met de regionale ambitie van Zaanstreek-Waterland om bij te dragen aan de woningbehoefte van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) door jaarlijks woningen te bouwen en het woningtekort te verminderen. Het regionaal woonakkoord benadrukt ook het belang van zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen om het landschap te sparen en voorzieningen te garanderen. Uitzonderingen hierop zijn er voor kleine kernen in het

landelijk gebied. Het regionaal woonakkoord benadrukt in lijn met de gemeente Waterland het belang van een gedifferentieerde woningvoorraad die alle inkomensgroepen en huishoudens bedient.

De ambitie van de regio Zaanstreek-Waterland is om tot 2035 1.500 woningen per jaar te bouwen. De plancapaciteit in Zaanstreek-Waterland bedraagt circa 16.700 woningen tot en met 2024 en bijna 14.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2029. De gemeente Waterland heeft zoals eerder beschreven de ambitie om in de huidige bestuursperiode (2022-2026) plannen voor te bereiden die resulteren in 2.000 woningen. In de tabel van de plancapaciteit van het Woonakkoord wordt voor Waterland een totaal van 1.189 woningen vermeld voor de periode 2020-2050. Met een ambitie van 2.000 woningen ligt de lat hoger dan de regionale plancapaciteit van 1.189 woningen (2020-2050) uit het Woonakkoord. Een te ambitieuze plancapaciteit kan resulteren in onrealistische verwachtingen, onhaalbare doelen door gebrek aan middelen, beleidsconflicten en projectvertragingen of -mislukkingen.

Naast de algemene woningbouwambitie, legt de woonzorgvisie de aanvullende opgave op om tot 2030 in de gemeente Waterland 265 geclusterde woonvormen voor senioren (met en zonder zorg) toe te voegen. Dit segment is momenteel nog niet opgenomen in het bestaande bouwprogramma, met uitzondering van de intentieverklaringen met De Boeglijn en Philadelphia Zorg.

Een andere uitdaging met betrekking tot de woningbouwambities van de gemeente Waterland komt voort uit het beleid van het Rijk en de provincie, zo wordt in de woonvisie beschreven. Hiertoe behoren: beperkingen door de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland voor woningtoevoeging binnen de linten, een hoge belastingdruk op woningcorporaties (verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting) die hun bouw- en verduurzamingsmogelijkheden vermindert en het door provinciaal beleid ingestelde verbod op woningsplitsing in de kernen Zuiderwoude, Watergang (grotendeels), Uitdam en het buitengebied. De gemeente geeft in de woonvisie aan te streven naar het opheffen van deze provinciale belemmeringen rond woningsplitsing. De gemeente voert hiertoe een actieve lobby bij de provincie Noord-Holland, zoals beschreven in het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025, waarbij zij pleit voor "bouwen voor de eigen behoefte" en verruiming van de strikte kaders in de linten.

Een concreet bewijs van deze inzet is de formele zienswijze die het college van de gemeente Waterland op 4 juni 2025 indiende tegen de vierde herziening van de provinciale Omgevingsverordening, waarin expliciet werd verzocht om meer ruimte voor woningtoevoeging binnen de bestaande bebouwing. Het resultaat van deze inzet is zichtbaar in de vierde herziening van de Omgevingsverordening NH2022, die op 8 december 2025 door Provinciale Staten is aangenomen en op 1 januari 2026 in werking is getreden. Belangrijke resultaten zijn onder meer het vergemakkelijken van de transformatie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar maximaal drie woningen in het landelijk gebied en het aanscherpen van het begrip 'dorpslint' en het geven van meer duidelijkheid over woningbouw 'in het verlengde van' of 'aansluitend op' een kern, wat gemeenten meer houvast biedt bij de onderbouwing van lokale plannen. Hoewel de algehele blokkade voor woningsplitsing in de specifieke linten nog niet volledig is opgeheven, heeft de gemeente vanaf 2026 meer ruimte voor maatwerk en een betere benutting van de bestaande bebouwing.

Het regionaal woonakkoord streeft naar de realisatie van ten minste 3.000 extra tijdelijke flexwoningen in de MRA, waarvan 800 in Zaanstreek-Waterland. Het collegeprogramma 2022-2026 van de gemeente Waterland vermeldt dat de gemeente de mogelijkheden voor het realiseren van 100 tijdelijke woningen verkent om enige verlichting op de woningmarkt te bieden. Opvallend is dat het regionaal woonakkoord expliciet stelt: "Waterland bouwt geen flexwoningen".

2.2.3 Bevorderen langer zelfstandig wonen

De Woonvisie Waterland 2025 richt zich op het ondersteunen van senioren en kwetsbare groepen om langer zelfstandig te wonen. Dit omvat het vergroten van bewustwording over de mogelijkheden, het vergroten en differentiëren van geschikte woonvormen en het verkennen van mogelijkheden voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De gemeente wil ouderen verleiden tot verhuizen naar passende woningen, bijvoorbeeld gelijkvloerse appartementen nabij voorzieningen.

De **Woonzorgvisie 2023-2028** van de gemeente Waterland richt zich in het bijzonder op ouderen, mensen met psychische kwetsbaarheid en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. De drie belangrijkste **doelen van de woonzorgvisie** zijn:

1. Het in beeld brengen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de woonzorgvoorraad tot 2030.
2. Het opstellen van een actieplan/agenda voor de komende drie jaren (2023-2025).
3. Het uitleggen hoe de voortgang gemonitord kan worden.

De missie van de gemeente is gericht op een zorgzame samenleving en beweegvriendelijke leefomgeving die aantrekkelijk is voor jong en oud, waarbij inwoners met een zorgbehoefte worden ondersteund om gelukkig te wonen en te leven in een passend woonzorglandschap.

Het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland sluit hierbij aan door te stellen dat de groeiende groep oudere inwoners langer zelfstandig moet kunnen wonen door een diversiteit aan woningen en woonvormen te bieden. Dit omvat de realisatie van nieuwe, levensloopbestendige woonconcepten. Daarnaast wordt regionale samenwerking gestimuleerd voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten en mensen met geestelijke gezondheidsproblemen, met een focus op "Housing First" om dakloosheid te voorkomen. In het woonakkoord wordt benadrukt dat er wordt gewerkt aan veilige, gezonde en leefbare wijken en buurten, met aandacht voor stedelijke vernieuwing en het tegengaan van ruimtelijke segregatie. De woonvisie van de gemeente Waterland benoemt onder meer de impact van langer thuis wonen en extramuralisering van allerlei kwetsbare groepen, maar bijvoorbeeld ook (illegale) toeristische verhuur op de leefbaarheid.

Het regionaal woonakkoord benadrukt het bevorderen van doorstroming in de sociale sector en de aanpak van het project 'doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland'. Er is inmiddels een ander regionaal woonruimteverdeelsysteem om huishoudens met een dringende verhuiswens meer kans te geven, waarover meer in paragraaf 4.1. Waterland wil doorstroming bevorderen van mensen die niet meer tot de doelgroep behoren en ouderen voor wie de woning niet langer geschikt is. Dit sluit aan bij de regionale inspanningen.



Hoofdstuk 3 | Organisatie en uitvoering

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de door Waterland geformuleerde beleidsambities, hoe de organisatie daarop is toegerust en hoe de samenwerking met andere partijen verloopt. Ook wordt gereflecteerd op de rol van de gemeente Waterland in de regio. Daarmee wordt een antwoord geformuleerd op de volgende deelvragen:

3. Hoe wordt uitvoering gegeven aan de door Waterland geformuleerde beleidsambities? En hoe verhoudt dit zich ten opzichte van de regionale afspraken?
4. Hoe is de uitvoering van het woonbeleid belegd binnen de gemeente (taken, rollen, verantwoordelijkheden en onderlinge samenwerking)?
5. Hoe is de organisatie toegerust op de realisatie van het woonbeleid (allocatie van middelen, capaciteit, kennis en vaardigheden)?
6. Hoe verloopt de samenwerking met andere partijen, zoals woningcorporaties, rekening houdend met de Waterlandse kernwaarden?
12. Wat is de rol van de gemeente Waterland in de regio?

De belangrijkste bevindingen

De uitvoering van het woonbeleid in Waterland wordt geleid door het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025 dat inzicht geeft in circa 2.100 geplande woningen. De gemeente handhaaft de vastgestelde 30/30/40-verdeling. De uitvoering van beleid draagt aantoonbaar bij aan de lokale opgaven via grote projecten zoals Gouwhaven, waar de oplevering van de eerste fase (inclusief sociale huur) in 2027 wordt verwacht.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het woonbeleid ligt bij de wethouders Wonen/Ruimte en Sociaal Domein. Ambtelijk is de organisatie kwetsbaar en onvoldoende toegerust om de ambities te realiseren; er is slechts 0,5 fte beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid, terwijl in de regio gemiddeld 2 fte beschikbaar is voor vergelijkbare taken. Een ander knelpunt is het gebrek aan integrale sturing. Vraagstukken, met name op het gebied van wonen en zorg, worden vaak ad hoc opgepakt. Hierbij ontbreekt de noodzakelijke verbinding tussen het sociaal domein en ruimtelijke ordening door een tekort aan kennis, tijd en capaciteit. Financiële middelen staan eveneens onder druk. Projecten moeten vaak budgetneutraal worden uitgevoerd, wat grote stappen belemmert.

De samenwerking met externe partijen, met name de woningcorporaties, is de laatste jaren sterk verbeterd en wordt als goed ervaren door de korte lijnen en open houding. Deze samenwerking is geformaliseerd in prestatieafspraken, inclusief structurele overlegmomenten. De activiteiten van de woningcorporaties weerspiegelen de Waterlandse kernwaarden. Hoewel de samenwerking met de corporaties goed is, blijft de integratie van zorgvoorzieningen lastig; ontwikkelaars zijn terughoudend aangezien vrijstaande woningen financieel aantrekkelijker zijn. De gemeente probeert corporaties vroegtijdig te betrekken bij gesprekken met particuliere ontwikkelaars om de realisatie van sociale huurwoningen veilig te stellen.

De gemeente Waterland speelt een actieve rol in de regionale woonopgave, met hogere ambities dan de vastgestelde regionale doelen. Ondanks de beperkte ambtelijke capaciteit investeert Waterland in de regionale samenwerking binnen onder andere de woningmarktregio Zaanstreek-Waterland en de MRA.

3.1 Uitwerking van beleidsambities in het Meerjarenprogramma Woningbouw 2025

De uitvoering van de door Waterland geformuleerde beleidsambities wordt primair vormgegeven via het **Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025**. Dit programma schetst een beeld van de lopende en toekomstige woningbouwontwikkelingen. Het programma fungeert als het concrete uitvoeringsplan en informeert over de projecten waar de gemeente een grondpositie heeft, waar zij een faciliterende rol heeft en over kansrijke initiatieven in de verkennende fase.

Het totale aantal woningen in de plannen van het MPW 2025 bedraagt circa 2.100 woningen. Dit plan verdeelt de capaciteit in circa 1.000 woningen met **harde plancapaciteit** (concrete projecten en tijdpaden) en circa 1.100 woningen met **zachte plancapaciteit** (kansrijke initiatieven). Het Collegeprogramma 2022-2026 ambieert de voorbereiding van plannen voor de realisatie van 2.000 woningen in de komende tien jaar (t/m 2032). De totale plancapaciteit van 2.100 woningen in het MPW 2025 lijkt dus in lijn te liggen met de lokale ambitie die is beschreven in het collegeprogramma, waarbij moet worden opgemerkt dat in het collegeprogramma geen onderscheid wordt gemaakt tussen concrete projecten en kansrijke initiatieven.



Het MPW 2025 specificeert de concrete projecten en de bijbehorende tijdpaden en mijlpalen. De verantwoordelijkheden met betrekking tot de harde plancapaciteit zijn gedefinieerd door de projecten te categoriseren in:

- Ontwikkeling van gemeentelijke gronden (waar de gemeente de grondpositie heeft).
- Faciliterende woningbouwprojecten (particuliere grondposities).

