

## Metselen aan het Zaans Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2024

De gemeenteraad van Zaanstad,

gelet op

- Woningwet
- Huisvestingswet

Besluit vast te stellen:

Metselen aan het Zaans Mozaïek – Actualisatie woonvisie 2024

### 1. Inleiding

In de afgelopen jaren hebben we samen met onze woonpartners hard gewerkt om het wonen in Zaanstad te verbeteren. Op verschillende punten zijn we goed op weg. We hebben stappen gezet om de woningvoorraad duurzamer, veiliger en levensloopbestendiger te maken, voerden regels in om kamerverhuur, woningsplitsing en toeristische verhuur te reguleren en wijzigden het woonruimteverdeelsysteem. In Poelenburg- en Peldersveld zijn de toewijzingscriteria om tot een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in de wijk te komen voor nog eens vier jaar bekrachtigd en zijn nieuwe woonplannen gemaakt die bijdragen aan een betere leefbaarheid. Er is gesloopt, gerenoveerd en gebouwd, de eerste flexwoningen zijn opgeleverd en er zijn wooncomplexen voor senioren ontwikkeld. We hebben de sturing op woonprogrammering versterkt en ontwikkelden kwaliteitskaders voor de nieuwbouw. Via de gebiedsontwikkeling van MAAK.Zaanstad zijn plannen voor nieuwbouw en transformatie gemaakt, voor allerlei mensen die nu of later een woning nodig hebben. De versnelling van de nieuwbouw is in gang gezet.

#### Krapte in een veranderende markt

De woonvisie Metselen aan Zaans Mozaïek en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma wonen 2019-2023 gaf de afgelopen jaren richting aan deze activiteiten. De druk op de regionale woningmarkt is onverminderd groot, ook in Zaanstad is deze druk volop te voelen. De nieuwbouwproductie blijft achter bij de vraag, waardoor de doorstroming niet goed loopt. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is in alle segmenten ver te zoeken. Zaanstad heeft vanouds een grote sociale huurvoorraad en betaalbare voorraad koopwoningen, maar dit aanbod staat door achterblijvende nieuwbouw en prijsstijgingen onder druk. Woningeigenaren krijgen bovendien te maken met meerdere opgaven. De kwaliteitsverbetering van de bestaande, vaak oude woningvoorraad, vraagt nog steeds volop aandacht. Niet alleen vanwege slechte funderingen, maar vooral ook omdat de woningen een hoog energieverbruik hebben en ze niet geschikt zijn voor ouderen die slechter ter been worden. Een grote urgentie ligt in het bereiken van een energie- en fossielvrije woningvoorraad.

Op de sociale huurmarkt zijn de wachtlijsten nog steeds ongekend lang. De gemiddeld wachttijd voor starters is inmiddels opgelopen naar 11 jaar. Daarnaast wordt de sociale huursector door allerlei regelgeving steeds meer het domein van kwetsbare groepen. Goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders is van belang om voor prettig wonen in de wijk te zorgen, zowel voor mensen die begeleiding nodig hebben als voor de mensen in de buurt. Voor mensen die een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning hebben en niet kunnen of willen kopen, zijn middeldure huur- en koopwoningen nodig.

#### Actualisatie woonvisie en nieuw uitvoeringsprogramma

Veel van de uitgangspunten en ambities uit de woonvisie van 2019 zijn nog steeds geldend. We blijven inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. Gewijzigde marktomstandigheden, nieuwe uitdagingen op het gebied van grote transitie op het gebied van energie en zorg 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 college- of raadsbesluiten. De woonvisie zelf is aangepast in de geest van de concept ontwerp Omgevingsvisie 2040.

Deze geactualiseerde visie en de uitvoeringagenda vormen een uitnodiging aan iedereen die in de komende jaren wil investeren in onze stad. Voor ontwikkelaars en beleggers die potentie zien in Zaanstad. Voor de woningcorporaties die kunnen en willen investeren, maar daarbij keuzes moeten maken. De woonopgaven zijn fors en complex, daar zijn we ons van bewust. En ook als gemeente moeten we prioriteren en faseren. Gezamenlijk zoeken we naar mogelijkheden om onze ambities te realiseren.

