

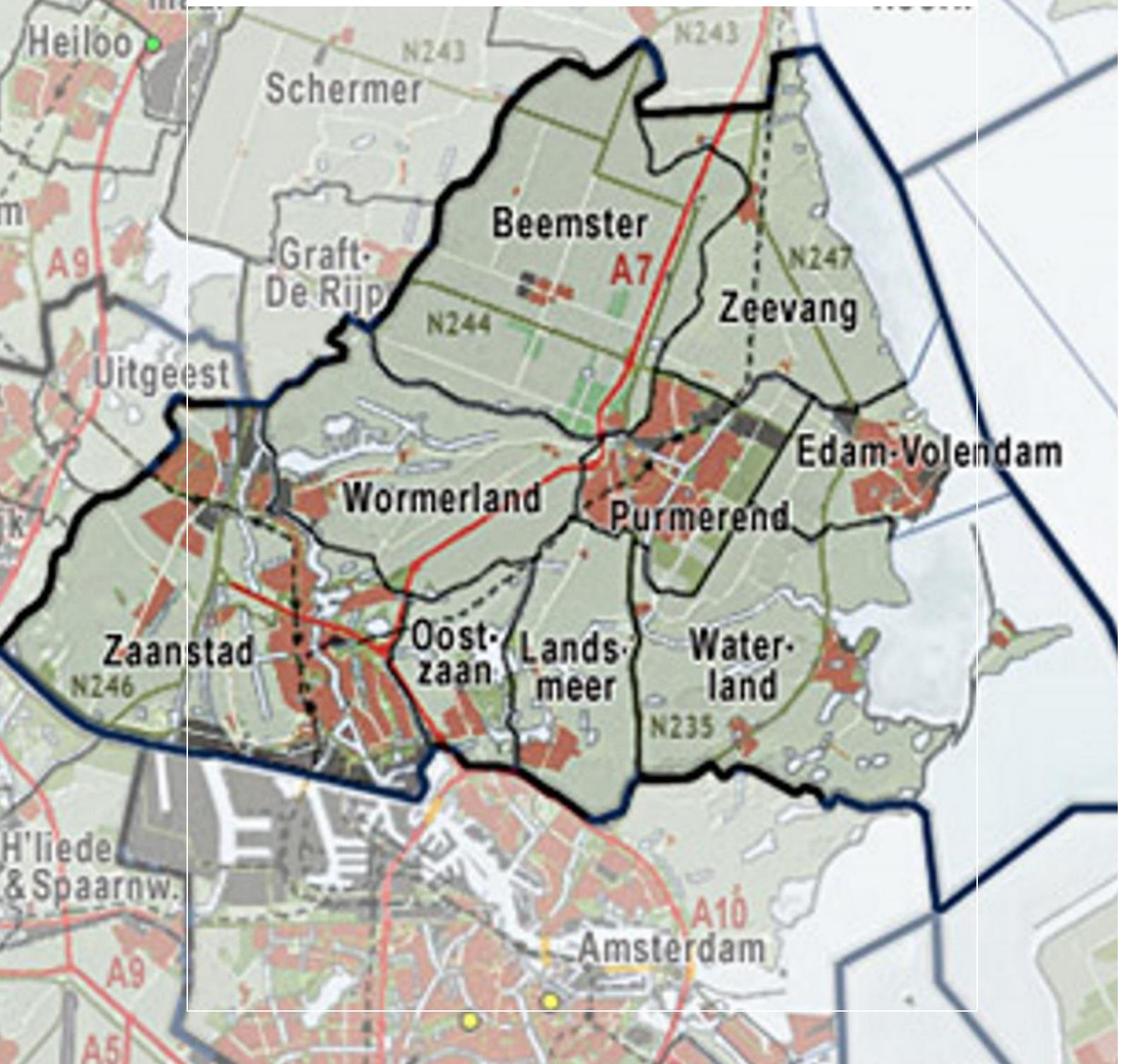


RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

RAPPORT

# Woonagenda Zaanstreek- Waterland

Samen optrekken



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- leefomgeving  
www.rigo.nl

## RAPPORT

---

# Woonagenda Zaanstreek- Waterland

## Samen optrekken

*Opdrachtgever*

Regio Zaanstreek-Waterland

*Contactpersoon*

Willeke Koops

*Projectnummer*

P34640

*Datum*

30 januari 2017

*Auteurs*

Arian Boersma ([arian.boersma@rigo.nl](mailto:arian.boersma@rigo.nl); 020 522 11 48)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Waarom een woonagenda voor Zaanstreek-Waterland?	2
1.2	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>De context</b>	<b>3</b>
2.1	Samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam	3
2.2	Samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam	3
2.3	Lokaal beleid in Zaanstreek-Waterland	4
<b>3</b>	<b>De woningmarkt van Zaanstreek-Waterland</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Visie en doelen</b>	<b>7</b>
4.1	Visie op wonen in Zaanstreek-Waterland	7
4.2	Doelen	10
4.2.1	Woningproductie	10
4.2.2	Betaalbare voorraad	13
4.2.3	Woonruimteverdeling	15
4.2.4	Duurzaamheid en langer zelfstandig wonen	16
<b>5</b>	<b>De samenwerkingsagenda</b>	<b>17</b>
5.1	Woningproductie	17
5.2	Toegankelijkheid woningmarkt voor lage en middeninkomens	18
5.3	Duurzaamheid	18
5.4	Onderzoek, monitoring en kennisuitwisseling	19
5.5	Organisatie en financiën	19
<b>Bijlage 1</b>	<b>De woningmarkt in Zaanstreek-Waterland</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Tien punten Regionale Samenwerkingsagenda SRA 2016-2020</b>	<b>31</b>

# 1 Inleiding

De wethouders wonen van Zaanstreek-Waterland hebben het initiatief genomen om een gezamenlijke Woonagenda op te stellen. De focus ligt daarbij op de jaren 2017-2020, met een doorkijk naar de jaren 2025 en 2035.

In deze inleiding lichten we toe waarom er behoefte is aan een Woonagenda voor Zaanstreek-Waterland. Daarnaast geven we kort aan hoe deze Woonagenda is opgebouwd.

## 1.1 Waarom een woonagenda voor Zaanstreek-Waterland?

De regionale samenwerking verandert. Eerst stond samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam (SRA) centraal. Vanaf 2017 werken compactere deelregio's samen binnen het grotere kader van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Er is dus sprake van een overgangssituatie.

De acht gemeenten in de deelregio Zaanstreek-Waterland<sup>1</sup> geven hun samenwerking vorm en zullen als deelregio hun plek innemen in het overleg met de andere deelregio's in de MRA. Dat geldt onder andere voor het beleidsterrein wonen. Tegelijkertijd hebben de gemeenten in SRA-verband afspraken met elkaar gemaakt over woonbeleid, die betrekking hebben op de komende jaren. Daarnaast hanteert de provincie de SRA als schaalniveau voor het Regionaal Actieprogramma 2016-2020 (RAP), dat eveneens betrekking heeft op de komende jaren.

Met het oog op de nieuwe vorm van regionale samenwerking hebben de wethouders Wonen in Zaanstreek-Waterland deze gezamenlijke Woonagenda voor Zaanstreek-Waterland opgesteld. In deze Woonagenda kiezen de gemeenten een gezamenlijke koers, die recht doet aan lokale omstandigheden, gebaseerd is op inzicht in de (toekomstige) woningmarkt in Zaanstreek-Waterland en die rekening houdt met en een eigen inkleuring geeft aan de samenwerkingsafspraken met de andere deelregio's in de MRA. De gezamenlijke koers bestaat uit een visie, doelen en acties. Daarmee trekken de gemeenten gezamenlijk op, zowel binnen Zaanstreek-Waterland als in het overleg met de andere deelregio's en andere samenwerkingspartners.

## 1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk geven we eerst de context weer waarin deze Woonagenda Zaanstreek-Waterland is opgesteld: het lokale woonbeleid aan de ene kant en samenwerkingsafspraken op SRA- en MRA-niveau aan de andere kant. Daarna schetsen we kort hoe onze woningmarkt eruit ziet: wat is kenmerkend voor onze deelregio? In hoofdstuk 4 staat onze visie op het wonen in Zaanstreek-Waterland in de toekomst en benoemen we de doelen die we gezamenlijk nastreven. Tenslotte bevat het laatste hoofdstuk onze samenwerkingsagenda: wat gaan we met elkaar doen om deze doelen te bereiken.

<sup>1</sup> Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad



## 2 De context

Een gezamenlijke koers op het gebied van wonen in Zaanstreek-Waterland begint niet bij nul. Zowel lokale omstandigheden en beleid van acht verschillende gemeenten zijn van invloed, als ook regionale afspraken. Er is een wisselwerking tussen het lokale niveau (woonvisies, ruimtelijke plannen, prestatieafspraken) en het regionale niveau (regionale afspraken). Deze wisselwerking bestaat al en vindt in feite continu plaats. Zo wordt een gemeentelijke woonvisie beïnvloed door regionale afspraken en is lokaal woonbeleid wellicht van invloed op regionale afspraken. Deze woonagenda zorgt in feite voor een stroomlijning van deze wisselwerking.

Hieronder zetten we kort de regionale en de lokale context uiteen.

### 2.1 Samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam

Op het gebied van wonen is lang samengewerkt tussen alle gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam. Vanaf 2017 werken deze 15 gemeenten samen vanuit drie deelregio's: Amsterdam, Amstel-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

De portefeuillehouders Wonen van de 15 gemeenten hebben in de Regionale Samenwerkingsagenda 2016-2020 vastgelegd aan welke 10 opgaven zij willen samenwerken. Deze opgaven hebben betrekking op drie onderwerpen, namelijk woningproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De opgaven zijn opgenomen in bijlage 2.

De opgaven uit de Regionale Samenwerkingsagenda vormen eveneens de basis voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 van de Stadsregio Amsterdam dat op verzoek van de provincie is opgesteld. Hierin komen dezelfde thema's aan de orde. Daarnaast bevat het RAP een onderbouwing van de woningbehoefte in de verschillende deelregio's. Een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de woningbehoefte is een vereiste in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In beide stukken wordt benadrukt dat de regionale opgaven om een deelregionale uitwerking vragen. De onderwerpen komen terug in deze Woonagenda voor Zaanstreek-Waterland, zowel bij de visie als bij de doelen.

Met het vervallen van de Stadsregio als vehikel voor de regionale samenwerking op wonen zijn vanaf 2017 de deelregio's aan zet. In het transitieproces naar de samenwerking in deelregio's is de ambtelijke en bestuurlijke organisatie op dit moment nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Dat betekent ook dat de op SRA-niveau gemaakte afspraken nog niet goed zijn belegd.

### 2.2 Samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam

De toekomstige regionale samenwerking vindt plaats vanuit de deelregio's op MRA-niveau. De MRA-agenda 2016-2020 vormt de basis. Overkoepelend doel is een internationaal concurrerende regio te zijn. Dit is dus een brede agenda, waarin de grote woningbehoefte en de benodigde woningproductie een prominent onderwerp is.

Recent is een MRA Samenwerkingsprogramma Portefeuillehoudersoverleg Wonen opgesteld, met een werkplan voor 2017. Daarin staan, naast het vergroten van kennis en inzicht, eveneens de thema's woningbouwproductie, en toegankelijkheid (betaalbaarheid) en be-

schikbaarheid centraal. Dit ligt dus in het verlengde van de afspraken op stadsregionaal niveau. Woonruimteverdeling is binnen de MRA geen onderwerp; dat blijft op een lager schaalniveau (voor Zaanstreek-Waterland: SRA).

Ook deze documenten zijn in het opstellen van deze Woonagenda meegenomen.

