

Stedelijke ambities

De Zaanse woningcorporaties spreken hun waardering uit over de ambities, verwoord in de Woonvisie en uitvoeringsagenda. De corporaties herkennen en onderschrijven de ambities en de opgaven voor de stad.

Ook wij willen een leefbare stad, waar plaats is voor iedereen. Met een toekomstige woningvoorraad die betaalbaar, duurzaam en van goede kwaliteit is. Woningen zonder vocht en schimmel. Energieneutrale woningen die daardoor betaalbaar blijven voor onze huurders. Ambities en opgaven die fors zijn en uiteindelijk voor tientallen jaren investering en samenwerking vragen. De uitvoeringsagenda geeft hier voor de eerste vier jaar richting aan.

Goed en betaalbaar wonen

Met elkaar beheren de corporaties ruim 25.000 woningen, waarin circa 60.000 mensen wonen. Voor hen staan wij al ruim 100 jaar voor goed en betaalbaar wonen. Dat is wat ons drijft en waar wij garant voor staan. Toen, nu en in de toekomst.

Naast de ambitie als stad te groeien, zijn duurzame en kwalitatief goede woningen, het goed en betaalbaar huisvesten van vele doelgroepen, uitdagingen die bovengemiddeld veel (gaan) vragen. Veel woningen in Zaanstad zijn vanwege hun bouwjaar en ouderdom van matige tot slechte kwaliteit. Slechte funderingen, niet of nauwelijks geïsoleerd en klein. De gemeentelijke- en energielasten zijn voor veel huurders hoog. Buurten die kwetsbaar zijn en uit balans dreigen te raken. Zo is de huidige situatie.

Gezamenlijke aanpak

Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak, gericht op:

- Betaalbaar wonen: mogelijk te maken door betaalbare huren, gemeentelijke- en energielasten.
- Duurzame en kwalitatief goede woningen: investeren in de bestaande woningvoorraad, niet uitstellen, financieel mogelijk maken, integraal denken en ontwikkelen. Lagere woonlasten én minder CO₂ uitstoot voor de stad.
- Voldoende beschikbare woningen: door nieuwbouw, verkoop en liberalisatie, die doorstroming van Zaanse huurders op de woningmarkt bevorderen. Condities die investeringen in de nieuwbouw mogelijk maken, zijn voordelig. >>

Schaken op een of twee borden?

We hebben elkaar nodig bij het realiseren van alle opgaven. Daarom waarderen de corporaties het dat de gemeente onlangs ruimte heeft gecreëerd voor 30% sociale huur bij nieuwbouw en wil sturen op het versnellen van de bouwproductie. Samen zoeken naar kansen in de stad. Elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid. Samen de opgave beetpakken. De vrijblijvendheid eraf. Dat is de manier waarop we graag samenwerken.

De belofte en een opgave die steeds groter wordt

Vorig jaar gaven de woningcorporaties aan bij te kunnen dragen aan de vernieuwingsopgave door de komende tien jaar jaarlijks 300 woningen te bouwen én te investeren in bestaande bouw. Door te renoveren, te slopen en te bouwen, te verkopen of door de huren te liberaliseren. Die ambitie hebben we nog steeds. We zien dat we, samen met de gemeente, de pijlpijn vullen.

Stapelen van ambities

Maar we maken ons ook serieus zorgen over het stapelen van de ambities, uitgewerkt in de uitvoeringsagenda en die steeds meer worden uitgedragen in het gezamenlijk overleg.

Bovenwettelijke duurzaamheidseisen, dure cultuur-historische voorwaarden bij vernieuwing en de opgave nieuwbouw fors te benutten voor urgente en kwetsbare doelgroepen in de stad zijn daar voorbeelden van. De opeenstapeling van eisen leidt tot een onbetaalbaar en onwenselijk scenario voor Zaanstad.



Op alle terreinen (groei, duurzaam, kwaliteit, zorg) voor het maximale gaan, leidt tot opgaven die niet alleen fors zijn, maar het onmogelijk maken tot realisatie van 300 nieuwe woningen te komen. Op die manier leidt de van oorsprong gedeelde opgave vooralsnog tot verwarring, vertraging en verwijdering van hetgeen we met elkaar ambiëren. >>

Keuzes te maken

We zien de bereidheid er samen voor te gaan. Maar ook zien we de verdeeldheid in ambities en portefeuilles. De vraag aan de gemeente is keuzes te maken in de opeenstapeling van wensen, eisen en voorwaarden. Zodat de gezamenlijke stedelijke ambities en opgaven gericht, eenvoudiger en goedkoper kunnen worden waargemaakt.

Integrale visie nodig

Dit vraagt van alle partijen een integrale visie en benadering: investeren in de bestaande stad én investeren in de groei van de stad. Zowel voor de huidige als toekomstige Zaanstads. Bestaand en nieuw zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als we ervoor kiezen Zaanstad stevig te positioneren in de Metropool en niet vervallen in de positie van 'het afvoerputje van Amsterdam'.

Verdeeldheid en opeenstapeling van ambities

Keuzes die gemaakt moeten worden, waarmee de Zaanse corporaties instaan voor de 3.000 nieuwe woningen in de komende tien jaar.

