



# Volkshuisvestingsprogramma

Gemeente Oostzaan

## Volkshuisvestingsprogramma Oostzaan | gemeente Oostzaan

*Opdrachtgever:* gemeente Oostzaan  
*Wethouder:* Stijn Nijssen  
*Projectleiding gemeente:* Geert-Jan Hendriks  
*Documentnaam:* Volkshuisvestingsprogramma Oostzaan



atrive.

Maliesingel 38  
3581 BK Utrecht  
030 693 60 00  
[info@atrive.nl](mailto:info@atrive.nl)  
[www.atrive.nl](http://www.atrive.nl)

# Inhoudsopgave

## 1 Bouwen aan de toekomst

## 2 Wat zijn de opgaven?

- 2.1 Landelijke identiteit in groeiende regio
- 2.2 Demografische ontwikkeling
- 2.3 Bandbreedte omvang bouwprogramma

## 3 Wat doen we en waarom?

## 4 Betaalbaar bouwen en wonen

- 4.1 Onze ambitie
- 4.2 Onze kaders en acties

## 5 Voor iedereen een thuis

- 5.1 Onze ambitie
- 5.2 Onze acties

## 6 Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap

- 6.1 Onze ambitie
- 6.2 Onze acties

## 7 Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving

- 7.1 Onze ambitie
- 7.2 Onze acties

## 8 Hoe gaan we het waarmaken?

- 8.1 Landelijke kaders

## 2

## 4

4

5

7

## 9

## 12

12

13

## 17

17

17

## 21

21

22

## 24

24

24

## 27

27

|     |                                    |    |
|-----|------------------------------------|----|
| 8.2 | Lokaal regie nemen: actieplan      | 27 |
| 8.3 | Instrumentenkoffer                 | 28 |
| 8.4 | Grondbeleid                        | 28 |
| 8.5 | Monitoring en sturing              | 29 |
| 8.6 | Termijn volkshuisvestingsprogramma | 29 |

## Bijlage 1: Leefstijlen 31



# 1 Bouwen aan de toekomst

Op 29 september 2022 stelde de gemeenteraad van Oostzaan de Omgevingsvisie Oostzaan vast. Deze visie is de leidraad voor de ontwikkeling van Oostzaan en schetst een aansprekend beeld voor het jaar 2030. Het beschrijft hoe mensen in onze gemeente in de toekomst zullen leven, ontspannen en werken en welke veranderingen we daarvoor tegen 2030 zullen realiseren. De verdere uitwerking vindt plaats in programma's.

Ondertussen is het Rijk van plan de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in te voeren met als doel de inhoud van de Nationale Woon- en Bouwagenda en zes rijksprogramma's lokaal te laten landen. Het Rijk wil ervoor zorgen dat gemeenten aandacht hebben voor alle aandachtsgroepen en voldoende betaalbare woningen bouwen. Met de inwerkingtreding van de Wvrv vervalt de woonvisie en zijn gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen (waarschijnlijk vanaf 2026). Door nu een volkshuisvestingsprogramma te maken sorteert de gemeente Oostzaan alvast voor. Of het nu een woonvisie of een volkshuisvestingsprogramma heet, de uitdaging blijft: schaarse ruimte slim gebruiken, maatschappelijke opgaven aanpakken en een brede afweging maken voor een vitale toekomst voor Oostzaan, met een veerkrachtige gemeenschap. Dit vraagt om keuzes in een gemeente die onlosmakelijk onderdeel is van een regio die bloeit en groeit. Als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de impact van de woningnood en groeiende woningprijzen maar al te voelbaar in Oostzaan.

## Met elkaar vooruit

Voor dit volkshuisvestingsprogramma hebben we belanghouders actief betrokken. Naast het belang van omwonenden weegt een gemeente ook zaken als een evenwichtige bevolkingsopbouw, een zorgzame gemeenschap en een duurzame leefomgeving mee. Dit maakt het werk van bestuurders uitdagend en waardevol. Tijdens gesprekken, een enquête en een participatieavond voor inwoners, werd meegegeven dat er in het woningbouwprogramma voldoende aandacht moet zijn voor jongeren tot en met 27 jaar en senioren van 75 jaar en ouder.

<sup>1</sup> [Vragenlijst wonen Oostzaan - Mentimeter.](#)

Dit volkshuisvestingsprogramma is het resultaat van een interactief participatieproces:

- Op 17 december 2024 vond een werkatelier plaats, waaraan ook de corporatie meedeed.
- Op 5 februari 2025 vond de participatieavond met inwoners plaats.
- Voorafgaand is via een enquête opgehaald wat inwoners belangrijk vinden op het vlak van wonen<sup>1</sup>.
- Het conceptvolkshuisvestingsprogramma is ter toets voorgelegd aan enkele woon- en zorgpartners.
- Een volkshuisvestingsprogramma vraagt ook intern bij de gemeente om het maken van keuzes.
  - er vonden meerdere gesprekken plaats met een integrale kernroep
  - wethouders en college gaven richting én maakten dilemma's inzichtelijk
  - we organiseerden op 23 januari 2025 een werksessie met de gemeenteraad, waarin we in gesprek gingen en zoveel mogelijk belangen en perspectieven op tafel kregen.
- Het gaf de gemeenteraad voeding om een brede maatschappelijke afweging te maken die zoveel als mogelijk recht doet aan een vitale toekomst van Oostzaan.

Wij bedanken iedereen voor hun bijdragen!



## Een volkshuisvestingsprogramma volgens de Wvrv

In de Wvrv staan instructieregels waaraan een volkshuisvestingsprogramma moet voldoen. Maar laten we beginnen met het doel van de Wvrv:

- Regie: de Wvrv geeft aan hoeveel, waar en voor wie we bouwen. Provincies sturen op voldoende locaties in plannen van gemeenten. Corporaties en gemeenten spreken af waar het landt.
- Voldoende betaalbare woningen: twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen en gemeenten die nu weinig sociale huur hebben en onder het landelijk gemiddelde zitten, nemen 30% sociale huur op in het woningbouwprogramma. Gemeenten leggen vast hoe ze zorgen voor voldoende woningen voor ouderen en jongeren.
- Eerlijk verdelen: landelijk worden aandachtsgroepen en groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten in de regio moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen. Ze maken daarover afspraken en stellen verplicht een huisvestingsverordening en urgentieregeling vast.
- Kortere procedures: het Rijk hoopt door een verandering in procesgang naar de rechter en andere regelgeving een tijdswinst van een jaar te boeken.

Met een volkshuisvestingsprogramma stuurt een gemeente op:

- Voldoende woningen in ruimtelijke plannen
- Betaalbare woningen via omgevingsplan
- Beter benutten bestaande voorraad
- Leefbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid leefomgeving in huisvestingsverordening
- Duurzaamheid in verplicht warmteprogramma
- Wonen en zorg in volkshuisvestingsprogramma moet in lijn zijn met Wmo-beleidsplan/visie sociaal domein van de gemeente.

## Een themagericht volkshuisvestingsprogramma

Ons woonbeleid levert een bijdrage aan de realisatie van de doelen uit de Omgevingsvisie. Dit vraagt om verbinding met andere beleidsvelden zoals duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie. Ook al ligt de focus echt op wonen, waar nodig in combinatie met welzijn en zorg, we leggen wel verbinding met aangrenzende beleidsvelden met dit themagerichte volkshuisvestingsprogramma, passend bij de doelen van de Wvrv:

- Betaalbaar bouwen en wonen.
- Voor iedereen een thuis.
- Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap.
- Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving.

Het volkshuisvestingsprogramma Oostzaan is het uitgangspunt voor het woon(zorg)beleid voor de komende vijf jaar. Het vormt de basis voor:

- Kaders voor woonpartners (projectontwikkelaars, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, initiatiefnemers en de regio).
- Prestatieafspraken tussen de gemeente, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) en andere corporaties, waaronder WormerWonen en huurdersorganisaties. We nodigen hiervoor ook de zorg- en welzijnspartijen uit.

## Leeswijzer volkshuisvestingsprogramma

In hoofdstuk 2 schetsen we de opgaven waar we in Oostzaan voor staan. Aan de hand van het vertrekpunt van de Omgevingsvisie Oostzaan motiveren we in hoofdstuk 3 om het waarom achter onze keuzes. In hoofdstuk 4 t/m 7 werken we op vier thema's verder uit welke oplossingsrichtingen we zien. Uiteindelijk draait het om waarmaken en realisatiekracht. Hoofdstuk 8 gaat daarom in op het benodigde instrumentarium en hoe we gaan sturen, monitoren, evalueren en bijsturen.

## Bouwen aan de toekomst

Het bouwen van woningen is ontzettend belangrijk, want een woonplek geeft je vaste grond onder de voeten, maakt het mogelijk dat je een start kunt maken in de gemeenschap en met vervolgstappen in je leven. Ons uiteindelijke doel is een veerkrachtige gemeenschap, waarin mensen zich thuis voelen, een goede buur hebben én kunnen zijn.



## 2 Wat zijn de opgaven?

De gemeente Oostzaan wil goede waardevolle keuzes maken voor haar volkshuisvestingsprogramma. Daarvoor is inzicht nodig. Springco Urban Analytics bracht de woonbehoefte in kaart en eerder werd al onderzoek gedaan naar wonen en zorg. Samen met de Omgevingsvisie vormen deze bouwstenen een stevig fundament. In gesprekken met betrokkenen zijn we verder de diepte ingegaan. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste woonopgaven die hieruit naar voren kwamen toe.

### 2.1 Landelijke identiteit in groeiende regio

Oostzaan is een dorp waar mensen elkaar kennen, waar je de nabijheid van de stad voelt en de rust en verbondenheid van het dorp. Bijna 9.700 mensen wonen hier, verdeeld over ruim 4.100 huishoudens (CBS, 2024). De eigenheid van Oostzaan zit diep verankerd in het dagelijks leven. Die kracht laat zich vangen in vier kernwaarden:

- Kleinschalig en dorpen: Wij zijn trots op ons dorpse karakter. De gezamenlijke verbondenheid en het gevoel van saamhorigheid maken Oostzaan tot een warme, hechte gemeenschap.
- Voorzieningen dichtbij, steden binnen handbereik: Oostzaan biedt haar inwoners een scala aan voorzieningen. Dat maakt wonen hier aantrekkelijk voor velen.
- Balans tussen wonen, werken en recreëren: Dankzij de mix van functies is Oostzaan populair onder woningzoekenden uit de regio. Die aantrekkingskracht zorgt voor dynamiek, maar zet ook druk op de woningmarkt. De stijgende huizenprijzen maken het lastiger om een plek te vinden.
- Natuur en rust om de hoek: Met het Twiske en het Oostzanerveld binnen de gemeentegrenzen is de natuur altijd dichtbij. Dat is een groot goed. Het betekent ook dat we rekening houden met de kaders uit de Omgevingsvisie NH2022, waarin regels staan voor bouwen in het landelijk gebied.

