**Samen verder met Zaans Mozaïek Actualisatie woonvisie 2015**

**Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie**

**1.1 Benutten en versterken van de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus**

We willen dat het in Zaanstad voor alle inkomensgroepen goed toeven is. Een goede balans tussen lage, midden en hoge inkomens draagt bij aan de leefbaarheid en zorgt er ook voor dat Zaanstad een aantrekkelijk voorzieningenniveau kan blijven bieden aan al haar inwoners.

**1.2 Parels benutten en binnenstedelijk bouwen**

De parels die Zaanstad heeft – een prachtig waterrijk gebied en uniek industrieel erfgoed - willen we

benutten om het wonen nog aantrekkelijker te maken.

**1.3 Extra inzet op bovenkant van de markt om diversiteit te vergroten**

We streven naar een diverse en toekomstbestendige woningvoorraad. Er is meer inspanning nodig om woningaanbod in het duurdere segment te realiseren, want voor hogere inkomensgroepen biedt Zaanstad in verhouding nog te weinig mogelijkheden.

**1.4 Aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad**

Versterking van de woonkwaliteit gaat verder dan alleen het bouwen van voldoende en passende

nieuwe woningen. Meer woonkwaliteit betekent ook aandacht voor de bestaande woningvoorraad.

**1.5 Flexibiliteit**

Nieuwe woningen moeten voor meerdere levensfasen en omstandigheden geschikt zijn. We gaan ook uit van flexibele planvorming en regelgeving.

**1.6 Meer dan woningen alleen**

Een goed woon- en leefklimaat gaat om meer dan alleen een goede woning. Woonkwaliteit betekent

ook sociale contacten tussen bewoners, een aantrekkelijke woonomgeving die ‘schoon, heel en veilig’ is. Ook voorzieningen zoals aangename winkelcentra, goede en voldoende scholen, mogelijkheden voor sport- en cultuurbeoefening zijn belangrijk voor een goed woonklimaat, evenals onderhoud van de openbare ruimte en parkeervoorzieningen. Last but not least zijn ook goede verbindingen met de regio Amsterdam een belangrijke voorwaarde om in Zaanstad te willen (blijven) wonen.

**2. De kwantitatieve opgave: versnelling en kwaliteit nieuwbouwproductie**

**2.1 Faciliteren van de huidige behoefte en te verwachten huishoudensgroei**

We streven naar verhoging van de bouwproductie. Daarvoor is het nodig dat gemeente en marktpartijen samen zoeken naar mogelijkheden voor versnelling van de productie.

**2.2 Bouwen voor nu en voor de toekomst**

We waken ervoor dat er niet alleen voor de korte termijn vraag wordt gebouwd en dat er

voldoende diversiteit in het bouwprogramma tot stand komt om Zaanstad ook in de toekomst

aantrekkelijk te houden. Bij het ontwikkelen van plannen wegen we telkens af: wat voor kansen biedt

een locatie, wat is de woningbehoefte en wat weten we over de buurt en directe omgeving? Omdat de

woningvraag voortdurend verandert, zoeken we gericht naar woonconcepten die flexibel inzetbaar zijn

en aantrekkelijk zijn voor mensen in meerdere levensfasen.

**2.3 Investeerders en beleggers beter aan Zaanstad binden**

Ontwikkelaars, beleggers en bedrijven tonen interesse in Zaanstad en zien de potentie van Zaanstad, maar het verzilveren van deze potentie gaat nog niet vanzelf. Gerichte marketing en acquisitie zijn daarom nodig.

**3. De kwalitatieve opgave: meer doorstroming en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad**

**3.1 Betere benutting sociale voorraad**

We zetten in op een betere benutting van de voorraad sociale huurwoningen door het stimuleren van doorstroming, vermindering van scheef wonen en meer flexibele woonvormen om woningzoekenden een betere kans te geven.

**3.2 Borgen van betaalbaarheid**

We willen een passende en betaalbare woonplek voor iedereen en zoeken daarom naar nieuwe vormen van betaalbaar wonen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen moet worden ingezet in wijken waar weinig aanbod is en voor specifieke doelgroepen. We zetten in op meer flexibiliteit ten aanzien van huurprijzen, aangezien mensen steeds vaker te maken hebben met schommelingen in hun inkomsten.

**3.3 Aantrekkelijk middensegment als hart van de stad**

Dat doen we door nieuw te bouwen en door de bestaande voorraad te verbeteren. Naast koopwoningen stimuleren we de bouw van meer vrije sectorhuurwoningen, bijvoorbeeld voor jonge tweeverdieners of de groeiende groep senioren, om de doorstroming te bevorderen.

**3.4 De basis op orde in combinatie met energiebesparing**

Dat vraagt om intensivering van onze aanpak van funderingsherstel in de particuliere woningvoorraad (zie ook 5.2), maar we willen een stap verder gaan door ook te werken aan kwaliteitsverbetering van de woning zelf. Investeren in energiebesparende maatregelen beschouwen we als een belangrijke kwaliteitsverbetering, omdat kwaliteit en betaalbaarheid hand in hand gaan (zie 7.1).

