



Wonen Zaanstreek Waterland

Raadsleden regio, 25 sept 2019

Inhoud

- ▶ Over de regionale samenwerking
- ▶ Opgave 1: woningtekort dichten
- ▶ Opgave 2: zorgen voor passend woningtype
- ▶ Opgave 3: zorgen voor een gedifferentieerd programma + doorstroming
- ▶ Woondeal

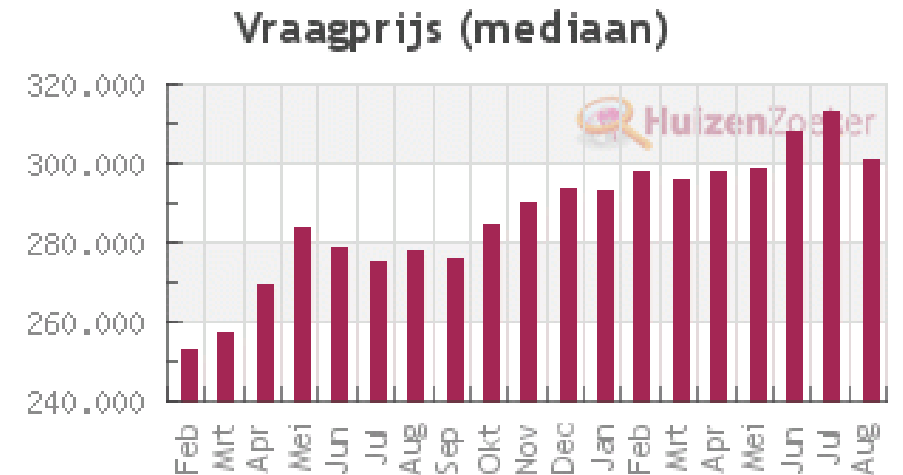
Regionale samenwerking

- ▶ Netwerk samenwerking
 - ▶ MRA-niveau: accent op versnelling en kwaliteit nieuwbouw en betaalbaarheid
 - ▶ RAP-regio (het oude SRA): woonruimteverdeling, uitvoering actieprogramma provincie
 - ▶ Zaanstreek-Waterlandniveau, praktische samenwerking,
- ▶ Vrijwillig maar niet vrijblijvend; ieder behoudt zijn eigen identiteit, maar de optelsom moet wel kloppen

Opgave 1: woningtekort dichten

Situatie:

- ▶ Spanning op de woningmarkt
- ▶ Te weinig aanbod in alle segmenten
- ▶ Wachttijden starters voor sociale huurwoningen > 10 jaar
- ▶ Stijgende prijzen in de koopsector, opgelopen naar gemiddeld € 3.155 per m²
- ▶ Naast de bestaande spanning op de woningmarkt groeit de woningbehoefte met ruim 20.000 tot 2035
- ▶ Daarnaast neemt de druk vanuit Amsterdam sterk toe

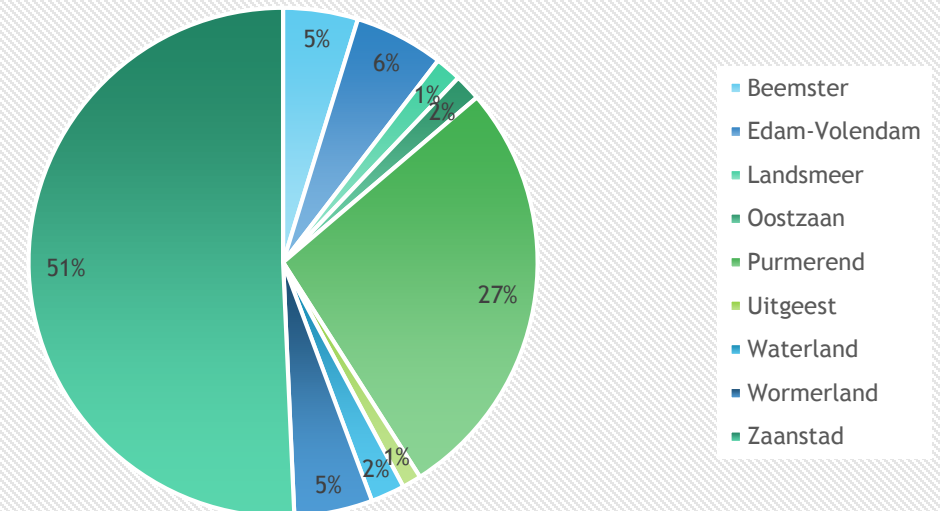


Wat we doen: bouwen!