#### Rijk palet aan leefstijlen

Oostzaan kent een divers woonlandschap. Van landelijke gebieden tot dorpskarakter en rustige laagbouwwijken – de woonmilieus verschillen en

daarmee ook de mensen die er wonen. Die verscheidenheid maakt Oostzaan uniek. We zien een rijk palet aan leefstijlen, vooral in het centrum. In het buitengebied zijn bewoners vaker gericht op rust, stabiliteit en betrokkenheid. In het centrum komt daar een extra dimensie bij: mensen zoeken er ook inspiratie, dynamiek en contact. De leefstijl in Oostzaan (bijlage 1) laat zich grofweg als volgt typeren:

1. Stijlvol blauw: consciëntieus en correct. Mensen met deze levensstijl hechten waarde aan structuur en privacy.
2. Weloverwogen aqua: weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep voelt zich betrokken bij de samenleving en waardeert traditie en verdieping.
3. Rustig groen: stabiel en sociaal. Zij zoeken verbinding in hun directe omgeving. Een goed contact met de burens vinden ze belangrijk.
4. Gezellig geel: geïnspireerd. Deze bewoners zijn energiek en houden van informele interacties. Ze handelden vaak op gevoel.
5. Eigentijds oranje: creatief en uitbundig. Mensen zijn extravert en ondernemend. Ze zoeken graag de uitdaging op.

Deze diversiteit vraagt om maatwerk in beleid. Verschillende mensen hebben verschillende woonwensen. Door goed te luisteren naar wat leeft, bouwen we aan een Oostzaan waarin iedereen zich thuis kan voelen.

#### Huishoudens met hoge inkomens en veel dure eengezinswoningen

Relatief gezien hebben wij veel huishoudens met een inkomen boven € 75.000,- per jaar. Zowel in verhouding tot de provincie Noord-Holland, als tot heel Nederland. Wanneer we kijken naar de opbouw van de woningvoorraad binnen onze gemeente, dan constateren we de volgende zaken:

- Meer dan 80% van de woningvoorraad is een eengezinswoning (grondgebondenwoning) en minder dan 20% van de woningvoorraad is een meergezinswoning (appartement).
- In vergelijking met de provincie Noord-Holland en Nederland hebben we veel dure eengezinswoningen boven € 405.000,- (betaalbaarheidsgrens koopwoningen, prijspeil 2025).
- Met onze sociale huurvoorraad liggen we net onder de 30% die in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting wordt gehanteerd als streefpercentage voor alle gemeenten in Nederland.



- Het aandeel middenhuur (1%) en betaalbare koop (5%) ligt laag, waardoor er naast de sociale huur het aandeel betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) binnen de gemeente beperkt is.

### Oostzaan in de Metropoolregio Amsterdam

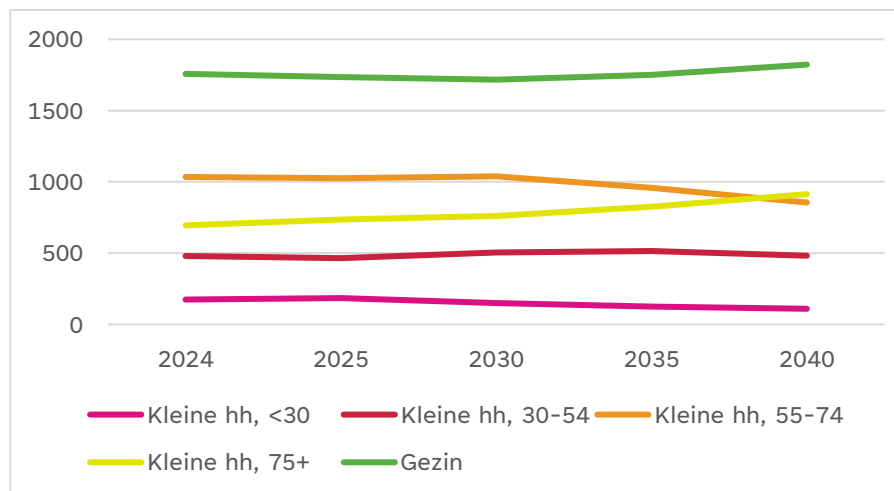
De nabijheid van de dynamische stad Amsterdam heeft veel impact op onze gemeente. De regio is erg aantrekkelijk en dat heeft invloed op alle gemeenten: meer inwoners en dus ook meer vraag naar woningen. Met de hoge huizenprijzen wordt het voor jongeren (uit onze eigen gemeente) erg lastig om een woning te vinden.

De woningmarkt kan worden gezien als een trap, waarbij elke trede staat voor een woonvorm die past bij iemands levensfase en financiële situatie. Als er genoeg soorten woningen zijn, kunnen mensen makkelijk doorstromen. In Oostzaan zijn er echter weinig betaalbare woningen. Dure huizen worden vaak gekocht door mensen van buiten de gemeente. Hierdoor werkt het idee dat bouwen voor ouderen ook jongeren helpt, niet meer.

## 2.2 Demografische ontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling is aangesloten bij de bevolkingsprognose 2021-2050 van de provincie Noord-Holland. Ook heeft de provincie een geactualiseerde indicatie van de woonbehoefte (2024-2050) gepubliceerd.

- In de prognose 2021 van de provincie neemt het aantal huishoudens in onze gemeente tot en met 2040 toe tot circa 4.180. Dit is een zeer beperkte stijging van 1% ten opzichte van 2024.
- In de actualisatie van de provincie neemt het aantal huishoudens toe tot 4.400 in 2040. Dit is een stijging van 7% ten opzichte van 2024.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling Oostzaan (Bron: Springco Urban Analytics, provincie Noord-Holland 2021)

Naast de groei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door vergrijzing en huishoudensverdunning. Het zijn demografische transitie die consequenties hebben voor de woonbehoefte en de woningvoorraad. We zien de volgende ontwikkelingen:

- Een groei van de 75-plus huishoudens (+38%).
- Ook de gezinnen nemen met 10% toe.
- De overige huishoudentypes nemen af, waarbij de een- en tweepersoonshuishoudens tot 30 jaar het sterkst afnemen (-37%). Dit is mede het gevolg van het onvoldoende aanbod aan woningen voor deze groep, waardoor ze langer thuis blijven wonen of elders een woonruimte zoeken.

Ouderen en kleine huishoudens oefenen een andere vraag uit dan gezinnen. Daarnaast vraagt een toenemende zorgvraag om andere woonvormen.



### Impact van aandachtsgroepen en urgente woningzoekenden

De Wvrv vraagt aandacht voor meer betaalbare woningbouw voor alle aandachtsgroepen én het eerlijk verdelen van de woningen onder mensen die urgent op zoek zijn naar een woning. Regio's worden verplicht hier afspraken over te maken en een urgentieregeling vast te stellen. Hieronder een overzicht.

Tabel 1: Categorieën aandachtsgroepen en urgenten

| Aandachtsgroepen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Urgente woningzoekenden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Arbeidsmigranten</li><li>Personen van 65 jaar en ouder</li><li>Personen die dreigen dakloos te worden</li><li>Personen die actief op zoek zijn naar een woonruimte</li><li>Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid</li><li>Personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten</li><li>Statushouders</li><li>Studenten</li><li>Woonwagengebwoners.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Mantelzorgers en -ontvangers</li><li>Ernstig chronisch zieken</li><li>Dakloze mensen met een opvangvoorziening</li><li>Uitstromers uit instellingen/ instromers in de reguliere woningmarkt</li><li>Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven</li><li>Detentie &gt; 3 maanden</li><li>Stoppende sexwerkers (DUUP-regeling).</li></ul> |

### Huisvestingsopgave voor ouderen

Oostzaan vergrijst: het aantal 75-plussers neemt flink toe. Ondertussen groeit ook de zorgvraag. Tegelijk verandert het zorglandschap: waar ouderen vroeger vaak in een zorginstelling woonden, blijven ze nu steeds langer thuis. Die beweging vraagt om woningen die daarnaar ingericht zijn. Het bouwen van levensloopbestendige woningen, ook door de corporaties, voorkomt in de toekomst een beroep op de Wmo. Vanuit het Rijk en het zorgkantoor wordt ingezet op extramurale zorg: zorg in en om de eigen woning. Een grote uitbreiding van de intramurale capaciteit -wonen in een instelling- is niet voorzien. Toch wordt in de regio een toenemende druk op deze plekken verwacht.

- Dit betekent dat er lokaal een behoefte ontstaat aan meer zorggeschikte en geclusterde woningen in de buurt van voorzieningen, met ruimte voor ondersteuning, mantelzorg en ontmoeting. Want goed wonen is meer dan een dak boven je hoofd – het is ook kunnen blijven meedoen.

Het Rijk heeft de woonopgave voor ouderen verdeeld over provincies en regio's en daarbij drie categorieën benoemd: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. In regionaal overleg wordt deze opgave vertaald naar de lokale situatie. In onderstaande tabel ziet u hoe deze landelijke opgave zich verhoudt tot de behoefte in Oostzaan, zoals vermeld in het woonzorgonderzoek. Hierbij is voor geclusterde woonvormen het tekort binnen het koopsegment het grootst.

|              | Rijk    | Regio           | Oostzaan   |
|--------------|---------|-----------------|------------|
| Zorggeschikt | 40.000  | 700 tot 1.200   | 30 tot 40  |
| Geclusterd   | 80.000  | 3.600 tot 8.700 | 50 tot 210 |
| Nultreden    | 170.000 | Onbekend        | Onbekend   |
| Totaal       | 290.000 |                 |            |

### En verder

- Statushouders: Uit onderzoek blijkt dat voor deze doelgroep circa tien extra woningen nodig zijn. Het Rijk is voornemens de voorrang voor statushouders op sociale huurwoningen af te schaffen. Het is nog onzeker of de taakstelling op termijn blijft bestaan. Voor nu is er behoefte aan alternatieve woonvormen, zoals tussenvoorzieningen.
- Spreidingswet: Oostzaan heeft op basis van de Spreidingswet een taakstelling voor de opvang van vluchtelingen. De gemeenten uit de regio Zaanstreek-Waterland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de verdeling van de diverse doelgroepen ontheemden. Voor Oostzaan betekent dit dat zij opvang/huisvesting van AMV's met verblijfsstatus (onder verantwoordelijkheid Nidos) mogelijk maakt.
- Vluchtelingen uit Oekraïne: Momenteel verblijven circa 100 personen in een hotel. Zij hebben geen recht op een sociale huurwoning. De gemeente geeft toestemming voor tijdelijke wooneenheden. Echter niet voor alle personen, maximaal 62 plekken.
- Beschermd wonen: Gemeenten zijn verantwoordelijk voor beschermd wonen, zowel inhoudelijk als financieel. Dit vraagt om passend lokaal



aanbod in aansluiting op de Wmo-voorzieningen. In Oostzaan blijft de behoefte aan beschermd wonen en woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking richting 2040 stabiel.

- **Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang:** Mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang hebben vaak behoefte aan duurzame woonruimte en (ambulante) ondersteuning. Hybride woonvormen, zoals zelfstandige appartementen met feitelijke voorzieningen, kunnen hier passend zijn.
- **Urgente woningzoekenden:** Het Rijk heeft vastgesteld welke mensen in aanmerking komen voor urgentie, gemeenten moeten hier regionaal afspraken over maken. Gemeenten kunnen extra urgentiecategorieën aanwijzen. Gezien de schaarste is terughoudendheid logisch. Onder voorwaarden mag ook 50% van het woningaanbod worden gericht aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio en gemeente. Oostzaan maakt hier gebruik van.