### **Wonen en de omgevingsvisie**

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De Omgevingsvisie gaat het kader vormen voor de fysieke leefomgeving dat bijdraagt aan die strategische opgaven. Vijf leidende principes zijn: ruimte klimaatadaptief groen-blauw inrichten, direct en initiatiefrijk inzetten op de energietransitie, doorontwikkelen van de Zaanse woonwerkstad, ruim baan voor lopen, fietsen en (hoogwaardig) openbaar vervoer en ruimtelijk investeren om maatschappelijk het verschil te maken daar waar het meest nodig. De Maatschappelijke visie gaat meer in op de maatschappelijke aspecten van de strategische opgaven met de drie uitgangspunten: durven differentiëren, de basis op orde en verschillen overbruggen en omarmen. Deze geven ook richting aan de invulling van de fysieke leefomgeving. De zes opgaven hebben verschillende dwarsverbanden met de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

### **Kansengelijkheid**

De groei van de stad moet benut worden om te komen tot goede leefbaarheid in wijken, betere voorzieningen, groen en economische mogelijkheden voor Zaankanters met weinig kansen. De relatie met wonen ligt vooral in het zorgen voor gemengde wijken en buurten, waarin verschillende bevolkingsgroepen naast en met elkaar kunnen samenleven. Daarnaast zorgen we ervoor dat de leefbaarheid in een wijk wordt meegewogen bij investeringsbeslissingen.

### **Gezondheid**

Een gezonde stad is een stad met gezonde lucht, gezond water, genoeg groen en een goede bodemkwaliteit. Een stad zonder geur- en geluidsoverlast, die bestand is tegen extreme uitspattingen van het klimaat, zoals hitte en regenval. Een gezonde stad is ook een stad die mensen ondersteunt om te kunnen bewegen en elkaar te ontmoeten, waar mensen voor elkaar zorgen, waar ze zich veilig voelen, waar sociale verbanden gekoesterd worden en ouderen niet vereenzamen. De relatie met wonen ligt onder meer in het zorgen voor een goed binnenklimaat van woningen (geen schimmel, goede ventilatie, goed geïsoleerd maar ook bestand tegen hittestress), een prettige, klimaatvriendelijke inrichting van de openbare ruimte en zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een beperking en senioren.

### **Verstedelijking**

Steden met een goed woon- en leefklimaat en aantrekkelijke voorzieningen doen het goed. Gemeenten, steden en regio's gaan elkaar steeds sterker strategisch beconcurreren op de kwaliteit, variatie, duurzaamheid, nabijheid van groen, natuur en water, bereikbaarheid én stedelijke voorzieningen (scholen, ziekenhuizen, cultuur, hoogwaardige horeca en winkels, historische binnenstad). Vanuit wonen wordt ingezet op groei, een groei die tevens de kwaliteit van het wonen vergroot. De grote bouwopgave wordt binnenstedelijk ingevuld, wat kan conflicteren met andere ruimteclaims zoals parkeren, voorzieningen en ruimte voor bedrijven.

### **Gevarieerde economie**

Zaanstad zet in op een gevarieerde economie, waarin naast de traditionele industrie, bouw en verzorgende dienstverlening kansen worden gecreëerd voor andere typen bedrijven. Een trend is dat banen in het middensegment afnemen. Voor de meeste steden in de Randstad geldt 'werken volgt wonen': een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is een positieve vestigingsfactor voor bedrijven. Volgende woningen in een passende mix voor mensen die in Zaanstad werken dragen daaraan bij.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid staat inmiddels wereldwijd op de beleidsagenda's. De komende dertig jaar moet onze manier van wonen, werken, verplaatsen, recreëren, produceren en consumeren ingrijpend wijzigen om de CO2-emissies aanzienlijk te reduceren. Ook Zaanstad zal alle zeilen moeten bijzetten. Vanuit wonen kan een bijdrage worden geleverd aan CO2-reductie door bestaande woningen te verduurzamen en nieuwbouw zo goed als energieneutraal te bouwen. Bij het ontwerp van plannen moeten we inspelen op risico's die het veranderende klimaat met zich meebrengt, zoals hitte en extreme regenval.

### **Veiligheid**

Veiligheid is een basisvoorwaarde om prettig te kunnen leven. Het gaat zowel om fysieke veiligheid op verschillende gebieden als om de veiligheidsbeleving. Vanuit wonen liggen er lijnen naar funderingsherstel, maar ook naar het voorkomen van overlast, verloedering in wijken en het tegengaan van ondemijning via vastgoed.

