

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Actualisatie woonvisie 2024 en Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de Voortgangsrapportage 2023 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2023.
2. Akkoord te gaan met de Woonvisie Metselen aan het Zaans Mozaïek; actualisatie 2024 inhoudende een herbevestiging van de doelen:
 - a. Stevig inzetten op woonkwaliteit om Zaanstad een vitale positie te geven.
 - b. Binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie.
 - c. Inzetten op een gevarieerd en breed woningaanbod, sturing op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
 - d. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
 - e. Randvoorwaarden creëren om zelfstandig gaan en blijven wonen van groepen als ouderen, jongeren en aandachtsgroepen te versterken.
 - f. Duurzaamheid in te zetten als norm en kans voor kwaliteitsverbetering van de voorraad en nieuwbouw.
3. Akkoord te gaan met de Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028 inhoudende uitgangspunten en acties van de vijf actieprogramma's:
 - a. Voldoende en de juiste woningen: nieuwbouwambitie van 9.800 duurzame en toekomstbestendige woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan minstens 60% betaalbare woningen onderverdeeld in de helft sociale huur en de helft middeldure huur of koop
 - b. Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad: tempo maken met verduurzaming, herstel van 150 funderingen van particuliere woningen per jaar en stapeling van problemen aanpakken door een samenhangende aanpak
 - c. Betaalbare voorraad en benutting: groei van de sociale huurvoorraad met ruimte voor vernieuwing, betaalbare woonlasten door versterking van de samenwerking voor mensen met financiële problemen, passende instroom, betere doorstromingen en optimale benutting van woningen.
 - d. Wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk: een gedifferentieerd woningaanbod in buurten en wijken met passende voorzieningen en ruimte voor werk en groen, leefbaarheid en woonkwaliteit in kwetsbare en dreigend kwetsbare wijken vergroten en in overige wijken behouden, tegengaan van woonoverlast, woonfraude en ondermijning.
 - e. Ouderen, jongeren en aandachtsgroepen: een groter en gevarieerd aanbod voor senioren op de juiste plek, senioren stimuleren om door te stromen, nieuwe woonvormen stimuleren, grotere kansen voor jongeren, actualisatie van de woonzorgopgave en opstellen van een integraal woonzorgplan.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is referendabel en daarmee treedt dit besluit niet eerder in werking dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Zaanstad heeft de woonvisie en de uitvoeringsagenda wonen geactualiseerd. We blijven inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid

en veiligheid in alle Zaanse wijken. We willen voldoende en passende woningen voor zowel huidige als toekomstige inwoners.

Nadat de afgelopen jaren veel nieuwbouwplannen verder zijn ontwikkeld, is het nu tijd om vergevorderde plannen daadwerkelijk te realiseren, zodat meer mensen een geschikte woning kunnen vinden, doorstroming op gang komt en jongeren en starters in Zaanstad kunnen blijven wonen. De huidige marktsituatie vraagt daarbij om sturen op mijlpalen en wendbaarheid. Daarbij moet er evenwicht zijn tussen doorpakken op de woningbouwrealisatie en het realiseren van woon- en leefkwaliteit op langere termijn. Dit ook vanuit het besef dat Zaanstad zich wil doorontwikkelen tot een gemengde woon-werkstad, wat meer vraagt dan de bouw van woningen.

We zetten in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor allerlei inkomensgroepen, met minstens 60% betaalbare woningen. Daarin past ook ons streven naar een groei van de sociale huurwoningenvoorraad, die ook nodig is om allerlei aandachtsgroepen woonruimte te kunnen bieden. Aanvullend daarop zetten we in op een betere benutting en bescherming van de bestaande voorraad door stimulering van doorstroming. Onze ambitie is om daarbij nieuwe instrumenten als opkoopbescherming en het stimuleren van hospitaerverhuur in te zetten.

We zorgen voor heldere kaders voor de woonprogrammering voor verschillende groepen woningzoekenden, zoals mensen met een laag of middeninkomen of senioren, en voor woningen die duurzaam en levensloopbestendig zijn.

Meer woonkwaliteit betekent ook noodzakelijke verbetering van de bestaande woningvoorraad. Om onze klimaatambitie te behalen en energiearmoede tegen te gaan maken we tempo met de verduurzaming van de bestaande voorraad. Samen met andere partijen werken we aan een kwaliteitsslag op meerdere fronten tegelijk.