#### **A. Beschermd wonen met 24 uur toezicht**

Het gaat om cliënten met een intensieve zorgvraag. Deze groep verblijft in een instelling en heeft een (zeer) zware zorgbehoefte.

#### **B. Beschermd thuis**

Hier gaat het om zelfstandig wonen met matige tot intensieve ondersteuning waarbij 24 uur per dag ondersteuning bereikbaar en oproepbaar is. Eventueel kan er ook tijdelijk sprake zijn van huisvesting indien de inwoner niet zelfstandig (met begeleiding) een huishouden kan voeren.

#### **C. Begeleid zelfstandig thuis**

Dit is een vorm van zelfstandig wonen met lichte tot matige ambulante ondersteuning waarbij 24 uur per dag ondersteuning bereikbaar en oproepbaar is.

#### **Beschrijving maatschappelijke opvang**

Maatschappelijke opvang is een tijdelijke voorziening gericht op terugkeer naar een reguliere woning. Hier verblijven mensen die dakloos zijn geworden en/of slachtoffer zijn van huiselijk geweld.

## **2.3 Bandbreedte omvang bouwprogramma**

De uitkomsten van de woonbehoefte voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA), het woonbehoefteonderzoek, de woonzorganalyse en andere actuele beelden uit de lokale en regionale woningmarkt vormen samen de bouwstenen voor een toekomstgericht bouwprogramma. Omdat we weten dat de toekomst zich niet in beton laat gieten en plannen onderweg kunnen veranderen, werken we met een bandbreedte: een onder- en bovengrens voor het aantal te realiseren woningen. In deze paragraaf geven we inzicht in hoe deze bandbreedte tot stand is gekomen. Wij:

- Lichten toe hoe we de ondergrens van de bandbreedte hebben bepaald
- Benoemen de factoren die ons zicht geven op de bovengrens
- Vergelijken deze bandbreedte met de bestaande plancapaciteit
- Geven richting aan het kwalitatieve bouwprogramma.

Zo zorgen we ervoor dat het woningbouwprogramma aansluit op de echte behoefte van Oostzaan – vandaag én morgen.

### **Opbouw onderkant bandbreedte**

- **Woondeal MRA** - In 2023 is de Regionale Woondeal MRA gesloten. Tot 2029 komen er bijna 170.000 nieuwbouwwoningen bij in de MRA, waarvan 16.500 in Zaanstreek-Waterland. Oostzaan neemt daarvan 150 woningen voor haar rekening.
- **Woonbehoefte volgens provincie** - Volgens de raming van de provincie Noord-Holland (2024) is er in Oostzaan tot 2040 behoefte aan 300 extra woningen. Aftrek van de 150 woningen uit de Woondeal betekent een aanvullende opgave van 150 woningen.
- **Aandachtsgroepen, urgenten en statushouders** - We staan voor de opgave om extra woningen te realiseren voor aandachtsgroepen. Door het tekort aan woningen neemt de druk op de woningmarkt toe. Voor deze doelgroep moeten er tot 2040 zeker 10 extra woningen bijkomen.
- **Zorggeschikte woningen** - In 2040 is er behoefte aan 90 tot 100 zorggeschikte woningen. In 2023 waren er circa 60. Dit betekent een opgave van 30 tot 40 extra woningen. Omdat deze niet langer intramuraal toegevoegd mogen worden, moeten ze onderdeel zijn van de reguliere woningvoorraad.



| Bron                   | 2030 | 2030-2040 | Totaal |
|------------------------|------|-----------|--------|
| MRA                    | 150  |           | 150    |
| Provincie              |      | 150       | 150    |
| Extra aandachtsgroepen |      |           | 10     |
| Zorggeschikt           |      |           | 40     |
| Totaal                 |      |           | 350    |

## Opbouw bovenkant bandbreedte

Een dilemma in onze gemeente is dat, door onze ligging, de woonvraag veel hoger ligt. De MRA groeit en bloeit ook economisch, de groei van werkgelegenheid roept in zichzelf weer een nieuwe woonvraag op. De strijd om de ruimte is groot en ook in Oostzaan zijn er meerdere, soms tegenstrijdige, belangen te dienen. Groei moet passen bij de ruimte, infrastructuur en leefkwaliteit in onze gemeente. Denk bijvoorbeeld aan:

- **De ontsluiting van onze gemeente** - Oostzaan is sterk afhankelijk van brugverbindingen voor de bereikbaarheid. Dit vraagt om aandacht voor de capaciteit en betrouwbaarheid van de ontsluiting, zodat we als gemeente goed bereikbaar blijven – voor bewoners, hulpdiensten en bezoekers.
- **Voorzieningen** - Ruimte is schaars in Oostzaan. Elke woning die erbij komt, brengt ook een extra vraag naar voorzieningen met zich mee: denk aan huisartsenzorg, onderwijs en parkeerruimte. De druk op voorzieningen groeit, zeker in het licht van een krappe arbeidsmarkt in de zorg en een vergrijzende bevolking. Tegelijk biedt groei ook kansen: meer huishoudens betekent ook meer draagvlak voor voorzieningen. Een zorgvuldig afgestemd bouwprogramma kan dus bijdragen aan het versterken van onze lokale voorzieningen.
- **Natuur** - Oostzaan kent unieke natuurwaarden. Met Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde landschappen binnen onze grenzen is er een beperkte ruimte voor uitbreiding. Landelijke en provinciale regelgeving stelt kaders waaraan we moeten voldoen. Dit maakt de ruimte die we kunnen benutten voor woningbouw nog schaarser.

## Conclusies en aanwijzingen

### Opgave 2040 tussen 350 en 480 woningen realiseren

De exacte bovengrens van het woningbouwprogramma kunnen we op dit moment niet met zekerheid bepalen. Daarvoor zijn de ruimte en de beperkingen – op het gebied van voorzieningen en natuur – te complex.

- Wat we wél kunnen doen, is een eerste richting geven. Op basis van een verkennende analyse zien we dat een programma van circa 480 woningen op draagvlak kan rekenen als bovengrens van de bandbreedte. Daarbij gaat het om woningen die we kunnen realiseren via nieuwbouw én door het benutten van de bestaande voorraad en ruimte.
- Het is dus geen absolute grens, maar een fundamenteel uitgangspunt. Een richting die ons helpt bij het maken van keuzes, het prioriteren van locaties en het voeren van het gesprek met onze partners en inwoners.
- Een gemeente moet verder rekening houden met planuitval en/of extra groei. Het Rijk wil dat gemeenten sturen op 130% plancapaciteit. Voor de onderkant van de bandbreedte vraagt dit een plancapaciteit van circa 450 woningen. De gemeente heeft op dit moment plannen voor circa 400 woningen (hard, zacht en ideeënfase).

### Wat zoekt de woningzoekende in Oostzaan?

Nu we weten hoeveel woningen we willen toevoegen, is de volgende vraag: wat voor soort woningen zoeken mensen in Oostzaan? Het onderzoek van Springco Urban Analytics biedt inzichten, gebaseerd op zowel verhuiscapaciteit als daadwerkelijke verhuizingen.

1. De grootste tekorten zien we bij goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen en meergezinswoningen, zowel koop als huur.
2. De behoefte aan koopwoningen is drie keer groter dan de behoefte aan huurwoningen. De grootste vraag ligt bij koopwoningen onder € 300.000,-. Door een tekort aan betaalbare koopwoningen verschuift de vraag deels naar het sociale en middeldure huursegment.
3. Door bovenstaande neemt de druk op de sociale huurmarkt toe.
4. Ook is er nog een vraag naar dure koop appartementen boven € 600.000,- door de vergrijzing.



### 3 Wat doen we en waarom?

Het wonen in Oostzaan is uniek door haar dorpse sfeer en ligging tussen landelijk gebied en stad Amsterdam. Het zorgt er tegelijkertijd voor dat de woonvraag groter en groter wordt door de groei van het aantal arbeidsplaatsen. Amsterdam kent een groei van maar liefst 285.000 banen tussen 1996 en 2022 tot in totaal 624.250 arbeidsplaatsen. Een verdubbeling.

Waar moeten al deze mensen wonen? En wie worden er verdrongen? In ieder geval de jongeren uit onze eigen gemeente. Maar ook de mensen die met spoed een woning nodig hebben. Ondertussen leidt o.a. vergrijzing tot een vraag naar andere woonvormen. Het aantal ouderen en mensen in een kwetsbare positie groeit. We zien ook op het terrein van zorg krapte, waardoor er van ons wordt verwacht dat we meer voor elkaar gaan zorgen. Dit alles heeft een weerslag op het dagelijkse leven van mensen:

- Kunnen mijn kinderen hier straks nog blijven wonen als ze willen?
- Heb ik zelf straks nog wel een passende en betaalbare woning?
- Kan ik nog rekenen op de juiste zorg en ondersteuning wanneer ik ouder en/of hulpbehoevend word?

#### **Samen kiezen voor de toekomst**

In een gemeente als Oostzaan, waar ruimte schaars is en de verbondenheid met het dorpse karakter groot, voelen we samen de urgentie. De keuzes die we nu maken bepalen hoe onze samenleving er morgen uitziet. Woningbouw is geen rekensom, maar een probleem van richting geven. Wat doen we wel – en wat juist niet? In de volgende hoofdstukken bespreken we wat we voor wie willen doen.

De uitgangspunten van onze Omgevingsvisie vormen de basis. Tegelijk is de werkelijkheid dynamisch. Nieuwe veranderingen en maatschappelijke veranderingen kunnen vragen om verandering. We laten ons dus leiden door de kompas van de visie, maar durven ook buiten de lijntjes te kleuren als dat nodig is om het goed te doen.

#### **Vanuit welke waarden handelen we?**

Het is een puzzel om ervoor te zorgen dat iedereen een woonplek heeft die past. Dat zal ook echt niet helemaal lukken. Toch trekken we alles uit de kast om meters te maken. Betrokken en volhardend. Niet alleen op het gebied van nieuwbouw, maar ook binnen de bestaande voorraad.

De verdeling van schaarste vraagt keuzes en duidelijke kaders. Die maken we, hoe lastig ook. Dat vraagt ook moed. Wat er ook gebeurt, wij willen dat starters in Oostzaan een plek krijgen. Dat kan op meerdere manieren en die gaan we benutten. Een strategie van en-en-en. De uitkomst is dat we in 2030 en 2040 veel meer smaken hebben toegevoegd aan het woonpalet en dat we op strategische plekken ook de hoogte hebben benut.

We werken samen met maatschappelijke organisaties om ook mensen te huisvesten die een bepaalde manier van ondersteuning nodig hebben. Mensen die vanwege dementie niet meer zelfstandig kunnen wonen, mensen die gevlucht zijn uit een ander land, mensen die dakloos zijn geweest, gescheiden of om wat voor reden dan ook een nieuwe start verdienen. Mensen die een goede buur soms extra nodig hebben en dat zelf ook willen zijn.