Keuzes te maken? Dan deze:

- *Betaalbare woonlasten.* Dat zijn passende huurlasten in combinatie met betaalbare gemeentelijke lasten;
- *De betaalbare voorraad laten groeien* door een sociale grondprijs te hanteren en ruimte te bieden voor verkoop en liberalisatie;
- *Vernieuwen in de bestaande stad.* In de funderingsopgave, in voor- en naoorlogse wijken, van Zaandam Zuid tot Wormerveer-Noord.
- *Met stevige regie.* Naast 16 prio-wijken met nieuwbouw vraagt de vernieuwingsopgave om voldoende ambtelijke capaciteit om samen te investeren in de bestaande voorraad. In Poelenburg, Peldersveld of de Kleurenbuurt is toevoeging van een groot aantal woningen mogelijk. Maar dan moeten bestaande stedenbouwkundige structuren losgelaten worden;
- *Oog voor Zaanse karakter.* Is dat € 30.000 tot € 60.000 euro per woning steken in behoud van het Zaanse karakter of kiezen voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid?
- *Tempo maken* en echt regie pakken richting een duurzame én betaalbare stad in 2030-2040, door bijvoorbeeld geen bovenwettelijke EPC norm voor te schrijven;
- *Ruimte bieden* voor de Zaanse huurders van alle leeftijden en kansen benutten voor verdichting, doorstroming of middenhuur.
- *Er voor de Zaanse huurders zijn* met afspraken over het groeiend aantal urgenten en de wachttijden voor de 'gewone' huurder;
- *Verdichten.* Duizenden woningen toevoegen, door ruimte daarvoor te creëren in stedenbouwkundige- of bestemmingsplannen;
- *Differentiëren.* Groeien, verdichten, verduurzamen faciliteren door te kiezen en te differentiëren. In parkeernormen, cultuur-historische waarden, EPC, verkoop, liberalisatie en verdichting.

Strategie corporaties gedeeld belang



① Betaalbaarheid garanderen

Corporaties zijn aanspreekbaar op betaalbaarheid.

De toekomstige opgave in Zaanstad is groot. Schaken op twee borden is de realiteit. Enderzijds op kwaliteit van de bestaande voorraad en anderszijds in het toevoegen aan de voorraad door nieuwbouw.

Voor corporaties staat en blijft de betaalbaarheid het startpunt in het bepalen van prioriteiten. Gezamenlijke investering in lage woonlasten betekent meer dan alleen een betaalbare huur. Lagere gemeentelijke en energielasten maken dat wonen in Zaanstad betaalbaar is en blijft.

② Duurzame kwaliteit is noodzaak

De woningvoorraad in Zaanstad kent een grote achterstand. Een niet “door te schuiven” opgave richting de toekomst. Inzet op isolatie, fundering, renovatie, sloop/nieuwbouw en mogelijkheden tot verdichting vragen om een gezamenlijke gebiedsgewijze aanpak en erkenning van urgentie.

③ Beschikbaarheid als mooi resultaat

Wij zetten ons in voor nieuwbouw, er is een forse vernieuwingsopgave in Zaanstad. De gemeente schept condities aan de voorkant van het proces en maakt hierin keuzes; corporaties blijven zich inzetten voor het bouwen van betaalbare woningen. Woningcorporaties zetten zich in voor doorstorming door onder andere liberalisatie en verkoop aan huurders. Dit geeft ruimte voor nieuwe instroom.

Zaanse praktijk

① Cultuurhistorische waarde: het Blok Krommenie

Vooroorlogse eengezinswoningen in sociale huur.

Funderingsproblematiek, verouderde kwaliteit, opgave voor verduurzaming en vernieuwing.

Gemeente vraagt behoud vooroorlogs karakter en typologie.

Woningcorporatie biedt inzet op vernieuwing en bijdrage aan een toekomstbestendig (duurzaam) product.

Optie: nieuwbouw ‘nul op de meter’, met behoud van karakteristieken. Historiserende vernieuwbouw vraagt ≥ 30k p/w

② Funderen/ vernieuwen: Zeeheldenbuurt Wormerveer

Naoorlogse eengezinswoningen in gemengd bezit (koop-huur).

Complexe problematiek van fundering, sanering, verduurzaming

Gemeente vraagt handhaving en integrale aanpak huur en koop.

Woningcorporatie biedt integrale aanpak, maar is gebonden aan kerntaak en sociale doelgroep.

Optie: benut kansen voor verdichting, met een mix van koop/huur, vernieuwen en nieuwbouw, en samen grenzen opzoeken binnen wettelijke kaders.

Investeren in kwaliteit & groei

③ Vernieuwen: Kleurenbuurt Zaandam

Jaren zeventig galerijflats in sociale huur.

Eenzijdige wijken met leefbaarheidsproblematiek; vernieuwingsopgave deels gestart.

Gemeente vraagt oplossingen binnen bestaande structuren.

Woningcorporatie biedt mogelijkheden om te vernieuwen en te verdichten door een extra toevoeging van 1.000 woningen en een toekomstbestendige wijk te ontwikkelen.

Optie: bestaande stedenbouwkundige structuur loslaten en samen vernieuwingsopgave in gang zetten en verschil maken.

④ Nieuwbouw: Houthavenkade Zaandam

Nieuwbouw appartementen.

Gemeente: vraagt om jongerenhuisvesting met sociale huurprijs op kwaliteitskortingsgrens.

Woningcorporatie biedt nieuwbouw in de stad en zoekt een haalbare business case.

Optie: beperk de eisen in nieuwbouw voor kwetsbare doelgroepen en/of huurprijzen. Maak een gezonde mix in complexen en wijken.



Bron: Jaarverslag Parteon 2018.

* De geschatte omstandigheden gelden niet voor alle corporaties in gelijke mate.

* De landelijke stapeling met rode stippellijn = voor een individuele corporatie niet beïnvloedbaar