

Zowel nieuwbouw als doorstroming nodig

Meer nieuwe woningen is niet de enige oplossing voor het woningtekort. Ook is het wenselijk dat met name ouderen verhuizen naar beter passende woningen en zo plaats maken voor anderen. De raad ziet dat de gemeente veel doet, maar niet alles in eigen hand heeft.

De raad debatteert deze weken over de Woonvisie 2024 en de Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028. De raad beoordeelt of

Acties woonbeleid

- Zaanstad wil tussen 2022 en 2030 9.800 woningen bouwen. Daarvan moet 30 procent een sociale huurwoning zijn én 30 procent middeldure huur of betaalbare koop. Meer bouwen voor jongeren én ouderen.
- Versnelling van verduurzaming woningen en funderingsherstel.
- Betaalbare woonlasten, meer doorstroming en betere benutting van de woonruimte.

de doelen en acties nog actueel zijn. Doelen zijn onder meer: sneller meer bouwen, betere kwaliteit van bestaande woningen, voldoende woningen voor doelgroepen als ouderen en jongeren en duurzaamheid als norm (lage energielasten) voor renovatie en nieuwbouw.

Om die doelen te bereiken is de gemeente enerzijds afhankelijk van samenwerking met diverse partijen zoals corporaties en projectontwikkelaars en anderzijds van ontwikkelingen buiten de gemeentegrenzen.

Knopen tellen

'De stikstofproblematiek remt de bouwambitie. Bouwmaterialen zijn duurder geworden als gevolg van onrust in de



Ook verbeteren van woningen, zoals door funderingsherstel, staat hoog op de actie-agenda.

wereld", somt **Geert van Bemmelen** van **ROSA** op. "Daaraan kun je als raadslid niets doen." Het gevolg is onder meer dat ontwikkelaars hun knopen tellen. "Meer parkeerplaatsen op de projectkavel betekent minder appartementen en minder opbrengsten", stelt **POV**-fractievoorzitter **Jaap Keijser**. "Met meer gemeentelijke eisen,

bijvoorbeeld als het gaat om energiezuiniger of meer sociale huurwoningen, maak je het voor ontwikkelaars niet aantrekkelijker." Doelgroep, locatie, duurzaamheid, hoogte; dat zijn enkele factoren in het woonbeleid waarop de gemeenteraad zeker invloed heeft. **Van Bemmelen** constateert tot zijn spijt dat Zaanstad voorlopig een tekort van duizend sociale huurwoningen heeft. Vandaar de wachttijd van 11 jaar voor starters. "Met de ambities van 30 procent sociale huur per nieuwbouwproject halen we dat niet in. Corporaties halen hun eigen ambities van 40 procent niet eens. Dat is zorgelijk." Meer woningen bouwen mag niet betekenen dat bestaande woningen aan hun lot worden overgelaten, vindt **DENK**. Woordvoerder **Şebnem Pancar** wil dat Zaanstad "vanuit haar verantwoordelijkheid voor de gezondheid van haar inwoners" corporaties strenger aanspreekt op het bestaan van tochtige en met schimmel aangetaste huurwoningen."

Doorstroming

De gemeente zet ook in op doorstroming, zoals ouderen die uit eengezinswoningen verhuizen. Zo is voor 65-plussers een verhuisvoordeel beschikbaar, maar de gemeente kan ouderen uiteraard niet dwingen. **Pancar** ziet graag dat Zaanstad sociale huurders met een inmiddels hoger inkomen actiever benadert om de huurwoningen vrij te maken voor lagere inkomens. Volgens haar gaat het om enkele duizenden woningen. Alle kleine beetjes kunnen helpen. Woningplitsing wordt tegengegaan, maar inwonen bij 'een hospita' als verhuurder zou mogelijk moeten worden. **Keijser**: Het zou juridisch lastig kunnen zijn, maar wat als woningbeleggers bij verhuur maximaal de sociale huurprijs zouden mogen vragen?" Zaanstad helpt mensen bij wie de energiekosten de pan uitrijzen, onderzoekt met Friendscontracten of jonge alleenstaanden woningen kunnen delen en ijvert ervoor dat zoveel mogelijk huurwoningen naar Zaanstanters gaan. **Van Bemmelen**: "Binnen haar mogelijkheden doet de gemeente heel veel aan het woningtekort."

Duidelijke verwachtingen belangrijk bij participatie

Als inwoners bij plannen voor hun buurt worden betrokken, moet ten eerste heel duidelijk zijn wat van hen wordt verwacht. Ook moet de gemeente, als het aan de raad ligt, helder zijn over wat zij met de inbreng van de inwoners gaat doen.

De gemeenteraad stelt 1 februari de uitgangspunten voor een visie op participatie vast. Inwoners moeten zo goed mogelijk kunnen meepraten over de ontwikkelingen in hun gemeente. De raad wil graag dat zoveel mogelijk mensen zich kunnen vinden in de plannen die de gemeente in zijn opdracht uitvoert. Een definitief besluit als afweging tegen het algemene belang van de gemeente en haar inwoners, blijft uiteindelijk aan de gekozen gemeenteraad.

In de visie komt onder meer te staan wie, wanneer en waarom kunnen participeren. Maar ook hoe dat het beste zou kunnen en

wat 'goede participatie' moet inhouden. Ook bij het opstellen van de visie wil de raad de kennis en ervaring van inwoners en professionals invoeren. **CDA**, **PVV** en **SP** kunnen zich vinden in de uitgangspunten.

Begrijpelijke taal

Julie van 't Veer (**CDA**), **Menno Barends** (**PVV**) en **Rebecca Gichuki** (**SP**) vinden unaniem dat duidelijkheid en transparantie het belangrijkste zijn: Wat verwacht de gemeente op welk moment van de inwoners? En maak duidelijk wat inwoners van de gemeente mogen verwachten als ze inspraak leveren of als ze andere

oplossingen voorstellen. Inwoners kunnen niet altijd gelijk krijgen. Maar de gemeente moet wel in begrijpelijke taal en met heldere argumenten uitleggen waarom iets anders wel of niet kan.

Barends: "Participatie staat of valt met communicatie, hoe je iets overbrengt. Als je dat niet goed doet, sta je al achter. Het belang van communicatie komt gelukkig duidelijker in de uitgangspunten. Als je een informatieavond organiseert, zet dan helder en leesbaar in de brief dat die avond alleen is bedoeld voor informeren en dat het indienen van andere ideeën op een ander moment kan." Inwoners krijgen daartoe onder meer de kans door een zienswijze te geven. "Daarbij krijgen ze soms documenten van wel honderd pagina's en beschikken ze niet over achtergrondinformatie die de raad wel heeft", vertelt **Van 't Veer**. "Het lijkt me goed om dit aantrekkelijker, toegankelijker en digitaal te maken voor inwoners."

Iedereen telt mee

Gichuki wijst erop dat de visie iedereen moet uitnodigen om zijn zegje te kunnen doen. "Het gaat erom dat we mensen bereiken die we nu onvoldoende of niet bereiken. Ook mensen met een migratieachtergrond – en ik spreek uit ervaring – moeten zich herkennen in gemeentelijk beleid. Ze moeten het gevoel krijgen dat zij meetellen. En dat begint met meertalige informatie in niet alleen Nederlands en Engels, maar ook Arabisch en Frans. Wat mij betreft hebben hierbij moskeeën en Afrikaanse kerken ook een rol."



Verwachtingen gemeente en inwoners lopen bij inspraak wel eens uiteen. Foto NVR.