

Beleid Wonen



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Beleidsmedewerkers Wonen

Themaraad 23 mei



Beleidsontwikkelingen op Rijksniveau

- Huisvestingswet: Wijziging per 1 januari 2024
 - 1) Uitbreidingsmogelijkheid lokale voorrang 50% en voorrang mensen met economische of maatschappelijke binding.
 - 2) Huisvestingsvergunning voor nieuwbouw
- Wet goed verhuurderschap: Inwerkingtreding 1 juli 2023
- Spreidingswet: Inwerkingtreding 1 februari 2024
- Wet Versterking regie op de volkshuisvesting: Voorbereiding
 - 1) Regie op aantallen woningen en locaties
 - 2) Regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling
 - 3) Versteven van de lokale Prestatieafspraken

Ondernemend en betrokken.



Provinciaal woonbeleid

- Woonagenda 2020-2025
- Masterplan Wonen
- Omgevingsvisie NH 2050
- Omgevingsverordening

Ondernemend en betrokken.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM





Regionale afspraken

- Woondeal MRA
- Samenwerking tussen de regiogemeenten over de opvang van aandachtsgroepen (opvang asielzoekers, Oekraïense ontheemden en AMV'ers).
- Nieuwe woonruimteverdeelsysteem 2023 (puntensysteem)
- Doorstroomregeling 65+



Woonbeleid Edam-Volendam



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- Woonvisie (2022-2025)
- 4 centrale thema's:
 - 1)Woningbouwopgave
 - 2)Betaalbaar huren
 - 3)Kwaliteit bestaande woningen
 - 4)Wonen met zorg
- Prestatieafspraken (2022-2026)
- 6 centrale thema's:
 - 1)Betaalbaarheid
 - 2)Beschikbaarheid
 - 3)Verduurzaming
 - 4)Wonen en Zorg
 - 5)Leefbaarheid
 - 6)Samenwerking

Ondernemend en betrokken.

woonCompagnie

de vooruitgang
stichting woningbeheer

De Zorgcirkel

Odion

VH
Vereniging Huurders
Volendam

Huurdersvereniging "De Vijfhoek"



Lokale beleidsinstrumenten Edam-Volendam

- Woonvisie / Uitvoeringsprogramma
- Meerjarige Prestatieafspraken / Jaarschijf 2024
- Huisvestingsverordening 2021
- Beleidsregels urgentie
- Doelgroepenverordening 2023
- Omgevingsplan



Terugblik 2023

- Wet Goed Verhuurderschap:
 - Voorbereiden en realiseren van het meldpunt.
- Beleidsonderzoeken:
 - Opkoopbescherming
 - Zelfbewoningsplicht
 - Starterslening

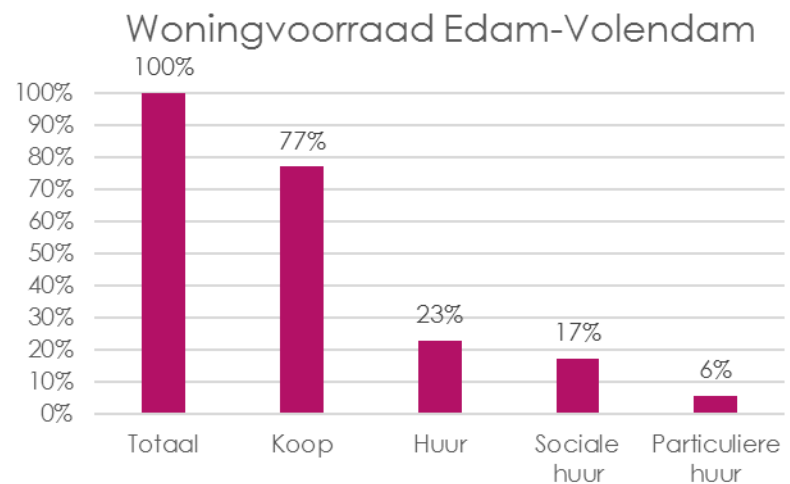
Ondernemend en betrokken.



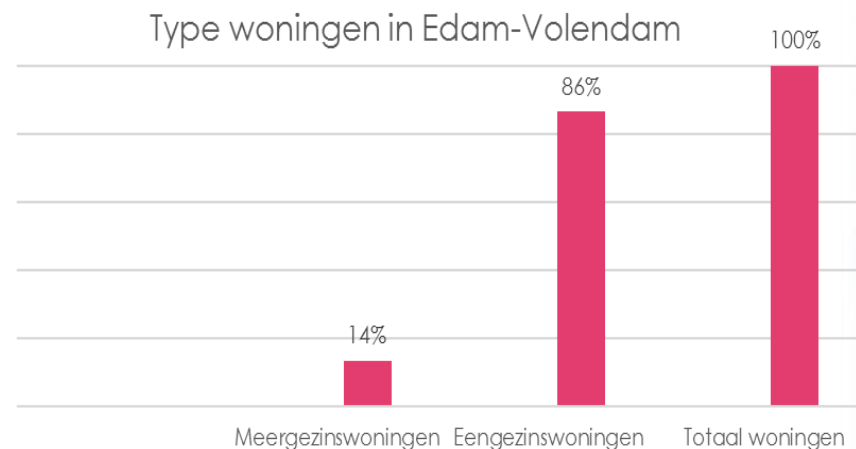
Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Woningvoorraad Edam-Volendam



Bron: CBS Statline



Bron: CBS Statline

Belangrijke inzichten historische ontwikkeling huurvoorraad Edam-Volendam

- Stijging van totale aanbod in de huurvoorraad in de periode 2017-2023 is 11,1%.
- Stijging van totale aanbod in de sociale huurvoorraad in de periode 2017-2023 is 8,8%.
- Stijging van totale aanbod in de particuliere huurvoorraad 2017-2023 is 18,5%.

Bron: CBS Statline

Belangrijke inzichten historische ontwikkeling koopsector in Edam-Volendam

- In de koopsector loopt waarde stijging van woningen in Edam-Volendam gelijk met het landelijke gemiddelde.
- Gemiddelde WOZ-waarde stijging in Edam-Volendam in periode van 2019-2023 is 41,6%.
- Snel stijgende verkoopprijzen van huizen binnen de gemeentegrens, een procentuele stijging van 49,6% in de periode 2017-2022.

