

# Platform Kogerveldwijk "Programma sociaal wonen"

26 november 2020



# Inhoudsopgave

1. De sociale opgave
2. Bestaande en nieuwe voorraad
3. Vragen bij enorm tekort
4. Wat leren we hieruit
5. De maatschappelijke vraag
6. Het alternatief
7. Voorstel
8. Platform & stakeholders



# 1. De sociale opgave

## Rochdale, Parteon en ZVH

- De corporaties zien het als hun opgave om de doelgroep voor sociale en mogelijk midden huur zo goed mogelijk te huisvesten.
- We investeren permanent in de stad. Juist ook in de gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Kogerveldwijk, maar ook Poelenburg, Peldersveld en de Kleurenbuurt zijn hier voorbeelden van in Zaanstad.
- Gemengde wijk, kansengelijkheid, diversiteit en ontmoeten staan daarbij centraal.

# 1. De sociale opgave

## Een paar voorbeelden van projecten in Kogerveldwijk

- Jufferstraat
- Hilko
- Hondemanstraat
- Hof van Holland (onderzoek)
- Verduurzamen egw's Hofwijk (gereed)
- MGW langs Heijermansstr. en Pr. Bernhardweg (onderzoek)
- Diverse samenwerkingen met onze stakeholders:
  - Oostzijderpark fase 1
  - Hofwijk Noord
  - Paltrokstraat
  - Slachthuisstraat



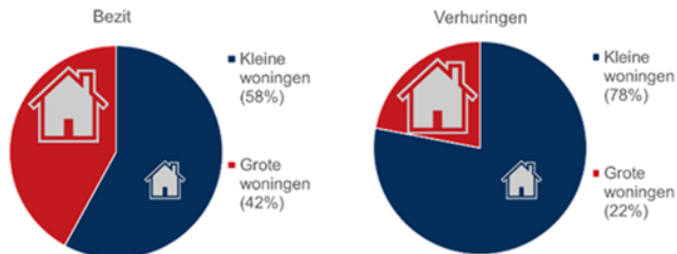
NIEUWBOUW

Circa 750 woningen nu al onder handen of recent uitgevoerd!

## 2. Bestaande en nieuwe voorraad

### Hoe doen we dat?

- Portefeuillebeleid, gebiedsplannen en bijvoorbeeld prestatieafspraken creëren veel ruimte voor projecten in Zaanstad.
- We zetten onze bestaande portefeuille zo goed mogelijk in voor de behoeften van onze doelgroep.
- We bouwen zo veel als we kunnen bij.
- We kijken dus naar het bestaande in relatie tot de gewenste nieuwe voorraad.



### 3. Vragen bij enorm tekort

- Momenteel is er tekort aan allerlei soorten woningen.
- Hoe bedienen we alle doelgroepen voldoende?
- Welk type woningen hebben we nodig om zo goed mogelijk aan de vraag van onze doelgroep te voldoen.
- RIGO is gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkeling van onze doelgroep i.c.m. de huidige woningvoorraad.



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving

## 4. Wat leren we hieruit

- De doelgroep die behoefte heeft aan grote woningen (4 of meer kamers) neemt af.
- De voorraad grote woningen is numeriek ruim voldoende.
- **Er zit een addertje onder het gras:**
  - Veel grote woningen zijn al in gebruik door huurders met een klein huishouden.
  - Dit zijn veelal zogenaamde 'empty nesters'.
  - Ze zijn als groot huishouden in de woning terechtgekomen, maar de kinderen hebben het nest verlaten.
- Een deel van de voorraad kan dus niet gebruikt worden voor mensen die deze woningen juist zo hard nodig hebben.

## 5. De maatschappelijke vraag

- Gelukkig hebben we in Nederland huurbescherming, zodat mensen niet zomaar uit hun huis zullen worden gezet.
- Maar een nadelig bijeffect is dat we als maatschappij veel meer grote woningen dienen te realiseren dan feitelijk nodig is.
- Je zou zeggen 'Waarom bouwen de corporaties dan niet gewoon vollebak grote woningen bij?' Dan is toch iedereen blij?
- Als we heel veel geld zouden hebben en als er in Zaanstad oneindig veel ruimte zou zijn, zou dat inderdaad een goed idee zijn. Helaas, dit is niet het geval!



# 5. De maatschappelijke vraag

- Daarnaast kan je je afvragen of investeren in grote woningen verstandig is.
- RIGO heeft uitgerekend wat het rendement is van het bijbouwen van grote woningen.
- Stel, je bouwt nu 100 grote woningen, dan zijn er over 10 jaar nog maar 22 van die grote woningen bewoond door een groot gezin met een lager inkomen.



# 5. Maatschappelijke vraag

- **Conclusie is dat veel grote woningen bouwen:**
  - Niet zomaar even snel geregeld is.
  - Financieel bij lange na niet haalbaar is.
  - Op termijn niet effectief is.
  - Ten koste gaat van andere prioriteiten zoals hoeveelheid nieuwbouw, verduurzaming en huurmatiging.
  - Ten koste gaat van schaarse ruimte in de stad.
- **Is er een alternatief? Jazeker!**

# 6. Het alternatief

- Ook in Kogerveldwijk kijken naar het bevorderen van doorstroming van empty nesters naar bijvoorbeeld seniorenwoningen.
  - Er kan veel meer worden geïnvesteerd in doorstroming dan tot nu toe is gedaan en er valt nog veel te optimaliseren.
  - Er liggen legio kansen voor empty nesters om gebruik te maken van wat nieuwbouw te bieden heeft. Hoog comfort, gelijkvloers en lage energielasten zijn hier voorbeelden van.



IMPULS VOOR DOORSTROMING SENIOREN OP DE WONINGMARKT



# 7. Voorstel

## We stellen dus voor om het volgende te doen:

- We kijken of het lukt om onze voorraad grote woningen over heel Zaanstad op peil te houden.
- We richten ons bij nieuwbouwprojecten extra op het haalbaar maken van de wensen, die doorstromers hebben, zoals passende voorzieningen.
- Dit zouden we graag bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Kogerveldwijk meenemen.
- Bijvoorbeeld door bij de samenstelling van de mix aan woningen meer een accent te leggen op de programmering van 3 kamer woningen.

## 8. Platform & stakeholders

- Met de gepresenteerde analyse en voorstel gaan we graag met onze stakeholders in Kogerveldwijk in gesprek.
- Hierbij staat voor ons de integratie van de sociale opgave met de andere marktsegmenten centraal.
- Zo trachten we bij te dragen aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het stadsdeel Kogerveldwijk.
- We vragen de gemeente om bijvoorbeeld ook beleidsruimte beschikbaar te stellen om empty nesters te stimuleren door te stromen. (Bijvoorbeeld introductie voorrangregeling)

