



woonCompagnie

Prettig wonen
doe je samen

Expert-meeting

Woonvisie Waterland

18 maart 2021

Onderwerpen

- Landelijke ambities
- Regionale zorgen
- Lokale prestaties
 - *Woningbezit en wachttijden*
 - *Doorstromingsmaatregelen*
 - *Nieuwbouwplannen*
 - *Verduurzaming*
 - *Wonen & Zorg*
- Reactie op de woonvisie
- Vragen van de fracties



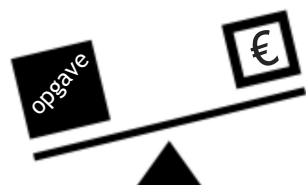
Landelijke ambities

Actieagenda Wonen

- Met een brede coalitie gewerkt aan een ‘actieagenda’
- Nationale ‘prestatieafspraken’ in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing
- Vier speerpunten:
 - ☐ Een betaalbaar huis voor iedereen
 - ☐ Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar
 - ☐ Samen werken aan vitale en leefbare buurten
 - ☐ Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving

Van landelijke ambities naar lokale prestaties!

Regionale zorgen



Grens investerings-
middelen MRA: 2024



O/M: +/+ 1.370
Plan: +/+ 3.600



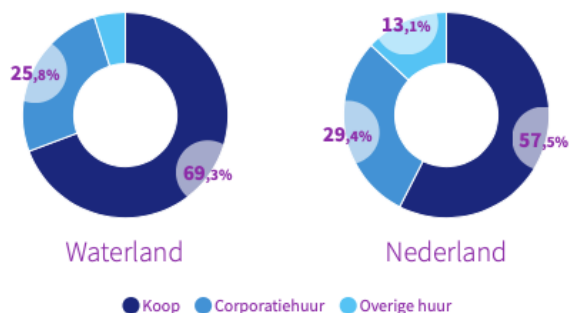
Slaagkans max 11,1%
(structureel 7,9%)

- Uitkomst landelijke onderzoek opgave -middelen is dat er **onvoldoende middelen** beschikbaar zijn om de volledige opgave te kunnen oppakken.
- In dat onderzoek is de **bouwproductie sociale huur fors lager** dan onze ambitie en afspraken.
- Zelfs bij realiseren van onze voornemens blijft de druk op de woningmarkt onacceptabel hoog.
- Het is **#CodeRood**

Woningbezit en wachttijden

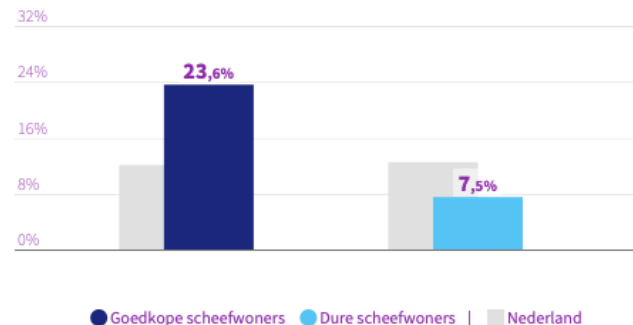
- drie woningcorporaties: Intermaris, Woonzorg Nederland en Wooncompagnie
- samen meer dan 1.800 sociale huurwoningen
- meer dan 600 actief woningzoekenden
- gemiddelde inschrijfduur meer dan 10 jaar
- meer dan 250 reacties per vrijgekomen woning
- **77 woningen toegewezen in 2020** (waaronder 19 via directe bemiddeling) aan mensen uit: Waterland (58), Amsterdam (8), Purmerend (5), Zaanstad (3), Almere (2) en Edam-Volendam (1)

