

VOORSTELLEN

Burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland

Concept, versie 1, 27 juni 2023

Ja, dit vinden
wij **met elkaar**
belangrijk!

Hoe ziet de toekomst van
het wonen in Zaanstreek-
Waterland er uit?



Inhoudsopgave

Lijst met beslispunten

Per werkplaats, een samenvatting, het voorstel en de presentaties

- Werkplaats 1: Doorstroming
- Werkplaats 3: Wonen Met Groen En Water
- Werkplaats 4: Gevarieerde Woningbouw
- Werkplaats 5: Jongeren
- Werkplaats 6: Diversiteit, Bouwen Aan De Toekomst
- Werkplaats 7: Wonen Is Een Recht
- Werkplaats 8: Collectieve Woonvormen
- Werkplaats 9: Samen Bouwen Naar Bewust Meer Groen
- Werkplaats 10: Regelgeving



Zaandam, 27 juni 2023

Over dit document

Dit document bevat alle voorstellen die gemaakt zijn gedurende het Burgerberaad G1000Zaanstreek-Waterland. Dit betreft een concept document. Op 1 juli a.s., tijdens de afronding van het Burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland worden alle voorstellen gepresenteerd en besproken. Vervolgens wordt er gestemd over de ingebrachte beslispunten. Dit gebeurt tijdens de zitting van de Burgerraad op 1 juli 2023 te Zaandam. Alle beslispunten die worden aangenomen vormen samen het Burgerakkoord Wonen Zaanstreek-Waterland. Dit document zal daar als bijlage aan worden toegevoegd.

Hoe dit document te lezen?

In dit document zijn als eerste alle beslispunten opgenomen. Vervolgens volgen alle **gemaakte voorstellen**, op nummering.

Ieder voorstel bevat (voor zover gemaakt door de werkplaats):

- Een **samenvatting**
- **Het voorstel**
- **De presentatie**

Achterin dit document is het werk opgenomen van twee werkplaatsen die voortijdig zijn gestopt en daarom geen presentatie verzorgen of beslispunten inbrengen.

- Werkplaats 1: Doorstroming
- Werkplaats 3: Wonen Met Groen En Water
- Werkplaats 4: Gevarieerde Woningbouw
- Werkplaats 5: Jongeren
- Werkplaats 6: Diversiteit, Bouwen Aan De Toekomst
- Werkplaats 7: Wonen Is Een Recht
- Werkplaats 8: Collectieve Woonvormen
- Werkplaats 9: Samen Bouwen Naar Bewust Meer Groen
- Werkplaats 10: Regelgeving

BESLISPUNTEN G1000 Wonen Zaanstreek-Waterland

1. Doorstroming

1.1. Passend aanbod om te verhuizen

Corporaties en gemeenten verleiden senioren met een passend aanbod om te verhuizen. Doe dit jaarlijks bij minimaal 5% van de 70+ bewoners.

1.2. Creatieve initiatieven worden gestimuleerd

Gemeenten en corporaties pas de regels aan en stimuleer creatieve initiatieven. Stel een vast aanspreekpunt in.

1.3. Inventariseren leegstaand vastgoed

Gemeenten inventariseer leegstaand vastgoed en bestem dit (gedeeltelijk) voor betaalbare seniorenwoningen.

1.4. Op korte termijn grond bestemmen voor nieuwbouw

Provincie en gemeenten bestem op korte termijn grond voor nieuwbouw van passende (senioren)woningen.

3. Wonen met groen en water

3.1. Wonen met water

In Waterrijk Zaanstreek-Waterland moeten woningen door nieuwe waterbeheer worden beschermd tegen problemen door water:

- Voor bescherming van funderingen van woningen en vegetatie moet de grondwaterstand overal omhoog.
- Gemeenten claimen actief gebied voor watervoorraden voor in droge tijden en
- claimen ook gebieden voor het opvangen van extreem grote regen-piek-buien (tot 100 mm).

3.2 Groene woningen

Alle toekomstige woningen en verbouwingen moeten groen (biobased en circulair) en energieneutraal uitgevoerd worden, zodat we groene daken en groene muren krijgen en energiezuinige woningen met minder grijs beton.

3.3 meer en beter groen.

Wonen en leven in een gezond ecosysteem: dat betekent dat alle bestaande parken en plekken met vegetatie beter moeten worden onderhouden (met meer biodiversiteit, zonder bestrijdingsmiddelen) en dat er meer groen moet worden aangeplant zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn voor mensen, flora en fauna en beter ingericht zijn op klimaatadaptatie en hittestress helpen voorkomen.

3.4 plannen en uitvoering groen.

De regio Zaanstreek-Waterland stelt een ambitieuze groennorm op voor nieuwbouw en stadsontwikkeling, in 1 apart Groenplan voor de regio, en keurt (her)bouwplannen alleen goed wanneer aan deze groennorm wordt voldaan. Zaanstreek-Waterland is proactief en wacht niet op wettelijk verplichte normen en vanuit de overheid. Op die manier komt er kwalitatief en kwantitatief meer hoogwaardig groen en worden de ecosystemen hersteld en behouden.

3.5 proces voor groen.

Niet alleen gebouwen, ook de groene omgeving heeft waarde! De gemeente stuurt op het behoud van deze groene waarde:

- Bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen.
- Op scholen worden kinderen van jongs af aan vertrouwd gemaakt met ecologische waarden.
- Bij projecten wordt niet gestuurd op winstgevendheid maar op behoud van de groene omgeving.

4. Gevarieerde woningbouw

4.1. 50% modulair

Minstens 50% van de nieuwbouw moet modulair zijn.

4.2. Maximaal 30 huishoudens aangesloten per nieuwbouwblok

Aaneengesloten nieuwbouwblokken mogen voor maximaal 30 huishoudens woonruimte bevatten.

4.3. Buurten levensfase bestendig maken

Buurten zijn levensfase bestendig, indien gewenst kan men in de vertrouwde omgeving blijven wonen.

4.4. Een bouwblok krijgt gemeenschappelijke voorzieningen

Bouwblokken krijgen minstens een gemeenschappelijke voorzieningen dienst van alle bewoners.

4.5. Leegstaande gebouwen transformeren

Grote langdurig leegstaande gebouwen worden getransformeerd tot woonruimte.

5. Jongeren

5.1. Laat regels tijdelijk los

Behoeft en nood vragen om regels (tijdelijk) los te laten.

5.2. Meer regelruimte, zodat jongeren snel een woning hebben

Meer regelruimte, zodat jongeren snel een woning hebben (fase 1). Maak een aanvalsplan voor het snel huisvesten van jongeren, zodat bestaande voorbeelden mogelijk gemaakt worden met nieuwe spelregels, zoals:

- Jonge starters willen ook kopen, biedt hen ondersteuning, mogelijkheden
- Geef jongeren de kans/ garantie om in een wooncoöperatie een leegstand pand te transformeren (en kavels)
- Maak van een mantelzorgplek een jongerenplek op eigen erf
- Benut de kapitaalcracht van ouderen

5.3. Onderzoek naar subsidiemogelijkheden wordt gestart

Starten onderzoek subsidiemogelijkheden bij de provincie om burgerinitiatieven voor huisvesting van jongeren mogelijk te maken, denk aan gemengd betaalbaar huur/koop in bestaande (kantoor)panden.

5.4. Wonen voor jongeren ten koste van

Wonen voor jongeren mag ten koste gaan van grijs (ouderen) & groen (buiten).

5.5. Programmering in ieder project

Biedt in het huisvestingsbeleid (doelgroepenbeleid) voor jongeren evenveel woningen aan als voor ouderen (programmering in ieder project!).

6. Diversiteit

6.1 Iedereen een prettige woonomgeving

Iedereen heeft recht om zich prettig te voelen in de woonomgeving.

6.2. Investeer in bestaande wijken

Investeer in bestaande wijken die onder druk staan. Ga gettovorming en sociaal isolement tegen en heb aandacht voorsociale minima.

6.3. Proactief mensen benaderen

Proactief mensen benaderen vanuit gemeenten en woningbouwverenigingen naar behoeften van bewoners. Niet op afstand maar hands-on.

6.4. Enthousiasme in bestaande wijken

Zorg voor enthousiasme in bestaande wijken. Terugkeer van buurthuizen, plekken om te ontmoeten. Starters stimuleren in oudere wijken te gaan wonen.'

6.5. Nieuwbouw. Voor diverse bewoners in kleine buurten

Nieuwbouw. Voor diverse bewoners in kleine buurten. Een mix van bevolkingsopbouw en een divers woning aanbod die samen wijken vormen met kleine buurtkernen, waarbinnen op kleine schaal met persoonlijke aanpak de sociale cohesie gewaarborgd wordt.

7. Wonen is een recht

7.1 Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.

7.2 woningruimte voor noodgevallen

De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen.

7.3 Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap.

7.4 Betaalbaar wonen

Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbare wonen (huur en koop).

8. Collectieve woonvormen

8.1. Omarm collectieve woonvormen

De regio Zaanstreek-Waterland omarmt collectieve woonvormen.

8.2 Blokkades wegnemen voor collectieve woonvormen

De gemeentes en woningbouwcorporaties moeten beleid maken om collectief wonen actief te bevorderen en om blokkades weg te nemen.

8.3. Voorwaarden voor wooncollectieven

De gemeenten mogen voorwaarden aan wooncollectieven stellen om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio. De vorm en de samenstelling zijn aan de wooncollectieven zelf.

8.4. Wooncollectieven groen en duurzaam

Wooncollectieven moeten groen en duurzaam zijn.

8.5. 10% collectieve woningen in 2040

De regio Zaanstreek-Waterland kiest voor een woningbestand met 10% collectieve woningen in 2040.

9. Samen bouwen naar bewust meer groen

9.1 Er wordt een app ontwikkeld waarbij burgers financieel voordeel ontvangen wanneer zij klimaatbewust wonen.

We willen dat de gemeente burgers enthousiast maakt om klimaatbewust te wonen. Via de app is het mogelijk om in te loggen op basis van DigiD en op verschillende manier en een steentje bij te dragen aan dit doel.

Wanneer iemand met de gemeentepas of chipafvalscheiding toepast in de daarvoor bestemde bakken, ontvangt diegene via de app korting op de jaarlijkse afvalstoffenheffing. Ook worden burgers beloond wanneer zij grijs vervangen voor groen (bijv. tuintegels). Men kan hier een foto van maken via de app en ontvangt dan korting op groene producten bij lokale ondernemers. Met duurzaam hout verdien je goud. Via de app kan men voor een aantrekkelijke prijs duurzaam hout bestellen. De app levert op meerdere vlakken winst op voor alle partijen. Een positieve bijdrage aan de klimaatdoelen van de gemeente, stimulering van de lokale economie (minder uitstoot bij transport) en meer klimaatbewustzijn bij de burger.

9.2. De gemeente stimuleert burgerinitiatieven op het gebied van klimaatbewust wonen en een groene leefomgeving.

Burgerinitiatieven zoals buurttuinen en extra vergroening in de wijk worden beloond en niet belast. We verwachten van de gemeente een proactieve houding met betrekking tot het ondersteunen en sturen van deze initiatieven. De gemeente kan met haar kennis een belangrijke bijdrage leveren bij de totstandkoming van een klimaatbewuste woonomgeving. Ook is het belangrijk dat burgers in een vroegtijdig stadium worden betrokken en bij alle besluiten op de hoogte worden gesteld. De resultaten zijn altijd inzichtelijk voor alle deelnemers. Dit bevordert de betrokkenheid van de burger en daardoor meer bereidheid om een steentje bij te dragen aan een klimaatbewuste woonomgeving.

9.3. De regels om klimaat neutrale woningen te realiseren zijn voor zowel burgers als grote projectontwikkelaars hetzelfde.

De gemeente stelt voor zowel grote projectontwikkelaars als burgers een eenduidig beleid op met betrekking tot het realiseren van klimaat neutrale woningen. De gemeente maakt geen onderscheid tussen grote en kleine initiatieven, iedereen verdient dezelfde eerlijke behandeling om zijn woning te verduurzamen. Standaardisering van procedures is noodzakelijk. Het voordeel hiervan is dat er meer ruimte komt voor kleine initiatieven die betaalbaar zijn en een gunstige werking hebben voor de gemeente omdat de inkomsten binnen de regio blijven. Dit heeft tevens als bijkomend voordeel dat het vertrouwen in de gemeente beter wordt en burgers zich meer gaan inzetten voor klimaatneutraal wonen. Een betere begeleiding bij het aanvragen van vergunningen is noodzakelijk zodat afwijzing hiervan niet nodig is. Hierdoor wordt de doorlooptijd verkleind wat uiteindelijk ook tijdswinst oplevert bij de gemeente

9.4. Bestaande panden en fabrieken worden omgebouwd naar duurzame woningen.

De gemeente stelt geen extra bouwgrond beschikbaar maar gaat actief inzetten op het aanpassen van het bestemmingsplan van bestaande monumentale panden en fabrieken. Het voordeel hiervan is dat er geen landelijk gebied verloren gaat en de karakteristiek van de originele bouw blijft behouden. Ook moet er slim om gegaan worden met de bestaande woningen van woningbouwverenigingen. De gemeente verstrekt subsidie om woningbouwverenigingen te stimuleren voor herinrichting. Denk hierbij aan het ombouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Doorextra huurinkomsten kunnen er daarnaast meer woonlagen in de hoogte worden toegepast. Om voor de subsidie in aanmerking te komen neemt groen een vooraanstaande positie in bij het ontwerp. Denk hierbij aan balkontuinen, verticale begroeiing en groene daken. Het dak vangt regenwater op bij hevige buien en draagt bij aan verkoeling als het heet is. Bestaande bouwstructuren en bouwmaterialen worden hergebruikt, dit beperkt verspilling

10. Regelgeving

10.1 Vooraf een “keukentafelgesprek”

Vooraf een “keukentafelgesprek” voor advies met een aanvraag vergunning wonen gerelateerde zaken. De bewoner/aanvrager wordt betrokken in het proces. Het ambtelijk apparaat wordt in het verdere traject minder belast. Uiteraard is dit bedoeld voor de burger en niet voor bedrijven bedoeld.

10.2 Persoonlijk gesprek bij een negatief besluit

Wanneer men een negatief besluit ontvangt inzake een bouw gerelateerd onderwerp heeft de aanvrager recht op een persoonlijk gesprek. In dit persoonlijke gesprek krijgt de aanvrager te horen op welke gronden/motieven het negatieve besluit is genomen.

10.3 Schriftelijke terugkoppeling na contact

Communicatie met de overheid gaat op verschillende manieren; brief, chat, email, persoonlijk en telefoon. Het is niet in alle gevallen duidelijk met wie is gesproken en afspraken of toezeggingen kunnen mondeling zijn. In gevallen van persoonlijk- of chatcontact geeft de gemeente altijd een schriftelijke terugkoppeling met een brief of email wanneer er belangwekkende zaken zijn besproken. Op deze wijze weet de burger wanneer en met wie wat is gesproken.

10.4 Schuur mag woonbestemming krijgen

Schuur mag woonbestemming hebben. Een onderdeel van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning>: "Beëindiging mantelzorg" laten vervallen.

10.5 Wonen in vakantiehuisjes toestaan

Wonen in vakantiehuisjes toestaan.

Werkplaats 1: Doorstroming

Werkplaats 1. Doorstroming

19 juni 2023

De huizenmarkt zit op slot !

Om het slot open te krijgen is doorstroming een belangrijke sleutel. Wij zien als start voor die stroom de senioren als eerste groep die zou moeten bewegen. Daarmee ontstaat ruimte voor gezinnen en starters.

Situatie nu en knelpunten

- Langste wachttijden in onze regio Zaanstreek-Waterland.
- Verzorgingstehuizen zijn opgeheven, mensen blijven langer in hun huis wonen.
- Uit regiogegevens blijkt dat de vraag 2x hoger is dan het aanbod; ook bij doorstromers.
- Uit regiogegevens blijkt ook dat 60% van de huishoudens klein is (1-2 personen).
- Aanbod senioren is te weinig, onaantrekkelijk, niet passend: te duur, te klein, te groot enz.
- Eigen initiatieven lopen vast op regelgeving en procedures. Meedenken ontbreekt vaak.

Oplossingen

1. *Maatwerkbenadering:*
 - Intensieve actie in samenwerking met corporaties en gemeente
 - Woonmakelaar
 - Financiële prikkels
 - Regels aanpassen, flexibel toepassen
2. *Creatieve en Flexibele aanpak:*
 - Woningen splitsen en woningen delen
 - Particulier initiatief honoreren, zoals bijvoorbeeld knarrehof, kangeroewoning, tinyhouses
 - Regelgeving aanpassen en flexibel toepassen
 - Een vast en motiverend aanspreekpunt bij gemeenten
3. *Leegstaand vastgoed ombouwen naar seniorenwoningen:*
 - Leegstaande scholen, kantoren enz inventariseren en herbestemmen voor woningbouw
 - In buitengebied leegstaande schuren herbestemmen voor betaalbare seniorenwoningen
 - De woonomgeving en ouderen betrekken in een vroeg stadium van planvorming
4. *Meer passende wooneenheden nieuw bouwen voor ouderen:*
 - Provincie en gemeenten herbestemmen van grond voor betaalbare seniorenwoningen
 - Provincie en gemeenten maken beleid voor de korte en lange termijn
 - Uitbreiding rijkssubsidie voor passend en betaalbaar wonen senioren
 - Rol van de banken bij financiering

Beslispunten

Om Doorstroming te realiseren, vragen wij:

1. *Corporaties en gemeenten verleid senioren met een passend aanbod om te verhuizen. Doe dit jaarlijks bij minimaal 5% van de 70 + bewoners.*
2. *Gemeenten en corporaties pas de regels aan en stimuleer creatieve initiatieven. Stel een vast aanspreekpunt in.*
3. *Gemeenten inventariseer leegstaand vastgoed en bestem dit (gedeeltelijk) voor betaalbare seniorenwoningen.*
4. *Provincie en gemeenten bestem op korte termijn grond voor nieuwbouw van passende (senioren)woningen.*

DOORSTROMING NU!

***Creativiteit Flexibiliteit en Snelheid zijn sleutelwoorden in dit proces
Alle mogelijkheden moeten benut worden. Laat duizend bloemen bloeien !***

De huizenmarkt zit op slot !

Om het slot open te krijgen is doorstroming een belangrijke sleutel.

Wij zien als start voor die stroom de senioren als eerste groep die zou moeten bewegen.

Daarmee ontstaat ruimte voor gezinnen en starters.

Situatie nu en de knelpunten

- In onze regio zijn de wachttijden het langste van heel Nederland.
- Zo'n 10 jaar geleden zijn de verzorgingstehuizen opgeheven. Ouderen blijven langer thuis wonen. Zij krijgen nu zorg aan huis.
- Uit regiogegevens blijkt dat de vraag 2x zo hoog is als het aanbod, met name in het laag- en middensegment. Doorstromers vormen een belangrijk deel van de vraag.
- Ook blijkt uit deze gegevens dat 60% uit 1-2 persoons huishoudens bestaat.
- Het aanbod voor senioren is te weinig, onaantrekkelijk en vaak niet passend: te groot, te klein, te duur enz.
- Eigen initiatieven lopen vaak vast op de regelgeving en procedures.
- Meedenken ontbreekt vaak bij ambtenaar, er is weinig flexibiliteit.

Oplossingen

1. Maatwerkbenadering:

- Ga in gesprek met senioren over hun ideeën en behoeften. Initieer een grote actie. Doe dit in intensieve samenwerking tussen corporaties en gemeente, zorg- en seniorenorganisaties.
- We kennen de woonmakelaar bij een aantal corporaties. Zij moeten betrokken worden in deze actie.
- Financiële prikkels zijn er. Deze zouden in een aantal gevallen ruimer moeten.
- De bestaande regels zouden flexibel toegepast moeten worden. Evaluatie moet leiden tot aanpassen van de regels.

2.. Creatieve en Flexibele aanpak:

- Woningsplitsing is een mogelijkheid om direct mee aan de slag te gaan. Ontwikkel ondersteunende maatregelen voor bouw en subsidievorm. Maak hier een actiepoint van.

- Woningdelen, ook een mogelijkheid om snel toe te passen. Daarvoor is aanpassing van de regels nodig. Ook hier vinden we samenwerking tussen corporaties en gemeenten en andere organisaties belangrijk. Maak hier een actiepoint van.
- Sta open voor particulier initiatief, zoals bijvoorbeeld knarrehof, kangerowoning, tinyhouses enz. Doe dit onder passende voorwaarden. Er mag geen winstbejag zijn.
- Stel bij de gemeenten een vast en motiverend aanspreekpunt in. Ontwikkel deskundigheid en flexibele regelgeving.

3. Leegstaand vastgoed ombouwen naar seniorenwoningen:

- Gebruik onbenutte gebouwen zoals scholen, kantoren enz voor woningbouw. Maak een overzicht en geef ze een woonbestemming. Afhankelijk van de plek kunnen ze (voor een deel) tot passende senioren woningen omgebouwd worden. - -In het buitengebied kunnen leegstaande schuren omgebouwd worden tot betaalbare seniorenwoningen. Betrek in een vroeg stadium de omgeving bij de planvorming en bestem het wonen voor eigen inwoners.

