Concept-ontwerp Woon(zorg)visie 2025-2029

Commissievergadering

10 april 2025 | Arian Boersma

Doel

- U informeren over de hoofdlijnen van de concept-ontwerp Woon(zorg)visie 2025 – 2029

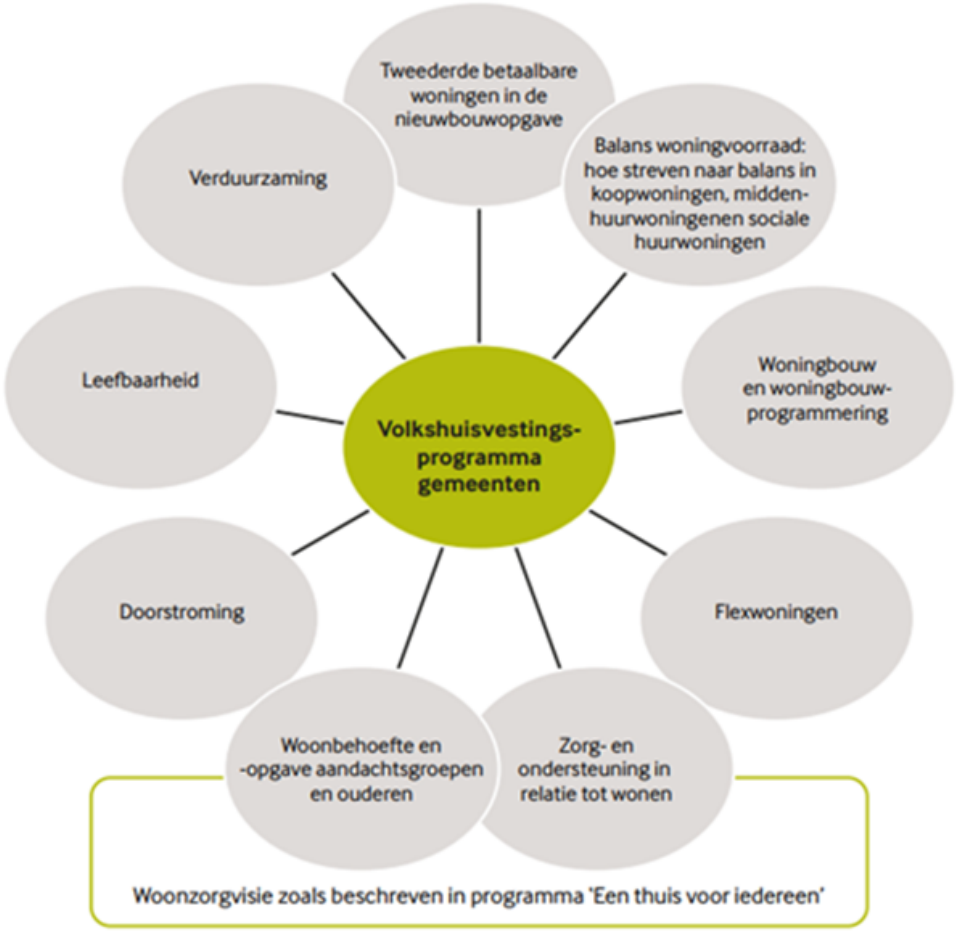
- Aanleiding en proces
- Thema’s en doelen

Naar een nieuwe Woon(zorg)visie

- Aanleiding en proces

Aanleiding

- Woonvisie 2016 – 2024 verloopt
- De woningmarkt is veranderd
  - Woningtekort hoog en neemt toe
  - Meer kleine huishoudens door vergrijzing en individualisering, mismatch met woningvoorraad
  - Behoefte aan betaalbare woningen
- Landelijk woonbeleid is in transitie
  - Woonvisie → Woon(zorg)visie → Volkshuisvestingsprogramma
  - Voorsorteren, o.a. door koppeling met Omgevingsvisie Landsmeer



Proces opstellen Woon(zorg)visie

- Bijeenkomsten projectgroep, belanghouders en bewoners.
  U gesproken op 14 oktober 2024 tijdens beeldvormende raadsbijeenkomst.
- Koppeling met RO, duurzaamheid en het sociale domein.
- Hierna van visie naar uitvoering.