Woningen naar eigendom



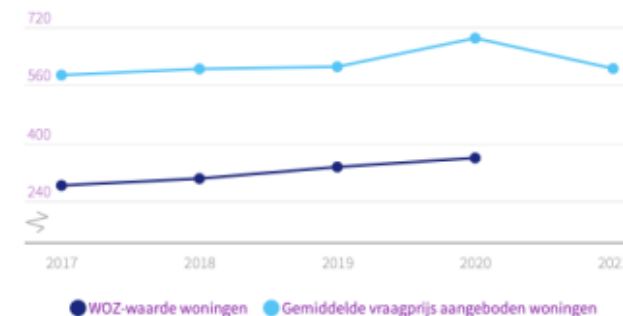
Scheefwoners

Waterland



Waarde woningen

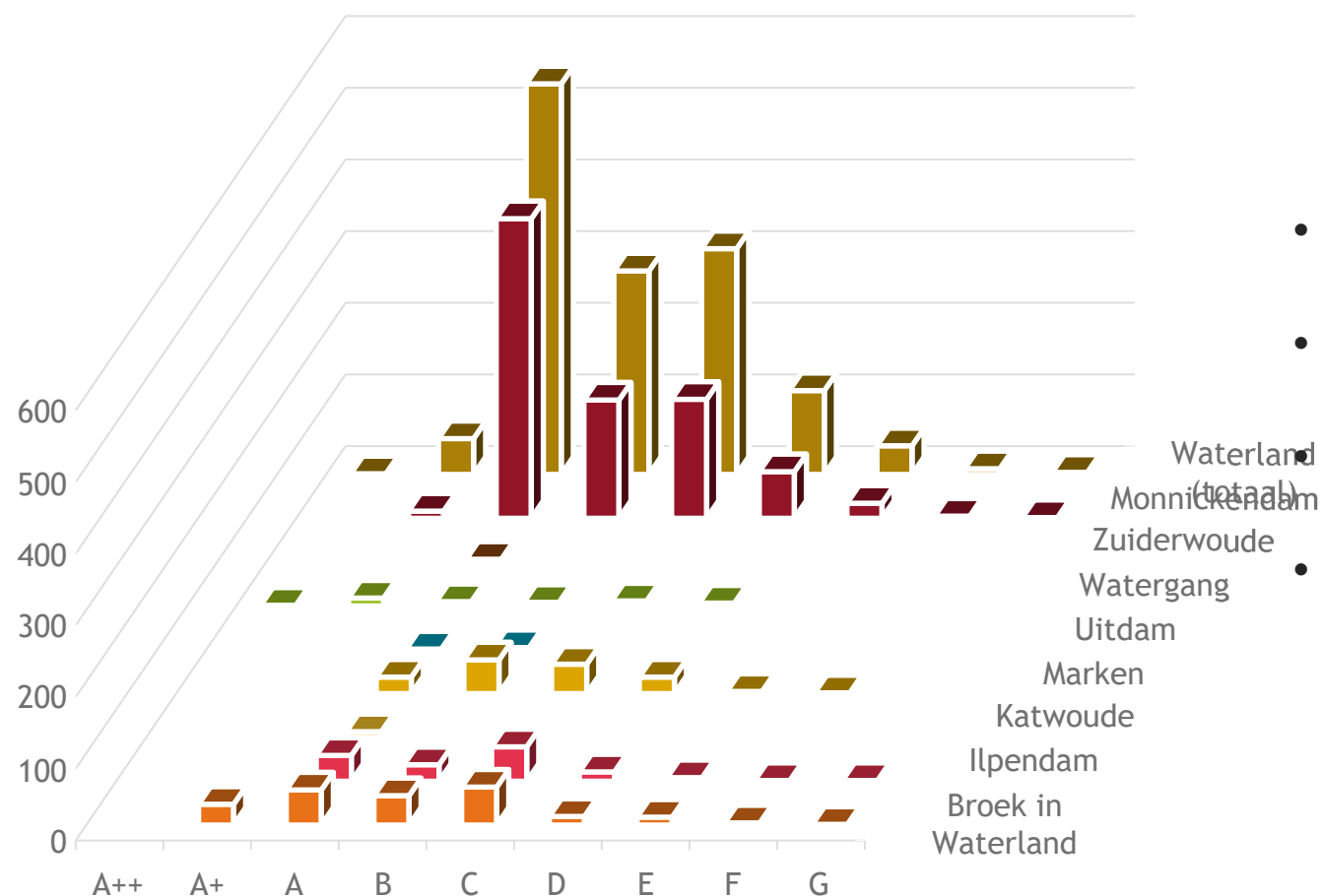
Waterland, x €1.000



Nieuwbouw



Verduurzaming



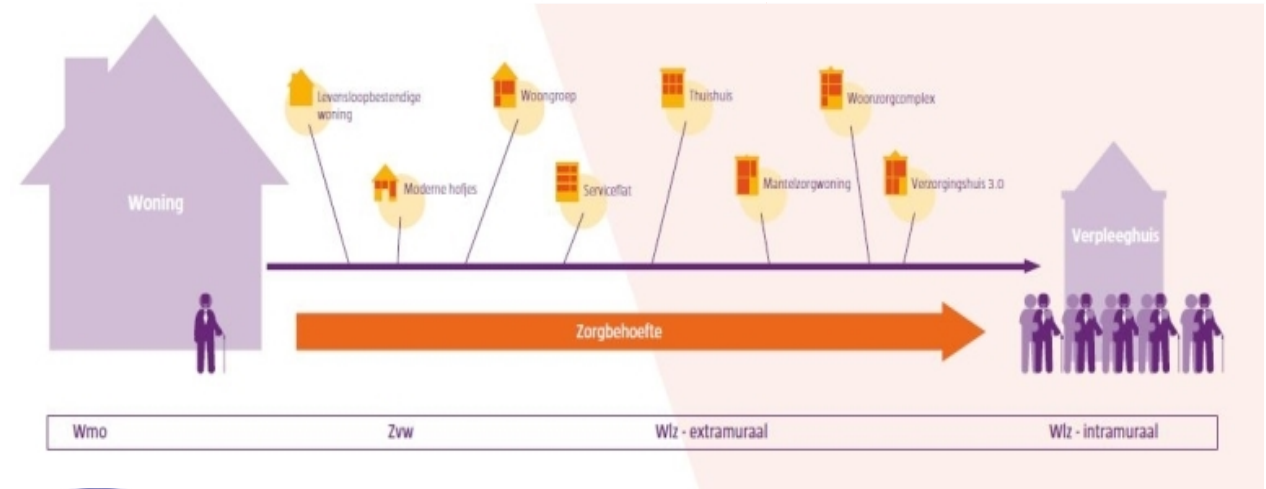
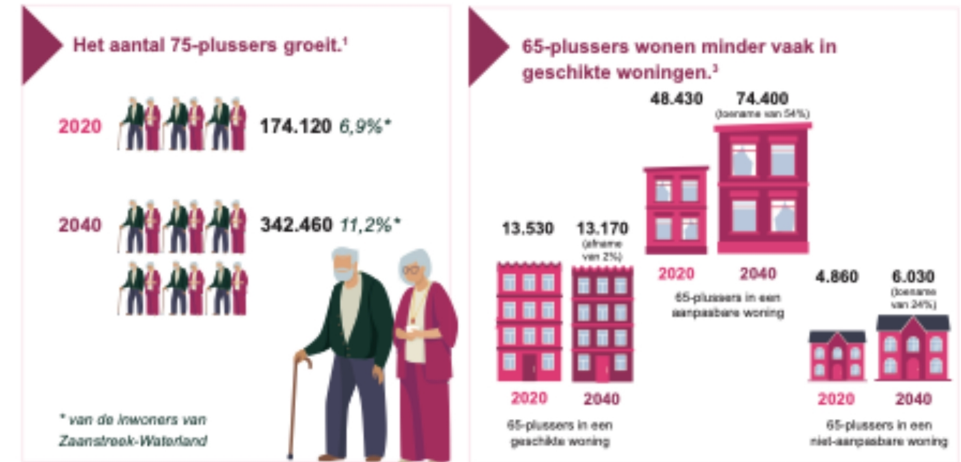
- energie index: 1,32 (Energie label B)
- Actief betrokken bij Transitievisie Warmte

in 2020 39 keukens gasloos gemaakt

- meeste woningen zijn voorzien van basisisolatie, in 2021 nog:
 - 61 woningen spouwmuurisolatie
 - 70 woningen isolatieglas
 - 24 woningen dakisolatie

Wonen en zorg

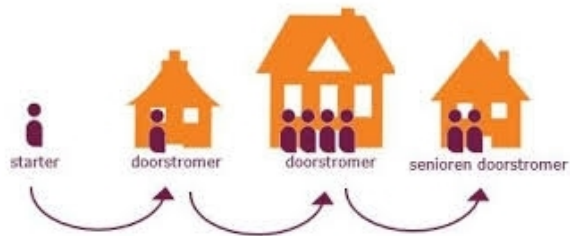
- Over 20 jaar verdubbeling 75-plussers
- Extramuralisering (langer thuis wonen)
- Toenemende personeelstekorten in de zorg
- Stagnatie op de woningmarkt
- Onvoldoende levensloopbestendige woningen en een gat tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis
- Kwetsbare wijken
- Integrale samenwerking nodig