## **2. Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie**

## **2.1 Benutten en versterken van de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus**

Het Zaanse woonbeleid blijft gericht op het benutten en versterken van onze Zaanse kwaliteiten en de verscheidenheid in mensen en woonmilieus. Zoals de mix van wonen en werken, stedelijk en dorps wonen, benutten van water en erfgoed, woningen voor mensen in verschillende levensfasen met verschillende financiële mogelijkheden. Dat is ons Zaans Mozaïek, waarmee we voorzien in de wensen van huidige inwoners en waarmee we de stad sociaal, economisch en ruimtelijk aantrekkelijker en dus sterker maken voor de toekomst. We willen dat het in Zaanstad voor alle inkomensgroepen goed toeven is. Een goede balans tussen lage, midden en hoge inkomens draagt bij aan de leefbaarheid en zorgt er ook voor dat Zaanstad een aantrekkelijk voorzieningenniveau kan bieden aan al haar inwoners. Door te sturen op kwaliteit en verscheidenheid aan woonmilieus kan Zaanstad bovendien haar positie in de regio versterken. De parels die Zaanstad heeft, zoals een prachtig waterrijk gebied en uniek industrieel erfgoed, willen we benutten om het wonen nog aantrekkelijker te maken. De gemeente maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam, een regio die de concurrentie aangaat met andere metropolen in de wereld. Het is cruciaal dat aan mensen en bedrijven voldoende aantrekkelijke locaties worden geboden om te wonen, werken en te recreëren.

## **2.2 Grote woningopgave biedt kansen om de woningvoorraad diverser te maken**

We streven naar een diverse en toekomstbestendige woningvoorraad. Met MAAK.Zaanstad is ingezet op groei van de stad, een groei die tegelijkertijd de mogelijkheid biedt om de woningvoorraad diverser te maken. We bieden ruimte voor het toevoegen van betaalbare en duurdere woningen, zodat meer mensen in Zaanstad een wooncarrière kunnen maken en verhuisstromen op gang komen. Maar ook het aantal sociale huurwoningen groeit, omdat hier veel vraag naar is en omdat de sociale voorraad een kwaliteitsslag nodig heeft.

## **2.3 Compact en binnenstedelijk bouwen bij knooppunten**

De gebiedsontwikkeling creëert kansen om woningen én kwaliteit toe te voegen. Meer verdichting rond openbaarvervoerknooppunten en transformatie van verouderde bedrijventerreinen biedt mogelijkheden voor duurzame verstedelijking en nieuwe woon-werkmilieus. Bouwen bij knooppunten biedt de kans om nieuwe woonmilieus in hoge dichtheden toe te voegen. Daarnaast liggen her en der nog kleinere locaties die benut kunnen worden voor woningbouw, bijvoorbeeld gericht op senioren die in hun buurt willen blijven wonen. De stedelijke milieus bieden ook ruimte voor jongeren en starters. Het toevoegen van woningen binnen stedelijk gebied legt extra druk op het gebruik van ruimte. Ruimte die ook nodig is om een wijk leefbaar en gezond te houden met voldoende groen, voor ontmoeting of voor ondergrondse infrastructuur. Compact bouwen in stedelijk gebied is daarmee complex en vraagt de nodige creativiteit en toekomstgericht denken, bijvoorbeeld ten aanzien van mobiliteit en parkeren, de kwaliteit van de buitenruimte, groen en water en nieuwe vormen van stedelijk wonen voor gezinnen.

## **2.4 Aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad**

Versterking van de woonkwaliteit gaat verder dan alleen het bouwen van voldoende en passende nieuwe woningen. Meer woonkwaliteit betekent vooral aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Op verschillende plekken in de stad zijn woningen in een slechte staat, bijvoorbeeld als gevolg van achterstallig onderhoud, funderingsproblemen of slechte energetische kwaliteit. We streven naar een aanpak waarin we samen met andere partijen een kwaliteitsslag maken op meerdere fronten tegelijk. Dit met aandacht voor klimaatadaptatie en erfgoed in oude wijken.

## **2.5 Flexibel, duurzaam en slim**

Woningen worden voor langere tijd gebouwd, terwijl de manier waarop mensen willen wonen en leven na verloop van tijd kan veranderen. Daarom is flexibiliteit nodig. Nieuwe woningen moeten voor meerdere levensfasen en omstandigheden geschikt zijn. Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor duurzaamheidsprestaties in gebruik als in realisatie, hergebruik van bestaande materialen en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Ook via het bouwen van woningen werken we toe naar een circulaire economie.

## **2.6 Wonen is meer dan woningen alleen**

Zaanstad kenmerkt zich van oudsher door de menging van wonen en werken. Die combinatie geeft onze stad identiteit, brengt levendigheid, draagt bij aan kansengelijkheid en aan duurzaamheid door nabijheid van werk. De gesprekken over het ruimtelijke toekomstbeeld van Zaanstad in het kader van de Omgevingsvisie leiden tot meer aandacht voor het doorontwikkelen van Zaanstad als woon-werkstad. We zijn ons er van bewust dat dit speciale eisen met zich mee brengt bijvoorbeeld qua milieubelasting, knooppuntontwikkeling of het bieden van ruimte voor ondernemerschap in monofunctionele wijken bijvoorbeeld in de plint van woongebouwen, Een goed woon- en leefklimaat betekent ook sociale contacten tussen bewoners en een aantrekkelijke woonomgeving die 'schoon, heel en veilig' is. Ook voorzieningen zoals winkelcentra, horeca, scholen

en mogelijkheden voor sport- en cultuurbeoefening zijn belangrijk voor een goed woonklimaat. Daarnaast hebben mensen behoefte aan een goed onderhouden buitenruimte, parkeerplekken en goede verbindingen, binnen Zaanstad maar ook met de regio.