4. Meer passende wooneenheden nieuw bouwen voor ouderen:

- In een aantal van onze regiogemeenten is nauwelijks nog grond beschikbaar. Wij vragen de provincie en gemeenten om herbestemming van grond voor passende betaalbare (senioren)woningen. Corporaties moeten hier hun werk kunnen doen: bouwen zonder winstbejag.
- Bij passend hoort aantrekkelijk en betaalbaar. Bouw met rijkssubsidie vooral voor doorstromers uit het lage- en middensegment. (Doe dit ook voor starters). -provincie en gemeenten maak beleid voor de korte en lange termijn.
- Wij vinden dat de banken een verantwoordelijke rol moeten nemen bij de woningbouw.

Beslispunten

Om Doorstroming te realiseren, vragen wij:

1. Corporaties en Gemeenten verleid senioren met een passend aanbod om te verhuizen. Doe dit jaarlijks bij minimaal 5% van de 70 + bewoners.

2. Gemeenten en Corporaties pas de regels aan en stimuleer creatieve initiatieven. Stel een vast aanspreekpunt in.

3. Gemeenten inventariseer leegstaand vastgoed en bestem dit (gedeeltelijk) voor betaalbare seniorenwoningen.

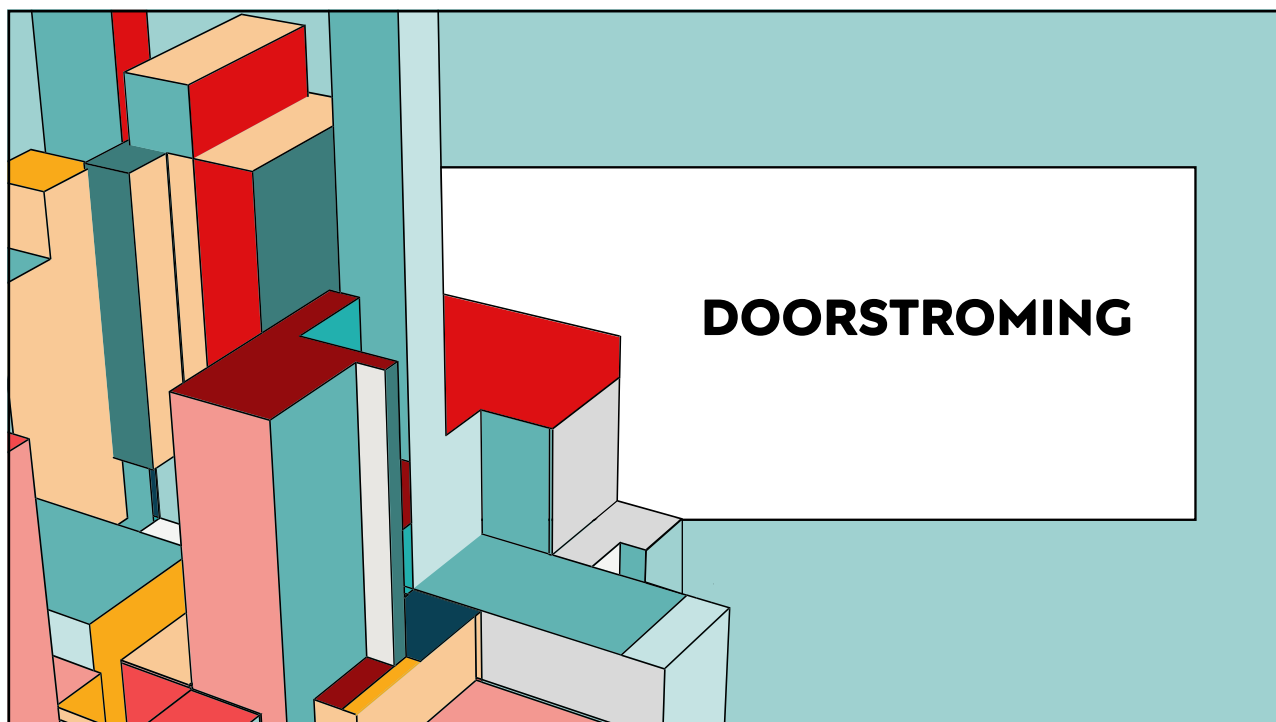
4. Provincie en gemeenten herbestem op korte termijn grond voor nieuwbouw van passende (senioren)woningen

Doorstroming nu!

Creativiteit, Flexibiliteit en Snelheid zijn sleutelwoorden in dit proces.

Alle mogelijkheden moeten benut worden.

Laat duizend bloemen bloeien!



1

DE HUIDIGE SITUATIE

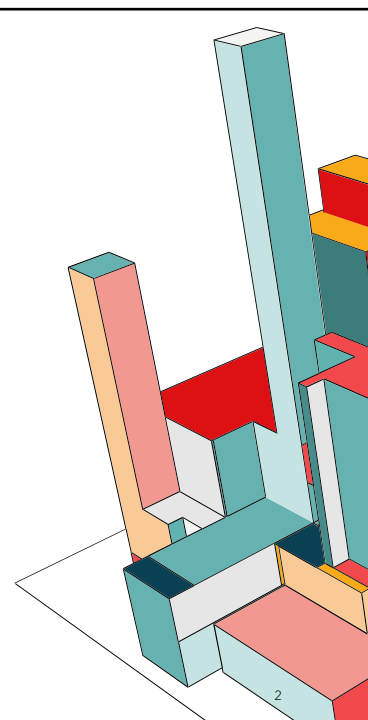
De huizenmarkt zit op slot.
Om het slot open te krijgen is doorstroming een belangrijke sleutel. Wij zien als start voor die stroom de senioren als eerste groep die moet gaan bewegen.
Daarmee ontstaat ruimte voor gezinnen en starters.

Situatie nu en knelpunten

- Onze regio heeft de langste wachttijden van Nederland.
- Bejaardenhuizen zijn opgeheven, ouderen wonen langer thuis.
- Uit regiogegevens blijkt dat de vraag dubbel zo groot is als het aanbod in het laag en middensegment.
- 60% in de regio bestaat uit 1-2 persoonshuishoudens.
- Aanbod voor ouderen is te weinig, onaantrekkelijk, niet passend, te klein, te duur en enz.
- Particulier initiatief loopt vast op regelgeving en procedures.
- Meedenken en flexibiliteit beperkt.

15-06-2023

Doorstroming.



2

OPLOSSINGEN



1. Maatwerkbenadering.

- Intensieve samenwerking corporaties en gemeenten.
- Financiële prikkels.
- Flexibel toepassen van regels.



2. Creatieve en flexibele aanpak.

- Woningen splitsen en/of woningen delen.
- Particulier initiatief honoreren zoals kangerowoning, knarrehof, tiny-houses enz.
- Regelgeving aanpassen en flexibel toepassen.
- Een vast en motiverend aanspreekpunt bij gemeente.

15-06-2023

Doorstroming

3

3

OPLOSSINGEN



3. Leegstaande vastgoed ombouwen naar seniorenwoningen.

- Leegstaande scholen, kantoren enz., inventariseren en herbestemmen.
- In buitengebied leegstaande schuren herbestemmen voor betaalbare seniorenwoningen.
- De woonomgeving en ouderen betrekken in een vroeg stadium van planvorming.



4. Meer passende wooneenheden bouwen voor ouderen.

- Provincie en gemeenten herbestemmen van grond voor betaalbare seniorenwoningen. mogelijkheden.
- Provincie en gemeenten maken beleid voor de korte en lange termijn.
- Uitbreiding rijkssubsidie voor passend en betaalbaar wonen senioren.
- Rol van de banken bij hypotheek.

15-06-2023

Doorstroming

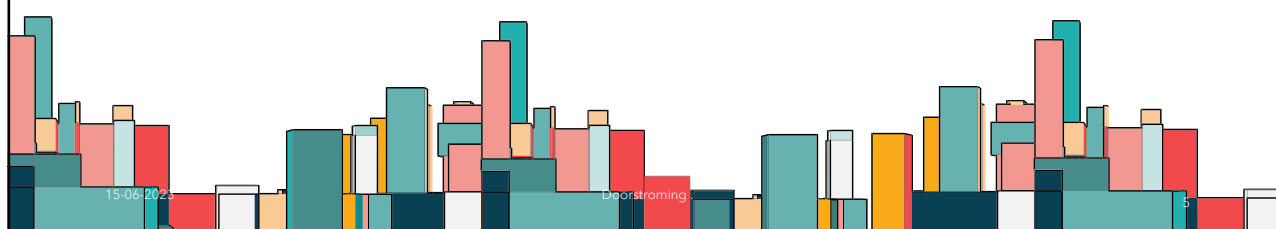
4

4

BESLISPUNTEN

Om doorstroming te realiseren, vragen wij:

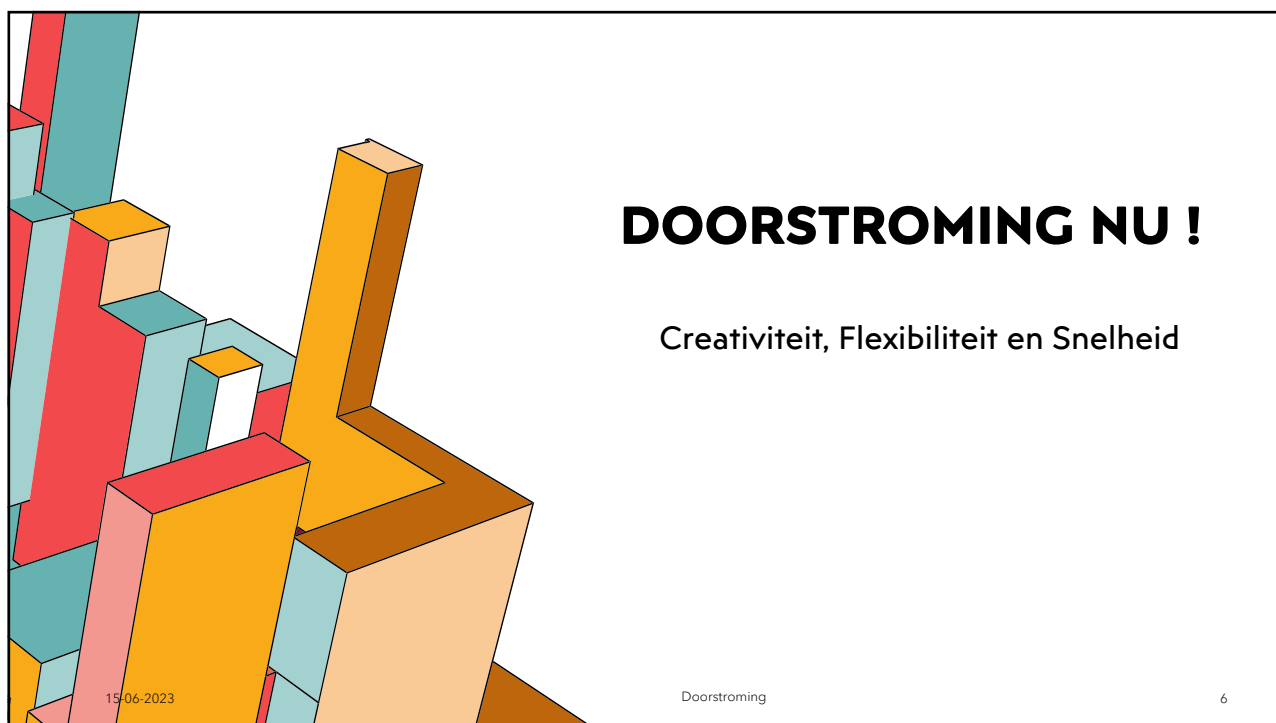
1. Corporaties en gemeenten verleiden senioren met een passend aanbod om te verhuizen. Doe dit jaarlijks bij minimaal 5% van de 70 + bewoners.
2. Gemeenten en corporaties pas de regels aan en stimuleer creatieve initiatieven. En stel een vast aanspreekpunt in.
3. Gemeenten inventariseer leegstand vastgoed en bestem dit (gedeeltelijk) voor betaalbare seniorenwoningen.
4. Provincie en gemeenten herbestem op korte termijn grond voor nieuwbouw van passende (senioren)woningen.



5

DOORSTROMING NU !

Creativiteit, Flexibiliteit en Snelheid



6



7

Werkplaats 3: Wonen met groen en water

Voorstel

Wonen met groen en water

werkplaats 3

Om de leefbaarheid te vergroten in een gezonde omgeving, om veilig te kunnen blijven leven en om te leven in een omgeving die uitnodigt om te bewegen, wil het burgerberaad voor het wonen in de regio Zaanstreek-Waterland
WONEN MET GROEN EN WATER

Dit is uitgewerkt in vijf punten die we willen bereiken:

- **Wonen met water:** woningen die ook in de toekomst goed kunnen blijven in de waterrijke omgeving
- **Groene woningen:** woningen met een kleine footprint
- **Meer en beter groen:** meer vegetatie die past bij Zaanstreek-Waterland en meer biodiversiteit
- **Plannen en de uitvoering groen:** bij alle bouwprojecten ook plannen voor de vegetatie en de omgeving, niet alleen plannen voor het ontwerp en onderhoud voor de woningen
- **Proces voor groen:** niet alleen geld-gestuurd, maar ook met 'de waarde van groen in de omgeving gestuurd' woningen bouwen en onderhouden, aangepast aan de bestaande natuurlijke en waterrijke omgeving én dit samen met betrokkenen en bewoners uitvoeren

Deze vijf groene standpunten leiden tot de volgende 5 beslispunten voor het burgerberaad:

1 	Wonen met water	In waterrijk Zaanstreek-Waterland moeten woningen door nieuw waterbeheer worden beschermd tegen problemen door water: <ul style="list-style-type: none"> - voor bescherming van funderingen van woningen en vegetatie moet de grondwaterstand overal omhoog - gemeenten claimen actief gebieden voor watervoorraden voor in droge tijden en - claimen ook gebieden voor het opvangen van extreem grote regen-piek-buien (tot 100 mm) 	"Wij willen leven met water"
2 	Groene woningen	Alle toekomstige woningen en verbouwingen moeten groen (biobased en circulair) en energieneutraal uitgevoerd worden, zodat we groene daken en groene muren krijgen en energiezuinige woningen met minder grijs beton	"Van 50 tinten grijs naar 50 tinten groen"
3 	Meer en beter groen	Wonen en leven in een gezond ecosysteem: dat betekent dat alle bestaande parken en plekken met vegetatie beter moeten worden onderhouden (met meer biodiversiteit, zonder bestrijdingsmiddelen) en dat er meer groen moet worden aangeplant zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn voor mensen, flora en fauna en beter ingericht zijn op klimaatadaptatie en hittestress helpen voorkomen	"Groen moet je doen"
4 	Plannen en uitvoering groen	De regio Zaanstreek-Waterland stelt een ambitieuze groennorm op voor nieuwbouw en stadsontwikkeling, in 1 apart Groenplan voor de regio, en keurt (her)bouwplannen alleen goed wanneer aan deze groennorm wordt voldaan. Zaanstreek-Waterland is proactief en wacht niet op wettelijk verplichte normen vanuit de overheid. Op die manier komt er kwalitatief en kwantitatief meer hoogwaardig groen en worden de ecosystemen hersteld en behouden.	"Weet je wat wij willen? Groene plannen"
5 	Proces voor groen	Niet alleen gebouwen, ook de groene omgeving heeft waarde! De gemeente stuurt op het behoud van deze groene waarde: <ul style="list-style-type: none"> - bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen - op scholen worden kinderen van jongsafaan vertrouwd gemaakt met deze ecologische waarden - bij projecten wordt niet gestuurd op winstgevendheid maar op behoud van de groene omgeving 	"Wij doen het samen"

Notitie

Wonen met groen en water

Burgerberaad Werkplaats 3

Zaanstreek Waterland 1 juli 2023

Om de leefbaarheid te vergroten in een gezonde omgeving, om gezond te kunnen leven en om te leven in een omgeving die uitnodigt om te bewegen, wil het burgerberaad voor het wonen in Zaanstreek-Waterland **WONEN MET GROEN EN WATER**

In deze notitie worden vijf punten die we willen bereiken puntsgewijs nader toegelicht. Voor het voorstel **WONEN MET GROEN EN WATER** zijn naast deze notitie ook een presentatie en een filmpje gemaakt.




De vijf doelen voor het wonen in Zaanstreek Waterland zijn:

1. **Wonen met water:**
woningen die ook in de toekomst goed kunnen blijven in de waterrijke omgeving
2. **Groene woningen:**
woningen met een kleine footprint
3. **Meer en beter groen:**
meer vegetatie die past bij Zaanstreek Waterland en meer biodiversiteit
4. **Plannen en de uitvoering groen:**
bij alle bouwprojecten ook plannen voor de vegetatie en de omgeving, niet alleen plannen voor het ontwerp en onderhoud voor de woningen
5. **Proces voor groen:**
niet alleen geldgestuurd, maar ook met 'de waarde van groen in de omgeving gestuurd' woningen bouwen en onderhouden, aangepast aan de bestaande natuurlijke en waterrijke omgeving én dit samen met betrokkenen en bewoners uitvoeren

De inwonersraadpleging die is gehouden in juni 2023 tijdens het burgerberaad, ondersteunt onze roep voor beter omgaan met groen en water in relatie tot wonen en woningen: Het onderwerp "zo veel mogelijk ruimte voor groen" scoort met 8,2 punten bovengemiddeld belangrijk! Tevens zijn gescoord "zo min mogelijk overlast bij hittegolven en extreme regenval".

1. Wonen met water:

woningen die ook in de toekomst goed kunnen blijven in de waterrijke omgeving

Burgerbesluit	
In waterrijk Zaanstreek-Waterland moeten woningen door nieuw waterbeheer worden beschermd tegen problemen door water:	
<ul style="list-style-type: none">• voor bescherming van funderingen alle van woningen en vegetatie moet de grondwaterstand overal omhoog en• gemeenten claimen actief gebieden voor watervoorraden voor in droge tijden en• Gemeenten claimen ook gebieden voor het opvangen van extreem grote regen-piek-buien (tot 100mm)	
	
 WONEN MET WATER	<p>WONEN MET AANPASSEN AAN KLIMAATVERANDERING = NATUURRIJK EN WATERRIJK WONEN</p> <p>In waterrijk Zaanstreek Waterland moeten door actief beter waterbeheer woningen worden beschermd tegen grote problemen door WATER : bodemdaling, piek -regenbuien en droogte :</p> <ul style="list-style-type: none">- de grondwaterstand moet overal omhoog, voor funderingen- water -opvanggebieden claimen, tegen natte voeten én- watervoorraadgebieden inrichten voor tijden van droogte
	 <p>2050 verwachting</p> <p>"Wij willen leven met water!"</p>

Voor ALLE woningen in Zaanstreek-Waterland spelen belangrijke punten een rol

- Voor de woningen is het van belang dat er geen verdere bodemdaling plaatsvindt.
- Alle woningen moeten kunnen worden behouden en
- de leefbaarheid van alle bewoners in hun woningen in dit gebied nu en in de toekomst moet worden versterkt.

Zaanstreek/Waterland bestaat grotendeels uit veengebied en polders. Generaties lang zijn we bezig geweest om veengebieden droog te leggen ten behoeve van landbouwgebruik en bebouwing. Het grondwaterpeil in veel gebieden wordt nog altijd kunstmatig laag gehouden opdat landbouwmachines en vee niet in de modder wegzakken.

Dit zorgt voor bodemdaling (regelmatig zelfs 1cm/jaar), paalrot, verzakking van huizen en andere problemen aan funderingen. Die bodemdaling komt bovenop de te verwachten zeespiegelstijging en heeft dus direct gevolgen voor onze veiligheid.

Bovendien bevat veen grote hoeveelheden koolstof die bij verdroging als CO2 vrijkomt en daarmee bijdraagt aan klimaatverandering.

We moeten daarbij voor alle woningen aanpassen aan klimaatveranderingen. We verwachten meer hevige regenval; perioden van droogte; meer kans op wateroverlast en op overstromingen en sneller stijgende zeespiegelstanden zijn aannemelijk met meer kweldruk als gevolg.

We willen daarom dat er beter watermanagement zal plaatsvinden en dat dit radicaal aanpast voor huidige en toekomstige situaties.

Om beter bestand te zijn tegen weersextremen en te zorgen dat we überhaupt veilig kunnen blijven wonen in de regio, moet de regio Zaanstreek-Waterland daarom, vanuit het "belang" van veiligheid en wonen, actief het grondwaterpeil verhogen (en zeker niet meer verlagen).

Tevens moeten wijzen de gemeenten (in bestemmingsplannen) in samenwerking en met Provincie veel extra twee-soorten gebieden aan:

- aparte gebieden waar hevige piekbuien (100 mm/dag) kunnen worden opgevangen en
- aparte gebieden waar water wordt opgeslagen voor droge perioden.

Het is aan de deskundigen aan te geven waar deze gebieden het beste voor water kunnen worden aangewezen. Het toekennen van de gebieden is aan de belangenvertegenwoordigers van ALLE woningen, gebouwen en voorzieningen.

Mogelijk zijn de aan te wijzen gebieden daar waar intact veen wordt beschermd en aangetast veen wordt hersteld. Maar het veen beschermen is ook nodig, naast de beschreven verschillende twee-soorten extra aangewezen gebieden. Bijvoorbeeld met een ring van natte landbouw om de natuurlijke veengebieden.

Dit is urgent, is belangrijk en vraagt lef om per direct mee te beginnen, nog voordat er eventuele plekken worden aangewezen voor nieuwe woningen.

