

WONEN EDAM-VOLENDAM

BELEID, PROJECTEN EN VERGUNNINGEN

23 MAART 2023

Inhoudsopgave

- ▶ Opgave
- ▶ Beleid
- ▶ Uitvoering: Projecten
- ▶ Uitvoering: Vergunningen
- ▶ Conclusie: *lopen we in de pas?*

OPGAVE

GRONDWET ART. 22 LID 2:

“BEVORDERING VAN VOLDOENDE WOONGELEGENHEID IS VOORWERP VAN ZORG
DER OVERHEID”

Woonvisie 2022-2025

Missie

- Zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting
- Evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad
- Hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu; *Kwaliteit boven kwantiteit*
- Investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor de bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving
- Invullen woonwensen en wooncarrière van inwoners en nieuwe bewoners, rekening houdend met hun financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte

Visie, vier centrale thema's

1. Woningbouwopgave

voldoende woningen bouwen om te voorzien in de behoefte aan woningen

2. Betaalbaar huren

voldoende mogelijkheden op onze woningmarkt voor mensen met zowel een kleine als grote portemonnee

3. Kwaliteit bestaande woningen

Nieuwbouw vormt maar een fractie van onze woningvoorraad. Voor een aantrekkelijke woongemeente, is continue aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen belangrijk.

4. Wonen met zorg

Investeren in goede woonzorgvormen inclusief een woonomgeving die daar zowel fysiek als sociaal op afgestemd is. Kortom: een goede balans tussen mensen met en zonder zorgvraag op wijkniveau.

Taakstelling en opvang

- **Statushouders:** Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders/statushouders gemeenten moeten huisvesten. Dit jaar is onze taakstelling verdubbeld naar 88 statushouders
- **Asielzoekers:** Regionale opgave, samen met Purmerend (CNO)
- **Oekraïense ontheemden:** Regionale opgave; tijdelijke huisvesting in Meermin

	Regionale opgave 2023	Lokale opgave 2023	Realisatie 2023	Huidige status lokale opgave/Saldo 2023	Aandachtspunten
Statushouders	410	1 ^e helft 44 2 ^e helft 44	19 -	25 -	

Toewijzing vrijkomende woningen 2021

		Totaal	% van totaal
Vrijkomende woningen		164	
Toewijzing	Urgenten	12	7%
	Statushouders	16	10%
	Overig	6	4%

Prognose woningbouw t/m 2025

- Jaarlijks 115 tot 150 woningen bouwen om in vraag te voorzien. Voor de komende woonvisieperiode (2022-2025) plancapaciteit van 600 woningen
- Prioriteit bij nieuwbouw: Realisatie van betaalbare koopwoningen voor starters tot €300.000 (prijspeil 2021) door kleinere woningen of modulair te bouwen en levensloopgeschikte woningen voor senioren
- Uitbreiding van woningvoorraad in alle kernen; prioriteit bij Edam, Beets, Middellie en Kwadijk
- Primair bouwen op inbreidinglocaties

	Volendam	Edam	Oosthuizen	Kleine kernen	Totaal
2022	50		38		88
2023	104	128			232
2024	82	43	40		165
2025	75			47	122
Totaal	311	171	78	47	607

BELEID

Prestatie-afspraken 2022-2026

Jaarschijf 2023

- zeven thema's

1. Beschikbaarheid de voorraad sociale huurwoningen uitbereiden verspreid over de drie kernen, minimaal 125, maar idealiter 225 t/m 2025

2. Betaalbaarheid het aanbod betaalbaar houden voor onze diverse doelgroepen, met name starters

3. Verduurzaming Inzetten op energiebesparing en het gebruik van fossiele energie vervangen door schonere, duurzamere vormen van energie. In 2025 een volledig energieneutrale woningvoorraad

4. Wonen & zorg nieuwbouw van geschikte en betaalbare geclusterde woonzorgvormen, onder andere voor beschermd wonen en met 24-uurszorg

5. Leefbaarheid samen met alle inwoners de verantwoordelijkheid nemen om de dorpen, wijken en complexen veerkrachtig te houden

