



Uitvoeringsagenda Wonen

2015-2019

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Actieprogramma Versnelling en kwaliteit van nieuwbouw	4
3.	Actieprogramma Verbeteren kwaliteit bestaande voorraad	7
4.	Actieprogramma Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid	10
5.	Actieprogramma Wijkontwikkeling	13
6.	Actieprogramma Langer zelfstandig wonen	15
7.	Monitoring	17

1. Inleiding

‘Samen verder met Zaans Mozaïek’ beschrijft onze woonambitie voor de komende jaren. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers in ons beleid. Daarom willen we in de komende jaren een extra impuls geven door middel van deze uitvoeringsagenda.

De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's:

- Versnelling en kwaliteit nieuwbouw;
- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid;
- Wijkontwikkeling;
- Langer zelfstandig wonen.

Een aantal specifieke onderdelen uit deze uitvoeringsagenda vormt de basis voor de prestatieafspraken, die gemeente en woningcorporaties op basis van de nieuwe Woningwet vanaf 2016 met elkaar zullen gaan maken. Ieder actieprogramma krijgt een ambtelijke programmaleider, die verantwoordelijkheid is voor de uitvoering van genoemde actiepunten. De programmaleiders komen zowel uit het Stedelijk als het Maatschappelijk Domein en vormen samen een team dat de onderlinge samenhang en afstemming tussen de actieprogramma's bewaakt. De coördinatie van de uitvoeringsagenda ligt bij het Domein Stedelijke Ontwikkeling. Jaarlijks wordt in aansluiting op de Planning en Control cyclus gerapporteerd over de voortgang. Alle programmaleiders maken op basis van deze uitvoeringsagenda een plan van aanpak, waarbij enkele gedeelde uitgangspunten gelden:

Concreet

Onze visie gaat over ambities, maar de actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die we zetten om die ambities dichterbij te brengen. De actiepunten van de diverse programma's verschillen van elkaar. Met sommige onderwerpen zijn we al langer bezig en daardoor kunnen de acties concreter geformuleerd worden. Andere staan nog in de kinderschoenen en vergen meer voorbereiding en/of onderzoek.

Gefaseerd

We kunnen niet alles tegelijk. De acties die in de deelprogramma's worden genoemd, worden gefaseerd over meerdere jaren in gang gezet. Dit wordt in de plannen van aanpak uitgewerkt. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn.

Gezamenlijk

Geen enkele partij kan de eigen woonopgaven en -ambities alleen aanpakken. De uitvoeringsagenda Wonen is niet alleen van de gemeente. In maart 2015 organiseerden we de Woonalliantiefabriek. Daarin gingen we op zoek naar organisaties en mensen die aan de slag willen met actuele vraagstukken en uitdagingen op het vlak van wonen. De deelnemers werden uitgedaagd om samen met anderen te zoeken naar en te werken aan slimme en doeltreffende oplossingen. De Woonalliantiefabriek heeft kennis en expertise in onze stad bij elkaar gebracht en geleid tot een aantal vervolgafspraken. Deze maken deel uit van deze uitvoeringsagenda. De woonvisie en uitvoeringsagenda zijn ook in nauw overleg met onze belangrijkste woonpartners tot stand gekomen.

Gezamenlijk geldt in dit verband ook binnen de gemeente: over schotten tussen verschillende beleidsterreinen heen denken en doen en dwarsverbanden tot stand brengen.

Innovatief

We kijken naar kansen in plaats van beperkingen en gaan op zoek naar instrumenten die dat mogelijk maken, zoals nieuwe samenwerkingsrelaties, flexibeler omgaan met wet- en regelgeving, en nieuwe vormen van financiering. We doen een appèl op hogere overheden om ons hierbij te ondersteunen.

Vanuit MAAK.Zaanstad kijken we naar woonbehoeften en ambities - en de ruimtelijke vertaling daarvan - op de langere termijn.

Financieel

We zijn ons er van bewust dat we met deze uitvoeringsagenda de lat hoog leggen. Extra menskracht en middelen zijn noodzakelijke randvoorwaarden om de ambities waar te kunnen maken. In de begroting voor 2016 wordt voorgesteld een extra budget uit te trekken voor personeels- en organisatiekosten.

In de komende jaren zullen echter nog meer middelen nodig zijn, vooral om de beoogde versnelling van de woningbouw en de verbetering van de bestaande woningvoorraad te kunnen faciliteren.



2. Actieprogramma Versnelling en kwaliteit van nieuwbouw

De verwachte huishoudensgroei op korte en lange termijn vereist de bouw van minstens 600 woningen per jaar. We houden rekening met doelgroepen die we binnen onze gemeente willen (blijven) huisvesten en met bevorderen van de doorstroming op de Zaanse woningmarkt. Door te sturen op kwaliteit en diversiteit blijft Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad en kunnen we onze positie in de regio versterken.

