

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

Onderwerp	Stand van zaken woningbouwproductie per 1 februari 2026
Portefeuillehouder	H. v.d. Laan
Portefeuille	Wonen

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

---

### Inleiding

In Zaanstad wordt veel gebouwd en er zijn ook veel plannen onderweg. Dat is zichtbaar voor iedereen en krijgt ook in de media veel aandacht. De gemeenteraad krijgt regelmatig stukken voorgelegd voor woningbouwontwikkelingen, voor plannen van verschillende omvang en over verschillende stadia van ontwikkeling.

In deze raadsinformatiebrief informeert het college de raad over de woningbouwproductie van de afgelopen 4 jaar en over de verwachtingen voor de jaren tot en met 2030 en de periode daarna.

De voortgangs- en planningsinformatie die aan deze rapportage ten grondslag ligt heeft als peildatum **1 februari 2026**.

---

### Toelichting

#### Belangrijkste stand van zaken:

- In **2025** zijn zo'n 1000 nieuwe woningen opgeleverd en zijn 1250 woningen in aanbouw genomen (exclusief de overige toevoegingen).
- In de periode **2022 tot en met 2025** zijn er 4.000 woningen bijgekomen (nieuwbouwprojecten plus overige toevoegingen, bron: CBS). Gemiddeld dus 1.000 woningen per jaar.
- In de periode **2022 tot en met 2025** zijn 5.858 bouwvergunningen afgegeven (bron: CBS). Dit is 8,4% van de woningvoorraad begin 2022. We horen bij top van Nederland.
- Voor de periode **2026 tot en met 2030** staat start bouw van 9.500 woningen in de planning. Hiermee is de verwachting dat we de afspraken met het Rijk, de vastgelegd zijn in zogenaamde Woondeal, kunnen waarmaken.
- **Na 2030** hebben we nog een groot aantal zachte en harde plannen met totaal ruim 10.600 woningen in onze plancapaciteit
- In de Prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisatie is afgesproken dat we gezamenlijk in zetten op het realiseren van sociale huurwoningen. In 2025 viel bijna 30% van de opgeleverde woningen in dit segment. Voor zover de programmering van plannen tot en met 2030 al is ingevuld is dit ook komende jaren het geval.
- De gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning is nog altijd veel te hoog maar afgelopen 2 jaar zien we wel een daling. Dat komt enerzijds door de invoering van een nieuw woonruimteverdelingssysteem maar ook omdat het huurwoning aanbod groter was. De raad wordt hierover in een aparte RIB geïnformeerd.

Zaanstad heeft zich ten doel gesteld goede, leefbare wijken te realiseren met ook voldoende voorzieningen. De woningbouw draagt bij aan deze doelstelling. Bedoeling is het verbeteren van de situatie op de woningmarkt waar in alle sectoren een tekort is aan woningen en

---

<sup>1</sup>Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

woningzoekenden hun woonwens niet kunnen invullen. Daarom worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen en worden er ook maatregelen genomen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

### **Concrete projecten**

Achter bovengenoemde cijfers gaat het over concrete projecten. Het totaal aantal komt tot stand door de optelsom van vele grote en kleine projecten.

Als **voorbeeld** een aantal actuele projecten met substantiële aantallen woningen:

- Opgeleverd in 2025: Zaanse Helden (607 woningen) en Catharinatoren(103 woningen)
- Gestart met bouw
  - Houthavenkade, totaal 710 woningen
  - Hembrugterrein Noord, totaal 1043 woningen
  - Mauritsstraat (De Kroon en Zaam), 207 woningen
  - Centrumgebied Westerkoog, Molenwerf, 117 woningen
- Vervolg van Kreekrijk en Oostzijderpark fase 1 met respectievelijk totaal 816 en 420 woningen
- Binnenkort start bouw Zaankwartier, totaal 671 woningen en Peperstraat met 527 woningen
- Binnenkort start na lange procedure Raad van State: Badhuisweg met 120 sociale huurwoningen.

### **Risico's op vertraging**

Voor de aantallen voor komende jaren baseren we ons op de voorraad plannen, en op de meest actuele plannen. Er is inzet gepleegd op het plannen met meer realisme.

Desondanks moeten we rekening houden met factoren die van invloed zijn op de voortgang en haalbaarheid van plannen. In 2025 kregen we te maken met:

