

Wonen



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Beleidsmedewerkers Wonen

5 juni 2025



Inhoud

- Woonbeleid en lokale beleidsinstrumenten
- Terugblik
 - Ontwikkelingen in de regio.
 - Ontwikkelingen op lokaal niveau.
 - Duiding van lokale trends op de gemeentelijke woningmarkt.
- Vooruitblik





Lokale beleidsinstrumenten

- Woonvisie / Uitvoeringsprogramma
- Meerjarige Prestatieafspraken / Jaarschijf 2025
- Huisvestingsverordening Edam-Volendam
- Beleidsregels urgentie
- Doelgroepenverordening 2023
- Wet goed verhuurderschap
 - Meldpunt op de website.
- Omgevingsplan



Terugblik: Woonbeleid regionaal

- **Voortgang woonruimteverdeling MRA**
 - In 2023 is een puntensysteem ingevoerd.
 - Dit puntenaantal bestaat uit de volgende ‘woonpunten’: wacht-, zoek-, situatie- en startpunten.
- **Verlenging verhuisvoordeelregeling Zaanstreek-Waterland**
 - Gestart om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen.
 - Doel is nu om bereik te vergroten (van 65+ naar 55+) en senioren te ontzorgen.
 - Huurders kunnen kiezen tussen de reeds bestaande verhuissubsidie óf praktische hulp bij het verhuizen.
- **Regiodeal Waterland**
 - Samenwerking tussen Purmerend, Landsmeer, Waterland en Edam-Volendam.
 - Toegekende subsidie.
 - De Regiodeal Waterland omvat 3 programmalijnen: Beter Wonen, Beter Leren en Beter Werken, elk met specifieke actiepunten.
- **Regionale afspraken AMV, Oekraïense ontheemden en Asielzoekers.**

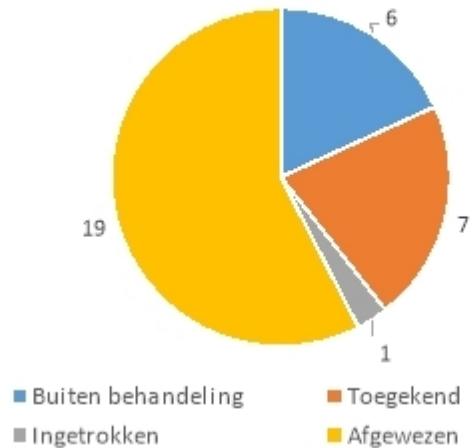




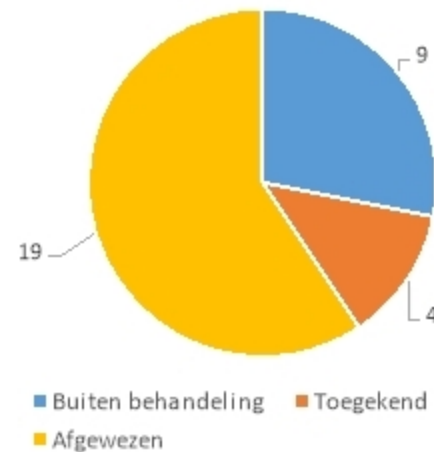
Woonruimteverdeling MRA: Beoordeling Situatiepunten

- 33 afgeronde aanvragen in 2023 in Edam-Volendam.
- 32 afgeronde aanvragen in 2024 in Edam-Volendam.

Afgeronde aanvragen naar status in 2023



Afgeronde aanvragen naar status in 2024



Ondernemend en betrokken.



Toewijzingen corporaties in 2024

De Vooruitgang	2024
50 verhuringen	Mutatiegraad is 4%
39 verhuringen aan huurders afkomstig uit de gemeente Edam-Volendam	78%

Wooncompagnie	2024
87 verhuringen	Mutatiegraad is 6%
46 verhuringen aan huurders afkomstig uit de gemeente Edam-Volendam	53%

Totaal aantal verhuringen beide corporaties	2024
137 verhuringen	Mutatiegraad is 5,1%
15 verhuringen aan statushouders	10,9%

Ondernemend en betrokken.