Ook in kwetsbare wijken zorgen we voor een gedifferentieerd woningaanbod, met passende voorzieningen en ruimte voor werk en groen. We werken op verschillende manieren aan het tegengaan van overlast en woonfraude, waarbij de focus ligt op Zaandam Oost.

We willen het mogelijk maken dat mensen die zorg of begeleiding nodig hebben zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Daarom werken we aan een groter en gevarieerd woningaanbod voor senioren. De kansen voor jongeren vergroten we door een pakket maatregelen gericht op betaalbare nieuwbouw, woonruimteverdeling en betere benutting van de bestaande voorraad.

Aanleiding

De woonvisie Metselen aan het Zaanse Mozaïek en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma wonen 2019-2024 gaven de afgelopen jaren richting aan de uitvoering van onze woonambities. Uit de Voortgangsrapportage 2023 blijkt dat we met veel punten aan de slag zijn gegaan en resultaat hebben geboekt, maar ook dat de situatie op de woningmarkt nog steeds knelt, de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad een lange termijnopgave is en er nieuwe uitdagingen zijn vanuit energiearmoede, veranderingen in de zorg en op het vlak van leefbaarheid. Daarnaast neemt het Rijk meer regie op het wonen in de vorm van een Nationale Woon- en Bouwagenda met zes onderliggende programma's, waarbij de uitvoering aan gemeenten is.

Veel ambities uit 2019 zijn nog steeds geldend. De gewijzigde omstandigheden, nieuwe uitdagingen en wettelijke vereisten vragen echter ook om een actualisering van beleid en aanpak. In de lijn van het coalitieakkoord 'Slagen maken' ligt het accent hierbij op een nieuwe uitvoeringsagenda. Hierin zijn nieuwe uitgangspunten en acties opgenomen, maar deels is het ook een bundeling van eerdere collegebesluiten (bijvoorbeeld over woonprogrammering of het plan van aanpak energiearmoede) of raadsbesluiten (bijvoorbeeld het plan van aanpak Werken aan woonkwaliteit 2023-2026, het Klimaatakkoord en het Woonwagendebeleidsplan). De woonvisie zelf is aangepast in de geest van de concept ontwerp Omgevingsvisie 2040. Actueel woonbeleid is nodig om voor de periode 2024-2028 nieuwe afspraken met corporaties en huurdersorganisaties te maken. Samen met onze woonpartners willen we vormgeven aan het realiseren van onze ambities.

Beoogd resultaat

Een actuele, integrale en uitvoeringsgerichte visie en aanpak die:

- aansluit op de strategische opgaven van de stad,

- uitnodigend is en duidelijkheid biedt naar iedereen die wil bouwen en investeren in de stad,
- de basis legt voor nieuwe meerjarenafspraken van de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties.

Kader

- Woningwet
- Huisvestingswet
- Nationale Woon- en Bouwagenda en de programma's Woningbouw, Betaalbaar wonen, Een thuis voor iedereen, Wonen en zorg voor ouderen, Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving, Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid
- Woondeal MRA-BZK (2023/885)
- Plan van aanpak 2023 – 2026 Werken aan woningkwaliteit (735198)
- Zaans Klimaatakkoord 2.0 (2022/21970)

Argumenten en afwegingen

Metselen aan het Zaans Mozaïek; actualisatie woonvisie 2024

In 2019 is een woonvisie gericht op de lange termijn vastgesteld: Metselen aan het Zaans Mozaïek. De tekst van de visie is enigszins aangepast aan actuele ontwikkelingen. De lange termijn doelen zijn niet gewijzigd en blijven:

- a. Stevig inzetten op woonkwaliteit om Zaanstad een vitale positie te geven.
- b. Binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie.
- c. Inzetten op een gevarieerd en breed woningaanbod, sturing op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- d. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
- e. Randvoorwaarden creëren om zelfstandig gaan en blijven wonen van groepen als ouderen, jongeren en aandachtsgroepen te versterken.
- f. Duurzaamheid in te zetten als norm en kans voor kwaliteitsverbetering van de voorraad en nieuwbouw.

Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028

De uitvoeringsagenda is verdeeld in vijf actieprogramma's, die deels met elkaar in verbinding staan of overlappen. In elk actieplan staat benoemd welke ontwikkelingen we zien, wat we willen bereiken en welke acties we daarvoor inzetten. Hieronder lichten we de acties uit de uitvoeringsagenda toe.

1. Actieprogramma voldoende en de juiste woningen bouwen

De afgelopen jaren is er hard aan getrokken om er voor te zorgen dat de gemeente genoeg plancapaciteit heeft om de ambitieuze woningbouwaantallen te halen. Met als resultaat dat er voor 17.000 woningen aan plannen ligt, waarvan de helft hard is: er is een anterieure overeenkomst gesloten of een bestemmingsplan vastgesteld. De uitdaging voor de komende jaren is om die harde plannen tot uitvoering te laten komen. In deze onzekere markt werken we aan de realisatie van onze ambitie, waarbij actief sturen op mijlpalen en wendbaarheid sleutelbegrippen zijn.

Voldoende woningen

Van plannen naar uitvoering: de Woondeal betekent een ambitie van gemiddeld bijna 1.100 nieuwe woningen per jaar. We willen realistisch programmeren en verwachtingen aangeven in bandbreedtes. Door het aanscherpen van startnotities, waarbij verschillende ambities met financiële impact worden afgewogen, scheppen we meer duidelijkheid aan de voorkant. De voortgang van projecten wordt actief gemonitord en er wordt halfjaarlijks gerapporteerd. Met

de woningcorporaties zijn er planningsoverleggen, overleg met andere marktpartijen wordt vormgegeven.

Creatief en flexibel programmeren: we hanteren kaders voor het woonprogramma en de kwaliteit, maar zijn op verschillende manieren wendbaar als projecten dreigen vast te lopen. In samenwerking met stakeholders zetten we binnen de planvoorraad in op kansrijkheid van projecten. Gezien de prioritering die nodig is geven we voorrang aan projecten met veel woningen en veel betaalbare woningen, met name sociale huur. Dit omdat de productie en voorraadontwikkeling van dit segment de laatste jaren is achtergebleven.

Inzet op randvoorwaarden en regelgeving: we doen, onder voorbehoud van eigen cofinanciering, uitvoerbaarheid en prioritering, een beroep op subsidiemogelijkheden en trekken in regionaal verband richting het Rijk op om randvoorwaarden voor nieuwbouw te verbeteren. Via parkeerbeleid, grondbeleid en participatie werken we aan randvoorwaarden waarop we als gemeente zelf invloed hebben.

De juiste woningen

We zetten in op realisatie van gedifferentieerde programma's met versterking van het middensegment. Sinds 2019 sturen we op minimaal 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. Deze inzet houden we vast. Daaraan wordt de ambitie om het aandeel middensegment te verhogen naar minstens 30% toegevoegd (was: 10% voor lage middeninkomens). Dit kan zowel huur (< € 1053) als koop (< € 355.000) zijn. Ook bij kleine projecten tot 20 woningen gaan we voorwaarden aan betaalbaarheid stellen, nl. minstens 30% betaalbaar (sociale huur, middenhuur of middenkoop). Zolang de wetgeving voor middenhuur nog niet is vastgesteld, geven we richtlijnen mee voor de maximale huurprijs, huurprijsstijging, minimale oppervlakte en minimale exploitatietermijn. We zetten onze inzet op het realiseren van woningen voor startende kopers in de vorm van BKZ starterswoning voort.

Nu door de marktontwikkelingen de haalbaarheid van plannen onder druk komt te staan, wordt de oplossing gemakkelijk gezocht in het terugbrengen van het aantal vierkante meter per woning of minder betaalbare woningen in een plan. Kleine woningen zijn een goed aanbod voor jongeren, starters en sommige aandachtsgroepen en kunnen op geschikte locaties een aanvulling zijn, maar we moeten voorkomen dat er overal te veel kleine woningen komen. We letten er op dat de programmering van woningtypes en grootten passen bij locatie en woonmilieu. We bewaken dat de nieuw te bouwen woningen niet te klein worden en houden tegelijkertijd de businesscase in het oog. Voor sociale en middeldure huurwoningen gaan we uitgangspunten publiekrechtelijk vastleggen.