- ▶ Ambitie: 30.000 nieuwe woningen in periode tot 2035
- ▶ Waarvan 20.000 om huishoudensgroei Zaanstreek-Waterland op te vangen en 10.000 om regio te bedienen
- ▶ Genoeg ruimte voor plannen: plek voor 42.000 woningen, waarvan ongeveer de helft status actief en 17% planologisch hard (ruim 7.200 woningen)
- ▶ Veel locaties binnenstedelijk en bij OV knooppunten (Zaandam, Purmerend, inbreiding dorpen)
- ▶ Aantal buitenstedelijke locaties op verlanglijst (o.a Lange Weeren en Purmer Zuid Zuid)



Plan capaciteit per gemeente



Voorbeelden grote bouwlocaties

- ▶ Waterland: Galgenriet
- ▶ Zaanstad: top 16 projecten
- ▶ Landsmeer: Breekoever
- ▶ Purmerend: Kop West

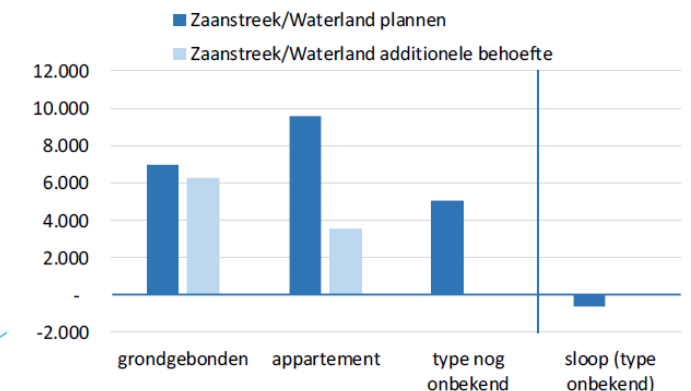


Opgave 2: zorgen voor passend woningtype

Situatie:

- ▶ Woningvoorraad bestaat voor tweederde uit grondgebonden woningen en een derde appartementen
- ▶ Ook de woningvraag ligt in die verhouding
- ▶ De nieuwbouwplannen zijn juist voor tweederde gericht op appartementen
- ▶ Zaanstreek-Waterland is van oorsprong een regio voor betaalbaar wonen voor gezinnen, maar ruim wonen wordt al snel te duur
- ▶ Er zijn veel gezinnen in de middelbare leeftijd, de regio vergrijsst. Er komen kleine huishoudens bij: geen nieuwe maar in meerderheid senioren die al ergens wonen en de laagbouw ‘bezet houden’

Plancapaciteit versus behoefte (2018-2025)



Wat we doen: gemengd bouwprogramma gericht op verschillende doelgroepen

- ▶ Zaanstreek-Waterland biedt mooie locaties voor suburbaan, grondgebonden wonen (Beemster, Edam-Volendam, Zaanstad-Noord, uitbreiding randen Purmerend)
- ▶ Tweederde van het bouwprogramma is gestapeld. De bouw van appartementen is deels gericht op vergrijzende bevolking (o.a. voormalige groeikernstatus Purmerend) en deels op de woningvraag van jonge woningzoekenden
- ▶ Een compact, gestapelde programma past ook bij locaties die beschikbaar zijn (binnenstedelijk, bij stations, centrummilieu en inbreiding in dorpen)
- ▶ Dilemma: wat gaan modale gezinnen die ruimte zoeken doen? Lukt het om deze doelgroep te behouden/aan te trekken met stedelijke laagbouw of ruime appartementen?