Concrete projecten (harde plancapaciteit) die in het MPW 2025 worden genoemd zijn:

Project	Grondpositie	Totaal aantal woningen	Sociale huur	Midden-segment	Vrije sector
Gouwhaven (Monnickendam)	Gemeentelijk	700	210	210	280
Sportcomplex SV Marken	Gemeentelijk	99	30	30	39
Stiereveld (Watergang)	Gemeentelijk	18	6	12	0
Nieuwpoortslaan (Monnickendam)	Particulier	24	0	0	24
Kebo (Broek in Waterland)	Particulier	21	6	6	9
Westerstraat 25 (Marken)	Particulier	15	0	0	15
Broekermeerdijk (Watergang)	Particulier	7	0	0	7
Groote Noord (Monnickendam)	Particulier	6	0	0	6

Het MPW 2025 bevat daarnaast een overzicht van kansrijke projecten (zachte plancapaciteit), waarbij aantallen en fasering inschattingen zijn die jaarlijks worden geactualiseerd. Veel van deze initiatieven verkeren in een verkennende of voorbereidende fase.

Project	Totaal aantal woningen	Status segmentering o.b.v. MPW 2025
Nieuw Monnickendam	450	Streven naar 30/30/40-verdeling
t Spil	100-200	Onderzoek naar haalbaarheid 30/30/40
Ilpenstein (Ilpendam)	100	Inclusief sociale huur en middensegment
Pierebaan buslus	100	Focus op betaalbaarheid en doelgroepen
Transformatie Hellingweg	65	Herontwikkeling naar wonen
Garage Boom	64	Overeenkomst inclusief sociale huur
KPN locatie	33	Ontwikkelaar beraadt zich op programma
Hoogkamplaan (Marken)	20-30	Inzet op sociale huur en senioren
Hoek Bernhardlaan	30	Onderzoek naar haalbaarheid 30/30/40
SDOB terrein	28	Planvorming voor woningbouw
Drs. J. van Disweg	18	Sociale huur (Wooncompas)
Plan Buurs	14	Herontwikkeling naar wonen
Oude Zijds Burgwal	12	Onderzoek naar inpassing sociale huur
Bakkerij Gutter	9	Gemeente eist 30/30/40; eigenaar beraadt zich

De uitvoering van het MPW 2025 draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve lokale en regionale woonopgaven, onder andere door in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad. De gemeente streeft naar een 30/30/40-verdeling. In zowel verschillende concrete en kansrijke projecten in het MPW 2025 zien we dat deze verdeling wordt nagestreefd dan wel gerealiseerd in de uitvoering. Het MPW noemt specifiek een aantal projecten waarbij deze verdeling al definitief is of als harde voorwaarde voor verdere ontwikkeling geldt:

- Sportcomplex SV Marken: Van de 99 woningen wordt 30% sociale huur/koop, 30% goedkope koop en 40% vrije sector gerealiseerd.

Hoogkamplaan (Marken): Bij de herontwikkeling van deze locatie (ca. 20-30 woningen) is de 30/30/40-verdeling het expliciete uitgangspunt voor de tender.

- Gouwhaven (Monnickendam): Voor de gehele ontwikkeling is afgesproken dat deze de 30/30/40-verdeling respecteert. In fase 2A is dit al zichtbaar met de bouw van 69 sociale huurappartementen en 49 koopappartementen.
- Bakkerij Gutter (Monnickendam): De gemeente acht herontwikkeling hier alleen haalbaar als het programma voldoet aan het 30/30/40-beleid.

Bij andere projecten in het MPW 2025 wordt op verschillende manieren met de 30/30/40-verdeling omgegaan:

- Grotere kansrijke locaties: Voor projecten zoals Nieuw Monnickendam (450 woningen), 't Spil (100-200 woningen) en de Pierebaan buslus (100 woningen) wordt het 30/30/40-beleid als standaardkader gehanteerd in de verkennende fase.
- Kleine projecten: Projecten met slechts 1, 2 of 3 woningen zijn vrijgesteld van deze verdeling vanwege de financiële haalbaarheid.

- Specifieke sociale projecten: Sommige locaties wijken af omdat ze (bijna) volledig gericht zijn op het sociale segment, zoals de Drs. J. van Disweg (sociale huur in samenwerking met Wooncompagnie) en de Oude Zijds Burgwal (Philadelphia).
- Compensatieregeling: Voor projecten waarbij het onmogelijk blijkt om de 30% sociale huur te halen, moet de ontwikkelaar een financiële bijdrage storten in een reserve om sociale bouw elders mogelijk te maken.

3.2 Organisatie



De uitvoering van het woonbeleid binnen de gemeente Waterland wordt gekenmerkt door een geconcentreerde belegging van taken en rollen op politiek niveau en door een structureel tekort aan ambtelijke capaciteit, specialistische kennis en integrale sturing.

De gemeente Waterland heeft gekozen voor een reorganisatietraject om een 'regisserende netwerkorganisatie' te worden. Haar rol is verschoven van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend, waarbij de focus ligt op het stellen van kaders, faciliteren en ruimte geven.

De wethouder Wonen (Ruimtelijke Ordening) en de wethouder Sociaal Domein zijn de belangrijkste bestuurlijke spelers. Voor grootschalige projecten, zoals Gouwhaven, is een externe projectmanager aangesteld, die een projectteam met medewerkers uit stafafdelingen leidt. Het ambtelijk opdrachtgeverschap voor dit project lag bij de gemeentesecretaris en ging naar de afdelingsmanager Ruimte. Er bestaan bij de portefeuillehouders zorgen over taken en rolverdeling, waarbij gesignaleerd wordt dat "iedereen zich overal mee wil bemoeien". Er wordt door hen benadrukt dat de taakverdeling binnen het college wel strikt functioneel is. In de organisatie erkent men de noodzaak van integrale samenwerking en integrale sturing, met name met betrekking tot de woon-zorgopgave (zie ook paragraaf 3.4). Er is in de gemeente Waterland 0,5 fte aan ambtelijke capaciteit beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid.

3.3 Samenwerking

De samenwerking van de gemeente Waterland met externe partijen, met name woningcorporaties, is volgens de portefeuillehouders, de ambtenaren en de woningcorporaties de afgelopen jaren significant verbeterd en is formeel belegd in meerjarige afspraken. Echter, de uitvoering van beleid in samenwerking met ontwikkelaars en zorginstellingen brengt nog diverse knelpunten met zich mee op het gebied van financiële haalbaarheid en integrale sturing (zie paragraaf 3.4).

3.3.1 Heldere en formele samenwerkingsafspraken

Er zijn formele afspraken vastgelegd met de belangrijkste externe partners.
De samenwerking met de drie in Waterland werkzame **woningcorporaties** (Wooncompagnie, Intermaris en Woonzorg) en de **huurdersorganisaties** (De Vijfhoek en Interwhere) is belegd in prestatieafspraken. De kaderprestatieafspraken zijn vastgesteld voor de periode 2021-2025 en worden jaarlijks geconcretiseerd in een 'jaarschijf'. De actualisatie van de kaderprestatieafspraken is in 2025 gestart.

Waterland is een kerngemeente voor Wooncompagnie, terwijl Intermaris alleen woningen in Monnickendam heeft. Corporaties dragen bij aan de realisatie van sociale huur- en middeldure segmenten en Koopgarant[1].

Met **ontwikkelaars** (BPD, Hoorne Vastgoed) zijn afspraken vastgelegd in overeenkomsten, bijvoorbeeld voor het grootschalige project Gouwhaven waar BPD en Hoorne Vastgoed partners zijn. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de woningmix, waaronder het verhogen van de oorspronkelijke doelstelling van 40% naar minimaal 50% betaalbare koopwoningen.

De samenwerking met **zorginstellingen** wordt eveneens vastgelegd in overeenkomsten. De huisvesting van bijzondere doelgroepen is belegd via intentieovereenkomsten in grote projecten. Zo zijn er intentieovereenkomsten voor 18 wooneenheden voor jongvolwassenen met autisme (Stichting Boeglijn) en 33 woonzorgeenheden (Philadelphia & Wooncompagnie) in Gouwhaven. Hoewel met de woonzorgvisie de verbinding is gelegd tussen de domeinen, wordt de integrale samenwerking met zorgpartijen bemoeilijkt, wat door zowel ambtenaren als portefeuillehouders mede wordt toegeschreven aan een gebrek aan tijd en capaciteit binnen het sociaal domein. Hierbij moet worden opgemerkt dat de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie in de maak is en nog niet is uitgewerkt.

3.3.2 Samenwerkingsafspraken en de Waterlandse kernwaarden

De samenwerking weerspiegelt de Waterlandse kernwaarden, hoewel de ambitie op betaalbaarheid (30/30/40) in de praktijk onder financiële druk staat.

De projecten van Wooncompagnie sluiten goed aan bij de Waterlandse kernwaarden, zoals het streven naar kleinschaligheid en het respecteren van de historie en het landschap. Welstandseisen, met aandacht voor ontwerp, omgeving, vergroening en duurzame middelen, worden gevolgd, aldus de betreffende woningcorporatie in een interview.

De gemeente Waterland hanteert zoals eerder beschreven een harde lijn van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop/middenhuur en 40% vrije sector. Een woningcorporatie signaleert in een interview dat deze 30/30/40-verdeling in de praktijk te duur is, bijvoorbeeld door hoge startinvesteringen zoals voor ondergronds parkeren in Monnickendam.

Duurzaamheid is een doorlopende afspraak in de prestatieafspraken, waarbij bijvoorbeeld Wooncompagnie zich in 2025 richt op warmtepompen en zonnepanelen bij 126 woningen om het gemiddelde energielabel te verbeteren van B (gemiddeld) naar een hoger niveau.

3.3.3 Structurele overlegmomenten en evaluaties

Er zijn duidelijke structuren voor overleg en monitoring, vooral met de corporaties.

Het overleg met de **corporaties en huurdersverenigingen** is structureel ingebed in de jaarcyclus:

- Er is twee keer per jaar bestuurlijk overleg.
- Er is vier keer per jaar overleg met de werkgroep over de prestatieafspraken. In de werkgroep zitten de beleidsmedewerker Wonen van de gemeente Waterland, de gebiedsregisseurs/assetmanagers van de woningcorporaties en vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen.
- Er is vier keer per jaar overleg met de gemeente en corporaties over de lopende woningbouwplannen.

[1] Koopgarant is een verkoopinstrument waarbij de corporatie een woning met korting op de marktwaarde verkoopt om de betaalbaarheid te vergroten. Hierbij geldt een contractuele terugkoopgarantie: de eigenaar moet de woning bij verkoop verplicht aanbieden aan de corporatie, waarna de waardeontwikkeling (winst of verlies) volgens een vaste verdeelsleutel wordt gedeeld.

De voortgang wordt gemonitord via de prestatieafspraken, waarbij aan het eind van het jaar bestuurlijk overleg plaatsvindt om de resultaten te bespreken en plannen voor het volgende jaar te maken. De woningcorporaties rapporteren twee keer per jaar (april en november) aan de raad met bestuurlijke rapportages met cijfers. De samenwerking met de huurdersverenigingen wordt als goed ervaren door zowel respondenten vanuit de gemeente als door een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging; de stem van de huurdersverenigingen wordt gehoord bij de totstandkoming van de Woonvisie en de prestatieafspraken.

De samenwerking met **ontwikkelaars** in complexe projecten vereist een nauwe afstemming. Voor het project Gouwhaven wordt er in januari 2026 een tussentijdse evaluatie gepland met een onafhankelijke voorzitter om leermomenten vast te stellen en de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaars te bevorderen.

De urgentie van **wonen en zorg** wordt regionaal erkend via programma G'oud, waar de wethouder Sociaal Domein van de gemeente Waterland bij betrokken is. G'oud is een breed programma waarin gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties samenwerken. Doel van het programma is de vergrijzing opvangen door wonen, welzijn en zorg slim te combineren, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven. Dit kan betekenen dat er in een wijk specifieke projecten lopen om eenzaamheid tegen te gaan of hulpmiddelen in te zetten. De gemeente Waterland mist een functionaris die zich specifiek bezighoudt met het domeinoverstijgende vraagstuk van wonen en zorg. Het wordt zowel vanuit het college als de ambtelijke organisatie als wenselijk gezien dat er binnen de gemeente een ambtenaar is die bij elk project de verbinding kan leggen met zorgpartijen.