2.1 In kaart brengen van potentiële woningbouwlocaties

We maken een dynamische kanskaart van de stad met alle ontwikkellocaties (grond en vastgoed), die op korte of middellange termijn in aanmerking komen voor woningbouw. Het gaat niet alleen om bestaande lege plekken en braakliggende terreinen, maar ook om binnenstedelijke bedrijventerreinen die kunnen 'verkleuren' naar wonen of gecombineerd wonen/werken, en leegstaande panden. Om ook in de toekomst door te kunnen gaan met de woningbouwproductie moeten we nadenken over wat er nu al moet gebeuren om die locaties beschikbaar te krijgen. Aan alle locaties wordt informatie gekoppeld over eigenaar, bestemming, belemmeringen / beperkingen,

eerdere plannen, omgevingskenmerken en mogelijk gewenst of vereist woningbouwprogramma. Met zo'n kaart kunnen we actiever sturen op wat we willen, initiatiefnemers sneller verwijzen, of gericht marktpartijen zoeken voor locaties die geschikt zijn voor bijvoorbeeld zelfbouw, nieuwbouw voor senioren, het wat hogere marktsegment of soms juist voor het sociale segment.

2.2 Acquisitie om meer investeerders aan te trekken

We willen laten zien wat er mogelijk is in Zaanstad en ruimte geven aan goede initiatieven. Daarom maken we een plan van aanpak om investeerders aan te trekken en te binden aan de stad. Zo mogelijk gaan

we gericht op zoek naar marktpartijen voor locaties waar we kansen voor specifieke doelgroepen zien. Met een heldere set regels willen we kavels gericht en slagvaardig op de markt zetten. We kunnen niet alles tegelijk. Daarom wijzen we versnellingslocaties aan, waarvan we verwachten dat met beperkte inzet snel resultaat wordt bereikt. Deze zetten we 'in de etalage'.

2.3 Woonalliantiefabriek: Intensievere samenwerking tussen de marktpartijen en de gemeente

Marktpartijen en gemeente willen meer samenwerken. Deze samenwerking is gericht op kennisuitwisseling over vraag en aanbod, beschikbare locaties voor woningbouw en op allianties tussen verschillende bloedgroepen die kunnen leiden tot rendabele business cases. Dit zou via een nieuw platform kunnen of via uitbreiding van het Zaans Bouwplatform. We onderzoeken hoe we meer gebruik kunnen maken van de kennis en professionaliteit van de markt ten aanzien van ruimtelijk beleid en vergunningverlening (kunnen bijvoorbeeld onderdelen in het vergunningsproces door een initiatiefnemer worden overgenomen, zoals bij de uitwerking van bestemmingsplannen). We gaan experimenteren met participatie door een initiatiefnemer verantwoordelijk te maken voor het organiseren van draagvlak voor zijn plan in de buurt.

2.4 Samen werken aan de regionale woningbouwopgave

Zaanstad maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Deze wordt voor een belangrijk deel bepaald door verhuisbewegingen van inwoners tussen de gemeenten van de stadsregio. Voor Zaanstad zijn vooral de verhuisbewegingen met Amsterdam bepalend. Doel van de regionale samenwerking is zorgen voor een evenwichtige regionale woningmarkt (ongedeelde regio) met voldoende omvang, diversiteit en spreiding van het woningaanbod naar prijs, type en kwaliteit om starters en doorstromers te bedienen. Zaanstad blijft zich actief inzetten voor de regionale woonagenda:

- Uitwerking van de in 2014 vastgestelde Intentieverklaring Betaalbare Voorraad;
- Uitvoeren van de Huisvestingswet- en verordening, c.q. de afspraken over woonruimteverdeling en de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen;
- Bevorderen van samenwerking tussen overheden en marktpartijen, regionale afstemming tussen vraag en aanbod, gezamenlijke lobby richting provincie en rijk;
- Monitoren van de regionale woningmarkt: de woningbehoefte, woningbouwcapaciteit (omvang en locatie) en de concrete vraag.

2.5 Stroomlijnen interne werkprocessen

Het moet duidelijk zijn voor een initiatiefnemer waar hij terecht kan met een initiatief en wie op welk moment zijn aanspreekpunt is. Dit voorkomt

shopgedrag. Bij tegenstrijdige belangen willen we sneller keuzes maken en duidelijkheid kunnen bieden. Het proces van vergunningverlening wordt getoetst op onderdelen die vertraging opleveren. Hiervoor moet een verbeterde aanpak komen.

2.6 Loslaten waar mogelijk, sturen waar nodig

Te veel – en soms tegenstrijdige – regels staan snelle ontwikkeling in de weg. De nota 'Project Prioritering: Kiezen is noodzakelijk' heeft de aanzet gegeven om gemeentelijk beleid te kunnen differentiëren. Op die onderwerpen of in die gebieden waar sturing nodig is, moeten we heldere regels hebben. Op locaties of thema's die of minder kwetsbaar zijn of die de markt zelf goed kan oppakken, willen we initiatiefnemers meer ruimte bieden. Op enkele gemeentelijke locaties experimenteren we met het loslaten van ruimtelijke regels (Pilots Ruimte Geven). In navolging van de Leidraad Ruimtelijke Kwaliteit kijken we op welke locaties gericht gestuurd moet worden en waar de programmering vrijgelaten kan worden. De gebiedsindeling (het Kwadrantenmodel) uit de Nota Prioritering vraagt daarom om een verdere verfijning voor wonen.

Sommige woonproducten of locaties (of een combinatie van beide) kunnen niet zonder meer aan de markt overgelaten worden. Sturen op woningbouwprogrammering is niet altijd even makkelijk. Als gemeente hebben we een beperkte invloed en kunnen we een product niet afdwingen. Het is nodig om een goed beeld te hebben waar we kunnen en willen sturen, bijvoorbeeld door gerichte acquisitie, door het maken van kavelpaspoorten, of het opnemen van richtlijnen voor potentiële ontwikkellocaties in bestemmingsplannen.