### **3. De kwantitatieve opgave: binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie**

#### **3.1 Sturen op tempo om huishoudensgroei te faciliteren**

De afgelopen jaren zijn er woningen gebouwd, maar onvoldoende om het tekort op de woningmarkt te dichten. Het versnellen van de bouwproductie heeft daarom de hoogste prioriteit, zodat meer mensen een geschikte woning kunnen vinden, doorstroming op gang komt en starters in Zaanstad kunnen blijven wonen. Zaankanters moeten door voorrang meer kans op een woning krijgen. Ook voor mensen die hier werken is woonruimte nodig.

Voor de komende jaren zijn er voldoende plekken in de stad om deze nieuwbouwambitie te realiseren. Volop inzet is nodig om procedures en vergunningstrajecten snel en adequaat te kunnen laten verlopen. Dat vraagt om strakke sturing op het behalen van plannings en goede monitoring.

#### **3.2 Heldere gemeentelijke kaders**

Meer en sneller bouwen mag niet ten koste gaan van kwaliteit. Nieuwe woningen zijn duurzaam en levensloopbestendig, binnen projecten zijn voldoende sociale huurwoningen en middeldure woningen opgenomen, middeldure huurwoningen hebben een passende prijskwaliteitverhouding en schaarse koopwoningen worden gebruikt voor eigen bewoning. Ook zijn passende parkeeroplossingen nodig, waarbij rekening wordt gehouden met de steeds schaarser wordende ruimte. We formuleren op deze punten kaders aan de voorkant zodat investeerders weten waar zij aan toe zijn en voorkomen dat door té veel voorwaarden of tussentijdse wijzigingen van eisen nieuwbouwprojecten onhaalbaar worden.

#### **3.3 Stedelijke ambitie woonprogramma, met oog voor de locatie**

Verhogen van de nieuwbouwproductie helpt om meer mensen passende woonruimte te bieden, maar ook om de kwaliteit aan het bestaande woningaanbod toe te voegen. Een gedifferentieerd programma dat aansluit op de woningvraag van Zaankanters is de beste manier om doorstroming op gang te brengen en zo groepen als ouderen, gezinnen en starters te helpen hun woonwens te realiseren. Onderdeel daarvan is ook de toevoeging van sociale huurwoningen, ook om specifieke groepen als jongeren een dak boven hun hoofd te bieden.

We kijken bij de ontwikkeling van plannen goed naar de kwaliteit en kansen van een specifieke locatie, de opbouw van de woningvoorraad en de sociale opbouw in die wijk. Maar wel op zo'n manier dat de ambities voor woonprogrammering op stedelijk niveau worden gehaald.

Omdat de woningvraag en de maatschappelijke omstandigheden voortdurend veranderen, faciliteren we initiatiefnemers met woonconcepten die flexibel inzetbaar zijn, aantrekkelijk zijn voor mensen in meerdere levensfasen en nieuwe vormen van gezamenlijk wonen.

#### **3.4 Investeerders en beleggers aan Zaanstad blijven binden**

Ontwikkelaars, beleggers en bedrijven zien de potentie van Zaanstad. Deze belangstelling willen we consolideren. Gerichte marketing en goed relatiebeheer zijn daarom wenselijk.

### **4. De kwalitatieve opgave: diversiteit, sturen op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad**

#### **4.1 Groei en betere benutting van de sociale huurvoorraad**

De afgelopen periode is strak gestuurd op meer sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Dit is terug te zien in de plannen die in voorbereiding zijn en moet zich de komende periode vertalen in meer opleveringen. Binnen de totale Zaanse woningvoorraad is het percentage sociale huurwoningen (36%) gedaald. Dit maakt de stad evenwichtiger en de woningvoorraad gedifferentieerder. Tegelijk is de druk op de sociale woningmarkt groot. Daarom zetten we in op groei in van de sociale huurvoorraad in absolute zin en sturen we hierop in de nieuwbouwproductie. Nieuwbouw van sociale huurwoningen moet gemeentebreed worden ingezet, maar we zijn terughoudend in wijken die een ruim bovengemiddeld aantal sociale huurwoningen tellen of vanuit leefbaarheid kwetsbaar zijn.