3.4 Uitdagingen in de uitvoering

De respondenten waarmee is gesproken in het kader van dit rekenkameronderzoek signaleren diverse knelpunten in de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente Waterland. Deze knelpunten liggen voornamelijk op het gebied van ambtelijke capaciteit en expertise, financiële haalbaarheid, de complexiteit van projectontwikkeling en de integrale samenwerking (of het gebrek daaraan) bij de woon-zorgopgave. Daarnaast worden er politiek-bestuurlijke uitdagingen gesignaleerd en zijn er specifieke tekorten en demografische uitdagingen die de uitvoering bemoeilijken.

3.4.1 Ambtelijke capaciteit en expertise

Het meest prominent gesignaleerde knelpunt is de beperkte omvang en specialistische kennis van de ambtelijke organisatie. De organisatie wordt als kwetsbaar beschouwd vanwege de kleine ambtelijke omvang, zo blijkt uit de interviews met bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen en met externe partijen. Er is slechts 0,5 fte beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid, terwijl in de regio het gemiddelde rond de 2 fte ligt. Door deze beperkte capaciteit leidt bijvoorbeeld het verlof van een beleidsambtenaar Wonen tot stagnatie. Dit bemoeilijkt het "echt doorpakken" op woningbouw, wordt opgemerkt in de interviews. De beperkte capaciteit zorgt er volgens geïnterviewden voor dat de gemeente vooral reactief in plaats van proactief handelt.

Dit uit zich onder meer in:

- Een gebrek aan integrale afstemming tussen wonen en zorg en het ontbreken van een concrete uitvoeringsagenda op dat onderwerp. Er wordt een gebrek aan expertise gesignaleerd om de woonzorgvisie uit te zetten en langetermijnplannen te realiseren (zie ook paragraaf 3.4.4).
- De verantwoordelijk wethouder is afhankelijk van het eigen vermogen om een netwerk te organiseren en contacten te leggen, aangezien de contacten niet automatisch via de kleine ambtelijke organisatie lopen.

- Het beperkt invullen van de regierol van de gemeente richting projectontwikkelaars waardoor corporaties soms plannen voorgelegd krijgen die niet passen bij hun behoefte wat vertraging oplevert in de onderhandelingen.
- Er is geen tijd voor de benodigde beleidsmatige onderbouwing of juridische uitwerking om initiatieven als woningdelen en de aanpak van scheefwonen breed uit te rollen.
- Daarnaast wordt in een interview met de ambtelijke organisatie opgemerkt dat termijnen voor woningbouwprojecten niet altijd worden gehaald en dat er niet wordt gehandhaafd op het niet halen van deze termijnen door externe partijen.
- Een woningcorporatie merkt op dat de gemeente te veel tijd kwijt is aan "quick fixes" en kleine projecten, waardoor de focus op de grote schaalsprong (nodig voor de woningnood) verslapt.

Het uitbreiden van de capaciteit naar een niveau dat dichter bij het regionale gemiddelde ligt, zou volgens de geïnterviewden de volgende effecten hebben:

- Het aanstellen van een functionaris die specifiek de verbinding legt tussen woningbouwprojecten en zorgpartijen zou de integratie van zorgcomponenten in projecten zoals Gouwhaven kunnen versnellen.
- Met meer fte kan de gemeente zelf actiever op zoek naar geschikte locaties voor bijzondere doelgroepen en seniorenwoningen in plaats van afhankelijk te zijn van wat de markt aanbiedt.
- Er zijn regionale regelingen en subsidies beschikbaar, maar het aanvragen en verantwoorden hiervan kost tijd die er nu nauwelijks is.
- De Adviesraad Sociaal Domein merkt op dat er nu veel gewerkt wordt met inhuur wat de continuïteit schaadt. Extra vaste fte zorgt voor structurele kennisopbouw en een langdurige relatie met corporaties en huurdersorganisaties.

3.4.2 Financiële haalbaarheid

In het kader van de integrale aanpak van de woningopgave en de versterking van de brede welvaart, heeft de gemeente Waterland in samenwerking met de gemeenten Purmerend, Edam-Volendam en Landsmeer succesvol aanspraak gemaakt op middelen uit de Regio Deal[2] (6e Tranche). Dit heeft geresulteerd in de Regio Deal Waterland, waarvan het convenant op 19 november 2025 officieel is ondertekend door het Rijk en de samenwerkende regiopartners. Met deze toekenning is een totale investeringsimpuls van € 26 miljoen gemoeid, gelijkelijk verdeeld over een rijksbijdrage van € 13 miljoen en een regionale co-financiering van € 13 miljoen.

Voor de woningmarkt is specifiek de programmalijn gericht op ‘Beter Wonen’ relevant. In tegenstelling tot de kwantitatieve productieafspraken uit de Woondeal Zaanstreek-Waterland, richt de Regio Deal zich primair op de kwalitatieve en sociale componenten van het wonen. De inzet van de middelen concentreert zich op twee specifieke doelgroepen waar de marktwerking in de regio stagneert: jongeren en ouderen. Concreet beoogt de Regio Deal projecten te financieren die jong talent (t/m 27 jaar) voor de regio behouden door middel van passende huisvesting, en die de doorstroming van ouderen (70+) bevorderen door de realisatie van geschikte seniorenwoningen. Hiermee wordt getracht een vliegwieleffect te creëren in de woningketen. De Regio Deal fungeert hiermee niet als financiering voor reguliere grondexploitaties, maar als aanjager voor innovatieve woonvormen en procesversnelling die zonder deze extra impuls financieel niet haalbaar zouden zijn. De governance van deze deal loopt via een regionale samenwerkingsstructuur waarbij de gemeente Purmerend optreedt als penvoerder. Voor de gemeente Waterland betekent dit dat de sturing op de woningopgave deels verschuift van puur lokaal beleid naar regionale afstemming, waarbij de co-financieringsverplichting vraagt om

[2] Een Regio Deal is een samenwerkingsovereenkomst tussen de Rijksoverheid en een specifieke regio om de zogenoemde brede welvaart in dat gebied te versterken. Waar traditionele subsidies vaak gericht zijn op één specifiek doel (zoals alleen een weg aanleggen), is een Regio Deal een breed pakket aan maatregelen om de kwaliteit van leven, wonen en werken in zijn geheel te verbeteren.

een langjarige borging in de gemeentelijke begroting. Ook hierbij zijn de beschikbaarheid van tijd en beleidscapaciteit bij de gemeente van groot belang.

In interviews met de gemeente en een ontwikkelaar wordt aangegeven dat de hoge kosten en de gespannen woningmarkt een structurele belemmering vormen voor de uitvoering van het woonbeleid. Zo zijn de kosten voor bouwen in Monnickendam erg hoog door de startinvesteringen, bijvoorbeeld voor fundering, zand en gebouwd (ondergronds) parkeren. De bouwkosten voor ondergronds parkeren zijn de afgelopen jaren enorm gestegen.

Daarnaast wordt de beoogde 30/30/40-verdeling in de praktijk als duur ervaren. Het gat tussen sociale huur en koop is groot, wat leidt tot een slechte aansluiting tussen de twee markten en een beperkte doorstroming. Ook besloot de gemeenteraad de in het collegeprogramma voorgestelde 100 flexwoningen *niet* te bouwen na een financieel haalbaarheidsonderzoek waaruit bleek dat het op één locatie niet mogelijk was.

Tot slot wordt in een gesprek opgemerkt dat projecten die zijn gericht op bijzondere doelgroepen vaak budgetneutraal moeten worden uitgevoerd, wat grote stappen belemmert. Wanneer hier geen extra middelen voor worden vrijgemaakt, dan komen er niet snel nieuwe woningen bij voor deze doelgroepen. Dit gebrek aan urgentie om hier middelen in te steken wordt volgens de betreffende respondenten veroorzaakt door de relatief kleine aantallen die het betreft in de totale woonopgave.

3.4.3 De complexiteit van projectontwikkeling

De uitvoering van concrete bouwprojecten wordt geconfronteerd met externe en interne obstakels, in het bijzonder:

- **Locatie problematiek en grondpositie:** Locaties voor nieuwbouwprojecten vormen een probleem, mede omdat de gemeente zelf niet veel grondposities heeft. Er zijn (te) weinig beschikbare locaties voor nieuwbouwprojecten.
- **Externe regelgeving en partijen:** Bouwprojecten worden bemoeilijkt door de standpunten van Rijkswaterstaat en de provincie. Het verkrijgen van toestemming en vergunningen verloopt moeizaam, met name bij buitendijkse en buitenstedelijke projecten. De provincie heeft bijvoorbeeld al "nee" gezegd tegen het project Ilpenstein dat door de gemeente als kansrijk werd gezien.
- **Nutsbedrijven:** Vertragingen door netbeheerder Liander met betrekking tot stroomvoorziening zijn een terugkerend probleem waar men geen grip op heeft en wat in het project Gouwhaven tot zes maanden vertraging heeft geleid.
- **Complexiteit en tijd:** Elk bouwproject wordt als een "gevecht op zich" ervaren en kost veel tijd.

3.4.4 Integrale samenwerking en afstemming bij de woon-zorgprojecten

De verbinding tussen de verschillende domeinen en partners schiet tekort. Respondenten signaleren een tekort aan integrale sturing voor wat betreft de woon-zorgopgave. Vraagstukken worden ad hoc opgepakt, zonder integraal overleg over de grotere lijnen, zowel intern als extern met welzijns- en zorginstellingen.
Het blijkt in de praktijk ook lastig om zorgpartijen vroegtijdig te betrekken bij bouwprojecten. De lange doorlooptijd van bouwprojecten schrikt zorgorganisaties af. Er is terughoudendheid bij gebiedsontwikkelaars en grondeigenaren om te investeren in woon-zorgvoorzieningen, aangezien vrijstaande woningen financieel aantrekkelijker zijn.

3.4.5 Bestuurlijke en politieke kwesties

Er worden knelpunten gesignaleerd in de bestuurlijke aanpak en politieke afstemming. De gemeenteraad heeft wel de wil om er voor alle Waterlanders te zijn, maar er is weerstand tegen bouwen in polders en een wens om

vast te houden aan bestaande structuren, wat volgens de portefeuillehouders leidt tot het ontwijken van lastige keuzes die nodig zijn voor het creëren van woningbouwlocaties. Daarnaast is er politieke onrust rond het thema parkeren in grote projecten zoals Gouwhaven, soms door een verkeerde aanname of fout in een rapport, wat leidt tot discussies in de raad.

3.4.6 Specifieke tekorten en demografische uitdagingen

Er zijn specifieke tekorten en demografische uitdagingen die de uitvoering bemoeilijken:

- **Vergrijzing en doorstroming:** De vergrijzing gaat sneller dan de nieuwbouw. Doorstroming wordt bemoeilijkt als huurders in grote woningen een lagere huur betalen dan in nieuwe, kleinere woningen.
- **Huisvesting bijzondere doelgroepen:** Er is een gebrek aan eenpersoonswoningen en doorstroomvoorzieningen, waardoor mensen die uitstromen uit instellingen of statushouders (waarvan nog familie als nareiziger komt) lang moeten wachten in het AZC.
- **Tekort aan woningtypen:** Er zijn onvoldoende jongerenwoningen in Waterland, waardoor veel jongeren vertrekken.

3.5 De rol van Waterland in de regionale woonopgave

De rol van de gemeente Waterland in de regio wordt gedefinieerd door een combinatie van haar eigen (hoge) ambities op het gebied van woningbouw en haar actieve deelname aan regionale samenwerkingsverbanden, waarbij de beperkte schaal van de gemeente het noodzakelijk maakt om regionale expertise te benutten. De gemeente Waterland participeert actief in regionale overleggen om het woonbeleid te bevorderen en sluit aan op de kwalitatieve regionale afspraken.

