

## Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028

De gemeenteraad van Zaanstad,

gelet op

- Woningwet
- Huisvestingswet

Besluit vast te stellen:

Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028

Inhoud

1. Inleiding
2. Actieprogramma voldoende en de juiste nieuwbouw
  - Actie 1: Realisatie van voldoende woningen
  - Actie 2: Realisatie van gedifferentieerde programma's met versterking middensegment
  - Actie 3: Realisatie van duurzame en toekomstbestendige woningen
3. Actieprogramma verbeteren kwaliteit bestaande voorraad
  - Actie 1: Tempo maken met energetisch verduurzamen van woningen
  - Actie 2: Stimuleren van funderingsherstel
  - Actie 3: Integrale aanpak: verschillende kwaliteitsopgaven versterken elkaar
  - Actie 4: Woningen levensloopbestendig maken
4. Actieprogramma betaalbare voorraad en benutting
  - Actie 1: Groei voorraad sociale huur en monitoring aanbod van betaalbare woningen
  - Actie 2: Versterking samenwerking rond betaalbare woonlasten
  - Actie 3: Iedereen op de goede plek en betere benutting
5. Actieprogramma wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk
  - Actie 1: Gedifferentieerd aanbod met passende voorzieningen en ruimte voor werk
  - Actie 2: Aanpak Poelenburg/Peldersveld, Zaandam Oost en overige wijken
  - Actie 3: Tegengaan woonoverlast, woonfraude en ondermijning
6. Actieprogramma ouderen, jongeren en aandachtsgroepen
  - Actie 1: Voldoende en passende woningen voor senioren door bouwen en verbouwen
  - Actie 2: Senioren verleiden om door te stromen
  - Actie 3: Nieuwe vormen van gezamenlijk wonen: wooncirkels en gemengd wonen
  - Actie 4: Meer kansen voor jongeren
  - Actie 5: Woonzorgbehoefte uitwerken en vastleggen in een woonzorgplan
7. Uitvoering en monitoring

### 1. Inleiding

'Metselen aan het Zaanse Mozaïek, actualisatie 2024' beschrijft onze woonambitie voor de komende jaren. De uitvoering daarvan krijgt vorm via deze Uitvoeringsagenda, die is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's:

- Nieuwbouw: voldoende en de juiste woningen bouwen;
- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Betaalbare woningvoorraad en benutting;
- Wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk;
- Ouderen, jongeren en aandachtsgroepen.

De voortgangsrapportage 2023 laat zien dat we op een groot aantal punten uit onze vorige woonvisie en uitvoeringsagenda op koers liggen. Veel dingen zetten we dan ook voort, maar we sturen ook op een aantal punten bij. Zo zetten we voor de nieuwbouw in op realisatie van plannen en vergroting van het middensegment en willen we meer instrumenten inzetten om te sturen op de bestaande woningmarkt.

Op de woningmarkt is nog steeds sprake van grote krapte. Ook zijn er twee grote transitieën gaande, de energietransitie en de veranderingen in de zorg. 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, waarmee het woonprogramma (voorheen woonvisie) onderdeel wordt van de Omgevingswet. Op lokaal niveau ligt de verantwoordelijkheid voor een goed woonbeleid bij de gemeente.

Een aantal specifieke onderdelen uit deze uitvoeringsagenda vormt de basis voor de nieuwe samenwerkingsafspraken die gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2024-2028 met elkaar maken. De woonopgaven zijn fors en complex, daar zijn we ons van bewust. We zetten zelf als gemeente stevig in, maar meer nog dan voorheen willen we aan onze ambities werken via co-creatie met ontwikkelaars, ondernemers, corporaties, zorgaanbieders, netbeheerders en inwoners. De geactualiseerde visie en deze uitvoeringsprogramma zijn daarom een uitnodiging aan iedereen die in de komende jaren wil investeren in onze stad.

Als gemeente werken we op basis van deze uitvoeringsagenda vanuit de volgende uitgangspunten.

#### *Concreet*

Onze visie gaat over ambities, maar de actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die we zetten om die ambities dichterbij te brengen. De actiepunten van de diverse programma's verschillen van elkaar. Met sommige onderwerpen zijn we al langer bezig en daardoor kunnen de acties concreter geformuleerd worden. Andere staan nog in de kinderschoenen en vergen meer voorbereiding en/of onderzoek.

#### *Gefaseerd en afgewogen*

We kunnen niet alles tegelijk. De acties die in de deelprogramma's worden genoemd, worden gefaseerd over meerdere jaren in gang gezet en vereisen prioritering. Dit wordt in de plannen van aanpak uitgewerkt. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Hierbij gelden altijd de principes uit de concept Omgevingsvisie: 1) ruimte klimaatadaptief groen-blauw inrichten, 2) direct en initiatiefrijke inzetten op de energietransitie, 3) doorontwikkelen van de Zaanse woonwerkstad, 4) ruim baan voor lopen, fietsen en (hoogwaardig) openbaar vervoer en 5) ruimtelijk investeren om maatschappelijk het verschil te maken daar waar het meest nodig. Vanuit de maatschappelijke visie zijn daarbij bepalend: durven differentiëren (investeren in die groepen en die plekken die dat het hardst nodig hebben, de basis op orde (om mensen bestaanszekerheid te geven) en verschillen overbruggen en omarmen (ontmoeting en contact tussen verschillende groepen mensen bevorderen).

#### *Gezamenlijk*

Geen enkele partij kan de eigen woonopgaven en -ambities alleen aanpakken. De uitvoeringsagenda Wonen is niet alleen van de gemeente. We werken in de uitvoering samen met een groot aantal partners: marktpartijen, corporaties, huurders- en bewonersorganisaties, zorginstellingen, warmtebedrijven en netbeheerders. Gezamenlijk is ook: luisteren naar de inbreng van inwoners voor wie we het doen. In deze agenda heeft daarom een aantal aanbevelingen van het Burgerakkoord Zaanstreek-Waterland een herkenbare plek gekregen.

Gezamenlijk geldt tevens voor onze eigen organisatie: we denken en doen over schotten tussen verschillende beleidsterreinen heen en brengen dwarsverbanden tot stand.

## 2. Actieprogramma voldoende en de juiste woningen bouwen

### Wat willen we bereiken?

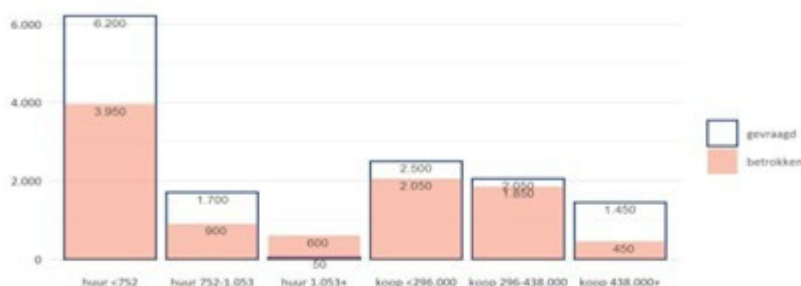
- *Realisatie van voldoende woningen: nieuwbouwambitie van 9.800 woningen in de periode 2022 t/m 2030.*
- *Realisatie van de juiste woningen: een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat bijdraagt aan leefbare wijken met woningaanbod voor alle bevolkingsgroepen. De ambitie is om met marktpartijen en corporaties tenminste 60% betaalbare woningen toe te voegen, waarvan de helft sociale huur en de helft middeldure huur of koop.*
- *Realisatie van woningen die duurzaam en toekomstbestendig zijn.*

### Wat zien we?

#### Woningbehoefte

De woningmarkt is nog steeds bijzonder krap<sup>1</sup>. Het kwantitatieve woningtekort in Zaanstad was in 2021 4,2 procent ten opzichte van de woningvoorraad. Daarmee had Zaanstad, samen met Amstelland-Meerlanden, binnen Noord-Holland het grootste woningtekort na Amsterdam. Vanuit landelijk perspectief is het woningtekort in Zaanstad bovengemiddeld. Het tekort blijkt ook uit de grote vraag naar sociale huurwoningen en de lange inschrijfduur die nodig is om een woning te bemachtigen – voor starters ligt deze inmiddels boven de 11 jaar – en forse prijsstijgingen in de koopsector in de periode 2019-2022. Niet alleen zijn er op dit moment al knelpunten op de woningmarkt, er komen ook nog eens huishoudens bij die ook huisvesting nodig hebben. De provincie Noord-Holland raamt dat tussen 2021 en 2035 ongeveer tienduizend extra huishoudens te verwachten zijn in Zaanstad en dat de woningvoorraad met een kleine 10.500 moet toenemen om de bevolkingsgroei op te vangen. De huidige bevolking zal verder vergrijzen, maar ook het aantal jonge mensen groeit en er worden meer nieuwe jonge huishoudens gevormd, waaronder ook nieuwe gezinnen. Dit brengt een gedifferentieerde woningbehoefte met zich mee, zowel qua woningtype als qua prijsklassen (De woningmarkt van Zaanstad (rigo.nl)). De groei van de woningbehoefte in Zaanstad komt niet alleen vanuit de huidige bevolking maar heeft ook te maken met overloop uit de regio. Zaanstad is een aantrekkelijke gemeente voor woningzoekenden die in Amsterdam geen woning kunnen vinden die past qua prijs, woningtype en woonmilieu. We maken deel uit van een regionale woningmarkt, maar hebben aandacht voor de positie van Zaanse woningzoekenden. Ook voor de komende periode is het een grote opgave om te voorzien in een nijpende woningvraag. De uitgangspositie anno 2023 is dat er in alle segmenten, huur én koop, en in vrijwel alle prijsklassen vanuit allerlei doelgroepen een grote vraag is om in te lopen.

**Figuur: Gevraagde en recente betrokken woningen naar segment (WiMRA 2021)**



#### Nieuwbouwambitie en marktomstandigheden

Om die reden heeft Zaanstad in maart 2023 de Woondeal van de MRA met het Rijk getekend waarin wij ons vastleggen op een inspanningsverplichting om van 2022 tot en met 2030, samen met marktpartijen en corporaties, minimaal 9.800 toekomstbestendige en duurzame woningen te realiseren en daarbinnen toe te groeien naar 2.940 sociale huurwoningen (30%) en 3.528 middensegmentwoningen (36%). Het totaal aantal van 9.800 woningen past binnen de ambities van het coalitie-akkoord en de huidige plancapaciteit van 17.000 woningen. Dat de marktomstandigheden recent op allerlei fronten veranderen maken die opgave niet eenvoudig. Nieuwbouw is duurder door stijging van prijzen van bouwmaterialen en lonen, er is een tekort aan arbeidskrachten, de hypotheekrente is gestegen waardoor koop minder goed bereikbaar is, kopers weifelen, beleggers twifelen, en realisatie wordt bemoeilijkt door stikstofproblematiek, netcongestie, parkeeropgaven, moeizame participatie en capaciteitsproblemen.

1) Zie Voortgangsrapportage 2023 Uitvoeringsagenda wonen 2019-2023

De uitdaging voor komende jaren is, gezien de veranderende marktomstandigheden, om plannen die al vergevorderd in de voorbereiding zijn tot uitvoering te laten komen en te blijven uitreiken naar de ambities voor de wat langere termijn.

#### Kwalitatieve ontwikkeling

Behalve om kwantiteit, om aantallen maken, gaat het in de woningbouw om bij te dragen aan een kwalitatieve ontwikkeling van de stad. Er moet evenwicht zijn tussen doorpakken op woningbouwrealisatie en het realiseren van woon en leef-kwaliteit op langere termijn. We moeten aandacht houden voor functionele kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de woonomgeving. De woonfunctie concurreert met andere claims op de ruimte die voor een gezonde leefomgeving van evenveel belang zijn. De nieuwbouwwontwikkelingen in Zaanstad zijn vooral gedacht in stedelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op al bestaande laagbouwwoonmilieus met veel eengezinswoningen. In Zaanstad is nu 67% van de woningen al een eengezinswoning. Inzet is op hogere dichtheden bij OV-knooppunten en daarmee andere keuzes te maken met betrekking tot mobiliteit. De Omgevingsvisie vormt daarbij het afwegingskader. De hogere dichtheden stellen hoge eisen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook de visies in MAAK-Zaanstad over hoe de stad zich komende periode gaat ontwikkelen in Zaanstad-Centrum, Zaanstad-Noord, Zaanstad-Zuid en Zaanstad-Midden vormen een belangrijk kader. Aangegeven is waar aanpak van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is en waar nieuwbouw kan komen, in combinatie met noodzakelijke investeringen in infrastructuur, openbare ruimte, voorzieningen en verbetering van leefbaarheid.

Als bestaande woningvoorraad en nieuwbouw complementair zijn kan de toevoeging van de juiste segmenten nieuwbouw doorstroming te bevorderen.

Er is vraag naar woningen in allerlei categorieën, grootten en typologieën. De gemeente stuurt nu op woningbouwprogramma's die, in lijn met het eigen coalitieakkoord en afspraken in de regio en met het Rijk, gericht zijn op betaalbaarheidscategorieën. Nieuw is de aandacht voor het middensegment, zowel in koop als huur, omdat juist middeninkomens tussen wal en schip vallen: teveel inkomen omdat de eisen voor sociale huur aangescherpt zijn en te weinig om te kunnen kopen nu de hypotheekrente en de prijzen stijgen en de aflossingsvoorwaarden strikter zijn.

De juiste woningen bouwen betekent ook dat woningen gebouwd worden in de goede woonmilieus. Zaanstad heeft voldoende monofunctionele wijken waar alleen gewoond wordt. Om de levendigheid en de economie te versterken wordt gezocht naar mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken in allerlei vormen en niveaus zoals blok, buurt, en wijkniveau. Daarnaast is voldoende aanbod van voorzieningen waaronder gezondheidszorg, sport, groen, winkels medebepalend voor de beleving van de woonkwaliteit.

Met het oog op duurzaamheid hebben vier onderwerpen de volle aandacht: energiezuinig, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. 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 zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als in realisatie (milieu-impact en stikstof), hergebruik van bestaande materialen en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Conform landelijk beleid werkt Zaanstad toe naar een circulaire economie in 2050. We gaan steeds zuiniger en efficiënter om met schaarse grondstoffen en materialen die in omloop zijn en gaan steeds meer hernieuwbare materialen gaan toepassen in de bouw. Ook bouwen we op een manier dat grondstoffen voor de toekomst behouden blijven. Daar waar mogelijk stuurt de gemeente hierop. We spelen in nieuwe ontwikkelgebieden en in bestaande wijken in op de gevolgen van klimaatverandering en bevorderen de biodiversiteit. Duurzaam is ook: geschikt voor alle leeftijden. Woningen worden levensloopbestendig gebouwd, waarmee we inspelen op de vergrijzing van de bevolking.