Aanvullend daarop blijven we inzetten op een betere benutting van de voorraad sociale huurwoningen, door stimulering van doorstroming en meer flexibele woonvormen om woningzoekenden een betere

kans te geven. Tijdelijke woningen en - in beperkte mate - tijdelijke contracten zijn daarbij een optie, mits de opvolging na afloop goed is geregeld.

Met woningcorporaties zijn de mogelijkheden verkend voor een effectiever en rechtvaardiger systeem voor woningtoewijzing, wat heeft geresulteerd in een wijziging van het systeem. Ons uitgangspunt daarbij is dat mensen die dringend een woning nodig hebben voorrang hebben boven woningzoekenden die minder haast hebben. We zetten bovendien in op meer lokale beleidsvrijheid om de kansen van Zaanse woningzoekenden te verbeteren.

#### **4.2 Borgen van betaalbaarheid**

We willen een passende en betaalbare woonplek voor iedereen en stimuleren nieuwe vormen van betaalbaar wonen. Ook bij herstructurering is betaalbaarheid van belang, zodat bewoners de kans krijgen om terug te keren. Huren moeten passen bij het inkomen van de bewoner. Betaalbare koop is voor een deel van de woningzoekenden een goed alternatief voor huren.

#### **4.3 Een aantrekkelijk midden en hoger segment**

Zaanstad wil dóór ontwikkelen als een stad met een breed en gevarieerd woningaanbod, waaronder voldoende middensegment met een goede prijs-kwaliteitverhouding en voldoende geschikte woningen voor mensen die meer te besteden hebben. We versterken de sturing op het middensegment, om middeninkomens die tussen wal en schip dreigen te vallen betere kansen te bieden, waarbij we ook sturen op behoud van middeldure huur en een passende prijs-kwaliteitverhouding. Ook de bouw van betaalbare koopwoningen voor Zaanse koopstarters is een goede manier om middeninkomens te bedienen. We geven marktpartijen de ruimte om aantrekkelijke woningen te ontwikkelen voor mensen met hogere inkomens, zodat doorstromers een wooncarrière in Zaanstad kunnen maken.

#### **4.5 Bestaande woningvoorraad op orde: duurzaam, veilig en levensloopbestendig**

Binnen de bestaande woningvoorraad moet de basiskwaliteit op orde zijn. De urgentie om woningen te verduurzamen is groot, zowel vanuit het perspectief van klimaat als vanuit het perspectief van armoede. Investeren in energiebesparende en -opwekkende maatregelen beschouwen we als een belangrijke kwaliteitsverbetering, omdat kwaliteit en betaalbaarheid hand in hand gaan (zie 7.1). Woningen moeten op zijn minst heel en veilig zijn. Het herstel van funderingen van particuliere woningen waarbij vroeg of laat de fundering het begeeft, blijft ook de komende jaren een opgave. Dat vraagt om een blijvende aanpak van funderingsherstel in de particuliere woningvoorraad, in de vorm van maatregelen gericht op weten, kunnen, willen en soms moeten herstellen. Maar we willen een stap verder gaan door ook te werken aan kwaliteitsverbetering van de woning zelf. Eigenaren krijgen steeds vaker te maken met een stapeling van benodigde investeringen. We zetten in op de brede aanpak, waarbij funderingsherstel het liefst met energiebesparende maatregelen en levensloopbestendigheid wordt gecombineerd. Ook een deel van de corporatiewoningen is toe aan verbetering. Kwaliteit en betaalbaarheid voor de huurder moeten steeds goed tegen elkaar worden afgewogen.

Naast de woning zelf is de inrichting van de woonomgeving van belang, zoals voldoende groen en water in de wijk vanuit klimaatadaptatie en duurzame mobiliteits- en parkeeroplossingen.

### **5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken**

#### **5.1 Woningbouw biedt kansen voor goede mix**

We willen dat Zaanstad een stad is waar mensen graag willen wonen, werken en leven. Door de bouw van grote aantallen woningen spelen we in op de behoefte van inwoners uit Zaanstad en de regio. Zaanstad richt zich op langere termijn op de realisatie van 16.000 woningen, aldus het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'.

Dat is een forse opgave. Maar deze woningbouwopgave biedt ook kansen om de kwaliteit van de wijken te verhogen door te zorgen voor een betere mix tussen wonen en werken en een betere menging van woonmilieus, woningtypes en huishoudens. Daarmee bieden we ook de huidige bewoners meer mogelijkheden om een wooncarrière te maken in hun eigen wijk, een woning te vinden die passen bij de eigen leefsituatie, in een wijk zonder tweedeling. We streven naar groei met kwaliteit, waar de stad én de bewoners beter van worden.