Waterland is onlosmakelijk onderdeel van de regio en maakt deel uit van de woningmarktregio Zaanstreek-Waterland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De gemeente heeft zoals eerder beschreven haar rol vastgelegd in de woonvisie. De ambities van de woonvisie zijn in lijn met de regionale doelstellingen van het woonakkoord, vooral op het gebied van verduurzaming, levensloopbestendig wonen en een gedifferentieerde woningvoorraad. De regio en de gemeente streven ernaar om beleid en regelgeving op elkaar af te stemmen en knelpunten gezamenlijk aan te pakken, zoals het monitoren van woningbouwcapaciteit.

Door de beperkte ambtelijke capaciteit voor volkshuisvestings- en woonbeleid is de gemeente kwetsbaar, waardoor de wethouder genoodzaakt is zelf veel netwerken en contacten te organiseren. Regionale samenwerking is essentieel om ontbrekende capaciteit en expertise te compenseren.

Hoofdstuk 4 | Monitoring en resultaten

In hoofdstuk 4 worden de volgende deelvragen beantwoord:

7. Hoe monitort en stuurt de gemeente Waterland op de uitvoering van het beleid?
8. Welke resultaten zijn tot nu toe bereikt?
    a. Hoe effectief is het instrument startersleningen?
9. In hoeverre is de gerealiseerde woningbouw voldoende gediversifieerd qua type en prijsklasse om te voldoen aan de vraag en de demografische ontwikkelingen in Waterland?
10. Wat kan worden geleerd van de ontwikkeling van de wijk Gouwhaven?
11. Hoe functioneert Woonmatch voor de gemeente Waterland?

De belangrijkste bevindingen

De gemeente Waterland monitort de uitvoering van haar woonbeleid op verschillende manieren. Het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) is een belangrijk instrument dat jaarlijks inzicht geeft in lopende en toekomstige woningbouwontwikkelingen. De Monitor Plancapaciteit toont vervolgens de actuele stand van zaken en informeert ook burgers en ontwikkelaars. Voor het project Gouwhaven is een tussentijdse evaluatie gepland om leermomenten vast te stellen en de samenwerking te bevorderen.

Kaderprestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties fungeren als meetlat voor thema's als uitbreiding van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid, doorstroming en het 30-30-40- beleid. Woningcorporaties rapporteren periodiek aan de gemeente.

De gemeente Waterland heeft aantoonbare resultaten behaald. Het MPW 2025 omvat plannen voor circa 2.100 woningen, wat meer is dan de lokale ambitie en regionale afspraken. Belangrijke projecten zoals Gouwhaven, Stiereveld, Nieuwpoortslaan en SV Marken zijn gestart of naderen oplevering. De gemeente handhaaft de 30/30/40-verdeling. De 55+-voordeelregeling en een nieuwe pilot voor de regionale doorstroomregeling voor senioren dragen bij aan doorstroming. Er zijn concrete afspraken gemaakt over zorgwoningen in Gouwhaven. De gemeente heeft voldaan aan de taakstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ondanks eerdere bezwaren heeft de raad in 2022 de Verordening Starterslening Waterland vastgesteld. De effectiviteit hiervan is nog niet geëvalueerd.

4.1 Monitoring

De gemeente Waterland monitort en stuurt de uitvoering van haar woonbeleid op verschillende manieren, voornamelijk via formele meerjarige afspraken met externe partners en jaarlijkse rapportages over de woningbouwplannen.

Het **Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW)** is een belangrijk instrument in de monitoring van het woonbeleid. Het MPW wordt jaarlijks opgesteld en ter besluitvorming aan het college van B&W en ter informatie aan de raad aangeboden. Deze rapportage geeft inzicht in recente en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in de gemeente. Het informeert over de huidige woningmarkt en de projecten waar de gemeente een grondpositie dan wel een faciliterende rol heeft en over kansrijke initiatieven. Het MPW 2025 biedt een gedetailleerde planning voor projecten zoals Gouwhaven (oplevering fase 2A verwacht in 2027), Stiereveld (oplevering eerste kwartaal 2025) en Nieuwpoortslaan (oplevering derde kwartaal 2025). Deze projecten specificeren het aantal, type en de prijsklasse (bijvoorbeeld sociale huurwoningen in fase 2A van Gouwhaven).

Via de **Monitor Plancapaciteit** (plancapaciteit.nl) is vervolgens de actuele stand van zaken te zien. Hierin wordt een overzicht gegeven van alle plannen met alle details: aantal woningen en welke typen woningen. De projectleiders kunnen deze aantallen, wanneer nodig, aanpassen. Er wordt vier tot zes keer per jaar ambtelijk afgestemd over de aantallen. Een formeel voortgangsoverleg met verslaglegging vindt niet plaats binnen de gemeente Waterland. De monitor wordt vooral als belangrijk gezien, omdat daarmee wordt voldaan aan het verplichte regionale overleg over de woningbouw (omgevingsverordening). Daarnaast wordt het als een ideaal middel gezien om burgers en ontwikkelaars te informeren over woningbouwlocaties in de gemeente.

Voor het project Gouwhaven vindt in januari 2026 een **tussentijdse evaluatie** plaats met een onafhankelijke voorzitter. Dit dient om leermomenten vast te stellen en de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaars te bevorderen, wat bijdraagt aan sturing van toekomstige gebiedsontwikkelingen.

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben kaderprestatieafspraken vastgelegd voor de periode 2021-2025, die jaarlijks worden geconcretiseerd in een 'jaarschijf'. De woningcorporaties leveren twee keer per jaar **bestuurlijke rapportages** aan de gemeente. De wethouder informeert de gemeenteraad jaarlijks over de cijfers en activiteiten van de woningcorporaties. De monitoring richt zich ook op de woningmarkt en de sociale opgaven, zoals de mutatiegraad en de verdeling van woningen aan urgenten en statushouders. Er wordt gemonitord hoeveel woningen aan urgenten en statushouders worden toegewezen (maximaal 25% van de vrijkomende woningen). In de prestatieafspraken jaarschijf 2025 is bepaald dat wanneer het percentage toewijzing aan urgenten en statushouders boven de 25% stijgt, partijen met elkaar in overleg treden om verdere afspraken te maken. Uit een interview met een ambtenaar van de gemeente Waterland blijkt dat deze situatie zich momenteel niet voordoet. In de jaarschijf 2025 is expliciet vastgelegd dat de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2025 starten met de voorbereidingen voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2026 en verder. De volledige nieuwe kaderovereenkomst voor de periode na 2025 was ten tijde van dit rekenkameronderzoek nog niet beschikbaar.

De gemeente gebruikt sinds 2023 Woonmatch Waterland als **woonruimteverdeelsysteem**. Dit systeem meet de toewijzing van sociale huurwoningen op basis van een puntensysteem dat start-, situatie- en zoekpunten toekent in plaats van alleen inschrijfduur als criterium hanteert. Uit de interviews met de woningcorporaties en de huurdersvereniging komt naar voren dat het systeem in technisch en operationeel opzicht naar behoren functioneert en dat de samenwerking tussen deze partijen en de gemeente als constructief wordt beoordeeld. Het vervangen van een systeem met ‘inschrijfduur' als bepalende factor door een puntensysteem gebaseerd op 'zoekpunten' (activiteit), 'situatiepunten' (urgentie) en 'startpunten', heeft geleid tot een aantoonbare verschuiving in de toewijzing. Starters en actief woningzoekenden maken significant meer kans op een woning, zo wordt opgemerkt in interviews met een woningcorporatie en een vertegenwoordiger vanuit de ambtelijke organisatie. Dit wordt ook door de huurdersvertegenwoordiging als rechtvaardig en uitlegbaar ervaren.

Tegelijkertijd worden er in interviews twee aandachtspunten naar voren gebracht. Ten eerste constateren de woningcorporaties dat de prioriteit voor starters een onbedoeld negatief effect heeft op de doorstroming. Doordat starters (vaak afkomstig uit een onzelfstandige woonsituatie) geen woning achterlaten bij verhuizing, stokt de zogenoemde verhuisketen. Dit heeft geresulteerd in een zeer lage mutatiegraad van circa 3%, wat de totale marktdynamiek in Waterland beperkt en het behalen van taakstellingen voor bijvoorbeeld statushouders kan bemoeilijken. Ten tweede wordt er een gebrek aan democratische controle en transparantie richting de gemeenteraad ervaren. Dit aandachtspunt wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat zij per kwartaal rapportages ontvangt waarmee zij inzage krijgt in het aantal ontvangen aanvragen, in welke situatie de aanvragen zijn ingediend, hoeveel er buiten behandeling zijn gesteld, zijn afgewezen en zijn toegekend. Daarbij wordt ook aangegeven wat de gemiddelde doorlooptijd in weken is voor

een puntenaanvraag. In een interview wordt aangegeven dat Woonmatch nu twee jaar operationeel is en dat het voornemen is om de effecten van Woonmatch na 3 tot 4 jaar te evalueren.

Een van de doelen van de Woonzorgvisie is het uitleggen hoe de voortgang gemonitord kan worden. Als gevolg van onvoldoende ambtelijke capaciteit ontbreekt voor de uitvoering van de Woonzorgvisie echter nog een volledig uitgewerkte uitvoeringsagenda. Het is niet bekend wanneer de uitvoeringsagenda zal worden vastgesteld.

4.2 Resultaten

De gemeente Waterland heeft aantoonbare resultaten bereikt in de uitvoering van haar woonbeleid, met name op het gebied van projectvoortgang, het vergroten van de betaalbaarheid van nieuwbouwprojecten en de verbetering van doorstroming.

4.2.1 De aantoonbaarheid van de resultaten ten opzichte van gestelde ambities en regionale afspraken

De bereikte resultaten dragen bij aan de lokale woonopgave en zijn zichtbaar in harde projectmijlpalen en kwalitatieve verbeteringen in de woningvoorraad.

Toevoegen van nieuwe woningen

Onderstaand overzicht laat zien dat de gemeente Waterland in 2025 daadwerkelijk stappen heeft gezet van planvorming naar realisatie. Met de start van grote gebiedsontwikkelingen zoals Gouwhaven en SV Marken en de oplevering van kleinere inbreidingslocaties wordt invulling gegeven aan de harde plancapaciteit uit het MPW. De gemeente streeft dan wel realiseert de 30/30/40-verdeling (zie ook paragraaf 3.1).

Project/onderdeel	Omvang (woningen)	Programma/details	Status en planning
Beleid en plancapaciteit			
Woonvisie Waterland 2025	2.000 (doel)		
MPW 2025	~2.100 (totaal)	Waarvan circa 1.000 woningen harde plancapaciteit en 1.100 woningen zachte plancapaciteit.	
Projectrealisatie			
Gouwhaven	Fase 2A: 118	Fase 2A bevat o.a. sociale huur en zorgwoningen.	Fase 2A (Hart van Gouwhaven) in uitvoering. Oplevering verwacht eind 2027. Start bouw fase 1 (Havenzicht) verwacht in juni 2026. De vergunningen voor fase 1-3 zijn onherroepelijk.

SV Marken	99	Verdeling: 30% sociaal, 30% midden, 40% duur.	De vergunning is onherroepelijk (2024). Bouwrijp maken gestart in Q2 2025. Oplevering verwacht in 2028.
Nieuwpoortslaan	24	Waarvan 9 sociale huurappartementen.	Afrondende fase. Sociale huurwoningen opgeleverd in Q2 2025.
Stiereveld	18	Waarvan 7 in de sociale sector.	Gerealiseerd. Opgeleverd in Q1 2025.
Groote Noord	6	Reguliere woningbouw.	In uitvoering. Bouw gestart in Q1 2025.

Aanpassing bestaande woningvoorraad en langer zelfstandig wonen

Ook behaalt de gemeente resultaten waar het gaat om het bevorderen van langer zelfstandig wonen en doorstroming, zoals beoogd in de woonvisie. Zo hebben de gemeente en corporaties de 55+-voordeelregeling in Waterland gecontinueerd, die doorstroming stimuleert door twee jaar huurgewenning aan te bieden als de nieuwe huur lager is. Er wordt in 2025 een nieuwe pilot voor de regionale doorstroomregeling voor senioren gestart. De woningcorporaties verkopen sociale huurwoningen in principe niet, behalve als compensatie voor kleinere projecten om de leefbaarheid te verbeteren en sociale koopwoningen beschikbaar te maken voor doorstroming.