6. Samenwerking in brede alliantie gaan we voor prettig samen wonen en leven

woonCompagnie


de vooruitgang
stichting woningbeheer

 De Zorgcirkel

Odion 


Vereniging Huurders
Volendam


Huurdersvereniging "De Vijfhoek"

Beleidsinstrumenten

Vastgesteld

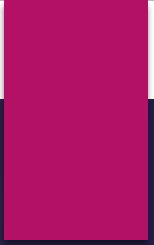
- Huisvestingsverordening 2021
sociale huursector & urgentieregeling
- Doelgroepenverordening 2023
huur en middensegment sociale koop
- Nieuw woonruimteverdeelsysteem 2023
3-Puntensysteem: 1. Wachtpunten (inschrijftijd), 2. Zoekpunten (actief reageren), Situatiepunten (drie omstandigheden)
- Wooncompagnie
regionale toewijzing 3-puntensysteem
- De Vooruitgang
eigen toewijzingssysteem (inschrijftijd, wachttijd, actief reageren)

In onderzoek

- Zelfbewoningsplicht
- Opkoopbescherming
- Starterslening

Naar de raad

- 3^e kw 2023
- 3^e kw 2023
- 4^e kw 2023



UITVOERING

PROJECTEN

INITIATIEFFASE

EDAM – Project: Noorderstraat

- 24 appartementen en 4 eengezinswoningen voor senioren en starters
- Sociale huur
- Mogelijk 4 middeldure huur



VOLENDAM – Project: Bokkingstraat

- 13 eengezinswoningen vrije sector
- 33 appartementen middeldure huur



VOLENDAM – Project: Tase

- ▶ **Spanning in het vraagstuk:** ruimtelijke kwaliteit vs. snel woningen bouwen
 - ▶ Bredere blik
 - ▶ Oplossing: Prefab-woningen (voor 10-20 jaar) met een goede kwaliteit realiseren op het Tase-terrein betekent snel woningbouw om de markt te ontlasten en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling in de toekomst
- ▶ **College heeft opdracht gegeven om prefab-woningbouw voor 10-20 jaar te onderzoeken**



Artist impression tijdelijke woningbouw (Rabobank Smartbuilds)

DEFINITIEFASE

VOLENDAM – Project: De Lange Weeren

- 1160 woningen
- 33% Sociale huur
- 33% Betaalbaar (50% tot 80% NHG grens)
- 33% Vrije sector



KWADIJK – Project: Bufferwoningen

- 44 woningen
- 25 betaalbare koopwoningen
- 19 vrije sector koopwoningen



ONTWERPFASE

KWADIJK – Project Kwadijk 16

Transformatie van bedrijf naar elf
grondgebonden woningen



VOLENDAM – Project: Maria Goretti Locatie

- 83 sociale huurwoningen, waarvan:
 - 33 zorgwoningen
 - 6 middeldure huurwoningen



VOORBEREIDINGSFASE

OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3b/3c

- 164 woningen
- 30% sociale huur en 30% middenhuur/betaalbare koop
- Middeldure huurwoningen – Mix van appartementen en grondgebonden woningen



EDAM – Project: Hoogstraat

- 10-14 woningen
- 100% koop
- Minimaal 30% betaalbaar



EDAM – Project: Botterschool

26 rijwoningen middeldure huursegment



OOSTHUIZEN – Project: Cultureel Centrum

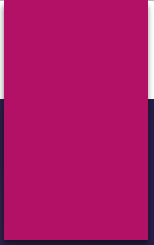
22 vrije sector seniorenwoningen



OOSTHUIZEN – Project: Raadhuisstraat

- 12 grondgebonden woningen
- 6 appartementen





REALISATIEFASE

EDAM – Project: Baandervesting

- 13 basiswoningen
- 16 middenwoningen
- 9 luxe woningen
- 5 levensloopbestendige woningen
- 23 appartementen voor ouderen
- 15 appartementen voor jongeren



OOSTHUIZEN – Project: Kraaiennest

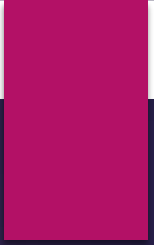
- 10 starterswoningen
- 18 doorstroomwoningen