2.7 Wegnemen van financiële drempels voor investeerders en kopers

We onderzoeken wat voor financiële constructies zinvol en wenselijk zijn om onze ambities op het gebied van nieuwbouw waar te maken. Het kan gaan daarbij gaan om versnelling, realisatie van bepaalde marktsegmenten of extra kwaliteit.

In het verleden heeft de gemeente via regelingen voor Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) gezorgd dat woningen makkelijker verkocht konden worden. Hierdoor werden initiatiefnemers gestimuleerd om sneller met een bouwproject van start te gaan.

Voortaan zetten we de BKZ alleen in specifieke gevallen in, bijvoorbeeld voor een maatschappelijk doel waarin de markt niet zonder meer voorziet. Te denken valt ook aan bijvoorbeeld een gefaseerde betaling bij grondverkoop van de gemeente.

We onderzoeken ook of de grondprijs als instrument een bijdrage kan leveren aan de realisatie van huurwoningen.

2.8 Stimuleren van zelfbouw

Zelfbouw kan in slechte tijden de woningbouw-productie op gang houden, maar is vooral een woonproduct dat we graag aan onze stad willen toevoegen als ultieme vorm van vraaggericht bouwen. In 2014 zijn we via het project Zelfbouw gestart om een deel van de gemeentelijk locatie- en vastgoedportefeuille in de markt te zetten voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het gaat om locaties die geschikt zijn voor wonen, woon-werk-combinaties, woon-zorgcombinaties en werken, en bedoeld zijn voor drie marktsegmenten: bouwen op eigen kavel, klus- of cascobouw of bouwen in groepen. Doel van het project Zelfbouw is: 60 woningen realiseren per jaar. Ook sloop en vervangende nieuwbouw is een waardevolle vorm van particulier initiatief waarmee de woonkwaliteit van de stad wordt verbeterd. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke regelgeving in deze situaties.

2.9 Transformatie van leegstaande panden

We onderzoeken hoeveel leegstand er in Zaanstad is. Aan de hand hiervan bepalen we of we hiermee aan de slag gaan en zo ja wat een passende aanpak is.

2.10 Woningbouwstrategie voor de lange termijn

In het proces van MAAK.Zaanstad wordt ingezoomd op mogelijkheden voor woningbouw op de langere termijn. Het gaat om locaties die nu nog niet beschikbaar zijn, waarbij veel verschillende belangen in het spel zijn. Om nieuwe locaties tot ontwikkeling te kunnen brengen, moet gekeken worden naar milieuhinder en bereikbaarheid en is een financieringsstrategie nodig.



3. Actieprogramma Verbeteren kwaliteit bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad heeft op verschillende plekken in de stad een kwaliteitsimpuls nodig. De basiskwaliteit moet op orde zijn. Dat betekent dat woningen op zijn minst veilig moeten zijn. In vooroorlogse woningen zetten we in op een brede aanpak van particuliere woningverbetering, waarbij energiebesparende maatregelen in combinatie met funderingsherstel worden ingezet.

We willen een aanpak gericht op ondernemerschap en nieuwe allianties. Als gemeente pakken we een actieve rol, niet alleen door de rode loper voor goede initiatieven uit te leggen, maar ook door gericht te investeren.

3.1 Intensiveren aanpak funderingsherstel

Er ligt een funderingsopgave van ruim 8.100 particuliere vooroorlogse woningen. Voor ongeveer een derde hiervan is binnen tien jaar funderingsherstel nodig. Corporatiewoningen en mogelijke risico's bij naoorlogse woningen zijn hierin nog niet meegenomen.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren meer grip op de funderingsproblematiek gekregen, de veiligheid kan beter worden gewaarborgd en werken in de openbare ruimte kunnen gemakkelijker uitgevoerd worden. Als het gaat om verbetering van woonkwaliteit hebben we echter nog te weinig

resultaat geboekt. Het aantal eigenaren dat zijn woning herstelt is lager dan enkele jaren geleden, omdat de hoge kosten als gevolg van de crisis niet voor iedereen op te brengen zijn. Bovendien leidt funderingsherstel niet direct tot verbetering van de opstal.

We gaan door met het faciliteren van funderingsherstel in combinatie met toezicht en handhaving, maar we willen het tempo van herstel verhogen. Daarnaast zetten we in op algehele verbetering van de woonkwaliteit, dus niet alleen aanpak van de fundering maar ook van de woning zelf. Dat betekent:

- Faciliteren in combinatie met toezicht en handhaving: eigenaren op weg helpen via onderzoekssubsidie, informatie en advies, monitoring van zakkingen, risicoanalyses maken en indien nodig eigenaren aanschrijven;
- Samenwerken en lobbyen: we zien de funderingsproblematiek als een gezamenlijk probleem, waarbij eigenaren, bouwers, makelaars, banken, rijksoverheid en gemeente vanuit hun eigen rol kunnen bijdragen aan een oplossing. We blijven de funderingsproblematiek landelijk voor het voetlicht brengen;
- Bewoners bij elkaar brengen: voor eigenaren zijn er kostenvoordelen te behalen door met elkaar op te trekken in het proces van funderingsherstel. Op blokniveau is samenwerking technisch noodzakelijk;
- Combineren door woningen ook energiezuiniger en levensloopbestendiger te maken (zie 3.2 en 6.3);
- Zoeken naar passende vormen van woningverbetering of – als de kosten van herstel niet meer in verhouding staan tot de waarde van de woning – herstructurering (bijvoorbeeld in delen van Krommenie-Oost, Wormerveer-Zuid, omgeving Parkstraat in Koog aan de Zaan en de Rosmolenwijk);
- Onderzoeken van geschikte financieringsinstrumenten: evaluatie van de overeenkomst tussen Zaanstad en Parteon om in de Rosmolenwijk met samen ingebrachte gelden woningen op kleine schaal aan te kopen en op te knappen, de haalbaarheidsstudie om de BKZ bv meer in te zetten voor het verbeteren van de bestaande voorraad, erfpachtconstructie of een landelijke maatregel en de maatwerklening van de SVn;
- Bereid zijn om waar nodig de onrendabele top te financieren. Dit vraagt om extra inzet van middelen (zie 3.2).