Naast het realiseren van woningen gaat het om een zorgzame samenleving waarin we formele zorg met informele zorg meer en meer met elkaar verbinden. Een goede buur voor elkaar zijn, hoort daarbij en dat is ook wat past bij ons dorpse karakter. Leef je hier, dan leef je samen en kijk je naar elkaar om. Je geeft ruimte aan anderen en begrijpt dat anderen ook een thuis verdienen. Iedereen heeft het recht om een dak boven het hoofd te hebben.



| Wat willen we bereiken?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wat gaan we daarvoor doen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Iedereen verdient een eerlijke kans op de woningmarkt. Daarbij zetten we er op in om inwoners zo lang als mogelijk zelfstandig veilig thuis te laten wonen. In een omgeving die zo goed mogelijk past bij de voorkeur, rekening houdend met de mogelijkheden die de woningmarkt biedt.</p> <p><b>Voor wie?</b><br/>Alle inwoners, met extra aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starters uit Oostzaan</li> <li>• Kwetsbare ouderen</li> <li>• Mensen met een lichamelijke, verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid</li> <li>• Woningzoekenden die uitstromen uit beschermd wonen, GGZ, opvang, detentie, jeugdhulp met verblijf en pleegzorg</li> <li>• (Dreigend) thuis- en dakloze mensen</li> <li>• Mantelzorgers en mantelzorgontvangers</li> <li>• Ontheemden.</li> </ul> | <p>We zorgen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende, geschikte en betaalbare woningen: meer smaken aan het woonpalet toevoegen</li> <li>• Een omgeving waarin het omkijken naar elkaar wordt gestimuleerd. <ul style="list-style-type: none"> <li>• dicht bij sociale netwerk</li> <li>• wonen met gelijkgestemden en bevorderen gemeenschapsvorming</li> <li>• gezonde leefomgeving die beweging en ontmoeting makkelijk maakt</li> <li>• voorzieningen die bereikbaar zijn</li> <li>• de juiste informele en formele zorg met ondersteuning</li> </ul> </li> <li>• Het bevorderen van doorstroming</li> <li>• De inzet van instrumenten passend bij onze doelen</li> <li>• Regionale afspraken over een eerlijke bijdrage aan de opgave om aandachtsgroepen te huisvesten.</li> </ul> |

Om dit te realiseren zetten we de komende jaren in op **vier speerpunten**:

- Betaalbaar bouwen en wonen
- Recht doen aan verschillende doelgroepen/voor iedereen een thuis
- Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap
- Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving.





## 4 Betaalbaar bouwen en wonen

Als dorpse gemeente in een dynamische regio gaan we voor de uitdaging om **tot 2040 tussen 350 en 480 woningen** toe te voegen. Dat is hard nodig om de verdringing op de woningmarkt terug te dringen. Dit vraagt om het zoeken naar woningbouwlocaties en het anders benutten van de bestaande voorraad. De Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 biedt ruimte voor woningbouw, mits zorgvuldig ingepast in het landschap en regionaal afgestemd. Kleinschalige bouw (tot 11 woningen) in het landelijk gebied is weer toegestaan, mits in of aan het lint of de kern. Ook binnen Beschermd landschap zijn er mogelijkheden. Als kernkwaliteiten worden aangetast, geldt een maximum van 25 woningen per kern of lint. Zonder aantasting geldt dit maximum niet.

De gemeente Oostzaan wil **tot 2040 tussen 350 en 480 woningen** realiseren.

*De genoemde aantallen betreffen structurele woonplekken voor woningzoekenden. Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen conform de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) van de Europese Unie zijn we ook nog bezig met het realiseren van maximaal 62 tijdelijke woonplekken. Momenteel huisvesten we deze doelgroep in een hotel.*

### 4.1 Onze ambitie

#### Wonen in Oostzaan: bouwen aan de toekomst

In Oostzaan bouwen we niet zomaar bij. Elke nieuwe woning moet iets toevoegen – aan de buurt, aan het dorp, aan het leven van de mensen die er komen wonen. Zo versterken we stap voor stap een woningvoorraad die klaar is voor de toekomst van Oostzaan.

We bouwen in de eerste plaats voor de mensen die hier wonen en willen blijven. Jongeren die zelfstandig willen starten, gezinnen die willen doorgroeien, ouderen die comfortabel willen blijven wonen. Tegelijk beseffen

we dat de grenzen van Oostzaan niet stoppen bij het plaatsnaambord. Daarom zoeken we actief de samenwerking met onze regionale woonpartners.

Samen zorgen wij voor perspectief. Voor wie nu geen passende woning vindt. Voor wie ondersteuning nodig heeft. En dat gaat verder dan alleen de bouw: we zorgen ook dat wonen betaalbaar blijft. Met slimme oplossingen, zoals koopgarantwoningen en een breed palet aan woonproducten – van compacte appartementen tot geclusterde woonvormen.

Doorstroming is essentieel. Daarom bouwen we gevarieerd -betaalbaar, maar ook voor het midden- en hogere segment- waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe wooncarrières. Wij creëren ruimte voor zorggeschikte woningen en geclusterde woonvormen en bouwen volgens het woonkeur: levensloopbestendig en toekomstgericht.

Zo bouwen we samen aan een Oostzaan. Vandaag én morgen.



## 4.2 Onze kaders en acties

### Kaders woningbouwprogramma

De (oude) kaders waar de gemeente mee werkt staan in:

- Het collegeprogramma (2022-2026), met de volgende vuistregels:
  - Huur: 40% sociaal en 60% vrije sector, waarvan 2/3e middelduur
  - Koop: 40% betaalbaar en 60% overig. Met de volgende disclaimer: als betaalbare woningen niet haalbaar zijn, is er ruimte om in het duurdere segment (huur of koop) te bouwen.
- De ondertekende Woondeal MRA, waarin staat dat er binnen de MRA wordt ingezet op twee derde betaalbaar.

Volgens de Wvrv moet iedere regio naar 30% sociale huur toegroeien, waarbij gemeenten hieraan bijdragen. Bestaat het bouwprogramma te veel uit koopwoningen, dan sluit het huidige kader van het collegeprogramma onvoldoende aan bij de Wvrv. Daarom hanteren we vanaf de vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma bij nieuwe ontwikkellocaties het volgende kader (prijsspeil 1 januari 2025):

| Segment                                                        | Totaal |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Eengezinswoningen                                              | 40%    |
| Meergezinswoningen                                             | 60%    |
|                                                                |        |
| Huur                                                           | 40%    |
| Koop                                                           | 60%    |
|                                                                |        |
| Sociale huur (< € 900,-)                                       | 30%    |
| Middeldure huur (< € 1.185,-) of goedkope koop (< € 405.000,-) | 37%    |
| Overig                                                         | 33%    |

Bovenstaand kader geldt voor het totale woningbouwprogramma. Op projectniveau kan hier, beargumenteerd, van afgeweken worden. Het overgangsrecht bepaalt op welke plannen de nieuwe regels van de Wvrv van toepassing zijn. Hoewel specifieke details nog ontbreken, is het

gebruikelijk dat wetgeving niet met terugwerkende kracht geldt. Dit betekent dat:

- Plannen die vóór de inwerkingtreding van de Wvrv definitief zijn vastgesteld en waarvan procedures zijn afgerond, onder het oude regime vallen.
- Plannen die na de inwerkingtreding (bij vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma) worden vastgesteld of waarvan procedures nog lopen, moeten voldoen aan de nieuwe Wvrv-eisen.

### Woningmarktstrategie

Wie denkt aan het toevoegen van woningen denkt al snel aan nieuwbouw. Gezien onze ambities en de beperkte plancapaciteit voelen we de verantwoordelijkheid om ook alternatieve oplossingen, zoals het benutten van de bestaande ruimte én voorraad, actief te verkennen en benutten. Onze woningmarktstrategie bestaat daarom simpelweg uit twee sporen:

1. Woningen toevoegen via nieuwbouw.
2. Anders benutten van de ruimte en de bestaande voorraad.

#### Afspraken nieuwbouw en bestaande bouw

##### 1. Regie

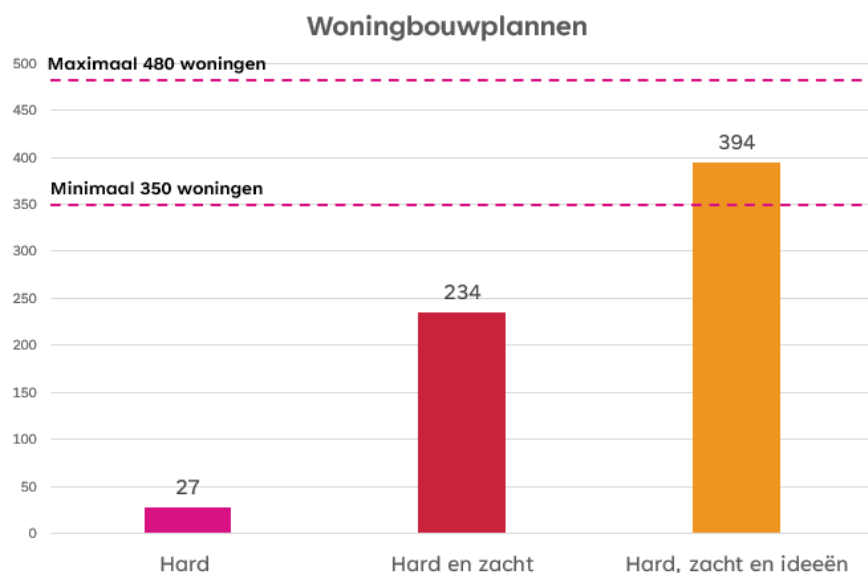
- Realisatie - We voeren een strakke regie uit op een programma, met een helder kader dat leidt tot prioritering en sleutelprojecten: kansrijke plannen die we met voorrang behandelen en voorbereiden om snel tot realisatie te komen. Zo sturen we gericht op realisatie.
- 130% - Om planuitval te voorkomen én flexibel te blijven, hanteren we een 130%-planning. We monitoren de voortgang en blijven de gemeenteraad hier periodiek in meenemen.
- Snelheid - We willen initiatiefnemers sneller meer helderheid geven over wat wel en niet mogelijk is en welke procedure gevolgd moet worden. Het gesprek met de intaketafel (onderdeel Omgevingswet) is hierin helpend. Intern werken we een quickscan uit die ons zelf kan helpen bij een snelle standpuntbepaling.
- Planmonitor - Vanwege de ligging van Oostzaan dienen we verdere uitbreiding van onze woningvoorraad voornamelijk te zoeken binnen het bebouwde gebied. Intern zijn we al langere tijd bezig met het verkennen van nieuwbouwmogelijkheden binnen onze gemeente. Dit hebben we voor



onzelf in kaart gebracht in onze planmonitor. Hierin maken we het onderscheid tussen drie statussen van woningbouwplannen:

- **Hard:** alle RO-procedures doorgelopen
- **Zacht:** project in voorbereiding, vergunning moet nog
- **Ideeën:** nog geen status.