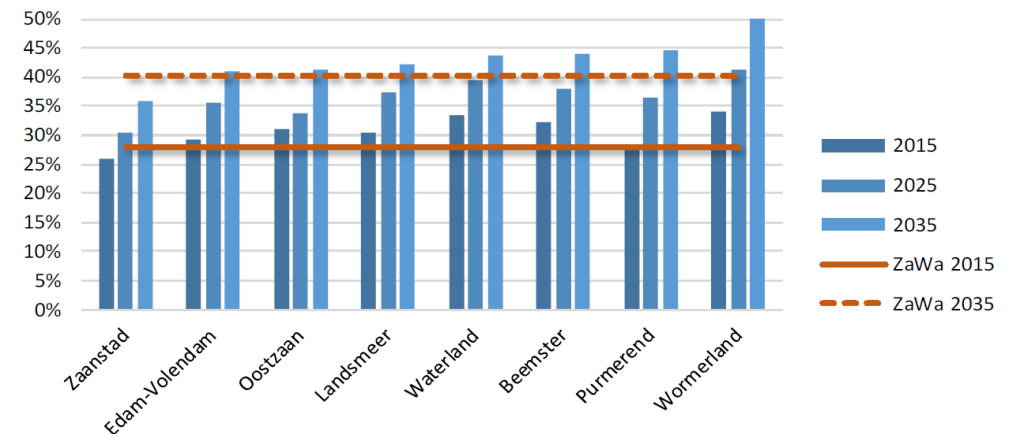


Wat we doen: project om doorstroming senioren te stimuleren

- ▶ Naast passend aanbod voor senioren willen we met extra maatregelen de doorstroming van senioren uit de laagbouw stimuleren, bv. via:
 - > goed overzicht van het woningaanbod
 - > persoonlijke benadering en ontzorgen van senioren
 - > financiële prikkel
- ▶ Focus op sociale huur en samenwerking met corporaties
- ▶ Financiering: budget regionale samenwerking en (hopelijk) subsidie Woonfonds provincie



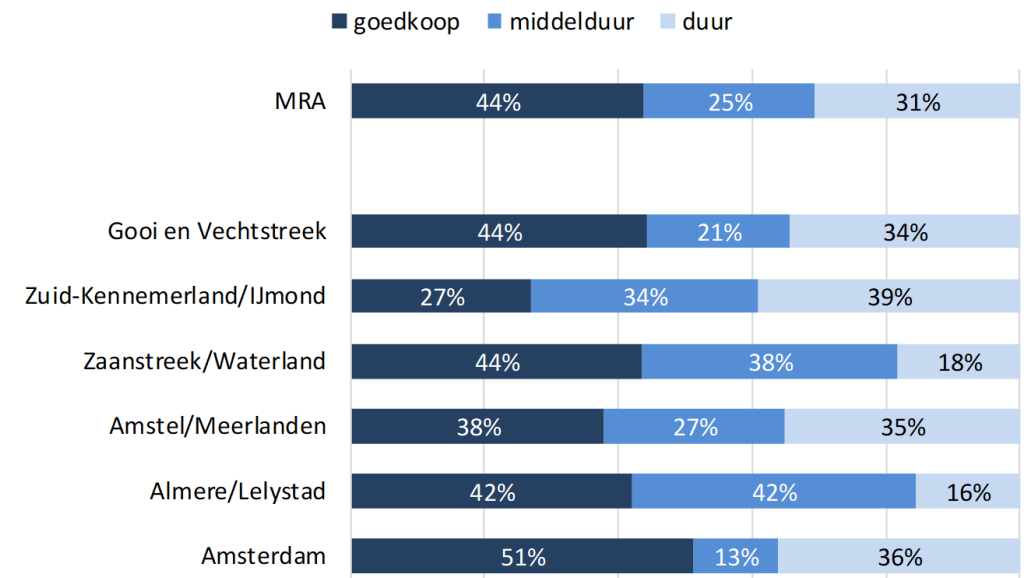
Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder in Zaanstreek-Waterland (bron: prognose Provincie Noord-Holland)



Opgave 3: zorgen voor een gedifferentieerd programma

Situatie:

- ▶ Woningvoorraad: accent op sociale huur (34%) en koop tot € 250.000 (41%)
- ▶ Beperkt aanbod middeldure huur
- ▶ Groei woningbehoefte is gericht op goedkoop (gemiddeld MRA) en middelduur (hoger dan MRA)



Wat we doen: bouw sociale huur en koop en sturing middeldure huur

- ▶ Alle gemeenten nemen aandeel sociale huur en/of koop op in plannen
 - ▶ Verschilt per gemeente en project, maar meestal 20-30%
 - ▶ Zaanstad en Purmerend zijn sinds nieuwe coalitie aan het bijsturen van maatwerk per project naar minimaal 30% sociale huur voor (grotere) projecten
 - ▶ Inzet van specifieke constructies om koopstarters een betaalbaar aanbod te bieden: Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ), startersleningen
 - ▶ Ook middeldure huur geprogrammeerd, met sturing op prijs, kwaliteit en instandhouding
-
- ▶ Dilemma's:
 - > Evenwichtige verdeling sociale huur in MRA van belang
 - > (nog) geen goed zicht op de voorraadontwikkeling in de sociale huur
 - > Sociale koop: hoe hou je het bereikbaar voor de doelgroep?