Duurzaam en toekomstbestendig

We geven kaders mee om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige wonen.

Energiezuinig: conform Bouwbesluit bouwen we de komende jaren steeds energiezuiniger. Op eigen gronden sturen we aan op Parisproof bouwen conform onze doelstelling in 2040 klimaat neutraal te zijn.

Circulair: we stimuleren marktpartijen in de bouw tot gebruik van zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen en bestaande materialen te hergebruiken en sturen aan op minstens 20% van de nieuwbouw constructief biobased (houtbouw) te bouwen.

Klimaatadaptief: voor elk ruimtelijk plan geldt het uitvoeren van een klimaatstresstest en het hanteren van het Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw van de MRA als uitgangspunt.

Natuurvriendelijk: aan bouwers en architecten gaan we richtlijnen over natuurvriendelijk bouwen in de vorm van een puntensysteem meegeven.

Levensloopbestendig: voor nieuwbouw gelden de Zaanse richtlijnen voor aanpasbaar bouwen.

2. Actieprogramma verbeteren kwaliteit bestaande voorraad

Tempo maken met verduurzaming

Om tot aardgasvrije oplossingen te komen werken we aan vervolgstappen die in de Transitievisiewarmte zijn gedefinieerd: het transitiegereed maken van alle woningen en voor de startwijken het uitwerken van warmtebronnen, het opstellen van wijkuitvoeringsplannen en een groeistrategie voor de warmtenetten. Via voorlichting, advies en collectieve inkoopacties stimuleren we eigenaren om hun woning alvast aardgasvrij-klaar te maken. Bewoners willen we verder ontzorgen via adviezen op maat. Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verduurzaming van de sociale voorraad, gericht op de landelijke afspraken dat er in 2028 geen woningen met slechte energielabels meer zijn.

Stimuleren van funderingsherstel

De ambitie hiervoor is vastgelegd op het herstel van 150 particuliere woningen per jaar, via informatieverstrekking, monitoring, subsidies en lening, ontzorgen en indien nodig handhaven.

Integrale aanpak Programma Volkshuisvestingsfonds Zaanstad Oost

Een van de acht programma's in het Programma Volkshuisvestingsfonds Zaanstad Oost is gericht op het verbeteren van woningen met slechte energielabels. Het is een gebiedsgerichte aanpak van 'gespikkelde' buurten met corporatiewoningen en particuliere woningen. Een ander programma is gericht op het faciliteren en stimuleren van renovatie of sloop/nieuwbouw van particuliere woningen met funderingsproblemen.

Levenloopbestendig

We stimuleren eigenaren van koop- en huurwoningen en van complexen waar veel senioren wonen om hun woningen geschikt te maken voor het langer zelfstandig wonen.

3. Actieprogramma betaalbare voorraad en benutting

Groei voorraad sociale huur en monitoring aanbod van betaalbare woningen

Zaanstad telt begin 2023 24.900 sociale huurwoningen van woningcorporaties, 36% van de totale voorraad. Voor de periode 2023-2028 maken we een nieuwe voorraadafspraken, gericht op groei om de wachtlijsten te verminderen, maar ook met ruimte voor vernieuwing. Op basis van de huidige plancapaciteit formuleren we een netto groeiambitie van 500 tot 700 woningen tot januari 2028. Daarbij weten we dat, gezien lopende bouwprojecten en sloop, die groei op zijn vroegst vanaf 2025 in gang wordt gezet. We accepteren dat de voorraad tijdelijk kan dalen als gevolg van sloop- en nieuwbouw. Liberalisatie, zoals in Poelenburg-Peldersveld, en verkoop gaan hand in hand met de nieuwproductie van sociale huurwoningen. Halfjaarlijks bespreken we met de corporaties de voortgang van de plannen, inclusief de mogelijkheden om bij te sturen als de groeidoelstelling niet wordt gehaald.

We vragen de woningcorporaties om hun voorraad- en huurprijsbeleid zodanig in te richten dat het woningaanbod met een huurprijs tot € 575 op peil blijft, zoals landelijk is afgesproken. We volgen jaarlijks hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen.