In onderstaande figuur is in kaart gebracht in hoeverre onze huidige plancapaciteit toereikend is voor onze ambities.



Figuur 2: Woningbouwplannen tot 2040

## 2. Meer plannen nodig om ambitie waar te maken

- Focusprojecten - De optelsom van alle huidige woningbouwplannen, ook die met een lage kans op realisatie, blijft onder de 130% van de ondergrens van onze bandbreedte. Dat betekent dat er de aankomende jaren veel werk te doen is om onze ambitie waar te maken. In het kader benoemen we de focusprojecten die we als eerste willen oppakken.

### Dit zijn onze focusprojecten:

- De Rietkraag
- De Lishof
- De Voetbalkooi
- Klaassebos

*De focusprojecten samen bestaan in totaal uit netto bijna 100 woningen.*

## 3. Plannen die passen bij de behoefte

Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd, is een veelbesproken thema. Maar hoeveel we bouwen is slechts één kant van het verhaal. Minstens zo belangrijk is wat we bouwen. Een woningmarkt die aansluit bij de werkelijke behoefte van inwoners vraagt om oog voor passendheid: woningen die betaalbaar zijn voor verschillende doelgroepen, én aansluiten op hun leefstijl en levensfase.

Niet iedereen zoekt hetzelfde. De één verlangt naar een ruim opgezette gezinswoning, de ander juist naar een compacte en toegankelijke woning dichtbij voorzieningen. Daarom is het belangrijk dat het woningbouwprogramma niet alleen aansluit wat betreft aantallen, maar ook op de genoemde kaders voor betaalbaarheid en woningtypologie aan het begin van dit hoofdstuk.

Onderstaande tabel maakt inzichtelijk in hoeverre het huidige totale geplande woningbouwprogramma aansluit op de nieuwe kaders. Zo ontstaat een scherp beeld van de mate waarin het programma daadwerkelijk voorziet in de woonbehoefte van nu én morgen.

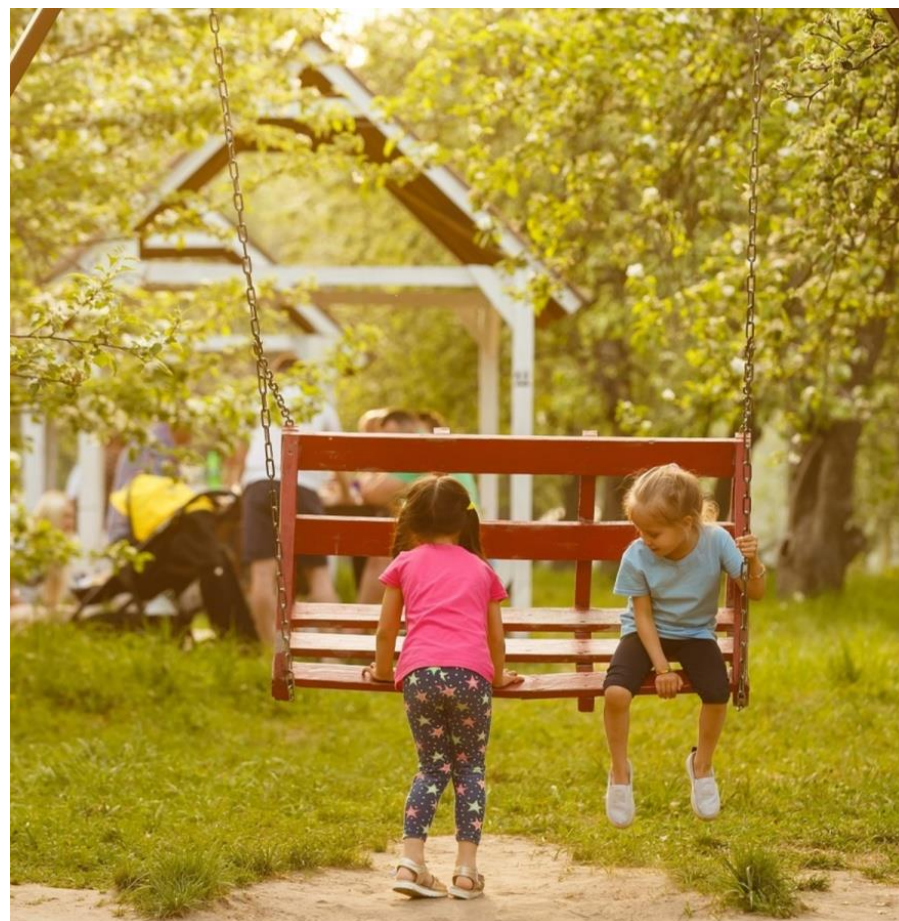


| Segment                                                           | Kaders | Huidige<br>plancapaciteit | Focusprojecten |
|-------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|----------------|
| Eengezinswoningen                                                 | 40%    | 17%                       | 32%            |
| Meergezinswoningen                                                | 60%    | 38%                       | 68%            |
| <i>Nog te bepalen</i>                                             | -      | 45%                       |                |
|                                                                   |        |                           |                |
| Huur                                                              | 60%    | 30%                       | 61%            |
| Koop                                                              | 40%    | 58%                       | 39%            |
| <i>Nog te bepalen</i>                                             | -      | 12%                       | -              |
|                                                                   |        |                           |                |
| Sociale huur (< € 900,-)                                          | 30%    | 19%                       | 27%            |
| Middeldure huur (< € 1.185,-)<br>of goedkope koop (< € 405.000,-) | 40%    | 56%                       | 57%            |
| Overig                                                            | 30%    | 25%                       | 16%            |

#### 4. Creatieve oplossingen bestaande ruimte en bestaande voorraad

- In de bestaande voorraad liggen volop kansen voor **creatieve woonoplossingen**, zoals inwoning, hospitaverhuur, woningdelen, optoppen, splitsen en herbestemming van leegstaand vastgoed. We spreken af dat we ons beleid waar nodig aanpassen om deze oplossingen mogelijk te maken. Hieronder staan enkele voorbeelden.
  - Wonen op vaders erf - We kunnen de woningvoorraad anders benutten door te kijken naar het toevoegen van (pre-mantelzorg)woningen op de eigen kavel – binnen de mogelijkheden van provinciale regels voor bouwen aan het lint. Hoe meer linten erkend worden, hoe meer woningen mogelijk zijn.
  - Optoppen - We verkennen het optoppen en aanplakken van bestaande complexen bij verduurzamings- en renovatieprojecten, vooral in corporatiebezit.
  - Verdichten - Bij de vernieuwing van de Omgevingsvisie werken we concreet uit op welke plekken een hogere dichtheid (4 tot 5 hoog) op enkele landmarks echt wat toevoegt.

- Splitsen - Met ons woningsplitsingsbeleid is er ruimte om woningen te splitsen. We behandelen aanvragen die hiervoor vanuit de markt komen volgens het 'ja, mits'-principe.
- Woningdelen - Tussen droom en daad staan soms wetten, regels en praktische bezwaren. Dat geldt zeker met woningdelen. Toch willen we onderzoeken of bepaalde woningdeelvarianten wenselijk zijn binnen onze gemeente.





## 5 Voor iedereen een thuis

De druk op de woningmarkt is groot, zeker in Oostzaan. De nabijheid van Amsterdam en Zaandam versterkt het tekort aan betaalbare woningen. Starters en huishoudens met een lager of middeninkomen vinden steeds moeilijker een plek. Tegelijk neemt de vraag van aandachtsgroepen en urgenten toe doordat zorg steeds meer extramuraal geleverd moet worden. Dat steeds meer mensen buiten de boot vallen, doet pijn. Met de toekomst van de Wvrv wordt het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma verplicht. Voor ons is dat geen reden, maar een kans. Een kans om echt verschil te maken. Dit is ook de reden dat we dit thema verder uitwerken in een afzonderlijk *woonzorgprogramma*.

| Kenmerk          | Aandachtsgroepen                                                | Urgenten                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Definitie</b> | Brede doelgroep die extra aandacht nodig heeft                  | Woningzoekenden in een acute situatie               |
| <b>Regeling</b>  | Via huisvestingsbeleid en prestatieafspraken                    | Via urgentieverklaringen en huisvestingsverordening |
| <b>Voorrang</b>  | Niet per definitie directe voorrang, maar aangepaste toewijzing | Krijgen directe voorrang bij woningtoewijzing       |

### 5.1 Onze ambitie

#### Samen werken aan een thuis voor iedereen

Voor ons is wonen meer dan stenen stapelen. Het gaat om een dak boven je hoofd, grond onder je voeten, verbondenheid, veiligheid en de ruimte om je leven vorm te geven.

We streven naar een samenleving waarin iedereen zich thuis kan voelen – jong, oud en mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Daar ligt onze focus. We gebruiken dit programma om concreet invulling te geven aan de woon- en zorgbehoeften van onze inwoners.

We willen buurten creëren waar mensen elkaar zien, waar ruimte is voor contact en wederzijds begrip. Waar iedereen zich onderdeel voelt van het grotere geheel. Dat is de toekomst die we voor ons zien – en waar we samen naartoe werken. Deze ambitie werken we verder uit in onze woonzorgvisie.

### 5.2 Onze acties

#### 1. Aandachtsgroepen

- **Kleiner bouwen** - We spreken met elkaar af dat we ons actief inzetten voor de realisatie van kleine, betaalbare sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen. Het gaat veelal om woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, waar mogelijk geclusterd en/of met begeleiding. Deze woningen zijn geschikt voor jong en oud en sluiten aan bij uiteenlopende zorg- en ondersteuningsbehoeften. Door klein te bouwen brengen we doorstroming op gang, waardoor bestaande grondgebonden woningen vrijkomen voor gezinnen.
- **Flexibel** - Wij geven prioriteit aan permanente nieuwbouw als structurele oplossing voor de woonopgave. Waar passend onderzoeken we tijdelijke oplossingen, zoals leegstaande woningen of flexwoningen, om urgente doelgroepen snel te helpen. Flexwoningen plaatsen we kleinschalig (maximaal 50 woningen), verspreid over de wijken en alleen op locaties waar op termijn verdere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is.
- **Spreiden** - We maken afspraken met corporaties en welzijns- en zorgpartijen over een gezamenlijke verdeling van aandachtsgroepen over de wijken. We hanteren een 'gespikkelde' aanpak om integratie te bevorderen en concentratie te voorkomen. Daarnaast zetten we in op het vergroten van netwerken rondom kwetsbare inwoners, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en meedoen. Dit doen we in samenwerking met lokale partners.
- **Uitstroom** - In onze meerjarige lokale prestatieafspraken voeren we het gesprek met woningcorporaties en zorgaanbieders over de beschikbaarheid van woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. We leggen hierin vast welke hoeveelheden nodig zijn en welke afspraken we maken – zowel lokaal als aan de regionale tafel.
- **Statushouders** - Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze woonpartners maken we er werk van deze taakstelling te halen. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we naar andere tijdelijke oplossingen. We zetten in op regionale samenwerking en maken afspraken met lokale woonpartners over de toewijzing van statushouders.



