Themabijeenkomst Wonen gemeente Edam-Volendam

donderdag 4 september 2025

Opzet bijeenkomst

1. Welkom en voorstellen
2. Opgaven woningcorporaties
3. Woonruimteverdeling Edam-Volendam
4. Voorraadstrategie Wooncompagnie
5. Voorraadstrategie Vooruitgang
6. Stand van zaken De Meermin
7. Huishoudboekje woningcorporatie

Opgaven woningcorporaties

- Onze missie: goede en betaalbare woningen voor iedereen
- Investeren in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming hard nodig
- Ook nodig: huren betaalbaar houden voor lagere inkomens
- Aandeel sociale huurwoningen daalt landelijk (van 40% naar 28%)
- Vraag neemt over volle breedte toe (jong, oud, middeninkomen etc.)
- Aandeel corporatiehuur in Edam-Volendam lager dan elders (17%)
- Meer sociale huurwoningen zijn écht nodig *(maar hoe en waar?)*
- Ook nodig: schaars aanbod eerlijk verdelen *(hoe doen we dat?)*
- Een open gesprek over de wereld achter de cijfers

Woonruimteverdeling

WOONCOMPAGNIE / DE VOORUITGANG

Aantal woningzoekenden in 2025

	Wooncompagnie	
	Woningzoekenden	
	Totaal	Actief
Edam	2317	737
Oosthuizen	966	316
Volendam	1327	605
Overige kernen	802	203
Totaal	5412	1861
		34%

	De Vooruitgang	
	Woningzoekenden	
	Totaal	Actief
	232	126
	10	7
	1726	1008
	20	9
	1988	1150
		58%

- Woonachtig in gemeente Edam-Volendam
- Niet geschoond voor dubbeltellingen

	Wooncompagnie			
	Actief woningzoekenden naar leeftijd			
	18-34	35-54	55+	
Alleenstaand	1222	240	101	62%
1-oudergezin	356	229	28	22%
Stel zonder kinderen	142	28	22	10%
2-oudergezin	106	51	8	6%
	1826	548	159	
	64%	19%	6%	

	De Vooruitgang			
	Actief woningzoekenden naar leeftijd			
	18-34	35-54	55+	
Alleenstaand	210	48	303	49%
1-oudergezin	22	72	15	9%
Stel zonder kinderen	15	3	434	39%
2-oudergezin	7	12	9	2%
	254	135	761	
	22%	12%	66%	

Kengetallen toewijzingen 2025

	Wooncompagnie	De Vooruitgang
Gemiddeld aantal reacties	601	90
Gemiddelde wachttijd	7,7	4,5
Gemiddelde zoektijd	3,2	

- Verschillen in resultaten door afwijkende spelregels toewijzingssystemen
- **Wooncompagnie**
  geen inschrijfgeld
  wachtpunten / zoekpunten / situatiepunten (MRA)
- **De Vooruitgang**
  inschrijfgeld
  reacties op geadverteerde woningtype tellen mee bij volgorde bepaling

Verhuringen

Wooncompagnie

Verhuurd	Totaal	Regulier	Direct bemiddeld
Edam	22	16	6
Oosthuizen	8	2	6
Volendam	2	0	2
Overige kernen	1	1	
	33	19	14
		58%	42%

2024	72	30	42
		42%	58%

Direct bemiddeld		
Urgentie	Zorgpartij	Statushouder
1		5
	5	1
	2	
1	7	6
3%	21%	18%

7	23	12
10%	32%	17%

De Vooruitgang

Verhuurd	Totaal	Regulier	Direct bemiddeld
Volendam	55	46	9
		84%	16%
Waarvan passend aanbod	31	22	9
		71%	29%

