

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Voortgangrapportage Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024
Portefeuillehouder	W. Breunese
B&W besluit d.d.	29-03-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Aanleiding

Medio 2019 heeft de raad de actualisatie van de woonvisie, 'Metselen aan het Zaanse mozaïek', en de bijbehorende Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024 vastgesteld. Daarmee werd de koers van eerdere 'mozaïeken' deels voortgezet: het Zaanse woonbeleid blijft gericht op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. Maar er zijn ook bakens verzet. Het versnellen van de nieuwbouw is als topprioriteit benoemd, en binnen dat nieuwbouwprogramma was meer sturing aan de voorkant nodig om ervoor te zorgen dat er meer sociale en middeldure woningen en woningen voor verschillende doelgroepen in plannen werden opgenomen. Intussen werken we samen met allerhande partners ruim twee jaar aan de uitvoering hiervan en zijn we halverwege de looptijd. Een goed moment om een voortgangsrapportage van de uitvoeringsagenda op te stellen. Deze rapportage geeft een terugblik op doelen, maatregelen en tussentijdse resultaten van de vijf programma's in de uitvoeringsagenda en dient tevens als input voor de nieuwe raadsperiode.

Argumenten en afwegingen

Maatregelen en resultaten van de vijf actieprogramma's

De uitvoeringsagenda omvat vijf actieprogramma's. Per programma is in beeld gebracht wat de doelen zijn, welke maatregelen zijn ingezet en tot welke resultaten dit heeft geleid. De volgende conclusies zijn per programma te trekken.

Actieprogramma Woningproductie en woonprogrammering nieuwbouw

De afgelopen jaren is met onze partners volop gewerkt aan het creëren van voldoende harde plancapaciteit om de nieuwbouwproductie te verhogen van 600 naar 1.000 woningen per jaar. De start bouw van projecten met een omvang van zo'n 1.000 woningen in 2021, een significante stijging ten opzichte van voorgaande jaren, is een eerste resultante daarvan. De pijplijn met woningen waarover afspraken zijn gemaakt is goed gevuld om de komende periode de productie verder op te voeren en invulling te geven aan de ambities van het collegeakkoord. Door intensieve samenwerking tussen gemeente en corporaties zijn veel versnellingsmaatregelen in gang gezet. Ook zijn op verschillende momenten grote subsidieaanvragen aan het Rijk, zoals de budgetten voor de woningbouwimpuls, succesvol verlopen.

Een grote uitdaging lijkt voornamelijk de personele capaciteit, ondanks maximale inzet vanuit de flexibele schil van de MRA. Daarnaast zijn structurele oplossingen voor de huidige stikstofproblematiek, een goed participatieproces en het tijdig treffen van infrastructurele maatregelen randvoorwaardelijk om de huidige planning te halen. Hiertoe zijn de volgende acties ondernomen:

- Op korte termijn wordt de Zaanse programmatische en vernieuwde aanpak 'grip op stikstof' voor bestuurlijke behandeling voorgedragen. Deze gaat ook in op de impact van stikstof op de voortgang van de woningbouwproductie. Aanvullend op de Zaanse aanpak zijn maatregelen vanuit het Rijk en de provincie vereist. De gemeente blijft

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie nadere vragen te stellen aan de portefeuillehouder of een politieke discussie met de portefeuillehouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de Agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

dan ook in gesprek met het Rijk en de provincie om hen aan te sporen maatregelen te nemen.

- Nieuw participatiebeleid is in voorbereiding en wordt naar verwachting eerste helft 2022 voor bestuurlijke behandeling voorgedragen.
- Inzicht in de samenhang tussen ruimtelijke projecten, zoals woningbouw, infrastructuur en duurzaamheid, vormt de basis voor het Stedelijk Programmeren waarmee in de tweede helft van 2021 is gestart. Dit gaat om het in de tijd plaatsen van inhoudelijke keuzen (wel/niet eerst woningen of eerst infrastructuur), waar vervolgens met een gebiedsgerichte aanpak op wordt gestuurd.