De gemeente heeft geconstateerd dat de behoefte aan kleinere, levensloopbestendige woningen groeit. Er wordt actief ingezet op woningsplitsing en generatiewonen als instrumenten om de bestaande voorraad beter te benutten.Ten aanzien van woningaanpassing hebben de woningcorporaties reeds een slag gemaakt in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en onderzoeken zij de mogelijkheden voor zachte splitsing en woningdelen.

Verder zijn er concrete afspraken gemaakt over de realisatie van zorgwoningen in Gouwhaven, waaronder een intentieovereenkomst voor 18 wooneenheden voor jongvolwassenen met autisme (Stichting Boeglijn) en 33 woonzorgeenheden (Philadelphia & Wooncompagnie).

Huisvesten van statushouders en asielzoekers

Bij de uitvoering van het woonbeleid dient onderscheid te worden gemaakt tussen de taakstelling voor de reguliere huisvesting van vergunninghouders (statushouders) en de opgave voor de tijdelijke opvang van asielzoekers. Het is de gemeente Waterland in 2025 gelukt om te voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, Oekraïners en alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers).

Voor de **huisvesting van statushouders** wordt de gemeente per halfjaar door het Rijk geconfronteerd met een taakstelling, gebaseerd op het inwoneraantal.

Jaar	Taakstelling (nieuw)	Totale taakstelling (taakstelling van het jaar + achterstand (of - voorsprong) van het jaar ervoor	Gehaald?	Status
2023	39	45	Nee	In januari 2024 alsnog afgerond.
2024	36	49	Ja, ruim	Voorsprong opgebouwd voor volgend jaar.
2025	28	22	Bijna (verwacht)	Verwachting: uiterlijk januari 2026 afgerond.

Naast de huisvestingstaak geeft de gemeente invulling aan de regionale opgave voor de **opvang van asielzoekers**, waaronder Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV). De gemeente voorziet in deze opgave door de inzet van de opvanglocatie bij Hotel Van der Valk in Katwoude. Met de contractuele borging van deze locatie tot in ieder geval maart 2026, voldoet de gemeente Waterland voor de onderzochte periode aan de gestelde regionale en landelijke opvangverplichtingen.

Periode	Totaal aantal plaatsen	Specificatie opvang
2023		
1 okt 2023 t/m 31 dec 2023	160	120 regulier, 40 AMV
2024		
1 jan 2024 t/m 31 jan 2024	160	120 regulier, 40 AMV
1 feb 2024 t/m 31 mrt 2024	205	155 regulier, 50 AMV
1 apr 2024 t/m 31 dec 2024	219	169 regulier, 50 AMV
2025		
1 jan 2025 t/m 30 sep 2025	219	169 regulier, 50 AMV
1 okt 2025 t/m 31 dec 2025	227	177 regulier, 50 AMV
2026		
1 jan 2026 t/m 31 dec 2026	219	169 regulier, 50 AMV

4.2.2 Resultaten startersleningen

Het college van de gemeente Waterland spreekt zich in 2020 uit tegen het introduceren van startersleningen in de gemeente (raadsinformatiedocument 124-4). Een belangrijke reden daarvoor is volgens het college dat er met de startersleningen een mogelijkheid wordt gecreëerd waardoor mensen sneller in de schuldenproblematiek komen. Daarnaast wordt het stimuleren van een starterslening door het college primair als verantwoordelijkheid van de rijksoverheid gezien en is het voor het invoeren van startersleningen noodzakelijk dat er een fors budget beschikbaar wordt gesteld.

Desondanks heeft de raad op 27 januari 2022 de Verordening Starterslening Waterland 2022 vastgesteld. De starterslening overbrugt het verschil tussen de koopprijs van een woning en de hoogte van de maximale eerste hypotheek. In de eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Op deze manier wordt rekening gehouden met de verwachte inkomensgroei van starters. Na drie jaar hebben starters waarschijnlijk voldoende inkomen om met aflossen te beginnen.

Op 4 juli 2023 heeft de raad het beleidsstuk 30-30-40 (bijlage 6 Nota Grondbeleid) vastgesteld. Dit kader is ook van toepassing op de startersleningen. Daartoe is de Verordening Starterslening Waterland 2022 gewijzigd vastgesteld.

Op 8 mei 2025 heeft de raad de wijziging van de Nota Grondbeleid met nieuwe bedragen, het beleidsstuk 30-30-40, indexering bedragen en aanpassing voorwaarden anti-speculatiebeding vastgesteld. Conform het gestelde in dit raadsvoorstel is dit kader ook van toepassing op de startersleningen. Daartoe is de Verordening Starterslening Waterland 2022 opnieuw gewijzigd. In het betreffende raadsvoorstel (124-26) staat beschreven dat er op dat moment acht aanvragen voor startersleningen zijn toegewezen. De gemeenteraad verwacht met de verruiming van de verordening dit aantal te kunnen verhogen.

Gedurende de periode 2022-2025 zijn de volgende aantallen startersleningen aangevraagd:

Jaar	Aantal aanvragen
2022	1
2023	7
2024	4
2025 *(t/m nov)*	7
Totaal	**19**

De bekendmaking van de startersleningen gebeurt via de website van de gemeente Waterland en via de website van SVn (stimuleringsfonds Volkshuisvesting).

Wanneer we de voorwaarden voor het aanvragen van een starterslening in de gemeente Waterland vergelijken met de voorwaarden die worden gehanteerd in de buurgemeenten, dan zien we dat deze licht van elkaar verschillen.

Gemeente	Maximale hoogte lening in euro's	Maximale prijs koopwoning in euro's
Waterland	30.000	405.000
Edam-Volendam	Geen startersleningen verstrekt	
Opmeer	40.000	435.000
Uitgeest	20.000	450.000
Landsmeer	35.000	Niet hoger dan maximum volgens actuele normen NHG
Purmerend	45.000	450.000

Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat alle startersleningen die zijn aangevraagd in de gemeente Waterland het maximale bedrag van € 30.000 betreffen. Daarbij is het volgens de organisatie ook inzichtelijk welke leeftijd de persoon heeft die de lening heeft aangevraagd en ook waar hij of zij woonachtig is geweest. Er is in het kader van dit rekenkameronderzoek geen informatie ontvangen waaruit blijkt of de leningen daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het realiseren van de woonwensen van starters of het stimuleren van doorstroming.



Hoofdstuk 5 | De rol van de raad

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de raad invulling geeft aan zijn kaderstellende en controlerende rol en wat de raad daarvoor nodig heeft. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

13. Op welke wijze kan de gemeenteraad invulling geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol? Wat heeft de raad daarvoor nodig? En wat vraagt dit van de organisatie?

De belangrijkste bevindingen
Hoewel het realiseren en bouwen van woningen belangrijk wordt gevonden door de gemeenteraad, ervaren verschillende raadsleden de kaderstellende rol als uitdagend. Raadsleden geven aan moeite te hebben om grip te krijgen op het woonbeleid en voelen zich soms overvallen door plannen van het college. De afwezigheid van eigen grondposities door de gemeente wordt gezien als een belemmering voor de sturende rol van de raad, terwijl bij gemeentelijke grondposities (zoals Gouwhaven) de regisserende rol als significant groter wordt ervaren. De controlerende rol van de raad wordt belemmerd door een gebrek aan inzicht in de uitvoeringspraktijk en de besluitvorming van het college. Raadsleden signaleren een gebrek aan transparantie over afgewezen projectideeën, die zij nodig achten om de afwegingen van het college te controleren. De raad heeft behoefte aan meer transparantie over de wijze waarop de regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen worden toegepast in het woningtoewijzingssysteem (Woonmatch).

5.1 Invulling van de kaderstellende en controlerende rol van de raad

Vanuit college en organisatie wordt gesignaleerd dat het realiseren en bouwen van woningen prioriteit heeft voor de gemeenteraad, gevolgd door de vraag voor welke doelgroep er gebouwd wordt. De huisvesting van statushouders en het risico van verdringing van eigen inwoners is daarbij een aandachtspunt voor de raad.



De **kaderstellende rol** van de raad, waarbij de hoofdlijnen van het beleid worden vastgesteld, wordt door verschillende raadsleden als uitdagend ervaren. Een aantal raadsleden geeft aan de rol van de raad als klein te zien en ervaart moeite om grip te krijgen op het woonbeleid, deels doordat zij zich overvallen voelen door plannen die door het college worden ingediend. De regisserende rol van de raad wordt als significant groter ervaren bij projecten waar de gemeente zelf grondposities bezat, zoals Gouwhaven. De afwezigheid van eigen grondposities in andere gebieden wordt geïmpliceerd als een directe belemmering voor de kaderstellende en sturende rol van de raad. Verschillende raadsleden staan positief tegenover een expliciet raadsakkoord (eventueel enkel over wonen), dat als duidelijke instructie aan het college kan dienen en wordt toegevoegd aan het coalitieakkoord.

De **controlerende rol** van de raad, gericht op de naleving en uitvoering van het vastgestelde beleid, wordt volgens verschillende raadsleden belemmerd door een gebrek aan inzicht in de uitvoeringspraktijk en de besluitvorming van het college. Zo geeft het college bijvoorbeeld weinig informatie over mogelijke projectideeën die het heeft afgewezen. Het college meent dat dit niet aan de raad is, terwijl raadsleden deze informatie van belang achten om de volledigheid en de afwegingen van het college te kunnen controleren. Daarnaast signaleren raadsleden een gebrek aan transparantie over de wijze waarop regels voor toewijzing van sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening, worden toegepast. Een verzoek van de raad om het algoritme in te zien, is afgewezen. Raadsleden geven aan de effectiviteit van het beleid op dit punt niet te kunnen controleren.

Uit de aangeleverde documenten blijkt dat raadsfracties in de periode 2021-medio 2025 in ieder geval zes **moties** hebben ingediend die betrekking hebben op het woonbeleid en de uitvoering daarvan, waarvan er vijf zijn aangenomen.

5.2 De informatievoorziening aan versus de informatiebehoefte van de raad

Om als raad de kaderstellende en controlerende rol effectief te kunnen invullen moet het college proactief de benodigde informatie aanleveren, responsief zijn op vragen en de raad faciliteren in zijn controlerende taak.

De raad heeft in de periode 2021-medio 2025 in totaal twintig **raadsinformatiedocumenten** ontvangen die betrekking hebben op het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken via **informatieavonden**. De voortgang en resultaten van het woonbeleid worden hier gedeeld door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening/Wonen en de wethouder Sociaal Domein. De ambtelijke organisatie faciliteert dit met gedetailleerde projectinformatie via het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) en de Monitor Plancapaciteit.

Er worden door raadsleden verschillende **aandachtspunten** gesignaleerd in de informatieverstrekking door het college. Om weloverwogen besluiten te kunnen nemen, geven raadsleden aan behoefte te hebben aan meer transparantie over afgewezen scenario's/projecten (zie voorgaande paragraaf). Ook is er behoefte aan meer informatie over oplossingen in andere gemeenten, hoewel er onder raadsleden onduidelijkheid bestaat over de vraag of de wethouder dit proactief moet aanleveren of dat zij hier zelf een rol in hebben. Woningcorporaties leveren twee keer per jaar bestuurlijke rapportages aan die ook naar de raad worden gestuurd. Ook presenteren corporaties jaarlijks hun cijfers en activiteiten aan de raad, wat gepaard gaat met een open overleg ('benen-op-tafel-overleg'). Van de wethouder wordt verwacht dat deze het meldt als prestatieafspraken met corporaties niet worden gehaald. De wijze waarop regels voor toewijzing in het woningtoewijzingssysteem (Woonmatch) door woningcorporaties worden toegepast, wordt door de corporaties niet inzichtelijk gemaakt. Hier zouden raadsleden graag beter zicht op krijgen.