2024	50	40	10
		80%	20%
Waarvan passend aanbod	40	30	10
		75%	25%

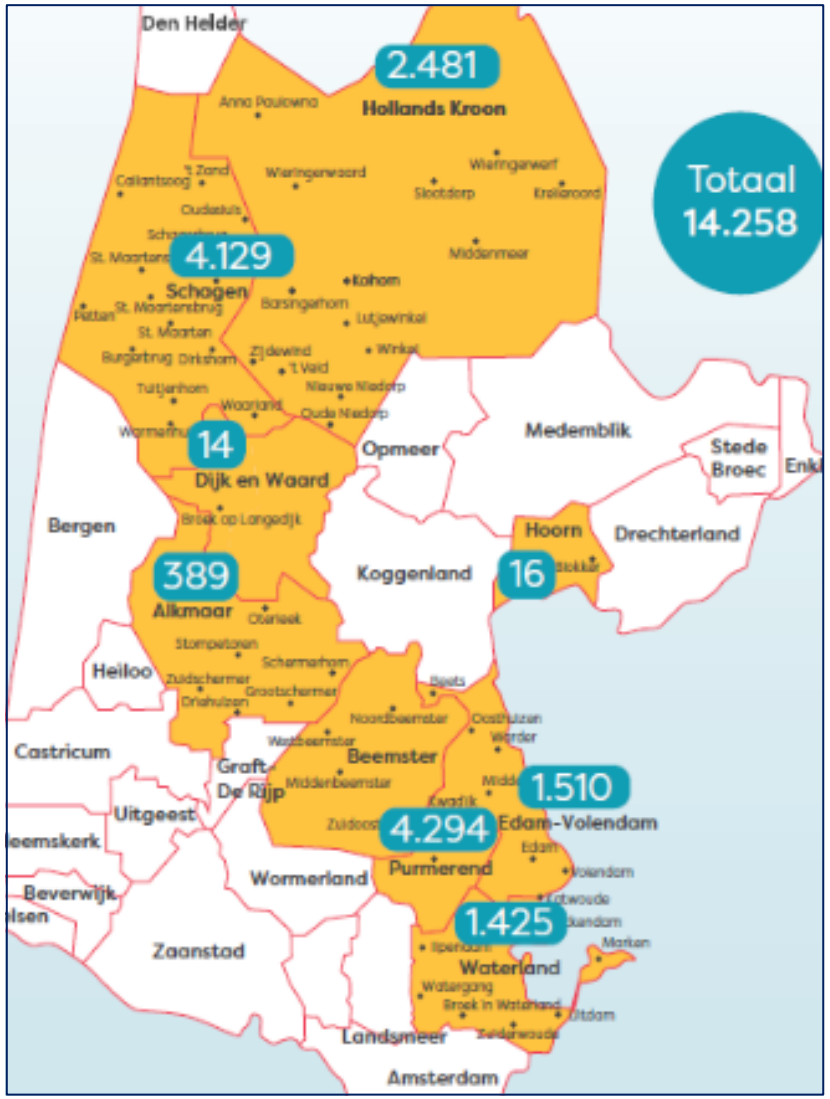
Direct bemiddeld (van passend aanbod)		
Urgentie	Zorgpartij	Statushouder
5	2	2
9%	4%	4%
5	2	2
16%	6%	6%

4	3	3
8%	6%	6%
4	3	3
10%	8%	8%

Voorraadstrategie

WOONCOMPAGNIE / DE VOORUITGANG

Wooncompagnie in Edam-Volendam



- Ruim 14.000 woningen in 8 gemeenten
- Ruim 1.500 woningen in Edam-Volendam
- Vrijwel allemaal in Edam e.o.
- Friese Vlaak als uitzondering
- 800 eengezinswoningen
- 550 appartementen
- 150 senioren/zorgwoningen

Voorraadstrategie Wooncompagnie

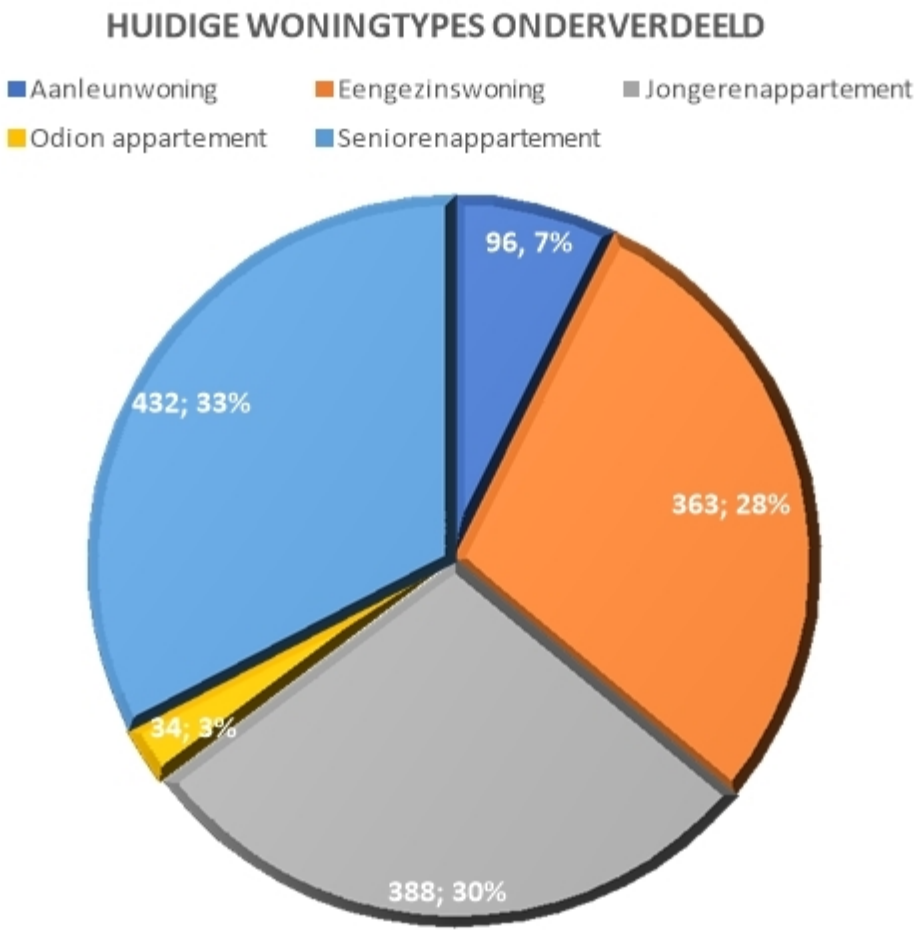
- Groeien: in 10 jaar 2.600 woningen bouwen en 1.000 verkopen
- Veranderen: appartementen, senioren- en zorgwoningen toevoegen
- Verduurzamen: isoleren en nieuwe warmtebronnen installeren
- Projecten in Edam-Volendam:
  - Woonzorgcombinaties Friese Vlaak (afgerond) en de Meermin (in ontwikkeling)
  - Vervangende nieuwbouw aan de Noorderstraat (Edam)
  - Nieuwbouw appartementen in Oosthuizen (Waterrijk)
- Zoeken naar plekken voor inbreiding (schoollocaties)
- Uitbreidingslocaties (De Lange Weeren) zijn hard nodig

