



gemeente Zaanstad
Gebiedsontwikkeling

Verslag Themabijeenkomst 3 van 4 Wonen en Woningen

DATUM	26 november 2020
TIJDSTIP	16:00-17:30 uur
LOCATIE	Videobijeenkomst via Zoom
GENODIGDEN	Bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen en ambtenaren gemeente Zaanstad
ORGANISATIE	Monica Sommer (procesmanager Kogerveldwijk, gemeente Zaanstad) en Marion De Haan (Kwartiermaker Kogerveldwijk, Platform van Eigenaren)

Inleiding door dagvoorzitter Marion de Haan

Marion heet iedereen welkom en stelt zichzelf en de leden van het Gebiedsplatform voor. Dit is de derde sessie uit een reeks van vijf. De eerste bijeenkomst ging over Identiteit en de sessie daarna over Bedrijven en Voorzieningen. Vandaag staat het thema Wonen op de agenda. In de volgende bijeenkomst komen de onderwerpen Mobiliteit en Openbare Ruimte aan bod. In januari wordt de concept Spelregelkaart besproken.

In de eerste sessie over Identiteit hebben we met elkaar gezocht naar een omschrijving van Kogerveldwijk. We kwamen tot een patchwork van buurtjes die allerlei sociale en fysieke verbindingen met elkaar hebben maar wel elk met hun eigen karakter. Elk buurtje heeft een bijzonder ankerpunt, bijvoorbeeld in het industrieel erfgoed of door middel van een belangrijke plek in de groene route die door het gebied loopt. In de tweede bijeenkomst hebben we gesproken over Bedrijven en Voorzieningen. Daarin is onderzocht wat voor bedrijvenmilieus interessant kunnen worden in Kogerveldwijk, voorbeelden uit de workshops zijn een promenade langs de Zaan, een kindercampus aan de groene route, gezondheid- / kennis – / zorgboulevard tussen station en ZMC, ontmoeting / cultuur / events bij het kerkje bij het station en een zone met werken, een creatieve broedplaats en beroepsonderwijs tussen het station en de Zaan.

We gaan nu verder met het patchwork en bekijken hoe de verschillende woonbuurtjes hier in passen. In cijfers weten we al veel; we willen 2500 woningen gaan bouwen in verschillende prijsklassen en we weten de plekken waar gebouwd kan worden. Dit betekent nog niet dat we weten hoe het eruit komt te zien. Vandaag zoomen we in op Wonen en bespreken we wat nodig is om mooie plekken te maken waar mensen zich thuis voelen.

Hiertoe worden eerst drie presentaties gegeven waarna we samen verder denken over het onderwerp en de opdracht.

Presentaties

De presentaties worden ook geplaatst op de Kogerveldwebsite: <https://maakkogerveldwijk.zaanstad.nl>

Presentatie Inclusieve Stad door Anouk Reintjens, (Ontwikkelingsmanager AM, thematrekker Inclusieve Stad AM)

AM is twee jaar geleden aangehaakt bij de gemeente Zaanstad om mee te denken over de ontwikkelstrategie voor de Kogerveldwijk naar aanleiding van het Perspectief Kogerveldwijk 2040. Sinds begin van het jaar is AM samen met Rochdale betrokken bij de Hilko-locatie in de Boerejonkerbuurt om deze te ontwikkelen.

Anouk gaat in op de vraagstukken die steeds terugkomen bij het creëren van een inclusieve stad. Hoe creëer je een aantrekkelijke diverse stad? Volgens AM doe je dit door samen (met gemeente, bewoners, ondernemers, woningcorporatie, zorginstellingen etc.) te zorgen voor betaalbare woningen in een omgeving waar mensen met verschillende achtergronden zich thuis voelen. Dit vraagt om een

open houding en het feit dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Door bijvoorbeeld focus op het hoogste rendement kan de inclusiviteit bewust of onbewust uit het oog worden verloren. Om een diverse omgeving te creëren waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden moet er met elkaar bekeken worden wat behouden moet worden en wat ontbreekt. Geforceerd mixen en mengen werkt averechts, bekijk met elkaar wat belangrijk is en wat het juiste schaalniveau is om een onderwerp op te pakken. Co-creatie en participatie zijn het belangrijkste, mensen maken de stad!