3.2 Uitvoeren van de Zaanse Energie Agenda

• Woningbouwcorporaties

Samen met de woningbouwcorporaties werken we aan manieren om investeringen in energiebesparende maatregelen te helpen vergroten en/of te versnellen, en naar mogelijkheden voor grootschaliger verduurzaming van huurwoningen;

- Duurzamere en goedkopere warmte voor huurders: Open en Slim Energienet Zaanstad;
- Duurzamere en goedkopere elektriciteit van zonnepanelen voor huurders via de constructie van een Energy Service Company (ESCO);
- Verkennen en verbeteren van financieringsmogelijkheden voor energiebesparing van corporatiewoningen vanuit fondsen en door regelgeving rondom ESCO's en samenwerking met huurders;
- Faciliteren van samenwerking en kennisuitwisseling tussen de corporaties en ontwikkelende partijen.

Particuliere eigenaren

We stimuleren particuliere eigenaren om te investeren in energiebesparing en duurzame energie. We willen massa en vaart maken door vraag en aanbod te verbinden in combinatie met 'ont-zorgen' van de eigenaar. Doel is: een langere levensduur van de woning, vermindering van energielasten en een betere betaalbaarheid.

In regionaal verband zoeken we naar een juiste mix van maatregelen, die goed aansluit bij verschillende doelgroepen en aanvullend is op wat landelijke organisaties al doen (bijvoorbeeld informatie en bewustwording, stimuleren met subsidieregeling energiezuinige woning, collectieve inkoop van isolatie, de realisatie van voorbeeldwoningen 'nul-op-de-meter' en het financieel ondersteunen van business cases). In vooroorlogse woningen zetten we in op een brede aanpak van particuliere woningverbetering, waarbij energiebesparende maatregelen in combinatie met funderingsherstel worden aangepakt.

Dat betekent:

- Evaluatie en voortzetting subsidieregeling Energiezuinige Woning;
- Informatie- en begeleidingstraject voor verduurzaming VvE-woningen (afhankelijk van subsidietoekenning door de provincie Noord-Holland);
- Uitvoeringsklaar maken van de pilots waarbij funderingsaanpak wordt gecombineerd met nul-op-de-(energie)meter-aanpak (zie financiële maatregelen funderingsherstel);
- **Woonalliantiefabriek:** marktpartijen ontwikkelen met ondersteuning vanuit de gemeente een geïntegreerde aanpak rondom funderingsaanpak en verduurzamen van de opstal; informerende factsheet voor woningeigenaren opstellen over combineren van funderingsaanpak en verduurzamen opstal voor verschillende woningtypen, met overzicht van financiële mogelijkheden;
- Ondersteuning Urgenda-initiatief 100 woningen Nul-op-de-meter in Wormerveer-Noord met informatie en verkenning van financieringsmogelijkheden mede vanuit gemeente Zaanstad;
- Laten uitvoeren van collectieve inkoop actie isolatie, wellicht met aanbod van financieel

arrangement (subsidie en/of gespreid betalen optie);

- Uitbouw van www.DuurzaamBouwloket.nl tot actief platform dat woningeigenaren informeert en vraag en aanbod helpt te verbinden;
- Inzet van de stichting Duurzaam en www.duurzaam.nl voor exposure van Zaanse activiteiten op het gebied van duurzaam bouwen;
- Combineren met voorlichtingsacties, bijvoorbeeld door Energie Cafés, buurtgerichte trajecten, en Duurzame Huizenroutes;
- Deelname aan Urban Learning Project: samen met Amsterdam neemt Zaanstad deel aan dit project dat onderdeel uitmaakt van het Europees programma Horizon 2020. Het heeft als doelstelling om te zorgen voor een meer geïntegreerde energieplanning binnen de eigen organisatie door van elkaar te leren.

Nieuwbouw

We informeren kopers en dagen bouwers uit om nu al hogere energieprestaties te realiseren dan wettelijk is vereist. We werken aan:

- Voorlichting aan en inspiratie van zelfbouwers, professionele bouwers en gemeentelijke projectleiders over energie, financiën en marketing;
- Opname van EPC=0 ambitie in ruimtelijke plannen.

3.3 Afspraken met corporaties over renovatie en herstructurering

In de prestatieafspraken leggen we met de corporaties afspraken vast over kwaliteitsverbetering van de sociale huurwoningen. We zoeken hierbij de verbinding met energiebesparing en wijkontwikkeling.