Gewenste omvang woningvoorraad De Vooruitgang in 2038

Opbouw gewenste omvang woning De Vooruitgang inclusief aanvullende druk			
Ontwikkeling sociale doelgroep bij koopkrachtscenario 1,06% (i.p.v. 0,96%)	5.385		
Huidige omvang sociale doelgroep	3.795		
Omvang woningvoorraad De Vooruitgang in 2038 bij huisvesting 25% van sociale doelgroep + gelijkblijvend aantal scheefhuurders		**1.590**	
Aanvullende druk op de woningmarkt door uitstroom uit AZC	50		
Aanvullende druk op de woningmarkt door uitstroom uit zorg	75		
		125	
Aanvullende druk van eigenaar-bewoners die tot de sociale doelgroep gaan behoren		**125**	
Gewenste omvang woningvoorraad De Vooruitgang in 2038			**1.840**

De huidige woningvoorraad is 1.313 woningen. Om aan de gewenste omvang van de woningvoorraad te voldoen zal De Vooruitgang 527 woningen aan de woningvoorraad moeten toevoegen.

Strategie vertaald naar extra voorraad per woningtype



		voorraad in 2025			voorbeeld extra voorraad in 2038			
Woningtype		Totaal in bezit	Totaal in categorie	% van totaal	Extra in categorie	Totaal in bezit	Totaal in categorie	% van totaal
Jongeren eengezin	appartementen + kleine swoningen	395	225	18%	27	444	252	15%
Eengezin	swoningen 3 kamers of meer	363	259	21%	76	448	335	19%
Totaal se	niorenappartementen	377	174	14%	75	652	249	14%
Totaal aa	nleunwoningen	123	52	4%	42	197	94	5%
Totaal ca	**tegorie 1; primair**		**710**	**56%**	**220**		**930**	**53%**
Jongeren eengezin	appartementen + kleine swoningen	395	170	14%	22	444	192	11%
Eengezin	swoningen 3 kamers of meer	363	104	8%	9	448	113	7%
Totaal se	niorenappartementen	377	203	16%	200	652	403	23%
Totaal aa	nleunwoningen	123	71	6%	32	197	103	6%
Totaal ca	**tegorie 2; secundair**		**548**	**44%**	**263**		**811**	**47%**
Totaal wo	**oningbezit sociale huur**		**1.258**	**100%**			**1.741**	**100%**
Jongeren eengezin	appartementen + kleine swoningen				7	7	7	
Eengezin	swoningen 3 kamers of meer							
Totaal se	niorenappartementen	28	28		7	35	35	
Totaal aa	nleunwoningen							
Totaal ca	**tegorie 3; vrije sector**	**28**	**28**		**14**	**42**	**42**	
Totaal wo	ningtype							
Odion		27	27		30*	57	57	
Totaal aa	ntal woningen		**1.313**		**527**		**1.840**	