#### **Wat gaat we doen?**

##### ***Actielijn 1: Realisatie van voldoende woningen***

Afgelopen jaren is er hard aan getrokken om er voor te zorgen dat de gemeente genoeg plancapaciteit heeft om de ambitieuze woningbouwaantallen gehaald moeten kunnen worden. Zoveel mogelijk woningbouwinitiatieven zijn begeleid naar 'harde' planstadia zoals vastlegging in privaatrechtelijke overeenkomsten en vastgestelde bestemmingsplannen. Met als resultaat dat er voor 17.000 woningen aan plannen ligt, waarvan de helft hard is (er is een anterieure overeenkomst gesloten of er is een bestemmingsplan vastgesteld). De uitdaging voor komende jaren is, gezien de veranderende marktomstandigheden, 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.

##### a. Van plannen naar uitvoering

- De Woondeal betekent een ambitie van gemiddeld bijna 1.100 nieuwe woningen per jaar (2022 t/m 2030) en zo'n 1.200 woningen voor de periode vanaf 2024. Gezien de onzekere markt willen we realistisch programmeren en verwachtingen aangeven in bandbreedtes.

- De afspraken in de Woondeal over de richtinggevende woningbouwopgaven worden in 2023 verder uitgewerkt en opgenomen in lokale en deelregionale afspraken (Zaanstreek-Waterland) en beleid. Nadere afspraken worden vastgelegd in de eerstvolgende (bestuurlijk) te actualiseren Woondeal.
- Door het aanscherpen van startnotities, waarbij verschillende ambities met financiële impact worden afgewogen, scheppen we meer duidelijkheid aan de voorkant. Op deze manier versnellen we de doorlooptijd van projecten.
- De voortgang van projecten wordt actief gemonitord en er wordt halfjaarlijks gerapporteerd. Met de woningcorporaties zijn er planningsoverleggen. Overleg met andere ontwikkelende partijen over marktontwikkelingen en voortgang wordt vormgegeven.
- De voortgangsrapportage gaat over behaalde mijlpalen onderweg in de planontwikkeling maar ook over de aantallen woningen die jaarlijks in aanbouw genomen worden en worden opgeleverd.
- We maken met de woningcorporaties afspraken over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen (zie hoofdstuk 4) en bespreken met elkaar waar sloop-nieuwbouw nodig is.
- Wanneer een bouwvergunning is verleend, gaan we actief in gesprek met marktpartijen wat nodig is om de daadwerkelijk start van de bouw te bevorderen.
- Aanvullend op reguliere woningbouw werken we aan de ambitie om 750 flexwoningen te realiseren in de komende vijf jaar, zoals afgesproken in de Realisatieovereenkomst MRA flexbouw.

b. Creatief en flexibel programmeren

We stellen kaders voor het woonprogramma en de kwaliteit (zie actielijn 2), maar zijn op verschillende manieren wendbaar als projecten dreigen vast te lopen.

- In samenwerking met stakeholders zetten we binnen de voorraad plancapaciteit in op kansrijkheid van projecten en bekijken we of we projecten in de tijd kunnen schuiven.
- Gezien 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 sociale huurwoningen de afgelopen jaren achter gebleven is.
- We zoeken creatieve oplossingen als de voortgang stagneert: kunnen andere partijen inschuiven, kan het programma iets worden aangepast om de businesscase haalbaar te maken.
- We stimuleren allerlei vormen van seniorenhuisvesting (zie ook hoofdstuk 6). Dit kan voor ontwikkelende partijen aantrekkelijk zijn vanwege gegarandeerde afname door een partij in de zorghuisvesting.
- We geven kaders per project mee, maar houden in ogenschouw of er schuifruimte op gebiedsniveau mogelijk is (zie ook hoofdstuk 5).

c. Inzet op randvoorwaarden en regelgeving

- We doen, onder voorbehoud van eigen cofinanciering, uitvoerbaarheid en prioritering, een beroep op subsidiemogelijkheden. Denk aan: Start Woningbouwimpuls (gericht op bouwprojecten in 2024 en 2025 met een vastgesteld bestemmingsplan – geen cofinanciering nodig), een nieuwe tranche van de Woningbouwimpuls, de flexibele schil voor de inzet van capaciteit of de rijkssubsidie voor geclusterde woonvormen.
- We trekken in MRA-verband richting het Rijk op om de randvoorwaarden voor nieuwbouw te verbeteren. Het gaat om het oplossen van knelpunten op het gebied van stikstof, elektriciteitsnetwerken en aansluitingen, geluid, betaalbaarheid, mobiliteit, beschikbaarheid voldoende ambtelijke capaciteit en verduurzaming.
- We actualiseren het parkeerbeleid en zetten in op beter accommoderen van woningbouw via duidelijkheid aan de voorkant.
- In de Nationale Prestatieafspraken wordt gewezen op de bijdrage die gemeenten kunnen hebben aan de bouw van betaalbare woningen door een passende grondprijs aan te bieden. We voeren een pilot sociale grondprijs uit en betrekken de uitkomsten bij het nieuwe grondbeleid.
- We zetten gebiedsgericht in op betere participatie.

**Actie 2: Realisatie van gedifferentieerde programma's met versterking middensegment**

Er is vraag naar woningen in allerlei categorieën, grootten en typologieën. We geven kaders voor betaalbaar wonen mee in lijn met het eigen coalitieakkoord en afspraken in de regio. Sinds 2019 wordt gestuurd op 30% sociale huur, wat tot een sterke vergroting van de plancapaciteit van dit segment heeft geleid (4.900 woningen). Deze inzet houden we vast. Vanwege de lastige marktpositie van middeninkomens, maar ook met het oog op doorstroming en een gemengd woningaanbod in wijken, is de ambitie om het aandeel middensegment in de nieuwbouw (huur tot € 1053 en koop tot € 355.000, prijspeil 2023) te verhogen naar minstens 30%. Het kader van de Woondeal ligt iets hoger dan 30%, maar we betrekken hierbij dat de Zaanse woningvoorraad relatief veel woningen in het middensegment

telt (38%), hoewel dit aandeel onder druk staat door prijsstijgingen. De plancapaciteit voor het midden-segment is nog onvoldoende om aan de gewenste ambitie te voldoen.

Nu door de marktontwikkelingen de haalbaarheid van plannen onder druk komt, wordt de oplossing gemakkelijk gezocht in het terugbrengen van het aantal m2 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. Juist vanuit jongeren is er een grote vraag en een relatief kleine slagingskans. We moeten echter voorkomen dat er overal teveel kleine woningen komen omdat het voor veel doelgroepen juist niet aantrekkelijk is, niet bijdraagt aan doorstroming zoals beoogd en ook niet aan binding aan de buurt.

We sturen op betaalbaar wonen met de volgende kaders:

- Voor nieuwe projecten vanaf 20 woningen geldt een norm van 30% sociale huur en tenminste 30% middensegment (huur en koop). Daarbinnen wordt met partijen gesproken over de invulling, waarbij ook woningvraag, gebied en locatie van invloed zijn op de differentiatie.
- Ook bij kleine projecten tot 20 woningen gaan we voorwaarden stellen: er geldt een norm van 30% betaalbaar. Dit kan sociale huur, middenhuur of middenkoop zijn.
- Zolang de wetgeving voor middenhuur nog niet is vastgesteld, geven we richtlijnen mee voor de maximale huurprijs, huurprijsstijging, minimale oppervlakte en minimale exploitatietermijn.
- Voor de realisatie van middeldure huur richten we ons op woningcorporaties en beleggers. Met woningcorporaties bespreken wat ze in de opgave voor middenhuur kunnen betekenen. Dat kan zijn in projecten waar commerciële ontwikkelaars te maken krijgen met terugtrekkende beleggers, maar ook in eigen ontwikkelingen.
- We zetten onze inzet op het realiseren van woningen voor startende kopers in de vorm van BKZ Starterswoning voort.
- Binnen het programma sociaal hebben we aandacht voor bijzondere doelgroepen, ouderen, jongeren (zie hoofdstuk 6)
- We letten er dat de programmering van woningtypes en grootten passen bij locatie en woonmilieu, waarbij de omgevingsvisie leidend is. We bewaken dat de nieuw te bouwen woningen niet te klein worden en houden tegelijkertijd de haalbaarheid van de businesscases in het oog. Zo kan de oppervlakte van de woning kleiner zijn indien het woongebouw beschikt over collectieve voorzieningen, of deze in de directe omgeving aanwezig zijn. De woningcorporaties nemen het voortouw om gezamenlijk een programma van eisen op te stellen voor huurwoningen.
- Afspraken over doelgroepen en prijs leggen we nu vast in anterieure overeenkomsten. Voor sociale koopwoningen is er een doelgroepenverordening. Ook voor sociale en middelhuurwoningen gaan we uitgangspunten publiekrechtelijk vastleggen. Dit krijgt vorm in het omgevingsplan, omdat het instrument doelgroepenverordening komt te vervallen.

### **Actielijn 3: Realisatie van duurzame en toekomstbestendig woningen**

Om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige woningen geven we de volgende kaders mee.

#### *Energiezuinig*

We bouwen de komende jaren steeds energiezuiniger (BENG). Op eigen gronden sturen we aan op Paris proof bouwen conform onze doelstelling in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om die doelstelling te halen, moedigen we ook ontwikkelaars op niet-eigen gronden aan om duurzamer te bouwen dan de wettelijke ondergrens uit het Bouwbesluit (BENG) en sturen we aan op energie-neutraal bouwen.

#### *Circulair*

We stimuleren marktpartijen in de bouw tot gebruik van zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen en bestaande materialen te hergebruiken. Zaanstad heeft het Convenant houtbouw ondertekening (Convenant-Green-Deal-Houtbouw-MRA.pdf (metropoolregioamsterdam.nl)). We sturen daarom aan op minstens 20% van de nieuwbouw constructief biobased te bouwen. Op eigen gronden sturen we aan op Paris proof, conform onze doelstelling in 2040 klimaatneutraal te zijn.

#### *Klimaatadaptief*

Klimaatadaptief bouwen voorkomt dat water de gevels van een woning bereikt of is gericht op het waterbestendig maken van de begane grond. Om hittestress te voorkomen hebben woningen een bouwkundige zonwering en heeft de directe woonomgeving voldoende groen (30% op buurtniveau). Regenwater wordt primair op het eigen terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd, bij voorkeur in de bodem. Daken en gevels kunnen benut worden voor groen, water, opwekking van energie of een combinatie hiervan. Ten aanzien van de buitenruimte vragen de woonmilieus met veel laagbouw om veel inzet van bewoners vanwege de privé buitenruimte, woonmilieus met veel hoogbouw vereisen meer inzet van de gemeente om een groene en waterrijke leefomgeving te creëren. Klimaatadaptief bouwen maakt onderdeel uit van de MAAK-gebiedsperspectieven. Ook in bestaande buurten is aandacht voor klimaatadaptatie nodig. Voor elk ruimtelijk plan geldt het uitvoeren van een klimaatstresstest en

het hanteren van het [Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw.pdf \(metropoolregioamsterdam.nl\)](#) als uitgangspunt.

#### *Natuurvriendelijk*

Aan bouwers en architecten gaan we richtlijnen over natuurvriendelijk bouwen in de vorm van een puntensysteem meegeven. Dit biedt een vorm van sturing op meer ruimte voor planten en dieren bij nieuwe ontwikkellocaties maar ook een zekere vrijheid aan ontwikkelaars om te kiezen welke maatregelen zij willen inzetten voor meer biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen heeft een extra grote waarde wanneer dit geïmplementeerd wordt met klimaatadaptieve maatregelen, zoals groene daken en gevels.

#### *Levensloopbestendig*

Omdat steeds meer ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen, is het belangrijk dat de woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Voor nieuwbouw gelden de Zaanse richtlijnen voor aanpasbaar bouwen, gericht op voldoende ruimte en het vermijden van hoogteverschillen zodat mensen die minder goed ter been zijn goed kunnen wonen. Bij het zoveel mogelijk gelijkvloers maken van woningen wordt tegelijk rekening gehouden met het buiten houden van regenwater - ook bij piekbuien - door het kiezen van een voldoende hoog gelegen vloerpeil. In het kader van de toenemende hitte, worden levensloopbestendige woningen voorzien van bouwkundige zonwering en spuiventilatie, meer suggesties staan in de [Handreiking Hitte in de woning](#). Ook tips voor de inrichting van de woonomgeving zijn onderdeel hiervan.

### **3. Actieprogramma verbeteren kwaliteit bestaande voorraad**

#### **Wat willen we bereiken?**

- *Tempo maken met verduurzaming van de woningvoorraad om het liefst 10 jaar eerder dan de landelijke norm (2050) klimaatneutraal te zijn; In 2026 dienen we hiervoor 37kton CO2 reductie te behalen ten opzichte 2020; in 2028 zijn er – uitzonderingen daargelaten - geen sociale huurwoningen meer met een energielabel E, F of G.*
- *Herstel van 150 funderingen per jaar bij particuliere woningen gebouwd voor 1960.*
- *Stapelning van problemen en opgaven in de woning aanpakken door een samenhangende aanpak.*
- *Stimuleren van eigenaren om woningen levensloopbestendig te maken.*

#### **Wat zien we?**

De Zaanse woningvoorraad telt ruim 69.000 woningen, gebouwd in verschillende perioden. Veel oude woningen zijn van slechte of matige kwaliteit. Denk aan slechte isolatie, problemen met vocht en schimmel, een slechte fundering of een indeling die niet meer bij de huidige tijd past. Zeker in voor- en vroeg naoorlogse woningen zijn investeringen in kwaliteit, duurzaamheid en funderingen hard nodig om klimaatbestendig, betaalbaar, veilig en gezond te kunnen wonen. Het gaat zowel om particuliere woningen als woningen van corporaties. In Werken aan woonkwaliteit (plan van aanpak bestaande woningvoorraad 2023-2026) en het Zaanse klimaatakkoord zijn ambities en aanpak benoemd om die kwaliteit te verbeteren.

Broeikasgassen zoals CO2 zorgen ervoor dat warmte wordt vastgehouden waardoor de temperatuur op aarde stijgt. Alle woningen in Zaanstad veroorzaken gezamenlijk zo'n 25% van de CO2 uitstoot van Zaanstad. Het gemiddeld percentage energieverbruik per woning ligt in Zaanstad iets lager dan in Nederland. Daar staat tegenover dat Zaanstad een groter percentage woningen kent met lagere energielabels. Zaanstad heeft in het Zaans Klimaatakkoord de ambitie vastgelegd om tussen 2030 en 2040 klimaatneutraal te zijn. Deze ambitie vraagt om extra inzet op de sporen uit de Transitievisie Warmte: isolatie, warmtenetten, all electric. Het is aan de eigenaren om bij te dragen aan de energietransitie door te gaan isoleren en te besparen op energie. Daarbij is het de uitdaging om kansen, zoals de technologische ontwikkeling, schaalvergroting, aanhaken op aanpak van woningcorporaties als startmotor en het gebruik van subsidies, te benutten om kosten te besparen en de verduurzaming betaalbaar te houden. Lagere inkomensgroepen moeten de energierekening kunnen blijven betalen. Landelijk beleid en subsidies die Zaanstad bij het Rijk heeft aangevraagd zoals het Volkshuisvestingsfonds ne SPUK Lokale Aanpak Isolatie – Nationaal Isolatieprogramma, als ook financiële impulsen zoals het Warmtefonds en de ISDE subsidie helpen in de verduurzamingsopgave. Het kabinet heeft aangekondigd dat vanaf 2026 huiseigenaren verplicht worden om bij de vervanging van de cv-ketel over te stappen op een

duurzaam alternatief zoals een hybride warmtepomp<sup>2</sup>. Ook mogen er vanaf 2030 geen woningen met slechte labels meer worden verhuurd.