Woondeal MRA met ministerie BZK

20 verschillende onderwerpen, 70 afspraken

▶ Bestaande voorraad, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid

- ▶ Kostenstapeling toekomstbestendig maken van particuliere koopwoningen
- ▶ Investeringscapaciteit corporaties
- ▶ Noodknop en aandeel WOZ
- ▶ Wijken met ernstige leefbaarheid extra geld
- ▶ Flexibeler regelgeving, meer instrumenten tegen malafide verhuur
- ▶ Zorg, ouderenhuisvesting, wooncoaches, borgstelling voor leningen

Woondeal MRA met ministerie BZK

20 verschillende onderwerpen, 70 afspraken

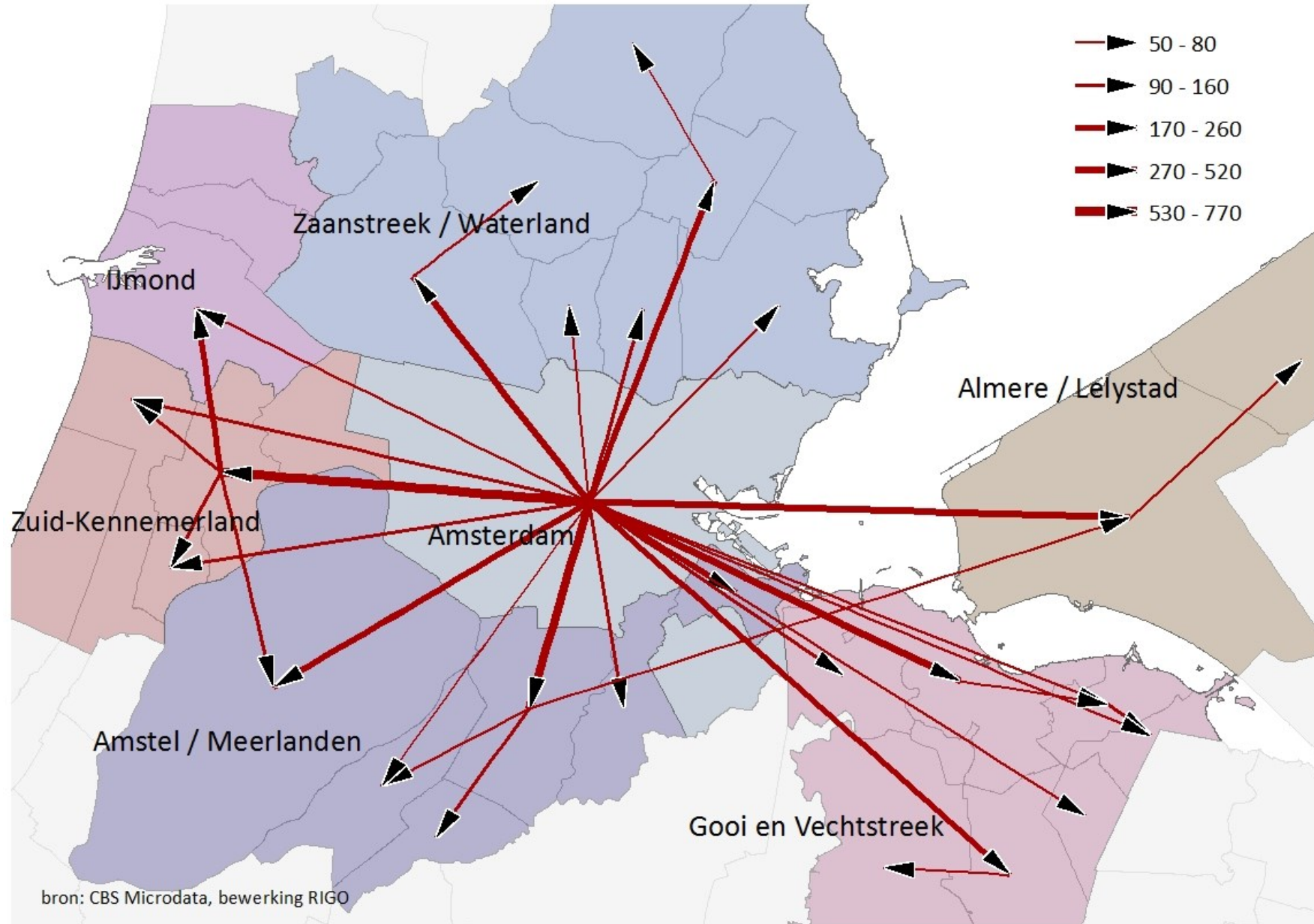
▶ Woningbouw en gebiedsontwikkeling

- ▶ 15.000 woningen per jaar gemiddeld in de periode 2018-2025
- ▶ 3000 tijdelijke woningen
- ▶ Circulair bouwen
- ▶ Versnellingsopgave: Sleutelgebieden, extra geld, en kennis, MIRT, bereikbaarheid
- ▶ Voorfinanciering mogelijk bij Rijk voor transformatiegebieden