- Woonwagengewoners - Conform landelijke wetgeving, EHRM-uitspraken en het rapport van de Nationale Ombudsman werken we aan een standplaatsenbeleid van woonwagengewoners.

## 2. Bouwen voor oud

- Passend - Als gemeente gaan we voor **woonvormen die voor zoveel mogelijk mensen passend zijn**. Toch zullen we in de toekomst in ieder geval ook specifieke woonvormen voor ouderen toevoegen. We nemen de opgave voor ouderenhuisvesting integraal op in ons woningbouwprogramma. Het is een bijzonder diverse doelgroep met gevarieerde woonwensen, die verleid dient te worden om te verhuizen. We kunnen het dus alleen goed doen als we aansluiten op de woonwens van deze doelgroep (in locatie, woonvorm, eigendomsvorm en prijssegment). Conform het landelijke afsprakenkader realiseren we voldoende nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.
- Prestatieafspraken - Wij maken prestatieafspraken met corporaties over het levensloopbestendig maken van de sociale woningvoorraad. Voor de particuliere voorraad ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar, maar we stimuleren ondersteuning.
- Stimuleren - Om verhuisdrempels voor ouderen te verlagen -zoals hogere woonlasten of angst voor verlies van het sociale netwerk- geven we dit thema een plek in de prestatieafspraken met de corporaties, huurdersorganisaties en ontwikkelaars. We zetten de huidige verhuiskostenstimulering door. We bespreken met corporaties wat mogelijk is op gebied van huurgewinning en/of behoud. We werken samen met partijen die weten hoe zij ouderen op een passende manier kunnen verleiden tot een volgende stap. Doorstroming is een structureel uitgangspunt in ons beleid.

## 3. Mogelijkheden voor collectieve woonvormen verkennen

- Innovatie - In het verleden is veel 'traditioneel' gebouwd in onze gemeente. Wij willen nadrukkelijk nieuwe woonvormen stimuleren, zowel in de bestaande voorraad als in nieuwbouw. Denk aan CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en gezamenlijk (intergenerationeel) wonen. Initiatieven vanuit inwoners worden waar mogelijk ingepast in de woningbouwplanning.

**Levensloopbestendige woningen** zijn volgens het Kenniscentrum Wonen-Zorg woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

**Nultredenwoningen** zijn volgens de definitie van het Rijk reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

**Geclusterde woonvormen** zijn volgens het Rijk ruimtelijk geclusterde wooneenheden waar ouderen (65+) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die ten minste nultreden zijn. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er moet een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor ten minste 50% bewoond door ouderen.

De term 'verpleegzorgplekken' is door het Rijk vervangen door **zorggeschikte woningen**. Het zijn rolstoelgeschikte woningen, waarin goede verpleegzorg (Wlz-zorg) geleverd kan worden.



#### 4. Urgentie en voorrang

- WOV-toewijzing – Voor de toewijzing van de sociale huur maakt WOV gebruik van een eigen toewijzingsinstrument, waar geregistreerde woningzoekenden en leden van WOV gebruik van kunnen maken.
- Toewijzing – Voor de toewijzing van de sociale huur maakt WormerWonen gebruik van WoningNet Stadsregio Amsterdam, waar geregistreerde woningzoekenden punten kunnen opbouwen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- Toewijzing aandachtsgroepen – In de praktijk hanteren veel gemeenten richtlijnen, waarbij 20% tot 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden gereserveerd voor aandachtsgroepen en urgente doelgroepen. In het kader van de prestatieafspraken werkt de gemeente dit verder uit samen met corporaties en huurdersorganisaties.
- Regionale urgentieregeling – Deze regeling waarborgt eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen, met aandacht voor kwetsbare groepen. Bij invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting stellen we als regio samen een nieuwe **regionale huisvestingsverordening** op en maken afspraken over de verdeling van urgente woningzoekenden. Gemeenten kunnen aanvullingen doen op urgente doelgroepen, maar gezien de schaarste en impact op beleid, regelgeving en administratie wil Oostzaan hier terughoudend in zijn.
- Lokale huisvestingsverordening – Hierin staat de 50%-regel om de toegankelijkheid voor onze jongeren en mensen die sociaaleconomisch gebonden zijn aan onze gemeente te vergroten. Maximaal 50% van de beschikbare sociale huurwoningen en nieuwbouwkooptoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2025: € 405.000,-) kunnen met voorrang worden verleend aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding aan de gemeente. Daarnaast mogen gemeenten bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen, professionals voor complexe zorg en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor deze beroepsgroepen beter geholpen worden bij het vinden van een woning.
- Lokale binding betaalbare koop – We leggen in de huisvestingsverordening ook vast dat we betaalbare koopwoningen voorrang geven aan mensen met lokale binding (zoals al in de gemeente wonen, werken of zorgen voor een gezinslid). We onderzoeken een zelfbewoningsplicht, een antispesulatiebeding en vervolgen de regel dat

we eerst lokaal adverteren bij de verkoop van woningen. Hierdoor worden de kansen voor inwoners vergroot om een nieuwbouwwoning te kopen.

- Doelgroepenverordening – We onderzoeken de inzet van een doelgroepenverordening. Dit instrument maakt het mogelijk om specifieke woningtypen toe te wijzen aan bepaalde doelgroepen, zoals starters of ouderen. Zo helpen we om schaarse woningen gericht beschikbaar te stellen aan wie ze het meest nodig heeft.





## 6 Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap

Door vergrijzing en een veranderend zorglandschap staat de toegankelijkheid van zorg onder druk – ook in Oostzaan. De zorgvraag neemt toe, terwijl het aantal zorgverleners afneemt. We moeten met minder mensen méér zorg organiseren. Dat vraagt om een andere aanpak, waarbij preventie en welzijn centraal staan. Het Rijk heeft eerder al richting gegeven met het Integraal Zorgakkoord en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Gemeenten moeten op basis hiervan een **visie op de sociale basis** ontwikkelen.

- Onderzoeken tonen aan: investeren in welzijn verlaagt zorgkosten en verbetert levenskwaliteit. Het gaat niet alleen om zorg en huisvesting, maar ook om ontmoeting, gemeenschapszin en een toegankelijke leefomgeving.

Dit vraagt om een fundamentele omslag: een geïntegreerde inzet op gezondheid, preventie en sociale verbondenheid – met inwoners in de regie en in samenwerking met partners in het veld.



### Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis.

Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis. Positieve gezondheid is de basis voor een gezonde leefomgeving.

### 6.1 Onze ambitie

Waar wonen en zorg voorheen aparte werelden waren, raken ze nu onlosmakelijk met elkaar verweven. De samenleving verandert, en dat vraagt om een nieuwe manier van denken en samenwerken. Als gemeente omarmen wij deze verandering. We kiezen voor een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn – niet als losse puzzelstukken, maar als onderdelen van één geheel. Alleen zo kunnen we een betekenisvol thuis bieden aan al onze inwoners, ongeacht hun zorgvraag.

Wij geloven dat iedereen erbij hoort. Of je nu veel of weinig ondersteuning nodig hebt: je verdient een plek waar je gezien wordt en waar je onderdeel bent van een gemeenschap. Nu zorg steeds vaker thuis wordt geleverd, wordt de sociale basis des te belangrijker. Juist in een tijd waarin individualisering groeit, willen wij een tegenbeweging zijn. Een gemeenschap waarin mensen omzien naar elkaar, maakt ons als samenleving sterker, veerkrachtiger en menselijker.



Dat vraagt iets van ons allemaal en daar hoort bij dat we als gemeente actief de verbinding zoeken: tussen wonen en het sociaal domein, tussen beleid en praktijk, tussen mensen en voorzieningen. Deze opgave vraagt om samenwerking. Niet morgen, maar nu. Woon-, zorg- en welzijnspartijen hebben in de aanloop naar dit volkshuisvestingsprogramma het ook gezegd: geen enkele partij kan dit alleen. Als gemeente nemen we een regisserende rol. Dat doen we als doel: een woonomgeving waarin mensen goed kunnen leven, elkaar ontmoeten en er voor elkaar zijn.

Dit programma vormt het vertrekpunt voor de woonzorgvisie die gemeente ontwikkelt. Een visie die de toekomst dichterbij brengt – en die begint bij mensen.

## 6.2 Onze acties

### 1. Woonvormen die ontmoeten stimuleren

- We voegen 50 tot 210 geclusterde wooneenheden en 30 tot 40 zorggeschikte wooneenheden toe.
- We realiseren clusteringen met en zonder 24-uurszorg nabij strategische plekken in de gemeente. De exacte locaties bepalen de woon- en zorgpartners gezamenlijk. Om mensen goed te kunnen ondersteunen, is het belangrijk dat er voldoende geclusterde woonvormen zijn waar ruimte is voor ontmoeting én een passende zorginfrastructuur. Denk aan een mix van professionele en informele zorg. Soms is intensieve zorg nodig, bijvoorbeeld in een intramurale setting of in de nabijheid van 24-uurszorg. Dat kan door woningen te realiseren rondom bestaande zorgvoorzieningen.
- Ervaringen elders hebben laten zien dat de vorm van de architectuur kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Het gebouw ontwerpen we zo dat je elkaar tegenkomt. Denk aan een ontmoetingsruimte voor bewoners, of een gemeenschappelijke binnentuin. Daarnaast zorgt centralisatie voor minder reisbewegingen van ambulante zorg. Dit komt ten behoeve van de tijd die daadwerkelijk in zorg gestoken kan worden.

### 2. Gemengd wonen

- We willen graag op enkele plekken gemengdwonenvormen realiseren; zeker in de sociale huur. Met gemengd wonen brengen we mensen met verschillende achtergronden samen. Deze mensen hebben één ding met elkaar gemeen: ze willen een goede buur zijn en andere bewoners ontmoeten. Uit onze ervaring elders blijkt dat bijvoorbeeld woonvormen voor senioren en voor mensen met een verstandelijke beperking goed samengaan. Waar verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Daarom is aandacht voor een goede mix van vraagkracht en draagkracht. De ervaring leert dat het belangrijk is dat bij een gemengd wonenlocatie een team van professionals betrokken is dat beschikbaar is voor alle bewoners.

### 3. Woonvereniging

- Daarnaast ondersteunen we mensen die bijvoorbeeld een woonvereniging willen starten. Dit vraagt een samenwerking tussen zorgorganisaties, de gemeente en de corporatie en andere maatschappelijke partners om het wonen en leven prettig te maken.

### 4. We ondersteunen als gemeente voorzorgcirkels

Het woord 'zorg' in voorzorgcirkel gaat om 'omkijken naar elkaar'. Het gaat om zorgzaamheid, ondersteuning, hulp, gezelligheid en het tegengaan van eenzaamheid.

Voorzorgcirkels zijn netwerken van 10 tot 15 ouderen -of adressen- in een buurt, die elkaar op verschillende manieren ondersteunen. Mensen spreken met elkaar af dat ze voor elkaar klaarstaan en stemmen af hoe ze elkaar kunnen helpen. Dit doen ze vrijwillig, maar met een serieuze inzet.

Mensen helpen elkaar over en weer. Gelijkwaardigheid is geen onderwerp van discussie; het is vanzelfsprekend.