We leren uit reeds uitgevoerde isolatieprojecten van bestaande woningen, dat deze vanwege de isolatie gevoeliger worden voor oververhitting in de woning tijdens de zomer. Warmtestraling komt wel binnen, maar kan de woning slecht verlaten. Uit huurdersvertegenwoordigingen komt ditzelfde signaal. Deze toenemende hitte roept een koeltevraag op. Dit kunnen we voorkómen door isolatie van woningen uit te voeren met aandacht voor het veranderende klimaat met bijvoorbeeld toepassing van (bouwkundige) zonwering en spuiventilatie.

Bij een groot deel van de woningen gebouwd voor 1970 bestaat de funderingsconstructie voornamelijk uit houten onderdelen en houten heipalen. Deze constructie is bijzonder gevoelig voor aantasting. Dit proces volstrekt zich over een looptijd van tientallen jaren. Vroeg of laat zal bacteriële aantasting leiden tot bezwijken van de funderingsconstructie met ernstige verzakking als gevolg. Een inschatting van het aantal woningen dat oorspronkelijk beschikte over een houten funderingsconstructie is circa 32.500, waarvan 17.000 in particuliere handen (10.000 vooroorlogs, en 7.000 < 1970). De overige 15.500 woningen zijn voor het merendeel in eigendom bij woningcorporaties. Vanaf 2000 zijn er ongeveer 3.000 funderingen van particuliere woningen hersteld. Er ligt dus nog een grote opgave, waarbij geldt: hoe ouder de woning, des te groter het risico. Problemen met woningen gebouwd na 1960 doen zich op dit moment nog niet voor. Een slechte fundering kan leiden tot onveilige situaties, het werken in de openbare ruimte lastig maken en tot grote zorgen bij particuliere eigenaren leiden. De aanpak van sociale huurwoningen met slechte fundering is vaak onderdeel van renovatie- en herstructureringsplannen van de woningcorporaties gericht op algehele kwaliteitsverbetering.

De Zaanse bevolking vergrijsst en daarom zijn meer levensloopbestendige woningen nodig. Met name het aantal 75 plus huishoudens zal stijgen: van 13,2% in 2022 naar 18,4% in 2040. Het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen stijgt met 2.800. Naast nieuwbouw van nulredenwoningen en geclusterde woningen is het nodig dat een deel van de bestaande voorraad aangepast wordt, ook omdat veel senioren de voorkeur hebben in hun huidige woning oud te worden. Het kan gaan om grotere aanpassingen, zoals het aanbrengen van een uitbouw of traplift, of om kleinere aanpassingen en handigheidjes om vallen te voorkomen.

Bij een flink deel van de oudere woningen resulteert dit in een meervoudige opgave, waarvoor op korte of langere termijn een aanpak nodig is. Het liefst doen we dat in een integrale aanpak. De aanpak van de verschillende onderdelen van kwaliteitsverbetering kunnen elkaar op verschillende niveaus versterken. We zetten dan ook in op een samenhangende aanpak van woningverbetering met maatregelen gericht op weten (bewustwording en inspiratie), kunnen (financieel mogelijk maken) en willen (ondersteuning en afspraken) en waar nodig een gebiedsgerichte aanpak. Het totaal aan benodigde investeringen van de verschillende opgaven maakt dat naast herstel ook andere oplossingen in beeld komen, zoals sloop-nieuwbouw. Niet alleen kunnen door sloop-nieuwbouw op een efficiënte manier de verschillende doelen in één keer worden bereikt, ook kan er gevarieerd worden in terug te bouwen programma (bijvoorbeeld aansluitend bij de behoefte aan seniorenhuisvesting) of kan er in een hogere dichtheid worden teruggebouwd. De koppeling van duurzaamheid aan de kwaliteitsverbetering is steeds nadrukkelijker aan de orde, waarbij de keuze tussen renovatie of sloop-nieuwbouw steeds per geval en met oog voor alle invalshoeken, zoals cultuurhistorie, sociale samenhang en betaalbaarheid, wordt gemaakt.

### **Wat gaan we doen?**

#### ***Actie 1: Tempo maken met energetisch verduurzamen van de bestaande woningvoorraad***

##### **a. Zoektocht naar kansrijke aardgasvrije oplossingen**

In het Nationaal Klimaatakkoord (2019) zijn afspraken gemaakt voor een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 en een tussentijdse doelstelling voor 2030. In dat kader waren gemeenten verplicht om vóór eind 2021 een Transitievisie Warmte te hebben vastgesteld. In de Zaanse Transitievisie Warmte (TVW\_Zaanstad\_DEF\_v7.3.pdf) wordt aangegeven wat de optimale duurzame warmteoptie is per wijk uitgaande van het perspectief van de laagst maatschappelijke kosten en welke wijken kansrijk zijn om vóór 2030 te starten met de aanleg van een warmtenet, de zogenaamde startwijken met de woningcorporaties als startmotor. Alternatieven voor aardgas zijn daarbij all electric, warmtenet en hernieuwbaar gas.

We werken aan de vervolgstappen die in de visie zijn gedefinieerd:

2) Dit als de (hybride)warmtepomp zich in zeven jaar terugverdient en met uitzondering van appartementen en wijken die nu al met een warmtenet worden verwarmd of waar binnen tien jaar via de wijkaanpak op een ander duurzaam alternatief wordt overgestapt.



- *Het transitiegereed maken van alle woningen:* isolatie, binneninstallatie, ventilatie en elektrisch koken. Bij isolatie wordt aandacht besteed aan hittebeperking door bijvoorbeeld te combineren met bouwkundige zonwering en spui ventilatie.
- *Voor de startgebieden:* het uitwerken van warmtebronnen, het opstellen van wijkuitvoeringsplannen en een groeistrategie voor de warmtenetten.

De gemeente neemt de regie op de gebiedsuitvoeringsplannen. Dat houdt onder ander in dat Zaanstad actief samenwerkt met externe partijen zoals corporaties, netbeheerder Liander en warmtenetbedrijven WNZ en HVC. Een goede samenwerking met deze partijen is randvoorwaardelijk om te zorgen voor de betaalbaarheid van duurzame warmte, tijdige verzwaren van elektriciteitsinfrastructuur en te komen tot haalbare businesscases voor warmtenetten. De overgang naar aardgasvrije woningen gaat nu alleen op basis van vrijwilligheid. Met de nieuwe Wet collectieve warmte, met beoogde inwerkingtreding in 2025, komt er meer juridisch en financieel instrumentarium voor gemeenten beschikbaar

Op landelijk niveau is afgesproken dat gemeenten uiterlijk in 2024 gebiedsuitvoeringsplannen hebben opgesteld. De gemeente wil samen met de corporaties in de eerste helft van 2024 afspraken maken over hoe zij samenwerken binnen de warmtetransitie. Ook wil de gemeente in samenwerking met de corporaties en andere belanghebbenden (zoals netbeheerders en warmtenetbedrijven) tot een besluit komen in welke drie wijken we starten met gebiedsuitvoeringsplannen en hoeveel huurwoningen in deze gebieden in 2030 aardgasvrij worden gemaakt. Om aan de landelijke prestatieafspraken te voldoen moeten de corporaties in 2030 in Zaanstad 5000 huurwoningen aardgasvrij maken.

b. Stimuleren 'no regret' maatregelen

Voor alle woningen geldt dat zij energiezuiniger en alvast 'aardgasvrij-klaar' gemaakt kunnen worden via no-regret maatregelen. Dat betekent: omlaag brengen van het energiegebruik door isolatie en stijging van de lokale duurzame energieopwekking door het installeren van zonnepanelen. De instrumenten die Zaanstad daarvoor inzet zijn:

- *Voorlichting en advies over verduurzaming ('weten en willen')*  
Via het Duurzaam Bouwloket, inzet van energiecoaches en energiefixer en de jaarlijkse duurzame huizenroute. Daarnaast wordt de mogelijkheid van een fysiek loket in de stad onderzocht.
- *Stimuleren van uitvoering door het bieden van een aantrekkelijk handelingsperspectief*  
Via collectieve inkoop van isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en ontwikkeling van diverse subsidies met de beschikbare rijksmiddelen, waarbij eigenaren worden gestimuleerd meerdere verbeteringen aan te treffen, en benutting van aantrekkelijke financieringsvormen die er op landelijk niveau zijn en worden ontwikkeld, zoals de Warmtefondshypotheek en – lening.

c. Ontzorgen van bewoners

We willen bewoners verder ontzorgen door bijvoorbeeld verduurzamingsbureaus in te zetten die op maat aan huis adviseren over verduurzamingsmaatregelen. Het gaat ook om advisering over diverse subsidies, terugverdientijd van maatregelen, helpen bij de aanvraag van subsidies en advies van financieel adviseurs over financiering van de eigen bijdrage. Deze ontzorging van bewoners is onderdeel van onze subsidieaanvragen aan het Rijk. Energiecoaches geven voorlichting, die ook gericht is op gedragsverandering. De fixbrigade helpt met het aanbrengen van kleine energiebesparende materialen (zie hoofdstuk 4).

d. Afspraken met woningcorporaties maken over verduurzaming

Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verduurzaming van de sociale voorraad. Ambitie is dat er in 2028 geen woningen meer zijn met energielabel E, F of G, met uitzondering van woningen met een monumentenstatus en woningen die op de nominatie voor sloop staan. Ook is er instemming nodig van 70% van de huurders of van de eventuele vereniging van eigenaren.

**Actie 2: Stimuleren van funderingsherstel**

Funderingsherstel vergt vaak een langdurig traject, waarbij zowel het weten (bewustwording), kunnen (financiële mogelijkheden hebben) als willen (intentie hebben om het aan te pakken) een grote rol spelen. Voor deze drie onderdelen worden instrumenten ingezet. Onze ambitie is gericht op 150 herstellende funderingen per jaar bij de particuliere woningvoorraad.

a. Informatieverstrekking

Het gemeentelijke Funderingsloket richt zich op het informeren en activeren van particuliere eigenaren om hun woning op tijd te herstellen via dagelijkse contacten met tal van bewoners. Daarnaast wordt actief contact gezocht met eigenaren van woningen met ernstige funderingsproblemen. Ook met makelaars wordt actief contact onderhouden.

- b. Monitoring  
Met het Zaanse Monitoringsysteem wordt het zakkingsgedrag van zo'n 9.280 woningen gevolgd. Particuliere eigenaren kunnen de meetgegevens van hun woning tegenwoordig zelf digitaal inzien.
- c. Subsidies en leningen  
De onderzoekssubsidie is ook inzetbaar als stimuleringssubsidie voor herstel in combinatie met verduurzamingsmaatregelen.  
We overleggen met het Rijk over verbetering van het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF).
- d. Ontzorgen  
Funderingsherstel betekent vaak dat de begane grondvloer verwijderd wordt. Hierdoor komt de woonfunctie van de begane grond tijdens de werkzaamheden te vervallen. Als onderdeel van deze ondersteuning kan de gemeente particulieren voordragen bij DFZ (Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad) een dochter van BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad) die twee wisselwoningen beschikbaar heeft in de Rosmolenbuurt in Zaandam.
- e. Indien nodig handhaven  
In principe is er nog een stap. Al zetten we deze het liefst niet in en is het beleid er op gericht dat door informeren en stimuleren funderingen vroegtijdig kunnen worden hersteld en een woningeigenaar zelf hierover de regie heeft. Er blijven situaties die andere,- en soms acute maatregelen vragen. De gemeente is, ten aanzien van de technische staat van bouwwerken, aangewezen als het bevoegd gezag om erop toe te zien dat de bouwvoorschriften uit de Woningwet en het Bouwbesluit worden nageleefd. Indien noodzakelijk heeft de gemeente daarbij de mogelijkheid om naleving door middel van handhaving af te dwingen. Deze noodzaak is vanzelfsprekend aanwezig indien funderingen niet meer voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en woningen hierdoor potentieel gevaarlijk worden.

### **Actie 3: Integrale aanpak: verschillende kwaliteitsopgaven versterken elkaar**

#### a. Gebiedsgerichte aanpak/gespikkeld bezit – uitvoering VHF 1 fonds Zaandam oost

Het Volkshuisvestingsfonds is een fonds dat door het kabinet in het leven is geroepen. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en in verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Het Programma Volkshuisvestingsfonds Zaandam Oost (VHF-1) is gericht op het renoveren en verduurzamen van woningen in particulier bezit in Zaandam Oost en het versterken van de veiligheid en leefbaarheid in het gebied. Het programma bestaat in totaal uit acht deelprojecten.

Een van de deelprojecten gaat over het duurzaam verbeteren van woningen met een slecht energie label naar gemiddeld 3 labelstappen te verbeteren of te verduurzamen tot en label B. Daarbij wordt onder meer gekeken naar buurten waar corporaties willen starten met het verduurzamen van hun woningen en particulieren woningen tussen zitten (gespikkeld bezit). Het doel daarbij is de energie transitie in principe voor alle eigenaren mogelijk te maken en de woning te kunnen verbeteren.

Een ander deelproject betreft het faciliteren en stimuleren van renovatie of sloop/nieuwbouw van particuliere woningen met funderingsproblemen in Zaandam Oost.

#### b. Ruimte bieden aan woningcorporaties voor vernieuwing van verouderd bezit

Ook de corporaties hebben in delen van hun bezit te maken woningen die bouw- of woontechnisch verouderd zijn. Daarbij wordt een keuze gemaakt tussen renovatie of vervanging. Op sommige locaties is sloop-nieuwbouw in combinatie met verdichting een goede oplossing, omdat dan de woonkwaliteit wordt verbeterd én er woningen worden toegevoegd. Bij de keuzes voor kwalitatieve vernieuwing van de woningvoorraad is het belangrijk om een integrale afweging te maken. We blijven daarom het afwegingskader sloop-nieuwbouw gebruiken, waarin ook het belang van cultuurhistorische waarden wordt meegewogen. Insteek is om een vroeg stadium met woningcorporaties hierover in gesprek te gaan.

Vanwege vernieuwing in de vorm van sloop-nieuwbouw of renovatie is extra druk op de woningmarkt te verwachten vanwege het herhuisvesten van stadsvernieuwingsurgenten. We vragen de woningcorporaties om een goede fasering van plannen (zie ook hoofdstuk 6).