Mentimeter-vraag als opwarmer voor de opdracht straks: **Wat vind jij belangrijk aan je woonomgeving?** De antwoorden:



Presentatie Betaalbare koop en huurwoningen. Hoe doen we dat in de "Zaanse mix" door Laurens de Coninck (ontwikkelaar bij Timpaan)

Laurens gaat in zijn presentatie in op betaalbare koop en huurwoningen in Zaanstad. Hij vertelt ons hoe je voor Kogerveldwijk kan zorgen dat er betaalbare woningen zijn voor verschillende doelgroepen die bovendien lang beschikbaar blijven. Hij geeft uitleg over de oorzaken en gevolgen van het huidige tekort aan woningen. Eén van de gevolgen is dat bepaalde groepen, zoals starters en mensen met lagere of middeninkomens het nu extra moeilijk hebben om een huis te kunnen kopen of huren. Er zijn verschillende regelingen in Zaanstad om betaalbare (sociale) koop en Middendure huur te bevorderen. Laurens gaat in op de BKZ regeling (betaalbare Koopwoningen Zaanstad) en legt uit hoe Timpaan bijdraagt met hun Woon Coöperatie. Laurens vindt dat men af moet van het idee dat we woningen maken waar mensen hun hele leven blijven wonen en van woonproducten die uiteindelijk onbetaalbaar worden. Woonproducten moeten specifiek passen bij bepaalde levensfasen en er moet ruimte komen voor pilots als BKZ en Woon coöperaties. Ten slotte pleit Laurens voor een gebiedsfonds die dit soort initiatieven en pilots zou kunnen ondersteunen.

Mentimeter-Vraag: **Stel je gaat verhuizen, wat vind je dan belangrijk aan je nieuwe woning?** De antwoorden:



Presentatie Platform Kogerveldwijk "Programma sociaal wonen"
 door Daan van Nieuwmegen (assetmanager bij Parteon)

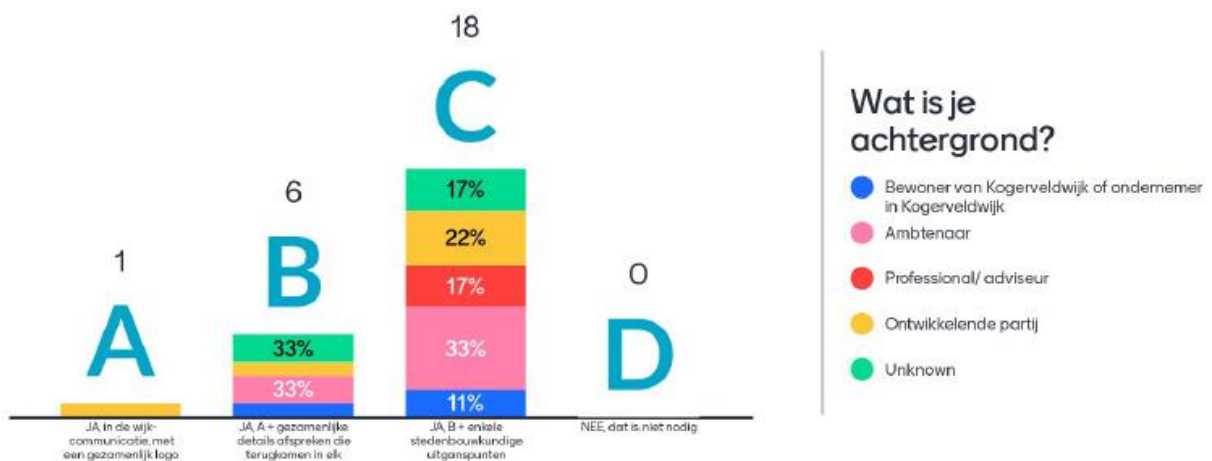
De corporaties Rochdale, ZVH en Parteon hebben samen een analyse gemaakt over sociale woningbouw welke vandaag door Daan van Nieuwmegen van Parteon wordt gepresenteerd. De opgave van de corporaties is om sociale en mogelijk midden huur zo goed mogelijk te huisvesten. Er wordt door de corporaties continu geïnvesteerd in de stad, juist ook in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daan noemt een aantal voorbeelden van projecten in Kogerveldwijk en de manier waarop de corporaties zorgen voor de bestaande woningvoorraad en het uitbreiden ervan. Er bestaat een enorm tekort aan allerlei soorten woningen. Uit onderzoek blijkt dat er vooral een grote vraag is naar grote woningen in de sociale huur sector. Numeriek is echter het aantal grote woningen op orde maar er is sprake van 'scheefwonen' waarbij veel grote woningen zijn nu in gebruik door huurders met een klein huishouden, bijvoorbeeld door empty-nesters die zijn gestart als groot huishouden maar waarvan de kinderen nu uit huis zijn. Veel goedkope grote woningen bijbouwen is op termijn niet effectief omdat de eerste huurders er niet snel meer weggaan en is bovendien financieel bij lange na niet haalbaar. Het gaat daarbij ten koste van andere prioriteiten zoals verduurzamen en huurmatiging. Hun alternatieve voorstel is om te kijken naar het bevorderen van doorstroming van empty nesters naar bijvoorbeeld seniorenwoningen. Er moet daarbij rekening gehouden worden met de wensen die doorstromers hebben, zoals passende voorzieningen. De corporaties gaan hierover met de stakeholders in Kogerveldwijk in gesprek en vragen de gemeente om beleidsruimte beschikbaar te stellen om doorstroming te stimuleren.