Bron: CBS Statline

Ondernemend en betrokken.



Verhuisbewegingen

Woonlocatie starters voor verhuizing	Edam-Volendam	Nederland
Binnen gemeente	61%	46,6%
Binnen woningwetregio	22,9%	26,5%
Buiten woningwetregio	16,9%	26,9%

Bron: Lokale Monitor Wonen

Belangrijke inzichten verhuisbewegingen Edam-Volendam
- De gemeente Edam-Volendam kent een vestigingsoverschot waarbij meer mensen zich vestigen in de gemeente dan vertrekken. Verhuisbewegingen zijn voor een belangrijk deel gericht op Purmerend en Amsterdam. - Inwoners in Edam-Volendam hebben een sterkere voorkeur voor het wonen binnen de eigen gemeente. - Starters in Edam-Volendam verhuizen vaker binnen de gemeente en naar een koopwoning. Dit ligt aanzienlijk hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Starters in Edam-Volendam hebben dus een sterkere koopmentaliteit dan elders in Nederland.

Bron: CBS Statline & Lokale Monitor Wonen

Ondernemend en betrokken.



Taakstelling statushouders en opvang vluchtelingen

	Regionale opgave	Lokale opgave	Lokale realisatie
Asielzoekers	1.918		
Oekraïense ontheemden	2.695		251
Statushouders		Achterstand 1 januari 2024: 37 1 ^e helft 2024: 39 2 ^e helft 2024: 35	25 gerealiseerd + 18 in de planning
AMV'ers Nidos	74		

Toewijzing vrijkomende sociale huurwoningen in 2022

		Totaal	% van totaal
Vrijkomende woningen		188	
	Urgenten	14	7%
Toewijzing	Statushouders	15	8%
	Overige urgenten	11	6%
			79% reguliere woningzoekenden

Ondernemend en betrokken.



Activiteiten 2024

- Uitvoering geven aan landelijke wetgeving
 - Huisvestingswet: Mogelijkheid voor het opstellen van beleid voor 50% lokale toewijzing en mensen met een economische en maatschappelijke binding.
 - Uitvoering van de taakstelling statushouders.
 - Uitvoering van Wet goed verhuurderschap.
- Uitvoering van provinciale en regionale afspraken
 - Realisatie opvangplekken voor Oekraïense ontheemden en AMV'ers.
- Uitvoering geven aan lokaal beleid
 - Actualiseren van cijfers van de Woonvisie.
 - Afhandeling urgentieaanvragen.
 - Uitvoering Jaarschijf / Prestatieafspraken.
 - Woonbeleid vastleggen in overeenkomsten.



Aanpak nieuwe Woon-zorg-welzijn-visie



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Joeri Kempen

Themaraad 23 mei

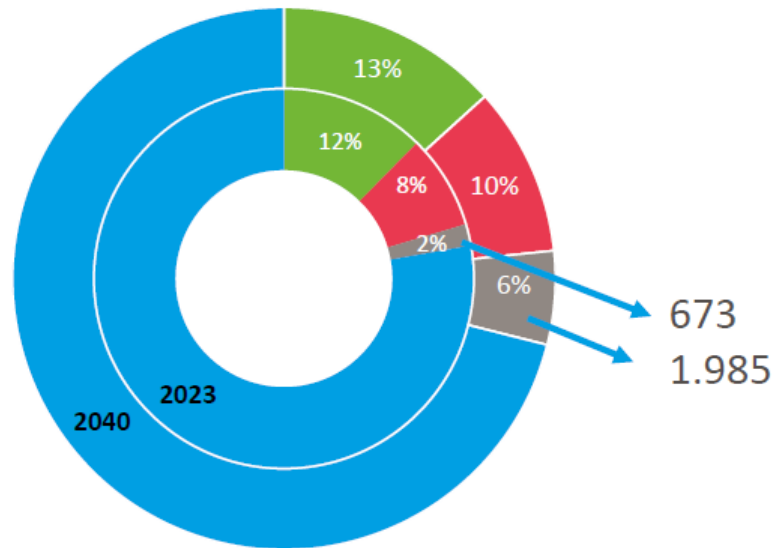


Wat is een woon-zorg-welzijn-visie?

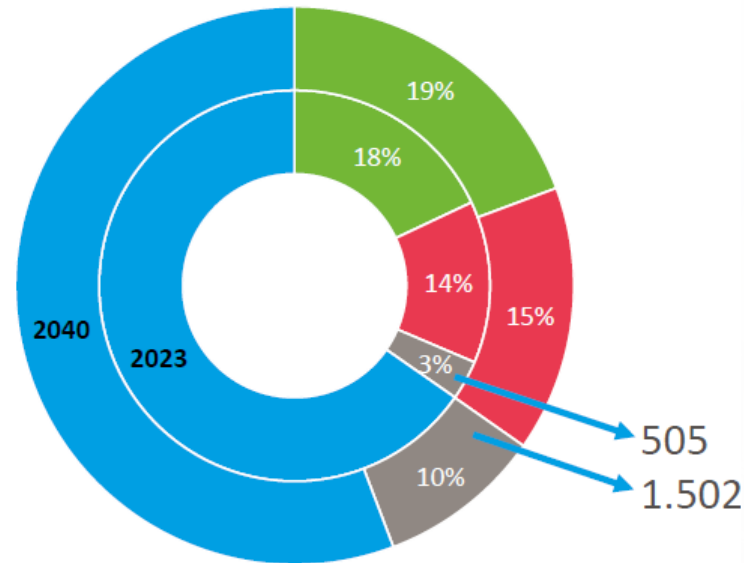
- Een integraal beleidsdocument
- Dat wonen, zorg, welzijn en ruimtelijke ordening verbindt
- En aangeeft hoe we* ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woonruimte, zorg en ondersteuning voor ouderen en andere (kwetsbare) aandachtsgroepen is
- *: We = corporaties, inwoners, gemeente, welzijns- en zorgleveranciers en zorgfinanciers

Aanleiding: driedubbele vergrijzing

Bevolkingssamenstelling 2023 – 2040
Edam – Volendam



Huishoudenssamenstelling 2023 – 2040
Edam – Volendam



■ 65-74 jaar ■ 75-84 jaar ■ 85+ jaar ■ Bevolking < 65 jaar

■ 65-74 jaar ■ 75-84 jaar ■ 85+ jaar ■ Huishoudens < 65 jaar



- Aandeel 65-plus huishoudens tov totale huishoudens in Edam-Volendam neemt toe van 35% (2023) naar 44% (2040)
- Dubbele vergrijzing: met name sterke groei in de 85-plus groep

Ondernemend en betrokken.