2. Groene woningen: woningen met een kleine footprint

Burgerbesluit
Alle toekomstige woningen en verbouwingen moeten groen (biobased en circulair) en energieneutraal uitgevoerd worden, zodat we groene daken en groene muren krijgen en energiezuinige woningen met minder grijs beton

 <p>WONINGEN GROEN</p>	<p>WONEN IN GROENE WONINGEN MET KLEINE FOOTPRINT</p> <p>Alle toekomstige woningen en woningaanpassingen moeten groen uitgevoerd worden</p> <ul style="list-style-type: none">- biobased materialen- circulair en- energieneutraal, <p>zodat we groene daken en groene muren krijgen en energiezuinige woningen met minder grijs beton</p> <p>Ook om de woningen groene infrastructuur: groentegels, waterdoorlatende bestrating, geen asfalt, regentonnen, oplaadpalen, gezamenlijke zonnepanelen, ...</p>	 <p>"Van 50 tinten grijs naar 50 tinten groen !"</p>
---	---	---

Het is van belang dat alle woningen biobased, circulair en energieneutraal worden gebouwd. Bestaande sociale huurwoningen kunnen ook energieneutraal worden gemaakt. Er zijn voor alle wijken transitieplannen op te stellen en alternatieven te wegen. Van belang is: minder grijs e meer groen.

3. Meer en beter groen:

meer vegetatie die past bij Zaanstreek-Waterland en meer biodiversiteit

Burgerbesluit	
Wonen en leven in een gezond ecosysteem: dat betekent dat alle bestaande parken en plekken met vegetatie beter moeten worden onderhouden (met meer biodiversiteit, zonder bestrijdingsmiddelen) en dat er meer groen moet worden aangeplant zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn voor mensen, flora en fauna en beter ingericht zijn op klimaatadaptatie en hittestress helpen voorkomen.	
 MEER EN BETER GROEN	<p>MEER GROEN TOEVOEGEN EN BESTAANDE NATUUR VERSTERKEN</p> <p>Wonen en leven in een gezond ecosysteem betekent:</p> <ul style="list-style-type: none">• alle bestaande parken en plekken met vegetatie moeten beter worden onderhouden<ul style="list-style-type: none">- met meer biodiversiteit,- zonder bestrijdingsmiddelen- met inheemse plantensoorten• er moet meer groen worden aangeplant <p>zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn door en voor mensen en voor flora en fauna.</p> <p>18</p>
	 <p>"Groen moet je doen!"</p>

Gezonde, diverse ecosystemen zijn van levensbelang. Voor behoud van soorten, voor welzijn en gezondheid, voor zuurstof en voedsel, voor opvang en opslag van water, voor het tegengaan van hittestress, verdroging en klimaatverandering. Dat geldt niet alleen op mondiale schaal, maar ook op gemeentelijke en regionale schaal.

Als er geen maatregelen genomen worden om ecosystemen divers en gezond te houden en te herstellen, zijn de vooruitzichten voor biodiversiteit, klimaat, leefbaarheid en gezondheid somber.

Het goede nieuws is: we kunnen het tij keren. Daarin heeft iedereen een verantwoordelijkheid: individuen, bedrijven en overheden. In ons voorstel pleiten we voor een maximale inzet van gemeenten en partners van G1000Wonen om de ecosystemen in de regio Zaanstreek-Waterland gezond en divers te maken, verdroging tegen te gaan en natuur een 'prominente plek' te geven. Onze adviezen zijn niet nieuw. Dat blijkt ook uit de diverse artikelen en documenten waarvan wij gebruik hebben gemaakt.

Ons belangrijkste advies is: toon daadkracht! Of, zoals we zeggen: 'Groen moet je doen!'.

Wonen en leven in een gezond ecosysteem betekent:

- alle bestaande parken en plekken met vegetatie moeten beter worden onderhouden
 - met meer biodiversiteit,
 - zonder bestrijdingsmiddelen
 - met inheemse plantensoorten en rekening houdend met gehele successie van de verschillende vegetatiesoorten
- er moet meer groen worden aangeplant

zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn door en voor mensen, flora en fauna ,
beter ingericht zijn op klimaatadaptatie én hittestress helpen voorkomen

Tijdens de overleggen van het burgerberaad bleek dat er veel inwoners willen bijdragen aan groen in de wijk.

Overall

.. kan meer en beter groen:

Schoolpleinen, industrieterreinen, sloten, bermen, parken, moestuinen, gemeentelijke plantsoenen, sloten, parken, achtertuinen, gezamenlijke pleinen, parkeerplaatsen, daken, muren, sportvelden

.. en kan minder grijs:

groentegels, geen beton, minder verharde trottoirs, enzovoorts

Een praktijkvoorbeeld die duidelijk het effect van maaibeheer laat zien.

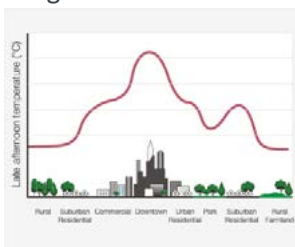
We geven daarom de voorkeur aan minder maaien en meer bloeiend gras



Een ander praktijkvoorbeeld: inspanning hoeft niet altijd groot en duur te zijn voor al een merkbaar effect.



Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Blootstelling aan hoge temperaturen zorgt voor **gezondheidsrisico's**. Langdurig aanhoudende hitte kan leiden tot klachten als vermoeidheid, concentratieproblemen en hoofdpijn. Er bestaat ook risico op uitdroging en overhitting. In het ergste geval kunnen mensen hieraan overlijden. In Nederland stijgt tijdens hittegolven de sterfte met 12%. Uit ervaring weet iedereen dat het in de **stad vaak warmer** is dan in het omringende landelijk gebied. Dit wordt het **stadseffect** of stedelijk hitte-eiland effect genoemd genoemd (*zie figuur*). Dit effect is 's nachts het sterkst aanwezig: de warmte blijft tussen gebouwen hangen.



Om meer duidelijkheid te krijgen, waar zich de kwetsbare functies bevinden, zijn zogenoemde “risicokaarten” nodig. Op deze kaart zijn de gebouwen aangegeven waarin voornamelijk de niet-zelfredzame mensen wonen, bijvoorbeeld zorginstellingen, scholen en kinderdagverblijven. Bij deze kwetsbare groep bewoners zorgen hoge temperaturen voor gezondheidsproblemen, slaapproblemen en verminderde arbeidsproductiviteit. Kinderen kunnen last krijgen van vermoeidheid, concentratieproblemen, benauwdheid, hoofdpijn, oververhitting en uitdroging, In 2050 worden gemiddeld 7 tot 15 tropische dagen (dagen waarop de maximum temperatuur hoger is dan 30°C) voorspeld in vergelijking tot 4 tropische dagen in het huidige klimaat. Door toenemende verharding is de temperatuur in het stedelijk gebied hoger in vergelijking tot het landelijk gebied.

De soort vegetatie en de manier waarop het wordt onderhouden hebben sterk invloed op de temperatuur.



Verskil in temperatuur afhankelijk van soort grondgebruik

Zo geven wij ook de voorkeur bij sportvelden aan echt gras tov kunstgras dat ook veel heter kan worden.

4. Plannen en de uitvoering groen:

Bij alle bouwprojecten ook plannen voor de vegetatie en de omgeving, niet alleen plannen voor het ontwerp en onderhoud voor de woningen

Burgerbesluit

De regio Zaanstreek/Waterland stelt een ambitieuze groennorm op voor nieuwbouw en stadsontwikkeling, in 1 apart Groenplan voor de regio, en keurt (her)bouwplannen alleen goed wanneer aan deze groennorm wordt voldaan. Zaanstreek/Waterland is proactief en wacht niet op wettelijk verplichte normen vanuit de overheid. Op die manier komt er kwalitatief en kwantitatief meer hoogwaardig groen en worden de ecosystemen hersteld en behouden.



NATUUR BASIS IN HET ONTWERP

De regio Zaanstreek/Waterland stelt een ambitieuze groennorm op voor nieuwbouw en stadsontwikkeling.

- in 1 apart "Groenplan voor de regio", en
- keurt (her)bouwplannen alleen goed wanneer aan deze groennorm wordt voldaan.

PLANNEN & UITVOERING GROEN

Zaanstreek/Waterland is proactief en wacht niet op wettelijk verplichte normen vanuit de overheid.

Op die manier komt er kwalitatief en kwantitatief meer hoogwaardig groen en worden de ecosystemen hersteld en beter onderhouden.

Weet je wat wij willen? Groene plannen !

Nederland wordt steeds verder volgebouwd. Het gemiddelde woonoppervlak stijgt terwijl het oppervlak dat beschikbaar is voor groen navenant daalt. Van een woon/perceel-ratio van 53% in de jaren '50 is de huidige ratio in Noord-Holland 91%. Dat heeft gevolgen voor klimaat, waterafvoer en opslag, biodiversiteit, welzijn en gezondheid.

Voor nieuwbouw en stedelijke ontwikkeling

- stellen de gemeenten uit de regio Zaanstreek/Waterland daarom 1 groenplan op met een zeer goede Groennorm en
- keuren gemeenten bouwplannen pas goed wanneer aan deze Groennorm wordt voldaan. Zij zijn daarbij proactief en wachten niet op wettelijk verplichte normen vanuit de rijksoverheid.

Andere gemeenten gingen hen hierin al voor. Het kan!

5. Proces voor groen:

niet alleen geldgestuurd, maar ook met 'de waarde van groen in de omgeving gestuurd' woningen bouwen en onderhouden, aangepast aan de bestaande natuurlijke en waterrijke omgeving én dit samen met betrokkenen en bewoners uitvoeren

Burgerbesluit

Niet alleen gebouwen, ook de groene omgeving heeft waarde!
De gemeente stuurt op het behoud van deze groene waarde:
bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen;
op scholen worden kinderen van jongsafaan vertrouwd gemaakt met deze ecologische waarden en bij projecten wordt niet gestuurd op winstgevendheid maar op behoud van de groene omgeving



The infographic is divided into two main sections. On the left, there is a green vertical bar with a white box containing the text 'PROCES VOOR GROEN'. To the right of this bar, there is a white box with a green header 'ECOLOGISCHE WAARDE: TOETS, EDUCATIE EN STURING'. Below the header, there is a small icon of a document and a person. The text in this section reads: 'Niet alleen gebouwen, ook de groene omgeving heeft waarde!', 'De gemeente stuurt op het behoud van deze groene waarde:', and a bulleted list: '• bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen (ecologische toets);', '• op scholen worden kinderen van jongsafaan vertrouwd gemaakt met deze ecologische waarden', and '• bij projecten wordt niet alleen gestuurd op winstgevendheid, maar juist op behoud van de groene waarde.'. On the right side of the infographic, there are four photographs: a modern building with a green roof, a group of people working in a garden, a group of people sitting around a table in a meeting, and a group of people standing in a garden. Below these photos is the red text 'Wij doen het samen!'.

24

- Bij projecten voor woningbouw wordt door gemeenten niet alleen gestuurd op winstgevendheid, maar juist op het behoud van de groene waarde
- Bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen (ecologische toets)
- Op scholen worden kinderen van jongsafaan vertrouwd gemaakt met de ecologische waarden van groen, doordat de gemeente en schoolbesturen groene schoolpleinen realiseren en schooltuinen stimuleren.

Ondersteunende informatie

🌲 Veel veen moet natter anders lukt het nooit om klimaatneutraal te worden
[NOS 14 februari 2023](#) Grondwater inzet waterschapsverkiezingen: 'Peil moet omhoog'

🌲 [Manifest Bouwen voor Natuur](#) (opgesteld in 2021 door bouwers, banken, ontwikkelaars, natuur- en milieuorganisaties en enkele gemeenten).

🌲 [Nederland Natuurpositief](#) (opgesteld in 2019 door het Interprovinciaal Overleg en het ministerie van LNV).

🌲 <https://degroenestad.nl/> Artikel NHdagblad

🌲 In 2022 is een verslag gemaakt over de informele externe consultatie Omgevingsvisie Zaanstad 2040. Daaruit blijkt dat burgerparticipatie wel opgezet kan zijn.

Dit soort participatie, tevens in combinatie met een toetsingscommissie voor de ecotoets, en het vervolg dat wordt opgezet voor dit burgerakkoord, maakt participatie en toetsen mogelijk totaan uitvoering.



1



2



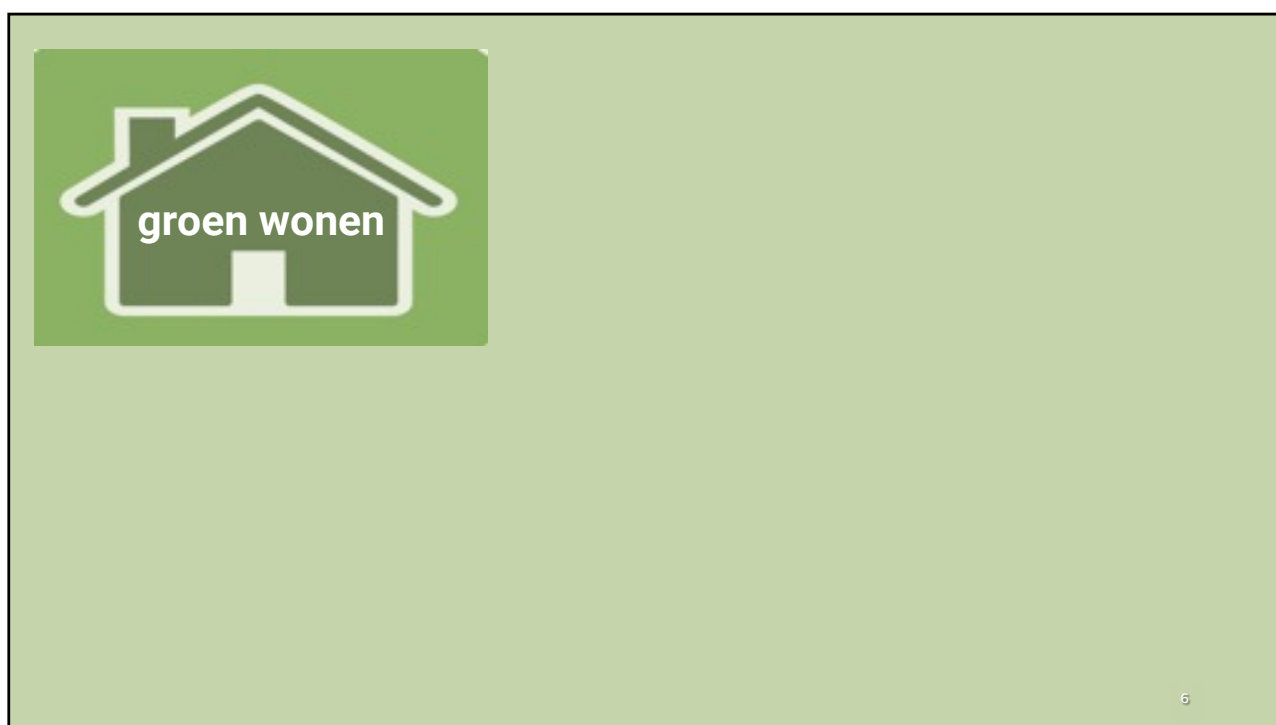
3




4




5








6



groen wonen



5 punten zijn belangrijk om te bereiken

- 
- 
- 
- 
- 

7

7



groen wonen

-  Wonen met water
-  Groene woningen
-  Meer en beter groen
-  Plannen en uitvoering groen
-  Proces voor groen

8

8

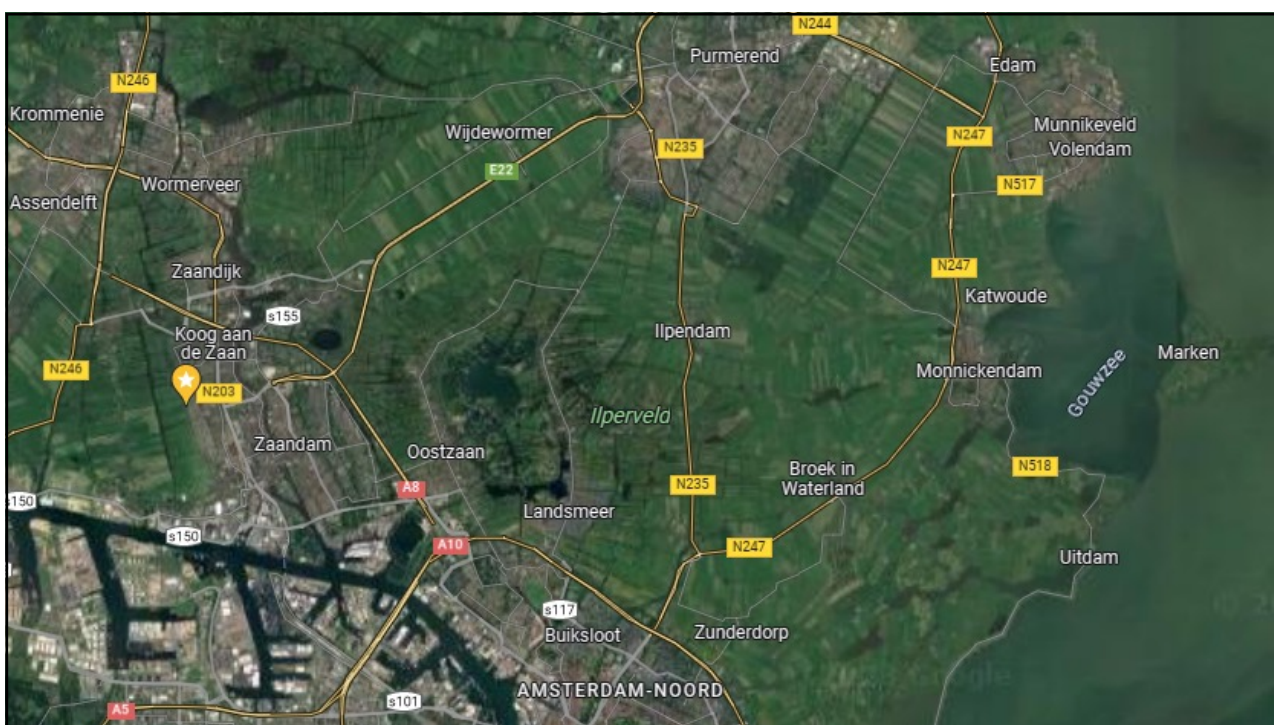


groen wonen

Wonen met water
woningen die ook in de toekomst goed kunnen blijven in de waterrijke omgeving

9

9



10



11



WONEN MET WATER

WONEN MET AANPASSEN AAN KLIMAATVERANDERING =
NATUURRIJK EN WATERRIJK WONEN

In waterrijk Zaanstreek Waterland moeten door actief beter waterbeheer **woningen worden beschermd tegen grote problemen door WATER: bodemdaling, piek-regenbuien en droogte:**

- de grondwaterstand moet overal omhoog, voor funderingen
- water-opvanggebieden claimen, tegen natte voeten én
- watervoorraadgebieden inrichten voor tijden van droogte

12



WONEN MET WATER



2050 verwachting



“Wij willen leven met water !”

13



groen wonen



Groene woningen
woningen met een kleine footprint



14

14



WONINGEN GROEN

WONEN IN GROENE WONINGEN MET KLEINE FOOTPRINT

Alle toekomstige woningen en woningaanpassingen moeten groen uitgevoerd worden

- biobased materialen
 - circulair en
 - energieneutraal,
- zodat we groene daken en groene muren krijgen en energiezuinige woningen met minder grijs beton

Ook om de woningen groene infrastructuur: groentegels, waterdoorlatende bestrating, geen asfalt, regentonnen, oplaadpalen, gezamenlijke zonnepanelen, ...

15

15



WONINGEN GROEN



"Van 50 tinten grijs naar 50 tinten groen !"



16








Meer en beter groen
meer vegetatie die past bij Zaanstreek-Waterland
en meer biodiversiteit

17

17



MEER EN BETER GROEN

**MEER GROEN TOEVOEGEN EN
BESTAANDE NATUUR VERSTERKEN**

Wonen en leven in een gezond ecosysteem betekent:

- alle bestaande parken en plekken met vegetatie moeten beter worden onderhouden
 - met meer biodiversiteit,
 - zonder bestrijdingsmiddelen
 - met inheemse plantensoorten
- er moet meer groen worden aangeplant

zodat alle wijken gezondere omgevingen zijn door en voor mensen, flora en fauna , beter ingericht zijn op klimaatadaptatie én hittestress helpen voorkomen

18

18



MEER EN BETER GROEN



“Groen moet je doen !”

19



Plannen en uitvoering groen
bij alle bouwprojecten ook plannen voor vegetatie en de omgeving,
niet alleen plannen voor het ontwerp van woningen

20

20



PLANNEN &
UITVOERING GROEN

NATUUR BASIS IN HET ONTWERP

De regio Zaanstreek/Waterland stelt een ambitieuze groennorm op voor nieuwbouw en stadsontwikkeling,

- in 1 apart "Groenplan voor de regio", en
- keurt (her)bouwplannen alleen goed wanneer aan deze groennorm wordt voldaan.

Zaanstreek/Waterland is proactief en wacht niet op wettelijk verplichte normen vanuit de overheid.

Op die manier komt er kwalitatief en kwantitatief meer hoogwaardig groen en worden de ecosystemen hersteld en beter onderhouden.

21

21



PLANNEN &
UITVOERING GROEN



Weet je wat wij willen? Groene plannen !



22








Proces voor groen
niet alleen geldgestuurd, maar ook met
'de waarde van groen in de omgeving' gestuurd
woningen bouwen

23



PROCES VOOR GROEN

ECOLOGISCHE WAARDE: TOETS, EDUCATIE EN STURING

Niet alleen gebouwen, ook de groene omgeving heeft waarde !