#### **Actie 4: Woningen levensloopbestendig maken**

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 (zie hoofdstuk 6).

## **4. Actieprogramma Betaalbare voorraad en benutting**

### **Wat willen we bereiken?**

- *Groei van de sociale huurvoorraad, met ruimte voor vernieuwing*
- *Betaalbare woonlasten door versterking van de samenwerking voor mensen met financiële problemen*
- *Passende instroom, betere doorstroming en optimale benutting van woningen*

### **Wat zien we?**

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen en uit een behoefteberekening (De woningmarkt van Zaanstad (rigo.nl) blijkt dat er, afhankelijk van macro-economische omstandigheden, tot 2035 tussen de 2.600 en 3.450 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Ook is een kwaliteitsslag van sociale huurwoningen noodzakelijk. De afgelopen periode is het nog niet gelukt om de voorraad sociale huurwoningen te doen toenemen. Het aantal is zelfs afgenomen. Inzet voor de komende jaren is te komen tot concrete groei. Voor woningzoekenden telt uiteindelijk of de betaalbare voorraad groeit en of er voldoende woningen worden aangeboden.

De meeste sociale huurwoningen (tot € 808, prijspeil 2023) in Zaanstad worden passend naar inkomen bewoond. 18% van de huurders heeft volgens het Wimra-onderzoek een inkomen boven de inkomensgrens van de sociale huur (inkomen tot EU-grens). Deels is dat een inkomen dat er net boven ligt. Minder dan 10% van de huurders in sociale huurwoningen kan gezien zijn inkomen met een inkomensafhankelijke huurverhoging te maken krijgen. Omgekeerd zijn er ook huurders met een laag inkomen die in een te dure huurwoning wonen en daardoor niet volledig gebruik kunnen maken van de huurtoeslag. Rijksbeleid heeft ervoor gezorgd dat de huurlasten van deze groep zijn verlaagd: medio 2023 is een eenmalige huurverlaging ingevoerd voor mensen met een inkomen tot 120% van het minimum in woning met een huur boven € 575.

De armoede- en schuldenproblematiek is een groot vraagstuk, waarbij woon- en energielasten een stukje van de puzzel vormen. Huurders zijn gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan netto huur (€ 515); dit percentage is de afgelopen jaren niet sterk veranderd. Ook de hypotheeklasten zijn de afgelopen jaren vrij constant gebleven. Omdat de inkomens van eigenaar-bewoners wel toenamen, daalde de koopquote van 18% in 2017 naar 15% in 2021. Hoewel gemiddeld genomen de woonlasten onder Zaanse relatief niet stijgen, kunnen de woonlasten voor individuen of specifieke groepen als eenoudergezinnen en ouderen wel hoog zijn. De enorme stijging van energiekosten kwam daar onverwacht bij. In Zaanstad Oost en Oud Zaanse wonen ten opzichte van andere wijken de meeste minimahuishoudens. Veel overlap is er met de wijken waarin de energiearmoede het hoogst is (Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld, Kogerveldwijk en Krommenie-Oost. Het gaat om huishoudens met een laag inkomen en hoge energielasten of een slecht geïsoleerd huis.

De verhoging van de nieuwbouwproductie zal in de komende jaren tot meer verhuisketens leiden. Maar ook door andere maatregelen is het mogelijk om woningen te behouden of juist vrij te spelen voor woningzoekenden. Aan de andere kant zien we de vraag naar woonruimte juist toenemen. Onrust in de wereld leidt tot een grotere stroom mensen die een dak nodig hebben, de extramuralisering gaat door, jongeren wonen bij gebrek aan kansen langer thuis. Bij aanvragen voor een sociaal-medische urgentie neemt de meervoudige problematiek toe. In deze situatie van schaarste is het extra belangrijk dat woningen goed worden benut en eerlijk en efficiënt worden verdeeld en er doorstroming is. Het verdeelsysteem van sociale huurwoningen is na een intensief regionaal proces begin 2023 gewijzigd, waarbij de kansen voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning zijn vergroot. De effecten hiervan worden de komende jaren zichtbaar. Veranderingen zijn er ook te verwachten door wijziging van de Huisvestingswet, zoals een minimumaandeel toewijzingen aan zogenaamde aandachtsgroepen en nieuwe landelijke urgente groepen.

### **Wat gaan we doen?**

### **Actie 1: Groei voorraad sociale huur en monitoring aanbod van betaalbare woningen**

#### a. Voorraadafspraken over het aantal sociale huurwoningen (tot € 808)

Zaanstad telt per begin 2023 24.900 sociale huurwoningen van woningcorporaties (definitie Samenwerkingsovereenkomst, 36% van de totale voorraad). Voor de periode 2023-2028 maken we een nieuwe voorraadafpraak, gericht op groei om de wachtlijsten te verminderen, maar ook met ruimte voor vernieuwing zodat de woningvoorraad voldoet aan de eisen van deze tijd. Op basis van de huidige plan-capaciteit formuleren we een netto groeiambitie van 500 tot 750 woningen tot 1 januari 2028 (voorraad: 25.400 – 25.650 woningen). 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. We weten dan dat er nieuwbouw tegenover staat. Liberalisatie, zoals in Poelenburg-Peldersveld, en verkoop van sociale huurwoningen gaan hand in hand met de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen. Dat wil zeggen dat er netto sprake is van een groei van de sociale huurwoningvoorraad passend bij de hierboven beschreven doelstelling. Omdat de realisatie van nieuwbouw altijd met onzekerheid gepaard gaat en omdat op voorhand niet altijd bekend is hoe stadsvernieuwing vorm krijgt (renovatie of sloop-nieuwbouw) bespreken we halfjaarlijks de voortgang van realisatie en plannings. Hierbij betrekken we de mogelijkheden om bij te sturen als de verwachte groei-doelstelling niet wordt gehaald. Het gaat dan om tempo van nieuwbouw, fasering van herstructurering, tempo van liberalisatie en omvang van verkoop.

#### b. Afspraak over aanbod betaalbare huurwoningen (tot € 575) en slaagkansen

Woningcorporaties hebben op landelijk niveau afgesproken dat het woningaanbod met een huurprijs tot € 575 op peil blijft. We vragen de Zaanse woningcorporaties om hun voorraad- en huurprijsbeleid zodanig in te richten, dat die ambitie ook wordt bereikt en dat er een redelijk evenwicht is tussen het aanbod in verschillende huursegmenten. We volgen jaarlijks hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen en wat de slagingspercentages van de verschillende inkomensgroepen zijn.

### **Actie 2: Versterking samenwerking rond betaalbare woonlasten**

#### a. Aanpak geldzorgen en schulden

Met de woningcorporaties voeren we het convenant voorkomen huurachterstanden en huisuitzettingen uit. Dit heeft er de afgelopen periode al voor gezorgd dat er nauwelijks meer voorkomt dat huurders vanwege huurschuld hun woning moeten verlaten. We zetten ons ervoor in om de samenwerking verder te verbeteren, bijvoorbeeld door inzet op preventie van problematische schulden.

Vanuit het armoedebeleid heeft de gemeente al diverse regelingen die erop gericht zijn om mensen met lage inkomens te ondersteunen. Door goede communicatie en hulpverlening, mogelijk ondersteund door technische oplossingen, zorgen we ervoor dat mensen de regelingen waarvoor zij in aanmerking komen maximaal gebruiken. We trekken nauw met de woningcorporaties op om samen nieuwe routes naar bestaanszekerheid te vinden. We bouwen gezamenlijk aan een groter netwerk van professionals en vrijwilligersorganisaties om mensen te ondersteunen.

Als alle regelingen gebruikt worden maar huurders voor langere tijd niet op een toereikend budget kunnen rekenen, is maatwerk nodig. In dat geval kan de doorbraakmethode uitkomst bieden om voor aanvullende oplossingen te zorgen. Tijdelijk verlagen van de huur of het verhuizen naar een goedkopere woning kunnen daarbij oplossingen zijn. Om de beste doorbraken te maken kijken we nadrukkelijk over organisatiegrenzen heen.

#### b. Aanpak energiearmoede

De term 'energiearmoede' zegt het eigenlijk al: energiearmoede is nauw verweven met armoede. Energiearmoede is vaak onderdeel van een vicieuze cirkel van financiële problemen en lichamelijke en geestelijke gezondheidsklachten. Armoede en energiearmoede is echter niet één op één te vertalen. TNO deed in 2021 onderzoek naar hoe energiearmoede het best gedefinieerd en gemeten kan worden. Drie indicatoren zijn daarbij van belang: betaalbaarheid van energie, de energetische kwaliteit van het huis en de keuze en mogelijkheid om mee te kunnen doen aan de energietransitie.

TNO definieert energiearmoede als: de groep mensen met enerzijds een laag inkomen en anderzijds hoge energiekosten óf een huis met lage energetische kwaliteit. Er wordt gesproken van energiearmoede als een huishouden onvoldoende toegang heeft tot energievoorzieningen in huis. Sommige inwoners zitten letterlijk in de kou om energiekosten te besparen.

#### *Opstellen en uitvoeren tweede Plan van aanpak Energiearmoede*

In juni 2022 stelde het College van B&W het Zaanse 'Plan van Aanpak Energiearmoede – werken aan een inclusieve energietransitie 2022-2023' vast. Het plan richtte zich primair op concrete maatregelen

om inwoners in energiearmoede op korte termijn te helpen met het verlagen van hun energierekening. Hiervoor waren middelen vanuit het Rijk beschikbaar gesteld en was het idee dat inwoners die acute problemen door de kosten van energie ondervonden snel geholpen konden worden. Begin juni 2022 kwam het Rijk met een tweede beschikking voor de aanpak van energiearmoede en daarmee is de financiële speelruimte voor de aanpak van energiearmoede vergroot. Het tweede Plan van Aanpak Energiearmoede wordt in 2023 in samenwerking met de verschillende partners vormgegeven.

#### *Versterken samenwerking*

De aanpak van energiearmoede is naast een maatschappelijke opgave, ook een samenwerkingsvraagstuk. Zonder samenwerking in de ontwikkeling van de aanpak en tijdens de uitvoering, is het bereiken van de doelstelling niet mogelijk. Daarom is nauwe samenwerking met de (uitvoerings)partners een randvoorwaarde in onze aanpak energiearmoede. Belangrijke partners waarmee we (willen) samenwerken zijn de sociale wijkteams, de brede groep Zaanse sociale partners, de Zaanse woningcorporaties, duurzaamheidsorganisaties en vertegenwoordigers van de doelgroep.

Als binnen de bestaande samenwerking blijkt dat de capaciteit niet (genoeg) kan groeien binnen de gewenste termijn, onderzoeken we of en welke (uitvoerings)partners kunnen aanvullen. Indien wenselijk, wijken we uit naar regionaal of nationaal aanbod voor de uitvoering.

#### *Concrete acties*

Zaanstad is en gaat aan de slag met:

- Fixbrigade in samenwerking met de Zaanse corporaties en Werkom
- Vrijwillige energiecoaches door Stichting !Woon
- Waardebonnen voor energiebesparende producten
- Isolatiesubsidie voor woningeigenaren met een kleine beurs door de gemeente Zaanstad
- Overstapadvies naar een beter passend energiecontract
- Campagne 'Energiehulp' door de gemeente Zaanstad en in samenwerking met partners
- Convenant met de woningcorporaties om SPUK-middelen te delen en in te zetten voor grotere maatregelen om energie te besparen

### **Actie 3: Iedereen op de goede plek en betere benutting**

#### a. Evenwichtige woonruimteverdeling

Jaarlijks zijn er in Zaanstad zo'n 1.300 sociale huurwoningen beschikbaar. Door nieuwbouw worden dat er meer. Deze woningen moeten goed worden verdeeld. Sommigen woningzoekenden zijn urgent, sommigen zijn volgens de regels niet urgent maar zijn wel dringend op zoek naar een woning, anderen staan gewoon op de wachtlijst. Het verdeelsysteem van sociale huurwoningen 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 over 2 tot 3 jaar wat de effecten zijn van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Allerlei urgent woningzoekenden hebben een woonruimte nodig, zoals mensen die na het wonen in een 24-uursvoorziening toe zijn aan zelfstandig wonen met begeleiding, statushouders en stadsvernieuwingsurgenten. Voor een deel gaat het hier om uitvoering van landelijk beleid, zoals de halfjaarlijkse taakstelling van statushouders en de huisvesting van aandachtsgroepen waarover landelijke regelgeving te verwachten is. Voor een deel kunnen we als gemeente eigen keuzes maken, bijvoorbeeld over de uitstroom uit instellingen. We vinden het belangrijk dat kwetsbare mensen een dak boven hun hoofd hebben, en willen onze verantwoordelijkheid hierin nemen. Daarbij verwachten we dat ook andere gemeenten in de regio een 'fair share' nemen. In afwachting van landelijk beleid gaan we vooralsnog uit van minimaal 15% toewijzingen van sociale huurwoningen aan wettelijk bepaalde (urgente) aandachtsgroepen. Ook via particuliere verhuur en kamerbewoning kunnen we inspelen op de woonbehoefte van aandachtsgroepen. Verdere uitwerking vindt plaats in het op te stellen woonzorgplan en in de afspraken die we met andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam maken als koplopergroep Huisvesting aandachtsgroepen.

Vanuit verduurzaming en kwaliteitsbetering is sloop van woningen soms de beste oplossing. Om de druk van stadsvernieuwingsurgenten zo goed mogelijk te spreiden, vragen we de woningcorporaties om een goede fasering van herstructureringsplannen. In regionaal verband zetten we de afspraken over het huisvesten van stadsvernieuwingsurgenten voort.