## 7 Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving

Oostzaan zet een ambitieuze stap naar een duurzame toekomst. Daarbij ligt een opgave in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Want de meeste woningen die er in de toekomst zullen zijn, staan er nu al. Die woningen moeten klaar zijn voor de toekomst: goed onderhouden en passend bij de behoeften van bewoners.

Maar fijn wonen gaat over méér dan alleen de woning. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte, de inrichting van straten en pleinen en de bereikbaarheid spelen hierin een belangrijke rol. In sommige buurten komt alles samen: verouderde woningen, een gedateerde woonomgeving én kansen om met elkaar het verschil te maken.

Daarom stellen wij ons de vraag: welke gebieden in Oostzaan vragen om extra aandacht? En waar kunnen we samen met bewoners, corporaties en partners werken aan een integrale buurtaanpak die echt het verschil maakt? Door te denken in gebiedsgerichte aanpak en waar nodig een gebiedsplan te ontwikkelen, kunnen we deze buurten een kwaliteitsimpuls geven. Niet alleen fysiek, maar ook sociaal. Met als doel dat mensen er graag willen (blijven) wonen – nu en in de toekomst.

### 7.1 Onze ambitie

#### Wonen in balans met mens en natuur

We dromen van een Oostzaan waarin mensen wonen in comfortabele, duurzame woningen, middenin een groene, gezonde en vitale leefomgeving. Een omgeving die uitnodigt om te bewegen, elkaar te ontmoeten en bewust te leven. Waar biodiversiteit vanzelfsprekend is, klimaatadaptatie ingebakken zit in het ontwerp en waar de seizoenen voelbaar zijn in elke straat, tuin en plantsoen.

Onze ambitie gaat verder dan het bouwen van renovaties van woningen. We bouwen aan buurten van de toekomst – waar woonkwaliteit, sociale

veerkracht en duurzaamheid hand in hand gaan. Samen met onze partners brengen we de grote opgaven van deze tijd samen op buurtniveau. Woonopgaven, sociale uitdagingen, hittestress, wateroverlast: we pakken ze integraal aan, met oog voor wat mensen nodig hebben én voor wat de aarde van ons vraagt.

We erkennen dat de huidige inrichting van de openbare ruimte niet overal aansluit bij deze ambities. Dat vraagt om vernieuwing – en die omarmen wij. Met elke straat die we herinrichten, bouwen we aan een klimaatadaptieve en circulaire leefomgeving die veiligheid, gezondheid, ontmoeting en duurzame mobiliteit stimuleert.

Klimaatadaptatie en circulariteit zijn daarbij geen randvoorwaarden, maar kernwaarden van ons handelen. Duurzaam wonen is meer dan een energielabel; het gaat over het leven in een omgeving die meebeweegt met het klimaat en die mensen in staat stelt gezonde en verantwoorde keuzes te maken.

Ons kompas is helder: in 2050 is Oostzaan CO<sub>2</sub>-neutraal. Onze eigen gemeentelijke gebouwen geven daarbij het goede voorbeeld – zij zijn in 2040 al klaar voor de toekomst. Samen maken we van deze visie werkelijkheid.

### 7.2 Onze acties

#### 1. CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050: energiezuinig en slim bouwen en renoveren

Wij bouwen en renoveren efficiënt. Nieuwe woningen zijn gasloos en voorzien van duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen, warmtepompen en groene daken. Bestaande woningen worden beter geïsoleerd en we faciliteren innovatieve bouwmethoden met circulaire materialen. Door slim te bouwen en energie op te wekken waar het kan, maken we woningen niet alleen duurzamer, maar ook comfortabeler en betaalbaarder.

#### 2. Klimaatadaptatie

Wij richten wijken in met oog voor hittestress, wateroverlast en droogte. Meer groen, wateropvang en schaduwplekken zijn standaard. Elk nieuwbouwproject draagt bij aan biodiversiteit en een robuuste leefomgeving.



### **3. Circulair bouwen**

Afval wordt een grondstof. Dat is de kern van circulair bouwen. Bij elk project zetten we in op hergebruik van materialen en duurzame bouwmethoden. Dit vraagt om innovatieve samenwerkingen tussen ontwikkelaars, woningcorporaties en bewoners, zodat we samen een circulaire woonomgeving creëren.

### **4. Afspraken met woningcorporaties**

In prestatieafspraken leggen we vast hoe corporaties hun woningvoorraad verduurzamen. We benutten koppelkansen met ons duurzaamheidsbeleid en het regionale energieloket.

### **5. Transitievisie warmte als leidraad**

We gebruiken de kaders uit de Transitievisie Warmte als richtinggevend en zorgen ervoor dat er geen stapeling van eisen en voorwaarden ontstaan. Een gezonde, veilige en bereikbare leefomgeving – onze integrale uitgangspunten

### **Duurzaam wonen betekent meer dan duurzaam bouwen**

Het gaat om hoe mensen leven, zich verplaatsen, ontspannen en elkaar ontmoeten. Daarom maken we bij woningbouw expliciet ruimte voor een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Dit zijn onze uitgangspunten:

#### **1. Twee gebiedsprogramma's opstellen**

Voor de burgemeester Teerstraat en de Kerkbuurt stellen we gebiedsprogramma's op.

#### **2. Maatschappelijke voorzieningen meegroeien**

Bij uitbreiding van de woningvoorraad zorgen we ervoor dat scholen, zorgverleners en sportvoorzieningen gelijk blijven. Groei mag de draagkracht van deze voorzieningen niet overstijgen. We werken dit uit in het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

### **3. Recreatie met respect voor natuurgebieden**

Meer woningen betekent ook meer behoefte aan recreatie. We beschermen het Twiske en het Oostzanerveld -beide al onder druk- en verkennen alternatieven voor ontspanning en natuurbeleving binnen de bouwde omgeving.

### **4. Mobiliteit en veiligheid versterken de bereikbaarheid**

We sluiten in ons mobiliteitsprogramma aan bij de strategische mobiliteitsagenda van de MRA. Uitgangspunt is een slimme mix van lopen, fietsen, openbaar vervoer en autogebruik. Verbreding van hoofdwegen is niet altijd mogelijk, daarom zetten we in op duurzame, veilige en toekomstbestendige mobiliteit. Momenteel staat de buslijn op de tocht. Dit zorgt voor een knelpunt in het openbaar vervoer.

### **5. Balans tussen wonen, werken en voorzieningen**

Woningbouw mag de lokale werkgelegenheid niet verdringen. Wij creëren ruimte voor gemengde functies -wonen én werken- en de bereikbaarheid en levendigheid van het dorpscentrum. Binnen nieuwe plannen onderzoeken we hoe voorzieningen kunnen worden toegevoegd en versterkt.



|               |          | Betaalbaar bouwen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voor iedereen een thuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Een zorgzame gemeenschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat en waarom | Ambities | De ambities op wonen vanuit de Omgevingsvisie: <ul style="list-style-type: none"> <li>Een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later               <ul style="list-style-type: none"> <li>Zorgzame en inclusieve buurten</li> <li>Een duurzaam thuis</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|               | Doelen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn voldoende betaalbare koop- en huurwoningen.</li> <li>Deze woningen zijn blijvend beschikbaar voor de juiste doelgroep.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn voldoende passende woonruimten en -vormen voor verschillende doel- en aandachtsgroepen.</li> <li>We bieden meerdere doelgroepen een eerlijke kans op onze woningmarkt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er is een sterke cohesie binnen onze wijken.</li> <li>Er zijn passende doorstroommogelijkheden binnen onze wijken.</li> </ul>                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>We bieden een gezonde leefomgeving.</li> <li>De gemeentelijke organisatie is in 2040 energieneutraal.</li> <li>We (ver)bouwen duurzaam.</li> <li>Onze woonwijken zijn goed bestand tegen de gevolgen van het veranderende klimaat.</li> <li>We kijken met een integrale blik naar de woonopgave.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hoe           | Keuzes   | <ul style="list-style-type: none"> <li>We realiseren 350 tot 480 woningen tot en met 2040.</li> <li>Minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen.</li> <li>Minimaal 37% van de nieuwbouw bestaat uit middeldure huur of goedkope koopwoningen.</li> <li>We realiseren kleinere woningen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Studio's min. 30 m<sup>2</sup></li> <li>Appartementen min. 42 m<sup>2</sup></li> <li>Voor tijdelijke woningen hanteren we kleinere afmetingen.</li> </ul> </li> <li>We wijzen locaties aan waar we tot vier/vijfhoog de lucht in durven te gaan.</li> <li>We gaan aan de slag met instrumenten zoals een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.</li> <li>We onderzoeken instrumenten die het benutten van de bestaande voorraad faciliteren, zoals wonen op vaders erf.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>We maken regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen.</li> <li>We monitoren de slaagkansen van onze 'reguliere' woningzoekenden.</li> <li>We actualiseren de huisvestingsverordening conform de uitgangspunten uit de Wvrv.</li> <li>We maken afspraken met ontwikkelaars en corporaties over het toevoegen van woonvormen voor aandachtsgroepen.</li> <li>We gaan op zoek naar een nieuwe huisvestingslocatie voor Oekraïense vluchtelingen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>We realiseren 50 tot 210 geclusterde wooneenheden.</li> <li>We realiseren 30 tot 40 zorggeschikte wooneenheden.</li> <li>We stimuleren collectieve wooninitiatieven.</li> <li>We verkennen samen met corporaties welke aanvullende instrumenten we kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>We maken afspraken met corporaties over de verduurzaming van hun bezit, met als doel energieneutraal in 2050.</li> <li>We stimuleren particuliere eigenaren en investeerders om hun bezit te verduurzamen.</li> <li>We concretiseren de transitievisie warmte in één strategie richting een energieneutrale gemeente. Met aandacht voor klimaatadaptatie en circulariteit.</li> <li>We maken een plan om het gemeentelijk vastgoed energieneutraal te maken voor 2040.</li> <li>Voor de Burgemeester Teerstraet en de Kerkbuurt stellen we gebiedsprogramma's op.</li> <li>We stellen een integraal huisvestingsplan op.</li> </ul> |



## 8 Hoe gaan we het waarmaken?

### Woningbouw in Oostzaan: nú aan de slag met regie en lef

De woningnood is hoog – ook in Oostzaan. Er móeten woningen bij. Tegelijk is de ruimte schaars: weinig beschikbare grond, versnipperd eigendom en meerdere beleidsvelden die meespelen. Deze puzzel vraagt om daadkracht. Daarvoor zijn ook middelen nodig; in financiële zin en in personele zin. Voor de gemeente Oostzaan betekent dit dat we moeten kiezen: wat doen we wel en wat doen we niet. In dit hoofdstuk schetsen we hoe we dat aanpakken.