Versterken samenwerking rond betaalbare woonlasten

Met de woningcorporaties voeren we het covenant voorkomen huurachterstanden en huisuitzettingen uit. Door goede communicatie en mogelijk ondersteund door technische oplossingen zorgen we ervoor dat mensen de regelingen waarvoor zij in aanmerking komen maximaal gebruiken. We bouwen gezamenlijk aan een groter netwerk van professionals en vrijwilligers om mensen te ondersteunen. Indien nodig worden maatwerkoplossingen gezocht voor huurders met een ontoereikend budget.

Via de plannen van aanpak Energiearmoede zetten we maatregelen in om inwoners in energiearmoede op korte termijn te helpen met het verlagen van hun energierekening. Concrete acties daarbij zijn onder meer de inzet van de fixbrigade en energiecoaches en het beschikbaar stellen van waardebonnen voor energiebesparende producten.

Iedereen op de goede plek en betere benutting

Evenwichtige woonruimteverdeling

Jaarlijks zijn er op dit moment zo'n 1.300 sociale huurwoningen te verdelen. Het verdeelsysteem is begin 2023 gewijzigd, waarbij de kansen voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning zijn vergroot. In regionaal verband bekijken we wat de effecten zijn. Allerlei urgent woningzoekenden hebben woonruimte nodig, zoals mensen die uitstromen uit een instelling, statushouders en stadsvernieuwingsurgenten. We vinden het belangrijk dat kwetsbare mensen een dak boven hun hoofd hebben en willen onze verantwoordelijkheid hierin nemen. We verwachten dat ook andere gemeenten in de regio dit doen. In afwachting van landelijk beleid gaan we vooralsnog uit van minimaal 15% toewijzingen aan wettelijke bepaalde (urgente) aandachtsgroepen. Om de druk van stadsvernieuwingsurgenten te spreiden, vragen we de woningcorporaties om goede fasering van hun herstructureringsplannen. We blijven aandacht houden voor een balans tussen urgente en andere woningzoekenden.

Passende instroom en beter doorstroom

We vragen de corporaties om een divers palet aan instrumenten te blijven inzetten om de instroom van huurders goed te regelen en doorstroming te bevorderen. De gemeente faciliteert en zorgt indien nodig voor passende regelgeving. Het gaat o.a. om maximaal inzetten van de 50% voorrangruimte voor mensen met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente of regio, evaluatie en verdere besluiten over structureel inbedden van de doorstroomregeling senioren, de pilot beroepsgroepen en afspraken over de uitstroom uit instellingen en het verlenen van voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten bij toewijzing van middeldure huurwoningen en verkoop van corporatiehuurwoningen.

Optimale benutting woningvoorraad

We voeren de regels voor kamerverhuur, woningsplitsing en toeristische verhuur uit en scherpen n.a.v. de signalen over afnemende leefbaarheid in Zaandam Oost de regels aan. De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw zetten we voort. Om het opkopen van bestaande woningen voor verhuur te ontmoedigen hebben we de ambitie om de opkoopbescherming in te voeren. We stimuleren gereguleerde vormen van woningdelen en hospitaerverhuur.

4. Actieprogramma wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk

Gedifferentieerd woningaanbod met passende voorzieningen en ruimte voor groen

De woningbouw biedt kansen om kwaliteit aan wijken toe te voegen en voor een divers aanbod per wijk te zorgen. Niet iedere wijk of buurt hoeft het zelfde aanbod te hebben. Via normen en richtlijnen voor sociale en middeldure woningen naar projectgrootte dragen bouwprojecten bij aan kansengelijkheid. We houden bij de advisering op projectniveau steeds oog voor de perspectieven op gebiedsniveau. In gebiedsontwikkeling is naast het toevoegen van woningen ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, voor bedrijven en groen nodig.

Aanpak Poelenburg/Peldersveld, Zaandam Oost en overige wijken

Het Pact Poelenburg en de Visie fijn wonen worden uitgevoerd. De laatste is gericht op nieuwbouw van 1.000 woningen en een daling van het aandeel sociale huurwoningen van ruim 60% naar 40% in 2040.

In 2025 worden de effecten van de specifieke toewijzingsregels op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geëvalueerd, waarna besloten wordt over het vervolg. We doen een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke uitbreiding van het werkingsgebied van de huisvestingsvergunning naar Zaandam Oost.