Wat is het kader?

- Landelijk programma's 'Een thuis voor iedereen' en WOZO
verplicht beleid t.a.v. aandachtsgroepen, regionale afstemming (MRA) wat de opgave is per groep
- Wet versterking regie volkshuisvesting
wettelijk urgente groepen en een woonprogramma onder de Omgevingsvisie
- Wmo (woningaanpassingen, begeleiding)
- Integraal Zorg Akkoord (IZA) en regiobeeld ZaWa
- Regiovisie beschermd wonen en opvang (Waterland)
- Zelf, Samen, Organiseren: visie op het Sociaal Domein E-V
- Woonvisie E-V, huidige woonzorgvisie E-V (2018-2023)

Ondernemend en betrokken.



Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

Mantelzorgverleners- en ontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

(dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken

Uitstromers uit beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers jeugdzorg

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers

Arbeidsmigranten

Studenten

Woonwagenbewoners

Ouderen

Vergunninghouders

Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

Uitstromers maatschappelijke opvang

Uitstromers beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers accommodaties jeugdhulp

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers

= Wettelijke taakstelling



Gemeente
EDAM
VOLENDAM





Aandachtsgroepen naar type vraag

- Aandachtsgroepen 'Een thuis voor iedereen':
 - Behoeftte aan woning waar thuis zorg geboden kan worden
 - Behoeftte aan zorg en ondersteuning bij het wonen:
 - Statushouders
 - Uitstroom uit een intramurale instelling of opvang
 - Behoeftte aan specifieke huisvesting:
 - Arbeidsmigranten
 - Studenten
 - Woonwagenbewoners
- Ouderen: 75% fit, 25% Wmo/wijkverpleging/Wlz
- Overige inwoners (geen bijzondere woon/zorgvraag)





Verdelen en beïnvloeden van schaarste

■ Eengezinswoning

■ Appartement zonder lift

■ Nultredenwoning

■ Rolstoeltoegankelijk

■ Rollatortoegankelijk

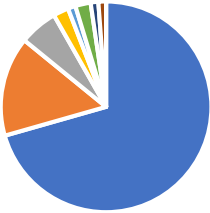
■ Woning met 24 uren zorg

■ Verpleeghuis (intramuraal)

■ Beperking (intramuraal)

■ Begeleiding (intramuraal)

Woningvoorraad



■ Mantelzorg

■ Thuiszorg

■ 24-uurs zorg

■ Begeleiding

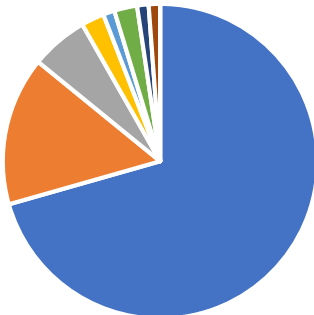
■ Dagbesteding

■ Hulp bij het huishouden

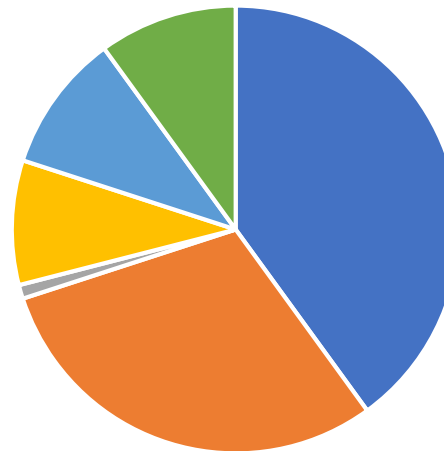
Beschikbare zorg



Woonbehoefte



Behoefte aan zorg





Aanpak

- Woonzorganalyse (regionaal en lokaal) eind mei gereed
 - Definities
 - Ontwikkeling omvang bevolkingsgroepen;
 - Ontwikkeling zorgbehoefte;
 - Ontwikkelingen woningmarkt zoals veranderende woonbehoeften;
 - Krapte op de arbeidsmarkt, vooral t.a.v. verpleegkundigen
- Visie op hoofdlijnen + governance voor zomer
- Begin juni bouwpuzzel, na de zomer zorgpuzzel
- Afstemmen met regio
 - Zaanstreek-Waterland: IZA/G'oud
 - MRA: fair share (instellingen?)

} Planning van beide nog niet bekend





Een thuis voor iedereen

www.platform31.nl/eenthuisvooriedereen

Wat zijn de doelen?

- Volgende betaalbare woonruimte
- Evenwichtige verdeling over gemeenten
- Combineren van wonen, zorg en welzijn
- Preventie: voorkomen dat mensen in de knel komen



Om wie gaat het?

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)



Urgente groepen

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers DUUP-regeling

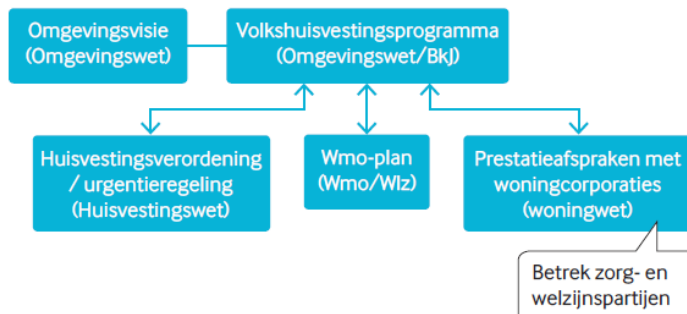
Ook is aandacht nodig voor wonen en zorg voor ouderen

Wat is nodig voor deze groepen?