In de periode 2021-medio 2025 zijn er in ieder geval twee **schriftelijke vragen** ingediend door raadsfracties.

Hoofdstuk 6 | Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen beschreven die voortvloeien uit de bevindingen die zijn beschreven in voorgaande hoofdstukken.

De hoofdboodschap
Het woonbeleid van Waterland kenmerkt zich door hoge ambities en succesvolle projecten. Echter, de integrale en duurzame aanpak van de woonopgave wordt belemmerd door kwetsbaarheden binnen de ambtelijke structuur en het bestuurlijk toezicht.

6.1 Conclusies

1. **De gemeente Waterland heeft een hoge ambitie voor de uitbreiding van de woningvoorraad.**

De gemeente Waterland heeft de ambitie om in de huidige bestuursperiode (2022-2026) plannen voor de realisatie van 2.000 woningen voor te bereiden. Dit doel is ambitieus en hoger dan de plancapaciteit van 1.189 woningen die in het Regionaal Woonakkoord voor Waterland is opgenomen voor de langere periode 2020-2050.

2. **De ambtelijke organisatie is kwetsbaar en onvoldoende toegerust voor de hoge beleidsambities.**

De organisatie is klein en kwetsbaar en daardoor onvoldoende toegerust om de hoge ambities te realiseren. Er is slechts 0,5 fte aan ambtelijke capaciteit beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid, terwijl het regionale gemiddelde rond de 2 fte ligt. Dit gebrek aan capaciteit kan leiden tot stagnatie en bemoeilijkt "echt doorpakken" op woningbouw.

3. **Er is een structureel gebrek aan integrale sturing, met name op de woon-zorgopgave.**

Vraagstukken, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, worden vaak ad hoc opgepakt waarbij de noodzakelijke verbinding tussen het sociaal domein en ruimtelijke ordening ontbreekt. Er mist een functionaris die zich specifiek bezighoudt met dit domeinoverstijgende vraagstuk.

4. **De gemeente handhaaft consistent haar harde beleidslijn van differentiatie in nieuwbouw.**

De uitvoering van het beleid, geleid door het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025, handhaaft de harde beleidslijn van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop/middenhuur en 40% vrije sector in nieuwbouwprojecten. Deze verdeling sluit goed aan bij de regionale principes voor differentiatie en betaalbaarheid.

5. **De samenwerking met woningcorporaties is sterk verbeterd en weerspiegelt de Waterlandse kernwaarden.**

De samenwerking met externe partijen, met name woningcorporaties, is de laatste jaren sterk verbeterd, wordt als goed ervaren en is geformaliseerd in prestatieafspraken. De activiteiten van de corporaties weerspiegelen de Waterlandse kernwaarden, bijvoorbeeld door kleine projecten in veel kleine kernen te bouwen, wat past bij 'groot zijn in kleinschaligheid'.

6. **Er zijn aantoonbare resultaten behaald in projectvoortgang.**

De gemeente Waterland heeft aantoonbare resultaten behaald in de woningbouwopgave. Grote projecten zijn gestart; de bouw van Fase 1 van Gouwhaven is begonnen en de oplevering van Fase 2A (inclusief sociale huur) wordt eind 2027 verwacht.

7. **Er zijn startersleningen verleend, maar de effectiviteit daarvan kan niet worden vastgesteld.**

Ondanks eerdere bezwaren van het college heeft de raad in 2022 de Verordening Starterslening vastgesteld. Er zijn acht aanvragen toegewezen, maar er is geen evaluatie beschikbaar van de mate waarin de leningen daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het realiseren van de woonwensen van starters of het stimuleren van doorstroming.

8. **De gemeenteraad ervaart belemmeringen in de uitoefening van zijn kaderstellende en controlerende rol.**

Raadsleden geven aan moeite te hebben om grip te krijgen op het woonbeleid en voelen zich soms overvallen door plannen van het college. De controlerende rol wordt belemmerd door bijvoorbeeld een gebrek aan transparantie over afgewezen projectideeën en een gebrek aan inzicht in de toepassing van regels in het woningtoewijzingssysteem Woonmatch.

6.2 Aanbevelingen aan het college

1. **Voer een structurele en significante capaciteitsuitbreiding door voor het thema wonen.**

De ambtelijke organisatie is momenteel kwetsbaar en onvoldoende toegerust om de beleidsambities te realiseren. Het college moet zorgen voor de nodige personele capaciteit, zowel in kwantiteit als in gespecialiseerde kennis (zoals grondbeleid en projectmanagement), om de hoge lokale ambitie van 2.000 woningen te kunnen waarborgen. Dit is de fundamentele stap om Waterland te behoeden voor achterblijven in de regio en te anticiperen op de Wet versterking regie en het Volkshuisvestelijk programma. Hierbij kan ook de samenwerking worden gezocht met andere gemeenten in de regio dan wel gebruik worden gemaakt van externe inhuur.

2. **Stel een functionaris aan specifiek voor de integrale woon-zorgopgave en werk de uitvoeringsagenda bij de Woonzorgvisie uit.**

Organiseer als college binnen de ambtelijke organisatie een krachtige, integrale sturing op de woon-zorgopgave door zorg te dragen voor een duidelijke coördinatiefunctie die domeinoverstijgend acteert tussen Wonen en het Sociaal Domein. Geef deze functionaris de opdracht om met spoed de uitvoeringsagenda bij de Woonzorgvisie 2023-2028 op te stellen, waarbij de vroegtijdige betrokkenheid van zorgpartijen bij woningbouwprojecten wordt geborgd. Focus hierbij op de realisatie van de geplande 265 geclusterde woonvormen tot 2030 en het versterken van de lokale basisinfrastructuur voor zorg en welzijn.

3. **Verbeter de interne monitoring en evalueer de effectiviteit van beleidsinstrumenten.**

Hoewel het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) en de Monitor Plancapaciteit extern (regio, inwoners, ontwikkelaars) worden gebruikt, mist de gemeente formeel voortgangsoverleg met verslaglegging binnen de organisatie. Bovendien zijn instrumenten, zoals de in 2022 vastgestelde startersleningen, wel ingevoerd en toegewezen (acht aanvragen), maar is hun effectiviteit nog niet geëvalueerd. Richt als college een formeel intern monitoringssysteem in met gestructureerde voortgangsoverleggen om de sturing op strategisch en operationeel niveau te verbeteren. Daarnaast moet het college de effectiviteit van beleidsinstrumenten zoals de startersleningen evalueren om te bepalen of ze daadwerkelijk bijdragen aan de woonwensen van starters en doorstroming. Informeer de raad periodiek en op inzichtelijk wijze over de effectiviteit van het ingezette instrumentarium.

4. **Versterk de regie op complexe gebiedsontwikkelingen door de kwaliteit van het projectmanagement en de integrale samenwerking met externe partners structureel te verbeteren.**

Rond hiertoe de tussentijdse evaluatie van het project Gouwhaven met spoed af en borg de hieruit voortvloeiende leerpunten, met name op het gebied van procesbeheersing en samenwerking, in de standaardprocedures voor toekomstige projecten. Draag daarnaast zorg voor een proactieve projectsturing waarbij externe stakeholders, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en netbeheerders, vanaf de initiatieffase integraal worden betrokken om doorlooptijden te verkorten en externe belemmeringen in een vroeg stadium te minimaliseren.

6.3 Aanbevelingen aan de raad

Op basis van het rekenkameronderzoek en met name gelet op de uitdagingen die de gemeenteraad ervaart bij de invulling van zijn kaderstellende en controlerende rol, worden de volgende vier aanbevelingen aan de gemeenteraad gedaan:

1. **Verzoek het college om proactieve transparantie over afgewezen projectscenario's.**

De gemeenteraad moet het college proactief om de benodigde informatie verzoeken om zijn controlerende rol effectief te kunnen invullen. Raadsleden ervaren momenteel een gebrek aan transparantie doordat het college weinig informatie verstrekt over mogelijke projectideeën of scenario's die het heeft afgewezen. De raad dient een mechanisme vast te stellen dat het college verplicht alle alternatieve scenario's en afgewezen projectideeën aan te leveren, inclusief de onderliggende financiële of planologische afwegingen om de volledigheid van de geboden opties en de afwegingen van het college te kunnen controleren.

2. **Vraag inzicht in de werking en toepassing van het woningtoewijzingssysteem (Woonmatch).**

De controlerende rol van de raad wordt belemmerd door een gebrek aan inzicht in de uitvoeringspraktijk van het woningtoewijzingsbeleid. Raadsleden hebben behoefte aan meer transparantie over de wijze waarop de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen worden toegepast in het systeem Woonmatch. Een eerder verzoek van de raad om het algoritme in te zien, is afgewezen. De raad moet bij het college en de woningcorporaties aandringen op transparantie en inzichtelijkheid in de toepassing van de regels van de huisvestingsverordening binnen Woonmatch. Dit is noodzakelijk om de effectiviteit van het beleid met betrekking tot de toewijzing aan urgente groepen, statushouders en de lokale Waterlandse doelgroep te kunnen controleren.

3. **Versterk de kaderstellende rol door expliciete evaluaties van beleidsinstrumenten en sturing op domeinoverstijgende opgaven.**

De raad moet meer grip krijgen op het woonbeleid en de effectiviteit van de ingezette instrumenten. Dit omvat met name de monitoring van lokale beleidskeuzes en de sturing op complexe, integrale opgaven:

- Hoewel de raad in 2022 de Verordening Starterslening heeft vastgesteld en er acht leningen zijn toegewezen, is er geen evaluatie beschikbaar van de mate waarin dit instrument daadwerkelijk heeft bijgedragen aan de woonwensen van starters of het stimuleren van doorstroming. De raad kan de effectiviteit van deze uitgave momenteel niet controleren.
- Raadsleden ervaren moeite om grip te krijgen op het woonbeleid en staan positief tegenover expliciete raadsbrede afspraken over wonen. Bovendien mist de organisatie structurele, integrale sturing op de complexe woon-zorgopgave.

De raad moet het college opdragen om periodieke, meetbare evaluaties uit te voeren van beleidsinstrumenten zoals de startersleningen, inclusief inzicht in de hoogte van de leningen en de bereikte doelgroep. Daarnaast dient de raad sterker in te zetten op zijn kaderstellende rol door bijvoorbeeld een expliciet raadsakkoord over

wonen vast te stellen en een snelle uitwerking en monitoring van de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie te eisen om de integrale sturing op dit domeinoverstijgende vraagstuk te bevorderen.

4. **Verzoek het college om een snelle uitwerking van de uitvoeringsagenda voor de Woonzorgvisie en het organiseren van de integrale sturing op de woon-zorgopgave.**

De raad moet van het college de snelle uitwerking en vaststelling eisen van de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie 2023-2028. Het ontbreken van een uitvoeringsprogramma met haalbare doelen op het vlak van wonen en zorg belemmert het monitoren van resultaten. Vervolgens dient de raad te verzoeken dat de woon-zorgopgave domeinoverstijgend wordt aangepakt. Dit is van groot belang om de geplande 265 geclusterde woonvormen voor senioren te realiseren en om te zorgen dat zorgpartijen vroegtijdig bij bouwprojecten worden betrokken, wat nu moeilijk blijkt. Dit versterkt de integrale aanpak en de sturing op de voortgang van dit belangrijke beleidsdoel.

De impact van de Wet versterking regie volkshuisvesting op de gemeente Waterland

Met de komst van de **Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)** in 2026 verschuift de rol van de gemeente van een faciliterende partij naar een overheid die dwingend moet sturen op volkshuisvestelijke doelen. De vrijblijvendheid verdwijnt; het Rijk en de provincie krijgen instrumenten om in te grijpen wanneer lokale woningbouwafspraken niet worden nagekomen. Voor de gemeente Waterland heeft deze stelselwijziging directe consequenties voor de haalbaarheid van het beleid en de inrichting van de organisatie.