VOLENDAM – Project: Oude Seinpaal

54 sociale huurwoningen





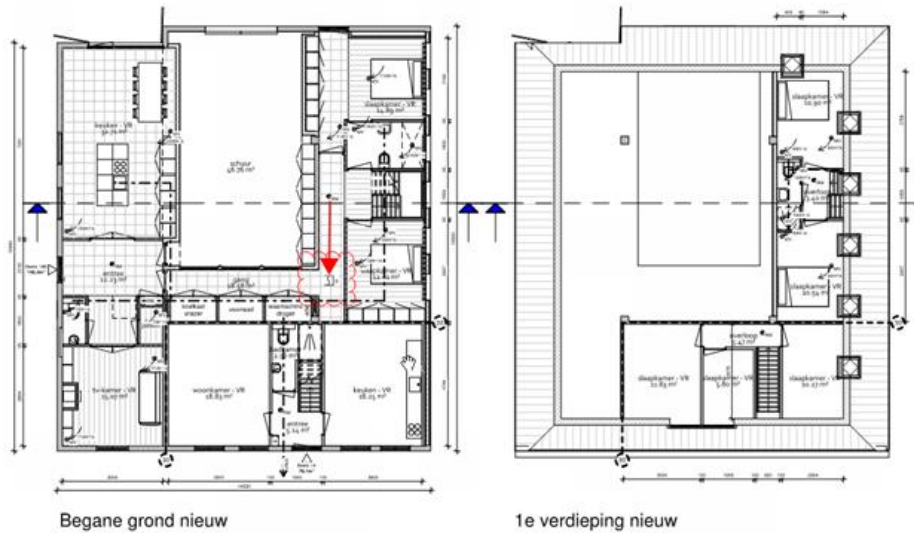
UITVOERING

OMGEVINGSVERGUNNINGEN

BEETS & HOBREDE

► Beets 14 – 1 woning door splitsing

► Hobrede – 0 woningen



KWADIJK

- Kwadijk – 56 woningen



Gare du Nord – 27 woningen

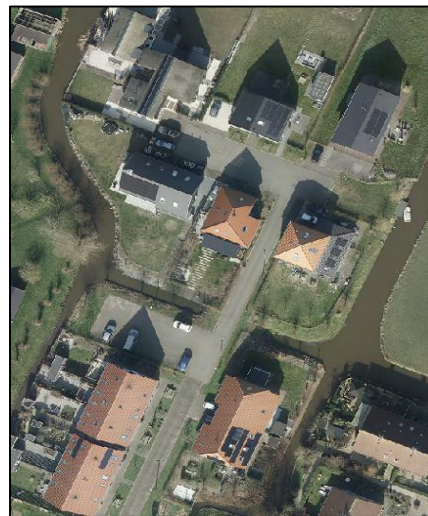
MIDDELIE & WARDER

- Middelie – 4 woningen



Middelie 45 – 1 woning

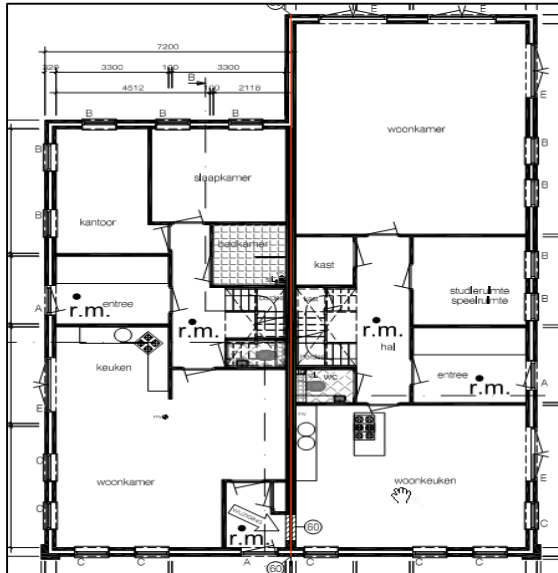
- Warder – 17 woningen



Dirk Haan Erf – 12 woningen

OOSTHUIZEN & SCHARDAM

► Oosthuizen – 8 woningen



Etersheim 3 – 1 woning

► Schardam – 1 woning



Schardam 1 – 1 woning

EDAM & VOLENDAM

► Edam – 63 woningen



Oorgat – 28 woningen

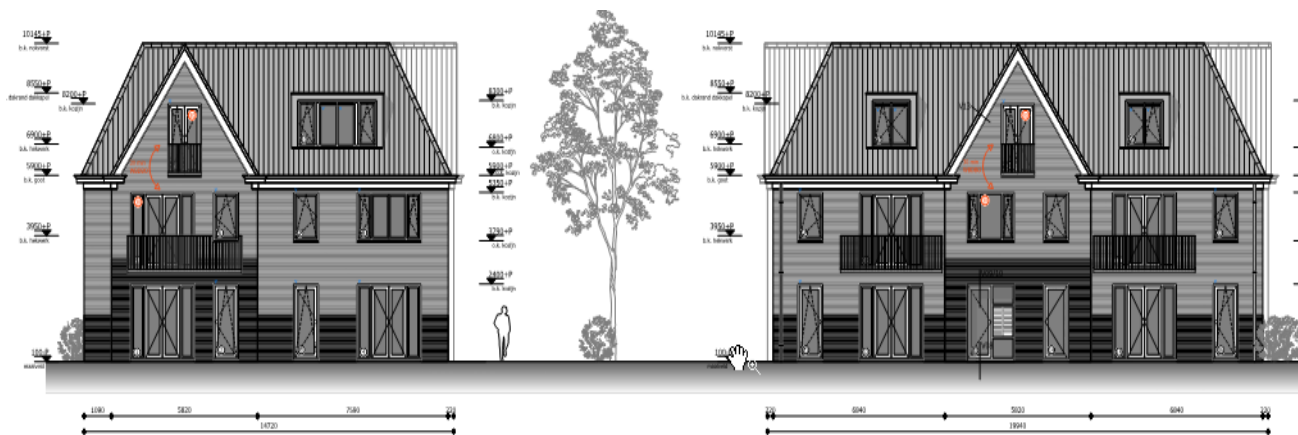
► Volendam – 32 woningen



Kamperzand – 18 woningen

Nog lopende aanvragen

- Oosteinde 16 – 11 woningen
- Oosteinde 46 – 9 woningen
- Oorgat 3 – 1 woning



► Oosteinde 16 (Café Seevanck)

Splitsen woningen in Bestemmingsplannen

In de huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' en 'Buitengebied Zeevang 2016' is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor het splitsen van een woning naar 2 woningen binnen de bestemming 'Wonen'.

De inhoud van de woning mag dan niet minder bedragen dan 150m³ en er dient te worden voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Uitgangspunten