VRAGEN

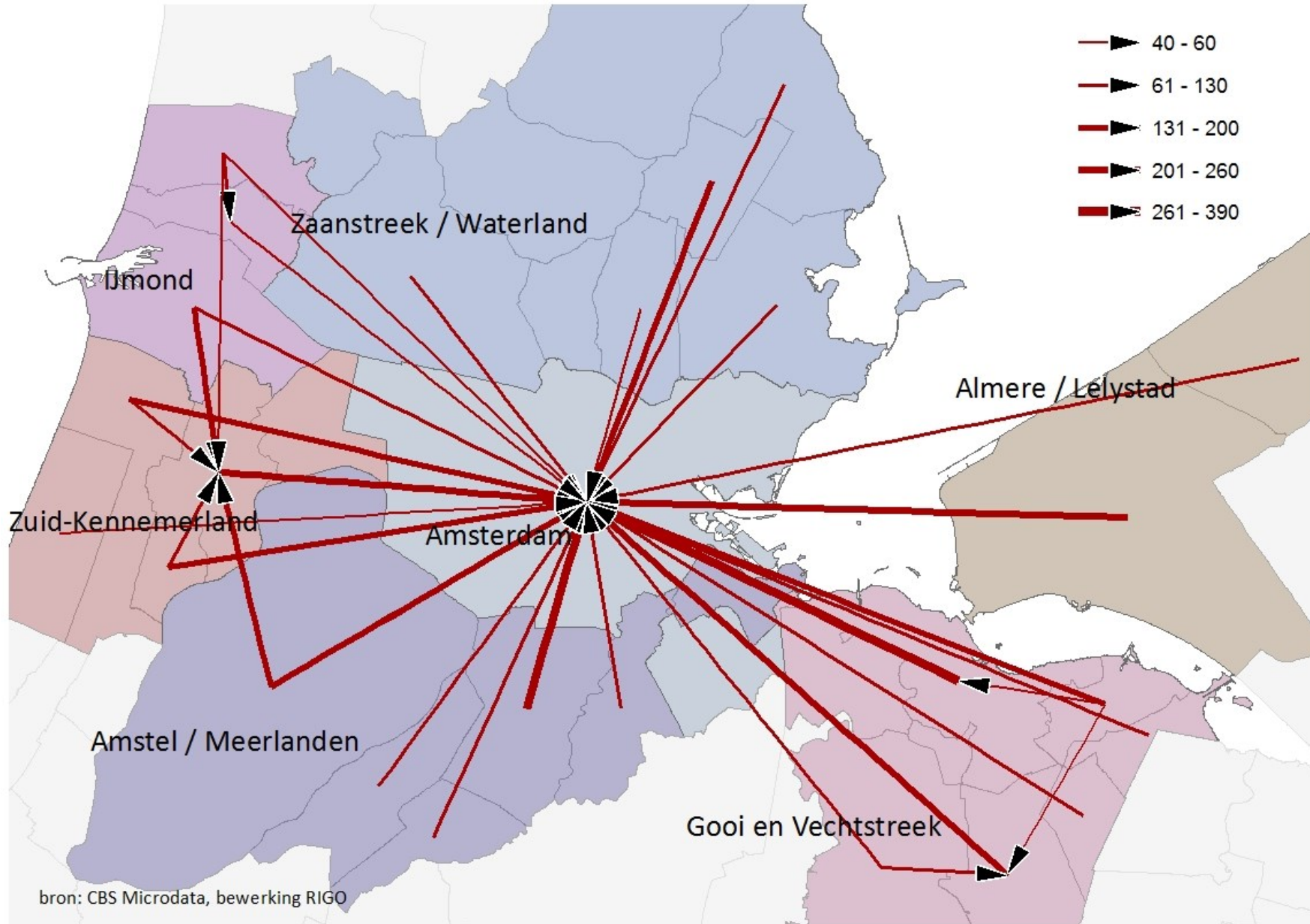


Saldo verhuisstromen 2016/17: gezinnen



Saldo minimaal 50.