We blijven aandacht houden voor een balans tussen urgente woningzoekenden en andere woningzoekenden. We zetten daarbij in op maximale benutting van de wettelijke ruimte voor Zaanse woningzoekenden. Jaarlijks bespreken we de monitorresultaten van de woonruimteverdeling met de woningcorporaties en huurders.

b. Passende instroom en betere doorstroom

We vragen corporaties om een divers palet aan instrumenten te blijven inzetten om de instroom van huurders goed te regelen en de doorstroming te bevorderen. Goedlopende pilots willen we structureel inbedden in de Huisvestingsverordening of via afspraken. De gemeente faciliteert en zorgt indien nodig voor passende regelgeving. Het gaat hierbij om:

- Maximaal inzetten van de ruimte die de Huisvestingswet biedt om bij 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan mensen met een maatschappelijke of economische binding aan gemeente of regio. Via onder meer labels voor lokale starters en doorstromers sturen de woningcorporaties hier op. Zo'n 70% van de beschikbare woningen wordt jaarlijks door een Zaanse woningzoekende betrokken.
- Evalueren en voortzetten van de pilot 65+ Verhuisvoordeel, evaluatie en besluitvorming over het vervolg (zie hoofdstuk 6), de pilot beroepsgroepen en afspraken over de uitstroom uit instellingen.
- Directe bemiddeling van senioren.
- Hanteren van vijfjaarscontracten voor jongerenwoningen, met behoud van inschrijfduur, extra startpunten en de kans om zoekpunten op te bouwen.
- Bestrijden van woonfraude door corporaties en gemeente (uitvoering convenant Woonwijs).
- Inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders met een bovenmodaal inkomen, met oog voor uitzonderingen (zoals huurders in woningen met een slecht energielabel). Samen met de woningcorporaties gaan we met huurders in gesprek om de positie van middeninkomens in beeld te brengen.
- Woningruil.
- Bij toewijzing van middeldure huurwoningen van woningcorporaties en verkoop voorrang blijven verlenen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Deze verhuur is ook gericht op een aantal beroepsgroepen.

c. Optimale benutting woningvoorraad

*Uitvoering en aanscherpen regels kamerverhuur, woningsplitsing en toeristische verhuur*

In 2021 heeft Zaanstad voor omzetting en woningvorming een vergunningstelsel ingevoerd om ongebreidelde verkamering en woningsplitsing te voorkomen. Voor toeristische verhuur geldt een registratie en (deels) een meldplicht per overnachting. Dit beleid is ingevoerd om de woningvoorraad beschikbaar te houden woningzoekenden die Zaanstad graag wil huisvesten, zoals startende huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een betaalbaar eengezinswoning en doorstromers met een hoger inkomen die op zoek zijn naar een grotere woning. Op basis van onze ervaringen in gedurende de eerste twee jaar wordt de regelgeving verder uitgewerkt en aangescherpt. We betrekken hierbij ook de signalen over afnemende leefbaarheid in Zaanstad Oost.

*Zelfbewoningsplicht nieuwbouw en opkoopbescherming*

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.

*Stimuleren gereguleerde vormen van woningdelen*

We brengen de mogelijkheden voor het gereguleerd delen van woningen beter voor het voetlicht. Friendscontracten bieden bijvoorbeeld kansen voor jongere alleenstaanden, ook in de middeldure huurwoningen van woningcorporaties, door de woning met twee of drie personen te delen. Bij grotere gebiedsontwikkelingen kunnen deze als specifieke woonvorm in de nieuwbouw worden toegevoegd. We stimuleren vormen van hospitaverhuur. Anders dan bij kamergewijze verhuur worden hier geen schaarse woningen aan de voorraad onttrokken, maar wordt op een eenvoudige manier extra woonruimte geboden zonder te veel inbreuk op de leefbaarheid. We onderzoeken hoe het project Onder de Pannen nieuw leven in te blazen is en verkennen nieuwe vormen van hospitaverhuur die naast betere benutting ook een sociale meerwaarde hebben, bijvoorbeeld door het matchen van senioren en jongeren.

## 5. Actieprogramma wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk

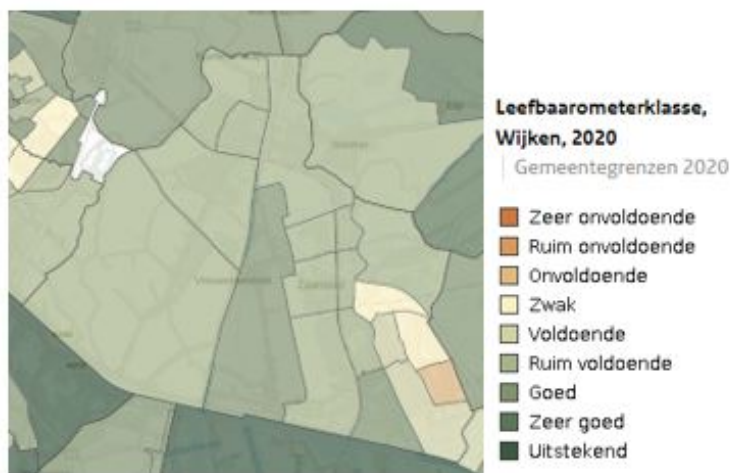
### Wat willen we bereiken?

1. *Een gedifferentieerd woningaanbod in buurten en wijken met passende voorzieningen en ruimte voor werk en groen*
2. *Leefbaarheid en woonkwaliteit in kwetsbare en dreigend kwetsbare wijken vergroten en in de overige wijken behouden*
3. *Tegengaan van woonoverlast, woonfraude en ondermijning*

### Wat zien we?

Zaanstad is een plek waar veel mensen prettig wonen. Hoe je woont wordt niet alleen bepaald door je woning, maar ook door je woonomgeving. Om prettig te kunnen wonen moet de omgeving schoon, heel en veilig zijn; dat gaat over inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, over afvalinzameling en het tegengaan van zwerfafval en verloedering. Verder moet er ruimte voor ontmoeting en voorzieningen zijn, is het belangrijk dat mensen elkaar kennen, naar elkaar omzien en voelen dat ze erbij horen. En dat mensen, hoe verschillend ze zijn naar leeftijd, welstand of leefstijl, met plezier in dezelfde wijk wonen. Samengevat: we streven in Zaanstad naar leefbare wijken. Daarbij sluiten we aan bij de definitie uit de 'Leefbaarometer': leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld<sup>3</sup>. Dat is een breed, veelomvattend begrip. Voor deze woonagenda wordt het toegespitst op de relatie met wonen.

We zien dat de leefbaarheid op verschillende manieren onder druk staat. De Leefbaarometer (<https://zaanstad.incijfers.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=356>) laat zien dat twaalf van de negentien wijken ruim voldoende score. Westzaan en Oude Haven krijgen een goed. De wijken Rosmolenwijk en Zaandam Zuid krijgen een voldoende. Kogerveldwijk en Pelders- en Hoornseveld krijgen een classificatie zwak en Poelenburg een onvoldoende. Bij verder inzoomen op lager schaalniveau blijken er binnen op zich goed scorende wijken buurten en straten te zijn die onvoldoende scores op leefbaarheid, zoals in Wormerveer-Noord. Leefbaarheid is opgebouwd langs vijf dimensies: woningvoorraad, fysieke leefomgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Een onvoldoende betekent niet dat een wijk op alle dimensies slecht scoort. En andersom dat een positieve score op alle dimensies een positief beeld laat zien. Positief punt is dat de Leefbaarometer laat zien dat geen enkele wijk in Zaanstad sinds 2014 is verslechterd.



Lawaai, stank, vervuiling, parkeerproblemen, agressie, intimidatie, illegale prostitutie, overbewoning, illegale kamerverhuur en ondermijning. Woonoverlast en woonfraude kan vele zichtbare en onzichtbare vormen hebben. De oorzaken en aanpak zijn complex; soms is stevige handhaving nodig, maar soms zijn er ook kwetsbare mensen bij betrokken die ook zorg en ondersteuning nodig hebben. Woonoverlast en woonfraude kan op veel plekken voorkomen, maar we zien dat sommige wijken en buurten hier veel meer mee te maken hebben dan andere. Niet voor niets is in Poelenburg Peldersveld het Pact gesloten met een groot aantal partners waarin langjarig wordt gewerkt aan verbetering van onder meer de leefbaarheid. Het Pact wordt komende tijd verbreed naar de vijf wijken van Zaandam Oost in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, omdat in het grootste deel van dat gebied vergelijkbare problemen spelen en ook om te voorkomen dat er een waterbedeffect optreedt. Dit vraagt ook om inzet van woonmaatregelen in dit gebied die bijdragen aan een betere leefbaarheid. Daarnaast is ook in een aantal andere wijken of buurten van Zaanstad leefbaarheid een aandachtspunt, zoals delen van Wormerveer, delen van Krommenie, en de Russische Buurt. Natuurlijk zijn er in Zaanstad ook bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties die zich samen inzetten voor de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Ook de woningcorporaties doen veel op dit gebied. Een goed werkend netwerk is er bijvoorbeeld rondom de aanpak van overlast. Een goede samenwerking tussen corporaties, gemeente, Sociaal Wijkteams, politie, zorgaanbieders en andere partners is essentieel.

3 ) Aan de basis van de Leefbaarometer ligt een uitgebreide literatuurstudie van het begrip leefbaarheid (Leidelmeijer en Van Kamp, 2003). Aan deze studie is de definitie van leefbaarheid ontleend, waarvan wordt uitgegaan in de Leefbaarometer: "Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld" (zie ook deze link: definitie van leefbaarheid). In de meest recente herijking van de Leefbaarometer naar versie 3.0 is de literatuurstudie geactualiseerd en is nader ingezoomd op de omgevingskenmerken die ervoor van belang zijn. Zie hiervoor het document Leefbaarometer 3.0: Instrumentontwikkeling.

## Burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland

Dit hoofdstuk van de woonagenda is ons antwoord op aanbeveling 6 uit het Burgerakkoord wonen Zaanstreek-Waterland over diversiteit. Het Burgerakkoord stelt dat iedereen recht heeft om zich prettig te voelen in de woonomgeving en beveelt onder meer aan om te investeren in bestaande wijken die onder druk staan, gettovorming en sociaal isolement tegen te gaan en door nieuwbouw te zorgen voor een divers woningaanbod met een mix van bevolkingsopbouw op een schaal die gericht is op sociale cohesie.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

#### ***Actielijn 1: Gedifferentieerd woningaanbod met passende voorzieningen en ruimte voor werk***

##### **a. Sturen op een gedifferentieerd woningaanbod**

De woningbouwopgave biedt kansen om kwaliteit aan wijken toe te voegen en voor een divers woningaanbod per wijk te zorgen. Niet iedere wijk of buurt hoeft hetzelfde woningaanbod te hebben. Wijken met bijvoorbeeld veel goedkope woningen zijn waardevol om als springplank en vangnet te fungeren. Het gaat er om die functie te behouden, maar dan wel te investeren in kwaliteitsverbetering waardoor bewoners zich gezien weten en zich trots kunnen voelen, waardoor nieuwe dynamiek kan ontstaan. Daarnaast zijn meer woningen in het middeldure en dure segment nodig om ook middeninkomens en hogere inkomensgroepen een plek te bieden en meer kansen voor doorstroming te bieden. Door te sturen op programmering in de nieuwbouw komen we tot meer gedifferentieerde buurten en wijken. Via normen en richtlijnen voor sociale en middeldure woningen naar projectgrootte dragen bouwprojecten bij aan kansengelijkheid (zie hoofdstuk 2 nieuwbouw). We houden bij de advisering op projectniveau steeds oog voor de perspectieven op gebiedsniveau.

##### **b. Wonen met passende voorzieningen en ruimte voor werk**

In de gebiedsontwikkeling is naast het toevoegen van woningen om het woningtekort te verminderen ruimte voor maatschappelijke voorzieningen nodig. Hiervoor wordt het maatschappelijk voorzieningenmodel toegepast, dat rekenkundig aangeeft hoeveel ruimte er voor voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven en speelplekken extra nodig is als het aantal inwoners toeneemt. Ruimte voor economische functies biedt meer kansen voor bewoners om een baan in de buurt te vinden, draagt bij aan de economie van de stad, zorgt voor meer levendigheid en meer duurzaamheid omdat wonen en werken dicht bij elkaar liggen. We werken aan een strategie voor functiemenging van wonen en werken om bedrijven een plek te blijven geven.

##### **c. Wonen met groen**

Verstedelijking vraagt om ruimte in de gemeente. Om de gemeente leefbaar te houden is er ook ruimte voor groen en water nodig, onder en boven de grond. Het belang van groen en water is dan ook een van de vijf centrale principes in de concept Omgevingsvisie en komt tot uiting via de uitvoering van het beleid voor klimaatadaptatie. Ook in het maatschappelijk voorzieningenmodel is groen opgenomen. Via het bomenbeleidsplan zetten we in op meer en grotere bomen. Groener wonen is een van de aanbevelingen uit het Burgerberaad.

## Burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland

#### ***Actielijn 2: Aanpak Poelenburg/Peldersveld, Zaandam Oost en overige wijken***

##### **Poelenburg/Peldersveld en Zaandam Oost**

##### **a. Uitvoering Pact Poelenburg en Peldersveld**

In 2020 is het Pact Poelenburg-Peldersveld ondertekend, waarmee meer dan twintig partijen zich voor de komende twintig jaar committeren aan inzet in deze wijken. Het Pact omvat een breed scala aan initiatieven om van Poelenburg en Peldersveld fijne en veilige wijken te maken, waar kinderen kansen krijgen hun talenten te ontplooien en waar inwoners aan hun toekomst bouwen en werken naar vermogen doelen te bereiken. Twee essentiële randvoorwaarden zijn benoemd: zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingsopbouw en het zichtbaar aanpakken van (ondermijnende) criminaliteit. Het maatregelenpakket is breed, zowel gericht op fysieke ingrepen als sociale interventies als woonbegeleiding en vroegsignalering.



b. Uitvoering Visie fijn wonen en Samenwerkingsovereenkomst Poelenburg en Peldersveld

Samen met drie woningcorporaties zetten we stappen in de uitvoering van de visie Fijn Wonen. In dit toekomstbeeld zijn Poelenburg en Peldersveld dan nog steeds groene en ruime stadswijken. De wijken zijn flink gegroeid, stedelijker en veel diverser geworden. Nu staan er veel dezelfde woningen en is ruim 60 procent een sociale huurwoning. Dat is over 20 jaar ongeveer 40 procent. Dan zijn er zo'n 1.000 woningen bijgebouwd, huur en koop. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af, appartement en eengezinswoning, goedkoop en middelduur. Er valt meer te kiezen voor starters, senioren en voor grote en kleine gezinnen en misschien ook jongeren. Mensen van verschillende leeftijden, achtergronden en culturen wonen naast en door elkaar. Een deel van de huurders is doorgestroomd naar een beter passende woning. Mensen vinden hier een betaalbare huur- of middeldure koopwoning. In de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat daling van het aandeel sociale huur in het Pact-gebied hand in hand gaat met groei van de voorraad in het gebied zelf of elders in de stad. De ontwikkeling van de voorraad wordt tweejaarlijkse gemonitord.

c. Specifieke maatregelen woonruimteverdeling Poelenburg en Peldersveld

Als onderdeel van het brede pakket aan maatregelen om de leefbaarheid in Poelenburg en Peldersveld te vergroten, worden sinds 2018 sociale huurwoningen die vrijkomen met voorrang toegewezen aan mensen die werk hebben in de niet-commerciële sector. Potentiële huurders worden gescreend door de politie en hebben een huisvestingsvergunning nodig, zowel bij huur van sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen als bij inwoning. Na evaluatie in 2021 is besloten deze Zaanse toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmpg) nog eens vier jaar toe te passen, waarbij wel meer kansen worden geboden voor doorstromers in de wijk. Ook krijgen de woningcorporaties ruimte om een pilot te doen om bij enkele complexen op een andere manier te gaan toewijzen, als alternatief voor de Wbmpg.

In 2025 worden de effecten van de toewijzing weer geëvalueerd, waarbij ook de pilot van de woningcorporaties wordt betrokken. Dit ter besluitvorming over een vervolg van specifieke sturing op woningtoewijzing.