Van ambitie naar verplichting

Onder de Wvrv is de lokale woonvisie niet langer slechts een strategisch document, maar de basis voor een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Waterland heeft in de Woonvisie 2025 de ambitie vastgelegd om plannen voor te bereiden voor 2.000 woningen. Dit aantal ligt aanzienlijk hoger dan de plancapaciteit van 1.189 woningen die in het Regionaal Woonakkoord tot 2050 voor Waterland is opgenomen. Waar deze discrepantie nu nog als een ‘lokale ambitie’ geldt, kan de provincie onder de nieuwe wet dwingender sturen op het daadwerkelijk realiseren van deze aantallen en het hard maken van de plancapaciteit.

Betaalbaarheid juridisch verankerd

De wet verankert de norm dat twee derde van de nieuwbouw ‘betaalbaar’ moet zijn. De gemeente Waterland hanteert reeds een verdeling van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop/middenhuur en 40% vrije sector. Wat nu lokaal beleid is, wordt daarmee een wettelijke ondergrens. Dit verhoogt de druk op de financiële haalbaarheid van projecten. Uit het onderzoek blijkt dat marktpartijen de 30/30/40-verdeling in de praktijk als te duur ervaren, met name door hoge startinvesteringen in kernen als Monnickendam. Onder de Wvrv wordt het juridisch lastiger om van deze eisen af te wijken vanwege de grondexploitaties, wat de samenwerking met ontwikkelaars verder op scherp kan zetten.

Kwetsbaarheid in uitvoering en capaciteit

Het grootste risico van de Wvrv voor Waterland ligt in de uitvoeringskracht. De wet vraagt om een krachtige regierol, snellere procedures en strakke monitoring. Uit dit rekenkameronderzoek blijkt dat de ambtelijke organisatie van Waterland kwetsbaar is, met slechts 0,5 fte beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid, tegenover een regionaal gemiddelde van circa 2 fte. De organisatie wordt nu al als onvoldoende toegerust beschouwd om de huidige ambities waar te maken. Zonder versterking van de ambtelijke capaciteit en expertise dreigt de gemeente niet te kunnen voldoen aan de verzwaarde regie- en rapportageverplichtingen die de nieuwe wet met zich meebrengt, waardoor provinciale interventie een reëel risico wordt.

Bijlage 1 | Normenkader

Onderzoeksvraag	Norm	Beoordeling
Beleid		
1. Wat zijn de belangrijkste ambities in de woonvisie van de gemeente Waterland?	De woonvisie van de gemeente Waterland formuleert heldere, meetbare, acceptabele, realistische en tijdgebonden (SMART) ambities.	De ambities zijn helder, meetbaar en tijdgebonden. Echter, de ambitie van 2.000 woningen is significant hoger dan de regionale plancapaciteit en wordt als mogelijk niet realistisch beschouwd, onder meer vanwege provinciale beperkingen.
	De ambities omvatten de verschillende aspecten van het woonbeleid, zoals woningbouwproductie en beter benutten bestaande voorraad, type en prijsklasse van woningen, duurzaamheid, doorstroming, betaalbaarheid, leefbaarheid en specifieke doelgroepen (starters, ouderen, kwetsbaren).	De woonvisie dekt een breed scala aan aspecten, waaronder kwantitatieve doelen, differentiatie (30-30-40), duurzaamheid, doorstroming en specifieke aandacht voor ouderen, jongeren en kwetsbare groepen.
	De woonvisie is gebaseerd op een gedegen analyse van de lokale woningmarkt, demografische ontwikkelingen en sociale behoeften.	De gemeente baseert haar woonvisie op een gedegen analyse van de lokale woningmarkt, demografische ontwikkelingen en sociale behoeften. Deze analyse omvat ook de inkomensverdeling en de aanpasbaarheid van woningen voor ouderen en verwijst daarnaast naar de invloed van ontwikkelingen zoals extramuralisering en decentralisatie in de zorg en toeristische verhuur.
2. Hoe sluiten die aan op de regionale afspraken in de Woondeal?	De ambities in de woonvisie zijn aantoonbaar in lijn met de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken die zijn vastgelegd in het Regionaal Woonakkoord Zaanstreek-Waterland.	Kwalitatieve afspraken (differentiatie, duurzaamheid) sluiten goed aan. De lokale kwantitatieve ambitie (2.000 woningen in de bestuursperiode) is echter hoger dan de regionale plancapaciteit van 1.189 woningen voor Waterland tot 2050.
	De gemeente Waterland heeft haar specifieke rol en bijdrage aan de regionale woonopgave helder geformuleerd en vastgelegd.	De woonvisie formuleert helder de actieve rol van de gemeente, haar bijdrage aan de regionale opgave en het belang van samenwerking.
	Indien er afwijkingen zijn tussen de lokale ambities en regionale afspraken, zijn deze expliciet gemotiveerd en onderbouwd.	De woonvisie noemt de ambitie voor minimaal 100 tijdelijke woningen, terwijl het Regionaal Woonakkoord expliciet stelt dat Waterland geen flexwoningen bouwt. Dit verschil tussen lokale ambities en

		regionale plannen wordt niet nader onderbouwd.
Organisatie en uitvoering		
3. Hoe wordt uitvoering gegeven aan de door Waterland geformuleerde beleidsambities? En hoe verhoudt dit zich ten opzichte van de regionale afspraken?	Er is een concreet uitvoeringsprogramma of -plan opgesteld dat de realisatie van de ambities uit de woonvisie en de regionale afspraken waarborgt.	Het Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025 fungeert als het concrete uitvoeringsplan, met plannen voor circa 2.100 woningen.
	Het uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten, mijlpalen, tijdpaden en verantwoordelijkheden.	Het MPW 2025 bevat gedetailleerde planningen, mijlpalen en verantwoordelijkheden voor zowel harde als zachte plancapaciteit, inclusief opleverdata voor projecten als Gouwhaven en Stiereveld.
	De uitvoering van het beleid draagt aantoonbaar bij aan het behalen van zowel de lokale als de regionale woonopgaven.	De uitvoering draagt aantoonbaar bij aan het behalen van de lokale en regionale doelen, onder andere door het handhaven van de 30/30/40-verdeling, de concrete start van grote projecten zoals Gouwhaven en het voldoen aan de taakstelling voor bijzondere doelgroepen. Tegelijkertijd doen zich verschillende uitdagingen voor in de uitvoering die het behalen van de doelen beperken, waaronder, in het bijzonder op het gebied van ambtelijke capaciteit en expertise, financiële haalbaarheid, de complexiteit van projectontwikkeling en de integrale samenwerking (of het gebrek daaraan) bij de woonzorgopgave.
4. Hoe is de uitvoering van het woonbeleid belegd binnen de gemeente (taken, rollen, verantwoordelijkheden en onderlinge samenwerking)?	De taken, rollen en verantwoordelijkheden met betrekking tot de uitvoering van het woonbeleid zijn helder gedefinieerd en gecommuniceerd binnen de gemeentelijke organisatie.	De bestuurlijke en ambtelijke rollen zijn belegd. Echter, de integrale aanpak en sturing op de woonzorgopgave is een uitdaging en er worden zorgen gesignaleerd over de ambtelijke rolverdeling.
	Er zijn duidelijke interne samenwerkingsafspraken tussen de betrokken afdelingen en disciplines (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, financiën, sociaal domein).	Er mist een structurele, integrale sturing op de woon-zorgopgave. Vraagstukken worden vaak ad hoc opgepakt, waarbij de noodzakelijke verbinding tussen het sociaal domein en ruimtelijke ordening ontbreekt.
	Er is een coördinerende functie of afdeling die integraal toeziet op de samenhang en voortgang van het woonbeleid.	Er ontbreekt een functionaris die zich dedicated bezighoudt met het domeinoverstijgende vraagstuk van wonen en zorg.

5. Hoe is de organisatie toegerust op de realisatie van het woonbeleid (allocatie van middelen, capaciteit, kennis en vaardigheden)?	Er zijn voldoende financiële middelen (budget, personeelskosten) gereserveerd en daadwerkelijk ingezet voor de uitvoering van het woonbeleid.	Financiële middelen staan onder druk, waardoor projecten vaak budgetneutraal moeten worden uitgevoerd. De ambitie van de 30/30/40-verdeling wordt als duur ervaren in de praktijk door hoge startinvesteringen.
	De benodigde personele capaciteit, zowel in kwantiteit als kwaliteit (kennis en vaardigheden op het gebied van woningbouw, grondbeleid, projectmanagement, et cetera), is beschikbaar en ingezet.	Er is slechts 0,5 fte aan ambtelijke capaciteit beschikbaar voor volkshuisvestings- en woonbeleid, wat significant onder het regionale gemiddelde ligt (circa 2 fte). De organisatie wordt als kwetsbaar en onvoldoende toegerust beschouwd.
6. Hoe verloopt de samenwerking met andere partijen, zoals woningcorporaties, rekening houdend met de Waterlandse kernwaarden?	Er zijn heldere en formele samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en andere relevante externe partijen (bijvoorbeeld ontwikkelaars, projectontwikkelaars, zorginstellingen).	Er zijn formele kaderprestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties (2021-2025), overeenkomsten met ontwikkelaars en intentieovereenkomsten met zorgpartijen (Boeglijn, Philadelphia).
	Deze samenwerkingsafspraken reflecteren de Waterlandse kernwaarden en dragen bij aan wederzijds begrip en effectiviteit.	De activiteiten van woningcorporaties weerspiegelen de kernwaarden (bijvoorbeeld kleinschalig bouwen). De afspraken borgen duurzaamheid en differentiatie.
	Er zijn structurele overlegmomenten en evaluaties van de samenwerking met externe partners.	De overlegstructuren met corporaties en huurdersverenigingen zijn structureel ingebed in de jaarcyclus. Er is een tussentijdse evaluatie gepland voor het project Gouwhaven.
Monitoring en resultaten		
7. Hoe monitort en stuurt de gemeente Waterland op de uitvoering van het beleid?	Er is een adequaat monitoringssysteem ingericht dat de voortgang en resultaten van het woonbeleid meet aan de hand van relevante indicatoren (output, outcome).	Er zijn meerdere monitoringsinstrumenten (MPW, Monitor Plancapaciteit, Prestatieafspraken), maar een formeel voortgangsoverleg met verslaglegging vindt niet plaats binnen de gemeente. Daarnaast belemmert het ontbreken van een uitvoeringsprogramma met haalbare doelen op het vlak van wonen en zorg het monitoren van resultaten.
	De monitoring levert periodiek inzicht in de gerealiseerde woningbouwproductie (aantal, type, prijsklasse), de voortgang van projecten en de effecten op de woningmarkt.	Het MPW 2025 en de Monitor Plancapaciteit geven gedetailleerd inzicht in de geplande en gerealiseerde woningbouwproductie (aantal, type, prijsklasse) en de voortgang van projecten.