Naast betaalbare woonruimte is soms ook een arrangement van voorzieningen nodig.



Wat moeten gemeenten opstellen?

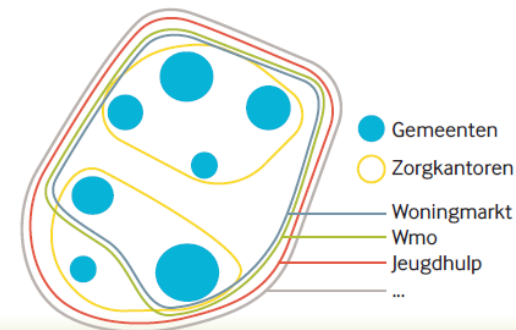


Waarover zijn regionale afspraken nodig?

- Verdeling huisvestingsopgave
- Bijbehorende zorg en ondersteuning
- Toewijzing en urgentie

Om welke regio gaat het?

Gemeenten bepalen onderling en in afstemming met de provincie met welke regio zij dit oppakken.



Wonen Edam-Volendam



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Team Projectenbureau

- Opgeleverde woningprojecten 2023
- Planning oplevering woningen in 2024, 2025 en 2026 en verder



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2023: OPGELEVERDE WONINGEN

Projecten

Ondernemend en betrokken.





Oosthuizen – Project: Kraaiennest

- **2023 opgeleverd**
- 10 starterswoningen
- 18 doorstroomwoningen



Ondernemend en betrokken.





Edam – Project: Baandervesting

- **2023 opgeleverd**
 - 13 basiswoningen
 - 16 middenwoningen
 - 9 luxe woningen
 - 5 levensloopbestendige woningen
 - 23 appartementen voor ouderen
 - 15 appartementen voor jongeren





Volendam – Project: Oude Seinpaal

- **2023 opgeleverd**
- 54 sociale huurwoningen



Ondernemend en betrokken.



Volendam – Projectbureau Broeckgouw

- **2023 opgeleverd**
- 18 sociale huur appartementen
- 72 koopwoningen





Kwadijk Gare du Nord

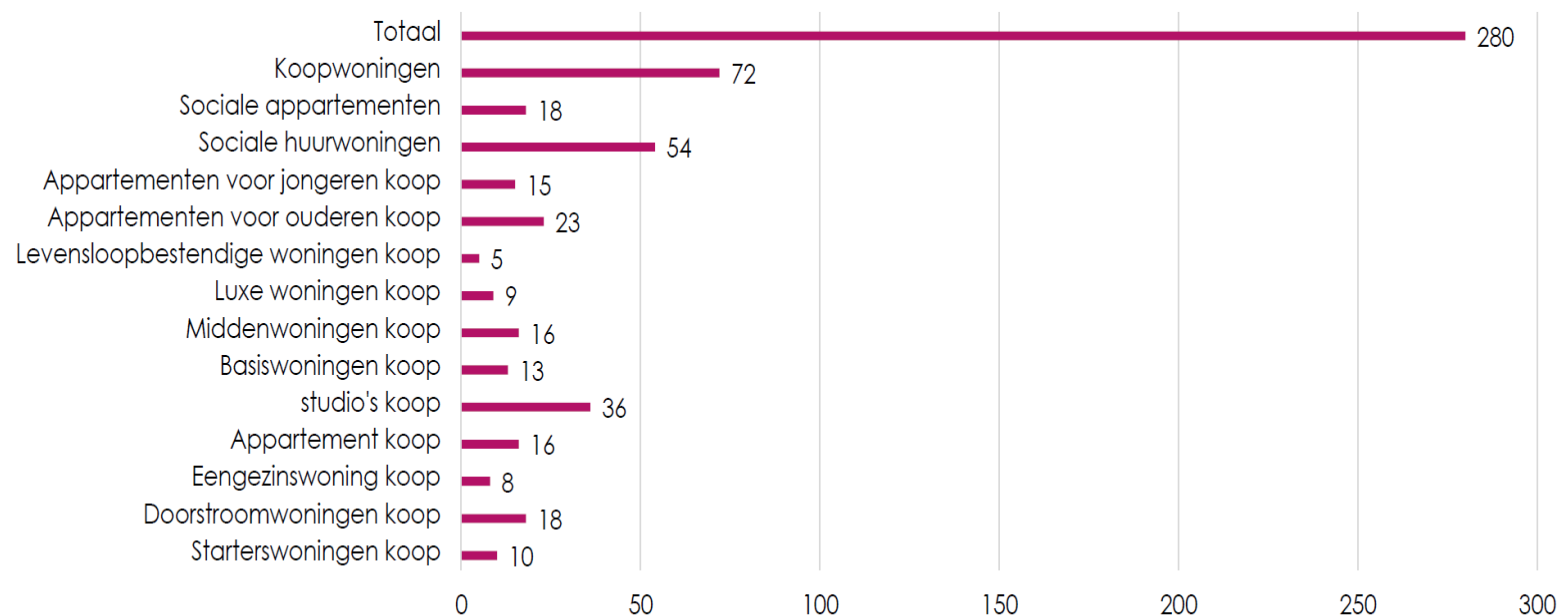
- **2023 opgeleverd**
- 8 eengezinswoningen koop
- 16 appartementen koop
- 3 studio's koop

Ondernemend en betrokken.





2023: Woningen per jaar





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2024: Planning op te leveren woningen

Projecten

Ondernemend en betrokken.



Edam – Project: Botterschool

- **Q2 - 2024**
- 26 rijwoningen middeldure huursegment



Ondernemend en betrokken.