### 2.3 Lokaal beleid in Zaanstreek-Waterland

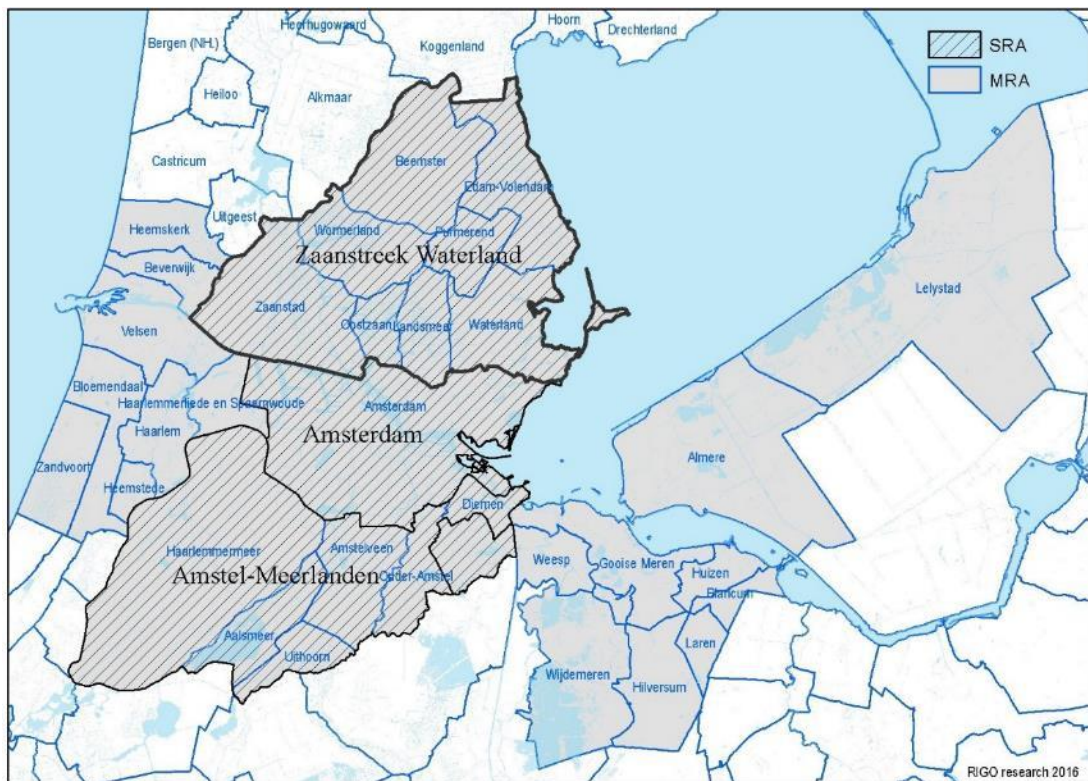
Woonbeleid wordt in eerste instantie gemaakt op het lokale niveau. De gemeente is verantwoordelijk voor het woonbeleid, maakt daarover onder andere afspraken met in de gemeente werkzame corporaties, en geeft ook mede vorm aan het ruimtelijk beleid.

Onze gemeenten formuleren met enige regelmaat het woonbeleid. Zaanstad, Waterland en Landsmeer hebben recent een nieuwe woonvisie vastgesteld. Oostzaan heeft enkele jaren geleden haar woonvisie geactualiseerd. Purmerend, Edam-Volendam, Wormerland en Beemster zijn volop bezig met het opstellen van een woonvisie.

De meeste van onze gemeenten beschikken over prestatieafspraken met corporaties, al of niet gebaseerd op de recente woonvisie, al of niet meerjarig.

Hoewel onze gemeenten soms flink van elkaar verschillen, zijn er wel overeenkomsten in ons woonbeleid. Het betreft onder andere het willen bedienen van allerlei inkomensgroepen en de wens om de sociale huurvoorraad te behouden of zo mogelijk uit te breiden.

**figuur 1 Zaanstreek-Waterland binnen de contouren van de SRA en MRA (bron: RIGO 2016)**

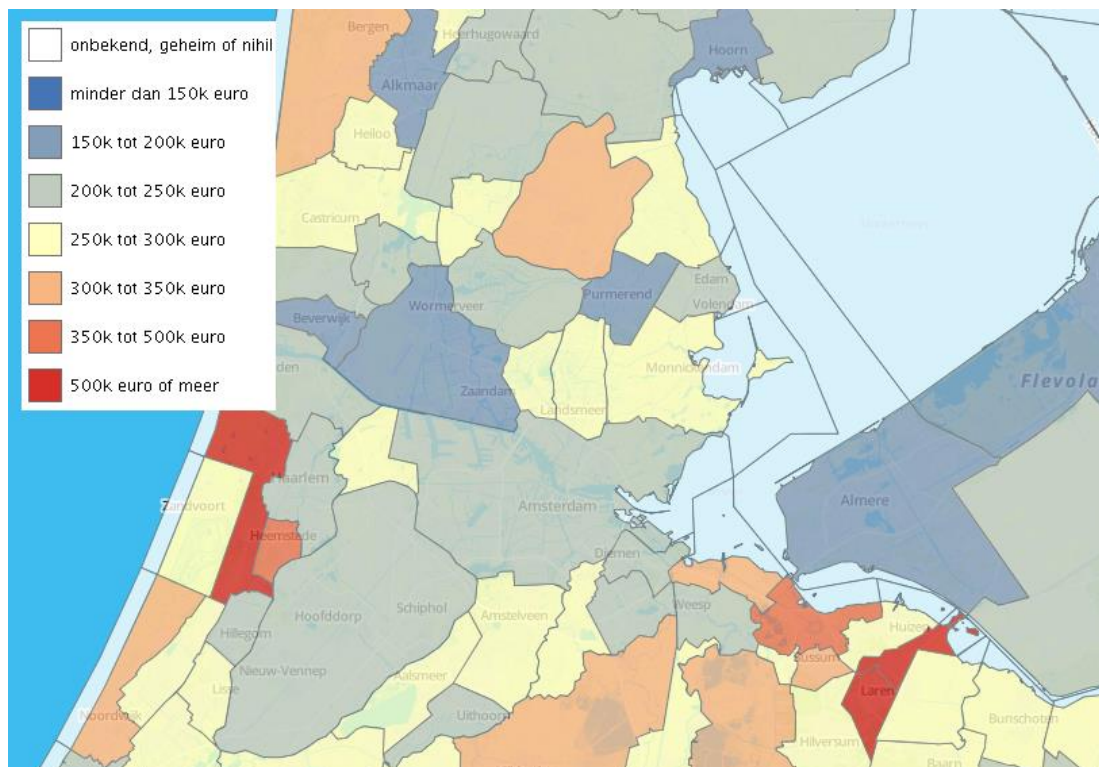


### 3 De woningmarkt van Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland maakt onderdeel uit van de stadsregio Amsterdam en, in breder verband, van de Metropoolregio Amsterdam. De invloed van de stad Amsterdam kan moeilijk over het hoofd worden gezien. Alle gemeenten staan wel enigermate onder invloed van Amsterdam. De relatieve invloed van Amsterdam als ‘leverancier’ van inwoners varieert wel. Het meest onder invloed van Amsterdam staan Landsmeer, Waterland, Oostzaan, Zaanstad en Purmerend. Omgekeerd is Amsterdam ook van belang als bestemming. Vertrekkers naar Amsterdam zijn veelal jong en doen dat vaak vanuit het ouderlijk huis.

De woningmarkt in Zaanstreek-Waterland neemt in een aantal opzichten een tussenpositie in ten opzichte van de andere deelregio’s in de SRA, Amsterdam en Amstel-Meerlanden. Dit geldt voor de samenstelling van inkomensgroepen: de omvang van de doelgroep is gemiddeld en er zijn relatief veel middeninkomens. Dit is ook kenmerkend voor de woningvoorraad; er is een redelijke voorraad sociale huur en een groot segment middeldure koop. Zaanstreek-Waterland is één van de weinige gebieden in de MRA waar huishoudens met een (laag) middeninkomen een ruime keus aan koopwoningen hebben. Het dure segment in Zaanstreek-Waterland is te vinden in onder andere Waterland, maar vooral ook in Beemster. De verschillen tussen de gemeenten zijn zichtbaar in onderstaande figuur 1.

**figuur 2 Gemiddelde WOZ-waarde woningen per gemeente (bron: CBS, 2014)**





Naast de nauwe verwevenheid van de woningmarkt en de arbeidsmarkt met de metropool Amsterdam is de grote ruimtelijke verscheidenheid kenmerkend voor Zaanstreek-Waterland. Ons gebied biedt naast steden – Zaanstad, met haar industriële karakter en monumenten aan de Zaan, en groeikern Purmerend - een variëteit aan stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. Voor recreatie en ontspanning is het prachtige landschap altijd dichtbij. Er zijn dus sterk verschillende woonmilieus te vinden op korte afstand van elkaar: er is voor elk wat wils. Dat is een belangrijke kwaliteit.

Binnen Zaanstreek-Waterland hebben Zaanstad en Purmerend hun eigen uitstraling qua verhuisbewegingen. Zaanstad heeft sterke wederzijdse banden met Wormerland en met Oostzaan. Purmerend staat enigszins onder invloed van Zaanstad. Purmerend heeft vooral een sterke migratiebinding met Beemster en in iets mindere mate met Edam-Volendam, Waterland en Landsmeer.

Voor de regio Amsterdam en ook voor Zaanstreek-Waterland ligt de komende decennia verdere groei van de woningvraag in het verschiet. Het is inmiddels goed te merken dat de enorme druk op de Amsterdamse huizenmarkt overloopt naar onze deelregio. Daarnaast heeft Zaanstreek-Waterland, evenals veel andere delen van de MRA, te maken met vergrijzing van de huidige bevolking. Ook dat vormt een uitdaging, want oudere huishoudens willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig (blijven) wonen.

Er is veel informatie beschikbaar over de woningmarkt van Zaanstreek-Waterland en over de huidige en toekomstige ontwikkelingen daarin. Met name onderzoeken en monitors op stadsregionaal of metropolitaan niveau bieden inzicht. In bijlage 1 is een beschouwende analyse opgenomen die die informatie samenvat en in samenhang duidt. Voor deze Woonagenda is daarnaast geput uit de SRA Monitor Betaalbare Voorraad, gebaseerd op gegevens over 2015.

## 4 Visie en doelen

We geven hier onze visie op het wonen in Zaanstreek-Waterland op de middellange en lange termijn en concretiseren die visie in een aantal gezamenlijke doelen.

### 4.1 Visie op wonen in Zaanstreek-Waterland

Wij formuleren hier onze visie op wonen in Zaanstreek-Waterland. Deze visie past in de samenwerking binnen Zaanstreek-Waterland in zijn totaliteit en de overkoepelende visie<sup>2</sup> die daarbij leidend is. Kernbegrippen in die brede visie zijn: identiteit, kwaliteit en diversiteit. Kern van de visie is deze kenmerkende elementen te versterken en kwetsbaarheden - zoals de vitaliteit in de woonkernen, de veerkracht van de steden en de bereikbaarheid - te verminderen. Onze visie op wonen vormt daarvan een uitwerking.

Onze visie op wonen draagt ook bij aan de economisch concurrerende regio die de MRA wil zijn en aan behoud en versterking van het gewenste evenwicht in de woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam.

#### 1. Identiteit door diversiteit versterken

Zaanstreek-Waterland is als woongebied uniek in zijn verscheidenheid. Op een steenworp van Amsterdam gelegen, biedt Zaanstreek-Waterland een variëteit aan steden, stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. Dicht bij elkaar zijn er zo sterk verschillende woonmilieus te vinden: van hoogstedelijk tot uitermate landelijk. We koesteren die verscheidenheid. De toenemende woningvraag biedt kansen om die verscheidenheid nog op een hoger plan te brengen. We willen die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken. Met de genoemde verscheidenheid en de versterking daarvan, onderscheiden wij ons van andere delen van de MRA en dragen zo bij aan een complete metro-pool.

#### 2. Ruimte bieden aan de eigen én regionale woningvraag

We beschouwen Zaanstreek-Waterland als onderdeel van de MRA. Daarom willen we niet alleen voorzien in onze eigen woningbehoefte, maar ook een aandeel nemen in het accommoderen van de regionale woningvraag. Met het tegemoet komen aan de woningvraag draagt Zaanstreek-Waterland bij aan de economische ontwikkeling van de Amsterdamse regio. Dit door voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden voor huishoudens die in de regio werken en door te voorkomen dat door schaarste het prijsniveau al te zeer oploopt. Elke gemeente zal haar bijdrage leveren aan het lenigen van de woningbehoefte door haar eigen kwaliteiten te versterken en aan te vullen, binnen de mogelijkheden die ze heeft. Zo kunnen we ook goede vervoersverbindingen met de werkgelegenheidscentra waarborgen en een open landschap voor de recreatie.