De gemeente stuurt op het behoud van deze groene waarde:

- bij alle bouwprojecten worden burgers actief betrokken om de waarde te waarborgen (ecologische toets);
- op scholen worden kinderen van jongs af aan vertrouwd gemaakt met deze ecologische waarden
- bij projecten wordt niet alleen gestuurd op winstgevendheid, maar juist op behoud van de groene waarde.

24



PROCES VOOR GROEN



“Wij doen het samen!”

25

Wonen met groen en water **stem in het burgerakkoord :**



- 

✓ Wonen met water
- 

✓ Groene woningen
- 

✓ Meer en beter groen
- 

✓ Plannen en uitvoering groen
- 

✓ Proces voor groen

26

26



Wonen met groen en water

Burgerberaad Werkplaats 3
1 juli 2023

27

Werkplaats 4: Gevarieerde woningbouw

Missie statement

Wonen in Zaanstreek-Waterland vraagt om een langere termijn planning, terwijl het creëren van woonruimte al op korte termijn nodig is, waarbij we de kwaliteit niet uit het oog mogen verliezen. De volgende presentatie gaat over gevarieerde woonvormen waar de gevarieerde samenleving om vraagt en de leefbaarheid van Zaanstreek-Waterland ten goede komt.

Gevarieerde woningbouw voldoet aan de behoeften van bewoners. Terwijl deze woonvormen inwoners uit verschillende huishoudens bij elkaar brengt.

GEVARIIEERDE WONINGBOUW

GEVARIIEERDE WONINGBOUW

Wonen in Zaanstreek-Waterland

Sample Footer Text

38
6/27/23

38

Missie statement

Wonen in Zaanstreek-Waterland vraagt om een langere termijn planning, terwijl het creëren van woonruimte al op korte termijn nodig is, waarbij we de kwaliteit niet uit het oog mogen verliezen. De volgende presentatie gaat over gevarieerde woonvormen waar de gevarieerde samenleving om vraagt en de leefbaarheid van Zaanstreek-Waterland ten goede komt.

Gevarieerde woningbouw voldoet aan de behoeften van bewoners. Terwijl deze woonvormen inwoners uit verschillende huishoudens bij elkaar brengt.

GEVARIIEERDE WONINGBOUW

39

► Even enkele harde feiten:

1. In de regio Zaanstreek-Waterland wonen ongeveer 350.000 bewoners
2. De regio bestaat uit 7 gemeenten. Zaanstad heeft de meeste inwoners (160.000), Oostzaan de minste (ruim 9.000)
3. De regio heeft een open landelijk karakter, veel veenweidegebieden, polders, kortom groen

GEVARIËERDE WONINGBOUW

40

Even enkele (beredeneerde) aannames

1. De bevolking van de regio Zaanstreek-Waterland zal toenemen
2. Door groei zal deze gemêleerder van samenstelling worden
3. Demografisch zal het aandeel ouderen toenemen
4. Huishoudens zullen qua samenstelling meer verscheidenheid hebben
5. Huishoudens willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen

GEVARIËERDE WONINGBOUW

41

- ▶ Doel van gevarieerde woningbouw is buurten/wijken te realiseren waar prettig gewoond wordt.
- ▶ Waar sprake is van sociale cohesie; waar bewoners elkaar kennen en naar elkaar omkijken; waar bewoners bij verandering van levensfase kunnen blijven wonen,
- ▶ Kortom waar men zich thuis voelt en waarvoor men zich wil inzetten
- ▶ Huishoudens zullen verschillend zijn dus woonruimte moet dat ook zijn

GEVARIIEERDE WONINGBOUW

42

Hoe bereiken we dit?

1. Door het aanbod van woonruimte zo gevarieerd mogelijk te maken, denk bijvoorbeeld aan het realiseren van woonvormen voor ouderen zgn. Knarrenhofjes maar ook zgn. friendswoningen
2. Door eigendomsvormen (huur/koop) te mengen
3. Door naast nieuwbouw ook bestaande gebouwen een nieuwe (woon)bestemming te geven
4. Door gemeenschappelijke ontmoetingsruimten/voorzieningen te realiseren, beheerd door bewoners. Denk aan (nuts/moes)tuinen; kookruimtes; maar ook autodelen (green wheels), oplaadpunten e.d.
5. En verder....

GEVARIIEERDE WONINGBOUW

43

Hoe realiseren we het nieuwe/gevarieerde woningaanbod?

1. Er wordt modulair/flexibel gebouwd; dit geldt zowel voor nieuwbouw als zo mogelijk voor hergebruik van bestaande gebouwen. Voordeel: dit biedt de mogelijkheid om indelingen aan te passen afhankelijk van de levensfase waarin een huishouden/bewoner verkeert.
2. Bij planontwikkeling wordt standaard ruimte voor collectieve woonvormen geboden. Zowel inter- als generationele bewonerssamenstellingen hebben voorkeur voor deze woonvorm.
3. En verder....

GEVARIEERDE WONINGBOUW

44

Aanvullende voorwaarden

- ▶ Natuurlijk zal de diversiteit en variatie in woonvormen enige planmatige kaders nodig hebben. Zo zal ongetwijfeld aan minimale stedenbouwkundige voorwaarden voldaan moeten worden. Echter naar het oordeel van de leden van de werkplaats heeft de inbreng van huidige en toekomstige gebruikers een doorslaggevende/belangrijke stem in de besluitvorming
- ▶ Gemeentes zullen zich hiervoor sterk maken in de vergunningsovereenkomsten met projectontwikkelaars en/of woningcorporaties
- ▶ Omwille van de verbinding met andere (mede)bewoners, heeft het bouwen van laagbouwoningen de voorkeur. Echter gebrek aan ruimte maar ook de stedelijke omgeving kan leiden tot gestapelde bouw.

GEVARIEERDE WONINGBOUW

45

Waarmee en hoe wordt er gebouwd (materiaal toepassingen)

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid/energiegebruik zullen zoveel mogelijk materialen en technische toepassingen gebruikt worden om de milieubelasting die wonen veroorzaakt, tot het minimum te beperken

1. Toepassing hout en andere natuurlijke maar ook toekomst bestendige materiaalsoorten
2. Gasvrij wonen;
3. Groene (gezamenlijke) energieopwekking
4. En verder...

GEVARIËERDE WONINGBOUW

46

Beslispunten

1. Minstens 50% van de nieuwbouw moet modulair zijn;
2. Aaneen gesloten nieuwbouwblokken mogen voor maximaal 30 huishoudens woonruimte bevatten;
3. Buurten zijn levensfase bestendig, indien gewenst kan men in de vertrouwde omgeving blijven wonen;
4. Bouwblokken krijgen minstens een gemeenschappelijke voorziening ten dienste van alle bewoners;
5. Grote langdurig leegstaande gebouwen worden getransformeerd tot woonruimte.

GEVARIËERDE WONINGBOUW

47

Werkplaats 5: Jongeren

Jongeren, werkplaats 5 Samenvatting op hoofdlijnen

Jongeren zijn de toekomst. Zij hebben recht op een plek in hun eigen regio, in het eigen sociale netwerk. We hebben ervaren dat marktwerking geen soelaas biedt. Wij zijn met zijn allen verantwoordelijk voor de oplossing.

Het wachten van jongeren maakt hen een urgente groep. We moeten voor nu en straks woonoplossingen aanbieden. De wooncrisis voor jongeren staat bovenaan de prioriteitenlijst. Zij zijn de toekomst en verdienen op zijn minst evenveel prioriteit als het verzorgings- en klimaatprobleem.

De oplossingen voor nu en straks kunnen worden opgepakt. Voorbeelden zijn er al, en die van elders passen zeker ook in Zaanstreek Waterland.

De oplossing ligt in, zowel in het nu met flexibele tijdelijke woningen, als voor straks met een vaste woonplek waar jongeren zich kunnen settelen.

We vragen om regels (tijdelijk) los te laten en meer mogelijk te maken. Een aanvalsplan met verschillende ingrediënten. Een plan voor de korte en lange termijn dat aansluit bij de behoeften van jongeren.

Laten we ons inzetten voor onderzoek naar (subsidie) mogelijkheden en de uitwerking van burgerinitiatieven. Oplossingen in bestaande bouw en nieuwbouw. Het woonbeleid van gemeente helpt jongeren aan een plek in regio.

Programmering in (bouw)plannen en bij transformatie verzekert jongeren van een plek straks en later. Er zijn voorbeelden genoeg, dus we kunnen morgen starten.

Het is een kwestie van doen!





1

Hartenkreet

Werkgroep 5 Jongeren vraagt uw specifieke aandacht voor jongeren.

Een oproep namens alle jongeren in Zaanstreek-Waterland om :

- in actie te komen en verantwoordelijkheid te nemen om jongeren een plek te geven.
- oplossingen te bieden voor nu en voor de toekomst.

Wij rekenen op uw commitment.

2

Urgentie vraagt om doen



3

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Quotes uit de enquête & start Burgerberaad:



"Ik (62) vind dat we met al die oudere mensen slecht voor onze jongeren zorgen. We hebben hen nodig en zij ons. Het beleid is nu, op vele terreinen, zo dat ouderen houden wat ze hebben (best veel vaak) en dat de jongeren het nog maar moeten zien te krijgen. In een solidaire maatschappij is het voor iedereen een prettiger leven."

"Het is echt belachelijk dat er zo weinig kansen voor jongeren zijn op de woningmarkt"

"Ik wil graag op mijn eigen erf een woonplek voor vier jongeren maken, maar de regels houden dat tegen. Begrijp jij waarom?"

4



Wat doet woningnood met jongeren, onze toekomstige generatie?

- ! Boosheid, frustratie
- ! Stress
- ! THUISWONEN LEIDT TOT SPANNING
- ! Toekomst bouwen wordt uitgesteld
- ! Noodzakelijk uitstellen van samenwonen
- ! Niet kunnen stichten van een gezin
- ! Niet in je regio, sociaal netwerk, een toekomst kunnen opbouwen

5



Jouw plek in jouw regio is een recht, geen verdienmodel

Jongeren zijn toekomst → Hoekstenen toekomstige samenleving

Woningnood is groot → Wooncrisis jongeren

- "laatste in de wachtrij" → Jarenlang wachten
- buiten eigen regio wonen
- tot hun 30^{ste} bij papa en mama wonen
- start eigen leven heeft een enorm impact op jongeren
- verantwoordelijkheid jongeren een plek te bieden

'Welcome In My Back Yard' = WIMBY

Maak plan van aanpak 'woonoplossingen voor jongeren'

6

Eigen plek jongeren in de regio zorgt voor:

- Zelfstandigheid
- Onafhankelijkheid
- Samenwonen & gezin stichten

Een groter aanbod voor jongeren. We kennen de vergrijzing en klimaat, maar vragen prioriteit voor jongeren.

NU:

- Flexibele -tijdelijke- en ook vaste - langdurige woonoplossingen bieden
- Het gaat om durven & doen.
- Shiften prioriteit: senioren → jongeren

Dan kunnen jongeren sneller zelfstandig gaan wonen én daarna verder doorstromen.

Urgentie



7

Inhoud

- Waarom
- **Wie** (de jongeren)
- Context
- Wat
- Voorstel & beslispunten



8

De doelgroep jongeren

- Grofweg tussen 18 – 27 jaar
- Op zoek naar flex – nu, tijdelijk, zelfstandig wonen
- Op zoek naar vast – settelen, bij voorkeur samen, nabij familie



Elisa
Vast



Joe
Flex



Mounier
Vast



Asha
Flex

9

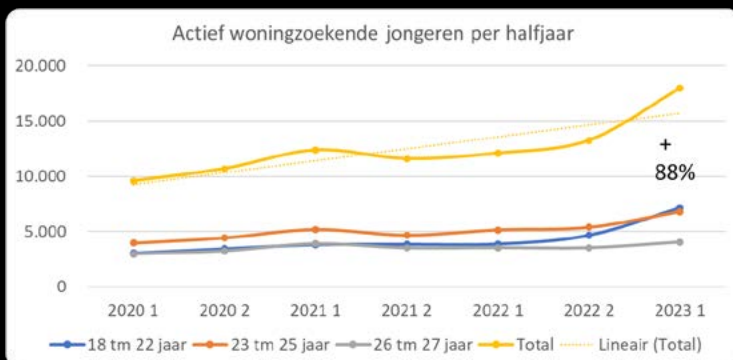
Inhoud

- Waarom
- Wie
- **Context & cijfers**
- Wat
- Voorstel & beslispunten



10

Jongeren moeten te lang wachten



Bron: WoningNet

Actief woningzoekenden binnen de regiogemeenten: Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad

Context in cijfers

Aantal actief woningzoekende jongeren is toegenomen

periode 2020-2023:

- + 88 %
- van 9.581 naar 17.971 (absoluut)

11

Context in cijfers: + 33 %

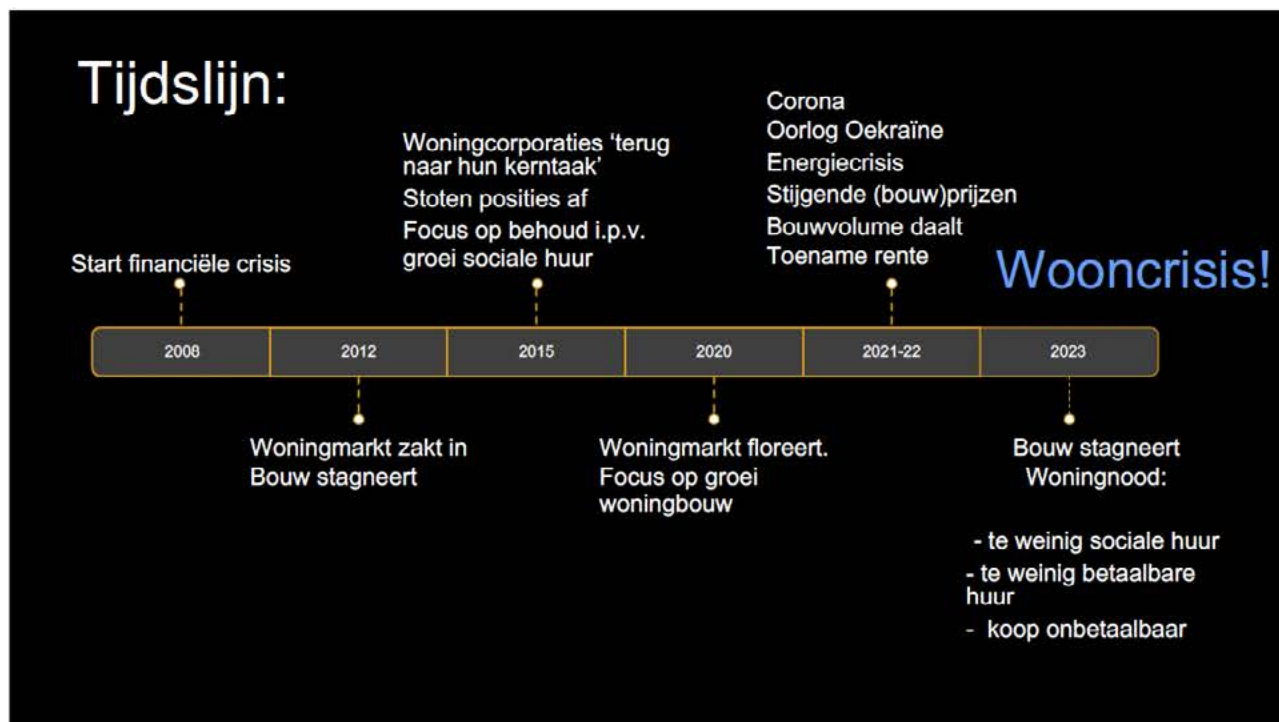


Wachttijd voor jongeren is hoog :

- + 33 %
- van 5,4 jaar in 2020 naar 7,2 jaar in 2023

Meer jongeren zoeken actief naar betaalbare woningen in de regio, waardoor de wachttijden toenemen.

12



13

Waarom

Bouwstenen van de toekomst

- Jongeren zijn de bouwstenen (generatie) van de toekomst
- Geef jongeren (ca. 20 - 30 jaar) recht op een plek in hun eigen regio



"Goede buur is beter dan een verre vriend"

Vitale duurzame gemeenschappen

- Jongeren zijn belangrijk voor:
 - ✓ Diverse complementaire gemeenschappen
 - ✓ Draagvlak voor voorzieningen
 - ✓ Zorg voor elkaar
 - ✓ Leven in buurt, dorp en stad
 - ✓ Tegenhanger voor toename vergrijzing
 - ✓ Borgen van economische ontwikkeling, diversiteit

14

Inhoud

- Waarom
- Wie
- Context
- **Wat**
- Voorstel & beslispunten



15

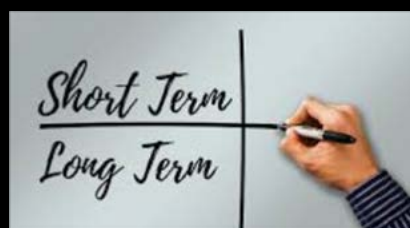
Wat stellen we voor:

Woonoplossingen voor nu én straks!

Het probleem is urgent en vraagt om snel handelen.

De oplossingen moeten gericht zijn op nu en straks. We onderscheiden daarin twee logische fases in het aanbieden van woonoplossingen.

Fase 1: flexibel	→ korte termijn
Fase 2: vast	→ langere termijn



16

Fase 1

Flexibele woonoplossingen - komende 5 jaar

Gewoon flexibel zijn:

- Snelheid maken
- Regels versoepelen
- Tijdelijke woonplekken aanbieden (mogelijk maken)
- Welcome In My Back Yard (WIMBY)

17

Fase 2

Vaste woonoplossingen - 5 tot 10 jaar

Bouwen kost tijd...

Het is belangrijk om **nu** te starten zodat er na een flexibele woonoplossing een vaste woonoplossing is.

Hoe biedt je vaste woonoplossingen voor jongeren aan:

- Vanuit flexibele aanbod door naar een vaste woning (toekomst opbouwen)
- Vraag jongeren naar woonbehoeftes → inbedden in woonbeleid
- Programmeren in ieder nieuwbouwproject
- Kijken naar mogelijkheden in bestaande bouw

18

Het kan!

Ingewikkeld? Nee, een kwestie van doen!

- Onorthodoxe methoden nodig? Nee hoor, voorbeelden genoeg
- Afstappen van pilots
- Burgerinitiatieven benutten
- Zorgen dat het (weer) kan!
- Het Rijk helpt ook een handje mee

Kortom, kwestie van doen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Beter benutten van bestaande bebouwing

Door slimmer gebruik te maken van beschikbare ruimte voor wonen, kunnen we een deel van onze woonopgave oplossen. Beter benutten kan op verschillende manieren.

- 1 Meer woningen op de (bebouwde) kavels**
 - Optoppen**: Het toevoegen van een extra woonlaag op het dak
 - Splitsen**: Van één bestaande woning meerdere zelfstandige woningen maken
 - Microwoningen**: Het bijplaatsen van een kleine, zelfstandige woning, bijvoorbeeld in de achtertuin
 - Transformeren**: Het transformeren van een bestaand gebouw naar woningen
- 2 Meer mensen in één woning**
 - Samenwonen**: Door belemmingen weg te nemen
 - Hospitaalverblijf**: Door mogelijkheden onder de aandacht te brengen
- 3 Betere doorstroming**
 - Doorstroom ouderen**: Naar een pandende woning, door te informeren en ontzorgen
 - Doorstroom sociale huur**: Corporaties zorgen voor ruimte, inzet van de sociale woonruimte
 - Sturing gemeenten**: Gemeenten leggen vast hoe de voorraad in hun gemeente benut wordt
 - Aankopen leegstand**: Door het woonruimte van (langdurig) leegstaande woningen

www.volkshuisvestingnederland.nl

19

Starten kan vanaf vandaag!

Het kan in de regio, een paar voorbeelden:

- 1
Woningen optoppen: Beren
Krommenie, Zaanstad
Woning splitsen, Zaanstad
Micro in Landsmeer
Transformeren Steenvlinder



- 2
Samenwonen
Units, Pennemes
Hospita
Friendswoningen
Hospi Housing



- 3
Doorstroomregeling, 65+Verhuisvoordeel
Verhuismakelaars
Voorrang huurders sociaal bij verkoop en vrije sector
Starters regeling bij koop in Monnickendam



Lariks en Mahonie van Lieven de Key, werkwijze van de Steenvlinder, coöperatie van jongeren, bankgaranties/starterssubsidies voor koop, leegstand handhaven: inzet op rechtmatig gebruik van schaarse

20

Inhoud

- Waarom
- Wie
- Context
- Wat
- **Voorstel & beslispunten**



21

Principes voor de beslispunten

Wonen is geen verdienmodel

- Creatief denken en het benutten van burgerinitiatieven → dat maakt het verschil op de korte en lange termijn.
- De overheid laat al zien dat veel mogelijk is en dus kan.
- Het is een kwestie van doen.

Wij hebben principes geformuleerd voor onze beslispunten

1. Jongeren hebben recht op een fijne plek in de regio!
2. Wij hebben allemaal verantwoordelijkheid te nemen om te dragen aan de oplossing (Welcome In My Back Yard).
3. Jongeren huisvesten is een kwestie van doen!