- De uitspraken december 2024 bij de Raad van State over stikstof leidden tot onzekerheid of plannen waarbij sprake was van interne saldering nog tot uitvoering zouden kunnen komen dan wel een vergunning zouden kunnen krijgen. Inmiddels is er zicht op wat dit betekent voor de plannen in Zaanstad. Dit heeft geleid tot vertragingen die in de plannen zijn verwerkt. Soms zijn plannen gefaseerd of wordt nog gezocht naar oplossingen.
- Er kwam een voorstel in de Tweede Kamer om over te gaan tot bevrozing van de huren in de sociale huursector per 1 juli 2025. Voor de woningcorporaties gaf dit grote onzekerheid over de haalbaarheid van hun projecten voor komende jaren. Inmiddels is dit voorstel van tafel en kunnen de corporaties rekenen met de verwachte inkomsten.
- In de gemeenteraad van Zaanstad werd niet ingestemd met een nieuw Parkeerbeleid. Bij het maken van plannen hadden de woningcorporaties al vooruitgelopen op nieuw beleid. Omdat dat dat niet is vastgesteld ingevoerd moeten de woningcorporaties zich beraden over de haalbaarheid van sommige woningbouwplannen.
- Een van de randvoorwaarden in de afspraken met het Rijk over de woningbouwproductie is dat het Rijk zorgt dat de problemen met netcongestie worden aangepakt. Hierover zijn we voortdurend op verschillende niveaus (MRA, Provincie en Rijk) in overleg maar we moeten constateren dat het tekort aan aansluitcapaciteit al nijpend is en zal worden en daarmee van invloed op de voortgang van projecten.

Daarnaast blijven we werken aan het voorkomen van vertraging door het versterken van onze eigen processen zoals:

- -het PLABERUM, het proces dat projecten intern doorlopen en dat vele afstemming/ besluitvormingsstappen kent.
- tijdig inzicht in civiel-technische aspecten
- meer aandacht voor het woonrijp maken
- tijdig flora en fauna onderzoeken

### **Plancapaciteit en planningen**

Het overzicht van plannen in Zaanstad is te vinden op de openbare site van de provincie Noord-Holland [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

De plancapaciteit geeft de totale potentie voor woningbouw in Zaanstad, op de locaties die we nu al in beeld hebben en projecten waar aan gewerkt wordt. Deze totale voorraad omvat per 1 januari 2026 23.800 woningen. Momenteel zijn hiervan zo'n 10.000 woningen hard, wat betekent dat we hierover definitieve afspraken hebben gemaakt met ontwikkelende partijen. Het advies van het ministerie van VRO is om een totale plancapaciteit van 130% te hebben omdat de ervaring is dat planningen om allerlei redenen vertraging op kunnen lopen of uitvallen. Met de aanwezige plancapaciteit voldoet Zaanstad aan dit uitgangspunt.

Voor alle projecten worden planningen gemaakt. De ambtelijke capaciteit voor het maken van planningen is uitgebreid waardoor meer planningen "up to date" zijn. Veel planningen zijn ambitieus, zowel aan gemeentelijke zijde als aan de zijde van de ontwikkelaars. Door inzet van deskundige planningscapaciteit wordt het realisme in de planningen groter en kan planning ook beter als sturingsinstrument gebruikt worden.

Afgelopen periode is de werkwijze van "De week van de planning" geïntroduceerd. Gebiedsgewijs worden dan van alle projecten de planning doorgenomen en geactualiseerd.

### **Inzet van subsidies voor woningbouw**

Zaanstad heeft eerder met succes aanvragen ingediend én toegekend gekregen voor de rijkssubsidieregeling Woningbouw Impuls (WBI). Voor veel projecten geldt dat met de bouw gestart moet zijn vóór 2030. Het goed monitoren van de voortgang is belangrijk. Er moet tijdig gestart worden om te voldoen aan de voorwaarden in deze regeling en het vereiste woningbouwprogramma te realiseren. Dat is tot nog toe gelukt en hierover wordt gerapporteerd in het Meerjaren Perspectief Grondzaken. Op dit moment zijn geen nieuwe aanvragen voor de WBI in voorbereiding.

In het najaar van 2023 is met veel inzet ook een aanvraag gedaan in het kader van de Rijksregeling Start Woningbouw Impuls. Zaanstad heeft subsidie toegekend gekregen voor 5 projecten die 1293 woningen omvatten en ook daadwerkelijk in 2024 en 2025 gestart zijn (Mauritsstraat 4-10, Houthavenkade, Centrum Westerkoog, Paltrok en Slachthuisstraat). In 2026 is een nieuwe subsidieregeling van het Rijk in werking getreden, de Realisatiestimulans. Hieruit kan de gemeente voor iedere woning waarvan de bouw in het voorgaande jaar gestart is die valt in het betaalbare segment, én waarvoor nog geen eerdere subsidie is verkregen, een bijdrage van € 7000 per woning aanvragen. Het eerste jaar waarover we middelen uit de realisatiestimulans kunnen aanvragen is 2025.

---

#### **Draagvlak**

Niet van toepassing.

---

#### **Financiële en Juridische consequenties**

Niet van toepassing.

---

#### **Geheimhouding op grond van de Gemeentewet**

Niet van toepassing.

---

**Aanpak/uitvoering**

Niet van toepassing.

---

**Betreft**

Actieve informatievoorziening.

---

**Bijgaande stukken**

Geen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

mr. L. Graaff, gemeentesecretaris

# Transactiebewijs iBabs digitale handtekening