#### 3. Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen

We streven naar gedifferentieerde woonmilieus en naar een gedifferentieerde woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland, zodat alle inkomensgroepen (van rijk tot arm) en alle typen huishoudens (jong en alleenstaand, gezinnen, senioren) hier terecht kunnen en een woning

<sup>2</sup> Concept-visie, opgesteld door de gemeentesecretarissen in opdracht van de burgemeesters.

kunnen vinden naar hun smaak en bereik. We willen het goede van onze woningmarkt behouden, waaronder onze aanzienlijke betaalbare huur- en koopwoningvoorraad, en daarnaast de kansen benutten voor het toevoegen of uitbreiden van woonmilieus en woningtypen waarnaar meer vraag ontstaat.

#### **4. Naar een toekomstbestendige voorraad**

We streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland. Er liggen met name opgaven in het meer levensloopbestendig maken van de woningvoorraad, in de zin dat de voorraad sterk op gezinnen gericht is en veel minder op ouderen, en in het verduurzamen van de woningvoorraad.





## 4.2 Doelen

Onze visie op wonen hebben we vertaald in onderstaande doelen. Deze doelen vormen de basis voor een gemeenschappelijk programma dat we inbrengen in de grotere regionale samenwerking. Uitgangspunt is dat elke gemeente binnen Zaanstreek-Waterland aan de doelen een eigen bijdrage levert en een eigen invulling geeft, passend bij de aard en de mogelijkheden van die gemeente en rekening houdend met lokaal beleid en lokale prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

### 4.2.1 Woningproductie

#### De omvang van de woningbehoefte

In het RAP 2016-2020 is de toekomstige woningbehoefte tot 2025 in beeld gebracht. Deze woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, is nodig voor de onderbouwing van woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In Zaanstreek-Waterland neemt de woningbehoefte toe met 12.760 woningen tot 2025 (6.900 tot 2020 en 5.860 tot 2025). In de tien jaar daarna gaat het om nog 8.600 woningen<sup>3</sup>. Dat is in totaal bijna 20.000 woningen tot 2035.

In het RAP 2016-2020 is bepaald dat voor de onderbouwing van plannen in onze deelregio ook de woningbehoefte in Amsterdam kan worden meegenomen. Dit vanwege de sterke woningmarktrelatie met Amsterdam. De woningbehoefte in de zogenaamde marktregio Zaanstreek-Waterland-Amsterdam bedraagt voor de periode 2015-2025 in totaal bijna 68.000 woningen (12.760 voor Zaanstreek-Waterland en 55.110 voor Amsterdam). De woningbehoefte in de MRA wordt in totaal geraamd op 250.000 woningen tot 2040.

#### Woningproductie

Wij zijn ambitieus en willen naast de eigen woningbehoefte ook een bijdrage leveren aan het lenigen van de grotere regionale woningbehoefte.

**Doel:** *We hebben de ambitie om 30.000 woningen te bouwen voor de periode tot 2035 voor de eigen behoefte en voor een deel voor de MRA-woningbehoefte. Minimaal willen we tot 2035 een netto woningtoevoeging gelijk aan 20.000 woningen realiseren, de eigen woningbehoefte van Zaanstreek-Waterland.*

Sommige gemeenten, zoals Landsmeer en Oostzaan, hebben de afgelopen jaren al veel gebouwd en hebben weinig mogelijkheden meer. De grote gemeenten Zaanstad en Purmerend zijn ambitieus en ook de andere gemeenten willen hun mogelijkheden benutten.

#### Versnelling en fasering

In de Samenwerkingsagenda SRA en het RAP is afgesproken de woningbouw in de periode 2016-2020 te versnellen. De versnellingsopgave voor Zaanstreek-Waterland bedraagt 7.100 woningen en is concreet benoemd in de rapportage van Fakton<sup>4</sup>.

**Doel:** *Het realiseren van de versnellingsopgave van 7.100 woningen tot 2020. De resterende opgave voor de periode 2020-2025 bedraagt dan nog 5.660 woningen en de opgave voor de*

<sup>3</sup> Beschouwende analyse. De Woningmarkt in Zaanstreek-Waterland (RIGO, 2016), zie bijlage 1

<sup>4</sup> Versnellingsopgave woningproductie Stadsregio Amsterdam Plus (Fakton, 2016).

*periode 2025-2035 is 8.600 woningen. Deze aantallen willen we minimaal realiseren in de genoemde periodes.*

De verwachting over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de tijd zal nauw worden gevolgd en nieuwe prognoses kunnen leiden tot aanpassing van deze streefaantallen.

Volgens de monitor Plan capaciteit Noord-Holland waren er in de zomer van 2016 in Zaanstreek-Waterland harde plannen voor 4.200 woningen en zachte plannen voor nog 11.100 woningen. Dat betekent dat er nog een tekort aan harde plannen is om de versnellingsopgave te realiseren.

### **Locaties**

Overall in de MRA, en dat geldt ook voor Zaanstreek-Waterland, zijn aanvullend op de huidige locaties nieuwe locaties nodig om de woningaantallen te kunnen realiseren. Uitgangspunt daarbij is deze zoveel als mogelijk te zoeken in binnenstedelijk gebied, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed, en bij OV-knooppunten.

**Doel:** *We gaan op zoek naar nieuwe locaties voor woningbouw in onze gemeenten, zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied en zoveel mogelijk bij OV-knooppunten.*

Deze prioriteiten sluiten aan bij de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing van woningbouwplannen in het kader van de Ladder is in het RAP de onderbouwing voor de woningbehoefte gegeven. Trede 1 van de Ladder vraagt te motiveren dat nieuwe woningbouwplannen passen binnen de actuele regionale behoefte, in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Onder actuele behoefte wordt verstaan de behoefte voor de komende 10 jaar. Om te voorkomen dat gemeenten hier in voorkomende gevallen steeds zelf een beschrijving van moeten (laten) maken, is in het RAP deze behoefte voor de hele RAP-regio in beeld gebracht. Hier kan eenieder gebruik van maken bij de eigen motivering.

Sommige gemeenten zijn al verder dan andere als het gaat om het verkennen van de mogelijkheden voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Zo heeft Purmerend al een grondige inventarisatie gemaakt en daar ambities op gebaseerd.

Transformatiemogelijkheden op wat grotere schaal doen zich in Zaanstreek-Waterland voor bij verouderde bedrijventerreinen, die ook in het kader van vernieuwing van de economische structuur worden aangepakt. Er is een zeer groot transformatiepotentieel in Zaanstreek-Waterland, met name in Zaanstad en op kleinere schaal in Purmerend, Wormerland, Waterland en Edam-Volendam<sup>5</sup>. Veel potentiële transformaties betreffen echter kleine locaties, zoals leegstaande scholen of winkelpanden.

De gemeenten realiseren zich dat het zoeken van locaties en het maken van plannen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied meer inzet en doorlooptijd vergen dan het maken van plannen in uitleggebieden.

Duidelijk is dat niet alle locaties binnen bestaand stedelijk gebied gevonden kunnen worden en dat er ook uitleglocaties nodig zijn. Het contrast is niet altijd zo scherp: soms ligt een uitleglocatie net naast een NS-station (Purmerend).

<sup>5</sup> Ruimte voor werken in de MRA van morgen - Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (concept)

## Kwaliteit

Zaanstreek-Waterland wil verder bijdragen aan een complete en gezonde woningmarkt in de MRA en daarvoor aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte. Deze wordt beïnvloed door de demografische ontwikkelingen in Zaanstreek-Waterland: er is sprake van vergrijzing en er komen meer kleine huishoudens bij. De kwalitatieve woningbehoefte in Zaanstreek-Waterland<sup>6</sup> tot 2025 is niettemin divers. Er is behoefte aan zowel eengezinswoningen als appartementen in zowel stedelijke als suburbane woonmilieus. Uit de onderzoeken blijkt, dat er ook nog behoefte is aan een uitbreiding van het dorpse woonmilieu en landelijke woonmilieu. Qua marktsegmenten is er behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen en aan huurwoningen met name in het sociale huursegment.

**Doel:** *Versterking van de variatie in woonmilieus, met name door verdichting in de steden Zaanstad en Purmerend. Landelijke woonmilieus worden behouden door het open houden van het landschap en het zoeken van locaties binnen de kernen. De meeste woningen zullen daarom gebouwd worden in de steden en de grotere kernen.*

Zaanstad en Purmerend zien mogelijkheden voor een aanzienlijke verdichting binnen hun stadsgrenzen. Ook de middelgrote en kleinere gemeenten, bijvoorbeeld Edam-Volendam, zien mogelijkheden voor het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom.

**Doel:** *Vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad. Zaanstreek-Waterland wil haar aanzienlijke betaalbare voorraad en middensegment koop behouden en daarnaast meer dure woningen toevoegen. Ook wil Zaanstreek-Waterland tegemoet komen aan de vraag naar middeldure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt. In de hele deelregio zijn naast eengezinswoningen meer appartementen nodig, onder andere voor senioren en jonge één- en tweepersoonshuishoudens.*

Zaanstad en Purmerend hebben een sterk betaalbaar en middensegment en streven naar enige toevoeging van het dure segment. Purmerend wil haar woningvoorraad, die overwegend uit eengezinswoningen bestaat, daarnaast aanvullen met kleine, goedkope woningen voor onder andere starters.

De behoefte aan middeldure huurwoningen (€ 711 - € 900) is in Zaanstreek-Waterland becijferd op 800 woningen tot 2025. Door het aantrekken van de woningmarkt ervaren Zaanstad en Purmerend potentie in dit segment en ook Oostzaan, Landsmeer, Waterland en Edam-Volendam zien marktkansen. Middeldure huur vervult in onze deelregio met name een functie voor huishoudens die met spoed een woning nodig hebben - zoals starters, mensen die zich vanwege werk in de regio vestigen, senioren die hun koopwoning verkopen en gescheiden mensen - en die niet kunnen of willen kopen.

In de woonkernen in de middelgrote en kleinere gemeenten is nieuwbouw maatwerk. Woningbouw draagt bij aan behoud van de vitaliteit, de kwaliteit van de woningvoorraad en de sociale structuur in de kernen. Hier zijn met name woonvormen voor senioren nodig, waarbij de grotere woonkernen qua voorzieningen de beste randvoorwaarden bieden.

Zowel Zaanstad, Purmerend als de grotere woonkernen waar de dagelijkse voorzieningen en zorg aanwezig zijn, is ruimte voor appartementen voor senioren, ook in het duurdere segment voor senioren met vermogen. De gemeenten kunnen daarmee hun eigen mensen redelijk opvangen in de hoofdkernen en zo meer doorstroming krijgen uit eengezinswoningen.

<sup>6</sup> Bron: RAP 2016-2020, uitgaande van het basisscenario.

Afstemming van woningbouwplannen is niet alleen belangrijk binnen de MRA, maar zeker ook binnen onze eigen deelregio.

#### 4.2.2 Betaalbare voorraad

##### Voorraad en aanbod sociale huurwoningen

In Zaanstreek-Waterland is de sociale huurwoningvoorraad van corporaties de afgelopen periode geleidelijk afgenomen naar ruim 44.000<sup>7</sup> woningen, doordat sloop, verkoop en liberalisatie het aantal toevoegingen door nieuwbouw overtrof. In Amsterdam en Amstel-Meerlanden is eveneens sprake van krimp. Ook het jaarlijks aanbod dat beschikbaar komt voor woningzoekenden neemt in alle delen van de Stadsregio al gedurende lange tijd af. De actuele vraag naar sociale huurwoningen groeit, mede door de toenemende vraag van bijzondere doelgroepen als vergunninghouders en uitstromers uit instellingen, vanwege extramuralisering. Het aandeel sociale huur (zowel in corporatie- als in particulier bezit) in Zaanstreek-Waterland varieert van 22% in Edam-Volendam tot 41% in Zaanstad. Veel gemeenten in Zaanstreek-Waterland streven naar minimaal behoud en/of uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en leggen dit vast in hun woonbeleid, of hebben dit reeds vastgelegd. Enkele gemeenten, waaronder Zaanstad en Wormerland, hebben hierover (meerjarige) afspraken gemaakt met hun corporaties.