#### **5.2 Aanpak afstemmen op het DNA en de behoeften van de wijk/het gebied**

Binnen onze gebiedsaanpak zoeken we naar de optimale balans voor een toekomstbestendige stad. We letten op specifieke omstandigheden, kenmerken en kwaliteiten van het gebied en zoeken welke kwaliteiten we kunnen versterken en welke knelpunten we moeten verbeteren, zodat Zaanstad ook in de toekomst een stad is waar het goed toeven is. Binnen de gebiedsontwikkeling komen de strategische

opgaven van onze stad – verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid – samen in een geïntegreerde aanpak.

We houden rekening met wensen en behoeften van toekomstige bewoners en met nieuwe wensen, maar zien de aanpak tegelijk ook als een kans om de wensen van de huidige gebruikers vooruit te helpen. Dat doen we met zoveel mogelijk inbreng van en in co-creatie met bewoners, ondernemers, grondeigenaren en maatschappelijke organisaties in de wijk.

### **5.3 Stedelijke vernieuwing**

Kansenongelijkheid heeft effect heeft op de manier waarop mensen in een wijk met elkaar verbonden zijn, contact hebben en elkaar vertrouwen. Als die verbondenheid en dat vertrouwen ontbreekt, kunnen er sociale spanningen en onrust ontstaan. In Zaandam Oost is sprake van een stapeling van achterstanden, zowel sociaal, economisch als fysiek. Voor Poelenburg-Peldersveld is eerder gekozen voor een intensieve, integrale, gezamenlijke en vooral langdurige aanpak. Een belangrijke sleutel voor verbetering - naast de aanwezigheid van voldoende en goede scholen en andere wijkvoorzieningen en bedrijvigheid - is een betere mix van mensen van verschillende achtergronden; van laag tot hoog opgeleid, van jong tot oud en diverse culturen of leefstijlen. Een meer gemengde wijk qua bevolkingssamenstelling zien we als een belangrijke randvoorwaarde voor een effectieve integrale wijkaanpak. Dat willen we bereiken door de bouw van meer middeldure en dure huur- en koopwoningen en door een selectieve verdeling van de huidige sociale woonruimte op basis van inkomen en het hebben van een baan. Hierdoor stimuleren we meer diversiteit.

In kwetsbare of dreigend kwetsbare wijken bekijken we welke aanpak nodig is om de leefbaarheid te vergroten. We willen voorkomen dat intensivering inzet in Poelenburg/Peldersveld gaat leiden tot een 'waterbed'-effect in andere wijken. Daarom is het belangrijk om ontwikkelingen in andere wijken te blijven monitoren en zo nodig bij te sturen. Dit vanuit het besef dat spreiding van kwetsbare groepen ruimtelijk zijn beperkingen kent. We onderzoeken of extra maatregelen op het gebied van leefbaarheid op buurt- of complexniveau nodig zijn en werken met zorgaanbieders en corporaties aan goede afspraken om overlast van bewoners tegen te gaan.

### **5.4 Een woning om in te wonen**

Woningen zijn nog steeds een geliefd beleggingsobject. Daardoor zijn betaalbare woningen niet altijd meer beschikbaar voor de beoogde doelgroep. Door uitwassen op het gebied van verhuur en woning-splitsing tegen te gaan, vakantieverhuur te reguleren en nieuwe instrumenten te benutten, dragen we vanuit het wonen bij aan behoud van schaarse koopwoningen en leefbare wijken.

## **6. Zelfstandig gaan en blijven wonen**

### **6.1 Met partners randvoorwaarden creëren om thuis wonen mogelijk te maken**

Langer thuis wonen voor ouderen en mensen met een beperking is een feit. Steeds meer mensen worden ouder in hun eigen woning en gaan daar nu en in de toekomst wellicht zorg ontvangen. Ook inwoners met een psychische, verstandelijke of lichamelijke beperking worden steeds meer onderdeel van onze samenleving en buurten, omdat zij niet langer intramuraal wonen maar zoveel mogelijk in hun eigen woning ambulante ondersteuning ontvangen. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende complexiteit in de samenleving waarbij mensen het niet meer kunnen bijbenen en de regie over hun leven (tijdelijk) kwijtraken.

Samen met de partners in de stad willen we randvoorwaarden creëren om ouderen in staat te stellen langer thuis te wonen: voldoende geschikte woningen met de juiste zorg en dienstverlening en opname in een verzorgingshuis als dat nodig is. Ook voor andere kwetsbare groepen zoals mensen met een psychiatrische achtergrond is geschikte en betaalbare woonruimte nodig, met de juiste begeleiding/zorg. Ons streven is dat iedereen in onze stad kan participeren naar vermogen en op eigen wijze. Een plek hebben om te wonen, meedoen en erbij horen zorgt voor minder stress en een beter welbevinden. We vinden het belangrijk dat kwetsbare groepen deel kunnen uitmaken van een wijk, waarbij we voor zorgen voor evenwicht in de wijk en goede werkafspraken tussen betrokkenen over het oplossen van eventuele problemen, zodat omwonenden ook prettig kunnen blijven wonen.