Op basis van de Leefbaarometer en andere signalen volgen we de ontwikkelingen in overige wijken. We zorgen voor een gedeeld beeld met samenwerkende partners en maken afspraken op wijk- en stadsniveau.

Tegengaan woonoverlast, woonfraude en ondermijning

Het team wijkgerichte overlast gaat zijn activiteiten uitbreiden naar heel Zaandam Oost. De gemeentelijke aanpak op complexe woonlast door individuele bewoners wordt in overleg met partners nader ingevuld en geborgd in een nieuw convenant. Het toezicht en de handhaving op kamerverhuur en woningsplitsing wordt geïntensiveerd. De Bibob-toets is onderdeel van het proces van de vergunningaanvraag en –verleningen. Vanuit de Wet goed verhuurderschap wordt een meldpunt ingericht waar huurders en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. We onderzoeken de noodzaak van een centrale registratiesysteem om klachten over verschillende vormen van overlast te kunnen monitoren en er goed opvolging aan te geven.

5. Actieprogramma ouderen, jongeren en aandachtsgroepen

Ouderen

Rondom het woonbeleid voor senioren zetten we de komende jaren in op:

- *Bouwen en verbouwen*: we herijken onze woonzorgopgave, bevorderen nieuwbouw op geschikte plekken en geven aandacht aan woningaanpassingen en verbouw;
- *Doorstroming*: we bevorderen dat mensen in een passende woning oud kunnen worden en ondersteunen dat door financiële prikkels, vernieuwing van woninglabeling en toewijzingsbeleid;
- *Nieuwe woonvormen*: we besteden zowel bij nieuwbouw als in bestaande complexen aandacht aan de sociale component en het faciliteren van gezamenlijke ondersteuning, zoals door middel van ‘hospitahuur’ en de inzet van wooncirkels.

Jongeren

We willen starters zoals Zaanse jongeren een beter perspectief bieden. Dat doen we op de volgende manieren:

- *Bouwen*: inzet op meer nieuwbouw, minstens 60% betaalbaar bouwen, in beeld brengen van kansrijke locaties voor jongerenhuisvesting, minimaal laten meegroeien van het aantal gelabelde jongerenwoningen, stimuleren van BKZ Starterswoningen, bouwen van flexwoningen en concepten van woningdelen op geschikte nieuwbouwlocaties opnemen.
- *Verdelen*: evaluatie van de effecten van het nieuwe verdeelsysteem dat gericht is op grotere kansen voor jongeren, behoud wachttijd bij een tijdelijk huurcontract en extra startpunten.
- *Betere benutting*; stimuleren hospitaverhuur, ruimte houden voor particuliere kamerverhuur en woningsplitsing, woningcorporaties de ruimte bieden voor kleinschalige toevoegingen van betaalbare woonruimte zoals via optoppen.
- *Informatie*: goede informatie geven over stappen die jongeren kunnen zetten om aan woonruimte te komen.

Aandachtsgroepen

Het rijk benoemt een aantal aandachtsgroepen die een plek moeten krijgen in een woonzorgplan. Alle aandachtsgroepen moeten in beeld worden gebracht. Via een breed instrumentarium gericht op wonen, zorg en welzijn wordt in de woonzorgbehoefte van deze verschillende groepen voorzien. Uitwerking vindt plaats in het woonzorgplan.

Voor wettelijk urgente groepen die betaalbare woonruimte nodig hebben zetten we in op nieuwbouw van betaalbare woningen en passende instroom, doorstroom en betere benutting zoals in actieprogramma 1 en 3 weergegeven. Daarnaast zetten we in op het realiseren van een kleinschalige woonvoorziening voor jeugd en doen we onderzoek naar het realiseren van een plek in de stad waar notoire overlastgevers kunnen wonen zonder dat de burens er last van hebben. We stemmen af en werken samen met regiogemeenten over gezamenlijk behoefteonderzoek, afspraken over uitwisseling van doelgroepen en lobby richting het Rijk.

Wat betreft overige groepen die onderdeel vormen van het woonzorgplan:

Woonwagengebruikers: we voeren het Zaanse woonwagengebruik uit en richten ons daarbij op verbetering van de brandveiligheid op drie locaties en het zoeken naar een locatie ter vervanging van de locatie Zaanderhorn.