Prognoses<sup>8</sup> van de corporaties duiden erop dat van de drie deelregio's alleen in Zaanstreek-Waterland de afname van de sociale huurvoorraad tot een stilstand komt. Er zijn met name minder plannen voor verkoop en liberalisatie. De mate waarin nieuwbouw van sociale huurwoningen kan plaatsvinden<sup>9</sup>, is onder andere afhankelijk van de mogelijkheden van zowel corporaties als van gemeenten (beschikbaarheid locaties, sturingsmogelijkheden op locaties).

**Doel:** *We streven voor de periode tot 2020 naar het minimaal behouden van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad. We verwachten dat het jaarlijks vrijkomende aanbod in Zaanstreek-Waterland daarmee op peil blijft. Op lokaal niveau is soms uitbreiding wenselijk en voorzien. De mogelijkheden voor uitbreiding van de sociale voorraad verschillen tussen de gemeenten. Net als de deelregio's in de Stadsregio streven de gemeenten binnen Zaanstreek-Waterland na dat de onderlinge verschillen in aandeel van de sociale huurvoorraad niet groter worden. Voor de komende jaren ligt het beleid voor de sociale huur in veel gemeenten al grotendeels vast.*

**Doel:** *We bekijken in 2018 opnieuw wat de gewenste omvang van de sociale huursector op middellange en lange termijn is. Daarbij hanteren we als vertrekpunt dat, in het verlengde van onze wens te groeien, van belang is dat ook de sociale huurvoorraad meegroeit. We betrekken daarbij welke mate van groei past bij de behoefte in onze deelregio en in de afzonderlijke gemeenten en hoe een evenwichtige spreiding tussen gemeenten behouden kan blijven.*

<sup>7</sup> Per 1-1-2016, bron PWN.R.

<sup>8</sup> dPi's 2016-2020.

<sup>9</sup> In het RAP is aangegeven dat de corporaties verwachten in Zaanstreek-Waterland ruim 1.900 woningen te zullen bouwen in de periode 2016-2020 en dat de gemeenten plannen hebben voor ruim 1.500 sociale huurwoningen in de jaren 2016-2019.



### Slaagkans laagste inkomens

Doordat corporaties vanaf 2016 verplicht zijn huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen, passend toe te wijzen (dat wil zeggen alleen een woning met een huurprijs tot € 577 voor kleine huishoudens of tot € 618 voor huishoudens vanaf 3 personen te verhuren), kan de slaagkans van deze huishoudens onevenredig verslechteren. De afgelopen twee jaren zijn de corporaties in Zaanstreek-Waterland alweer meer woningen onder deze huurgrenzen gaan verhuren<sup>10</sup>. Dit komt de betaalbaarheid voor deze huishoudens ten goede. In andere delen van de Stadsregio worden relatief minder woningen onder de aftoppingsgrenzen aangeboden dan in Zaanstreek-Waterland.

**Doel:** *We streven naar het op peil houden van de slaagkans van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.*

De verwachtingen voor Zaanstreek-Waterland zijn positief. Sommige gemeenten hebben hierover al prestatieafspraken gemaakt. Indien nodig maken ook andere gemeenten hierover (aanvullende) prestatieafspraken met de corporaties. We hechten eraan dat de slaagkansen voor deze laagste inkomensgroep ook in Amstel-Meerlanden en in Amsterdam op peil blijven, in lijn met de regionale afspraken.

### Samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam

De gemeenten in de Stadsregio werken al enige tijd samen als het gaat om de sociale huurwoningvoorraad. Die samenwerking is ook voor de komende jaren vastgelegd in onder andere de Samenwerkingsagenda en het RAP 2016-2020.

**Doel:** *Zaanstreek-Waterland wil haar bijdrage blijven leveren aan het in stand houden van een substantieel betaalbaar huursegment in de Stadsregio met een evenwichtige spreiding van deze voorraad en de beschikbaarheid daarvan over deze regio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen. Zaanstreek-Waterland wil samen met Amsterdam en Amstel-Meerlanden aan deze doelen blijven werken. Daarom gaan we jaarlijks met elkaar in gesprek over de ontwikkelingen in de behoefte aan en het aanbod van sociale huurwoningen en de inzet van elke deelregio daarbij. De Monitor Betaalbare Voorraad biedt hiervoor een goede basis.*

### Benutting van de sociale voorraad

Er is weinig doorstroming in de sociale voorraad en daardoor komen er relatief weinig sociale huurwoningen beschikbaar voor de huishoudens die erop zijn aangewezen. Vooral starters hebben hier last van. Een belangrijke verklaring voor de geringe doorstroming, ook in Zaanstreek-Waterland, is dat er veel ouderen wonen in de sociale huurvoorraad; zij zijn weinig verhuisgeneigd en blijven vaak in hun eengezinswoningen wonen. De goedkope scheefheid<sup>11</sup> in Zaanstreek-Waterland is naar verhouding niet zo hoog, onder meer doordat goedkope en betaalbare koopwoningen op de woningmarkt voorhanden zijn. Ook is de goedkope scheefheid de laatste jaren afgenomen. Het aandeel 'vlotters'<sup>12</sup> is zeer gering. Overigens zijn

<sup>10</sup> 79% in 2015

<sup>11</sup> 20% van de sociale huurwoningen van corporaties wordt goedkoop scheef bewoond.

<sup>12</sup> Scheefwoners die nog relatief jong zijn, een hoge opleiding hebben en/of minimaal een laag middeninkomen. Van deze groep wordt verwacht dat deze vanzelf doorstromen naar een woning buiten de sociale huursector.

er verschillen tussen gemeenten in de bewoning van de sociale huurvoorraad en de mate waarin goedkope scheefheid voorkomt en een probleem vormt.

We vinden het belangrijk om de doorstroming te stimuleren, zowel naar andere segmenten van de woningmarkt als naar een meer bij de levensfase passende sociale huurwoning. Ook willen we jonge (niet studerende) starters die in Zaanstreek-Waterland willen blijven wonen, meer kansen bieden. In Zaanstreek-Waterland zijn er nu nog weinig specifiek op jongeren gerichte huisvestingsmogelijkheden.

**Doel:** *We willen doorstroming van goedkope scheefwoners en van senioren bevorderen door hen tot verhuizen te verleiden. Dit doen we door gericht bestaande en nieuwe instrumenten toe te passen. Daarnaast streven we naar het vergroten van huisvestingsmogelijkheden voor jonge (niet studerende) starters door onder andere tijdelijke huurcontracten en woningdelen te introduceren.*

Bestaande instrumenten die corporaties hanteren zijn o.a. de seniorenmakelaar en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Een nieuw instrument zou bijvoorbeeld kunnen zijn een voorrang van huurders uit sociale huurwoningen bij de verhuur van vrije sector huurwoningen.

#### 4.2.3 Woonruimteverdeling

Op Stadsregionaal niveau streven we naar een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Via de met elkaar afgestemde Huisvestingsverordening worden op hoofdlijnen afspraken gemaakt en is maatwerk op lokaal niveau mogelijk.

Woningzoekenden die in Zaanstreek-Waterland een sociale huurwoning zoeken, hebben hier te maken met vier verschillende verhuurkanalen. Naast de aanbiedingswebsites WoningNet en Woonmatch bieden twee corporaties hun woningen alleen rechtstreeks aan.

**Doel:** *We streven naar een grotere transparantie van het aanbod voor woningzoekenden die zijn aangewezen op sociale huurwoningen en willen op termijn naar één etalage voor het aanbod van sociale huurwoningen.*

Er ligt een nieuw voorstel voor de Huisvestingsverordening, waarin meer ruimte is voor lokaal maatwerk. Elke gemeente in Zaanstreek-Waterland kan hiermee zelf aan de slag.

**Doel:** *Elke gemeente past binnen de mogelijkheden van de regionale Huisvestingsverordening en naar behoefte maatwerk toe. Uitgangspunt daarbij is een goede motivering en inzichtelijk maken in het kader van transparantie.*

Er zijn steeds meer sociale huurwoningen nodig voor de huisvesting van vergunninghouders, mensen die uitstromen uit instellingen en andere urgenten. De wachttijd van 'reguliere' woningzoekenden loopt nog verder op. In het licht van deze problematiek hebben SRA en PWNR in 2016 besloten in 2017 op het niveau van de Stadsregio een fundamentele discussie te starten over de woonruimteverdeling.

**Doel:** *Wij willen tijdig een gezamenlijke inbreng formuleren voor deze discussie in de Stadsregio.*

**Doel:** *We zoeken naar mogelijkheden voor samenwerking bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen.*

Daarbij kan gedacht worden aan het afstemmen van visie, werkwijze en/of uitvoering. Bijvoorbeeld t.a.v. de uitstroom van RIBW-urgente<sup>13</sup>.

#### 4.2.4 Duurzaamheid en langer zelfstandig wonen

Beide doelen dragen bij aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

##### Duurzaamheid

We staan voor de opgave om investeringen in duurzaamheid te stimuleren, zodat we in de toekomst minder energie en grondstoffen gebruiken. Het energiezuiniger maken van woningen heeft meestal ook een positief effect op de woonlasten.

**Doel:** *We streven naar verduurzaming van de woningvoorraad in zowel nieuwbouw als bestaande bouw en in zowel de huur- als de koopsector. In de sociale huursector streven we in het algemeen naar gemiddeld label B in 2020, maar elke gemeente zal in overleg met de corporaties en huurderorganisaties een afweging maken met andere doelen, zoals nieuwbouw en betaalbaarheid.*

Ter stimulering van de verduurzaming van de particuliere woningen zijn er subsidiemogelijkheden per gemeente en/of voorlichtingsactiviteiten. Iedere gemeente spant zich in om samen met andere maatschappelijke organisaties de bewoners bewust te maken van hun eigen gedrag en keuzes en de invloed daarvan op de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de hoogte van hun energierekening.

##### Langer zelfstandig wonen

Er wonen binnen onze gemeentegrenzen steeds meer oudere huishoudens en binnen die groep zal het aantal alleenstaande ouderen toenemen. De mate van vergrijzing loopt flink uiteen. Wormerland is nu al flink vergrijsd en spant ook in de toekomst de kroon. Waterland en Beemster zijn ook al vergrijsd en vergrijzen nog verder. In Purmerend zal de vergrijzing, samenhangend met het groeikernkarakter, de komende periode fors toeslaan. Zaanstad daarentegen kent een wat jongere bevolking en daar zal de vergrijzing beperkt blijven. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen en de woningvoorraad is daar nog niet op toegesneden. Ouderen verhuizen in het algemeen niet graag en dit leidt tot een verstopping van zowel de huur- als de koopmarkt.

**Doel:** *We streven ernaar dat onze groeiende groep oudere inwoners langer zelfstandig kan (blijven) wonen. Daarbij zetten we ons in om het bewustzijn onder ouderen hiervoor te vergroten, om hen te faciliteren om hun woning aan te passen en om meer geschikte huisvestingsmogelijkheden voor hen te realiseren. Bij dat laatste gaat het om zowel levensloopbestendige woningen als om specifieke woonvormen voor senioren die zorg en ondersteuning nodig hebben.*

We realiseren ons dat voor langer zelfstandig wonen meer nodig is dan een geschikte woningvoorraad alleen. De nabijheid van voorzieningen, zorg aan huis, de woonomgeving en het sociale netwerk zijn andere belangrijke aspecten. Daar zullen gemeenten vooral op lokaal niveau mee aan de slag gaan.

<sup>13</sup> Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.

## 5 De samenwerkingsagenda

De hieronder genoemde activiteiten zullen we gezamenlijk oppakken, in de onderlinge samenwerking of in het overleg met andere partners.

### Actielijst Woonagenda Zaanstreek-Waterland

Deze actielijst is grotendeels de invulling van het werkplan wonen van de MRA, inclusief de actiepunten die binnen SRA-verband zijn afgesproken. In de deelregio's ligt het zwaartepunt van de samenwerking. Inbreng van individuele gemeenten wordt samengebracht in de deelregio. Vanuit deze deelregio wordt vervolgens op basis van gezamenlijk inzicht bepaald welke bijdrage Zaanstreek-Waterland aan de regio kan leveren. Daarnaast zijn er ook zaken die we als regio los van de MRA kunnen regelen en uitwerken.