De sturing op betaalbaar wonen – met als ambitie 300 nieuwe sociale huurwoningen en 100 woningen voor lage middeninkomens - heeft effect: sinds 2019 is de plancapaciteit voor sociale huur (4.400 woningen) en middeldure woningen (1.100 middeldure huur, 1.000 bereikbare koop) toegenomen. De feitelijke productie zal de komende jaren volgen. Tegelijkertijd blijft een verdere versnelling noodzakelijk om ook de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien conform ambitie. Via de basisplanning is een beter beeld ontstaan van de afhankelijkheden om de gezamenlijke groeiambitie te realiseren. Sinds september 2021 bespreken de corporaties en gemeente in tweewekelijkse scrumsessies naderende deadlines en mogelijke ontwikkelingen die vertragingen kunnen veroorzaken; met het doel deze vertraagrisico's binnen twee weken op te lossen, dan wel tijdig (bestuurlijk) te escaleren. Waar nodig wordt de knoop doorgehakt door een doorbraakteam, bestaande uit bestuurders en eventueel een neutrale derde partij. In 2021 is eenmaal gebruik gemaakt van het doorbraakteam (Spaghettiflat / Jaspersstraat).

Het energiezuinig, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen wint vanwege de klimaatdiscussie en (inter)nationale afspraken daarover aan belang. De kaders hiervoor zijn deels ontwikkeld en deels in voorbereiding en worden ingebracht bij gebiedsvisies, in de vorm van richtlijnen of via pilotprojecten. Ambities voor alle vier de thema's worden meegenomen bij de start van een project. In elk project zijn er wel accentverschillen, zoals ook in de factsheet Duurzaam en circulair bouwen in Zaanstad staat verwoord.

In het licht van deze ambities en stijgende bouwkosten is het extra van belang oog te blijven houden voor het eindproduct. De grootte van de woningen lijkt onder druk te staan.

Actieprogramma Verbeteren kwaliteit bestaande voorraad

Dit programma mikt op basis van het plan van aanpak kwaliteitsverbetering bestaande voorraad (2017) op drie speerpunten: funderingsherstel, verduurzaming van woningen en het levensloopbestendig maken van woningen. Op alle drie de thema's zijn belangrijke resultaten geboekt, maar tevens is de opgave intensief en taai. We zien dat er nog veel gedaan moet worden en dat de inzet voor kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad een lange adem vergt. De aandacht voor cultuurhistorie en de noodzaak om wijken aardgasvrij te maken, vragen om een goede inpassing en aansluiting. Het huidige plan van aanpak is in 2021 geëvalueerd. De uitkomsten hiervan zijn een basis voor actualisatie van het beleid voor de bestaande woningvoorraad. Een nieuw plan van aanpak zal in 2022 worden opgesteld en ter goedkeuring van een bijbehorend financieel kader worden voorgelegd aan de raad.

Actieprogramma Betaalbare huurvoorraad

De ambitie om 900 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad wordt naar verwachting gehaald in 2025. Dit is later dan oorspronkelijk gepland en afgesproken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties (1-1-2024) en vereist een focus op versnelling. De prioritering van projecten met een groot aandeel sociale huurwoningen en de versnellingsmaatregelen zoals de scrumsessies, die samen met de woningcorporaties zijn ingezet, helpen daarbij.

De meeste woningen die corporaties jaarlijks aanbieden zijn betaalbaar, wat positief is voor de kansen voor woningzoekenden met een laag inkomen. Nieuwe instrumenten zijn en worden ontwikkeld om woningen meer ten goede te laten komen aan specifieke doelgroepen als senioren en beroepsgroepen, mensen die het hardst een woning nodig hebben en lokale

woningzoekenden. Er is aandacht voor mensen met betalingsproblemen en het aantal huissuitzettingen door schuld is afgenomen.

Actieprogramma Wonen draagt bij aan een leefbare wijk

Vanuit wonen wordt via nieuwbouw, woonruimteverdeling en nieuwe regelgeving over bewoning gewerkt aan betere leefbaarheid. De meeste aandacht gaat hierbij uit naar Poelenburg-Peldersveld, waar met partners een woonvisie wordt opgesteld en gestuurd wordt op de instroom van bewoners. Omdat het gaat om een integrale aanpak voor de lange termijn zijn effecten nog niet goed te meten.