Thema’s en doelen

- Vier hoofdthema’s
- Per thema: welk doel hebben we, wat willen we bereiken en wat gaan we doen?

Thema's

- Woningen toevoegen
- Een meer diverse en betaalbare woningvoorraad
- Wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen
- Leefbare en duurzame kernen

Visie: wonen in Landsmeer in 2030

In 2030 is het woningtekort in onze gemeente verminderd. **Er zijn veel woningen bijgebouwd, met name appartementen en betaalbare woningen voor ouderen en jongeren.** Ouderen in onze gemeente kunnen vaker dan voorheen kiezen voor een woonvorm die meer comfort biedt en waar meer contact en ondersteuning mogelijk is. Ook onze jongeren hebben meer kans op (betaalbare) woonruimte in de gemeente als zij hier willen blijven wonen. Onze gemeente blijft daarnaast een **aantrekkelijke bestemming** voor (jonge) gezinnen van elders. Zo blijven onze dorpen **vitaal en leefbaar**. Het karakter van onze dorpen is **dorps en landelijk** gebleven, de zichtlijnen op het landschap zijn behouden. Tegelijkertijd is er woonruimte toegevoegd via transformatie en een **betere benutting** van bestaande gebouwen en tijdelijke woonruimte op erven. Ook zijn woningen en wijken **duurzamer** geworden. De meeste woningen zijn toegevoegd in het Entreegebied, waarmee er een kwalitatief hoogwaardige overgang is gecreëerd tussen Amsterdam en Landsmeer.

Doelen

Woningen toevoegen

1. We willen het woningtekort terugdringen met nieuwbouw en transformatie
2. We willen binnen de bestaande voorraad meer woonruimte creëren
3. We willen dat beschikbaar komende woonruimte zoveel mogelijk ten goede komt aan lokale starters en doorstromers

Een meer diverse en betaalbare woningvoorraad

4. We willen meer appartementen bouwen
5. We willen dat er meer betaalbare woningen (huur en koop) komen
6. We zetten in op doorstroming, zodat zoveel mogelijk woningzoekenden profiteren

Wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen

7. We willen dat ouderen goed kunnen wonen in de gemeente
8. We willen dat aandachtsgroepen goed kunnen wonen in de gemeente

Leefbare en duurzame kernen

9. We blijven werken aan sociaal leefbare kernen
10. We blijven werken aan fysiek duurzame kernen
11. We ambiëren een duurzame woningkwaliteit

Een meer diverse en betaalbare voorraad

Mismatch tussen woningen en huishoudens

Woningen:

- 86% eengezinswoningen
- 61% WOZ > € 438.000 (dure koop)

Huishoudens:

- 31% gezinnen
- jongeren krijgen geen voet aan de grond (18-34 j.: 5%)
- aantal oudere huishoudens groeit (meer 1- en 2 persoonshh.)

Aandachtsgroepen

Met de aanstaande wet Versterking Regie op Volkshuisvesting krijgen gemeenten in grotere taak in het huisvester van aandachtsgroepen.

Onder deze aandachtgroepen vallen; dak-en thuislozen, statushouders, uitstromers uit intramurale instellingen, woonwagenbewoners, studenten, arbeidsmigranten en sociaal-medisch urgenten.

De gemeente Landsmeer is voornemens om met de bredere regio Zaanstreek-Waterland te kijken wie welke Aandachtsgroepen het beste kunnen huisvesten.

Verdeelsleutel

We hanteren de volgende uitgangspunten in het woningbouwprogramma bij nieuwbouw en transformatie:

- 30% sociale huur
- 36% middeldure huur of betaalbare koop (verkoopprijs onder de NHG norm van 450.000)
- 33% vrije markt

Deze verdeelsleutel geldt voor de totale nieuwbouwvoorraad, bij het realiseren van betaalbare woningen in het sociale-of middensegment mag er worden afgeweken van deze verdeelsleutel.

Lokale voorrang

- We maken maximaal gebruik van de wettelijke mogelijkheid om 50% van de vrijgekomen sociale huurwoninge toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding.

- We kijken naar de mogelijkheid om middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen via de huisvestingsverordening toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding.

- Lokale binding betekend het volgende: Een inwoner die in de afgelopen 10 jaar 6 jaar ingeschreven heeft gestaan in de gemeente Landsmeer.