Studenten: het programma hiervoor is gelijk aan dat van jongeren. Op een kleinschalige manier kunnen we enige ruimte aan studenten bieden, ook bijvoorbeeld om onze MBO-opleidingen nog aantrekkelijker te maken. We verkennen met de regio de mogelijkheden voor het bieden van grootschalige studentenhuisvesting, die ook deels voor buitenlandse studenten van Amsterdamse instellingen bestemd zou zijn.

Arbeidsmigranten: verspreid over de stad zijn er drie locaties voor arbeidsmigranten met in totaal zo'n 400 short stay bedden. We zien een tendens dat huizen in de wijk worden opgekocht waarin tijdelijk kamers worden verhuurd. Dit heeft invloed op de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Omdat deze arbeidsmigranten maar kort in Zaanstad wonen, is er weinig zicht op deze groep. We doen onderzoek naar de omvang en woonbehoefte van deze groep doen en zetten woonmaatregelen in die bijdragen aan verbetering van de leefbaarheid (zie actieprogramma 4).

Draagvlak

- Over de nieuwbouwambitie is eerder in het kader van de Woondeal met marktpartijen gesproken over de haalbaarheid. De grote bouwopgave wordt niet door de gemeente zelf gerealiseerd. We zijn daarom met de marktpartijen in gesprek om goed actueel inzicht te hebben in de voortgang en eventuele belemmeringen, en om in overleg te bepalen wat er nodig is en waar de prioriteiten in de inzet moeten liggen.
- In de uitvoeringsagenda wonen hebben verschillende aanbevelingen uit het Burgerakkoord Wonen Zaanstreek-Waterland een plek gekregen, zoals doorstroming van senioren, meer kansen voor jongeren en groen wonen.
- De concept uitvoeringsagenda is besproken in het beleidsoverleg met de woningcorporaties. Gesprekken over uitwerking vinden plaats in het kader van de nieuwe samenwerkingsafspraken. De groei van de sociale huurwoningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Bijsturen als de voorraadontwikkeling achterblijft (door bijv. verhogen tempo nieuwbouw, verminderen verkopen), is daarbij ook onderwerp van gesprek. Corporaties vragen de gemeente om de voortgang van nieuwbouwprojecten te faciliteren via een sociale grondprijs, aangepaste parkeernorm en voldoende personele capaciteit.
- Ook is de concept uitvoeringsagenda besproken met het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ). Het HoZ vraagt zich af of het lukt het middensegment nieuwbouw kwalitatief aantrekkelijk genoeg te maken om naar door te stromen. Zorgen zijn er over de betaalbaarheid van het wonen, in het bijzonder ook over de positie van lage middeninkomens. Het HoZ constateert dat de afspraken over groei van de sociale voorraad de afgelopen jaren niet zijn gehaald, dat de grens van de 'badkuip' is bereikt en geeft aan dat groei de komende jaren een vereiste is om op de grote vraag naar huurwoningen in te spelen. Het HoZ ziet creatieve oplossingen om meer woonruimte voor jongeren, ook in combinatie met senioren, te bieden, bijvoorbeeld door het

splitsen van grote woningen en via woningdelen. Afgesproken is om met elkaar verder te onderzoeken hoe het HoZ een rol zou kunnen spelen in het geven van een stem aan woningzoekenden bij nieuwbouwontwikkelingen en met elkaar in gesprek te aan over woonlasten van verschillende inkomensgroepen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De marktomstandigheden voor nieuwbouw zijn recent minder gunstig geworden. Nieuwbouw is duurder door stijging van prijzen van bouwmaterialen en lonen, er is een tekort aan arbeidskrachten en de hypotheekrente is gestegen waardoor koop minder goed bereikbaar is. Met deze agenda spelen we vanuit het wonen in op transities die gaande zijn op het gebied van zorg en energie en op landelijke beleid vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's.