Mentimeter-vraag: **Wat voor soort woningen zouden goed zijn om te bouwen in Kogerveldwijk?**
 De antwoorden:



Na het plenaire gedeelte wordt via de Mentimeter aan de deelnemers de volgende vraag gesteld:
Is het gewenst om enige eenheid in het patchwork te krijgen voor de verschillende lapjes (plannen)?

De antwoorden:



Aanwezigen vinden dat bij het maken van plannen er gezamenlijke afspraken moeten komen over details die in elk buurtje terugkomen waarbij er ook een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen worden aangereikt waarmee men aan de slag kan gaan bij de planvorming. Op deze manier kunnen planmakers creatief aan de gang gaan waarbij ze toch bijdragen aan het wijkgevoel (een mooi patchwork).

Deelsessies

Na kennis die we gekregen hebben in de presentaties in het plenaire gedeelte gaan we in de deelsessies verder met een opdracht (en de vragen die na elke presentatie zijn gesteld). We praten samen over wat voor bijzondere woonplekken er gemaakt kunnen worden en waar die in de wijk terecht zouden moeten komen. Zie bijlage voor een verslag van de deelsessies,

Vervolg

De volgende Themasessie vindt plaats op 10 december 16:00-17:30 en gaat over Mobiliteit en Openbare Ruimte. De uitnodigingen zijn verstuurd en aan de deelnemers wordt gevraagd om de uitnodiging vooral door te sturen aan andere mogelijke geïnteresseerden uit hun netwerk.

BIJLAGE: RESULTATEN DEELSESSIES

De deelnemers is gevraagd om iemand in gedachten te nemen, die ergens tussen 2025 en 2040 wil verhuizen naar Kogerveldwijk (een verzonnen of een echt bestaand persoon). Dit zou bijvoorbeeld een kind die op zichzelf wil wonen kunnen zijn, ouders, een familielid die wil terugkeren naar Kogerveldwijk of een bevriende verpleger in het ZMC. Vervolgens is er nagedacht over wat voor bijzondere woonplekken er gemaakt kunnen worden en waar die in de wijk terecht zouden moeten komen.

Verhuizen in Kogerveldwijk tussen het jaar 2025 en 2040					
Naam/omschrijving	Waarom wil deze persoon verhuizen?	Hoe verplaatst deze persoon zich	Naar wat voor type woning is hij/zij op zoek?	In welke prijsklasse zoekt hij/zij dit huis?	Wie zijn de burens en omwonenden?
Emma, student	Wil eindelijk fietsen door polder; stedelijk en groen	OV, fiets	Beperkt buitenruimte; muziek maken zonder geluidsoverlast		
ouders	Op zoek naar kleiner huis, voorzieningen in de buurt	OV, fiets	Appartement, niet te groot		
Erik Homburg zelf	Groter wonen	Auto, motor, zelden OV	4 kamer grond gebonden		
Oudste dochter	Begin werkcarrière, vanwege werk, samenwonen	OV, auto	Appartement, geschikt 2 personen, met vertier, levendigheid		
Greta, empty nester, 60 jaar	Empty nest, huis wordt te groot	Fiets	Groot appartement	Sociale huur	Gemengd
Maria, eind 30, werkt bij ZMC, partner, geen kinderen	Dichterbij werk wonen	Wandelend en OV	Woning met tuin	400k	Verschillende culturen
Omar, 62 jaar, gezondheidsproblemen, woont met zijn vrouw	Dichterbij ziekenhuis wonen	Auto en taxi	Gelijkvloers met buitenruimte, groot genoeg voor bezoek	400k	Groepsverband
Mehmet, 30 jaar, 2 kinderen en vrouw	Huis met tuin	Auto	Eensgezinswoning, tuin, drie lagen, 120 m2	Tot 375k	Gezinnen met zowel kleine als oudere kinderen die bijna uit huis gaan
Jong gezin	Scholen, groene wijk, hofje	Fiets en auto	Kleine eensgezinswoning met tuin, hofje	Sociale huur	Gecombineerd met ouderen en studenten in hofjesvorm