De grote krapte op de woningmarkt in combinatie met lage rentes en stijgende vastgoedwaardes maken woningen aantrekkelijk om te gebruiken als beleggingsobject. Er zijn regels voor kamerverhuur, splitsing en toeristische verhuur ingegaan om uitwassen tegen te gaan. De implementatie hiervan vraagt ook in 2022 de nodige inspanning. Het aantal vergunningen voor kamerverhuur (46) en registraties voor toeristische verhuur ((167) blijft ver achter bij eerder geschatte (kamerverhuur) of bekende (toeristische verhuur) aantallen. Wellicht maakt de regelgeving verhuur minder aantrekkelijk of blijven eigenaren onder de radar. Voor toeristische verhuur speelt ongetwijfeld het corona-effect mede een rol. Dit zal onderdeel zijn van de evaluatie van die in het najaar van 2022 wordt opgepakt.. Er zijn nieuwe wettelijke mogelijkheden gekomen om het opkopen van betaalbare koopwoningen tegen te gaan. Dit jaar wordt een besluit voorgelegd om deze opkoopbescherming in Zaanstad te gaan invoeren

Actieprogramma Zelfstandig gaan en blijven wonen

De bestuurlijk vastgestelde woon/zorgopgave helpt om erop te sturen dat er daadwerkelijk voldoende woningen en plekken beschikbaar komen voor senioren, jongeren en kwetsbare groepen, met waar nodig passende begeleiding. De corporaties en zorgaanbieders werken hierop ook goed samen. Er worden veel geschikte woningen voor senioren gerealiseerd, maar aandacht is nodig voor geclusterde woningen bijvoorbeeld met ontmoetingsruimte. Gelet op de krapte op de woningmarkt blijft het belangrijk oog te houden voor de balans tussen het toewijzen van woningen aan urgenten en niet-urgenten. De focus op tempo in de voorraadontwikkeling moet ertoe leiden dat de komende jaren meer woningen beschikbaar komen.

Krapte op de woningmarkt

De actiepunten uit de Uitvoeringsagenda wonen zijn in een bijzondere situatie ter hand genomen. Was er in 2019 al sprake van schaarste, ook nu, ruim twee jaar later, is de situatie op de woningmarkt ongekend krap te noemen. Zo zijn op de Zaanse koopmarkt in een jaar tijd (derde kwartaal 2020-derde kwartaal 2021) de verkoopprijzen met 17% gestegen en wordt er flink overboden. Redenen voor deze krapte zijn o.a. het woningtekort en de lage rente waardoor kopers goedkoop kunnen lenen, wat vervolgens de prijzen opdrijft. De verwachting is dat de prijsstijgingen dit jaar gaan afvlakken. Op de huurmarkt is de situatie niet veel beter. De Zaanse huurvoorraad bestaat voor het merendeel uit corporatiehuurwoningen. De doorstroming op de woningmarkt stokte. Worden er normaal gesproken jaarlijks zo'n 1.300 tot 1.400 sociale huurwoningen verhuurd, in 2020 waren dit er slechts 1.128. Het aantal actief woningzoekende groeide en de gemiddelde inschrijfduur voor starters en doorstromers bij acceptatie van een woning bleef hoog liggen op gemiddeld bijna 11 en 16 jaar.

Deze krapte laat onder meer zien dat voortzetting van de versnellingsmaatregelen voor de nieuwbouw noodzakelijk is. Het is aan het nieuwe college en de nieuwe raad hier vorm en uitvoering aan te geven

Financiële en Juridische consequenties

Er zijn geen specifieke financiële of juridische consequenties aan dit besluit verbonden.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Niet van toepassing

Aanpak/uitvoering

Niet van toepassing

Betreft

Actieve informatievoorziening

Opdrachtgever

R. Schmidt
r.schmidt@

Bijgaande stukken

2022/6607

Voortgangsrapportage Uitvoeringsagenda Wonen
2019-2024

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 29-03-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 29-03-2022