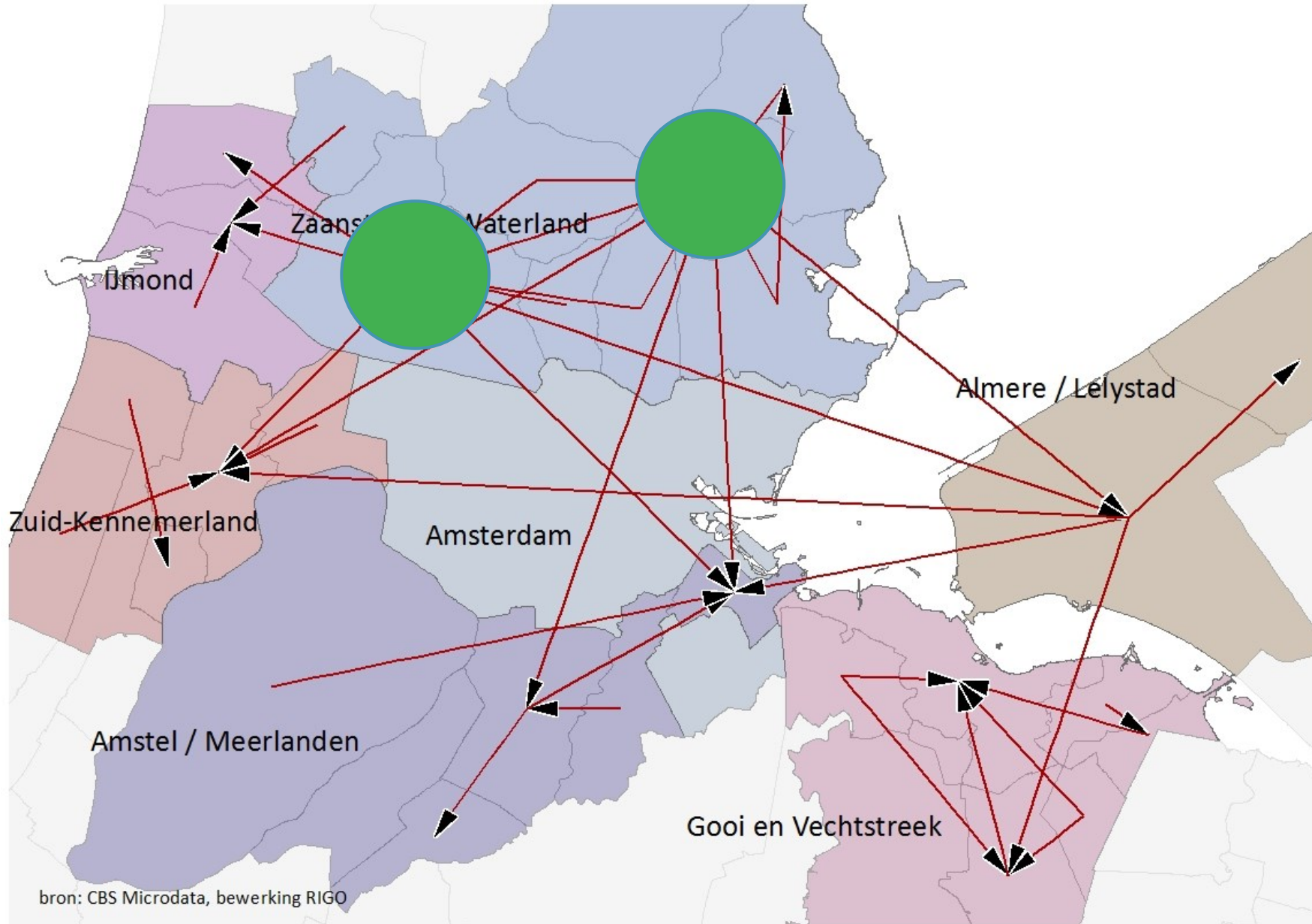
Saldo verhuisstromen 2016/17: starters



Starters zijn uit het
ouderlijk huis
verhuisde kinderen.

Saldo minimaal 40.

Saldo verhuisstromen 2016/17: starters



Starters zijn uit het
ouderlijk huis
verhuisde kinderen.

Saldo kleiner dan 40,
exclusief bestemming
Amsterdam.