COMPANEN
ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025

Toelichting van de hoofdlijnen

11 november 2021



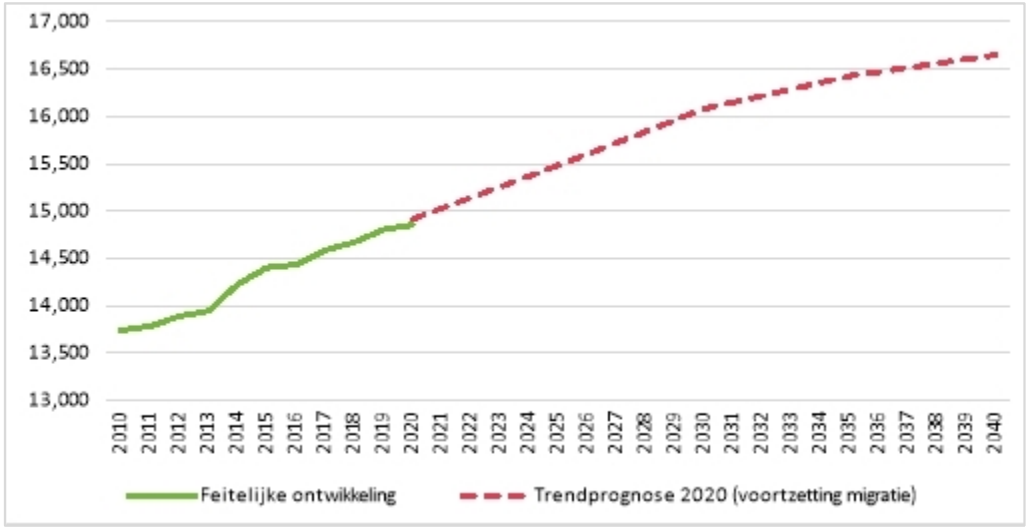





Het proces

- Begin 2020: Woningmarktonderzoek
- Zomer - herfst 2020: Gesprekken met betrokkenen
  - De Vooruitgang + Wooncompagnie
  - Huurdersvereniging
  - Seniorenraad
- December 2020: Themaraad a.d.h.v. discussienotitie
- 1e helft 2021: Uitwerking naar woonvisie
- Vier thema's
  - Onze woningbouwopgave
  - Betaalbaar huren
  - Kwaliteit bestaande voorraad
  - Wonen met zorg

Toekomstige woningbehoefte

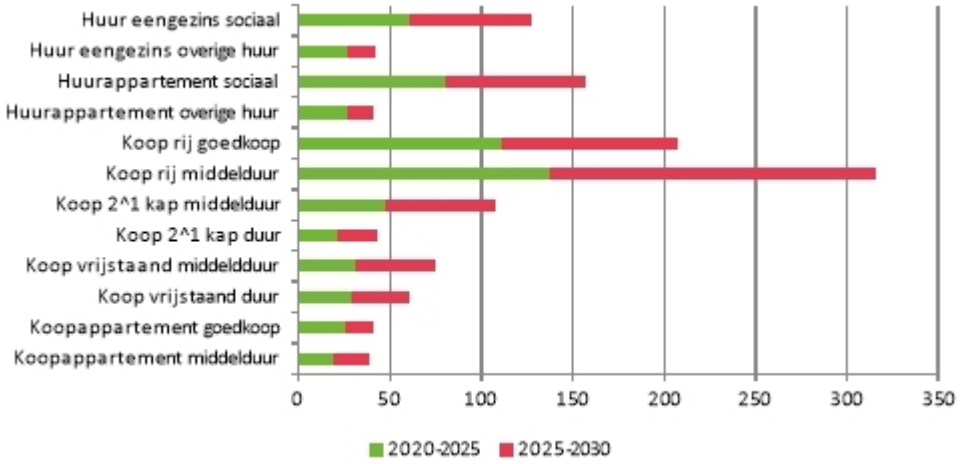


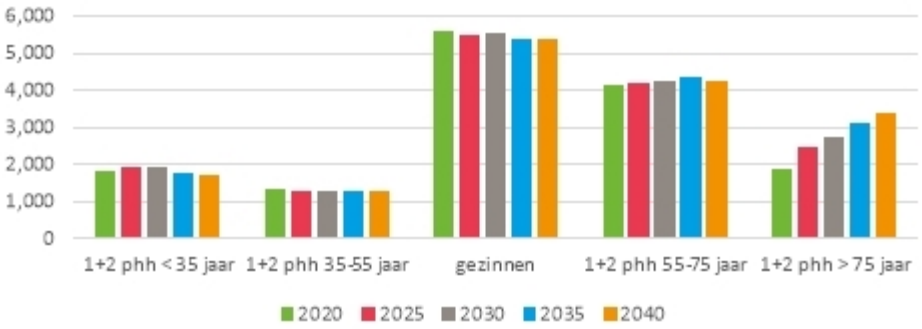
Tabel 2.2: Gemeente Edam-Volendam. Verwachte huishoudensontwikkeling 2020-2040 per kern.*