Volendam – Project: Bokkingstraat

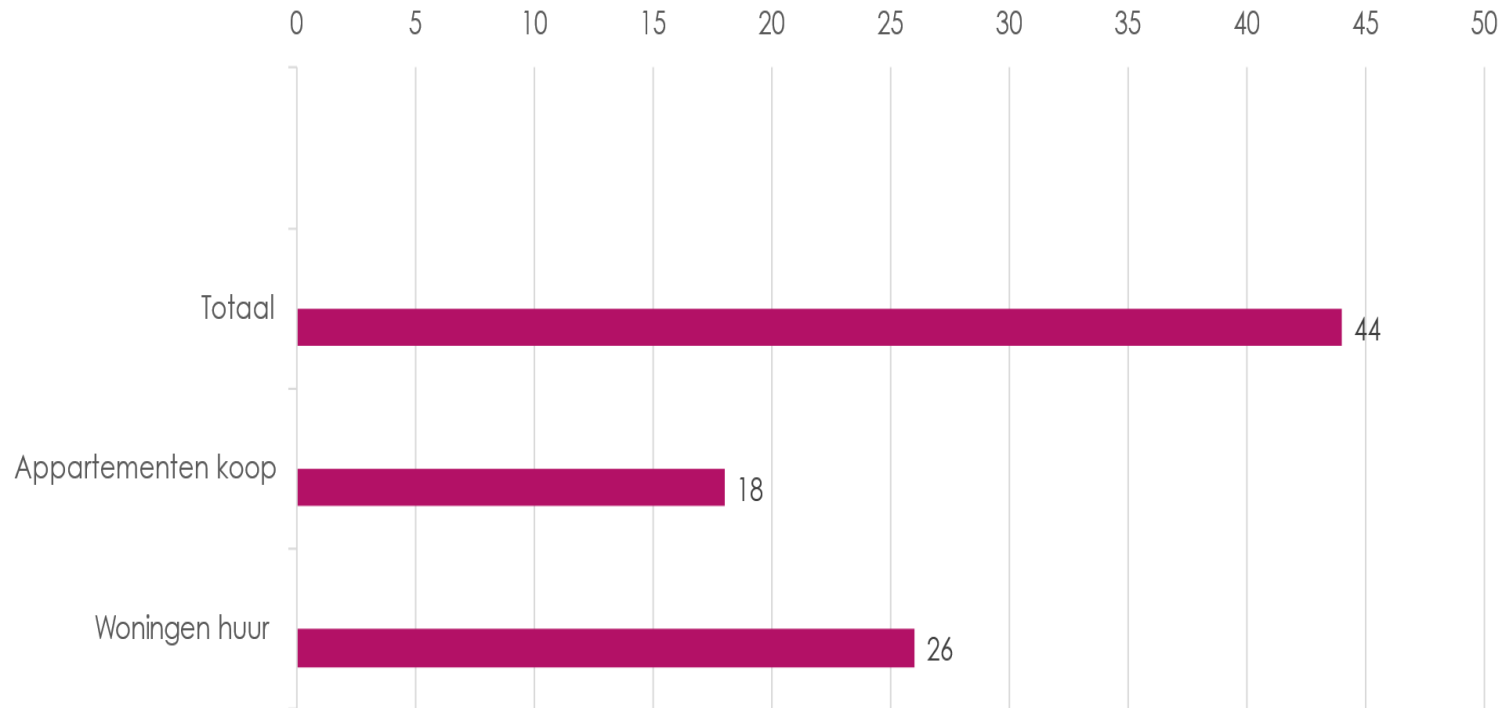
- **Q4 - 2024**
- Transformatie bestaand pand: 18 appartementen in huidige pand



Ondernemend en betrokken.



2024: Woningen per jaar



Ondernemend en betrokken.



Volendam – Project De Deimpt

- **Q2 - 2024**

- Het plaatsen van 20 woonunits (10 dubbele units). Ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden.



Ondernemend en betrokken.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2025: Planning op te leveren woningen

Projecten

Ondernemend en betrokken.



Volendam – Project Bokkingstraat

- **Q2 - 2025**

- Oplevering 13 eengezinswoningen



Ondernemend en betrokken.



Edam – Project: Noorderstraat

- **Q3 - 2025**

- 24 appartementen sociale huur
- 4 middeldure huur eengezinswoningen.



Ondernemend en betrokken.

Oosthuizen – Project: Waterrijk fase 3b/3c



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- **Q4 - 2025**
- 164 woningen
- 30% sociale huur en 30% middenhuur / betaalbare koop.
- Middeldure huurwoningen – Mix van appartementen en grondgebonden woningen.

Ondernemend en betrokken.