	De monitoringsresultaten worden actief gebruikt om bij te sturen waar nodig, zowel op strategisch als operationeel niveau.	Er wordt gestuurd, maar het ontbreken van formele interne voortgangsoverleggen en de afwezigheid van evaluatie van beleidsinstrumenten (startersleningen) wijzen op inconsistentie in actieve bijsturing.
8. Welke resultaten zijn tot nu toe bereikt? a. Hoe effectief is het instrument startersleningen?	De gemeente kan aantoonbaar maken welke resultaten zijn behaald ten opzichte van de gestelde ambities in de woonvisie en de regionale afspraken.	De gemeente beschikt over een systeem van monitoring en rapportage, waardoor de voortgang op hoofdlijnen inzichtelijk is, bijvoorbeeld waar het gaat om de voortgang van bouwprojecten, de voortgang op prestatieafspraken en het voldoen aan taakstellingen voor de huisvesting van statushouders en asielzoekers. De koppeling tussen ambities en realisatie is echter op specifieke onderdelen, zoals de effectiviteit van startersleningen en de uitvoering van de woonzorgvisie, nog onvoldoende aangetoond.
	De gemeente kan inzicht geven in de mate waarin de resultaten bijdragen aan de oplossing van de lokale woonopgave.	De gerealiseerde projecten dragen bij aan de gewenste differentiatie (30-30-40), doorstroming (55+-voordeelregeling) en huisvesting van specifieke doelgroepen.
	Er is inzicht in het aantal verstrekte startersleningen, de hoogte van de leningen en de doelgroep die hiermee is bereikt.	Het aantal toegewezen leningen (acht) is bekend, maar er is geen inzicht in de hoogte van de leningen of de doelgroep die hiermee is bereikt.
	Er is geëvalueerd in hoeverre startersleningen daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het realiseren van de woonwensen van starters en/of het stimuleren van doorstroming.	Er is geen evaluatie beschikbaar van de effectiviteit van de startersleningen ten aanzien van het realiseren van woonwensen of het stimuleren van doorstroming.
9. In hoeverre is de gerealiseerde woningbouw voldoende gediversifieerd qua type en prijsklasse om te voldoen aan de vraag en de demografische ontwikkelingen in Waterland?	De gerealiseerde woningbouw reflecteert de geïdentificeerde woningbehoefte en demografische ontwikkelingen (bijvoorbeeld vergrijzing, bevolkingsgroei, huishoudensamenstelling).	De gemeente vertaalt de geïdentificeerde behoeften, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing, proactief naar beleid en uitvoering. In de uitvoering ligt de focus op de bouw van levensloopbestendige woningen en zijn er concrete afspraken gemaakt over zorgwoningen. De gemeente stuurt actief op het type woningen dat past bij de demografische verschuiving, hoewel de bestaande voorraad met relatief veel eengezinswoningen nog een grote disbalans vertoont die met nieuwbouw

		slechts langzaam gecorrigeerd kan worden.
	Er is een evenwichtige verdeling van woningtypen (bijvoorbeeld eengezinswoningen, appartementen) en prijsklassen (sociaal, middensegment, vrije sector) gerealiseerd.	De gemeente hanteert een strikt en eenduidig beleid voor de verdeling van prijsklassen in nieuwe projecten. In alle nieuwe woningbouwprojecten handhaaft de gemeente de harde beleidslijn van de 30/30/40-verdeling. Dit wordt consequent toegepast in de plancapaciteit van het MPW 2025 om een meer gediversifieerde voorraad te realiseren.
	De gemeente kan onderbouwen hoe de gediversifieerde woningbouw bijdraagt aan doorstroming en het behoud van leefbaarheid.	De gemeente kan aantonen hoe zij instrumenten inzet om de gewenste doorstroming te bevorderen en de leefbaarheid te bewaken. De focus ligt hierbij specifiek op senioren. De gemeente maakt gebruik van de 55+-voordeelregeling en neemt deel aan een regionale pilot voor een doorstroomregeling voor senioren. Door ouderen te verleiden naar passende woningen te verhuizen, wordt getracht een keten van doorstroming op gang te brengen die de toegankelijkheid voor andere groepen vergroot. Daarnaast is de impact op de leefbaarheid een integraal onderdeel van de ruimtelijke plannen.
10. Wat kan worden geleerd van de ontwikkeling van de wijk Gouwhaven?	Er is een evaluatie uitgevoerd van de ontwikkeling van de wijk Gouwhaven, waarin lessen zijn getrokken ten aanzien van projectmanagement, planologische procedures, participatie, financiën en de uiteindelijke realisatie.	Een tussentijdse evaluatie van het project is gepland voor januari 2026 om leermomenten vast te stellen en de samenwerking te bevorderen, maar deze heeft ten tijde van het onderzoek nog niet plaatsgevonden.
	De geleerde lessen zijn gedocumenteerd en worden actief meegenomen in toekomstige gebiedsontwikkelingen.	Omdat de evaluatie nog gepland is, kunnen de geleerde lessen nog niet gedocumenteerd zijn en actief worden meegenomen.
11. Hoe functioneert het Woningnet voor de gemeente Waterland?	De gemeente heeft inzicht in het functioneren van Woningnet voor haar specifieke situatie (bijvoorbeeld aantal inschrijvingen, doorlooptijden, succesvolle bemiddelingen).	De gemeente gebruikt Woonmatch en analyseert managementinformatie, zoals inschrijvingen, wachttijden en de verdeling van woningzoekenden.
	Er is geëvalueerd of Woningnet voldoende aansluit bij de lokale vraag en aanbod van sociale huurwoningen en of het systeem voldoende transparant en toegankelijk is.	Evaluatie van het nieuwe puntensysteem staat gepland. Echter, raadsleden signaleren een gebrek aan transparantie over de wijze waarop de regels in

		Woonmatch worden toegepast, wat de controle op dit punt belemmert.
	Indien knelpunten worden gesignaleerd, zijn er concrete acties ondernomen om de werking van Woningnet te optimaliseren voor de gemeente Waterland.	Knelpunten rond transparantie worden gesignaleerd, maar een verzoek van de raad hiertoe (inzage algoritme) is afgewezen.
Aanbevelingen en kansen voor sturing		
12. Wat is de rol van de gemeente Waterland in de regio?	De gemeente heeft een duidelijke visie op haar rol binnen de regionale woonopgave en neemt hierin proactief deel.	Waterland heeft een duidelijke visie op haar rol, die sterk is ingegeven door de beperkingen van het landschap en de wens om de eigen identiteit te behouden. De gemeente committeert zich aan regionale doelstellingen en in de woonvisie en de woonzorgvisie wordt de regionale context expliciet erkend als noodzakelijk kader voor de lokale opgave.De proactiviteit wordt beperkt door de kleine ambtelijke schaal waardoor de gemeente vaker een "volger" van regionaal beleid dan een actieve vormgever is. Ook is er soms spanning tussen regionale groeiambities en de lokale politieke weerstand tegen bouwen in de polder.
	Waterland draagt actief bij aan regionale overleggen en initiatieven ter bevordering van een effectief regionaal woonbeleid.	Ondanks de beperkte capaciteit is de gemeente zeer actief aanwezig in de relevante regionale netwerken, maar de uitvoering is kwetsbaar door de afhankelijkheid van een klein aantal sleutelfiguren binnen de organisatie.
13. Op welke wijze kan de gemeenteraad invulling geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol? Wat heeft de raad daarvoor nodig? En wat vraagt dit van de organisatie?	De gemeenteraad ontvangt binnen de vastgestelde termijnen en volgens de afgesproken procedures informatie om weloverwogen besluiten te nemen over het woonbeleid, inclusief alternatieve scenario's en de financiële consequenties hiervan.	Raadsleden ervaren een gebrek aan transparantie over afgewezen projectscenario's en voelen zich soms overvallen door plannen van het college, wat de mogelijkheid om afwegingen te controleren belemmert.
	De gemeenteraad ontvangt periodiek en inzichtelijk overzichten van de voortgang en resultaten van het woonbeleid, inclusief afwijkingen van de gestelde doelen en de onderliggende oorzaken.	De raad ontvangt periodieke overzichten (MPW, corporatierapportages). De controlerende rol wordt echter belemmerd door een gebrek aan inzicht in de uitvoeringspraktijk van Woonmatch en het ontbreken van evaluaties van beleidsinstrumenten (startersleningen).

	Het college en de ambtelijke organisatie leveren proactief de benodigde informatie aan de raad, is responsief op vragen van de raad, en faciliteert de raad in zijn controlerende taak (bijvoorbeeld door duidelijke rapportages, mondelinge toelichting, het organiseren van raadsinformatiebijeenkomsten).	Het college weigert proactief informatie aan te leveren over afgewezen projectideeën en wees een verzoek van de raad om het Woonmatch-algoritme in te zien af, wat de raad als belemmerend ervaart voor de uitvoering van zijn controlerende taak.
	Het college en de ambtelijke organisatie zorgen voor een transparante verantwoording over de inzet van middelen en de behaalde resultaten van het woonbeleid.	Hoewel de projectresultaten transparant zijn (via MPW en de Monitor Plancapaciteit), ontbreekt transparantie over de inzet van middelen en de behaalde resultaten van specifieke instrumenten, zoals de hoogte en de bereikte doelgroep van de startersleningen.

Bijlage 2 | Documenten

Gemeentelijke beleidsstukken en visies

- Omgevingsvisie Waterland 2030 (2017)
- Woonvisie Waterland 2025 (2021)
- Coalitieakkoord gemeente Waterland 2018 - 2022. Duurzaam, sociaal en toekomstbestendig (2018)
- Collegeprogramma 2022-2026 Waterland: Vrij. Sociaal. Groen. (2022)
- Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025 (2025)
- Woonzorgvisie 2023-2028 (2023)
- Transitievisie Warmte (2021)
- Nota Grondbeleid (incl. wijzigingen) (2023, 2025)
- Beleidsstuk 30-30-40 (2023)
- Verordening Starterslening Waterland 2022 (2022, gewijzigd in 2023 en 2025)

Samenwerkingsafspraken

- Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland 2021-2025 (2021)
- Sociaal Woonakkoord Waterland 2030 (2024)
- Convenant Regio Deal Waterland (2025)
- Provinciale Omgevingsverordening NH2022 (inclusief vierde herziening) (2025)
    - Zienswijze college Waterland op provinciale Omgevingsverordening (2025)
- Kaderprestatieafspraken 2021-2025
- Jaarschijf Prestatieafspraken 2025 (2025)

Raadsstukken

Raadsinformatiedocumenten (RID)

- RID Meerjarenprognose Woningbouw 2021 (2021)
- RID Woonakkoord ZW en provincie NH 2021-2025 (2021)
- RID prestatieafspraken (2021)
- RID samenwerkingsafspraken en subsidieregeling senioren (2021)
- RID samenwerkingsafspraken 65+ Verhuisvoordeel ZW (2022)
- RID Jaarrapportage Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad 2021 (2023)
- RID voortgang nieuwe woonruimteverdeling (2023)
- RID rapportage onderzoeksbureau RIGO (2023)
- RID CPO en 30-30-40-beleid (2023)
- RID Toezegging beantwoording anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht (2023)
- RID beleidsstuk 30-30-40 (2023)
- RID locatieonderzoek tijdelijke woningbouw (2023)
- RID uitkomsten rapport benodigde voorzieningen in Waterland (2024)
- RID Doorontwikkeling verhuisregeling senioren Zaanstreek-Waterland (2024)
- RID Jaarrapportage woningtoewijzing 2023 en regionale woonruimteverdeling (2024)
- RID WiMRA Waterland 2023 (2024)
- RID Sociaal Woonakkoord Waterland 2030 (2024)
- RID Leegstandscijfers gemeente Waterland en experiment Leegstandsverordening Amsterdam (2024)
- RID Actualisering voortgang Gouwhaven (2025)
- RID tijdelijke woningbouw (2025)
- RID Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2025 (2025)

Moties

- Getekende motie GL CDA PvdA D66 Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht (nr. 253-290), 11 november 2021
- Getekende motie WN over afzien van G1000 Burgerberaad (nr. 253-325), 10 november 2022
- Getekende motie WN GL over overnemen leegstandverordening Amsterdam (nr. 253-352), 4 juli 2023
- Motie D66 WN Actuele stand van zaken woningbouwprojecten (nr. 253-372), 9 november 2023
- Getekende motie 253-400 CDA JW D66 over financiële haalbaarheid tijdelijke woningbouw, 4 april 2024
- Getekende motie 253-399 D66 VVD WN locatie milieustraat Katwoude in definitief locatie-onderzoek tijdelijke woningbouw, 4 april 2024

Schriftelijke vragen

- Beantwoording vragen Groenlinks en PvdA woonzorgvisie (2023)
- Beantwoording vragen Jouw Waterland debat verzoek tijdelijke woningbouw (2024)

Bijlage 3 | Respondenten

- Portefeuillehouders college
- Afvaardiging gemeenteraad
- Manager ruimte
- Projectmanager Gouwhaven
- Beleidsadviseur wonen/RO
- Beleidsadviseurs sociaal domein
- Projectleider GALA/IZA
- Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein
- Vertegenwoordiging woningcorporatie Wooncompagnie
- Bestuurder woningcorporatie Intermaris
- Voorzitter huurdersorganisatie InterWhere
- Ontwikkelingsmanager BPD



REKENKAMER
WATERLAND