friese vlaak

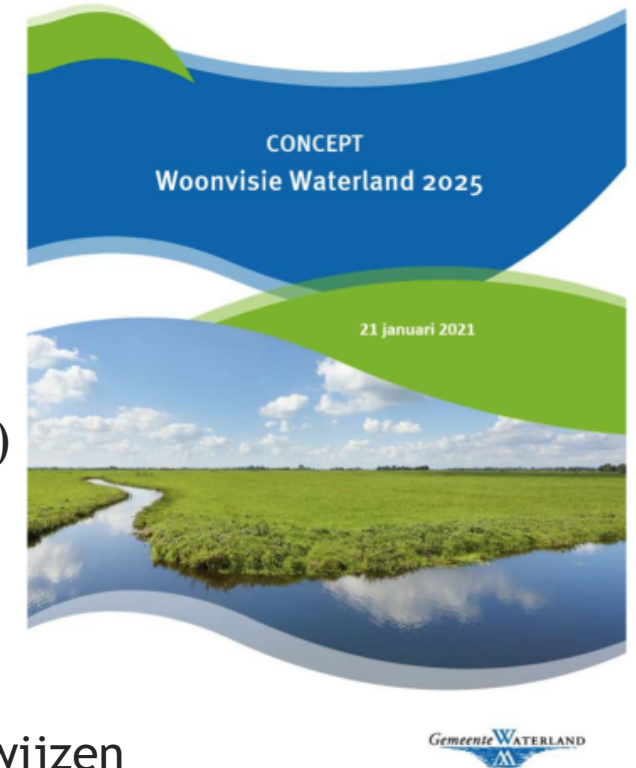
Doorstromingsmaatregelen

- Senioren woonadviseur
- Voorrang voor doorstromers bij nieuwbouw
- Voorrang voor doorstromers bij seniorenwoningen
- Voorrang voor huurders bij verkoop woningen
- Regionale pilot 'doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland'
- Ruilmijnwoning.nl



Woonvisie

- ✓ Sociale woningvoorraad qua omvang fors vergroten
- ✓ Actieve rol bij nieuwe sociale en middeldure huurwoningen
- ✓ Ook nieuwbouw sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen
- ✓ Evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (variatie in prijs en kwaliteit)
- ✓ Vergroten levensloopbestendig aanbod
- ✓ Inzetten op doorstroming
- ✓ Huisvesten van statushouders
- ✓ Voldoende aanbod onder de aftoppingsgrenzen om passend te kunnen toewijzen
- ✓ Verduurzaming (label B, zonnepanelen, gedragscampagne, elektrisch koken en klimaatadaptatie)
- ❑ In principe geen verkoop van sociale huurwoningen
- ❑ Sociale koop door woningcorporaties
- ❑ BENG ipv EPC=0 bij nieuwbouw
- ❑ Doorkijk naar de periode na 2025



Vragen van de fracties

Vragen	Antwoorden
Oordeel Woonvisie, waar ligt de prioriteit?	Positief (sociaal hart) met wooncrisis als prioriteit
Scheefwonen?	Meer doorstroomaanbod (middenhuur, betaalbare koop,..)
Lokale toewijzing?	Bij nieuwbouw en specifieke woningen (sen. & jongeren)
Welk type woningen?	Vooraf levensloopbestendig voor 1- en 2 persoonshuish
(Tijdelijk) aanbod voor jongeren?	Vraag is permanent dus vooral snel en flexibel bouwen
Doorstroming en seniorenmakelaar?	Ja, bijv. met seniorenwoonadviseur en regionale pilot
Middenhuur?	Ja, bereid en in staat ook middenhuur te realiseren
'gasloos' (€ 40.000 en voor 2030)?	Mits basisisolatie dan all electric oplossing voor circa 35k
Verlagen wachttijden sociale huur?	Vergroten van het totale woningaanbod
Sociale huur vs sociale koop?	Beide zijn nodig, corporaties zijn daartoe bereid
Vergroten sociaal huuraanbod haalbaar?	Ja, bereid en in staat om aanbod te vergroten
Kettingbeding om sociaal te houden?	Positief, meer mogelijk bij 'verkooptussenvorm'

Onze bijdrage aan de Woonvisie

**gevarieerd
woonaanbod
voor een
gevarieerd
publiek**

- Het totale woonaanbod wordt vergroot
- We gaan de dreigende eenzijdigheid keren
- Huren moet weer heel normaal worden voor jonge starters
- We creëren meer aanbod tussen thuis en verpleeghuis
- Nieuwe mogelijkheden voor middeninkomens, in bereikbare woningen (huur en koop)

Stelt u ons in staat die ambities waar te maken?

woonCompagnie