Financiële consequenties

Voor zover nu te overzien wordt de uitvoering van het woonbeleid vanuit verschillende programma's (verstedelijking, duurzaamheid, gezondheid) en subsidies gedekt. Het vaststellen van de woonvisie Metselen aan het Zaans Mozaïek, actualisatie 2024 en de bijbehorende uitvoeringsagenda heeft daarom op dit moment geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Sinds 1 januari 2022 zijn gemeenten op grond van de Woningwet verplicht een woonvisie te hebben. In die visie beschrijft de gemeenteraad wat ze wil op het brede terrein van het wonen. Een woonvisie is vormvrij en bestrijkt een termijn van maximaal over vijf. Een actuele woonvisie is noodzakelijk omdat woningcorporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. Het vormt de basis waarop het college afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties maakt.

Zodra de voorliggende woonvisie en uitvoeringsagenda zijn vastgesteld, kunnen ook de nieuwe samenwerkingsafspraken voor de komende periode worden afgerond en worden ze voor een zienswijze aan de raad voorgelegd. De termijn van de huidige samenwerkingsovereenkomst wordt verlengd tot aan het moment dat de nieuwe overeenkomst is vastgesteld.

Het Rijk neemt meer regie op het wonen in de vorm van een Nationale Woon- en Bouwagenda met zes onderliggende programma's en juridische verankering in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Voorstel van deze wet is dat de woonvisie vanuit de Woningwet wordt overgeheveld naar de Omgevingswet en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma omvat de onderwerpen: woningbouw en woonprogrammering, balans in de woningvoorraad, woonbehoefte van aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. De voorliggende Zaanse woonvisie en uitvoeringsagenda spelen hierop in.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie:

Communicatie vindt plaats via een persbericht naar gebruikelijke kanalen.

Proces:

Uitvoering vindt plaats via ambtelijke programmaleiders die verantwoordelijk zijn voor de vijf actieprogramma's. Coördinatie valt onder de opgave Verstedelijking.

Personele gevolgen:

Niet van toepassing.

Evaluatiemoment(en):

Via tussentijdse voortgangsrapportages en afhankelijk van het onderwerp wordt voortgang en evaluatie in diverse monitorrapportages opgenomen.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Kennis te nemen van de Voortgangsrapportage 2023 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2023.
2. Akkoord te gaan met de Woonvisie Metselen aan het Zaans Mozaïek; actualisatie 2024 inhoudende een herbevestiging van de doelen:
 - a. Stevig inzetten op woonkwaliteit om Zaanstad een vitale positie te geven.
 - b. Binnen helders kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie.
 - c. Inzetten op een gevarieerd en breed woningaanbod, sturing op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
 - d. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
 - e. Randvoorwaarden creëren om zelfstandig gaan en blijven wonen van groepen als ouderen, jongeren en aandachtsgroepen te versterken.
 - f. Duurzaamheid in te zetten als norm en kans voor kwaliteitsverbetering van de voorraad en nieuwbouw.
3. Akkoord te gaan met de Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028 inhoudende uitgangspunten en acties van de vijf actieprogramma's:
 - a. Voldoende en de juiste woningen: nieuwbouwambitie van 9.800 duurzame en toekomstbestendige woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan minstens 60% betaalbare woningen onderverdeeld in de helft sociale huur en de helft middeldure huur of koop
 - b. Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad: tempo maken met verduurzaming, herstel van 150 funderingen van particuliere woningen per jaar en stapeling van problemen aanpakken door een samenhangende aanpak
 - c. Betaalbare voorraad en benutting: groei van de sociale huurvoorraad met ruimte voor vernieuwing, betaalbare woonlasten door versterking van de samenwerking voor mensen met financiële problemen, passende instroom, betere doorstromingen en optimale benutting van woningen.
 - d. Wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk: een gedifferentieerd woningaanbod in buurten en wijken met passende voorzieningen en ruimte voor werk en groen, leefbaarheid en woonkwaliteit in kwetsbare en dreigend kwetsbare wijken vergroten en in overige wijken behouden, tegengaan van woonoverlast, woonfraude en ondermijning.
 - e. Ouderen, jongeren en aandachtsgroepen: een groter en gevarieerd aanbod voor senioren op de juiste plek, senioren stimuleren om door te stromen, nieuwe woonvormen stimuleren, grotere kansen voor jongeren, actualisatie van de woonzorgopgave en opstellen van een integraal woonzorgplan.

In de vergadering van-.....- 2024

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.