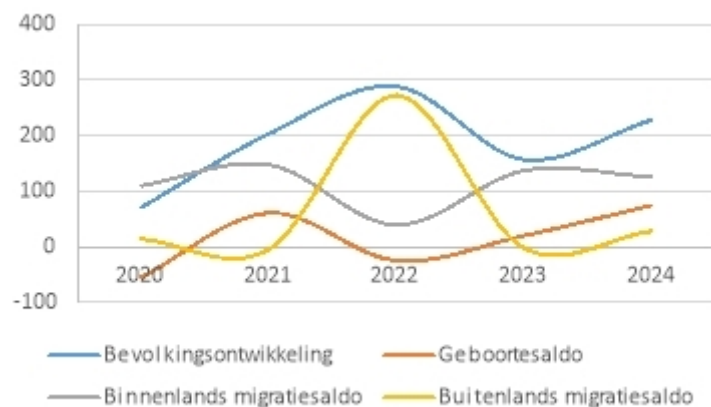
Woonbeleid lokaal

- **Wijziging huisvestingsverordening Edam-Volendam**
 - Onderdeel toeristische verhuur in Edam-Volendam.
 - Onderdeel uitbreidingsmogelijkheden lokale voorrang.
- **Ontwikkelingen woningbehoefte**
 - Vooruitlopend op de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
 - Inzichten in ontwikkelingen in de woningmarkt van Edam-Volendam.
 - Woningbehoefte per segment.
 - Woningbehoefte per kern.

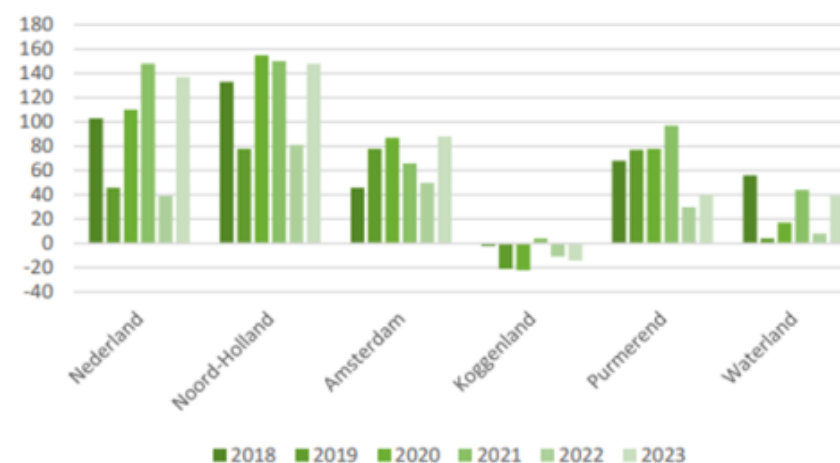


Cijfers woningmarkt: Bevolkingsontwikkeling

Figuur 1: Bevolkingssaldo



Figuur 2: Binnenlandse migratie



Figuur 3: Verhuisbewegingen tussen de kernen

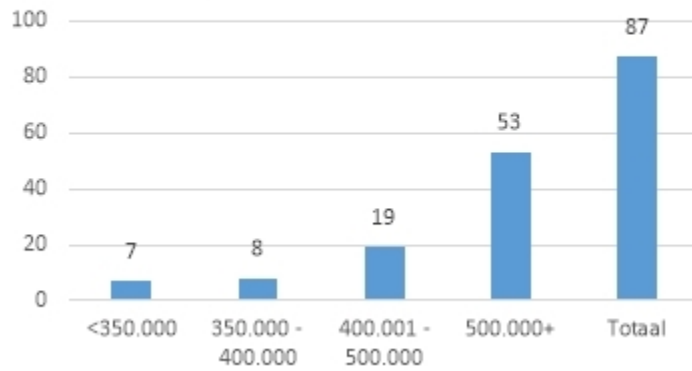
	Edam	Volendam	Oosthuizen	Warder	Overige kernen	Buiten gemeente	Totaal
Edam	31%	23%	2%	1%	1%	42%	100%
Volendam	6%	72%	1%	0%	0%	21%	100%
Oosthuizen	3%	3%	26%	2%	2%	64%	100%
Warder	5%	3%	11%	14%	5%	62%	100%
Overige kernen	4%	2%	7%	1%	12%	74%	100%
Edam-Volendam	11%	45%	5%	1%	2%	36%	100%

Ondernemend en betrokken.