De actielijst zal regelmatig opnieuw tegen het licht worden gehouden en worden geactualiseerd.

### 5.1 Woningproductie

#### 1. Uitvoering geven aan versnellingsopgave tot 2020

We zetten alle zeilen bij om de woningbouwproductie, waaronder transformatie, te versnellen, met behoud van zorg om kwaliteit, diversiteit en identiteit. Gezamenlijk werken we aan projecten die kansrijk zijn voor versnelling en maken we gebruik van elkaars kennis, ervaring en capaciteit om concrete knelpunten aan te pakken. Het gaat om 13 locaties in Zaanstad, 5 locaties in Purmerend, 6 in Waterland, 4 in Wormerland, 1 in Oostzaan, 4 in Landsmeer en 3 locaties in Edam-Volendam.

#### 2. Uitvoering geven aan de woningbouwambitie op middellange en lange termijn

We gaan op zoek naar locaties voor woningbouw, zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied en bij OV-knooppunten. Deze locaties zijn vanuit woningbehoefte nodig. Vanuit Wonen wordt het belang van voldoende woningbouw ingebracht in het PRO. In het PRO vindt vervolgens de ruimtelijke afstemming van diverse functies buitenstedelijk plaats. Hier ligt een relatie met MRA-actie 1.1 en 1.2, waarbij de programmering van locaties wordt afgestemd.

#### 3. Zorgen voor juiste match tussen vraag en aanbod

Zaanstreek-Waterland wil de diversiteit aan woningen en woonmilieus behouden. Daarbij is oog nodig voor doelgroepen die we willen faciliteren en de mogelijkheden die de voorraad en nieuwbouw bieden. We maken daarom een verdiepingsslag aan de hand van de monitor Plan capaciteit: welke locaties zijn voor welke doelgroepen geschikt? En wat zijn de woonmilieus die worden toegevoegd. En hoe is de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod daarbij?

#### 4. Onderbouwen Ladder voor duurzame verstedelijking

We zorgen gezamenlijk voor een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties in de regio Zaanstreek Waterland. Dat betekent: locaties met elkaar bespreken, blijven zorgen voor de juiste basisinformatie, juridische kennis met elkaar delen en gezamenlijk naar de provincie optrekken en uiteraard in de MRA),



## 5.2 Toegankelijkheid woningmarkt voor lage en middeninkomens<sup>14</sup>

### 5. Voortzetten Monitor Betaalbare Voorraad

We hechten belang aan het voortzetten van de Monitor Betaalbare Voorraad die op SRA-niveau de ontwikkelingen rondom betaalbare (corporatie)woningen in beeld brengt. Waar nodig leveren we menskracht voor de begeleiding. Jaarlijks bespreken we de monitor binnen Zaanstreek-Waterland o.a. ter toetsing aan ons beleid om de betaalbare voorraad minimaal in omvang gelijk te houden tot 2020 en om te kijken of de verhouding tussen vraag en aanbod in de Stadsregio niet verder wordt scheefgetrokken. De regionale balans bespreken we ook met Amsterdam, Amstel-Meerlanden en met de corporaties in de regio (PWN<sup>15</sup>).

### 6. Vooruitblikken corporatievoornemens bespreken

Gemeenten maken individuele prestatieafspraken. We bespreken jaarlijks hoe de optelsom eruit gaat zien. Dit vormt tevens input voor het jaarlijks overleg op MRA-niveau met grote corporaties.

### 7. Beleid sociale voorraad na 2020 formuleren

De voornemens tot 2020 liggen vast. Voor de periode daarna bespreken we op basis van monitoring en WiMRA<sup>16</sup>-onderzoek hoe we verder gaan.

### 8. Inbreng in de fundamentele discussie woonruimteverdeling

We leveren inbreng in de regionale discussie over de uitgangspunten van de woonruimteverdeling, waarbij recht wordt aan de diversiteit van de woningzoekenden: blijvers en vlot- ters, kwaliteitszoekers en spoedzoekers.

### 9. Samenwerking rond huisvesten urgenten

We constateren dat binnen de totale groep woningzoekenden het aantal mensen dat om verschillende redenen urgent is, groter wordt. We wisselen uit hoe we hier mee omgaan en zoeken naar mogelijkheden voor samenwerking bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Een voorbeeld is de uitstroom van RIBW-urgenten. Een ander voorbeeld is dat Zaanstad en Purmerend gezamenlijk onderzoek doen naar de haalbaarheid van een Domus voorziening (maatschappelijke opvang).

## 5.3 Duurzaamheid

### 10. Samenwerking op gebied van duurzaamheid in beeld brengen

Het wonen speelt een belangrijke rol in het bevorderen van duurzaamheid. Iedere gemeente zet afzonderlijk in op verduurzaming van de bestaande voorraad, zowel in de koop- als in de huursector. De wethouders duurzaamheid zullen aangeven welke mogelijkheden er liggen voor samenwerking binnen Zaanstreek-Waterland. Waar mogelijk trekken we samen op in het benutten van subsidiemogelijkheden.

<sup>14</sup> We sluiten hierbij aan bij de definities in de Monitor Betaalbare Voorraad. Lage inkomens zijn inkomens tot € 35.000. Lage middeninkomens zijn inkomens € 35.000 - € 43.000.

<sup>15</sup> Platform Woningcorporaties Randstad Noordvleugel

<sup>16</sup> Vanaf 2017 zal het Wonen in de Regio Amsterdam-onderzoek verder worden verbreed naar de gehele Metropoolregio: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam.

## 5.4 Onderzoek, monitoring en kennisuitwisseling

### 11. Deelname aan WiMRA-onderzoek

Actueel woningmarktonderzoek is van belang om beleid te toetsen en te actualiseren. Bovendien is voor de Ladder duurzame verstedelijking een actueel inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte noodzakelijk. Zaanstreek-Waterland werkt daarom mee aan het WMRA-onderzoek 2017 in de vorm van deelname aan de begeleidingscommissie. Zo nodig geeft Zaanstreek-Waterland opdracht voor aanvullende analyses, die specifiek voor deze deelregio van belang zijn.

### 12. Zorgen voor actuele en eenduidige invulling Monitor Plancapaciteit

De monitor Plancapaciteit geeft inzicht in de beschikbaarheid van de nu bekende planlocaties en hun bestemmingsplanstatus, voor de korte termijn tot 2025 en de lange termijn na 2025. De monitor Plancapaciteit is een belangrijke bouwsteen in het maken van onderbouwingen voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gemeenten zorgen voor een actuele en eenduidige vulling van de monitor.

### 13. Deelname aan Monitor Woningbouwproductie

De monitor Plancapaciteit vormt ook een belangrijke basis voor de monitor Woningproductie. Deze laatste brengt conform afspraken met het Rijk (RRAAM, BO-MIRT) in beeld hoe de feitelijke toename van de woningvoorraad eruit ziet qua omvang en spreiding over de Noordvleugel in relatie tot de vraagontwikkeling. Beide monitoren zijn ondersteunend aan het gesprek met het Rijk en nodig voor diverse acties uit de MRA-agenda. Zaanstreek-Waterland werkt daarom mee aan de monitor Woningbouwproductie door deelname aan de begeleidingscommissie.

### 14. Jaarlijks overzicht: hoe staan we ervoor?

Jaarlijks maken we een bondig overzicht van de voortgang op de punten uit deze agenda.

### 15. Kennisuitwisseling

We wisselen kennis uit actuele thema's als vergrijzing, urgentie, nieuwe huurvormen en doorstroming.

## 5.5 Organisatie en financiën

### 16. Organisatie en financiën

Zaanstad is trekker voor wonen voor Zaanstreek-Waterland.

Invulling vindt plaats in samenhang met de andere beleidsvelden waarop we samenwerken binnen Zaanstreek-Waterland.

### 17. Afspraken tussen deelregio's beleggen

Samen met de deelregio's Amsterdam en Amstel-Meerlanden bepalen hoe we de bestaande afspraken in SRA-verband beleggen. In MRA-verband beleggen we de gezamenlijke acties in het overleg van de bestuurders van de deelregio's.

# Bijlage 1 De woningmarkt in Zaanstreek-Waterland

Een beschouwende analyse

André Buys

19 oktober 2016

---

## Aanleiding en karakter van deze notitie

Een van de bouwstenen voor de Woonagenda Zaanstreek-Waterland is kennis van de woningmarkt en van de te verwachten ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's. Deze notitie beoogt deze kennis te verschaffen.

De notitie gaat in op de geografische samenhang binnen de regio en met de omgeving, op het functioneren van de regionale markt nu en op verwachtingen voor de toekomst.

Voor deze beschouwing is geen specifiek nieuw veldwerk of data-analyse verricht. Er is geput uit diverse reeds beschikbare cijfers en (concept-)rapporten en uit parate kennis. Er is daarbij niet gestreefd naar volledigheid, wel naar een compacte, overkoepelende en samenhangende duiding van de hoofdzaken.

## Regionale samenhang

Zaanstreek-Waterland maakt onderdeel uit van de stadsregio Amsterdam (SRA) en, in breder verband, van de Metropoolregio Amsterdam. De invloed van de stad Amsterdam kan moeilijk over het hoofd worden gezien. Alle gemeenten staan wel enigermate onder invloed van Amsterdam, al was het maar kwantitatief.

De relatieve invloed van Amsterdam als 'leverancier' van inwoners varieert wel. Het meest onder invloed van Amsterdam staan Landsmeer, Waterland, Oostzaan, Zaanstad en Purmerend (in die volgorde), het minst Beemster, Wormerland en Edam-Volendam. In de periode 2012-2014 kwam 60% van de (binnenlandse) vestigers in Landsmeer uit Amsterdam. Dat is een groter aandeel dan in welke andere gemeente in Nederland dan ook. In Beemster waren Amsterdammers in de jaren 2012-2014 goed voor 13% van de instroom (ofwel 155 personen).

Omgekeerd is Amsterdam ook van belang als bestemming. Van alle vertrekkers uit Landsmeer bijvoorbeeld ging 45% naar Amsterdam. Vertrekkers naar Amsterdam zijn veelal jong en doen dat vaak vanuit het ouderlijk huis. Daarbij doen ze in Amsterdam een beroep op huisvesting, maar maken ze in de vertrekgemeenten geen woning vrij.

Binnen de regio hebben Zaanstad en Purmerend hun eigen uitstraling. Zaanstad heeft sterke wederzijdse banden met Wormerland en met Oostzaan. Purmerend heeft een sterke migratiebinding met Beemster en in iets mindere mate met Edam-Volendam-Zeevang, Waterland en Landsmeer. De wederzijdse relatie tussen Purmerend en Zaanstad is daarbij vergeleken veel minder sterk. Purmerend staat nog enigszins onder invloed van Zaanstad.

Overigens vinden de meeste verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente. En als mensen worden gevraagd naar hun verhuisplannen dan willen de meeste woningzoekenden liefst binnen hun eigen gemeente blijven. Dat geldt voor Amsterdammers net zo goed.