22

Beslispunten – fase 1

Fase 1 = flexibel zijn (nu - 5 jaar)

1. Behoeftte en nood vragen om regels (tijdelijk) los te laten.
1. Meer regelruimte, zodat jongeren snel een woning hebben (fase 1). Maak een aanvalsplan:
 - Jonge starters willen ook kopen, biedt hen ondersteuning en mogelijkheden
 - Geef jongeren de kans/garantie om in een wooncoöperatie een leegstand pand te transformeren (en kavels)
 - Maak van een mantelzorgplek een jongerenplek op eigen erf
 - Benut de kapitaalkracht van ouderen
2. Starten onderzoek subsidiemogelijkheden bij provincie om initiatieven voor huisvesting van jongeren mogelijk te maken. Denk aan gemengd betaalbaar huur/koop in bestaande (kantoor)panden.

23

Beslispunten - fase 2

Fase 2 = straks vaste oplossingen bieden, voor de komende decennia

4. Wonen voor jongeren mag ten koste gaan van **grijs** (ouderen) & **groen** (buiten).
5. Biedt in het huisvestingsbeleid (doelgroepenbeleid) evenveel woningen aan voor jongeren als voor ouderen (programmering in ieder project!).



24

Overzicht beslispunten

Nu - 5 jaar:

1. Behoeft en nood vragen om regels (tijdelijk) los te laten.
2. Meer regelruimte, zodat jongeren snel een woning hebben (fase 1). Maak een aanvalsplan voor het snel huisvesten van jongeren, zodat bestaande voorbeelden mogelijk gemaakt worden met nieuwe spelregels, zoals:
 - Jonge starters willen ook kopen, biedt hen ondersteuning, mogelijkheden
 - Geef jongeren de kans/ garantie om in een wooncoöperatie een leegstand pand te transformeren (en kavels)
 - Maak van een mantelzorgplek een jongerenplek op eigen erf
 - Benut de kapitaalcracht van ouderen
3. Starten onderzoek subsidiemogelijkheden bij de provincie om burgerinitiatieven voor huisvesting van jongeren mogelijk te maken, denk aan gemengd betaalbaar huur/koop in bestaande (kantoor)panden.

Nu - 10 jaar:

4. Wonen voor jongeren mag ten koste gaan van grijs (ouderen) & groen (buiten).
5. Biedt in het huisvestingsbeleid (doelgroepenbeleid) voor jongeren evenveel woningen aan als voor ouderen (programmering in ieder project!).

25

Bedankt,
namens de
jongeren

Werkplaats 5
Een kwestie van doen!

WHAT'S NEXT

JONGEREN EN DE WOONCRISIS

HUIZEN VOOR MENSEN NIET VOOR WINST

Het gezicht van de wooncrisis

Wordt dit mijn HUIS?

26

Werkplaats 6: Diversiteit, Bouwen aan de toekomst

Werkplaats 6 diversiteit

Kennelijk is diversiteit zo'n ruim begrip dat het op velerlei manieren geïnterpreteerd kan worden. Binnen werkplaats 6 is het allemaal voorbij gekomen in gedegen discussies.

Uiteindelijk is gekozen dat de toekomst van bouwen in Zaanstreek-Waterland niet alleen over **stenen** gaat, maar vooral om **mensen**. De plek waar je woont is belangrijk voor je ontwikkeling en zelfontplooiing, voor een sociaal netwerk en als iets 'je buurtje' is, wil je daar ook *op maat* oud kunnen worden.

Iedereen wil prettig wonen in een buurt waar men zich veilig voelt. Een woonomgeving waarmee je je verbonden voelt, waar kinderen met andere kinderen buiten spelen en naar school gaan ongeacht kleur, religie, opleidingsniveau, gezinssamenstelling of achtergrond. Als je een helpende hand nodig hebt, wil je die als vanzelfsprekend van je burens kunnen krijgen.

Wij maken ons hard om in de toekomst te (blijven) investeren in bestaande wijken, die soms onder druk lijken te staan. Een buurtgerichte aanpak om de sociale cohesie te bevorderen en te waarborgen. Een actieve rol vanuit gemeenten en woningcorporaties hands-on en soms op gepaste afstand. Wellicht moet er ook in het bestaande woonaanbod differentiatie aangebracht worden om een wijk aantrekkelijker te maken voor méér variatie in de bevolking.

Als er binnen buurthuizen, die een belangrijke rol vervullen binnen een gemeenschap, voor een breed publiek een passend aanbod is, maakt iedereen daar graag gebruik van. Ondersteun daarnaast initiatieven uit een buurt zelf en moedig deze aan. Als bewoners zich gezien en gehoord voelen draagt dit er aan bij dat men zich méér (mede-) verantwoordelijk voelt voor de eigen leefomgeving.

En natuurlijk moeten er ook méér huizen (stenen) komen. Iedereen wil tenslotte wonen, zelfstandig of als dat een keuze is gezamenlijk en op maat. Wij zien nieuwbouw voor ons waarbij vanaf de start plaats is voor een diverse populatie met huisvesting voor zeer uiteenlopende mensen. Dit met kleine buurtkernen en ruimte voor buurtgerichte ontwikkeling geïnitieerd door bewoners zelf. Denk aan een gezamenlijke buurttuin of een speeltuin, waar ook bankjes staan. Misschien wel aangrenzend aan de tuin van die oudere alleenstaande meneer, die soms om een praatje verlegen zit. Ook in appartementen zien wij een afwisselend woningaanbod voor ons met ruimte voor ontmoeting.



BOUWEN AAN DE TOEKOMST

GAAT NIET ALLEEN OM STENEN MAAR VOORAL OM MENSEN

Samenleven in schone, veilige wijken met sociale cohesie en perspectief

Dit burgerberaad gaat over wonen
in de toekomst in Zaanstreek-Waterland

Daarin lopen de deelnemers tegen allerlei
uitdagingen aan:

- Snelheid, hoeveelheid, woonvormen
- Maar ook milieu, natuur, het water
- Wet en regelgeving etc.

Er wonen mensen in die huizen, buurten
en wijken. De toekomst van wonen gaat hen aan.





WERKPLAATS DIVERSITEIT

De deelnemers aan deze G1000 zijn over het algemeen blank.

De gemiddelde leeftijd ligt vrij hoog.

Mensen met een koophuis zijn ruim vertegenwoordigd.

Mensen die het kennelijk zinvol vinden om mee te denken over de toekomst van de Zaanstreek.



Mensen met een migratieachtergrond zijn ondervertegenwoordigd.
Zowel eerste als tweede als derde generatie

Evenals bewoners uit wijken met hoofdzakelijk sociale woningbouw en/of een minimum inkomen.

Een significant deel van de bevolking waar naar ons idee vooral over gesproken wordt in plaats van met de bewoners van deze wijken zelf te praten over hoe zij hun toekomst in de wijk voor zich zien.

Wij nemen aan dat de uitnodiging voor deelname aan de G1000 wel gestuurd zijn, maar waarom uit deze groep weinig mensen vertegenwoordigd zijn, weten we niet.



Om toch een beetje inzicht te krijgen in wat er speelt in wijken die volgens de algemene opinie onder druk staan, zijn we de buurt ingetrokken met een korte vragenlijst. Dit zijn de opvallendste resultaten:

- Het huis is prettig
- Bewoners voelen zich over het algemeen gelukkig en veilig in de buurt.
- Op de vraag of men zich verbonden voelt met de wijk werd wisselend geantwoord. Sommigen waren in de loop van tijd het gevoel van verbinding verloren.
- De bevolkingsopbouw werd als eenzijdig ervaren
- De openbare ruimte zou schoner mogen.
- Door de ondervraagden werd weinig gebruik gemaakt van het aanbod aan activiteiten. Het werd niet als passend ervaren of bewoners kennen de weg niet.
- Desgevraagd zou de meerderheid graag meedenken over hun eigen woon- en leeftoekomst
- Gemeenten en politici laten zich voornamelijk in de wijk zien tijdens campagnetijd



Buurthuizen en gezamenlijke activiteiten kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Mits het aanbod passend is en ook goed gecommuniceerd wordt.

Mensen actief benaderen om zich in te zetten en zich verantwoordelijk te voelen voor hun directe omgeving zouden wij graag door gemeenten en woningcorporaties gestimuleerd zien

Wij zijn in de overtuiging dat een samenleving floreert als mensen zich verbonden voelen met de buurt waarin ze wonen.

Initiatieven om verbinding te stimuleren zouden aangemoedigd en geïnitieerd moeten worden. Zo wordt en blijft een buurt levendig en prettig om in te wonen. Mensen krijgen ook zelf de kans om zich te ontplooien en bijvoorbeeld de Nederlandse taal beter te beheersen.



In bestaande wijken zou gestreefd moeten worden naar een diversere instroom.

Wellicht moeten daarvoor binnen het bestaande woningaanbod aanpassingen aangebracht worden.

Buurtten toekomst bestendig maken en houden kan volgens ons bereikt worden door:

- Woningen samen te voegen om deze aantrekkelijker te maken voor gezinnen
- Of juist woningen zo opdelen dat starters erin kunnen wonen en/of dat ouderen binnen hun eigen wijk kunnen blijven wonen

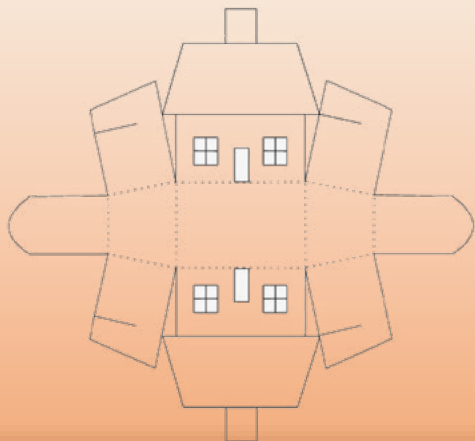


NIEUWBOUW

Voor nieuwbouwprojecten zouden wij pleiten om te bouwen voor een zo divers mogelijke bevolking, waarin ruimte is voor verschillende leeftijden, groeperingen.

Hou de kernen klein en zet vanaf het begin in op een sociale omgeving met een ruim aanbod voor scheidingschalige en laagdrempelige ontmoeting.

Mensen worden gezien en gehoord en er is verbinding tussen bevolkingsgroepen.



1. Iedereen heeft recht om zich prettig te voelen in de woonomgeving.
2. Investeer in bestaande wijken die onder druk staan. Ga gettovorming en sociaal isolement tegen en heb aandacht voor sociale minima.
3. Proactief mensen benaderen vanuit gemeenten en woningbouwverenigingen naar behoeften van bewoners. Niet op afstand maar hands-on.
4. Zorg voor enthousiasme in bestaande wijken. Terugkeer van buurthuizen, plekken om te ontmoeten. Starters stimuleren in oudere wijken te gaan wonen.
5. Nieuwbouw. Voor diverse bewoners in kleine buurten. Een mix van bevolkingsopbouw en een divers woningaanbod die samen wijken vormen met kleine buurtkernen, waarbinnen op kleine schaal met persoonlijke aanpak de sociale cohesie gewaarborgd wordt.

Werkplaats 7: Wonen is een recht

“Wonen is een Recht”



Samenvatting

1. Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Voorstel

Het is belangrijk om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van huur- en koopwoningen voor alle inkomensgroepen. In het coalitie-programma is opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van 40% sociale huur, 40% midden huur of koop (met de nadruk op lage middenhuur) en 20% overige duurdere woningen.

Beslispunt

De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.

2. Woonruimte voor noodgevallen

Voorstel

Een gemeente loket 'Noodhuisvesting' waar mensen die het dak boven het hoofd (dreigen te) verliezen terecht kunnen. Hier vinden ze expertise, hulp en een luisterend oor. Deze maatschappelijk werker kan mensen in de juiste richting wijzen, weet waar de kansen liggen, bemiddelt, initieert en houdt contact om o.a. grotere problemen te voorkomen.

Beslispunt

De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen.

3. Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Voorstel

Nieuwe initiatieven op lege locaties krijgen 3 jaar de tijd om tot start bouw te komen, waarna de grond op dat moment gekocht wordt van de eigenaar voor het bedrag waarvoor ooit het gekocht is.

Beslispunt

Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap

4. Betaalbaar wonen

Voorstel

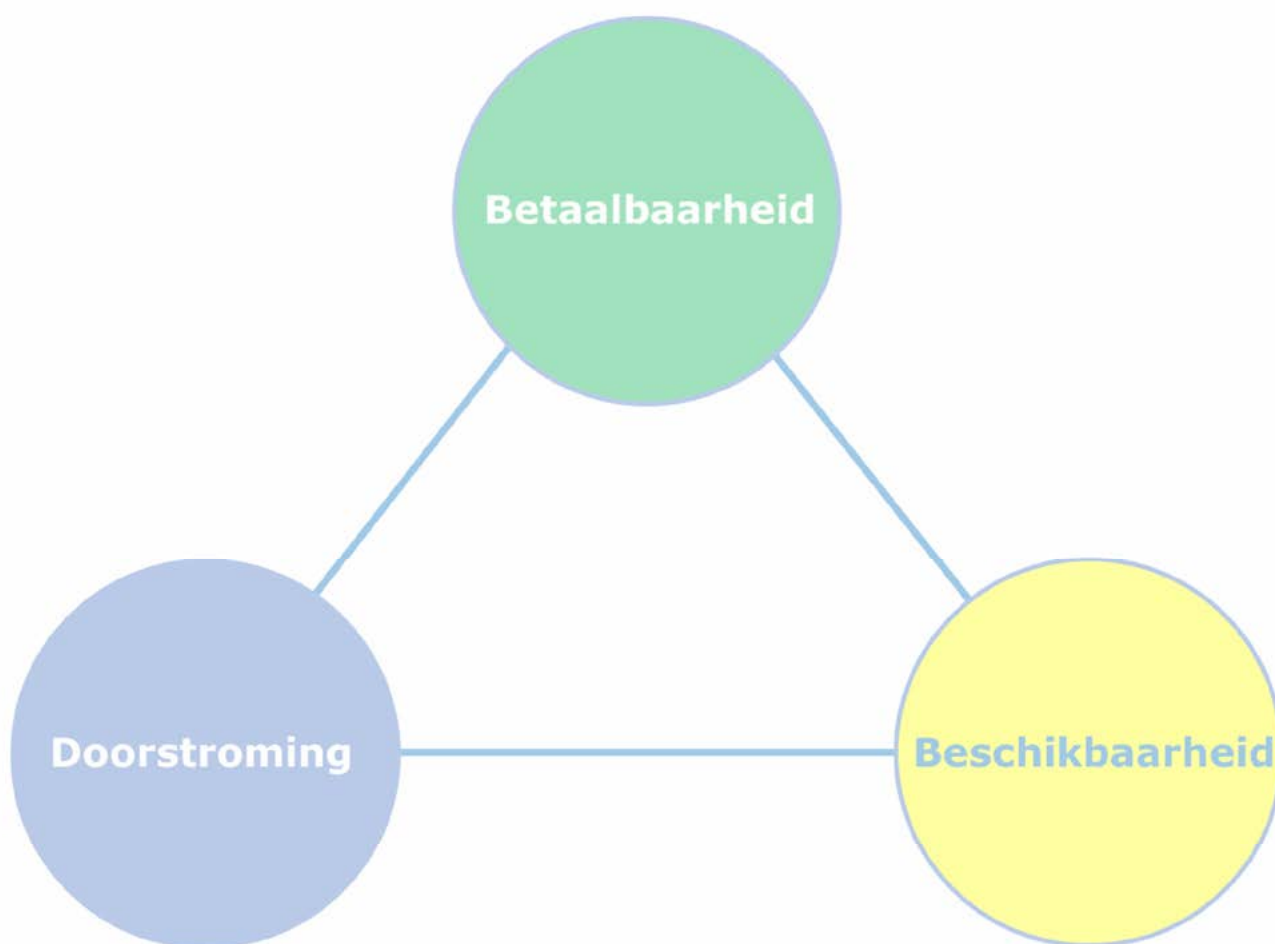
Koppel de waarde van de grond los van de waarde van het gebouw. De waarde van het gebouw wordt bepaald door de markt en zal naar verwachting zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan de inflatie. De grondwaarde wordt bepaald door de gemeente.

Beslispunt

Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbaar wonen (huur en koop)

Op de volgende pagina's leest u de achtergrond van onze beslispunten

“Wonen is een Recht”





“Wonen is een Recht”

Samenvatting

1. Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Voorstel

Het is belangrijk om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van huur- en koopwoningen voor alle inkomensgroepen. In het coalitie-programma is opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van 40% sociale huur, 40% midden huur of koop (met de nadruk op lage middenhuur) en 20% overige duurdere woningen.

Beslispunt

De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.

2. Woonruimte voor noodgevallen

Voorstel

Een gemeente loket 'Noodhuisvesting' waar mensen die het dak boven het hoofd (dreigen te) verliezen terecht kunnen. Hier vinden ze expertise, hulp en een luisterend oor. Deze maatschappelijk werker kan mensen in de juiste richting wijzen, weet waar de kansen liggen, bemiddelt, initieert en houdt contact om o.a. grotere problemen te voorkomen.

Beslispunt

De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen.

3. Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Voorstel

Nieuwe initiatieven op lege locaties krijgen 3 jaar de tijd om tot start bouw te komen, waarna de grond op dat moment gekocht wordt van de eigenaar voor het bedrag waarvoor ooit het gekocht is.

Beslispunt

Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap

4. Betaalbaar wonen

Voorstel

Koppel de waarde van de grond los van de waarde van het gebouw. De waarde van het gebouw wordt bepaald door de markt en zal naar verwachting zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan de inflatie. De grondwaarde wordt bepaald door de gemeente.

Beslispunt

Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbaar wonen (huur en koop)

Op de volgende pagina's leest u de achtergrond van onze beslispunten

“Wonen is een Recht”



Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Aanleiding

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van 30 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. Betaalbare woonruimte wordt schaars in de Metropoolregio Amsterdam. Vooral woningzoekenden met een laag en middeninkomen hebben grote problemen om een passende woning te vinden. Nu de economische welvaart aanhoudt, willen veel mensen verhuizen en ook de groei van de bevolking zet door. De toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA staat daarmee fors onder druk.

Achtergrond

Uit de verhuispatronen blijkt dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA voor lage en middeninkomens afneemt. Amsterdam kende altijd een grote instroom van veel jonge huishoudens met een laag inkomen. De prijzen voor huur- en koopwoningen stijgen, en het WiMRA-onderzoek laat zien dat nieuwe Amsterdammers steeds vaker een hoger inkomen hebben. Ook wie binnen de metropoolregio verhuist, moet een goed gevulde portemonnee meenemen. In de sociale huursector worden de huurprijzen gereguleerd, maar zijn de wachttijden bijna overal in de regio lang. In de vrije sector stijgen de huur- en koopprijzen extreem hard. De huren in de vrije sector zijn bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden gemiddeld meer dan € 1.000,- per maand. Hierdoor kunnen met name de lagere middeninkomens, ook degenen die willen doorstromen vanuit de sociale huur, op steeds minder plekken in de MRA terecht. Huurwoningen in het lagere middensegment zijn er namelijk weinig, blijkt uit het onderzoek: 10% gemiddeld in de MRA.

Voorstel

Meer sociale huurwoningen voor mensen met lage middeninkomens. % van hun vrijgekomen sociale huurwoningen Ook mensen met lage middeninkomens moeten een sociale huurwoning van een woningcorporatie kunnen krijgen. Momenteel mogen woningcorporaties elk jaar 10% geven aan mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Vanaf 2022 mogen woningcorporaties elk jaar 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 40.024 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 44.196 voor huishoudens van 2 of meer personen (prijspeil 2021). Maar woningbouwverenigingen mogen dat percentage lokaal verhogen, tot maximaal 15%. Dat moet de woningcorporatie dan afspreken met de gemeente en huurdersorganisatie.

Doelgroepenverordening / verordening sociale huur / midden huur: In het bestemmingsplan kan geregeld worden welk type woning gebouwd moet worden. De definiëring van de verschillende segmenten moet worden opgenomen in een aparte verordening. Deze verordening omschrijft ook de doelgroepen die worden beoogd met de aangewezen woningbouwcategorie. Nadat de kaders en spelregels zijn vastgesteld kan een doelgroepenverordening voor de categorie sociale huur en middel dure huur door het college worden vastgesteld en ter inspraak worden gelegd. Na de inspraak kan de doelgroepenverordening door de raad worden vastgesteld.

Beslispunt

‘De verdeling van woningen 40% sociaal, 40% midden en 20% hoog moet binnen de regio gelijk zijn.’



“Wonen is een Recht”

Woonruimte voor noodgevallen

Aanleiding

Als wonen een recht is, heeft de overheid de plicht om te zorgen dat mensen kunnen wonen. Of in geval van nood een dak boven het hoofd hebben. In deze tijd van woningnood is dat geen geringe opgave.

Achtergrond

Woningcorporaties hebben als beleid dat zij 30% van de vrij gekomen woningen aanbieden aan urgenten, spoedzoekers en vele anderen die op straat dreigen te belanden. Maar die 30% is niet voldoende om die nood van deze “daklozen” op te lossen. Daarnaast hebben gemeenten (dus vaak via de corporaties) de plicht om statushouders te huisvesten. Dat het tekort aan woonruimte een knellend probleem is, is duidelijk. Eén van de zaken waar over nagedacht moet worden is de vraag: “Wanneer en onder welke condities “het recht op wonen” ingelost moet worden?”.

Een overheid die “het recht op wonen” uitbesteed aan o.a. woningcorporaties schuift haar verantwoordelijkheid door! Het zou de overheid sieren om zelf de verantwoordelijkheid op zich te nemen en bv. in leeg staande gebouwen een soort van sociale pensions te creëren. Daarnaast moet de vraag gesteld worden: “Wanneer heeft een jongere recht op woonruimte?” Als de 18 jarige leeftijd bereikt wordt of pas na zijn 21ste?