Volendam – Project: Maria Goretti locatie



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

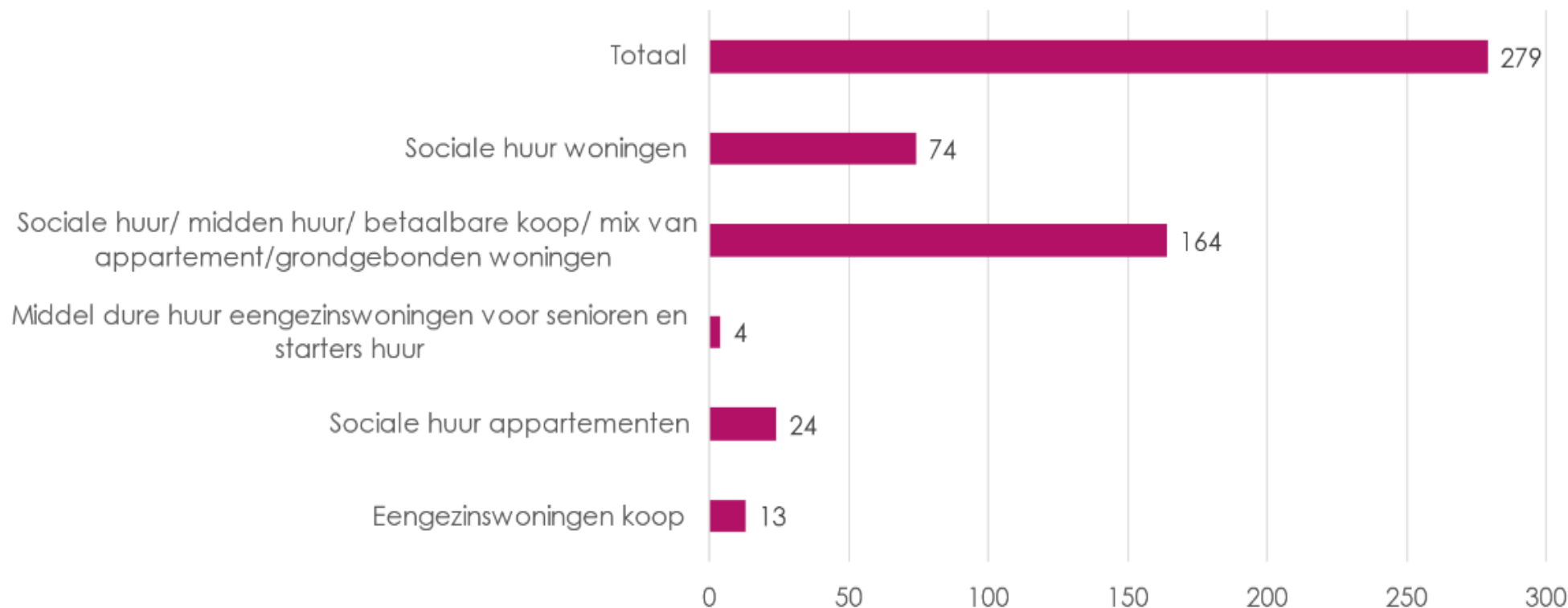
- **2025**
- 74 sociale huurwoningen



Ondernemend en betrokken.



2025: Woningen per jaar





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2026: Planning op te leveren woningen

Projecten

Ondernemend en betrokken.



Edam – Project: Hoogstraat

- **Q2 - 2026**
- 10-14 woningen
- 100% koop
- Minimaal 30% betaalbaar



Volendam – Project: Maria Goretti

Locatie



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- **2026**
- 9 eengezinswoningen



Ondernemend en betrokken.

Oosthuizen – Project: Cultureel Centrum



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- **2026**

- 22 vrije sector seniorenwoningen



Ondernemend en betrokken.



Oosthuizen – Project: Raadhuisstraat

- **2026**

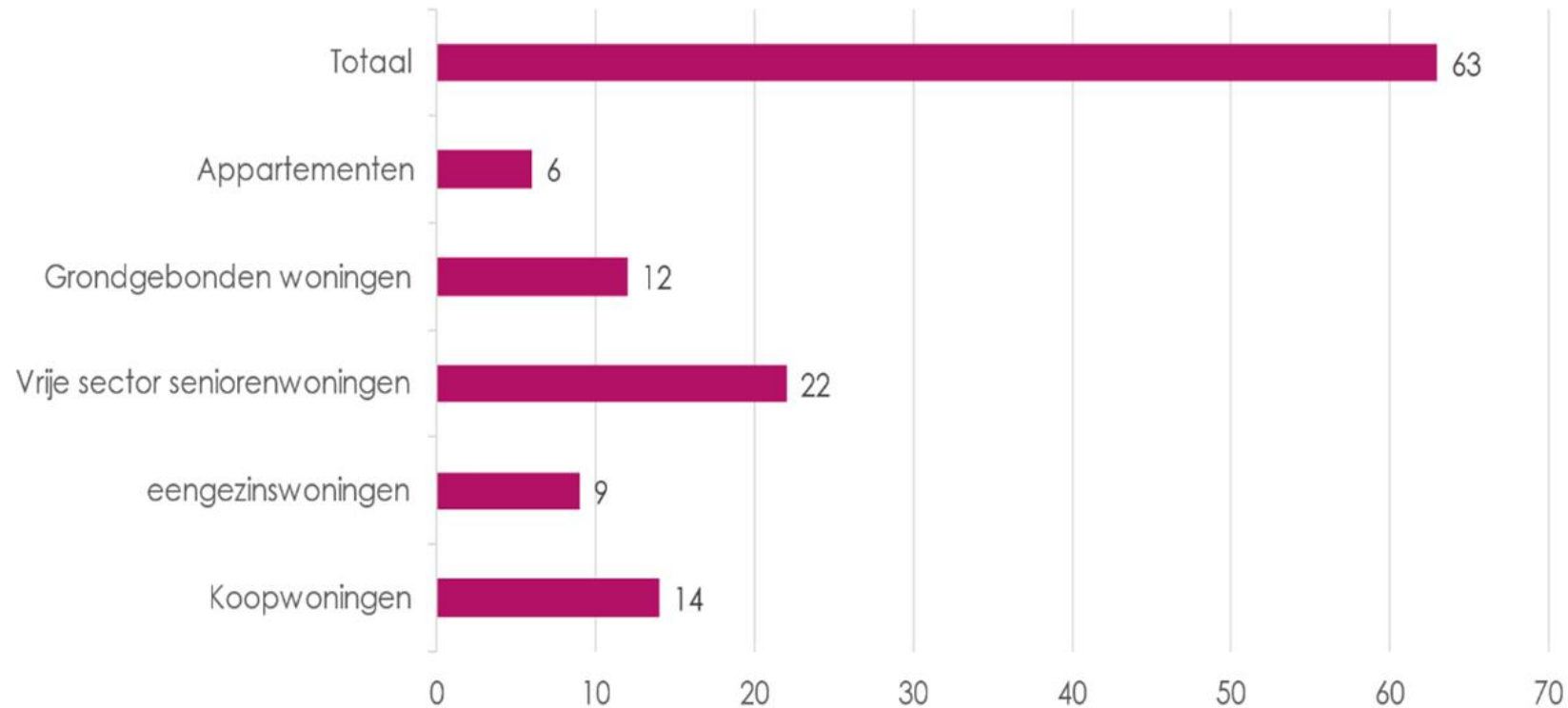
- 12 grondgebonden woningen
- 6 appartementen



Ondernemend en betrokken.



2026: Woningen per jaar



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2027: Planning op te leveren woningen

Projecten

Ondernemend en betrokken.