Woningsplitsing voor splitsen in meer dan 2 woningen

Criteria

- het betreft een locatie met de bestemming 'Wonen' en de locatie is gelegen in één van de dorpslinten van de gemeente: Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder.
- de woningen dienen na splitsing minimaal 150 m³ groot zijn en aan Bouwbesluit e.a. voldoen;
- de woningsplitsing wordt gerealiseerd binnen het bestaande volume van de woning en binnen het huidige bouwvlak;
- de woningsplitsing is in overeenstemming met de actuele Woonvisie voor wat betreft de prijsstelling, de doelgroepen en locatie;
- er wordt op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op grond van de Parapluherziening parkeren ca. en de CROW-normen: Matig Stedelijk / Buitengebied;
- de woningsplitsing tast de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap aantoonbaar niet aan.
- de plannen zijn voorzien van een ruimtelijke motivatie waarbij is aangetoond dat de wijziging ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplannen

- Bestemmingsplannen Dorpskernen 2016 + Buitengebied Zeevang 2016
- Wijzigen bestemming 'Agrarisch met Waarden' en 'Bedrijf' naar Wonen
- Maximaal 2 woningen

Conclusie: *wij lopen in de pas*

Prognose

	Volendam	Edam	Oosthuizen	Kleine kernen	Totaal
2022	50		38		88
2023	104	128			232
2024	82	43	40		165
2025	75			47	122
Totaal	311	171	78	47	607