En bij een scheiding? moet een corporatie “het recht op wonen” dan ook invullen?

En bij het mislukken (door bv. ernstige overlast) van een plaatsing vanuit een behandelcentrum, moet de cliënt dan op straat gezet worden? of heeft de uitplaatsende instelling de plicht zijn voormalige cliënt weer op te nemen?

Je doet ertoe

In het geval van nood is het zo fijn als er iemand met je meedenkt en weet wat je mogelijkheden zijn. Mensen verliezen vaak het dak boven het hoofd in tijden die stressvol en emotioneel zijn. Een relatie die stukloopt, een ontslag, de huur niet meer kunnen betalen of een ouder die overlijdt. Op zo’n moment is het heel waardevol om te weten dat iemand jouw lot zich aantrekt en met je meedenkt zodat je je niet zelf het wiel hoeft uit te vinden wat betreft regelgeving en mogelijkheden.

Voorstel

Kortom de uitspraak “Wonen is een recht” roept meer actie van de (gemeentelijke) overheid op. De overheid moet de taak op zich nemen in het bieden van afdoende tijdelijke woonruimte voor noodgevallen. Dit is echter een complex en multifactorieel probleem waar geen makkelijke oplossing voor te vinden is. Om hiermee wel een start te maken en uiting te geven aan de zorgplicht voor burgers zijn wij voorstander van een Gemeentelijk Loket Noodhuisvesting waar kennis van zake is, actie wordt ondernomen en waar men een luisterend oor en een helpende hand vindt in het geval van nood.

Beslispunt

**‘De overheid neemt de taak op zich
voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen’**



“Wonen is een Recht”

Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Aanleiding

In artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet staat:

‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.’

Vanwege de formulering van de wetteksten is het recht op wonen nauwelijks af te dwingen. In juridisch jargon betekend de wet dat de overheid een ‘inspanningsverplichting’ heeft en dus haar best moet doen om iedereen van een woning te voorzien. Daarin kan en moet de overheid wel veel meer doen: Probleemgevallen zelf oplossen en niet doorverwijzen naar andere instanties, de bouwgrondprijs in de hand houden, speculanten buitenspel zetten, meer onderlinge samenwerking van de gemeentes etc.

Achtergrond

Er is nu al veel ruimte beschikbaar om wonen mogelijk te maken. Dat kan op braakliggende grond, maar ook in vastgoed dat niet meer/onvolledig gebruikt wordt. Vaak zijn deze in bezit van projectontwikkelaars en handelaren die speculeren op waardeverhoging of hun vastgoed niet kunnen/willen afboeken.

Zij doen niets met hun bezit. Dat leidt tot verwaarlozing en verloedering van de omgeving en zeker niet tot inspanningen en investeringen voor kwaliteitsverbetering. Het kan jaren duren. Het landschap, de samenleving en een goede ruimtelijke ordening ondervinden geen enkel voordeel van grondspeculatie.

Voorstel

In de wet is geregeld dat eigenaren recht hebben op het zelfrealisatieprincipe. Dit betekent dat zij als eerste een nieuwe ontwikkeling mogen uitvoeren. Dit recht willen we beperken.

Eigenaren die aantoonbaar de afgelopen 10 jaar geen duidelijke voortgang hebben geboekt, geen kwaliteit hebben toegevoegd voor de omgeving c.q. de kwaliteit achteruit hebben laten gaan, worden “On Hold” gezet.

Samenwerkingen zonder winstoogmerk (woonvormen, woningbouwverenigingen, particulier opdrachtgeverschap, zorginstellingen, etc.) die interesse hebben in de locatie krijgen 3 jaar de tijd om tot start bouw te komen, waarbij de grond op dat moment gekocht wordt van de eigenaar voor het bedrag waarvoor ooit het gekocht is.

Samenvatting:

Eigenaren van gronden en/of onroerende goederen die speculeren op prijsstijgingen en niets met hun bezit doen verliezen het recht op zelfrealisatie na 10 jaar en moeten hun bezit verkopen aan de partij die wel tot woningbouw komt.

Beslispunt

‘Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap’



“Wonen is een Recht”

Betaalbaar wonen

Aanleiding

Als gevolg van grote prijsstijgingen is wonen voor veel burgers onbetaalbaar geworden. De prijs van een woning staat niet meer in verhouding tot de werkelijke waarde van een woning, maar is opgedreven door schaarste en speculatie. Deze speculatieve marktwerking heeft gemaakt dat wonen onbetaalbaar is geworden, met name door exponentiele prijsstijging voor het aandeel grond¹ in de prijs voor een woning. Het idee is dan ook de waarde van de grond en de waarde van het gebouw los te koppelen. De waarde van het gebouw wordt bepaald door de markt en zal naar verwachting zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan de inflatie (met name de inflatie voor bouwkosten). De grondwaarde wordt bepaald door de gemeente. (Dit is dus geen marktprijs).

Voorstel

Om deze speculatieve marktwerking buiten spel te zetten is het voorstel een sociaal fonds voor betaalbaar wonen op te zetten. Uit dit fonds worden bestaande of nieuwbouwwoningen te koop of te huur aangeboden tegen een realistische betaalbare waarde/huurprijs. De grond zou eventueel eigendom kunnen blijven van het fonds (of gemeente) waardoor de koper alleen financiering of huur hoeft te betalen voor de woning zonder de grond. Woningen zouden ook met “korting” kunnen worden aangeboden die bij verkoop van de woning weer wordt “teruggegeven” aan het fonds. De woning kan dan dus niet op de vrije markt worden verkocht (hiermee bepaalt het fonds de prijsontwikkeling)

Bij verkoop van een “fonds woning” is er de plicht deze terug te verkopen aan het fonds tegen wederom een realistische betaalbare waarde. Dit kan bijvoorbeeld via een vooraf vastgestelde formule die afhankelijk is van de inflatie.

De financiering van dit fonds kan plaatsvinden via de provincie (Noord-Holland), gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, pensioenfondsen en andere investeerders. De provincie Noord-Holland kan met een eigen vermogen van 1 miljard en tientallen miljoenen in kas een grote bijdragen leveren in de financiering van het fonds.

Het idee voor een dergelijk fonds is niet nieuw. Zo biedt “Koop Garant” van het samenwerkingsverband Opmaat, woningen aan tegen een lagere prijs met terugkoopgarantie en NHG financierbaar. “Betaalbare Koopwoningen Zaanstad”⁴ (BKZ) biedt voor de lagere inkomens betaalbare woningen aan waarbij de grond eigendom blijft van BKZ en deze niet meetelt bij de financiering. “Kopen naar Wens” van “Dudok Wonen”⁵ biedt woningen aan met korting tot maximaal 50% die bij verkoop weer terugbetaald moet worden.

Als het fonds op termijn voldoende schaalgrootte bereikt zal dit een drukkend effect hebben op de woningprijzen op de reguliere markt. Het fonds zal op deze manier een zelfreinigende werking hebben en de huidige speculatieve marktwerking op de grond buiten spel zetten.

Beslispunt

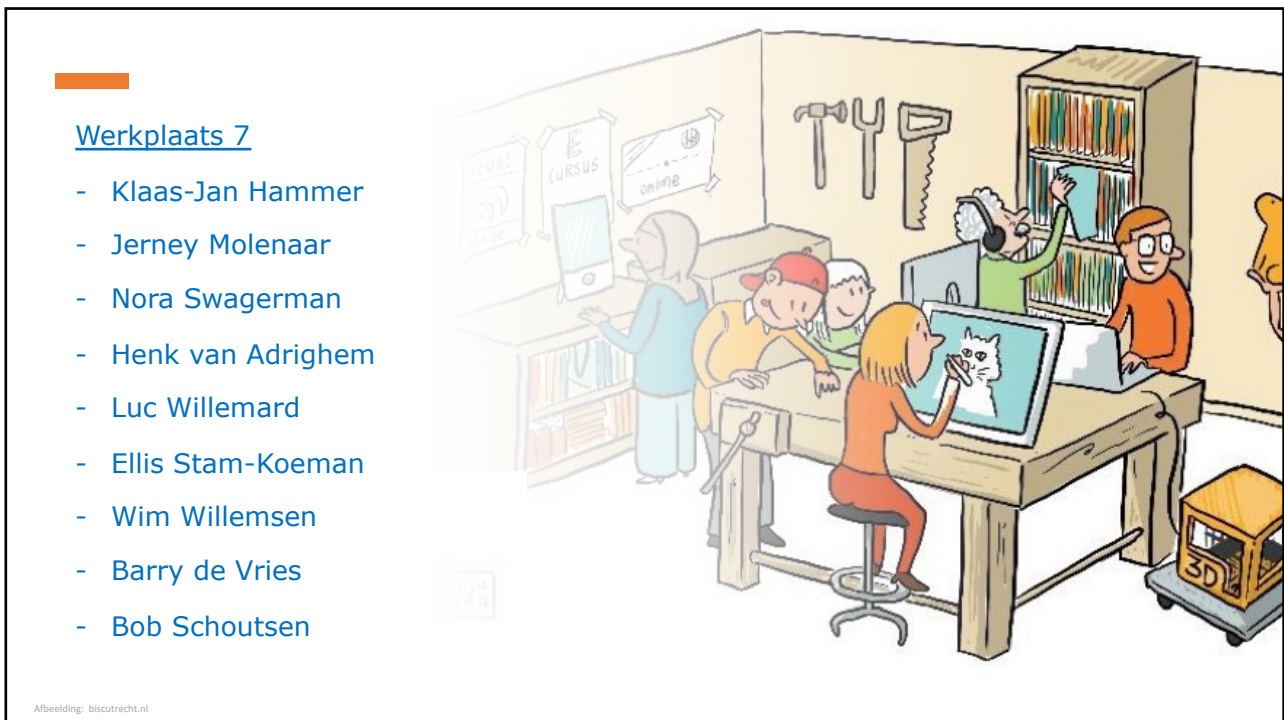
‘Er moet een sociaal fonds komen voor betaalbaar wonen (huur en koop)’

Bronnen:

1. NRC 10 mei 2023: Geen volkshuisvesting zonder ingrijpen op de grondmarkt
2. Omarm de middenklasse, vergeet de midden huur: Barend Wind & Lisa Kuijpers (Rochdale)
3. <https://www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant>
4. <https://www.betalbarekoopwoningen.nl/>
5. <https://www.dudokwonen.nl/ik-woon/koop/kopen-naar-wens-woning-verkopen/>



1



2

In artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet staat:

'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.'



Afbeelding: noordhollandsdagblad.nl

3



Afbeelding: Actieagenda wonen

Afbeelding: nieuwsindex.nl

4

Woondeals Noord-Holland en Flevoland
Leveren in totaal
223.343
woningen op

Woondeals 2022-2030
Totaal 936.549 woondeals
936.549 woningen

Afbeelding: volthuisvestignederland.nl

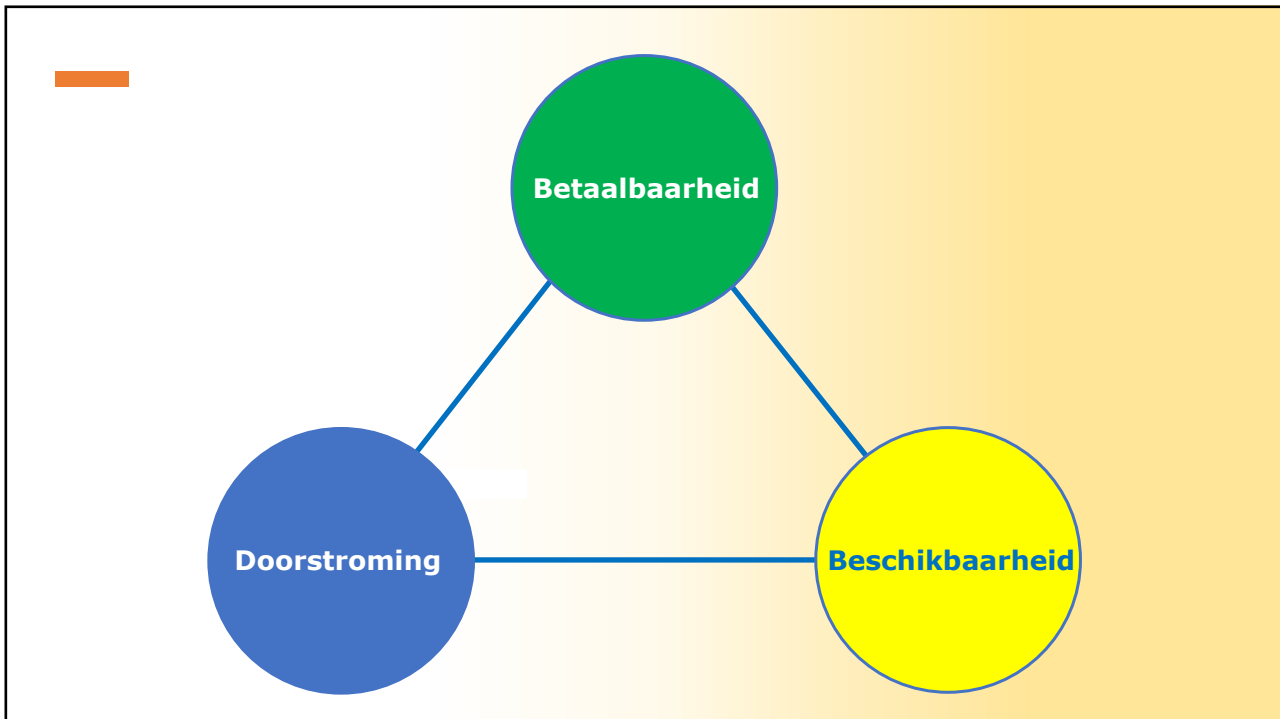
Afbeelding: raivereniging.nl

5

De woningnood gaat ten koste van de samenleving

Afbeelding: Shutterstock.com

6



7

Woningaanbod in alle gemeenten gelijk

Aanleiding
Woningzoekenden met een laag en middeninkomen hebben grote problemen om een passende woning te vinden.

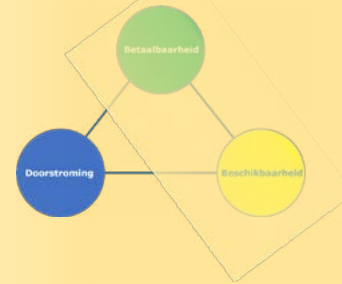
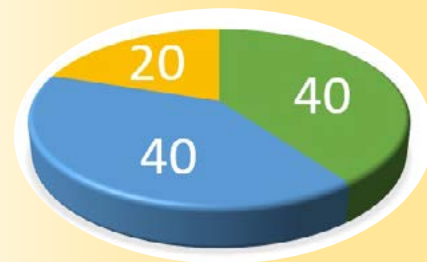
Achtergrond
Er zijn te weinig huurwoningen in het lagere middensegment: Gemiddeld 10% in de MRA.

Voorstel
Ook mensen met lage middeninkomens moeten een sociale huurwoning kunnen krijgen.

8

Beslispunt 1

**'De verdeling
van woningen
sociaal/midden/hoog
moet binnen de regio
gelijk zijn.'**



9

Woonruimte voor noodgevallen

Aanleiding

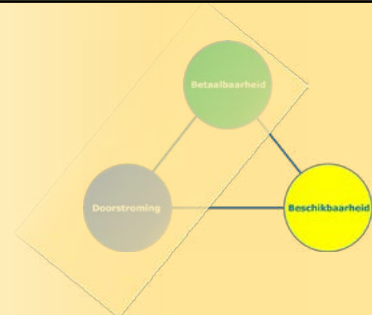
Als wonen een recht is, heeft de overheid de plicht om te zorgen dat mensen kunnen wonen.

Achtergrond

Beleid woningcorporaties: 30% van de vrij gekomen woningen aanbieden aan urgenten. Maar die 30% is niet voldoende.

Voorstel

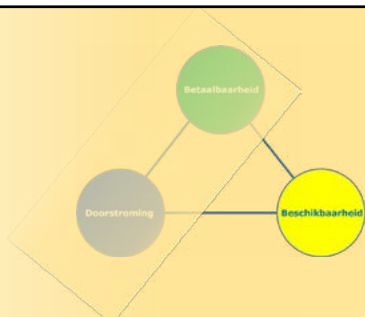
Zorg voor een Gemeentelijk Loket Noodhuisvesting
Leegstaande panden geschikt gemaakt voor sociale pensions



10

Beslispunt 2

'De overheid neemt de taak op zich voor het bieden van woonruimte voor noodgevallen'



11

Genoeg grond beschikbaar voor wonen

Aanleiding

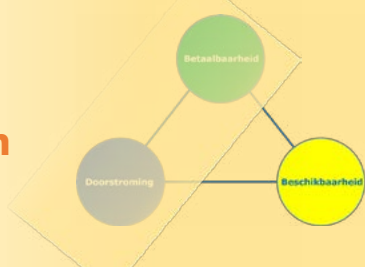
Recht op wonen nauwelijks af te dwingen

Achtergrond

Speculeren op waarde verhoging leidt vaak tot verwaarlozing en verloedering

Voorstel

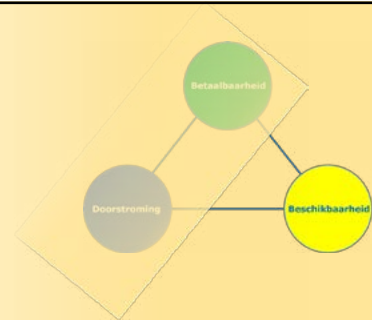
Beperk het recht tot zelfrealisatie



12

Beslispunt 3

'Als grond/vastgoed niet volgens bestemming wordt gebruikt dan gaat eigendom terug naar de gemeenschap'



Afbeelding: ruimtevoorveranderen.nl

13

Betaalbaar wonen

Aanleiding

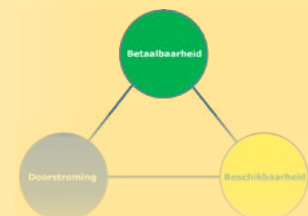
De prijs van een woning staat niet meer in verhouding tot de werkelijke waarde

Achtergrond

Speculatieve marktwerking buiten spel zetten

Voorstel

Waarde van de grond en de waarde van het gebouw loskoppelen

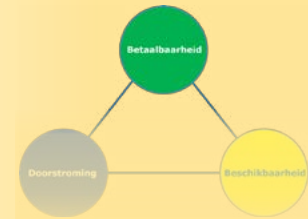


Afbeelding: Freepik.com

14

Beslispunt 4

**'Er moet een
sociaal fonds
komen voor
betaalbaar wonen'**



15

Vragen en dialoog

16

Terug te vinden op:

g1000zaanstreekwaterland.nl/1224-2/

Of

scan de QR-code



17

Bedankt voor uw aandacht!

18

Werkplaats 8: Collectieve woonvormen

Collectief, inclusief, groen en duurzaam wonen in Zaanstreek-Waterland

Duurzame en inclusieve wooncollectieven hebben veel voordelen. Zonder in te leveren op privacy delen de bewoners ruimtes, tuinen, keukens en vervoermiddelen. Dat draagt aan hun gemeenschapsgevoel en geluk, en het bespaart ruimte en woonlasten.

Wooncollectieven bestaan idealiter uit flexibel aanpasbare woningen. Dat maakt ze geschikt voor jongeren en startende gezinnen die een betaalbare woning nodig hebben, voor ouderen die willen doorstromen naar kleinere, leeftijdbestendige woningen, voor mensen met wat afstand tot de woningmarkt zoals mensen met beperkingen etc. Wooncollectieven kunnen dus voor meer doorstromingsmogelijkheden zorgen en daarmee de druk op de woningmarkt verminderen.

De zorgvraag in wooncollectieven is lager dan in traditionele woonvormen omdat de bewoners zorgtaken kunnen verdelen en elkaar een sociaal vangnet bieden. Dat kan zorg voor ouderen zijn, of zorg voor mensen met een beperking, maar ook bijv. kinderopvang, maaltijddiensten, of allerlei andere vormen van praktische hulp.

Groene, duurzame wooncollectieven brengen sociale en ecologische waarden in de praktijk. Ze dragen zorg voor het landschap en de natuurwaarden van Zaanstreek-Waterland. Door het delen van spullen, auto's etc. nemen ze minder ruimte in en hebben ze een kleinere klimaatvoetafdruk. Ze dragen bij aan het lokale gemeenschapsgevoel, bijvoorbeeld door het faciliteren van buurtactiviteiten. Wooncollectieven kunnen een bijdrage leveren aan het verbeteren van sociaaleconomisch zwakkere wijken.

Wij vragen de gemeenten en woningcorporaties van Zaanstreek-Waterland om collectief wonen te omarmen, om wooncollectieven te bevorderen en om blokkades weg te nemen door beleid en door concrete plannen. Dat zou moeten leiden tot 10% collectieve woningen in 2040.

Collectief, inclusief, groen en duurzaam wonen in Zaanstreek-Waterland in 2040

Inhoud

Stel je voor: het is 2040	2
Hoe collectief wonen er in 2040 in de praktijk uit ziet	4
Hoe wooncollectieven vanaf 2023 gestimuleerd zijn	6
Problemen die overwonnen moesten worden	9
Onze beslispunten	11

Stel je voor: het is 2040

Anno 2040 zijn duurzame en inclusieve wooncollectieven heel normaal geworden in Zaanstreek-Waterland; je komt ze op allerlei plaatsen tegen. Dat is goed voor de woonsituatie in de regio en voor de samenleving in het algemeen.