Een belangrijk aandachtspunt is de doorstroming vanuit beschermde woonvormen en zorginstellingen naar zelfstandig wonen. Dit doet zich zowel voor bij jongeren, vanuit jeugdhulpinstellingen, als bij volwassenen, vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. We zien dat een deel van deze groep op een gegeven moment toe is aan een volgende stap naar zelfstandigheid, maar dat er dan geen geschikte huisvesting te vinden is. Dat is in drie opzichten een knelpunt: dit remt hun zelfstandigheid, het houdt onnodig lang een zorgplek bezet en de gemeente maakt aanzienlijk hogere zorgkosten dan nodig omdat een plek in een instelling veel duurder is dan begeleiding bij zelfstandig wonen. Door

voldoende woningen voor deze groepen beschikbaar te stellen en te zorgen voor voorrang wordt gewerkt aan een goede uitstroom.

Jongeren en starters merken als geen ander hoe krap de woningmarkt op dit moment is: wachten op een huurwoning duurt lang, kopen is vaak te duur. We willen Zaanse jongeren een betere kans op een woning geven. Zij geven kleur aan de stad, zorgen voor dynamiek en levendigheid. Door meer te bouwen komen er meer verhuisketens in de bestaande woningvoorraad op gang, waar uiteindelijk ook de Zaanse starters van profiteren. Maar ook door extra maatregelen als de bouw van meer sociale en middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen, realisatie van flexwoningen en de inzet van specifieke huurvormen willen we hun positie versterken.

### **6.2 Passend woningaanbod**

Demografische ontwikkelingen, veranderingen in de woningvraag en rijksbeleid rondom wonen en zorg vragen om een passend woningaanbod. Dat aanbod – zowel van corporaties als particulier - moet voldoende divers en voor een deel rolstoeltoegankelijk zijn, passen bij de variëteit aan woonwensen nu en in de toekomst, en bij de leefbaarheid en de draagkracht van de verschillende wijken. Zorgbehoevenden en mantelzorgers moeten indien gewenst in elkaars directe nabijheid kunnen wonen. Mensen met zorg zijn relatief vaker op de goedkopere huurwoningen aangewezen. De druk op de goedkope woningvoorraad is groot. We streven naar een eerlijke verdeling van de schaarste en zorgen voor goede uitstroommogelijkheden vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Maatwerk - in de vorm van een aantrekkelijke woning, in een vertrouwde buurt, met een persoonlijke benadering en zo mogelijke financiële impulsen - kan senioren over de streep helpen om te verhuizen. Op die manier kunnen ze in een passende woning prettig oud worden. Bovendien is het goed voor de doorstroming op de woningmarkt. Er wonen veel ouderen in een eengezinswoning, huur of koop. Door ouderen te verleiden naar een gelijkvloerse woning te verhuizen, komen er woningen voor gezinnen vrij. Ouderen die in hun laagbouwkoopwoning willen blijven wonen, informeren we over handige aanpassingen en financiële mogelijkheden om die aan te brengen, zodat zij comfortabel oud kunnen worden.

Zaanstad zet in op het vergroten van de eigen kracht van de samenleving, en wil daarom ook ruimte bieden aan nieuwe woonvormen die gericht zijn op ontmoeting. Ook woonvormen waar jong en oud bij elkaar wonen en een zekere wederkerigheid wordt beoogd, zijn een aanvulling op het bestaande aanbod.

### **6.3 Geschikte woonomgeving met adequate voorzieningen**

Ook de woonomgeving moet geschikt zijn om zelfstandig te wonen. Bij ouderen gaat het lang niet altijd om zorg, maar meer om een gevoel van veiligheid en geborgenheid en gelegenheid tot ontmoeting in de buurt. Woningbouwlocaties dicht bij winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer benutten we daarom bij voorkeur voor de bouw van senior(geschikte) woningen. Op die locaties letten we er extra op dat woningen levensloopbestendig worden gebouwd. We zorgen daarbij voor genoeg koelte in woning en woonomgeving.

Voor mensen die vanuit een instelling of de maatschappelijke omvang zelfstandig gaan wonen, wordt in goed overleg een geschikte woning in een passende omgeving gezocht.

Stedelijke locaties met goed openbaar vervoer en voorzieningen als horeca en bioscoop zijn aantrekkelijk voor jongeren.