Verhuizen in Kogerveldwijk tussen het jaar 2025 en 2040

Naam/ omschrijving	Waarom wil deze persoon verhuizen?	Hoe verplaatst deze persoon zich	Naar wat voor type woning is hij/zij op zoek?	In welke prijsklasse zoekt hij/zij dit huis?	Wie zijn de buren en omwonenden?
Nadie, 25 jaar, afgestudeerd en gaat werken bij ZMC, alleenstaand	Dichterbij werk, wil op zichzelf wonen	Fiets en auto	Betaalbaar, klein appartement	Betaalbaar	Jonge werkenden, verschillende achtergronden
Flip, reist veel met OV, starter, ZZPer	Hij is al lang op zoek en ziet een kans in Kogerveldwijk	OV	Betaalbare woning	Laag	Levendige dynamische omgeving
Sjaan,62, woont al lang in Kogerveldwijk, kinderen uit huis, mobiel	Woont al lang in deze wijk	Auto	Gewoon een leuk appartementje, ruimte om de kleinkinderen te ontvangen	Eigen vermogen door verkoop oude huis	Bij gezondheids- voorzieningen
Jens, 29, net afgestudeerd, verpleegkundige	Dichterbij werk wonen (baan in ZMC)	Fiets, te voet, OV	Appartement of kleine egw met ruimte toekomstige gezins- uitbreiding	Middenhuur, goedkope koop	Sociaal, praatje maken
Kees en Coosje, afgestudeerd, 1 kind, Coosje zwanger	Huis in Amsterdam is te klein, op zoek naar iets groters	Auto	Willen 4 kamers ipv 2 ivm gezin	Rond de 4 a 5 ton	Amsterdamse gezelligheid in Zaanstad
Klaas, afgestudeerd, startersbaan	Op zichzelf gaan wonen	OV, dringende wens naar een auto	Starterswoning (net uit huis)	Middenhuur	Graag leeftijd- genoten/of zelfde levensfase, levendigheid
Mo, 29	Wil uit huis	Scooter	Betaalbare kamer/ huurwoning	Laag	Mensen met deels gelijke achtergrond
Mila, 78 weduwe	Woont nu in egw, wil gelijkvloers wonen	Rollator	Gelijkvloers	Huur, betaalbaar, middenhuur Pensioen	Iets met zorg in de buurt, gezondheid gaat achteruit
Sander, 25 jaar alleenstaand	Woont nog thuis	?	Kluswoning	Starter	Medeklussers
Esmeë, student	Reuring opzoeken, dichterbij het medische werk wonen	OV	Starter, woning delen	Starter	Mix
Hans en Grietje, samenwonende starters/ studenten	Samenwonen, eerste woning	OV, Auto, Motor	Egw, vrij bij het groen en voorzieningen		Maakt niet uit

Verhuizen in Kogerveldwijk tussen het jaar 2025 en 2040

Naam/omschrijving	Waarom wil deze persoon verhuizen?	Hoe verplaatst deze persoon zich	Naar wat voor type woning is hij/zij op zoek?	In welke prijsklasse zoekt hij/zij dit huis?	Wie zijn de burenen en omwonenden?
Jonger stel	Willen uit hartje centrum maar wel met reuring	Auto x 2	Appartement of egw nabij reuring	Midden	Divers, gelijkgestemd
Henk, alleenstaande oudere	Woont in te groot huis	Auto, fiets, wandelen	Grondgebonden 3 k	Hoger segment	Gemengd, burenen met kat
Suher, Jong gezin met kind	Woning te klein, grotere woning in Amsterdam niet haalbaar	?	BKZ woning, 4 k of appartement met buitenruimte	Starter	?
Ouder stel	Willen gelijkvloers, nabij voorzieningen	auto	Geen stempel seniorenwoning maar wel gelijkvloers met buitenruimte	Hoger segment	Gemengd

Wat voor bijzondere woonplekken kunnen we maken in Kogerveldwijk?