3.4 Inbraakpreventie via uitvoering van de pilot Veilig Wonen

De gemeente Zaanstad, politie en corporaties werken in de pilot Veilig Wonen nauw samen in de aanpak tegen woninginbraken, door extra aandacht en maatregelen in hotspotgebieden. Veiligheid is een terugkerend thema bij plannen voor onderhoud, renovatie en mutatie. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de communicatie richting bewoners. In de nieuwe pilot Veilig Wonen worden de werkafspraken met diverse corporaties verder uitgewerkt en uitgevoerd.



4. Actieprogramma Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid

Zaanstad heeft in principe voldoende sociale huur- en koopwoningen om huishoudens met een inkomen tot modaal te huisvesten, maar niet iedereen zit op een (financieel) passende plek. Omdat huurwoningen maar mondjesmaat vrijkomen, moeten nieuwe woningzoekenden lang wachten. We zijn zuinig op onze betaalbare voorraad huurwoningen. Mensen met een inkomen tot modaal en ook de laagste inkomensgroepen willen we een goed perspectief op de woningmarkt bieden. De meest kwetsbare groepen worden ontzien en er is ruimte voor maatwerkoplossingen. Energiebesparing is onderdeel van het woonlastenbeleid. Betaalbaarheid gaat boven kwaliteit: een (tijdelijk) lagere woontechnische kwaliteit is acceptabel als dit een lagere huurprijs betekent. Onze wens tot betere benutting door flexibiliteit en doorstroming sluit aan bij de Intentieverklaring Betaalbare Voorraad die regionale woonpartners in 2014 hebben ondertekend.

4.1 Maatregelen voor betere benutting van de sociale woningvoorraad

- **Woonalliantiefabriek: Meer mogelijkheden voor delen van woonruimte, zowel in de vrije sector als in de sociale huursector**

In de particuliere huursector is het soms al mogelijk om als huurder samen met één of twee vrienden een woning te huren, via het zogeheten Friends-contract. Ook corporaties kunnen hun vrije sectorwoningen op die manier verhuren. Rochdale gaat hiermee ook in Zaanstad starten. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld jongeren, GGZ-cliënten en statushouders. We kijken ook in regionaal verband wat passende mogelijkheden voor Zaanstad zijn.

- **Woonvormen met tijdelijke en/of flexibele contracten aanbieden**

Veel gemeenten in de regio werken met tijdelijke contracten die gekoppeld zijn aan de toewijzing van jongerenwoningen. Zaanstad heeft deze contractvorm nog niet en we willen daarom onderzoeken of flexibele woonvormen kunnen helpen om bijvoorbeeld starters meer kans te bieden. Maar ook voor andere groepen en op andere manieren is meer flexibiliteit in te bouwen.

- **Woonalliantiefabriek: Intensiveren maatwerkbenadering**

De ervaring van Zaanse corporaties leert dat een persoonlijke benadering en goede voorlichting senioren over de streep kan helpen om naar een passender woning te verhuizen. Parteon, ZVH, RIBW, HOZ en gemeente onderzoeken samen of deze aanpak wordt voortgezet en uitgebreid naar meer doelgroepen.

- **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Met de inwerkingtreding van de huursombenadering vanaf 2016 komt de mogelijkheid voor een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging te vervallen. We staan positief tegenover mogelijk nieuwe wettelijke mogelijkheden om bovenmodale inkomensgroepen in een sociale huurwoning een extra huurverhoging op te leggen, bijvoorbeeld via een vijfjaarlijkse inkomensstoets.

- **Illegale verhuur tegengaan**

Door bestrijding van illegale verhuur komt woonruimte beschikbaar voor mensen op de wachtlijst. Gemeente, corporaties en politie geven uitvoering aan het vernieuwde convenant Woonwijis.

- **Labeling van woningen voor ouderen toetsen op nut en noodzaak**

We zien de belangstelling voor dit soort woningen onder ouderen terug lopen. In dat geval is het beter om deze woningen aan een andere of bredere

doelgroep aan te bieden.

- **Woonalliantiefabriek: Ruimte bieden voor 'financiële doorstroming'**

Door verkoop aan zittende huurders komt investeringsvermogen beschikbaar, bijvoorbeeld voor de realisatie van nieuwe sociale woonruimte.

4.2 Prestatieafspraken met corporaties over omvang sociale woningvoorraad

- **Bodemafpraak over het aantal sociale huurwoningen (tot € 711)**

Uitgangspunten:

- De verhouding tussen omvang van de sociale voorraad en het aantal huishoudens tot modaal is in evenwicht.
- In 2019 zijn er minstens 25.100 corporatiewoningen met een sociale huur.

Zaanstad wil mensen met een inkomen tot modaal een goed perspectief op de woningmarkt bieden. We willen de verhouding tussen de omvang van de sociale voorraad (inclusief sociale huurwoningen van beleggers/particulieren en sociale koop) en de omvang van de groep mensen die hierop is aangewezen (mensen met een inkomen tot modaal) in evenwicht houden. Op dit moment is er een kleine overmaat aan beschikbare woningen (29.600 woningen ten opzichte van 28.000 huishoudens).

Corporaties spelen een belangrijke rol in het handhaven van dit evenwicht. Zaanstad telde per 1 januari 2014 25.100 corporatiewoningen met een sociale huurprijs (< € 711). We streven ernaar dit aantal gelijk te houden en niet verder te laten dalen. Ook andere marktpartijen dragen bij aan een goed evenwicht tussen vraag en aanbod binnen de sociale huur- en koopsector.