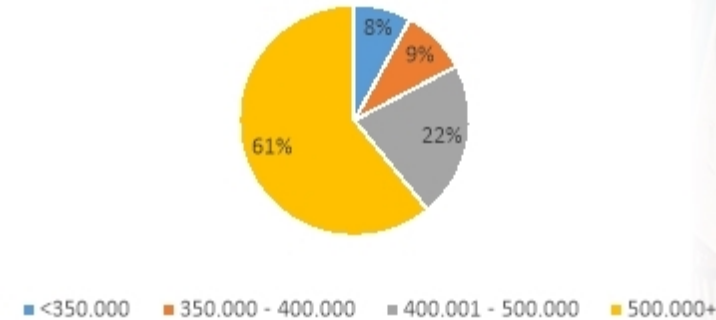
Cijfers woningmarkt: Particuliere huur- en koopmarkt

- In mei 2025 is onderzoek gedaan naar aanbodmogelijkheden in de particuliere markt.

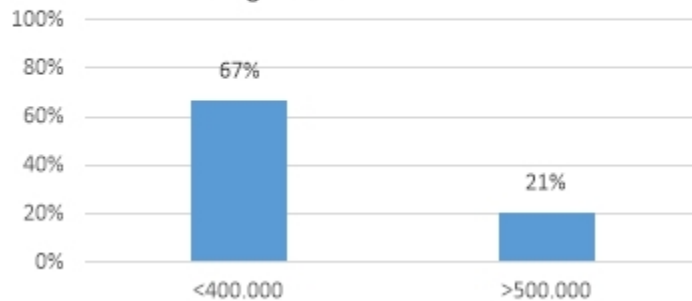
Figuur 1: Beschikbaar aanbod te koop staande woningen naar prijsklasse



Figuur 2: Percentage beschikbaar aanbod te koop staande woningen naar prijsklasse



Figuur 3: Percentage van beschikbaar te koop staande woningen sinds laatste 30 dagen aangeboden



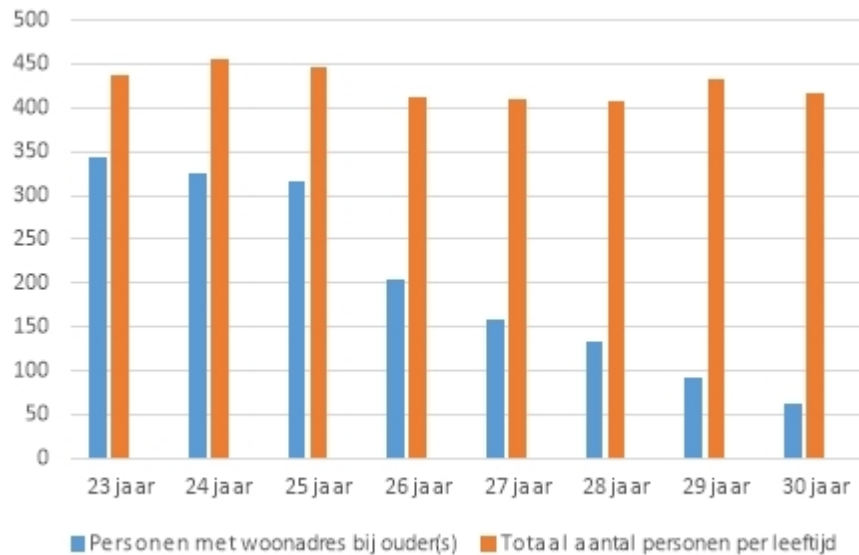
Figuur 4: Beschikbaar aanbod particuliere huurwoningen



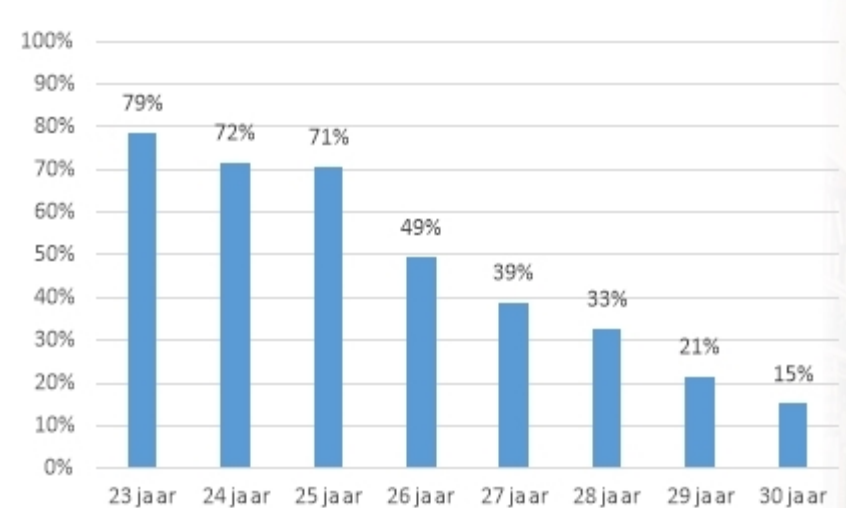
Ondernemend en betrokken.