Wat voor woonplek (voor wie)	Waar (waarom is het daar aantrekkelijk)	Hoe ziet dat er fysiek uit/omschrijving	Meerwaarde voor Kogerveldwijk		
Emma, student: Betaalbare koop of huur	Gezellige buurt	Klein appartement/studio	Jonge mensen, dynamisch		
Ouders: klein hofje, appartement	Aanleidingen tot ontmoeten, groene routes	Omgeving die tot ontmoetingen uitlokt, bijv. gezamenlijke wasmachine	Doorgang naar jagersplas		
Erik Homburg zelf: rijtjeshuis	Veel groen, voorzieningen	Met terras in de buurt			
Hof op de hoek, grotere eengezinswoningen en tussenin kleinere appartementen. Mix voor ouderen en gezinnen.					

Wonen en Kogerveldwijk (Welke plek?)

Groep 1:

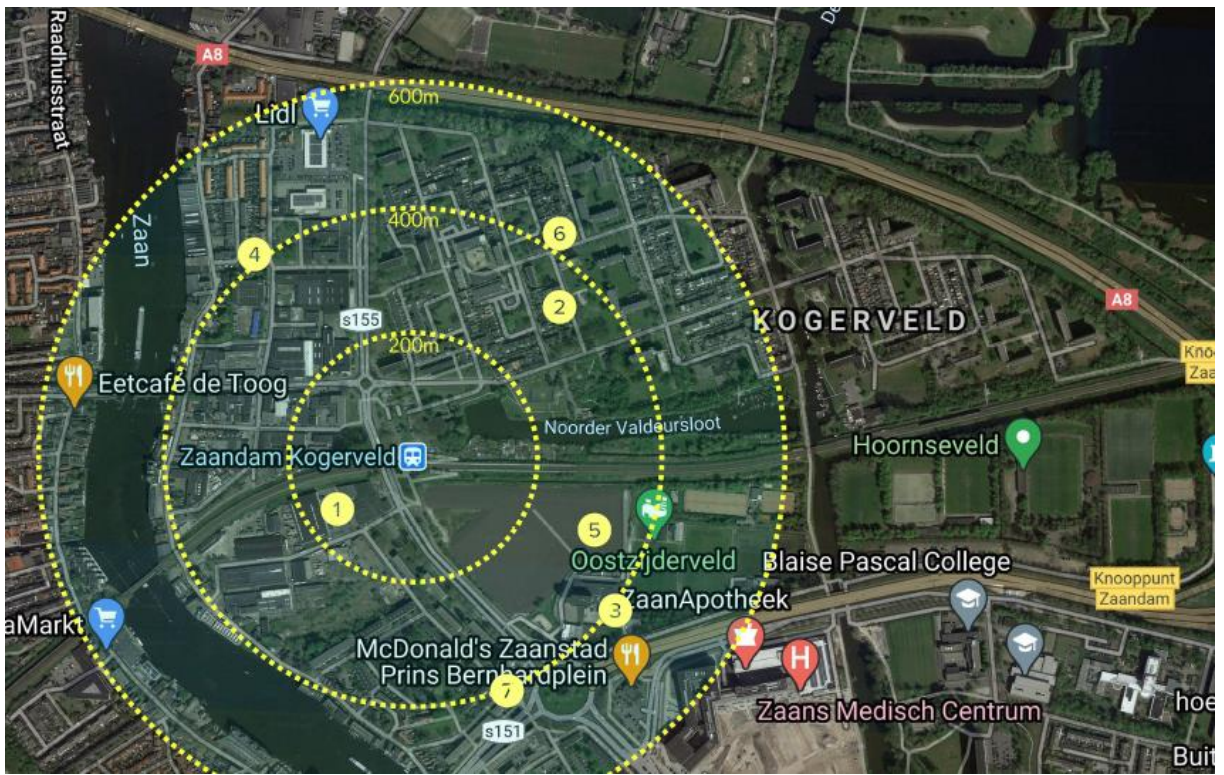
(Geen foto in Mural-export)

Groep 2:



Groep 3:

1	2	3	4	5
In de eerste cirkel, gestapeld middeldure huur, dicht bij OV	2e ring, geborgenheid voorbeeld Zilverschoonplein, op bg met tuintje en wat aanspraak	Ivm nachtdienst verder van het spoor, bij ziekenhuis is handig	In de buurt van water, hoogstedelijk cirkel 2 of 3,	
6	7	8	9	
bbij familie, in de oude buurt				



Groep 4:

Heeft hier niets ingevuld.