Edam – Project Meermin

- 89 appartementen huur, sociaal en voor middeninkomens
- 40 appartementen in beschermde woonvorm



Ondernemend en betrokken.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Op te leveren woningen: Planning nog onbekend

Projecten

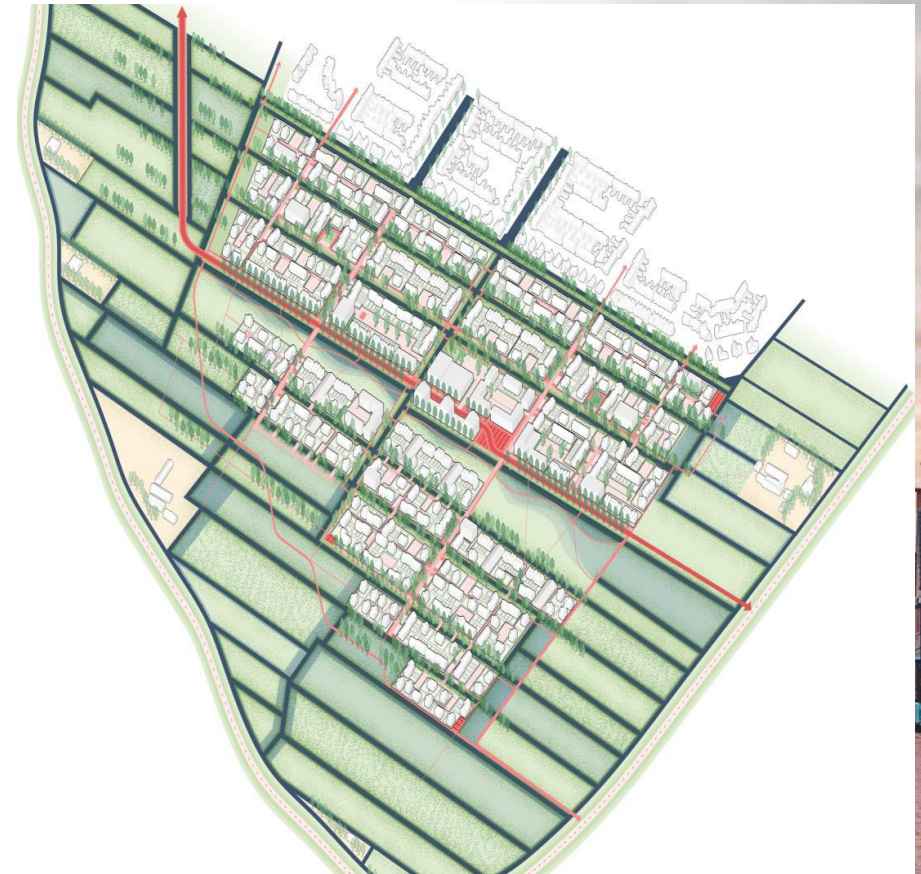
Ondernemend en betrokken.





Volendam – Project: De Lange Weeren

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



Ondernemend en betrokken.



Kwadijk – Project: Bufferwoningen

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





Kwadijk – Project Kwadijk 16

- Transformatie van bedrijf naar 11 grondgebonden woningen.



Ondernemend en betrokken.





Volendam – Project Rabobank

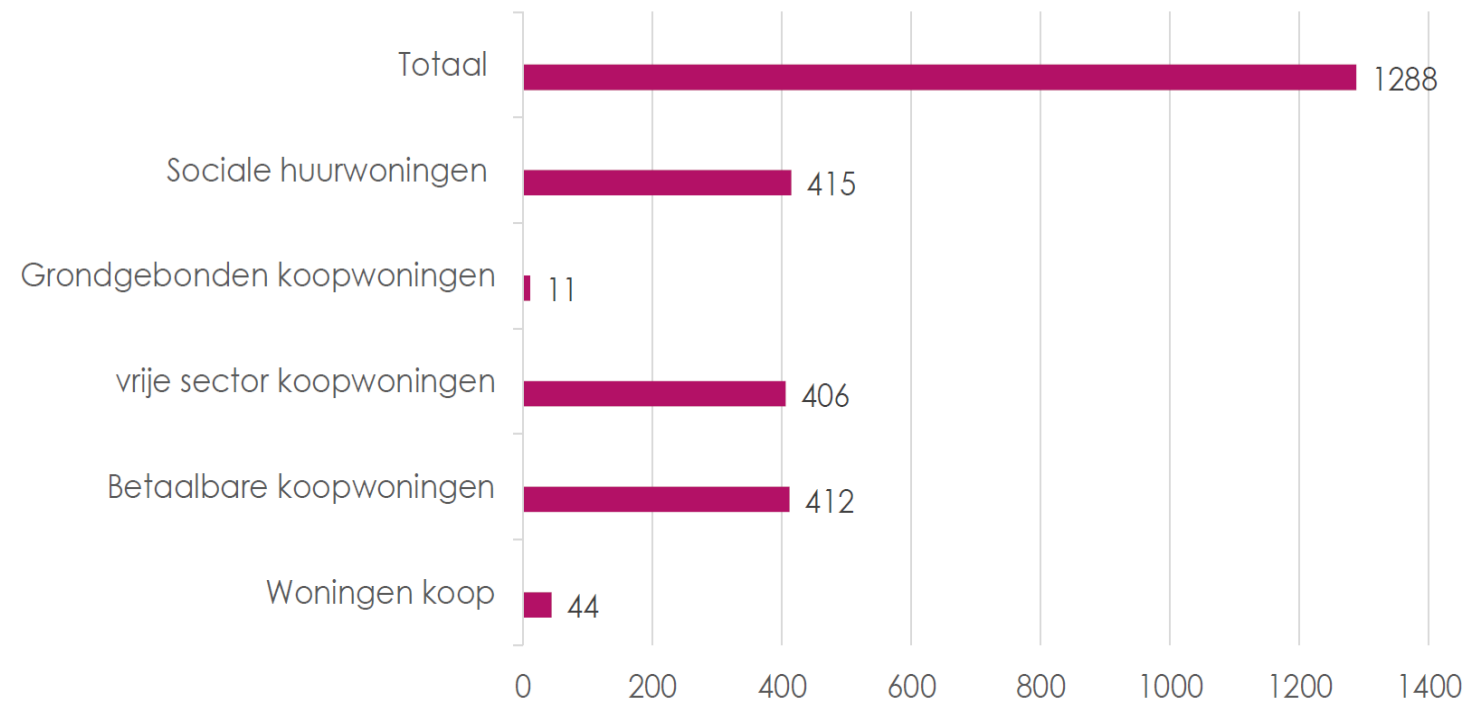
- 29 huurappartementen.
- 20 duur segment
- 9 middel goedkope huur



Ondernemend en betrokken.