**4. Zaanstad biedt ruimte voor initiatief door een flexibele aanpak**

**4.1 Sturen waar nodig, ruimte geven waar mogelijk**

We kunnen als gemeente niet alles oppakken en moeten daarom prioriteiten stellen. Zaanstad kent

een grote verscheidenheid aan woonmilieus. Die diversiteit vráágt ook om diversiteit in onze aanpak.

In het ene gebied neemt de gemeente het voortouw in het andere gebied is de gemeente faciliterend.

Ook voor wonen gaat het om een gerichte aanpak, die niet overal gelijk is. Minder sturing op ruimtelijke kwaliteit betekent niet in alle gevallen ook minder sturing op woningbouwprogrammering.

**4.2 De rode loper voor nieuwe initiatieven**

Wanneer marktpartijen of bewoners zelf met innovatieve ideeën komen, helpen we als gemeente

om een geschikte locatie te vinden en ook daarna zo’n initiatief verder te brengen (de rode loper). We zijn terughoudend als het gaat om regels.

**5. Versterken van de kwaliteit en verscheidenheid in de wijken**

**5.1 De ene wijk is de andere niet**

Globaal onderscheiden we:

1. Wijken met potentie: buurten met speciale kwaliteiten en ontwikkelingskansen – de parels -

die beter kunnen worden benut;

2. Kwetsbare wijken: wijken waar de woonkwaliteit en leefbaarheid onder druk staan;

3. Beheerwijken: wijken die het op zich goed doen en waar het vooral gaat om beheer, onderhoud en voorzieningen op peil te houden.

**5.2 Stedelijke vernieuwing 2.0**

We gaan aan de slag met nieuwe vormen van wijkvernieuwing, door kansrijke buurten te versterken

en kwetsbare wijken te beschermen. Wijkvernieuwing 2.0 is niet lineair en top-down, maar draait om een open, continu en uitnodigend proces van samenwerkenen afstemmen van doelen, geldstromen, plannen en ambities van stakeholders. Dit vraagt om een aanpak, waarin continu verbindingen worden gelegd tussen mensen, organisaties en budgetten.

**5.3 Woningaanbod afstemmen op het DNA van de wijk**

We houden rekening met specifieke omstandigheden, kenmerken en kwaliteiten van wijken.

Met instrumenten als nieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen en renovatie en woningaanpassing sluiten we aan op het DNA van de wijk.

**6. Met partners randvoorwaarden creëren voor langer zelfstandig wonen**

**6.1 Opgaven: vergrijzing, kwetsbare groepen, vervangende woonruimte**

Samen met de partners in de stad willen we randvoorwaarden creëren om, zolang mogelijk zelfstandig thuiswonen, mogelijk te maken: voldoende geschikte woningen met de juiste zorg en dienstverlening en opname in een verzorgingshuis als dat nodig is. Ons streven is dat iedereen in onze stad kan participeren naar vermogen en op eigen wijze. We vinden het belangrijk dat kwetsbare groepen deel kunnen uitmaken van een wijk, waarbij we oog hebben voor eventuele overlast voor omwonenden.

**6.2 Passend woningaanbod**

Demografische ontwikkelingen, veranderingen in de woningvraag en rijksbeleid met scheiding van wonen en zorg vragen om een passend woningaanbod. Dat aanbod – zowel van corporaties als particulier – moet voldoende divers en voor een deel rolstoel toegankelijk zijn, passen bij de variëteit aan woonwensen en behoeften - zowel nu als in de toekomst - en bij de leefbaarheid en de draagkracht van de verschillende wijken.

**6.3 Geschikte woonomgeving met adequate voorzieningen**

Bij ouderen gaat het lang niet altijd om zorg, maar meer om een gevoel van veiligheid en geborgenheid en gelegenheid tot ontmoeting in de buurt. Bij realisatie van nieuwe plannen en herstructurering houden we rekening met voorzieningen als winkels en openbaar vervoer. Anders gezegd: een goede afstemming tussen wonen, welzijn en zorg.

**6.4 Goede aansluiting op het intramurale aanbod**

Intramurale zorg is op zichzelf geen gemeentelijke taak, maar wij voelen ons wel betrokken bij de vraag of er voldoende plaatsen zijn met een goede spreiding over de stad.

**7. Duurzaamheid is de norm en de kans**

**7.1 Energiebesparing in bestaande woningen**

De meeste winst in energiebesparing is te behalen door verbetering van bestaande woningen. Bij het

renoveren van woningen moet investeren in energiebesparende maatregelen een vanzelfsprekend worden.

**7.2. Energiezuinig bouwen**

Voor nieuwbouw sluiten we aan op de landelijke eisen, die steeds hoger worden. Controle van deze

eisen is van belang. Tegelijkertijd dagen we marktpartijen uit om zelf een stap verder te zetten in verduurzaming.