- **Afspraak over het jaarlijkse woningaanbod met een betaalbare huur (tot € 618)**

Uitgangspunt:

- Geen verslechtering van de kansen op een woning voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens ten opzichte van andere inkomensgroepen.

Vanaf 2016 moeten corporaties bij nieuwe verhuringen scherper toetsen op inkomen. Lage inkomensgroepen (de primaire doelgroep) moeten voor 95% woningen toegewezen krijgen in de betaalbare voorraad. De corporaties moeten zorgen voor voldoende aanbod voor deze groep. De passendheidstoets verbetert de betaalbaarheid voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar vermindert wel de kans op een woning.

In de afgelopen jaren konden nog veel mensen met een laag inkomen verhuizen naar een woning met een huurprijs tussen de € 600 en € 700. Dit is niet meer mogelijk.

We vragen de corporaties om hun voorraad- en huurprijsbeleid af te stemmen op de nieuwe regelgeving. We volgen jaarlijks hoe de vraag zich ontwikkelt en wat de slagingspercentages van de verschillende inkomensgroepen zijn. Zo nodig moeten we onze doelstellingen aanpassen.

- **Terughoudendheid met extra tijdelijke verruiming voor modale groepen**

De inkomensgrens voor een sociale huurwoning wordt tijdelijk (voor vijf jaar) door het Rijk verruimd. In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 34.000 toe te wijzen, komt er daarmee nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 34.000 en € 38.000 euro. We vragen de corporaties om terughoudend te zijn met de toepassing van deze tijdelijke verruiming en deze alleen te benutten voor groepen huishoudens die dit op basis van hun financiële situatie het meest nodig hebben, zoals eenverdieners met kinderen.

- **Zittende huurders met te hoge woonlasten ontzien**

Huurprijzen zouden wat ons betreft moeten kunnen meebewegen met onverwachte inkomenschommelingen. Zolang dit niet mogelijk is, willen we voorkomen dat zittende huurders te maken krijgen met extreem hoge woonlasten en daardoor in problemen komen; bijvoorbeeld door kwetsbare huishoudens te ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging, of door huren niet boven de aftoppings- of vrije sectorgrens te laten stijgen voor mensen met lage inkomens. We volgen de Amsterdamse pilot Flexibel Huren nauwlettend en bekijken op basis van de evaluatie wat passende mogelijkheden voor Zaanstad zijn. Ook de huursombenadering die vanaf 2016 wordt ingevoerd biedt ruimte voor meer flexibiliteit. We vragen de corporaties om maximaal in te zetten op instrumenten die flexibilisering mogelijk maken.

4.3 Maatwerkoplossingen voor mensen met financiële problemen

We zien armoede toenemen. De stijgende woon- maar ook energielasten vormen een stukje van de puzzel. We kijken hoe we als gemeente inwoners beter kunnen bereiken en beter kunnen aansluiten op hun vraag. Daarnaast proberen we met onze inkomens- en minimaregelingen en voorzieningen Zaanse huishoudens bestaanszekerheid te geven en mogelijkheid tot participatie. We ontwikkelen 'maatwerk voor minima' en zetten in op preventie

en vroegsignalering. Een belangrijke rol is weggelegd voor de Sociaal Wijkteams. Hier wordt gekeken naar zowel zorg en ondersteuning als het bieden van bestaanszekerheid, zoals huisvesting. Een goede afstemming en samenwerking met corporaties en het Sociaal Medisch Team is daarbij heel belangrijk. Toch is niet altijd te voorkomen dat inwoners in schulden geraken. De gemeente zoekt samen met maatschappelijke en commerciële partners naar een nieuwe schuldenaanpak. Gemeente en corporaties hebben begin 2015 een convenant afgesloten om gedwongen uitzetting vanwege huurachterstand te voorkomen. Op landelijk niveau werken we binnen het armoedebeleid aan het doorbreken van regel- en financieringsystemen die elkaar in de weg zitten. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om uitgaven te beperken, zoals beperking van het energiegebruik (zie 3.2).

4.4 Uitwerking Intentieverklaring Betaalbare Voorraad en Regionale Huisvestingsverordening

Behoud van voldoende voorraad sociale huurwoningen en evenwichtige spreiding is wat ons betreft een regionale verantwoordelijkheid. In de Intentieverklaring Betaalbare Voorraad (2014) hebben de partners in de regio dit met elkaar onderstreept. Samen met onze regionale partners gaan we vanaf 2016 verder met de uitwerking van deze intenties. De nieuwe regionale huisvestingsverordening geeft vorm en inhoud aan een rechtvaardige en transparante woonruimteverdeling.

4.5 Bevorderen van doorstroming via nieuwbouw

Door versnelling van de nieuwbouw in het midden-segment (huur en koop) komt er een groter en aantrekkelijker aanbod beschikbaar voor mensen die vanuit een sociale huurwoning willen verhuizen.



5. Actieprogramma Wijkontwikkeling

We werken samen met andere partijen aan een nieuwe manier van wijkontwikkeling. Wonen draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod naar eigendom, type en prijs. Hiermee willen we te eenzijdige bevolkingssamenstelling voorkomen en mensen die dat willen de gelegenheid bieden om een wooncarrière in hun eigen omgeving te maken.