In een wooncollectief leven mensen met diverse achtergronden en interesses samen als woongemeenschap. Ze kiezen bewust voor duurzaam wonen en leven. Bij de bouw van de woningen zijn natuurlijke materialen gebruikt, zo veel mogelijk uit de eigen regio. De bewoners voelen zich samen verantwoordelijk voor hun leefomgeving en voor hun woongroep.

In de wooncollectieven worden sociale en ecologische waarden in de praktijk gebracht. De bewoners dragen zorg voor het bijzondere landschap en de natuurwaarden van Zaanstreek-Waterland. Ze houden ook rekening met de behoeften en belangen van de lokale gemeenschap. Er worden maatschappelijke activiteiten georganiseerd zoals buurtfeesten, culturele evenementen en educatieve workshops. Dat draagt bij aan het gemeenschapsgevoel en het vermindert sociaal isolement en eenzaamheid.

Wooncollectieven hebben gemeenschappelijke ruimtes, keukens, tuinen, moestuinen, faciliteiten (zoals wasmachines), deelvervoer en gedeelde parkeerplaatsen. Daardoor nemen ze minder ruimte in beslag dan traditionele woningen. Omdat de bewoners kosten en middelen delen kunnen ze ervoor kiezen om financieel onafhankelijker te worden, maar ze kunnen ook kiezen voor extra diensten en faciliteiten.



Uiteraard zijn alle nieuwe wooncollectieven duurzaam en circulair. Het delen van spullen zorgt voor een lager verbruik van materialen en het produceert veel minder afval. Wooncollectieven kunnen gemakkelijker investeren in collectieve energiesystemen dan individuele huishoudens. Daardoor kunnen ze energie besparen, zelf energie opwekken en opslaan, en gebruik maken van hernieuwbare lokale energiebronnen zoals aquathermie. Ze dragen dus stevig bij aan de nationale klimaatdoelstellingen.

De opkomst van wooncollectieven heeft een positief effect gehad op de samenleving. In 2040 merk je in Zaanstreek-Waterland meer sociale cohesie en onderlinge betrokkenheid. Door hun gemeenschapsgevoel verbeteren wooncollectieven de leefbaarheid in hun buurt en hebben ze een dempende werking op conflicten en criminaliteit.

In de wooncollectieven is de zorgvraag lager dan in meer traditionele woonvormen. Dat komt doordat in woongroepen de bewoners van nature meer naar elkaar omkijken. Ze kunnen meer zorgtaken aan en kunnen een sociaal vangnet bieden. Een voorbeeld: jongere mensen zijn in staat om zorgtaken op zich te nemen die voor ouderen te zwaar zijn, terwijl ouderen vaak tijd hebben voor bijvoorbeeld kinderopvang, onderhoud, tuinieren of het verzorgen van maaltijden. Die wederkerigheid is in een wooncollectief relatief gemakkelijk te organiseren.

De wooncollectieven hebben inclusiviteit hoog in het vaandel staan. Dat maakt ze bij uitstek toegankelijk voor mensen met een wat grotere afstand tot de woningmarkt. Reeds bij de bouw is rekening gehouden met mensen met beperkingen. Wooncollectieven kunnen bijvoorbeeld kleinschalig samenwerken met instellingen zoals Leviaan om een persoon met psychische kwetsbaarheden een begeleide woonplek te kunnen bieden. Ze kunnen ook een statushoudersgezin huisvesten. De wooncollectieven staan open voor starters en voor huishoudens met een smalle beurs.

De gemeenten hebben voorwaarden aan wooncollectieven gesteld om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio.



Dankzij de wooncollectieven is de druk op de woningmarkt sinds 2023 flink verminderd. In het begin was dat lastig, want veel projecten tot en met 2035 waren al in voorbereiding. Per project moest er gekeken worden hoe er alsnog extra ruimte voor wooncollectieven gereserveerd kon worden. Naast de reeds geplande bouw konden er ook extra woningen gerealiseerd worden door meer ruimte te geven aan bewonersinitiatieven. In een later stadium ging het gemakkelijker; toen werden wooncollectieven van meet af aan in de planning meegenomen.

Door groepen bewoners de kans te geven om het heft in eigen handen te nemen is er meer diversiteit op de woningmarkt ontstaan en zijn de doorstromingsmogelijkheden verbeterd. Wooncollectieven bieden inmiddels een aantrekkelijk alternatief voor individuele woningen en appartementen. Daardoor is de vraag naar ‘gewone’ woningen verminderd, konden de huizenprijzen stabiliseren, werden de wachtlijsten voor sociale huur korter, en werd het voor meer mensen mogelijk om een betaalbare woonplek te vinden.

Wooncollectieven dragen ook bij aan innovatie en ondernemerschap. Door het samenwerken in gezamenlijke werkruimtes en faciliteiten worden kennisuitwisseling en creativiteit gestimuleerd en ontstaan er kansen voor lokale ondernemers om zich te ontwikkelen, nieuwe ideeën uit te proberen en bedrijfjes te starten.

Al met al zijn er verschillende factoren die bijdragen aan het geluk van bewoners van deze duurzame en inclusieve wooncollectieven. De bewoners zijn in 2040 dan ook over het algemeen gelukkig in hun wooncollectief.



Hoe collectief wonen er in 2040 in de praktijk uitziet

Wooncollectieven kunnen kleine hechte gemeenschappen zijn zoals de [Ecohof in Wormerveer](#), maar het kunnen ook grotere, wat lossere groepen zijn. Een voorbeeld daarvan is [De Eenhoorn in Amsterdam](#).

Er gelden normen waar elk collectief aan moet voldoen. Er zijn bijvoorbeeld duidelijke spelregels voor democratisch bestuur. Een woongroep kan zelf nieuwe bewoners voordragen die in de groep passen, maar moet zich daarbij aan de door de gemeente gestelde eisen houden om een afspiegeling te blijven van de samenleving. Er zijn ook financiële kaders: wooncollectieven hebben geen winstoogmerk en de woningen worden verhuurd of verkocht tegen een prijs die kostendekkend is, maar niet hoger. Voor sociale (midden)huur gelden inkomensgrenzen,

Het is voor individuele leden niet mogelijk om geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit het collectief te halen. Daardoor is het voor andere partijen gemakkelijker geworden om met de wooncollectieven samen te werken en er in te investeren.

In elk wooncollectief wordt gezorgd voor een goed evenwicht tussen privacy en gemeenschappelijkheid. De nadruk ligt dus niet alleen op gezamenlijke ruimtes, tuinen en voorzieningen, maar ook op voldoende comfortabele privé woonruimtes met een eigen toegang. De privé woonruimtes zijn wel kleiner - met minder kamers - dan traditionele woningen. Bewoners kunnen die ruimte missen omdat ze er zo veel gezamenlijke ruimte voor terug krijgen.

Er zijn veel bestaande gebouwen omgebouwd tot wooncollectieven, zoals voormalige fabrieken, kantoorpanden en schoolgebouwen. De gebouwen zijn gerenoveerd met duurzame biobased materialen en technologieën en sterk vergroend met binnentuinen of daktuinen. Ze zijn uniform toegankelijk voor mensen met een beperking met liften, laagdrempelige looproutes en hellingbanen in plaats van trappen.



Veel wooncollectieven zijn gestart als nieuwbouwprojecten en vanaf het begin ontworpen met duurzaamheid en inclusiviteit als uitgangspunt. Een voorbeeld zijn [beheercoöperaties](#) die door woningcorporaties werden opgezet. Over het algemeen bleek nieuwbouw goedkoper dan het verduurzamen van bestaande gebouwen doordat er in het ontwerp optimaal gebruik kon worden gemaakt van goed geïsoleerde houtbouw, zonnepanelen, warmtepompen, regenwateropvangsystemen en dergelijke. Er kon ook rekening gehouden worden met de behoeften van verschillende doelgroepen door een mix van appartementen, studio's en gezamenlijke ruimtes. Alle nieuwbouw werd consequent ontworpen als cascowoningen waarvan de indeling aanpasbaar was. Het feit dat deze woningen relatief eenvoudig aangepast, samengevoegd of gesplitst konden worden heeft de doorstroming sterk bevorderd.

Sommige wooncollectieven hebben de vorm gekregen van camping-achtige terreintjes met duurzame 'tiny houses' waar bewoners gezamenlijk een aantal faciliteiten delen. In Zaanstreek-Waterland is hiervoor ruimte gevonden op vrijkomende boerenerven (zonder opvolger): het zogeheten [erfdelen](#). Deze erven zijn zo ingericht dat ze optimaal geïntegreerd zijn in de natuur en in het landschap.

Er zijn ook huishoudens in bestaande woningen die samen een woongemeenschap hebben opgezet. In zulke cohousing-projecten heeft elk gezin een eigen privéwoning, maar zijn er ook gezamenlijke ruimtes en tuinen. De bewoners delen de kosten van bijvoorbeeld energie, water en onderhoud.

De rechtsvormen van wooncollectieven kunnen verschillen, bijvoorbeeld een coöperatie of een vereniging. Dat maakt het starten van een wooncollectief tijdrovend en ingewikkeld. Daarom hebben de gemeenten van Zaanstreek-Waterland hierin de regie genomen, en hebben er in navolging Amsterdam en Utrecht voor gekozen om vooral de [wooncoöperatie](#) te stimuleren.



Hoe wooncollectieven vanaf 2023 gestimuleerd zijn

De groei van duurzame en inclusieve wooncollectieven is niet vanzelf gegaan. Na hun besluit om collectief wonen te stimuleren hebben de gemeenten van Zaanstreek-Waterland een gezamenlijke visie opgesteld: ze wilden dat 10% van de totale woonvoorraad in 2040 uit wooncollectieven zou bestaan, in de nieuwbouw en in de bestaande bouw.

Om die 10% in 2040 te kunnen halen hebben de gemeenten en de woningcorporaties beleid gemaakt om collectief wonen te bevorderen en om blokkades weg te nemen. Dat beleid was gericht op het aanpassen van woonverordeningen¹, het actief ondersteunen en faciliteren van initiatieven van woongroepen, het ter beschikking stellen van grond of van transformatievastgoed, het beschikbaar stellen van fondsen, financiële prikkels voor vastgoedeigenaren, een vrijstelling voor parkeernormen in het vergunninggebied, etc.

Gemeenten met beperkte eigen grondposities hebben zich gericht op het scheppen van randvoorwaarden door de ambitie op te nemen in beleid en kaders waaronder: eisen aan wooncoöperaties, huisvestingsverordening, parkeernormen, doelgroepenverordening, erfpachtbepalingen, waardebeoordeling en financiering. Ook de woningcorporaties hebben het stimuleren van wooncollectieven opgenomen in hun beleid.

De partijen die de toegevoegde waarde van wooncollectieven zagen (gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, commerciële vastgoedpartijen) zijn structureel gaan samenwerken rond het thema collectief wonen. Zo konden zij hun gezamenlijke aanpak beter coördineren.



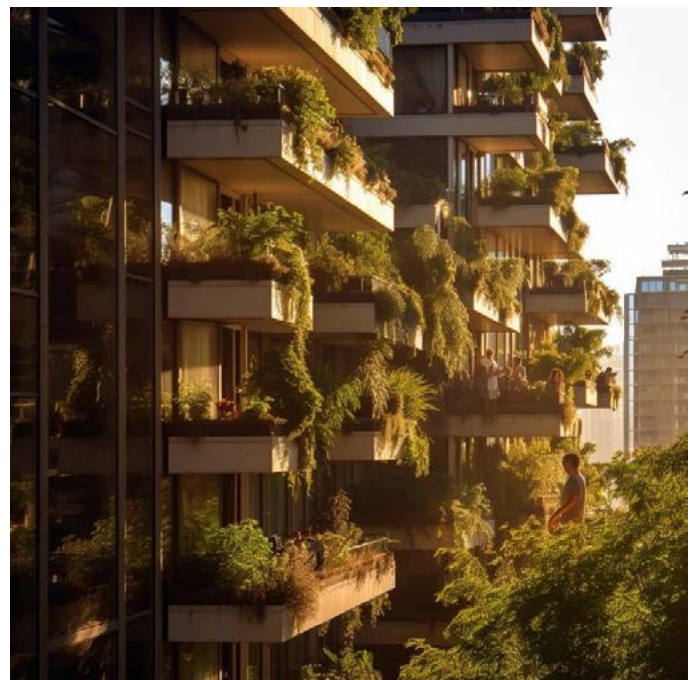
¹ Bijvoorbeeld door coöptatie mogelijk te maken voor woongemeenschappen: het recht om zelf bewoners voor te dragen

De overheid heeft de financiële mogelijkheden voor wooncollectieven verruimd, en financiële hindernissen weggenomen:

- o In 2023 waren de banken terughoudend om (bouw)hypotheken aan wooncollectieven te verstrekken. Daarom hebben de gemeenten samen met de provincie en het Rijk besloten om zich op te stellen als tussenpersoon tussen banken en de wooncollectieven. Er zijn revolverende fondsen gecreëerd om leningen onder relatief gunstige voorwaarden aan wooncollectieven te verstrekken. Deze fondsen zijn erg succesvol gebleken, en dankzij het succes van de wooncollectieven hadden ze ook een laag risicoprofiel.
- o De gemeenten hebben financiële prikkels geïntroduceerd voor woningcorporaties en voor projectontwikkelaars om geschikte woonvormen te ontwikkelen en aan te bieden.

De gemeenten hebben structureel in hun beleid opgenomen:

- o Het zoeken en selecteren van kansrijke nieuwbouwlocaties voor wooncollectieven;
- o Het zoeken en selecteren van geschikte transformatielocaties (van werkgebied naar woongebied). Wooncollectieven kunnen met hun specifieke vorm helpen om transformatielocaties tot ontwikkeling te brengen;
- o Het faciliteren van wooncollectieven in ontwikkelbuurten (denk bijvoorbeeld aan Poelenburg / Peldersveld in Zaandam). Wooncollectieven brengen betrokkenheid, cohesie en (financiële) draagkracht, en maken zich sterk voor de bredere leefomgeving.
- o Het transformeren van bestaande bouw naar wooncollectieven: dit kunnen grote panden zijn zoals fabrieken, pakhuizen of scholen, maar ook woningen uit de bestaande voorraad van woningcorporaties.



Gemeenten en woningcorporaties hebben er voor gezorgd dat ze zelf beter toegankelijk zijn voor wooncollectieven. Er zijn medewerkers gekomen die zich bezighouden met het faciliteren van wooncollectieven en er worden spreekuren en overleggen georganiseerd.

Gemeenten en woningcorporaties faciliteren en stimuleren wooncollectieven, maar verwachten daarbij ook iets terug, namelijk dat de bewoners hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Ze hebben minimum basisregels en basisvoorschriften opgesteld voor de ontwikkeling en het beheer van wooncollectieven. Die moesten o.a. garanderen:

- o Wooncollectieven blijven inclusief en breed toegankelijk voor maatschappelijke doelgroepen (en niet alleen voor een ‘incrowd’);
- o Wooncollectieven zijn niet alleen op zichzelf gericht maar vervullen ook een buurtfunctie;
- o Wooncollectieven hanteren duurzame principes, bijvoorbeeld door het delen van voorzieningen en door lage parkeernormen.

Om erop toe te zien dat dit ook allemaal ook echt zou gebeuren hebben de gemeenten en woningcorporaties een vaste plek in de besturen van de wooncollectieven gekregen.



Problemen die overwonnen moesten worden

De vraag naar ruimte was en is een belangrijk issue in Zaanstreek-Waterland: de hoeveelheid bouwgrond is beperkt. Daarom zijn er normen gesteld voor het aantal vierkante meters per persoon in een wooncollectief. Over het algemeen zijn wooncollectieven overigens ruimtebesparend gebleken, bijvoorbeeld doordat veel ouderen hun eengezinswoningen inruilden voor een plek in een woongroep, of doordat de parkeernormen voor wooncollectieven sterk omlaag konden.

Het beheer en de organisatie van de wooncollectieven vraagt permanent aandacht. Omdat collectieven gebaseerd zijn op samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid kunnen er problemen of conflicten ontstaan als er niet voldoende cohesie en betrokkenheid is. Vooral als de collectieven erg groot worden kunnen organisatie en beheer een uitdaging worden. Daarom zijn er algemene voorwaarden ontwikkeld waar het bestuur van elk wooncollectief aan moet voldoen.

De financiering van collectieven was in het begin lastig omdat de banken en de wet- en regelgeving hier niet op ingericht waren. Ondersteuning door de overheid in de vorm van o.a. fondsen is heel nuttig gebleken.



Onze beslispunten

1. De regio Zaanstreek-Waterland omarmt collectieve woonvormen
2. De gemeentes en woningbouwcorporaties moeten beleid maken om collectief wonen actief te bevorderen en om blokkades weg te nemen
3. De gemeenten mogen voorwaarden aan wooncollectieven stellen om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio. De vorm en de samenstelling zijn aan de wooncollectieven zelf
4. Wooncollectieven moeten groen en duurzaam zijn
5. De regio Zaanstreek-Waterland kiest voor een woningbestand met 10% collectieve woningen in 2040

Collectief, inclusief, groen & duurzaam wonen in Zaanstreek-Waterland



1

Wat is collectief, inclusief, groen & duurzaam wonen?

- Groepen mensen met diverse achtergronden en interesses leven samen in energiezuinige huizen en appartementen
- Met gedeelde faciliteiten zoals tuinen, keukens, gemeenschappelijke ruimtes, auto's etc.
- Met voldoende ruimte voor ieders privacy
- Dat is goed voor de bewoners, voor de buurt, voor de maatschappij, voor de natuur en voor het klimaat



2

Kenmerken

- Gemeenschappelijkheid en sociale cohesie
- Delen van voorzieningen
- Flexibele woonvormen, flexibel in te richten
- Relatief gemakkelijke doorstroming
- Duurzame principes in de praktijk
- In verbinding met de directe omgeving



3

Voordelen

- Geschikt voor gezinnen, jongeren, starters, ouderen, mensen met een beperking, statushouders etc.
- Vraagt minder ruimte door het delen van ruimtes en spullen
- Relatief gemakkelijke doorstroming → lagere druk op de woningmarkt
- Verminderde zorgvraag
- Kleinere klimaatvoetafdruk
- Meer gemeenschapsgevoel
- Positieve invloed op de omgeving: meer sociale cohesie en sterkere buurten



4

Wat is er nodig om collectieve woonvormen te stimuleren in Zaanstreek-Waterland

- Een gemeenschappelijke ambitie: de regio wil collectieve woonvormen stimuleren
- Een gemeenschappelijke visie: véél meer collectieve woningen in 2040
- Actieve samenwerking door de betrokken partijen, met name gemeenten en woningcorporaties, maar ook duurzame investeerders
- Actief beleid om collectief wonen te bevorderen en om blokkades weg te nemen
- Concrete meerjarenplannen om de visie te realiseren



5

Wooncollectieven in verschillende vormen

- Kleine hechte gemeenschappen of grotere, wat lossere groepen
- Bestaande gebouwen of nieuwbouwprojecten
- Verschillende vormen
 - Appartementencomplex
 - Multifunctioneel gebouw
 - Hofje
 - Erfdelen (voormalige boerderij)
- Verschillende rechtsvormen
 - Coöperatie
 - Vereniging
 - Beheercoöperatie waarbij een woningcorporatie pandeigenaar blijft



6

Voorbeelden

- Ombouw van bijv. fabrieken, kantoorpanden of schoolgebouwen
- Duurzame nieuwbouw met gemeenschappelijke ruimtes
- Gedeelde boerderij-erven met 'tiny houses'
- Hofjeswoningen
- Ecodorpen
- Cohousing-projecten met privéwoningen en gezamenlijke ruimtes



7

Onze beslispunten

1. De regio Zaanstreek-Waterland omarmt collectieve woonvormen
2. De gemeentes en woningbouwcorporaties moeten beleid maken om collectief wonen actief te bevorderen en om blokkades weg te nemen
3. De gemeenten mogen voorwaarden aan wooncollectieven stellen om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio. De vorm en de samenstelling zijn aan de wooncollectieven zelf
4. Wooncollectieven moeten groen en duurzaam zijn
5. De regio Zaanstreek-Waterland kiest voor een woningbestand met 10% collectieve woningen in 2040

8

Werkplaats 9:

Samen bouwen naar bewust meer groen

Samen bouwen naar bewust meer groen

Voorstel

We vinden het belangrijk dat groen centraal staat bij de toekomst van het wonen in Zaanstreek-Waterland. Er is al veel bebouwing in deze regio en we moeten op zoek naar een oplossing om de leefbaarheid en de natuur in goede balans te houden. Om dit te kunnen bereiken is het volgende nodig ;



Bewustwording creëren is belangrijk voor het realiseren van klimaat neutrale woningen. Als de kennis aanwezig is zullen de betrokken partijen (burgers, projectontwikkelaars, woningcorporaties) eerder tot actie overgaan om te voorzien in duurzaam wonen. De gemeente gaat met haar kennis een belangrijke bijdrage leveren bij de totstandkoming van een klimaatbewuste woonomgeving.

Betrokkenheid wordt gecreëerd door alle partijen enthousiast te maken bij het realiseren van een klimaatbewuste woonomgeving. De gemeente stimuleert en geeft financiële beloning aan een ieder die zijn steentje hieraan bijdraagt. Ook is het belangrijk dat alle partijen in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij duurzame wooninitiatieven en bij alle besluiten op de hoogte worden gesteld.