Op korte termijn doen we onderzoek een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke uitbreiding van het werkingsgebied van de huisvestingsvergunning naar Zaandam Oost.

**Overige wijken**

d. Signalering en samenwerking in overige wijken

De Leefbaarometer biedt een goed handvat om ontwikkelingen in alle Zaanse wijken te volgen. Daarnaast komen signalen over leefbaarheid op een andere manier boven tafel, bijvoorbeeld via de woningcorporaties. Het is belangrijk om als samenwerkende partners in Zaanstad een gedeeld beeld te hebben van de situatie in de Zaanse buurten en wijk. Door jaarlijks in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst data uit de Leefbaarometer te bespreken houden we met elkaar een vinger aan de pols. Dit kunnen we aanvullen met andere kwantitatieve en kwalitatieve informatie, bijvoorbeeld de wijkscans van woningcorporaties.

Daar hoort ook bij dat we samen afspreken wat we doen aan behoud en verbetering waar dat nodig is. Dit is nodig op twee niveaus. Enerzijds gaat het om afspraken op het niveau van de wijk en de buurten daarin. Een goed instrument daarvoor kan zijn het maken van een wijkplan per jaar. De Sociaal Wijkteams hebben de opdracht om jaarlijks zo'n plan op te stellen samen met de wijkmanager en met andere partners in de wijk, waaronder woningcorporaties. Daarin kunnen partners ook afspreken hoe zij onderling signalen uitwisselen en hoe je met elkaar opschaaft als dat nodig is. Anderzijds gaat het over afspraken op het niveau van Zaanstad als geheel. Daarbij gaat het ook om het differentiëren van ieders impact, zodat we met elkaar de meeste impact maken op de plekken waar dat het hardst nodig is.

**Actielijn 3: Tegengaan woonoverlast, woonfraude en ondermijning**

a. Uitbreiding aanpak wijkgerichte overlast en woonfraude

Via het team Wijkgerichte overlast zetten we in op een stevige aanpak om verloedering, onveiligheid, ernstige woonoverlast tegen te gaan, om zo de leefbaarheid en het woongenot. Het team werkte voor de wijken Poelenburg, Peldersveld, Russische Buurt en Zaandam-Zuid, maar gaat de activiteiten uitbreiden naar heel Zaandam Oost. Door aanwezigheid in de wijk en goede contacten met bewoners, ondernemers en sociale partners is het team alert op signalen en in staat hier snel op te acteren. In samenwerking met andere afdelingen wordt handhavend opgetreden bij overlast zoals afvaldumping en parkeerovertradingen. Ook woon- en adresfraude, zoals overbewoning, wordt daadkrachtig opgepakt.

b. Aanpak complexe woonoverlast

Een andere vorm van de aanpak van woonoverlast is gericht op individuele bewoners die zich regelmatig of structureel zodanig gedragen dat de direct omwonenden daarvan veel overlast ervaren. Eenvoudige woonoverlast wordt door ketenpartners zoals de woningcorporaties aangepakt. Hierop wordt geacteerd in de vorm van bijvoorbeeld bemiddelende gesprekken, waarschuwingen, het op gang brengen van buurtbemiddeling en/of het doen van een melding bij de GGD/MABZ. De gemeente heeft de regie op complexe woonoverlast. Deze aanpak wordt in overleg met partners zoals de woningcorporaties, de GGD/MABZ en anderen, nader ingevuld en geborgd in een nieuw convenant.

c. Versterking toezicht & handhaving en uitvoering wet Bibob bij verkamering en splitsing

Sinds 2021 gelden er regels om kamerverhuur en woningsplitsing te reguleren uit het oogpunt van te-gaangaan van schaarste. Hierbij weegt de leefbaarheid mee. Voor toeristische verhuur geldt een registratie en (deels) een meldplicht per overnachting.

Toezicht en handhaving op illegale kamerverhuur en woningsplitsing staat sinds 2023 hoog op de prioriteitenlijst (Beleidsplan Vergunningen, Toezicht en Handhaving 2023-2028). De Wet Bibob biedt de mogelijkheid om bij aanvragen voor een omzettings- en splitsingsvergunning een Bibob-toets te doen om te voorkomen dat de gemeente criminele activiteiten faciliteert door middel van het verlenen van een vergunning aan een malafide ondernemer/huisjesmelker. De Bibob-toets is onderdeel van het proces van de vergunningaanvraag- en verlening.

d. Meldpunt in kader van goed verhuurderschap

Vanuit de nieuwe Wet goed verhuurderschap krijgen gemeenten de taak om een meldpunt in te richten waar huurders en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Het gaat dan om zaken als discriminatie, intimatie en bedreiging, te hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Gemeenten krijgen daarbij ook de taak om bij particuliere huurders die zich niet aan de regels houden te handhaven.

Zaanstad onderzoekt de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze vergunning vereist naleving van strenge eisen met betrekking tot de kwaliteit van de huisvesting en het aantal bewoners per woning. Daarnaast zal er een duidelijk regelgevingskader worden opgesteld, inclusief effectieve handhavingmechanismen, om overbewoning te bestrijden. In het handhavingsbeleid wordt goed geregeld dat als verhuurders niet voldoen aan de regels voor goed verhuurderschap, zij die vergunning kwijtraken. Verder wordt gestreefd naar een evenwichtige verspreiding van (kamer)verhuurlocaties over de gemeente, om concentratie en overlast te voorkomen.

Als de Wet betaalbare huur wordt aangenomen, waarbij een verhuurder zich moet houden aan het woningwaarderingstelsel en woonruimte niet voor meer geld mag verhuren dan deze waard is, krijgt de gemeente ook op dit onderdeel de mogelijkheid om handhavend op te treden.

Uiterlijk eind 2023 is het meldpunt en de opvolging van de klachtafhandeling ingericht. Jaarlijks monitoren we de meldingen, zodat we goed zicht krijgen of aanvullende regelgeving of acties wenselijk zijn.

e. Centraal registratiesysteem

Klachten over overlast zijn er in veel vormen en komen via verschillende kanalen bij de gemeente binnen. 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.

## 6. Actieprogramma ouderen, jongeren en aandachtsgroepen

### Wat willen we bereiken?

- *Een groter en gevarieerd woningaanbod voor senioren op de juiste plek, waaronder de realisatie van twee geclusterde woonvormen.*
- *Senioren stimuleren om door te stromen via goede informatie, de juiste labeling en toewijzingsroute, voorrang en financiële prikkels.*
- *Stimuleren van nieuwe vormen van wonen en samenwerking via wooncirkels en gemengde woonvormen.*
- *Grotere kansen voor jongeren door een pakket aan maatregelen gericht op nieuwbouw, woonruimteverdeling en betere benutting van de bestaande voorraad.*
- *Extra locaties voor een kleinschalige woonvoorziening voor jeugd en voor woonwagendwoneers.*
- *Actualisatie van de woonzorgopgave en opstellen van een integraal woonzorgplan.*

### Wat zien we?

Vergrijzing, maatschappelijke ontwikkelingen rond langer zelfstandig wonen en gewijzigde wet- en regelgeving leiden er toe dat meer mensen zelfstandig gaan en blijven wonen. Op korte en langere termijn zien we een grote opgave op het snijvlak van wonen en zorg. Betaalbare woningen, voldoende zorg thuis en de financiering daarvan worden steeds schaarser. Groepen verdringen elkaar en concurreren om het te kleine aantal betaalbare woningen. Vanuit de ambitie om langer thuis te wonen is meer zorgpersoneel nodig dat flexibel in de wijk werkt, maar krapte op de arbeidsmarkt is gekwalificeerd personeel steeds moeilijker te vinden. Daarnaast zien we het aantal jongeren toenemen, een groep die veel hindernissen ondervindt om een start op de woningmarkt te maken.

#### *Ouderen*

In 2020 bracht de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen een advies (Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies | Rapport | Rijksoverheid.nl) uit over wat er nodig is om de zorg voor thuiswonende ouderen ook in de toekomst op peil te houden, rekening houdend met demografische, maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en de betaalbaarheid van de zorg. In de aanbevelingen toont de commissie hoe zij de toekomst van ouderen en ouderenzorg ziet, maar ook welke rol wonen en woonomgeving daarin speelt. De commissie zet de regie van ouderen zelf onverminderd centraal, en pleit voor vergroting van het vermogen van ouderen om voor zichzelf en voor elkaar te zorgen. Herwaardering van collectieve en semi-collectieve (of semi-zelfstandige) woonvormen voor ouderen is volgens de commissie geboden. Nieuwe (digitale) technieken kunnen daarbij zeer behulpzaam zijn. In het verlengde hiervan heeft het Rijk het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' opgesteld.

Het blijkt niet eenvoudig om alle elementen die van belang zijn bij dit gewenste toekomstbeeld te realiseren. Voor 'sociale inbedding' is het van belang dat ouderen kunnen blijven wonen in een vertrouwde omgeving, dicht bij hun bekende netwerk. Maar niet in alle wijken is het mogelijk om voldoende geschikte woningen te realiseren. Het vraagt tijd en geeft financiële uitdagingen om de gewenste ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen voor elkaar te krijgen. Ouderen zelf zijn lang niet altijd bereid of in staat om te verhuizen naar die woonvormen. De geschikte woningen voldoen niet aan de wensen van ouderen, de woonomgeving is niet prettig of veilig genoeg en er zijn (nog) onvoldoende voorzieningen. Voor woningen die wel aan de wensen voldoen staan meer mensen in de rij, ook jongeren en andere aandachtsgroepen zoeken een betaalbare plek in de buurt van voorzieningen. De komende jaren geven we een aantal stukken van deze puzzel extra aandacht en stimulans.

#### *Aandachtsgroepen*

Een nieuw rijksprogramma is 'Een thuis voor iedereen' (Programma 'Een thuis voor iedereen' | Rapport | Rijksoverheid.nl). Het is gericht op verschillende aandachtsgroepen en gaat over voldoende betaalbare woningen voor allerlei groepen, een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Bovendien wordt een aantal nieuwe groepen als urgent benoemd, te verankeren in de Huisvestingswet.

#### *Burgerberaad: ouderen en jongeren*

Naast ouderen en aandachtsgroepen benoemen we in dit hoofdstuk specifiek de doelgroep jongeren, vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt.

#### **Burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland**

Dit ook als antwoord op de uitkomsten van het Burgerberaad G1000, die zowel op huisvesting voor senioren als voor jongeren zijn gericht. Het G1000 Burgerberaad doet de aanbeveling om meer senioren te verleiden met een passend woningaanbod. Voor jongeren zijn de aanbevelingen gericht op allerlei kansen en maatregelen om meer woonruimte te creëren.

#### *Integraal beleid is noodzakelijk*

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda werkt het Rijk aan een nieuw wettelijk kader voor de regie op de volkshuisvesting. Hierin wordt de koppeling tussen wonen en zorg verankerd in de Omgevingswet en wordt een gemeentelijk woonzorgplan, gebaseerd op de woon- en zorgbehoefte van een aantal vastgestelde groepen, als verplichting opgenomen. We starten niet bij nul in Zaanstad als het gaat om wonen en zorg. In 2020 maakten we al een eerste woonzorgopgave voor de verschillende ontwikkelgebieden als antwoord op vergrijzing en de vraag naar specifieke woonvormen. In 2024 maken we een integraal woonzorgplan. Dit hoofdstuk van Uitvoeringsagenda is te zien als een preview op dit plan.

In de volgende paragrafen wordt de opgave nader gespecificeerd. Dit vormt tevens input voor andere actieprogramma's binnen deze uitvoeringsagenda en krijgt vorm via het nieuwbouwprogramma, gebiedsontwikkeling, de Omgevingsvisie, de afspraken met woningcorporaties en met regiogemeenten, de woonruimteverdeling, de samenwerkingsafspraken met ketenpartners, de contractering van zorgaanbieders en het omgaan met maatschappelijke initiatieven.

#### **Wat gaan we doen?**

## Ouderen

In 2020 heeft Zaanstad een woonzorgopgave vastgesteld met daarin twee grote categorieën woningen voor ouderen: woningen in geclusterde woonvormen en plekken voor zwaardere zorg. Uit de monitor van de woonzorgopgave (Document Zaanstad - Raadsinformatiebrief Monitor Woonzorgopgave 2020-2022 7498776 (versie 5) - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) blijkt dat we voor de woningen in geclusterde woonvormen (hoewel niet altijd met ruimte voor ontmoeting) aardig op weg zijn. Door gewijzigd rijksbeleid zal het aantal intramurale plekken voor zwaardere zorg de komende jaren niet stijgen. De zorg moet geleverd worden 'aan huis', uiteraard liefst in woningen die daarvoor geschikt zijn. Dat maakt dat we de opgave voor geclusterde woonvormen waarin zwaardere zorg geleverd kan worden (zorggeschikt, soms rolstoelgeschikt) stijgt.

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.

### **Actielijn 1: Voldoende en passende woningen voor senioren door bouwen en verbouwen**

#### *Behoefte*

Op basis van eigen gegevens en een onderzoek van ABF ramen we de behoefte aan extra geschikte huisvesting voor ouderen tot 2030 op:

- 4.410 extra geschikte woningen bovenop het huidige (2022) geschatte totaal van ca. 25.400 woningen.
- waarvan 1.960 huurwoningen (1.100 nultredenwoningen, 190 aangepaste woningen en 670 in een geclusterde woonvorm)
- en daarvan 650 woningen in sociale huur.
- in totaal zijn 2.450 extra koopwoningen nodig, waarvan 1.750 nultredenwoningen.
- De gewenste uitbreiding kan deels worden opgevangen door woningaanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad, verbouw of labeling.

In deze cijfers is de behoefte als gevolg van de landelijke stop op uitbreiding van het aantal intramurale plekken voor zwaardere zorg nog niet meegenomen. De cijfers geven daarmee een indicatie.

In onze Strategische agenda ouder worden in Zaanstad ( 63777038962ed72e302aeb67\_zaanstad-programma-ouder-worden-in-zaanstad.pdf (webflow.com) wordt de ambitie uitgesproken dat ouderen oud kunnen worden in hun eigen wijk. Deel uit blijven maken van een sociaal netwerk en eigen bezigheden binnen de eigen wijk dragen bij aan het voorkomen of uitstellen van (zwaardere) zorg, werken dus preventief en zijn daarmee belangrijke uitgangspunten in de huisvesting van onze ouderen. Dat het niet altijd mogelijk is beschrijven we ook. Het maakt wel dat we de totale woonbehoefte zoveel mogelijk toe willen delen naar gebieden, om daarmee enig beeld te geven van de haalbaarheid van deze ambitie. Dit wordt uitgewerkt in het Woonzorgplan

Boven de leeftijd van 55 is de verhuiscapaciteit relatief klein, maar niet nul. Vooral huurders in de leeftijd 55 -74 jaar willen nog wel doorstromen. Het minst verhuiscapaciteit zijn 75-plussers in appartementen<sup>4</sup>. We zien naast deze behoeftcijfers in de praktijk dat het nauw komt om het woningaanbod goed aan te sluiten bij de vraag. Omdat veel ouderen al naar hun zin wonen, moet een andere woning op alle fronten aantrekkelijk zijn. Hierbij is er een spanningsveld tussen betaalbaarheid en kwaliteit.