Starters op de woningmarkt in Edam-Volendam

Figuur 1: Personen met woonadres bij ouder(s) per leeftijdscategorie



Figuur 2: Percentage personen met woonadres bij ouder(s)



Ondernemend en betrokken.



Duiding cijfers woningmarkt Edam-Volendam

Belangrijke inzichten woningmarkt Edam-Volendam

Bevolkingsontwikkeling: Er is een structureel vestigingsoverschot. Binnenlandse migratie voornamelijk afkomstig uit Purmerend en Amsterdam.

Koopmarkt: het beschikbare aanbod in de koopsector van woningen tot de betaalbaarheidsgrens is gering en woningen staan niet lang te koop voor ze van eigenaar wisselen met name in de lagere prijsklassen.

Huurmarkt: Het beschikbare aanbod in de particuliere huursector is laag.

Belang inwoners: Inwoners uit de gemeente Edam-Volendam willen graag in de eigen gemeente blijven wonen. Dit blijkt niet alleen uit de verhuisgeneigdheid, maar ook aan de daadwerkelijke verhuisbewegingen.





Woningbehoefte Edam-Volendam

- **Wat zijn belangrijke landelijke trends?**
 - Stijgende huur- en koopprijzen
 - Vergrijzing
 - Woningkrapte
- **Wat zijn lokale trends die daarbij opvallen?**
 - Sterkere koopmentaliteit, opties in de huurmarkt zijn daarnaast zeer gering.
 - Jongeren wonen gemiddeld een stuk langer thuis dan elders in Nederland.
 - Het aantal senioren neemt sterker toe in de gemeente Edam-Volendam.
 - Sterkere binding met de gemeente, vooral met eigen kern.
 - Groei van buitenaf verhoogt de druk op de lokale woningmarkt.
- **Welke instrumenten heeft de gemeente om te sturen op de woningmarkt?**
 - Prestatieafspraken
 - Doelgroepenverordening
 - Huisvestingsverordening
 - Anterieure overeenkomst

Ondernemend en betrokken.



Woningbehoefte Edam-Volendam

- In de Omgevingsvisie is een richtinggevende woningbouwrealisatie vastgesteld.

Maatregelen opgenomen in Omgevingsvisie Edam-Volendam	
De Lange Weeren	1160 woningen
Diverse inbreidingslocaties	700 woningen
Transformatie Julianaweg	740 woningen

Bron: Omgevingsvisie Edam-Volendam

- Inmiddels is er een nieuw lokaal onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. De trendprognose geeft de behoefte weer als de migratietrend van de afgelopen jaren zich doorzet.
- Migratietrend: In de periode 2014 tot en met 2023 vestigden zich per saldo +141 personen per jaar vanuit andere Nederlandse gemeenten en vanuit het buitenland. In de periode 2019 tot en met 2023 lag het migratiesaldo op +161 personen per jaar.

Woningbehoefte	2024-2031	2024-2040	2040-2050
Edam-Volendam	+1.275	+2.110	Niet bekend.

Bron: Trendprognose woningbehoefteonderzoek Companen

Ondernemend en betrokken.



Woningbehoefte Edam-Volendam

- In opdracht van de Provincie Noord-Holland is er ook een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte voor de MRA-gemeenten en de gemeenten uit Noord-Holland Noord.
- Dit onderzoek gaat uit van twee componenten, de additionele woningbehoefte en het terugdringen van het reeds bestaande woningtekort.

Woningtekort	Begin 2024
Zaanstreek-Waterland	6.700

Bron: Provincie Noord-Holland 2025

- De additionele behoefte is een onderdeel van de totale woningbehoefte. Er moet aanvullend gekeken worden naar het inlopen van het woningtekort en realiseren van voldoende plancapaciteit.