5.1 Russische Buurt als pilot voor wijkvernieuwing 2.0

De Russische buurt staat model voor het uitvinden van een nieuwe aanpak 'wijkvernieuwing 2.0'. Het is een buurt met twee gezichten. We zien woningen die gebrekkig zijn onderhouden, woningen met funderingsproblemen met eigenaren die geen geld voor herstel hebben, onderverhuur aan mensen die weinig binding met de wijk hebben. Op straat is er overlast door afval en drankgebruik. Maar we zien ook volop kansen. Buurtbewoners die activiteiten willen organiseren om de leefbaarheid te verbeteren. De buurt heeft aantrekkingskracht op jonge bewoners. Er zijn toeristische trekpleisters (blauwe huis van Monet en het Czaar Peterhuis), en er zijn prachtige plekken en panden die met een redelijke investering de buurt als geheel opknappen. Hoe kun

je in zo'n gebied de wijkvernieuwing op een heel andere manier toch op gang helpen? Hoe bereik je de particuliere eigenaren en ontstaat er beweging?

Dat betekent:

- Netwerken, netwerken organiseren, en uitdragen en communiceren ('100 mede-investeerders vinden');
- Top 10 'rotte kiezen'-panden: gecoördineerd aanpakken met 'stok' (gecoördineerde handhaving) en 'wortel' (nieuwe investeerders);
- **Woonalliantiefabriek:** Gemeente en ontwikkelaar gaan samen – op basis van een shortlist in samenwerking met bewoners - in gesprek met een aantal eigenaren van beeldbepalende panden met een slechte uitstraling;

- Een gecombineerde aanpak van funderingsherstel en energiematregelen (zie ook 3.2);
- Verbetering circulatie en bewegwijzering voor voetgangers en fietsers;
- **Woonalliantiefabriek:** Samen met bewoners en partijen plekken in de buurt activeren, programmeren en steeds blijven verbeteren ('place making'), te beginnen bij Het Krimp en directe omgeving;
- Beter handhaven in gezamenlijke teams;
- Veiligheid op straat verbeteren;
- Aandacht voor cultuurhistorische kwaliteit (betere plinten en Zaanse ambachten).

5.2 Wooncarrières in de wijk mogelijk maken door sturen op een gedifferentieerd woning-aanbod

We zetten in op een bandbreedte van 15% tot 50% sociale huur per wijk, waarbij we zoeken naar een passend geografisch schaalniveau. Daarbij gaan we nu uit van de indeling in 11 wijken zoals de Sociaal Wijkteams hanteren: Assendelft/Westzaan, Krommenie, Wormerveer, Oud Zaandijk/Koog aan de Zaan, Zaandam-Noord/Kogerveldwijk, Nieuw West/Westerkoog/Rooswijk, Zaandam-West/Oude Haven, Pelders-Hoornseveld, Poelenburg, Rosmolenwijk, Zaandam-Zuid. Verkoopplannen van corporaties toetsen we aan dit criterium. In eenzijdige wijken met veel huurwoningen streven we naar meer menging, bijvoorbeeld door nieuwbouw (soms in combinatie met sloop), aanpassingen van bestaande woningen en verkoop van (sociale) huurwoningen.

5.3 Leefbaarheid verbeteren door passend toewijzen

Door de invoering van de Huisvestingswet vervalt de basis waarop gemeente en corporaties via de woonruimteverdeling kunnen sturen op leefbaarheid (convenant Passend Aanbieden). We vragen corporaties het passend toewijzen op privaatrechtelijke grond voort te zetten.



6. Actieprogramma Langer zelfstandig wonen

Samen met de partners in de stad creëren we de randvoorwaarden waaronder langer zelfstandig wonen mogelijk is. Dat doen we door te zorgen voor een passend woningaanbod in een geschikte woonomgeving, met als het nodig is een goede aansluiting op intramuraal wonen. We zoeken naar een nieuwe balans tussen maatschappij, markt en overheid en naar samenwerking die ook over de grenzen van onze eigen 'hokjes' heen gaat. De transformatie binnen het maatschappelijk domein moet ook zijn weerslag krijgen in het fysieke domein. Hoewel met name het faciliteren van de vergrijzing een opgave van lange adem is, willen we concrete en zichtbare stappen zetten. Drie opgaven staan centraal: vergrijzing, kwetsbare groepen en vervangende woonruimte.

Dat betekent:

6.1 Goed inzicht in vraag en aanbod

- **Analyse van behoefte in relatie tot aanbod**

We brengen samen met stakeholders in beeld wat de behoefte en het aanbod is aan woningen, zowel voor ouderen (al dan niet met een zorgvraag) als voor kwetsbare groepen, en zowel stedelijk als per wijk. We kijken ook naar de intramurale planning van het zorgkantoor. Zo'n analyse biedt houvast

om onze regierol op het gebied van wonen, zorg en welzijn gestalte te geven.

- **Kansenkaart nieuwbouw voor senioren**

We brengen nieuwbouwlocaties die bij uitstek geschikt zijn voor senioren in beeld op en zoeken daar gericht marktpartijen bij die een passend product op die plek willen ontwikkelen (zie ook onder 2.1).

- **(Regionale) toekomstvisie beschermd wonen**
Voor het deel beschermd wonen waarvoor de gemeente verantwoordelijk wordt, geldt een overgangstermijn van vijf jaar. Voor de langere termijn stellen we een toekomstvisie voor beschermd wonen op. Gelet op de centrumgemeente-functie die Zaanstad mogelijk heeft voor de Zaanstreek, doen we dit in regionaal verband.