Oplevering woningen nog niet bekend



Ondernemend en betrokken.



Nieuwbouw / Toevoegen woningen 2023-2024 / Vergunningen



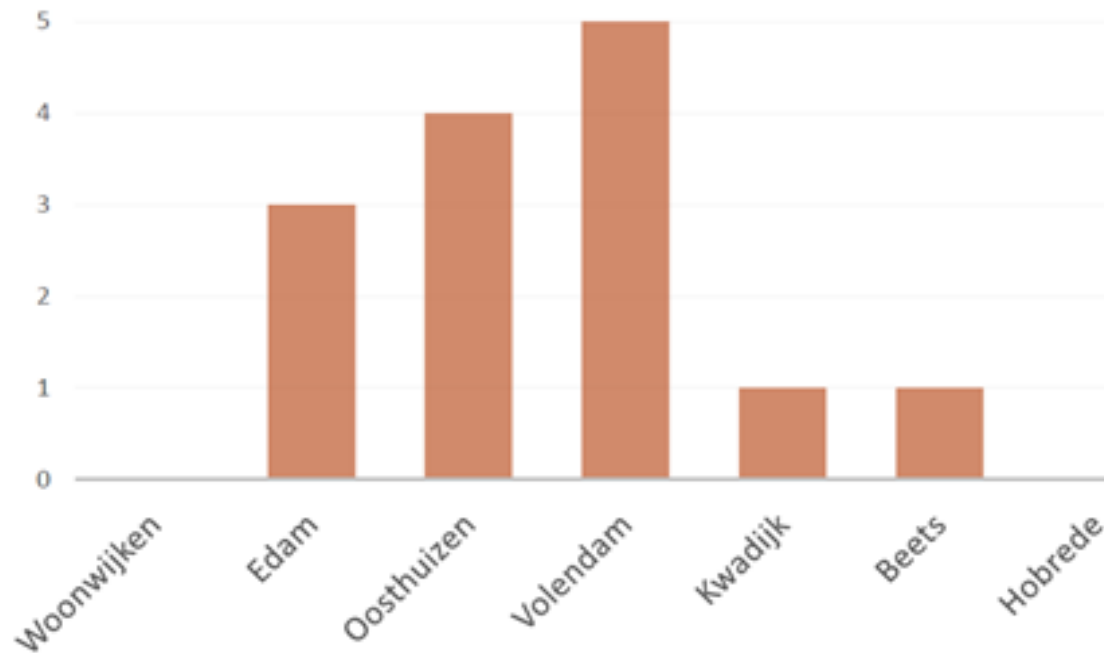
Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Ondernemend en betrokken.



Verleende vergunningen 2023



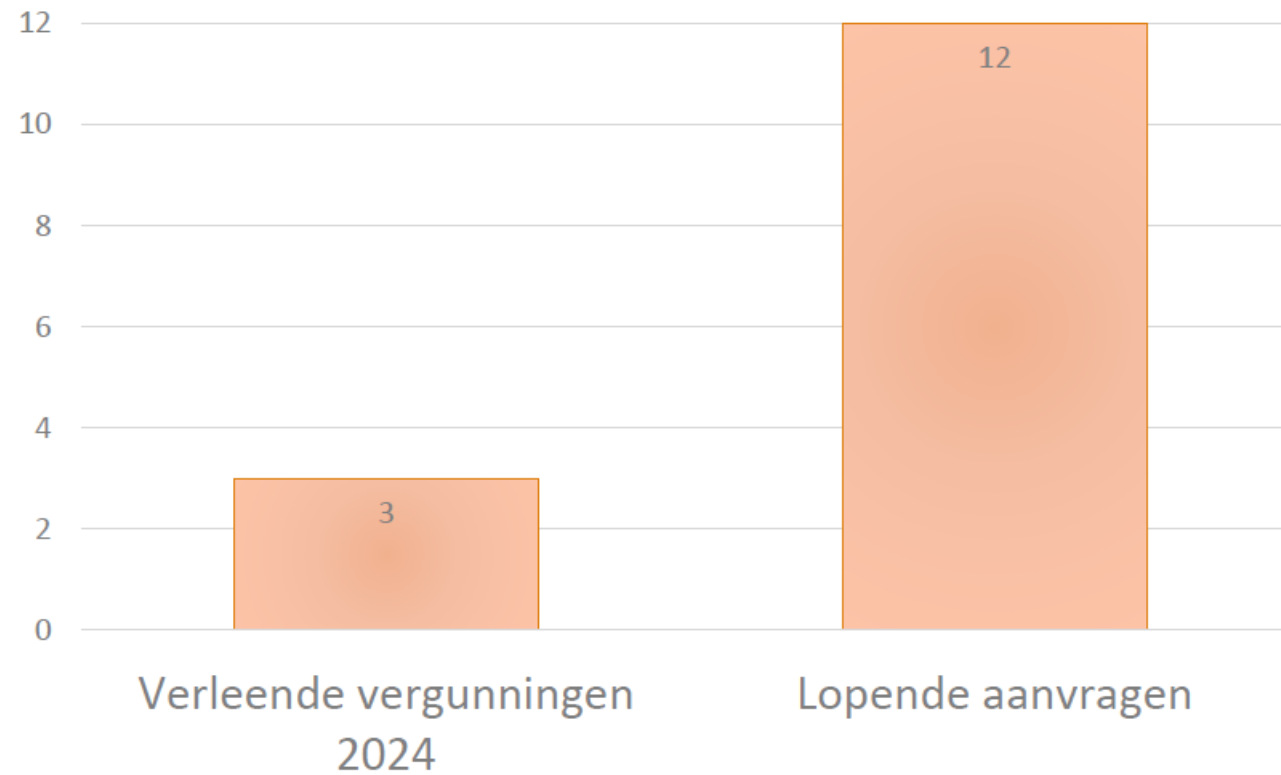
Ondernemend en betrokken.



Verleend in 2024 en lopende aanvragen



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Ondernemend en betrokken.