**Invloed van Amsterdam in de binnenlandse migratie in de periode 2012-2014 (personen)**

Oriëntatie op Amsterdam bij vertrek			Aandeel Amsterdammers onder de vestigers				
vertrek uit	naar Amsterdam		bestemming	uit Amsterdam			
1	Diemen	53,3%	2.975	1	Landsmeer	60,0%	903
2	Amstelveen	46,1%	6.086	2	Amstelveen	51,3%	8.285
3	Landsmeer	45,1%	487	3	Ouder-Amstel	51,2%	985
4	Ouder-Amstel	36,1%	653	4	Diemen	50,0%	3.437
5	Waterland	30,7%	468	5	Waterland	46,9%	737
6	Zaanstad	29,6%	3.530	6	Oostzaan	39,7%	349
7	Purmerend	25,8%	1.736	7	Zaanstad	38,0%	5.289
8	Almere	24,1%	4.721	8	Purmerend	35,0%	2.452
9	Edam-Volendam	22,6%	260	9	Weesp	31,5%	853
10	Oostzaan	22,6%	184	10	Muiden	30,4%	233
11	De Ronde Venen	22,4%	882	11	Almere	30,3%	5.450
12	Weesp	21,0%	505	12	Haarlemmermeer	28,5%	3.711
13	Haarlemmermeer	20,7%	3.305	13	De Ronde Venen	26,9%	922
14	Muiden	20,3%	205	14	Naarden	26,4%	745
15	Uithoorn	20,2%	654	15	Uithoorn	26,3%	893
16	Aalsmeer	18,0%	529	16	Haarlem	22,1%	4.802
17	Castricum	17,0%	534	17	Edam-Volendam	21,7%	286
18	Zeevang	16,2%	115	18	Aalsmeer	21,2%	652
19	Bergen (NH.)	16,1%	532	19	Bussum	20,7%	1.204
20	Graft-De Rijk	16,0%	106	20	Bloemendaal	18,6%	741
totaal top 20			28.467	totaal top 20			42.929
overig Nederland			76.410	overig Nederland			53.399
totaal Nederland			104.877	totaal Nederland			96.328

bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014

**Invloed van Zaanstad en Purmerend in de binnenlandse migratie in de periode 2012-2014 (personen)**

Oriëntatie op Zaanstad bij vertrek			Aandeel uit Zaanstad onder de vestigers				
herkomst	naar Zaanstad		bestemming	uit Zaanstad			
1	Wormerland	44,3%	752	1	Wormerland	43,8%	748
2	Oostzaan	35,1%	285	2	Oostzaan	24,2%	213
3	Purmerend	8,1%	543	3	Purmerend	7,7%	542
4	Uitgeest	7,6%	103	4	Uitgeest	7,7%	119
5	Graft-De Rijk	6,1%	40	5	Graft-De Rijk	7,4%	47

Oriëntatie op Purmerend bij vertrek			Aandeel uit Purmerend onder de vestigers				
herkomst	naar Purmerend		bestemming	uit Purmerend			
1	Beemster	32,4%	339	1	Beemster	42,0%	497
2	Zeevang	17,2%	122	2	Zeevang	22,9%	148
3	Edam-Volendam	17,1%	196	3	Edam-Volendam	15,8%	209
4	Waterland	15,4%	235	4	Waterland	11,3%	178
5	Landsmeer	10,9%	118	5	Graft-De Rijk	10,8%	68

bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014

## De huidige markt

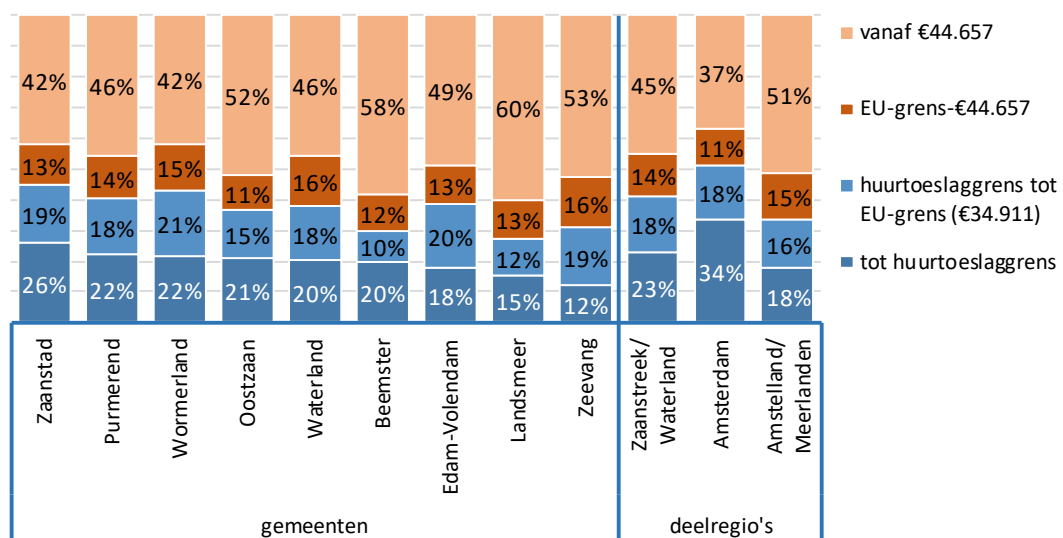
Binnen de SRA onderscheidt Zaanstreek-Waterland zich op een aantal kenmerken. In vergelijking met Amsterdam zijn er minder huishouden met lage inkomens en meer met hoge inkomens, maar in vergelijking met Amstel-Meerlanden is dat juist niet het geval. De andere delen van de stadregio (met name Amsterdam, Amstelveen en Diemen) kennen een aanzienlijke studentenpopulatie en veel pas afgestudeerden, die voor veel dynamiek zorgen. Deze hebben vaak nog een laag inkomen, maar tevens goede perspectieven. Jongeren in Zaanstreek-Waterland zijn veelal minder hoog opgeleid. En onder de lagere inkomens vinden we ook veel ouderen.

Wat betreft de woningvoorraad valt Zaanstreek-Waterland op door een betrekkelijk groot aandeel 'betaalbare' koopwoningen. Mede hierdoor is er een minder grote kloof tussen huur en koop dan de andere delen van de SRA en er is een betere voedingsbodeme voor het maken van wooncarrière. Dit komt ook de doorstroming ten goede.

Er is, afgaande op woonwensen gemeten in Wira2015, in theorie zelfs een overaanbod aan goedkope koopwoningen. Veel potentiële doorstromers geven aan nog wel een stap te willen maken. Voor een deel is dit het na-ijleffect van de crisis, toen veel woningzoekenden hun verhuisplannen hebben uitgesteld.

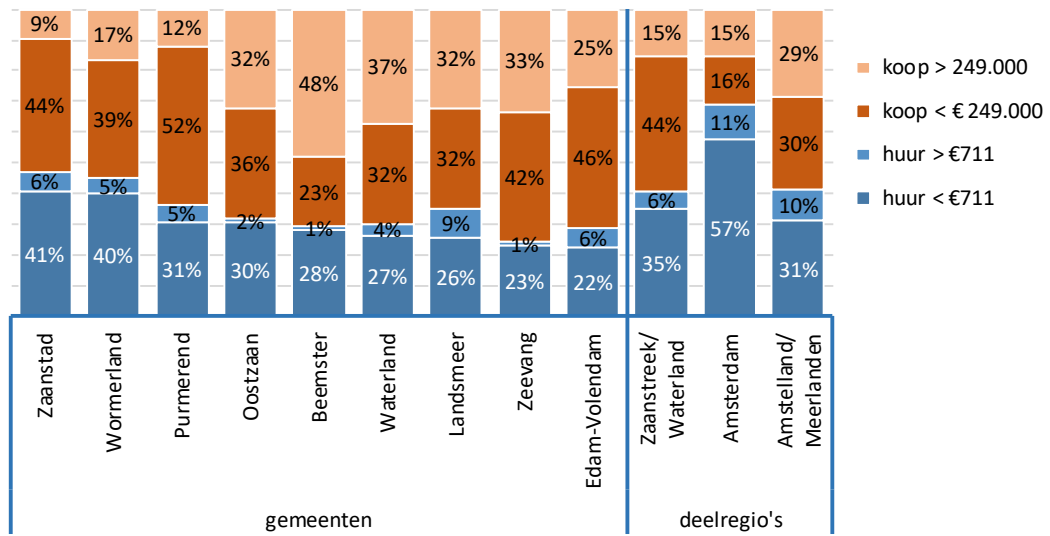
De samenstelling van de woningvoorraad loopt wel sterk uiteen tussen gemeenten. Zaanstad, Wormerland en Purmerend kennen de hoogste concentraties sociale huur. De overige gemeenten zijn vooral koopgemeenten. Daarbij springt Beemster er uit door een hoog aandeel duurdere koopwoningen. Ook als wordt gekeken naar gemiddelde WOZ-waarden van de woningvoorraad komen deze verschillen aan het licht. Zaanstad, Wormerland en Purmerend zijn qua gemiddelde WOZ-waarde vergelijkbaar met Almere. Verder valt op dat Beemster, Landsmeer, Waterland en ook Zeevang appartementen zeldzaam zijn. De bebouwingsdichtheid is daar bovendien erg laag. Dit zijn echt landelijke gemeenten. Binnen gemeenten kan overigens ook weer onderscheid worden gemaakt in de mate van stedelijkheid. Het voert te ver om daar in deze notitie op in te gaan.

**Huishoudens naar inkomensklasse (bron: Wira 2015)**

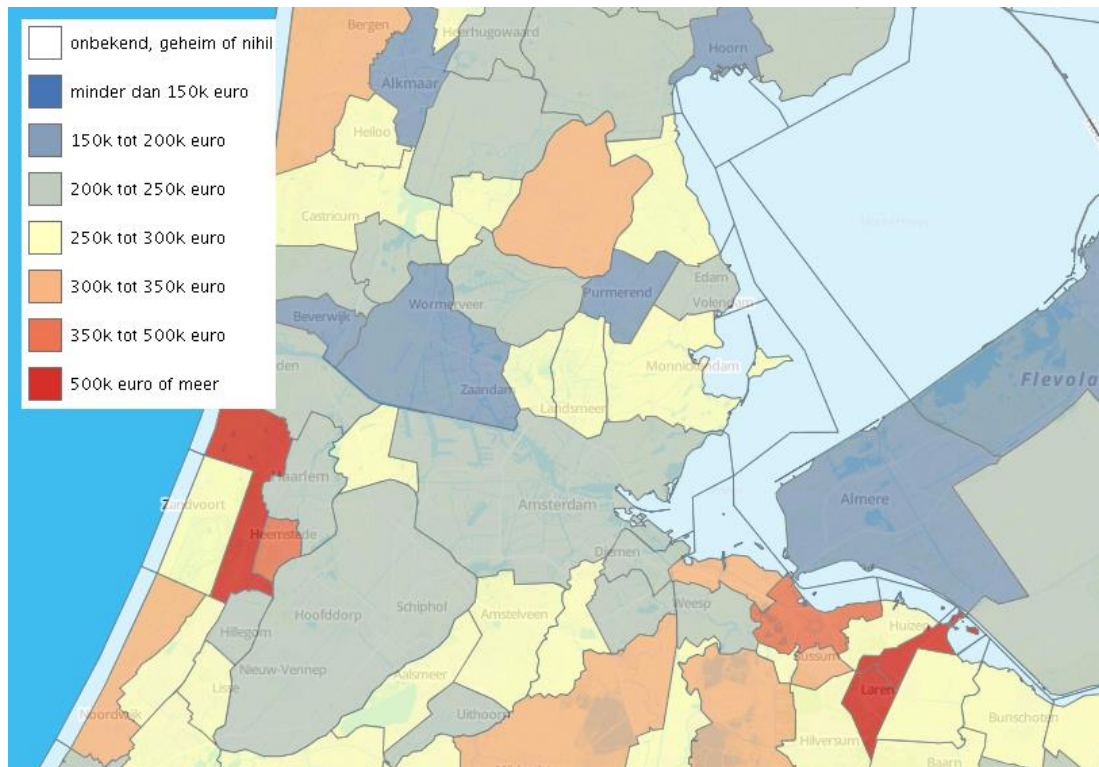




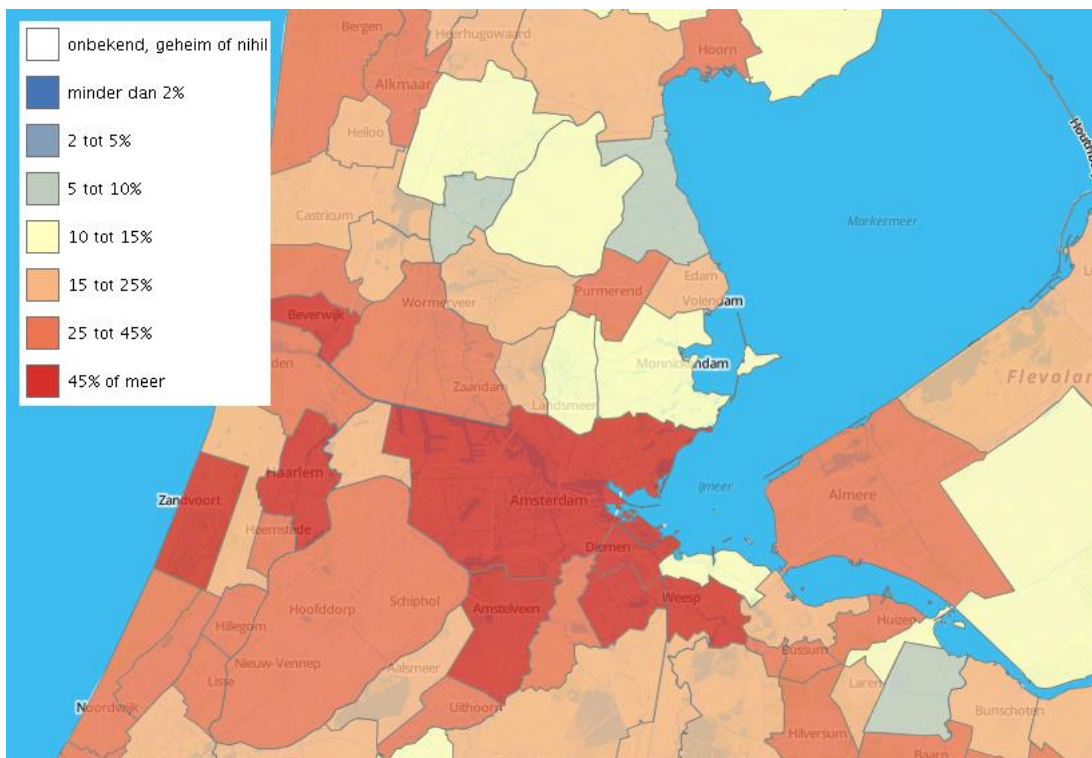
**Woningvoorraad naar prijssegment (bron: Wira 2015)**