Additionele woningbehoefte	2024-2031	2024-2040	2024-2050
Edam-Volendam	450	600	850
Zaanstreek-Waterland	11.700	20.750	26.850

Bron: Provincie Noord-Holland 2025

Ondernemend en betrokken.

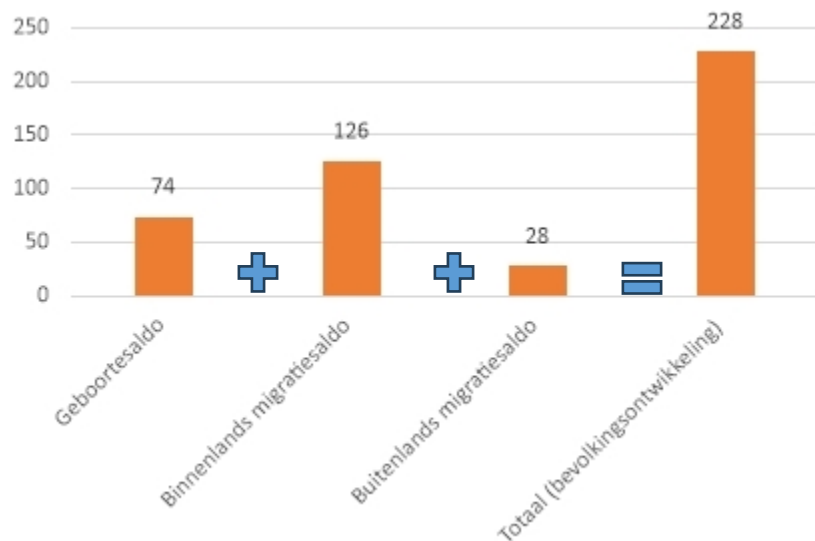




Woningbehoefte Edam-Volendam

- Voor nu kunnen we concluderen dat de druk op de woningmarkt zich heeft doorgezet in Edam-Volendam in 2024 en begin 2025.

Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling in 2024



Figuur 2: Ontwikkeling kleine huishoudens



- De woningbehoefte is iets wat we jaarlijks zullen moeten monitoren aan de hand van ontwikkelingen en trends.
- Concrete aantallen, voor wie en waar er gebouwd gaat worden gaan landen in het programma Volkshuisvesting.





Vooruitblik

- WiMRA onderzoek 2025
- Enquêtes met vragen over woonwensen, woonsituatie en woonomgeving.
- Regiodeal Waterland
- Wijziging Huisvestingsverordening Edam-Volendam
- Voorbereidingen voor het Programma Volkshuisvesting
 - Uitwerken woningbehoefte.
 - Leggen van de bouwpuzzel.
 - Onderzoek doen naar extra gegeven bouw mogelijkheden in de dorpslinten.
- Herijken Woonvisie 2022-2025

Ondernemend en betrokken.



Wonen-Welzijn-Zorg-visie



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Joeri Kempen



Wonen-Welzijn-Zorg-visie

- Wat is de Wonen-Welzijn-Zorg-visie?
- Waarom maken we die?
- Integrale werkwijze, onderdeel van programma Wonen (lokaal) / programma Volkshuisvesting (rijk)





Wat is de Wonen-Welzijn-Zorg-visie?

- Doel: een woon- en leefomgeving waarin inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen
- Reden: hoe gaan we straks de zorg regelen als de groep potentiële mantelzorgers en beroepsbevolking afnemen, en de groep mensen met zorgbehoefte groeit?
- Richt zich op groepen met een **zorgbehoefte** en groepen met een **bijzondere woonbehoefte**





Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

Mantelzorgverleners- en ontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

(dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom

MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken

Uitstromers uit beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers jeugdzorg

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers

Arbeidsmigranten

Studenten

Woonwagenbewoners

Ouderen

Vergunninghouders



Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

Uitstromers maatschappelijke opvang

Uitstromers beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers accommodaties jeugdhulp