#### a. Bouwen: algemeen, nultreden

- Binnen het Zaanse nieuwbouwprogramma is de ambitie om tot en met 2030 ca. 9.800 woningen op te leveren, waarvan het merendeel nultredenwoningen. Een groot deel van de vraag naar deze woningen voor ouderen valt daarmee te realiseren in de bestaande nieuwbouwprogramma's.
- Voor dat doel geven we de richtlijnen 'aanpasbaar bouwen' mee aan ontwikkelaars en woningcorporaties.
- Bij nieuwe ontwikkelingen op zogenoemde triple A-locaties onderzoeken we altijd of deze geschikt (te maken) zijn voor huisvesting van ouderen.
- Met woningcorporaties zetten we in op het realiseren van voldoende sociale en middenhuur seniorenwoningen.

4) De woningmarkt in Zaanstad, RIGO, 2021

- We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om, onder andere met hulp van rijkstimuleringsregelingen, meer rolstoel- en zorggeschikte woningen te ontwikkelen met bijpassende ontmoetingsruimten. Ook de exploitatie van die ruimten vraagt de aandacht.
- Bijzondere aandacht verdient de ontwikkeling van geschikte, betaalbare koopwoningen. Deze woningen zijn geliefd bij meerdere doelgroepen. Voor 65-plussers wordt een extra behoefte van 700 woningen in 2030 voorzien. Zowel voor ouderen zelf maar ook vanwege de grote behoefte aan vrijkomende geschikte eengezinswoningen is het belangrijk om een deel van deze woningen specifiek te richten op ouderen. Dat kan onder andere door rekening te houden met de wensen van ouderen (voldoende slaapkamers, toegankelijkheid, eventueel ruimere deuropeningen en sanitair).

b. Bouwen: geclusterde woonvormen

In totaal wordt in 2030 een extra behoefte van 570 woningen in een geclusterde woonvorm voorzien, het merendeel (500) in de huursector.

- Met woningcorporaties streven we naar de nieuwbouw van tenminste één complex met gezamenlijke ontmoetingsruimte.
- Ook in de koop- en vrije huursector streven we naar de ontwikkeling van één nieuwe geclusterde woonvorm voor ouderen vóór 2030.

c. Verbouwen/aanpassen tot geclusterde woonvormen of individueel

- Een groot deel van de vraag naar extra woningen voor ouderen zoeken we in bestaande appartementencomplexen. Die proberen we geschikt te maken voor een meer 'geclusterde' manier van wonen. Door aan te sluiten bij een bestaande ontmoetingsruimte in de omgeving, door eventueel een ontmoetingsruimte te ontwikkelen, door de woningen te labelen als seniorenwoningen en/of door kleine aanpassingen in de complexen zelf. We gaan, met gebruikmaking van de expertise van het Stedelijk aanjaagteam ouder worden in Zaanstad onderzoeken wat er mogelijk en nodig is om ontmoetingsruimten te ontwikkelen en te exploiteren.
- De pilot Zaanse stimuleringsregeling Complexgewijze Aanpassingen Toegankelijkheid (CAT) wordt voortgezet met een structurele stimuleringsregeling. Daarmee kunnen meer complexen waar veel ouderen wonen aanpassingen als elektrische deuropeners en scootmobielplekken krijgen.
- We proberen ook eigenaren van wooncomplexen (VvE) meer te bewegen deze voorzieningen aan te brengen.
- Tot slot kunnen ook senioren zelf veel doen om hun eigen woning geschikt te maken om tot hogere leeftijd te blijven wonen. Tijdens bijeenkomsten voor ouderen, zoals de speciale 'Zaanse zomertoer', krijgen ouderen informatie over kleine woningaanpassingen via het project 'comfortabel wonen', met ons Zaanse technologiehuisje als grote blikvanger. We vinden het daarbij belangrijk om niet alleen de oudere senioren te bereiken maar juist om 55-plussers te verleiden vroegtijdig, preventief, na te denken over de geschiktheid van hun woning. Om bij een eventuele verbouwing al rekening te houden met aanpassingen of om bijvoorbeeld te onderzoeken welke (financiële) ruimte er is voor noodzakelijke voorzieningen in en om het huis.

**Actielijn 2: Senioren verleiden om door te stromen**

Nu ouderen steeds langer in een 'thuisomgeving' blijven wonen (in hetzelfde of een ander huis) is het nog belangrijker dat die omgeving daarvoor geschikt is. De komende jaren willen we met inzet op verschillende gebieden ouderen verleiden om zich daar tijdig op voor te bereiden.

Dat doen we onder andere door de hiervoor genoemde voorlichtings- en communicatiemomenten. Met het Stedelijk aanjaagteam ouder worden in Zaanstad en liefst ook in regionaal verband (G'OU, onze regionale samenwerking rondom zorg voor ouderen) gaan we de komende jaren ouderen uitnodigen voor bijeenkomsten gericht op het vroegtijdig nadenken over passende woonruimte. Vooral de mogelijkheden voor mensen in een koopwoning of die huren in de vrije sector willen we meer aandacht geven. Uiteindelijk is het de eigen keuze van mensen hoe en waar ze willen wonen, maar we zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om mensen van goede informatie en hulp bij het maken van die keuze te voorzien.

a. Voorrang, financiële prikkels en ontzorgen via de doorstroomregeling

De regionale doorstroomregeling '65plus Verhuisvoordeel' wordt in 2024 voortgezet. De pilot wordt geëvalueerd, waarna besluitvorming plaatsvindt over voortzetting. Daarbij wordt ook de mogelijkheid om ouderen te ontzorgen via het inschakelen van een verhuisservice verder verkend. Om dan nog meer mensen gebruik te laten maken van de regeling zetten we in op verdere passende communicatie via

de woningcorporaties, de partners in het stedelijk aanjaagteam en bijvoorbeeld de website 'langer thuiswonen Zaanstad'.

b. Up to date informatie over het woningaanbod

Vrijwillige ouderenadviseurs, sociaal wijkteams, de woonmakelaars van de woningcorporaties, zorg-aanbieders en anderen die regelmatig met ouderen spreken krijgen informatie op maat. Het overzicht van ouderenwoningen en zorgwoningen maken we nog toegankelijker en houden we up to date in een digitale versie, zodat nieuwe (verbouwde, aangepaste) complexen er snel een plaats in kunnen krijgen. Ook de woonzorgvoorzieningen voegen we toe.

c. Inspireren en verwachtingsmanagement

Een deel van de ouderen geeft aan wel interesse te hebben in verhuizing naar een meer geschikte woning, maar dat het aanbod onvoldoende is. Dit betekent allereerst dat we met het bouwen en geschikt maken van nieuwe woningen voor senioren zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van ouderen zelf. Maar het is duidelijk dat in de huidige woningmarkt en de ontwikkeling van de stad waarin nog veel meer mensen/huishoudens een plek moeten krijgen niet aan alle wensen voldaan kan worden. Het is daarom nog belangrijker om ouderen daadwerkelijk te spreken en verschillende opties voor te leggen. Daarmee kunnen we ouderen verleiden ook een in eerste instantie minder geschikte plek te overwegen, met uiteraard als uitgangspunt dat die nieuwe plek uiteindelijk passend en prettig blijkt. We maken met partners in het aanjaagteam ouder worden een gezamenlijke communicatielijijn.

d. Labeling senioren/zorg/rolstoelgeschikte woningen

Niet alle nultredenwoningen zijn geschikt als seniorenwoning, en zeker niet als zorg- of rolstoelgeschikte woning. Voor die laatste categorie gelden zwaardere eisen in maatvoering en inrichting. Bij zorggeschikte woningen is dat iets minder; daar geldt vooral ook dat de omgeving en ligging geschikt moet zijn voor het (efficiënt) leveren van zorg aan huis. De woningen die voldoen aan deze eisen moeten, gelet op de grote woonzorgopgave, beschikbaar blijven voor mensen die daadwerkelijk die zorg nodig hebben.

- In het uitvoeringsplan van de woonzorgopgave bekijken we in de loop van 2024 welke complexen specifiek beschikbaar moeten zijn voor het leveren van (zwaardere) zorg. En in welke buurten we mogelijkheden zien voor het aanpassen van bestaande complexen naar woningen voor senioren.
- Mede op basis van die uitkomsten gaan we de toewijzingsregels en het systeem van labeling en indicatiestelling tegen het licht houden, met als doel dat de regels de gewenste ondersteuning blijven geven aan onze woonzorgopgave. Daarbij betrekken we ook dat een aantal bestaande complexen met zorg(geschikte) woningen te kampen hebben met leegstand en dat wensen van ouderen en beschikbare woningen niet altijd overeenkomen. In een stad met een groot tekort aan geschikte en betaalbare woningen moeten we er gezamenlijk voor zorgen dat woningen niet te lang leeg staan. Een meer flexibele aanpak kan daar een oplossing bieden.

**Actielijn 3: Nieuwe vormen van gezamenlijk wonen: wooncirkels en gemengd wonen**

Om langer, veilig en prettig te blijven wonen in een huiselijke omgeving is meer nodig dan een passende woning zonder drempels. Een belangrijk onderdeel van de woonzorgopgave voor ouderen is hoe we er gezamenlijk voor zorgen dat zorg, hulp en ondersteuning beschikbaar blijft voor mensen die dat nodig hebben. Het Burgerberaad wijst daarbij op het belang van wooncollectieven en geeft aan dat wonen vooral om mensen gaat en niet alleen om stenen. Vanuit onze woonagenda kunnen we daar op verschillende manieren aan bijdragen.

a. Wonen en samenwerking in wooncirkels

De Zaanse wooncirkel is een door Leviaan uitgewerkt concept. Een wooncirkel ligt in een gewone buurt. Kern van de wooncirkel is een kern/ontmoetingsplek voor (buurt)bewoners, waaronder een aantal buurtbewoners in toegewezen of geïdentificeerde (geclusterde) woningen, met een specifieke zorgvraag en indicatie. In de cirkel wonen mensen zelfstandig; op maximaal 10 minuten afstand van de kern. De wooncirkel hoeft niet gekoppeld te zijn aan één specifieke woningcorporatie of zorgaanbieder. De deuren van de ontmoetingsplek staan open voor alle bewoners; ongeacht of zij wel of geen zorg ontvangen. De woningen eromheen kunnen beschikbaar worden gesteld door verschillende corporaties. Leviaan heeft in Zaanstad verschillende werkende wooncirkels.

In 2024 onderzoeken we in een wijk waar al veel ouderen bij elkaar wonen of VVT (ouderenzorg)-aanbieders samen met andere zorgaanbieders een wooncirkel kunnen opzetten. Daarbij spelen vragen als 'waar de kern moet komen', welke voorzieningen verder nodig zijn en welke partijen daarin een rol spelen. Bovendien moeten veel zorgspecifieke vragen worden beantwoord, zoals de mogelijkheid om voor verschillende zorgvragers 24-uurs-zorg te combineren en gezamenlijke dagbesteding en ontmoeting.

Vanuit de fysieke kant is het nodig om bepaalde woningen beschikbaar te maken/houden voor bijzondere doelgroepen, eventueel daarvoor te bouwen en om een plek te hebben die geschikt is als kern.

**b. Bij elkaar wonen om elkaar te helpen**

Veel ouderen wonen in (te) grote woningen en een groot aantal jongeren zoekt een woonplek. In het land zien we verschillende concepten die die twee vraagstukken verbinden. Initiatieven waarin jongeren een oogje in het zeil houden bij ouderen, of waarin juist ouderen wat steun bieden aan kwetsbare jongeren. We onderzoeken de haalbaarheid en de wens bij de doelgroepen zelf voor dit soort woonvormen, zoals hospitaverhuur (zie ook hoofdstuk 4 betere benutting) of het huisvesten van studenten in seniorencomplexen.

**Jongeren**

***Actielijn 4: Meer kansen voor jongeren***

Het aantal twintigers zal de komende jaren licht groeien: van ruim 17.600 in 2022 naar krap 18.400 in 2030. Deze groep verschilt naar opleidingsniveau, inkomen en dagelijkse bezigheid, waarmee ook de woningvraag uiteenloopt. In het Wimra onderzoek zijn geen gegevens over jongeren opgenomen, maar we kunnen aannemen dat veel jongeren, alleen of samen, op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Dat kan een kamer zijn, een huurwoning of een koopwoning. Ook voor jongeren die uit een jeugdzorginstelling of een beschermde of begeleide woonvorm komen, of die thuis in een onhoudbare situatie wonen is het woonprobleem urgent. Uitstroom naar zelfstandig wonen (al dan niet met ambulante begeleiding) komt onvoldoende op gang, waardoor ook de zorgkosten onnodig oplopen. De cijfers uit Woningnet laten zien dat 36% van de actief woningzoekenden jonger dan 28 jaar is. De slaagkans van die groep is 0,5% tegenover het gemiddelde van 1,4 voor alle woningzoekenden. De wachttijd voor een jongerenwoning ligt op 6,6 jaar. De wachttijd is relatief beperkt doordat er maar tot en met 23 jaar of tot en met 27 jaar gereageerd mag worden. Circa 5% van de sociale huurwoningen is gelabeld voor jongeren.

We willen starters zoals Zaanse jongeren een beter perspectief bieden. Dat betekent dat we stappen zetten zodat er meer passende en betaalbare woonvormen, verdeeld over de stad, beschikbaar zijn. Dat doen we op de volgende manier:

- a. Nieuwbouw (zie ook hoofdstuk 2)
- Inzet op nieuwbouwproductie, waardoor er meer doorstroming komt en er meer betaalbare woningen vrijkomen.
  - Minstens 60% van de nieuwbouw is betaalbaar, waarvan 30% sociaal en 30% middensegment.
  - We brengen in beeld wat kansrijke locaties voor jongerenhuisvesting zijn, zoals plekken in de buurt van openbaar vervoer (bijvoorbeeld in relatie met een te realiseren techniekcampus), met reuring in de buurt en waar de omgeving veilig is en gebruiken deze kaart om tot betere, bewuste programmering te komen.
  - We overleggen met de woningcorporaties over de programmering en labeling van jongerenwoningen: het aandeel gelabelde woningen moet minstens meegroeien met de nieuwbouw.
  - Stimuleren van het concept Betaalbare Koopwoningen Zaanstad.
  - Realisatie van flexwoningen, die expliciet gericht zijn op betere kansen voor Zaanse jongeren. Streven is een derde deel voor deze groep te bestemmen.
  - Vormen van woningdelen op geschikte plekken in het nieuwbouwprogramma opnemen
- b. Woonruimteverdeling (zie ook hoofdstuk 4)
- De nieuwe systematiek van woonruimteverdeling vergroot de kansen voor jongeren omdat zoekgedrag meer wordt beloond. De effecten worden geëvalueerd. Op basis daarvan bekijken we of extra maatregelen wenselijk zijn.
  - Jongeren krijgen voor jongerenwoningen een tijdelijk huurcontract aangeboden. Ze behouden hun wachttijden en kunnen extra startpunten aanvragen.
- c. Betere benutting (zie ook hoofdstuk 4)
- Meer mogelijkheden voor het wonen op een kamer via stimuleren van de hospitaregeling.
  - Ruimte behouden voor particuliere kamerverhuur en woningsplitsing, mits gereguleerd.
  - Woningcorporaties de mogelijkheid bieden voor toevoeging van creatieve vormen van kleinschalige toevoeging van kleine, betaalbare woonruimte zoals woningdelen, Friendscontracten, splitsen en optoppen.