6.2 Langer zelfstandig blijven wonen

- **Benutten mogelijkheden op de particuliere markt**
We stimuleren dat mensen die dat willen en kunnen, op de particuliere markt oplossingen kunnen vinden op het gebied van langer thuis wonen, onder meer via het convenant Vitaal Thuis (een soort keurmerk voor producten en diensten).
- **Bewustwording van woningaanpassing: Comfortabel wonen 2.0**
Via het project Comfortabel Wonen worden senioren bewust gemaakt van hun huidige woon-situatie en wat voor aanpassingen mogelijk zijn om hun woning geschikter en comfortabeler te maken. We vervolgen en verbreden het project door het opnieuw onder de aandacht te brengen en nieuwe organisaties te betrekken, zoals ondernemers en de zorgverzekeraar. Ook wordt de marketing beter ingericht op specifieke groepen senioren.
- **Met de corporaties afspraken maken over woningaanpassingen**
Levensloopbestendig maken van woningen en wooncomplexen is een van de onderwerpen in de prestatieafspraken met corporaties.
- **Maatwerkbenadering senioren corporaties**
We vragen corporaties hun maatwerkbenadering om senioren te stimuleren te verhuizen naar een passender woning te vervolgen (zie onder 4.1).

6.3 Wijkgerichte aanpak

- **Wijk van de Toekomst**
Samen met de gemeente Haarlemmermeer en onder begeleiding van Platform31 stellen we een aantal mogelijke scenario's op voor 'De Wijk van de Toekomst'. Deze vertalen we naar acties voor de gemeente in de komende jaren.
- **Proeftuin gerichte preventie**
We starten in samenwerking met een aantal stakeholders en het ministerie van VWS een proeftuin gerichte preventie. De proeftuin vindt plaats in een nader te bepalen wijk, en richt zich op het terugdringen van eenzaamheid onder ouderen door het versterken van de regie op het eigen leven. Inzet is dat dit leidt tot meer welbevinden, een betere gezondheid en langer thuis kunnen blijven wonen.

- **Regierol nieuwe invulling vrijkomend zorgvastgoed**

Door sluiting van zorgvoorzieningen zoals verzorgingshuizen komt vastgoed beschikbaar. De gemeente brengt partijen bij elkaar om te kijken of een nieuwe invulling met een sluitende business case mogelijk is. Eventuele belemmeringen in regelgeving, ruimtelijk of anderszins, nemen we weg.

6.4 Stimuleren van nieuwe woonvormen

- **Nieuwe woonvormen**
We verlenen medewerking aan haalbaarheidsonderzoeken voor nieuwe woonvormen, zoals het Thuishuis. Ook staan we open voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, en kijken we of daar belemmeringen zijn in bijvoorbeeld regelgeving die we kunnen wegnemen (zie ook 2.8).
- **Woonalliantiefabriek: kennisuitwisseling**
We bieden steun aan de allianties die tot stand zijn gekomen tijdens de Woonalliantiefabriek: organisaties van particulieren/senioren die voorlichting geven over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, architecten die laten zien dat levensloopbestendig bouwen ook bij kleine betaalbare woningen mogelijk is, marktpartijen (een ontwikkelaar en een bedrijf in IT-oplossingen) die onderzoeken hoe ze aan langer thuis wonen kunnen bijdragen, en enkele zorgaanbieders die samen met corporaties onderzoeken of er combinaties van woonvormen voor specifieke doelgroepen mogelijk zijn.
- **Mantelzorgwoningen faciliteren**
Zowel via de woonruimteverdeling (urgentieregeling in Huisvestingsverordening) als via nieuwbouw pakken we dit op. In G32-verband nemen we het voortouw om de mogelijkheden voor het faciliteren van mantelzorgwoningen in beeld te brengen.

6.5 Vervangende woonruimte

- **Doorstroom-woningen**
We zorgen dat er een aantal tijdelijke 'doorstroom-woningen' beschikbaar is met zo nodig begeleiding. We maken werkafspraken tussen Vangnet, Sociaal Wijkteams/Jugdteams en Sociaal Medisch Team over de toeleiding, en over het signaleren of het aanbod aansluit bij de behoefte en wat de effecten zijn - bijvoorbeeld op de zelfredzaamheid van de betrokken bewoners.



7. Monitoring

Via marktpartijen komt veel informatie over de woningmarkt beschikbaar, zoals verkoopcijfers over koopwoningen van makelaars, gegevens via Woningnet en nieuwe informatiesystemen over energielabels.

Dat neemt niet weg dat we als gemeente op specifieke deelonderwerpen zelf moeten zorgen voor goede sturingsinformatie. Dat geldt vooral voor de kansentaart (nieuwbouwmonitor), waarin zowel voor acquisitie, sturing op kwantitatieve en kwalitatieve beleidsdoelstellingen en evaluatie goede informatie nodig is.

Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt worden in regionaal verband gemonitord (SRA, PWNR). Specifieke Zaanse onderwerpen rondom monitoring van de sociale huurmarkt worden gekoppeld aan de prestatieafspraken die we met de corporaties zullen maken.

Ook goed zicht op de woningvraag in de vorm van woonwensenonderzoek is belangrijk. We maken hiervoor gebruik van het grootschalige regionale onderzoek Wonen in de Amsterdamse Regio (WIRA), dat in 2013 is gestart en iedere twee jaar wordt geactualiseerd.



gemeente Zaanstad

Domein Stedelijke Ontwikkeling, team Visie

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075

www.zaanstad.nl