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers



2

= Wettelijke taakstelling

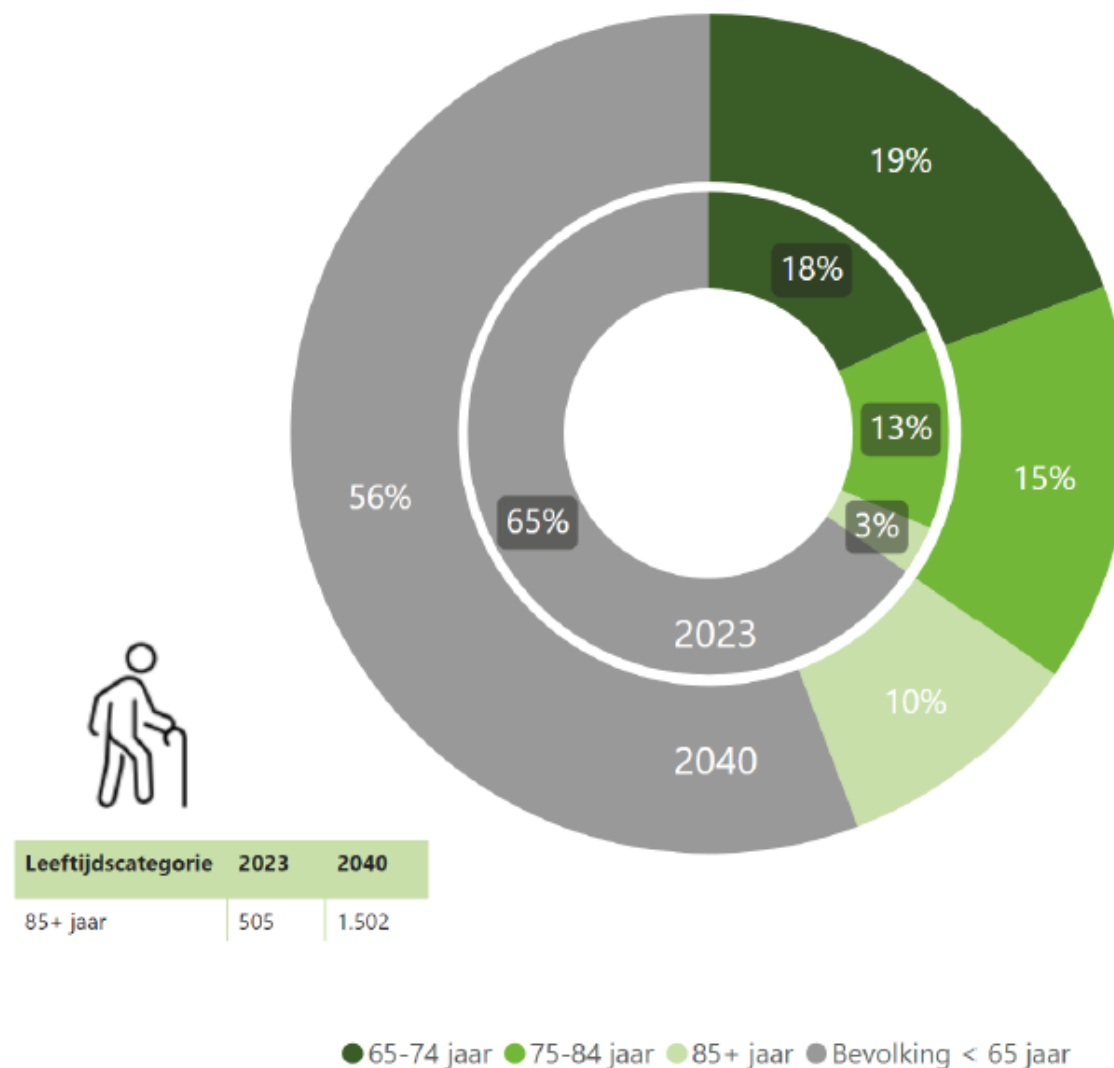
Ondernemend en betrokken.

Wat cijfertjes

Demografie en vergrijzing (huishoudensontwikkeling 2023 - 2040)



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Ondernemend en betrokken.