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Edam	+35	+30	0	-25
Volendam	+465	+490	+325	+225
Oosthuizen	+35	+45	+15	+15
Overige kernen	+35	+30	+10	+5
Totale huishoudensgroei	+570	+595	+350	+220
Benodigde plancapaciteit (130%)	+740	+775	+455	+285

- 2020-2030: +1.165 woningen (rekening houdend met sterk positieve migratiebalans)
- Grootste behoefte in Volendam

Toekomstige woningbehoefte





- Grootste vraag: goedkope en middeldure rijwoningen
- Verschuivingen laatste jaren:
  - Meer middeldure koop t.k.v. goedkope koop
  - Meer huurappartementen t.k.v. eengezinshuur
- Vergrijzing speelt belangrijke rol

1. Onze woningbouwopgave

- 2022-2025: bouw 115 tot 150 woningen per jaar
  - Plancapaciteit 130% van behoefte
  - Lokale behoefte en vestigers
  - Monitoren ontwikkeling vraagdruk
- Prioriteit 1: levensloopgeschikte woningen voor senioren (+ andere groepen)
- Prioriteit 2: Betaalbare (koop)woningen voor starters
- Mix van verschillende woningtypen + prijsklassen per locatie
- Woningbouw in elke kern, aandacht voor Edam, Beets, Middelie en Kwadijk
- In de eerste plaats bouwen op inbreidingsplekken, maar uitbreiding op termijn noodzakelijk (behoefte, klimaatadaptatie, niet te veel verdichten)

2. Betaalbaar huren

- 2022-2025: +125 sociale huurwoningen (minimaal)
  - deel opgave na 2025 naar voren halen, gezien huidige marktdruk
- Vooral in de drie grote kernen: aandacht voor Edam + Oosthuizen
- Minimaal 30% sociale en/of middeldure huur per locatie (doelgroepenverordening)
- Nieuwbouw vooral kleinere, levensloopgeschikte woningen
- Snel extra woonruimte bieden: tijdelijke contracten, toewijzing via loting
- Behoefte middeldure huur: Eerst via particuliere investeerders, anders in gesprek met corporaties

3. Kwaliteit bestaande voorraad op peil

1. Levensloopgeschiktheid
   - 2e spoor naast nieuwbouw levensloopgeschikte woningen
   - Beter informeren particuliere woningeigenaren
   - Overwegen Blijverslening / Verzilverlening
   - Corporaties: doorstroomregeling

2. Verduurzaming
   - Duurzaamheidsagenda: woningvoorraad energieneutraal in 2050
   - Eerst inzetten op eenvoudige maatregelen, zoals optimaal isoleren
   - Bestaande wijken stap voor stap van het gas: eerst daar waar condities het gunstigst zijn: (1) lage kosten, (2) veel corporatiebezit, (3) investeringen reeds gepland, (4) warmtebron nabij, (5) draagvlak bewoners

4. Wonen met zorg

- Wonen met een Plus (Friese Vlaak als voorbeeld)
  - Zelfstandige woonruimte + 24 uurs zorg
  - Samenwerking gemeente, corporaties, Zorgcirkel
  - Streven: in elke grote kern een 24 uurszorg locatie: aandachtspunt Edam
- Mensen met verstandelijke / lichamelijke beperking, Uitstroom BW+MO
  - Voldoende zelfstandige woonruimte (vaak goedkope huurwoning)
  - Afspraken met woningcorporaties
- Prettige woon- en leefomgeving
  - Evenwichtige spreiding kwetsbare huishoudens
  - Samenwerkingsafspraken met partners over signalering + preventie kwetsbare huishoudens





Samenvattend…..

1. Continueren woningbouw om druk te verminderen
2. Betaalbare (en iets kleinere) woningen voor starters
3. Levensloopgeschikte woningen voor senioren (inclusief nabijheid zorg- en ondersteuning)