### 8.1 Landelijke kaders

#### Nieuwe wetgeving: meer opgaven, meer regie

Nederland staat voor een verbouwing van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Het Rijk pakt de regie. Dit heeft gevolgen voor Oostzaan:

- Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024): Gericht op een goede balans tussen benutten en beschermen van de ruimte. Voor Oostzaan, met weinig ontwikkelruimte, een uitdaging. De wet vormt het juridisch kader; de Omgevingsvisie is het beleidskader.
- Spreidingswet (vanaf 1 februari 2024): Ondanks mogelijke intrekking blijft uitvoering voorlopig verplicht. Om de twee jaar wordt de behoefte aan opvangplekken voor asielzoekers bepaald en verdeeld over gemeenten. Oostzaan heeft een taakstelling, maar door locatiegebrek nemen regiogemeenten de opgave over.
- Wet betaalbare huur (vanaf 1 juli 2024): Stelt kaders voor de maximale huurprijs in het middensegment en versterkt de huurbescherming. De huurprijs moet aansluiten bij de woningkwaliteit.
- Wvrv (verwacht vanaf 1 juli 2025): De woonvisie wordt vervangen door een volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet. Gemeenten moeten daarin o.a. twee derde betaalbaar realiseren en woonzorgopgaven regionaal afstemmen. Oostzaan stelt in 2025 een woonzorgvisie op.

### 8.2 Lokaal regie nemen: actieplan

De uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma vraagt energie, prioriteit, tijd, capaciteit en geld. We pakken als gemeente de rol van regisseur, waar nodig als regelgever en waar kan als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt.

#### De komende periode ligt onze prioriteit op:

1. De focus op de realisatie van de sleutelprojecten
2. Het toevoegen van betaalbare woningen in het bouwprogramma
3. Verzilveren van kansen om de bestaande bouw beter te benutten
4. Zoeken naar nieuwe ontwikkellocaties
5. Ontwikkelen van nieuwe woonzorgvormen
6. Benutten instrumentenkoffer (zie hieronder).



## 8.3 Instrumentenkoffer

Er is in Nederland een hele gereedschapskoffer aan instrumenten beschikbaar.



Binnen onze gemeente gebruiken we al een deel van deze instrumenten. Belangrijke afwegingen om een instrument wel of niet toe te passen zijn:

- Heeft het instrument impact (voor welk probleem is het een oplossing)?
- Wat vraagt het instrument in termen van middelen (tijd, menskracht, geld) en hoe verhoudt zich dat tot de impact van het instrument?
- Mag het juridisch gezien? Een voorbeeld: opkoopbescherming is een vergaande maatregel die het eigendomsrecht beperkt. Dat zou je alleen willen overwegen op het moment dat het echt niet anders kan. Vanwege het beperkende karakter vraag de opkoopbescherming om een gedegen onderbouwing met duidelijke afbakening van gebieden, types en prijs en bewijslast dat er fors wordt opgekocht.

In het vervolg gaan we de volgende instrumenten (extra) inzetten:

1. **Zelfbewoningsplicht.** Zelfbewoningsplicht houdt in dat, door een bepaling in het koopcontract van een woning, wordt vereist dat de woning gedurende een aantal jaar na de aankoop bewoond dient te worden door de eigenaar van de woning.
2. **Antispeculatiebeding.** Met een antispeculatiebeding wordt vastgelegd dat de koper van een woning gedurende een bepaald aantal jaren niet mag doorverkopen zonder toestemming van de eisende partij. Hiermee

kan voorkomen worden dat een woning op korte termijn verkocht wordt voor een aanzienlijk hogere prijs.

3. **Woonzorgvisie.** Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities uit dit volkshuisvestingsprogramma op wonen en zorg.
4. **Systematiek sociale grondprijs (passend bij regioafspraken).** Dit is de manier waarop we als gemeente de grondprijs bepalen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Deze systematiek biedt corporaties duidelijkheid bij projectontwikkeling.
5. **Huisvestingsverordening aanpassen.** Hierin nemen we de bepaling op dat we ook betaalbare koopwoningen met voorrang toewijzen aan mensen met lokale binding. Eventueel benoemen we ook cruciale beroepen.
6. **Doelgroepenverordening.** Hiermee bepalen we voor welke inkomens- of leeftijdsgroepen nieuwbouwwoningen en betaalbare koop- en middenhuurwoningen bestemd zijn. Ook regelen we voorrang voor mensen met lokale binding bij goedkope koopwoningen.
7. **Innoveren en experimenteren.** Door pilots te draaien voor bijvoorbeeld friendswonen kunnen we potentie in beeld brengen, samen met de organisatorische middelen die hiervoor nodig zijn.
8. **Blijven doen wat we doen en tijdig actualiseren.** We zetten al instrumenten in, zoals de huisvestingsverordening, verhuiskostenstimulering en starterslening. We blijven het effect hiervan monitoren en sturen bij waar nodig.
9. **Samenwerken met regiogemeenten in Zaanstreek-Waterland.** Veel opgaven zijn niet specifiek voor onze gemeente. We hoeven daarom niet telkens het wiel opnieuw uit te vinden. De kennis bij onze collega-gemeenten in de regio benutten we dan ook optimaal.

## 8.4 Grondbeleid

In de Nota Grondbeleid Oostzaan is vastgelegd dat we een faciliterend grondbeleid voeren: we ondersteunen particuliere initiatieven en kopen zelf geen grond aan. Alleen wanneer dat nodig is voor gemeentelijke doelen, kunnen we via samenwerking of een actiever grondbeleid meer regie nemen. Er is dus ruimte voor maatwerk per situatie.



## 8.5 Monitoring en sturing

In het jaarverslag van de gemeente Oostzaan staat ook de voortgang van de doelen op de terreinen wonen en volkshuisvesting. We vullen de monitoring aan met de concrete afspraken uit dit volkshuisvestingsprogramma. In het licht van dit volkshuisvestingsprogramma is een aantal zaken belangrijk:

- **Plancapaciteit.** Dit is het middel waarmee de doelstellingen op het gebied van woningbouw gerealiseerd dienen te worden. Dit maakt het een belangrijk sturingsinstrument. Ook richting de raad.
- **Sturen op realisatie.** We monitoren de nieuwbouwrealisatie. Hierbij maken we een onderscheid in woningtypologieën en prijssegmenten. Zo blijven we toetsen of we voldoen aan de geldende kaders. Ook brengen we de realisatiefactor in kaart. Hiermee maken we inzichtelijk hoeveel plannen we ook daadwerkelijk tot uitvoering weten te brengen. We maken per project inzichtelijk wat beperkende en succesfactoren zijn. Hierdoor blijven we leren en kunnen we effectieve instrumenten ontwikkelen.

### Kritische succesfactoren die aandacht vragen

- Meer woningen betekent ook toenemende mobiliteit, meer parkeervoorzieningen en maatschappelijke (zorg)voorzieningen. Deze thema's zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie en krijgen een plaats in het IHP. Duurzame mobiliteit draagt bij aan klimaatdoelen en efficiënter ruimtegebruik. Afstemming over bereikbaarheid met de regio heeft plaatsgevonden in de strategische mobiliteitsagenda.
- Stijgende bouwkosten door o.a. grondstoffentekorten en personeelsschaarste maken betaalbaar bouwen uitdagend. Kleiner bouwen en innovatieve samenwerkingen zijn nodig.
- Adaptief programmeren: ambities vragen flexibiliteit en bijsturing waar nodig.

## 8.6 Termijn volkshuisvestingsprogramma

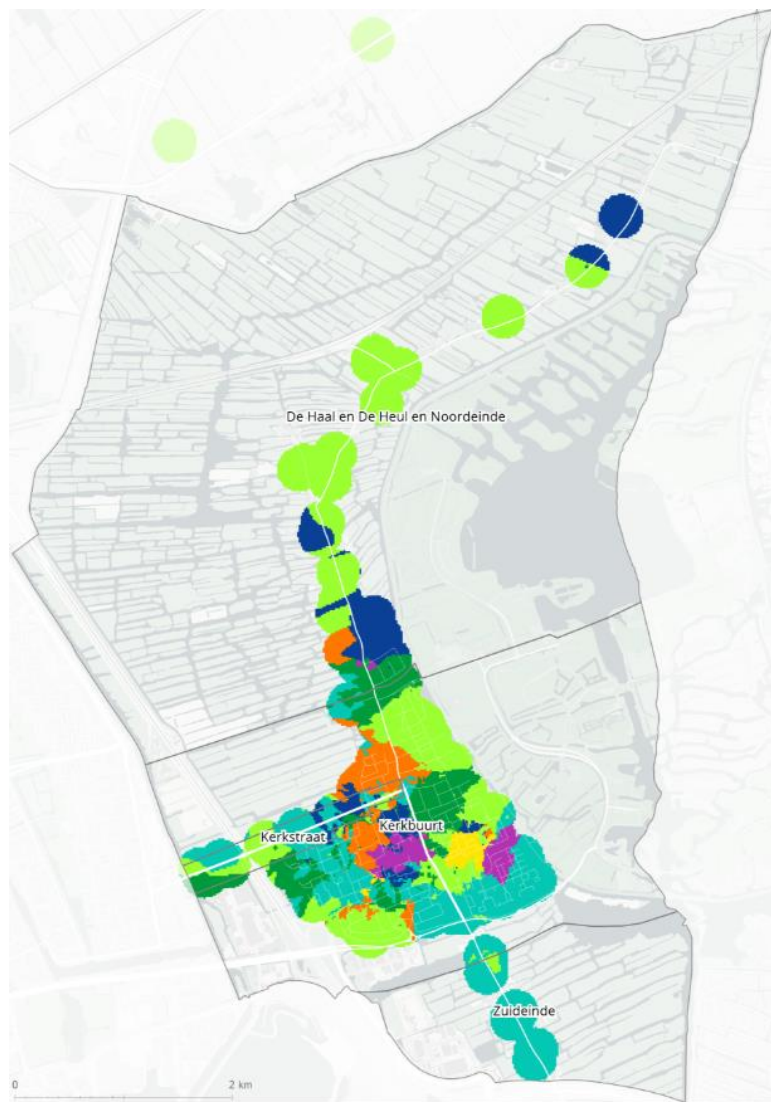
Door vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders de opdracht om het programma uit te voeren. De houdbaarheid van elk programma is beperkt. Daar komt bij dat het lastig is om ver vooruit te kijken. Vandaar ook het belang van jaarlijkse monitoring en bijsturing. In de Wvrv wordt opgenomen dat een volkshuisvestingsprogramma voor 5 jaar wordt vastgesteld. Het ligt voor de hand om in 2029 te starten met het maken van een nieuw/te actualiseren volkshuisvestingsprogramma en deze in 2030 vast te stellen.





**Bijlage**

## Bijlage 1: Leefstijlen



| LEGENDA                                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Leefstijl                                                                             |                   |
|  | Dynamisch rood    |
|  | Eigentijds oranje |
|  | Gezellig geel     |
|  | Vriendelijk lime  |
|  | Rustig groen      |
|  | Weloverwogen aqua |
|  | Stijlvol blauw    |
|  | Ondernemend paars |
| Bron: DiscVision, 2024                                                                |                   |





# Atrivé.

Inzicht is impact.

Maliesingel 38  
3581 BK Utrecht

**T** 030 693 60 00  
**KvK** Utrecht 17106411

**E** [info@atrive.nl](mailto:info@atrive.nl)  
**W** [www.atrive.nl](http://www.atrive.nl)