### **6.4 Goede aansluiting op het aanbod met 24 uurszorg**

Soms is het niet meer mogelijk is om thuis te blijven wonen. Dan moet er voldoende woonruimte met 24-uurs zorg zijn. Voor ouderen is het belangrijk dat dit aanbod zo goed mogelijk gespreid is over de stad, liefst niet te ver van waar zij voorheen zelfstandig woonden. Intramurale zorg is op zichzelf geen gemeentelijke taak, maar wij voelen ons wel betrokken bij de vraag of er voldoende plaatsen zijn met een goede spreiding over de stad. We houden de vinger aan de pols met het zorgkantoor en de zorgverzekeraar, ook wat betreft de aansluiting tussen het extramurale en het intramurale woonaanbod. We willen niet alleen voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen, maar ook zorgen voor goede preventie en zo voorkomen of uitstellen van de noodzaak van zorg en ondersteuning.

## **7. Duurzaamheid is de norm en de kans**

Zaanstad heeft de ambitie om in 2040 en liefst al in 2030 een klimaatneutrale stad te zijn. Dit houdt in dat we geen negatief effect meer op het klimaat hebben door netto geen broeikasgassen uit te stoten. Klimaatakkoorden en het besluit om gaswinning te stoppen, maken duidelijk dat grote inzet nodig is op het gebied van verduurzaming en energietransitie, een opgave waaraan het wonen een belangrijke

bijdrage kan leveren. De grootste uitdaging ligt in een energieneutrale bestaande woningvoorraad, waarbij ons uitgangspunt is dat investeringen in duurzaamheid woonlastenneutraal zijn. We zetten stappen in de zoektocht naar kansrijke aardgasvrije oplossingen en zetten in op het transitiegereed maken van alle woningen.

Om hittestress en wateroverlast tegen te gaan werken we aan een klimaatbestendige inrichting.

### **7.1 Energetische verduurzaming van bestaande woningen**

Ook al is nog niet bekend met welke duurzame energiesystemen onze Zaanse woonwijken in de toekomst worden verwarmd, wel kunnen we samen met onze partners al volop aan de slag met 'no-regret' stappen om bestaande woningen te verduurzamen. Hierbij gaat het met name om isolatie, ventilatie en zonnepanelen. Bij renovatie moet investeren in energiebesparende maatregelen en het voorkomen van hittestress een vanzelfsprekendheid worden. Dit zorgt tegelijk voor meer wooncomfort en een gezond leefklimaat in de woning, en is noodzakelijk om stijgende woonlasten te beperken. Het gedrag van de bewoner blijft daarbij een belangrijke succesfactor. Onderdeel van de warmtetransitie is de ontwikkeling van nieuwe, duurzame bronnen, waarin zowel de Zaanse (industriële) bedrijven als woningeigenaren een rol spelen. We zoeken naar synergie tussen beide.

Corporaties kunnen 'massa' maken met verduurzaming vanwege de omvang van hun bezit. Bovendien zijn zij belangrijke partners als het gaat om beperken van woonlasten voor minder draagkrachtigen. We maken met de corporaties en huurdersorganisaties afspraken over het tempo van verduurzaming, waarbij afspraken op landelijk niveau leidend zijn. Met de corporaties verkennen we stappen die moeten leiden naar het aardgasvrij maken en duurzaam verwarmen op wijkniveau.

Ook particuliere woningeigenaren willen we in beweging zetten tot investeren in duurzaamheid. Onze inzet is met name gericht op het effectief benaderen en ontzorgen van eigenaren door voorlichting en advies over verduurzaming en collectieve inkoop. Waar kansen en mogelijkheden zich voordoen, willen we die benutten. We zoeken naar slimme combinaties van verduurzaming en andere vormen van woningverbetering, zoals funderingsherstel en het levensloopbestendig maken van de woning, en met wijkontwikkeling op andere fronten.

### **7.2. Duurzame nieuwbouw**

De woningbouwopgave biedt kansen om door te groeien naar een duurzamere stad. De realisatie van woningen is niet alleen een ruimtelijke, maar ook een energetische opgave. Aardgasvrij bouwen is inmiddels de norm. We geven kaders mee op het gebied van (bijna) energieneutraal bouwen, circulair bouwen, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Door bij het ontwerp van woning en woonomgeving al rekening te houden met verschillende duurzaamheidsdoelen en klimaatadaptatie, kan optimaal resultaat worden bereikt; denk aan verkaveling, groen, waterberging en het circulair gebruik van grondstoffen. Conform het convenant houtbouw sturen we aan op minstens 20% constructief biobased te bouwen. De bouw is een belangrijke sector in de economie en een grote grondstoffengebruiker. Zaanstad wil zuinig en efficiënt omgaan met grondstoffen en uiteindelijk in 2050 overgaan naar een circulaire economie, waarin de grondstoffen (her-)gebruikt worden.

*Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad, 07-03-2024*

*Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffie.*