* Intramuraal zorgcomplex voor 30 cliënten van Odion

De nieuwe Meermin - Edam

Situatietekening

- Vitale wijk waar verbinden en ontmoeten centraal staat
- Ontmoeten stimuleren
- Waar wonen met en zonder zorgvraag mogelijk is
- Wonen in het groen
- Bouwdeel A & B - 90 driekamerappartementen
- Bouwdeel C – 40 appartementen voor zware zorg
- Voldoende parkeergelegenheid



woonCompagnie

Impressies

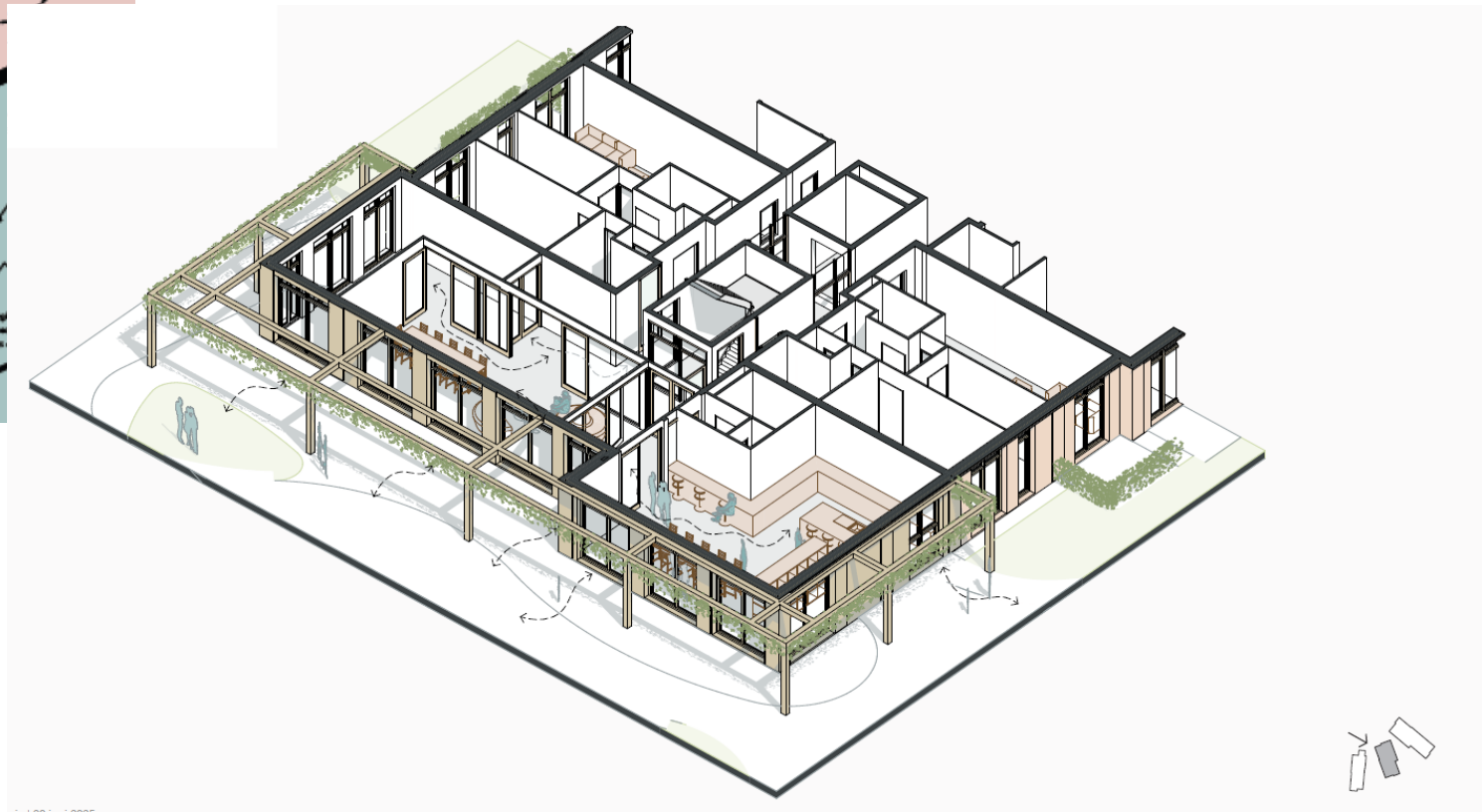

DE NIEUWE MEERMIN
Aanzicht pleinzijde (noord)


DE NIEUWE MEERMIN
Aanzicht tuinzijde (zuid)
236,3 mm



Ontmoetingsruimte in gebouw B





Inkomsten en uitgaven

Huishoudboekje woningcorporatie

beheren		*investeren*		*financieren*	
huur	**+ 100**	**verkoop**	**+ 15**	**waarde**	**1.000**
onderhoud	**30**				
salarissen	**13**				
bedrijfslasten	**15**				
rente	**13**				
belasting	**6,5**	**verduurzaming**	**20**		
overig	**1,5**	**nieuwbouw**	**50**	**schuld**	**425**
	79		**70**		
resultaat	**21** →	**tekort**	**- 55** →	**lenen**	**34**

Dankuwel voor uw aandacht