Verduurzaming komt dan als logisch gevolg tot stand want de bewustwording en de betrokkenheid zijn onderdeel geworden van ons gedrag. De gemeente stelt geen extra bouwgrond beschikbaar maar gaat actief inzetten op het aanpassen van bestaande woningen, monumentale panden en fabrieken. Het voordeel hiervan is dat er geen landelijk gebied verloren gaat en de karakteristiek van de originele bouw blijft behouden. Ook moet er slim om gegaan worden met de bestaande woningen van woningbouwverenigingen.

Door samen te bouwen naar meer groen en de natuur te behouden werken we aan een gezonde, veilige, toekomstbestendige samenleving. Wij streven ernaar om het Europees klimaatdoel te behalen wat resulteert dat in 2050 alle woningen klimaatneutraal zijn.

Beslispunten

1. Er wordt een app ontwikkeld waarbij burgers financieel voordeel ontvangen wanneer zij klimaatbewust wonen

We willen dat de gemeente burgers enthousiast maakt om klimaatbewust te wonen. Via de app is het mogelijk om in te loggen op basis van DigiD en op verschillende manieren een steentje bij te dragen aan dit doel. Wanneer iemand met de gemeentepas of chip afvalscheiding toepast in de daarvoor bestemde bakken, ontvangt diegene via de app korting op de jaarlijkse afvalstoffenheffing. Ook worden burgers beloond wanneer zij grijs vervangen voor groen (bijv. tuintegels). Men kan hier een foto van maken via de app en ontvangt dan korting op groene producten bij lokale ondernemers. Met duurzaam hout verdien je goud. Via de app kan men voor een aantrekkelijke prijs duurzaam hout bestellen. De app levert op meerdere vlakken winst op voor alle partijen. Een positieve bijdrage aan de klimaatdoelen van de gemeente, stimulering van de lokale economie (minder uitstoot bij transport) en meer klimaatbewustzijn bij de burger.

2. De gemeente stimuleert burgerinitiatieven op het gebied van klimaatbewust wonen en een groene leefomgeving

Burgerinitiatieven zoals buurttuinen en extra vergroening in de wijk worden beloond en niet belast. We verwachten van de gemeente een proactieve houding met betrekking tot het ondersteunen en sturen van deze initiatieven. De gemeente kan met haar kennis een belangrijke bijdrage leveren bij de totstandkoming van een klimaatbewuste woonomgeving. Ook is het belangrijk dat burgers in een vroegtijdig stadium worden betrokken en bij alle besluiten op de hoogte worden gesteld. De resultaten zijn altijd inzichtelijk voor alle deelnemers. Dit bevordert de betrokkenheid van de burger en daardoor meer bereidheid om een steentje bij te dragen aan een klimaatbewuste woonomgeving.

3. De regels om klimaat neutrale woningen te realiseren zijn voor zowel burgers als grote projectontwikkelaars hetzelfde

De gemeente stelt voor zowel grote projectontwikkelaars als burgers een eenduidig beleid op met betrekking tot het realiseren van klimaat neutrale woningen. De gemeente maakt geen onderscheid tussen grote en kleine initiatieven, iedereen verdient dezelfde eerlijke behandeling om zijn woning te verduurzamen. Standaardisering van procedures is noodzakelijk. Het voordeel hiervan is dat er meer ruimte komt voor kleine initiatieven die betaalbaar zijn en een gunstige werking hebben voor de gemeente omdat de inkomsten binnen de regio blijven. Dit heeft tevens als bijkomend voordeel dat het vertrouwen in de gemeente beter wordt en burgers zich meer gaan inzetten voor klimaat neutraal wonen. Een betere begeleiding bij het aanvragen van vergunningen is noodzakelijk zodat afwijzing hiervan niet nodig is. Hierdoor wordt de doorlooptijd verkleind wat uiteindelijk ook tijdswinst oplevert bij de gemeente.

4. Bestaande panden en fabrieken worden omgebouwd naar duurzame woningen

De gemeente stelt geen extra bouwgrond beschikbaar maar gaat actief inzetten op het aanpassen van het bestemmingsplan van bestaande monumentale panden en fabrieken. Het voordeel hiervan is dat er geen landelijk gebied verloren gaat en de karakteristiek van de originele bouw blijft behouden. Ook moet er slim om gegaan worden met de bestaande woningen van woningbouwverenigingen. De gemeente verstrekt subsidie om woningbouwverenigingen te stimuleren voor herinrichting. Denk hierbij aan het ombouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Door extra huurinkomsten kunnen er daarnaast meer woonlagen in de hoogte worden toegepast. Om voor de subsidie in aanmerking te komen neemt groen een vooraanstaande positie in bij het ontwerp. Denk hierbij aan balkontuinen, verticale begroeiing en groene daken. Het dak vangt regenwater op bij hevige buien en draagt bij aan verkoeling als het heet is. Bestaande bouwstructuren en bouw materiaal worden hergebruikt, dit beperkt verspilling.





Samen bouwen naar bewust meer groen

1

Voorstel

We vinden het belangrijk dat groen centraal staat bij de toekomst van het wonen in Zaanstreek Waterland. Er is al veel bebouwing in deze regio en we moeten op zoek naar een oplossing om de leefbaarheid en de natuur in goede balans te houden. Wij streven ernaar om het Europees klimaatdoel te behalen wat resulteert dat in 2050 alle woningen klimaatneutraal zijn.



2

1

Er wordt een app ontwikkeld waarbij burgers financieel voordeel ontvangen wanneer zij klimaatbewust wonen

- De gemeente maakt burgers enthousiast en beloont ze bij klimaatbewust wonen
- Bij het scheiden van afval met de gemeentepas wordt er via de app een korting toegepast op de afvalstoffenheffing
- Groen wordt het nieuwe grijs. Wanneer de burger een tuintegel vervangt door groen en hier een foto van maakt in de app, spaart hij voor korting op groene producten bij diverse bedrijven
- Met duurzaam hout verdien je goud. Het bestellen van duurzaam hout levert een korting op
- Op basis van DigiD wordt de identiteit geverifieerd



3

De gemeente stimuleert burgerinitiatieven op het gebied van klimaatbewust wonen en een groene leefomgeving

- Burgerinitiatieven op het gebied van groen worden gestimuleerd en de gemeente neemt actief deel
- Burgers in een vroegtijdig stadium betrekken
- Sociale cohesie bevorderen door buurttuinen, burgers een taak geven waar zij de verantwoordelijkheid over hebben en belonen als ze die goed nakomen
- Resultaten inzichtelijk maken voor de burger
- Groene initiatieven worden niet in de weg gezeten door de belasting, maar juist ondersteund. Ook stelt de gemeente subsidie en faciliteiten beschikbaar



4

De regels om klimaat neutrale woningen te realiseren zijn voor zowel burgers als grote projectontwikkelaars hetzelfde

- Geen onderscheid maken tussen kleine en grote initiatieven, dezelfde behandeling voor een ieder die verduurzaming toepast
- Standaardisering van procedures
- Meer ruimte voor kleine initiatieven, dit resulteert in betaalbaarheid van woningen en inkomsten blijven binnen de regio van de gemeente
- Versoepeling en begeleiding bij het aanvragen van vergunningen
- Hierdoor meer inzet van burgers voor klimaat neutraal wonen en het vertrouwen in de gemeente wordt vergroot



5

Bestaande panden en fabrieken worden omgezet naar duurzame woningen

- Het bestemmingsplan van monumentale panden en fabrieken aanpassen naar wonen
- Eengezinswoningen geschikt maken voor meerdere huishoudens
- Woningbouwverenigingen worden financieel gestimuleerd voor herinrichting en verduurzaming
- Groene daktuinen zorgen voor klimaatbeheersing. Het dak vangt regenwater op bij hevige buien en draagt bij aan verkoeling bij hitte
- Hergebruik van bestaande bouwstructuren en bouw materiaal beperkt verspilling



6




7



Burgerberaad G1000 wonen ten aanzien van wonen in Zaanstreek Waterland

Werkplaats 10:
Regelgeving
Lange termijnbeleid ongeacht samenstelling coalitie

1

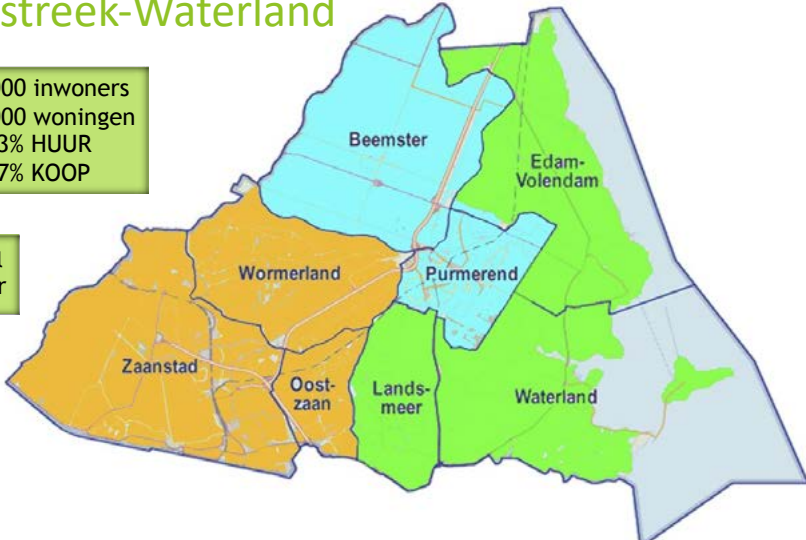


Zaanstreek-Waterland

341.000 inwoners
152.000 woningen

- 43% HUUR
- 57% KOOP

detail Kader




G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 >
26 juni 2023

2

Werkplaats 10 - Regelgeving

Lange termijnbeleid ongeacht samenstelling coalitie




- Thema 2.0 Meer ruimte door minder regels
- Thema 3.0 Inzichtelijk en dienbare regelgeving
- Thema 3.1 Regelgeving eenvoudig, met minder procedures in harmonie met mens en natuur
- Thema 3.2 Regelruimte
- Thema 3.3 Herzien de regels en handhaaf die
- Thema 8.0 Meer ruimte door minder regels!

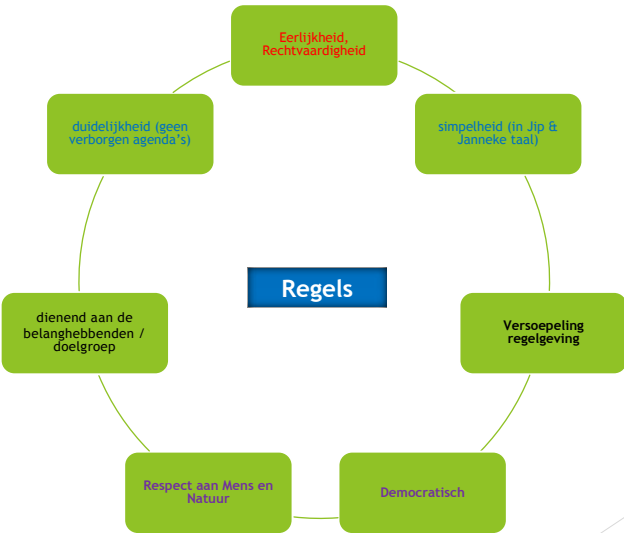
- ▶ Huidige problematiek: woningnood
- ▶ Stagneert nu of schiet te kort door ongegronde en niet te begrijpen regels
- ▶ Regelgeving nu: star en niet ondergeschikt aan de mens en natuur

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 > 26 juni 2023 3

3

Wonen





G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 > 26 juni 2023 4

4

Regels maken met perspectief

- ▶ Lange termijn plannen maken;
- ▶ Regels opstellen, die voor 5 tot 10 jaar mogen gelden;
- ▶ Regels dienstbaar aan een nuttig, gemeenschappelijk doel

Dit betekent dus onafhankelijk van de overheidscoalities!!

en HANDHAVEN !

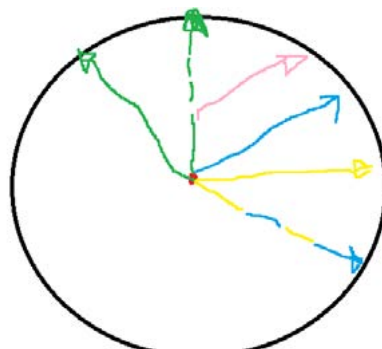
G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 >

26 juni 2023

5

5

Regels in dienst van het hoofddoel




Is het doel niet haalbaar zonder aanpassingen dan wordt de regel getoetst en aangepast zodat deze in dienst staat van het doel.

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 >

26 juni 2023

6

6




Hoe leiden deze regels tot meer perspectief?

1. Conceptuele doelen formuleren
2. Regelgeving koppelen aan doelen
3. Haalbaarheid/realistische doelen

Sub2 en sub1 moeten aan elkaar te koppelen zijn en leiden tot sub3

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 > 26 juni 2023 7

7



Regelgeving

- ▶ Huidige regelgeving is te rigide;
- ▶ **Regels** dienen in dienst te staan van het **doel**, waarvoor ze bestemd zijn;
- ▶ Is het **doel** niet haalbaar zonder aanpassingen, dan wordt de **regel** getoetst en aangepast, zodat deze in dienst staat van het doel.

en HANDHAVEN !

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 > 26 juni 2023 8

8

Duurzaam bouwen



Slim en innovatief ontwerpen

- ▶ Duurzaam bouwen/hitte bestendig/ water adaptatie/groen
- ▶ Bouwkosten omlaag(houtbouw/gerecyclede materialen, mensen betrekken bij de bouw) → BIOBASED BOUWEN
- ▶ Stel kwaliteitseisen bij, in overleg met de doelgroep (compacte wonen)
- ▶ Duurzaamheid verwerken in de regels, maar vermijden dat andere (belangrijke) aspecten in de knel komen;

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 >

26 juni 2023

9

9

Duurzaamheid in bouwen



Wat is er recentelijk veranderd!

- ▶ Bouwwerken dienen te voldoen aan een bepaalde milieuprestatie, uitgedrukt in een **Milieu Kosten Indicator (MKI)** en de hiervan afgeleide de **Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)**.
- ▶ De milieukostenindicator (ook wel de MKI) is een single-score indicator uitgedrukt in euro's. Het voegt alle relevante milieueffecten van een product samen in één enkele score van milieukosten, die de milieu schaduwprijs /schaduwkosten van het product of project aantoont.
- ▶ Alle nieuwbouw in Nederland dient per 1 juli 2021 te voldoen aan een **MPG**, die kleiner is dan **€ 0,80** per m².

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.23>

26 juni 2023

10

10

Reguleren



Sanering van de regelgeving dient zo spoedig mogelijk te worden doorgevoerd:

- ▶ Overbodige, verouderde regels dienen te worden verwijderd;
- ▶ Regels dienen te worden toegespitst op lokale omstandigheden;
- ▶ Regels, die niet bijdragen tot het bereiken van het beoogde doel moeten worden heroverwogen; veroorzaken tijdrovende juridische gevechten;
- ▶ Relevante regels dienen zo flexibel mogelijk te worden toegepast; om langdurige juridische procedures te voorkomen;
- ▶ Bij vele regels is er ruimte tot interpreteren. Binnen een gerechtelijke procedures dienen de rechters hier meer gebruik van te maken;
- ▶ Langdurige juridische procedures dienen, zo veel als mogelijk, voorkomen te worden;
- ▶ Regels moeten periodiek worden getoetst op relevantie en eventueel te worden aangepast.

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.23 >

26 juni 2023

11

11

Resultaat in beslispunten



1. Vooraf een "keukentafelgesprek" voor advies met een aanvraag vergunning wonen gerelateerde zaken. De bewoner/aanvrager wordt betrokken in het proces. Het ambtelijk apparaat wordt in het verdere traject minder belast. Uiteraard is dit bedoeld voor de burger en niet voor bedrijven bedoeld.
2. Wanneer men een negatief besluit ontvangt inzake een bouw gerelateerd onderwerp heeft de aanvrager recht op een persoonlijk gesprek. In dit persoonlijke gesprek krijgt de aanvrager te horen op welke gronden/motieven het negatieve besluit is genomen.
3. Communicatie met de overheid gaat op verschillende manieren; brief, chat, email, persoonlijk en telefoon. Het is niet in alle gevallen duidelijk met wie is gesproken en afspraken of toezeggingen kunnen mondeling zijn. In gevallen van persoonlijk- of chatcontact geeft de gemeente altijd een schriftelijke terugkoppeling met een brief of email wanneer er belangwekkende zaken zijn besproken. Op deze wijze weet de burger wanneer en met wie wat is gesproken.
4. Schuur mag woonbestemming hebben. Een onderdeel van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning>: "Beëindiging mantelzorg" laten vervallen.
5. Wonen in vakantiehuisjes toestaan.

G1000 Wonen Burgerberaad Zaanstreek-Waterland < Werkplaats 10 REGELGEVING v1.3 >

26 juni 2023

12

12

Doelgericht en slim bouwen

G1000 Wonen
Zaanstreek Waterland
Werkgroep 11

Inhoud

- Samenvatting
status: klaar voor review door 'lezer'
- Presentatie
status: concept, heeft nog aandacht nodig
- Beslispunten
status: klaar voor review door 'lezer'

Samenvatting

Er is een woningtekort in Nederland. Vooral in onze regio is het tekort pijnlijk groot. Daarom zijn er naast oplossingen die gebruikmaken van de bestaande woningen, ook veel nieuwe woningen nodig.

Het bouwen van nieuwe woningen verloopt moeizaam. Dit komt vooral door lange doorlooptijden voor procedures voor het verlenen van vergunningen. Hierdoor staan bouwbedrijven regelmatig stil, terwijl we volop door moeten bouwen om het woningtekort op te lossen.

Een bijkomend probleem is dat woningen voor veel mensen erg duur zijn. Deze hoge prijzen hinderen de doorstroming in de woningmarkt. De langdurige procedures voor vergunningen maken de woningen nog duurder.

Er is daarom een oplossing nodig die de looptijd van de procedures verkort en de woningen een stuk voordeliger maakt. Dit kan door te werken op basis van *bouw-templates*. Een template bevat een ontwerp voor een aantrekkelijke wijk en wordt eenmalig regionaal of nationaal behandeld en goedgekeurd. Daarna kunnen bouwaanvragen op basis van een template door de gemeentes sterk versneld worden goedgekeurd.

Met bouw-templates kunnen woningen goedkoper gerealiseerd worden door eenvoudigere procedures en schaalvoordelen bij de inkoop. Naast voordelig worden de woningen aantrekkelijk door ze af te stemmen op de doelgroepen. Dit wordt gedaan door in de ontwerpen goed te kijken naar de regionale demografie en optimaal te ontwerpen voor doorstroming.

Presentatie Slimmer en sneller bouwen

Huidige situatie: woningtekort

- Er is een groot woningtekort in onze regio.
- De wachttijd voor sociale huur is 16,5 jaar.
- Er is veel vraag naar betaalbare koopwoningen.
- Vooral alleenstaanden en jongeren hebben weinig kansen.

- Het woningtekort is zo groot, dat initiatieven gericht op doorstroming en verbouwen van bestaande panden niet voldoende woningen gaan opleveren om het probleem op te lossen.
- Er moeten daarom nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

Problematiek bij nieuwbouw

- Nieuwe woningen zijn voor veel mensen te duur en daarom niet aantrekkelijk.

- Het bouwen van woningen gaat moeizaam en langzaam door:
 - ingewikkelde regelgeving
 - langlopende vergunningsprocedures
 - gebrek aan bouwgrond

Betaalbaarheid en doorstroming

- Woningen zijn op dit moment voor veel mensen te duur.
- De lange en moeizame vergunningsprocedures dragen hieraan bij.
- De hoge prijzen zijn deels het gevolg van een tekort aan aanbod. Daarnaast is de bestaande wooncapaciteit niet optimaal benut.
- Er is een tekort aan doorstroming van van ouderen naar kleinere woningen omdat deze niet aantrekkelijk en niet betaalbaar zijn.

Bouw-templates

- Er is daarom een oplossing nodig die de looptijd van de procedures verkort en de woningen een stuk voordeliger maakt.
- Dit kan door te werken op basis van *bouw-templates*.
- Een template bevat een ontwerp voor een aantrekkelijke wijk en wordt eenmalig regionaal of nationaal behandeld en goedgekeurd.
- Daarna kunnen bouwaanvragen op basis van een template door de gemeentes sterk versneld worden goedgekeurd.

Bouw-templates maken woningen voordelig

- Met bouw-templates kunnen woningen goedkoper gerealiseerd worden door:
 - eenvoudigere procedures
 - schaalvoordelen bij de inkoop, omdat meerdere bouwprojecten dezelfde template gaan gebruiken en gezamenlijk kunnen inkopen
- De ontwerpen kunnen verder kostendrukkend gemaakt worden door:
 - slim gebruik te maken van dezelfde materialen op meerdere plaatsen
 - prefab onderdelen in te zetten
- Doorlopende kosten verdienen ook veel aandacht. Met name een betaalbare en betrouwbare energievoorziening.

Bouw-templates maken woningen aantrekkelijk

- Naast voordelig worden de woningen aantrekkelijk door ze af te stemmen op de doelgroepen.
- Dit wordt gedaan door:
 - in de ontwerpen goed te kijken naar de regionale demografie
 - optimaal te ontwerpen voor doorstroming
 - veel aandacht te hebben voor faciliteiten voor jong en oud
 - visueel aantrekkelijke ontwerpen te maken met veel groen en ruimtegevoel