- d. Informatie
- Via onder meer het Jongerenloket en de Sociaal Wijkteams zorgen we voor goede informatie over stappen die jongeren kunnen zetten om aan woonruimte te komen, zoals inschrijving bij Woningnet, inschrijving voor tijdelijk leegstaande woningen en mogelijkheden om op de particuliere markt te zoeken. We houden de informatie voor jongeren up to date.

## Aandachtsgroepen

### **Actielijn 5: Woonzorgbehoefte uitwerken en vastleggen in een woonzorgplan**

#### *Verschillende groepen*

Het rijk benoemt een aantal aandachtsgroepen die een plek moeten krijgen in een woonzorgplan. Alle aandachtsgroepen moeten in beeld worden gebracht. De wettelijk urgente groepen zijn of worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. Gemeenschappelijke noemer is dat de meeste van deze groepen betaalbare woonruimte nodig hebben, al dan niet met zorg of begeleiding.

Verplichte taakstelling	Wettelijk urgente groepen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Statushouders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sociaal en/of medische urgentie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid</li> <li>• Mantelzorgverleners- en ontvangers</li> <li>• Stoppende sexwerkers</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Uitstroom intramurale instelling</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijke (daklozen) opvang</li> <li>• Vrouwenopvang / slachtoffers van geweld in huiselijke kring</li> <li>• Opvang van slachtoffers van mensenhandel</li> <li>• Beschermd wonen</li> <li>• Jeugdzorg 18+</li> <li>• Instellingen klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Overige aandachtsgroepen</b></p> <p>Aandacht i.h.k.v. kansengelijkheid, voorkomen van zorgbehoefte of onveilige situaties</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Uitstroom Detentie &gt; 3 mnd.</li> <li>➤ Ouderen</li> <li>➤ Studenten</li> <li>➤ Woonwagewoners</li> <li>➤ Arbeidsmigranten</li> </ul>	
<p><small>De wet verplicht om bovenstaande groepen inwoners op te nemen in de woonzorganalyse.  Wettelijke urgente groepen moeten worden opgenomen in de huisvestingsverordening.  Bij de overige aandachtsgroepen mag de gemeente zelf bepalen op welke wijze beleid wordt ingericht om deze groepen te ondersteunen.</small></p>	

#### A. Groepen die betaalbare woonruimte nodig hebben

##### *Uitstromers, sociaal-medische urgenten, economisch daklozen, kwetsbare jongeren*

Voor deze groepen zien we een behoefte aan kleine, betaalbare woonruimte voor één persoon. Het gaat veelal om mensen die met spoed een woning zoeken omdat ze weg moeten of kunnen uit de plek waar zij verblijven. Dat kan een instelling zijn, maar ook kan de woonsituatie onveilig zijn. De behoefte is onder te verdelen in volledig zelfstandig wonen, wonen met een beperkte mate van ondersteuning en wonen met intensieve ondersteuning waarbij de zorgaanbieder in het gebouw aanwezig is. Streven is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, met zo laat als mogelijk professionele ondersteuning. Collectieve woonvormen kunnen daarbij ondersteunend zijn, evenals vormen van woningdelen.

##### *Statushouders*

We voeren de halfjaarlijkse taakstelling om statushouders te huisvesten uit. In 2022 werd 8% van het sociale huurwoningaanbod aan statushouders toegewezen. De huisvesting van deze groep lukt door goede afspraken met de woningcorporaties, maar staat onder druk door de verhoogde omvang en spreiding over de stad. Aandacht vraagt de huisvesting van grote gezinnen en minderjarige statushouders. Met regiogemeenten in Zaanstreek-Waterland is afgesproken dat de kleinere gemeenten proberen deze laatste groep op te vangen.

##### *Instrumenten*

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. In hoofdlijnen zetten we vanuit wonen in op:

- a. Nieuwbouw en verbouw



- Nieuwbouw van betaalbare woningen (zie ook hoofdstuk 2)
  - Realiseren van kleinschalige woonvoorzieningen voor jeugd: vanuit de bovenregionale samenwerking in de uitvoering van de Jeugdwet is afgesproken om mee te werken aan het ontwikkelen van enkele kleinschalige woonvoorzieningen voor jeugd waarbij wonen en zorg gescheiden zijn. Het kan gaan om jongeren van 10-14 jaar met verhardend of vermijdend gedrag, meisjes met chronische suicidaliteit of kinderen met autisme.
  - Onderzoek naar realiseren van een plek in de stad waar notoire overlastgevers zelfstandig kunnen wonen zonder dat de burens er last van hebben (Skaeve Huese).
- b. Instream, doorstroom en benutting voorraad
- Evenwichtige woonruimteverdeling, waarbij minstens 15% wordt toegewezen aan wettelijk benoemde urgenten (zie hoofdstuk 4). We letten daarbij op een goede balans tussen kwetsbare groepen en andere woningzoekenden in de wijken.
  - Zorgen voor een goedlopende uitstroom uit instellingen: uitvoering van samenwerkingsafspraken. Thuis in de wijk om kwetsbare groepen goed in de wijk te laten landen en structureel inbedden van de uitstroomroute in werkafspraken en bestaande regelgeving (huisvestingsverordening).
  - Betere benutting van de voorraad door vormen van woningdelen (zie hoofdstuk 4).
- c. Organiseren en samenwerken
- Het opzetten van nieuwe vormen van wonen en samenwerking in de wijk, zoals via het concept wooncirkels.
  - Faciliteren van het samenbrengen van vraag en aanbod, zodat we - als er panden of plekken vrijkomen - sneller en beter de meest geschikte groep kunnen bedienen. Dit via een goed netwerk of een makelpunt.
  - Afstemming en samenwerking in de regio (Zaanstreek-Waterland en MRA): gezamenlijk behoefteonderzoek, afspraken over uitwisseling van doelgroepen en lobby richting rijk.

B. *Overige groepen: woonwagengewoners, studenten en arbeidsmigranten*

*Woonwagengewoners*

Het Zaanse woonwagenebeleid (2021/26510) geeft richtlijnen hoe de woonwagencultuur een plek geboden kan worden in de gemeente Zaanstad. De gemeente vindt het belangrijk om voor voldoende aanbod van standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengewoners binnen een redelijke termijn kans hebben op een standplaats. Daarnaast wil de gemeente werken aan woonwagelocaties die schoon en veilig zijn en dat ook in de toekomst blijven. Er zijn zeven woonwagelocaties en één woon-/werklocatie voor kermisexploitanten met een totaal van 74 standplaatsen. Er is een behoefte aan 10-12 standplaatsen op korte termijn voor de starters. Op middellange termijn is er behoefte aan 3-5 standplaatsen voor starters en 8-10 standplaatsen voor spijtoptanten. De wachtlijst is inmiddels geactualiseerd. De lijst telt 41 Zaanse huishoudens die een standplaats zoeken.

Voor de uitvoering wordt gewerkt aan:

- *Verbetering van de brandveiligheid op drie locaties.*  
Op drie locaties zijn voorzieningen getroffen in de vorm van rookmelders en brandblussers en is er voorlichting door de brandweer gegeven. Op een van de locaties is een herinrichting en uitbreiding van start gegaan en daarmee wordt de brandveiligheid structureel geborgd. Voor de beide andere locaties zijn verkennende onderzoeken gedaan naar mogelijke herschikking van woonwagens in samenspraak met de bewoners.
- *Locatieonderzoek*  
Voor de op te heffen locatie aan de Zaanderhorn en om de behoefte aan standplaatsen in te lossen wordt naarstig gezocht naar ruimte. Dit heeft hoge prioriteit.

*Studenten*

Zaanstad is geen klassieke studentenstad, omdat we geen lokale hbo of universitaire opleiding hebben, maar telt wel veel jongeren die een mbo-opleiding volgen. Er wonen wel studenten, dit zijn vooral Zaanse jongeren die nog thuis wonen en ook studerende jongeren die uit huis zijn. Ook komen er studenten naar Zaanstad die er niet in slagen om woonruimte te vinden in Amsterdam en uitwijken naar Zaanstad dat dicht bij is en met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Over hun woonsituatie is niet zoveel bekend.

De inzet voor studenten is in principe gelijk aan dat voor jongeren zoals hiervoor beschreven, zij zullen in Zaanstad hun plek vinden binnen de sociale huurvoorraad en via particuliere (kamer)verhuur. 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 studentenhuysvesting (de zogenaamde campushuysvesting), die ook deels voor buitenlandse studenten van Amsterdamse instellingen bestemd zou zijn. Als zich hiervoor kansen voordoen, in samenwerking met andere partijen, sluiten we die niet uit omdat het voor de stad meerwaarde kan hebben om deze doelgroep te binden

#### *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).

## **7. Uitvoering en monitoring**

### *Uitvoering*

#### **Opgave Verstedelijking**

Ieder actieprogramma heeft een ambtelijke programmaleider, die aan de hand van een plan van aanpak verantwoordelijk is voor de uitvoering van genoemde actiepunten. De programmaleiders komen zowel uit het Stedelijk als het Maatschappelijk Domein en vormen samen een team dat de onderlinge samenhang en afstemming tussen de actieprogramma's bewaakt. De coördinatie van de uitvoeringsagenda valt onder de opgave Verstedelijking.

#### **Gebiedsgerichte uitwerking**

De uitvoering van deze agenda gebeurt in gebieden. Gebieden die van elkaar verschillen in karakter, opgaven en kansen. Als uitwerking van deze agenda wordt een gebiedsaanpak op hoofdlijnen gemaakt, als input voor integrale gebiedsplannen. Dit aan de hand van de zes gebieden in de Omgevingsvisie en aansluitend bij de nieuwe Zaanse gebiedsorganisatie die hierop aansluit.

### *M onitoring*

Met het vernieuwde woonbeleid formuleert Zaanstad een ambitieus programma. Het is belangrijk om geregeld te monitoren of doelstellingen worden gehaald of er acties nodig om in de goede richting bij te sturen. Deze monitoring is extra van belang, omdat er wetgeving in voorbereiding is waarbij gemeenten een volkshuysvestingsprogramma moeten opstellen op grond van de Omgevingswet. Aan dit programma wordt een onderzoek- en monitoringsplicht toegevoegd.

Ook voor het goed kunnen volgen van de meerjarenaafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties is monitoring van belang. Deze monitoring wordt samen met de corporaties uitgevoerd. Ontwikkelingen op de woningmarkt worden deels ook in regionaal verband gemonitord (PWNR en MRA).

Goed zicht op de woningvraag in de vorm van woonwensenonderzoek is belangrijk. We maken hiervoor gebruik van het grootschalige regionale onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA), dat iedere twee jaar wordt geactualiseerd. Ook via marktpartijen komt informatie over de woningmarkt beschikbaar, zoals verkoopcijfers via makelaars.

#### **1. Nieuwbouw: voldoende en goede woningen bouwen**

Jaarlijks wordt op basis van ons planningssysteem en CBS-cijfers aan de raad gerapporteerd over de voortgang en realisatie van de woningbouwproductie, inclusief de programmering van betaalbaar wonen. De Woondeal vraagt om monitoring op basis van het gerealiseerde aantal woningen.

Indicatoren zijn:

- Gerealiseerd aantal woningen per jaar: totaal, aantal sociale huur, aantal sociale koop (BKZ), aantal middeldure huur en aantal middeldure koop
- Idem. plancapaciteit

#### **2. Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad**

Voor verduurzaming zijn de indicatoren afhankelijk van de rijkssubsidies waaruit de acties ondernomen worden.

Indicatoren zijn:

- Bereikte CO2-reductie
- Aantal herstelde funderingen (indicator begroting)

### 3. Betaalbare woningvoorraad en benutting

In de jaarlijkse monitor van de samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurders worden de volgende indicatoren opgenomen:

- Ontwikkeling sociale huurvoorraad
- Woningaanbod sociale huur naar prijsniveau en slaagkansen inkomensgroepen
- Toewijzingen naar doelgroepen
- Aantal huisuitzettingen door huurschuld
- Aantal vrijgekomen sociale huurwoningen door doorstromingsmaatregelen
- Energiearmoede: aantal bereikte huishouden, aantal afgegeven adviezen en aantal uitgevoerde maatregelen

Tweejaarlijks brengen de woningcorporaties de verwachte ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in beeld en wordt dit beeld besproken.

### 4. Wonen draagt bij aan een leefbare en veilige wijk

Tweejaarlijks brengen de woningcorporaties de verwachte ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Poelenburg en Peldersveld in beeld en wordt dit beeld besproken in samenhang met de ontwikkeling van de voorraad op gemeentelijk niveau.

Voor Zaanadam Oost wordt op basis van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid een (verplichte) monitor opgesteld, waarvan Wonen een onderdeel is.

Indicatoren zijn:

- Aandeel sociale huurwoningen per wijk (onderdeel van de jaarlijkse monitor prestatieafspraken)
- Leefbaarheid en ervaren overlast/veiligheid op basis van de Leefbarometer (verplichte indicator NPLV Zaanadam Oost)
- Mutatiegraad
- Ervaren overlast (Zaanpeiling)
- Meldingen over kamerverhuur, woningsplitsing en toeristische verhuur
- Klachten / meldingen over verhuurders (nieuw op te zetten registratie in kader van meldpunt Goed Verhuurderschap)

### 5. Ouderen, jongeren en aandachtsgroepen

Via de monitor woonzorgopgave wordt de voortgang van de opgave in beeld gebracht.

De monitoring van het langer zelfstandig wonen van senioren krijgt vorm in de voortgangsrapportages over de Strategische agenda rondom ouder worden in Zaanstad

Via de woningcorporaties worden de toewijzingscijfers aan verschillende doelgroepen gemonitord.

Indicatoren zijn:

- Aantal gerealiseerde en geplande woningen voor ouderen en specifieke groepen
- Aantal woningen/complexen dat is aangepast
- Monitoring doorstroomregeling: aantal aangeboden woningen, verhuringen en verleende verhuissubsidies.
- Jaarlijks aantal toewijzingen aan naar doelgroep, zoals senioren, jongeren, statushouders, wettelijk urgente aandachtsgroepen.

*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.*