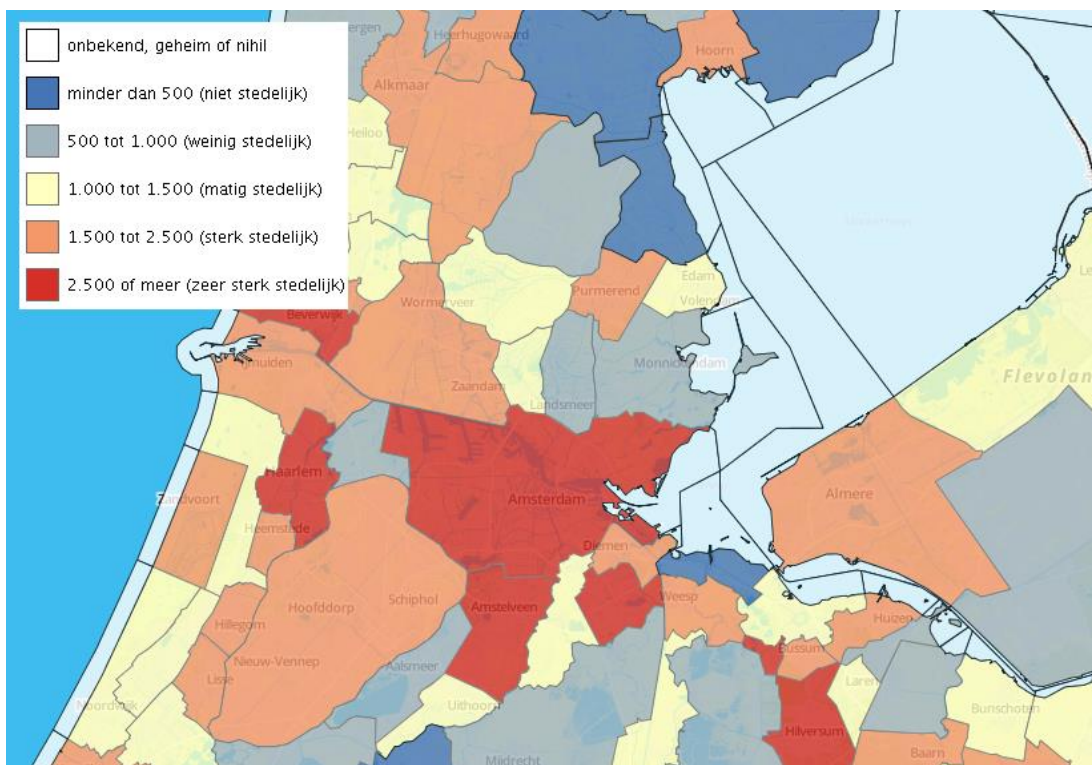
**Gemiddelde WOZ-waarde woningen per gemeente (bron: CBS, 2014)**



**Aandeel meergezinswoningen (appartementen) per gemeente (bron: CBS, 2014)**



**Omgevingsadressendichtheid per gemeente (bron: CBS, 2015)**



### Weinig scheefheid, wel veel 'blijvers'

Symptomatisch voor een betrekkelijk goed functionerende doorstroming is een relatief kleine 'goedkope scheefheid'. Ongeveer 20% van de sociale huurwoningen van corporaties (met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens) wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. In Amstel-Meerlanden is dat 27% (bron: Wira2015). Dat verschil komt niet alleen doordat er in Zaanstreek-Waterland minder huishoudens met hoge inkomen zijn, maar ook doordat huurders bij stijgend inkomen sneller de stap naar koop kunnen maken.

Wel moet worden geconstateerd dat, ondanks een relatief gedifferentieerde woningvoorraad, de sociale huur behoorlijk verstopt zit. Het huurdersbestand is vergrijsd en bestaat mede hierdoor vooral uit huurders van wie niet mag worden verwacht dat ze nu nog een stap maken ('blijvers' in plaats van 'vlotters'). Daarin wijkt Zaanstad-Waterland overigens niet sterk af van andere delen van de SRA. Het is dan ook twijfelachtig of de goedkope scheefheid nog verder zal afnemen (behalve wellicht door inkomensterugval van zittende huurders). De grote hoeveelheid 'blijvers' betekent dat de dynamiek in de huur geconcentreerd is in een klein deel van de voorraad met een hoge omloopsnelheid. Het contrast tussen 'insiders' en 'outsiders' op de woningmarkt zal nog toenemen als ook de koopsector steeds verder gaat vergrijzen en verstopt raakt. Meer hierover in paragraaf 0.

### Weinig vraag naar 'middensegment' huur

De (vooralsnog) relatief ruime beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen heeft ook als effect dat er in Zaanstreek-Waterland slechts een kleine markt is voor huurwoningen in de vrije sector. In andere delen van de SRA nemen meer mensen hun toevlucht tot huur in de vrije sector omdat de sociale huur ontoegankelijk is en koopwoningen schaars zijn. Het 'middensegment huur' kan dan echt een uitkomst bieden en zelfs naar huurwoningen boven de duizend euro is vraag. Dat is in Zaanstreek-Waterland veel minder het geval. Ook uit de toekomstverkenningen (zie onder paragraaf 0) komt geen sterke behoefte aan vrije sector huur naar voren. Vrije sector is dan wel nog interessant voor wie snel iets zoekt voor tijdelijk (zoals bij scheiding of als opstapje bij vestiging). Deze vraag is niet heel groot, maar aangezien er nagenoeg geen aanbod is, is er toch markt voor enige uitbreiding.

### Groei en vergrijzing in het verschiet

De bevolking in de regio Zaanstreek-Waterland neemt nog toe. Tussen 2015 en 2025 wordt door de Provincie Noord-Holland nog een groei met (afgerond) 12.800 huishoudens verwacht. In de tien jaar daarna nog eens met 8.600.

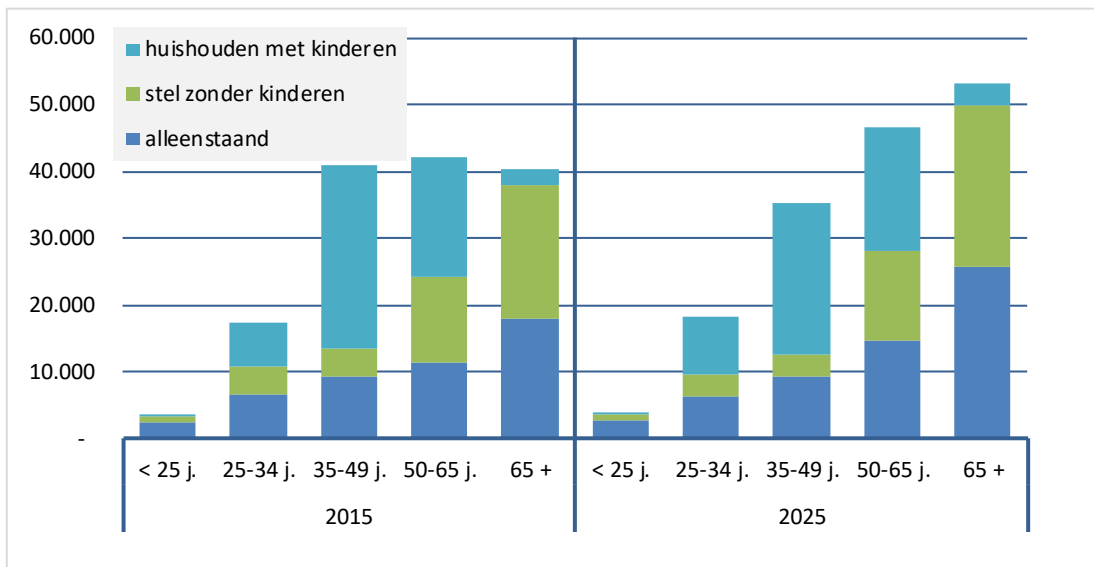
Dit betekent dat, alleen al om de aanwas aan huishoudens op te vangen, ongeveer net zo veel extra woningen nodig zijn. Dit nog los van de actuele discrepantie op de woningmarkt (en afgezien van veranderingen in leegstand of meerder huishoudens per woning). Wordt dit aantal niet gehaald, dan zal de markt alleen maar krapper worden en zal de prognose niet uitkomen. In die prognose is immers impliciet verondersteld dat de groei kan worden opgevangen. Overigens verwacht de Provincie in Amsterdam en in Amstel-Meerlanden nog grotere toenames van de aantallen huishoudens.

### Meer kleine huishoudens

Behalve groeien zal de regio ook vergrijzen. Dit heeft te maken met het ouder worden van de omvangrijke naoorlogse generaties, geboren in de periode 1945-1970. De kopgroep hiervan is de leeftijd van zeventig gepasseerd, de staart is net 45. Deze generaties hebben in de opbouwfase van hun leven een groot stempel gedrukt op de vraag naar woningen, zowel als 'overlopers' als eigen aanwas, en zijn nu gesetteld. Na 1970 was sprake van een scherpe daling in het aantal geboorten. Hierdoor zijn de huishoudens onder de 45 jaar minder talrijk.

De vergrijzing gaat gepaard met gezinsverdunning. Er komen steeds meer alleenstaande ouderen. Het aantal jongere gezinnen neemt overigens volgens de prognose wel weer toe.

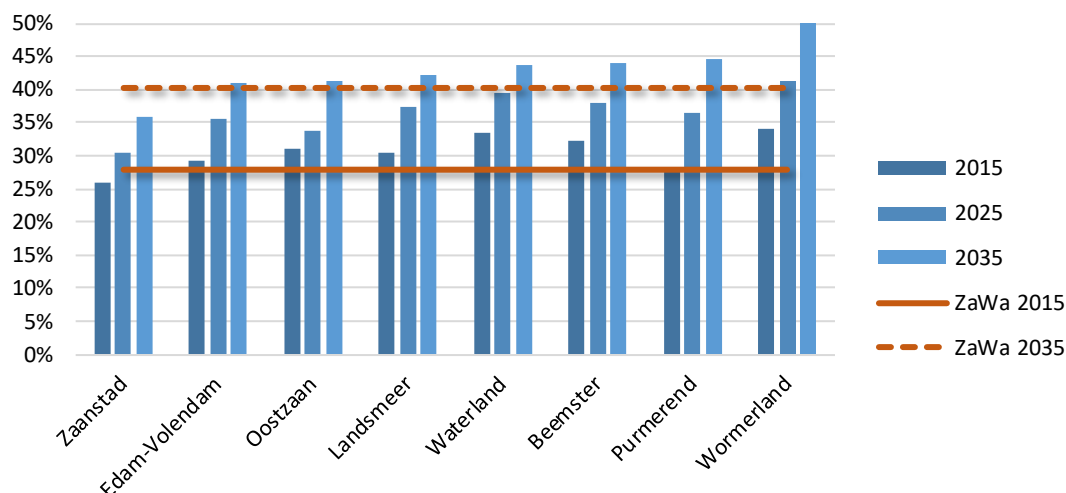
**Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zaanstad-Waterland (bron: prognose Provincie Noord-Holland)**



### Uiteenlopende mate van vergrijzing

De mate van vergrijzing loopt uiteen en hangt grotendeels samen met 'groeistuipe' uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Buurten en woonplaatsen waar destijds veel is gebouwd en daarna niet meer zo veel krijgen met een relatief hoge vergrijzingsgolf te maken. In andere delen van de regio is de vergrijzingsgolf minder sterk en langer uitgesponnen. Illustratief is de gemeente Purmerend, waar het aandeel 65-plus huishoudens in 2015 net iets onder het regionale gemiddelde lag, maar waar dat in 2035 op Wormerland na het hoogst van de regio zal zijn. In Zaanstad blijft de vergrijzing beperkt. Waterland, Beemster en Wormerland zijn nu reeds sterk vergrijsd en vergrijzen nog verder. In Wormerland is in 2035 de helft van de huishoudens 65 jaar of ouder.

**Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder in Zaanstreek-Waterland (bron: prognose Provincie Noord-Holland)**



## Uitbreidingsbehoefte, kwalitatief

De toename van het aantal alleenstaanden leidt allicht tot de verwachting dat er dan wel veel kleine woningen, en dan vooral appartementen, moeten worden toegevoegd. Dit is een veel voorkomend misverstand. Die toekomstige kleine huishoudens hebben echter in grote meerderheid al een goede en betaalbare woning en vormen dus maar heel beperkt een doelgroep voor nieuwbouw. De belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw zijn en blijven jonge, nieuwgevormde huishoudens. Het aantal jonge gezinnen neemt *per saldo* niet heel sterk toe, maar er worden natuurlijk wel elk jaar nieuwe gezinnen gevormd. Dat valt in de prognose niet op, omdat dit wegvalt tegen de gezinnen die in de lege-nest fase komen.

## Voorlopig nog behoefte aan eengezinswoningen

Als wordt verondersteld dat de meeste eengezinswoningen voorlopig bezet blijven door ex-gezinnen, terwijl nieuwgevormde gezinnen net als hun soortgenoten in het verleden ook een dergelijke woning ambiëren, dan is de voor de hand liggende conclusie dat er nog eengezinswoningen bij moeten. Dit ondanks het feit dat huishoudens gemiddeld kleiner worden en het aantal gezinnen met kinderen *per saldo* niet heel sterk zal toenemen. Als je dan ook nog aanneemt dat die jongere generatie net als voorgaande generaties een koopwoning ambieert, dan bestaat de additionele woningbehoefte voor een groot deel uit eengezins-koopwoningen.

In het kader van de RAP's heeft RIGO trendmatig doorgerekend hoe de woningbehoefte zich zou ontwikkelen in termen van woningtypen en buurttype, rekening houdend met het bovengenoemde effect van bezet blijvende woningen door senioren. Daar komt nog een aanzienlijke behoefte aan eengezinswoningen uit naar voren. **Bijna twee derde van de trendmatige uitbreidingsbehoefte bestaat uit eengezinswoningen.** Als rekening wordt gehouden met woonwensen - veel lege-nesters zeggen dat ze wel een appartement willen - is dat nog altijd de helft. Omdat lang niet alle verhuiscriteria hard zijn (zeker niet die van senioren), zal het in de praktijk wel ergens daartussenin uitkomen.

Deze berekening is slechts één van de denkbare scenario's en pretendeert geen absolute waarheid te verkondigen. Het illustreert wel dat niet te snel moet worden gedacht dat er enkel nog behoefte zal ontstaan aan (kleine) appartementen. Er is ook nog een substantiële



behoefte aan suburbaan wonen. Een onzekere factor is het verhuisgedrag van senioren. Een deel van de vraag naar appartementen is van deze groep afkomstig.

**Schatting van de uitbreidingsbehoefte in Zaanstreek-Waterland (basisscenario)<sup>17</sup>**

	woningbehoefte 2015-2025		voorraad 2015 (b)	relatieve behoefte (a) / (b)
	trendmatig	gecorrigeerd voor woonwensen (a) *)		
eengezins				
stedelijk	1.140	2.520	15.840	16%
suburbaan	6.810	4.180	89.700	5%
meergezins				
stedelijk	3.630	4.430	25.260	18%
suburbaan	1.170	1.620	12.800	13%
	12.760	12.760	143.600	9%

\*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: wira2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde aantallen

Op langere termijn, als de vergrijzingsgolf overgaat in een langgerekte sterftegolf, zal het aanbod aan eengezinshuizen uit de voorraad wel gaan toenemen. Die toename zal geleidelijk zijn, hoewel het in sommige buurten uit de jaren zeventig en tachtig op een gegeven moment hard kan gaan. Het toenemend aanbod aan vrijkomende eengezins koopwoningen zal tegen die tijd ook een drukkend effect hebben op de prijzen. Kortom, zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van eengezinswoningen zal op langere termijn 'vanzelf' toenemen. Maar op korte termijn hebben de jonge gezinnen van nu daar niets aan.

### **Druk op de sociale huur / betaalbare voorraad**

Als gevolg van de totale groei van het aantal huishoudens zal ook de doelgroep voor de sociale huur, zoals die nu is gedefinieerd, in omvang toenemen. Dat wil zeggen: het aantal huishoudens met een inkomen tot de EU-grens neemt toe. Sterker nog, een groot deel van de totale huishoudensgroei zou wel eens kunnen bestaan uit huishoudens met relatief lage inkomens. Dit houdt verband met de vergrijzing. Veel huishoudens gaan de komende tien jaar met pensioen en zullen hun inkomen zien dalen.

### **Meer, maar ook andere huishoudens met lage inkomens**

In het kader van de RAP's is berekend dat, afhankelijk van aannamen omtrent de koopkracht, de inkomensgroep tot de EU-grens tussen 2015 en 2025 met rond de 8.320 huishoudens zou kunnen toenemen, mede afhankelijk van de economische omstandigheden.

<sup>17</sup> Zie de regionale Wira-rapportage voor de definities in buurttype; alle niet-stedelijke typen zijn beschouwd als suburbaan. Er is geen aparte behoefteberekening voor het jaar 2020 gemaakt. Grofweg kan worden uitgegaan van de helft.

*Schatting van de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Zaanstreek-Waterland*

Zaanstreek-Waterland	2015	ontwikkeling 2015-2025		
		tegenspoed	basis	voorspoed
lage inkomens tot huurtoeslaggrens:	33.200	6.000	3.840	1.960
vanaf hts-groep tot en met € 34.91:	26.090	4.610	4.480	3.900
totaal EU-doelgroep	59.290	10.610	8.320	5.860
midden inkomens (tot € 44.657)	19.360	2.140	2.160	2.310
hogere inkomens	64.960	10	2.290	4.580
alle huishoudens	143.610	12.760	12.760	12.760

bron: wira2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde aantallen

Het zou echter een misverstand zijn om deze toename van de doelgroep één op één te vertalen in een behoefte aan (extra) sociale huurwoningen. Net zoals de toename van kleine huishoudens niet één op één kan worden vertaald in de behoefte aan kleine woningen. De toekomstige 'doelgroep' zal namelijk meer dan de huidige bestaan uit gepensioneerden in koopwoningen. Deze eigenaar-bewoners hebben doorgaans lage woonlasten (geen of geringe hypotheekschuld) en zullen niet snel een beroep doen op de sociale huur. Kortom, de afhankelijkheid van de groep lage inkomens van de sociale huur zal afnemen. Anders gezegd: de 'doelgroep', afgemeten aan louter inkomen, is in de praktijk steeds minder echt doelgroep.

**Druk op de sociale huur kan licht afnemen**

Wanneer rekening wordt gehouden met een andere samenstelling van de groep inkomens tot de EU-grens (een groter aandeel senioren) en met een toenemend eigen woningbezit onder toekomstige senioren, zal de druk op de sociale voorraad op termijn minder toenemen dan de druk op andere delen van de voorraad. Daarvoor moeten er nog wel sociale huurwoningen worden toegevoegd. Per slot komen er nog een kleine 12.800 huishoudens bij, dus alle segmenten komen onder druk te staan. Het zou vreemd zijn als er dan in het geheel geen extra sociale huurwoningen nodig zouden zijn. De trendmatig gewenste toename is echter minder dan evenredig. Dat wil zeggen dan het *aandeel* sociale huur in de voorraad enigszins zou mogen afnemen. Dit is nog sterker het geval als rekening wordt gehouden met verhuiscriteria van woningzoekenden die uit hun sociale huur naar een koopwoning willen verhuizen. Ter vergelijking: in Amstel-Meerlanden zou volgens dezelfde berekeningswijze het *aandeel* sociale huur *niet* mogen afnemen.

*Schatting van de uitbreidingsbehoefte naar eigendom en prijsklasse*

	woningbehoefte 2015-2025		voorraad 2015 (b)	relatieve behoefte (a) / (b)
	trendmatig (basisscenario)	gecorrigeerd voor woonwensen (a) *)		
<b>koopwoning</b>				
< €210.000	4.560	3.460	46.920	7%
> €210.000	4.060	4.860	38.590	13%
<b>huurwoning</b>				
< €711	4.060	3.480	50.040	7%
> €711	80	940	8.070	12%
	12.760	12.760	143.600	9%

\*) op basis van beslist verhuiscriteria

bron: wira2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde aantallen

Lokaal kan deze trend overigens nog uiteenlopen. In gemeenten waar de huursector nu al sterk vergrijsd is terwijl de aankomende ouderen vooral in koopwoningen wonen, zoals in Purmerend, zullen als gevolg van overlijden geleidelijk aan steeds meer huurwoningen uit voorraad beschikbaar komen. Vaak gaat het om aantrekkelijk woningen, die jarenlang bezet zijn geweest door de eerste bewoners. De noodzaak om hier per saldo nog woningen toe te voegen in de sociale huur wordt hierdoor verminderd, althans vanuit lange termijn perspectief. Wel kan het zinvol zijn om de samenstelling van de sociale huurvoorraad te veranderen. In Zaanstad, waar sociale huurders minder vergrijsd zijn en waar bovendien ook in de toekomst minder vergrijzing wordt verwacht, is trendmatig ook meer behoefte aan een uitbreiding van de voorraad sociale huur.

### **Korte versus lange termijn**

Hier speelt wel een dilemma. Op korte termijn zal van een eventuele ontspanning nog niet veel te merken zijn. Starters en spoedzoekers hebben niet zo veel aan de wetenschap dat over tien tot twintig jaar steeds meer aantrekkelijk huurwoningen uit voorraad vrij zullen komen. Zij hebben juist last van het feit dat er vooralsnog zo weinig beweging zit in die sociale huur. Er is dus op korte termijn een aanbodtekort aan betaalbare huurwoningen, terwijl op langere termijn mag worden verwacht dat de druk in dit segment plaatselijk niet of minder dan evenredig zal toenemen.

Het aanbod uit de voorraad kan op korte termijn worden bevorderd door senioren te verleiden hun (te groot geworden) eengezinshuis om te ruilen voor een meer geschikte woonvorm. Dit kan naar nieuwbouw zijn of naar een bestaand complex. Alternatief is toch direct voor starters te bouwen. In dat geval is de toekomstwaarde van deze nieuwbouw een punt van aandacht.

## Bijlage 2 Tien punten Regionale Samenwerkingsagenda SRA 2016-2020

In de Regionale Samenwerkingsagenda van de Stadsregio Amsterdam voor 2016-2020 zijn de volgende 10 opgaven opgenomen waarop de gemeenten samenwerken.

### Woningproductie

1. Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snelgroeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
2. Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
3. Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
4. Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

### Betaalbare voorraad

5. Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.
6. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.

Aanvulling bij opgave 5 en 6: Het gaat om te zorgen voor gelijkblijvend aanbod, een gelijkblijvende slaagkans voor de primaire doelgroep en voldoende spreiding van sociale huur, en 5% aanbod aan alternatieven voor de sociale huur.

7. Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.

### Woonruimteverdeling

9. Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. We maken afspraken op hoofdlijnen, maatwerk is mogelijk. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
10. Opgave is om samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Daarbij moet huisvesting van vergunninghouders niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.