Vraag 0-treden, geclusterd en zorggeschikt

Trendscenario (beleidsrijk)

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

	2023	2030 (Toename vanaf 2023)	2040 (Toename vanaf 2023)
Nultreden (in regulier wonen)	725	940 (+ 215)	1.130 (+ 405)
Geclusterd wonen	640	970 (+ 330)	1.420 (+ 780)
- Sociale huur	180	250 (+ 70)	340 (+ 160)
- Vrije sector huur	50	80 (+ 30)	110 (+ 60)
- Koop	410	640 (+ 230)	960 (+ 550)
Zorggeschikt	240	340 (+ 100)	430 (+ 190)
Totaal:	1.605	2.250 (+ 645)	2.980 (+ 1.375)

Aanbod geclusterd en zorggeschikt

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

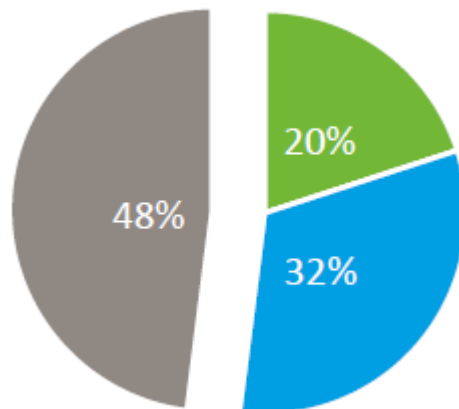
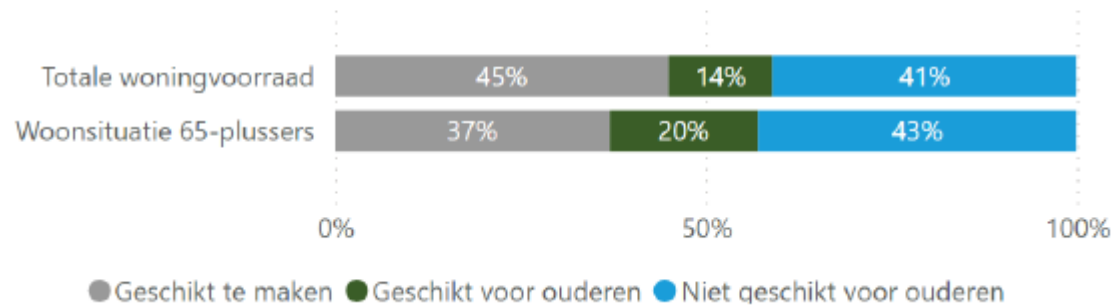
Woonvorm	Huidig aanbod	Marktsector	Huidig aanbod
Geclusterd wonen	805	Sociale huur	720
Zorggeschikt	144	Vrije sector huur	40
		Koop	45

Het grootste tekort zit nu al bij geclusterd wonen in de koop.

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

Wat cijfertjes

Geschikt woningaanbod en woonsituatie 65 plussers in bestaande woningaanbod



Vraag naar betaalbare woningen

- Uitstromers aandachtsgroepen
- Statushouders
- Reguliere woningzoekenden

Ondernemend en betrokken.





Overige aandachtsgroepen

- Uitstroom jeugd: een complex met zowel geclusterde (ca.10) als 'gespikkelde' woningen
- Mensen met een beperking
 - Drie specifieke groepen benoemd (resp. 2 eengezinswoningen, 10 geclusterde kleine woningen/studio's en een complex van 40 woningen)
 - De grootste daarvan is regionaal (ouder wordende mensen met verstandelijke beperking)
- Beschermd Thuis en uitstroom uit opvang (ca. 5 per jaar, gespikkeld dus verspreid door hele gemeente)
- Beschermd Verblijf: cluster van ca. 24 plekken, Wlz en Wmo





Woonomgeving

- Bezig om geschiktheid in kaart te brengen
- Aandachtspunt: dementievriendelijke wijk



Inwoners

- Bewustwording: waar moet ik vast over nadenken?
- Wat kunnen wij inwoners zelf en samen aan zorg doen?
Bijvoorbeeld een woongroep, een hospice.
- Preventie: de kost gaat voor de baat uit
Investeer in ontmoeting en ondersteuning
 - [Businesscase Haarlemmermeer](#): iedere geïnvesteerde euro in opbouwwerk (sociaal makelaar) levert € 3,- op in jaar 1, ruim € 4,50 in jaar 2 en ruim € 5,50 in jaar 3.



Projecten Edam-Volendam



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2024 OPGELEVERDE WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.





Edam – Project: Botterschool

Q2-2024

- 26 rijwoningen middel dure huursegment.



Ondernemend en betrokken.





Oosthuizen – Project Waterrijk

Q2-2024

- 41 grond gebonden woningen





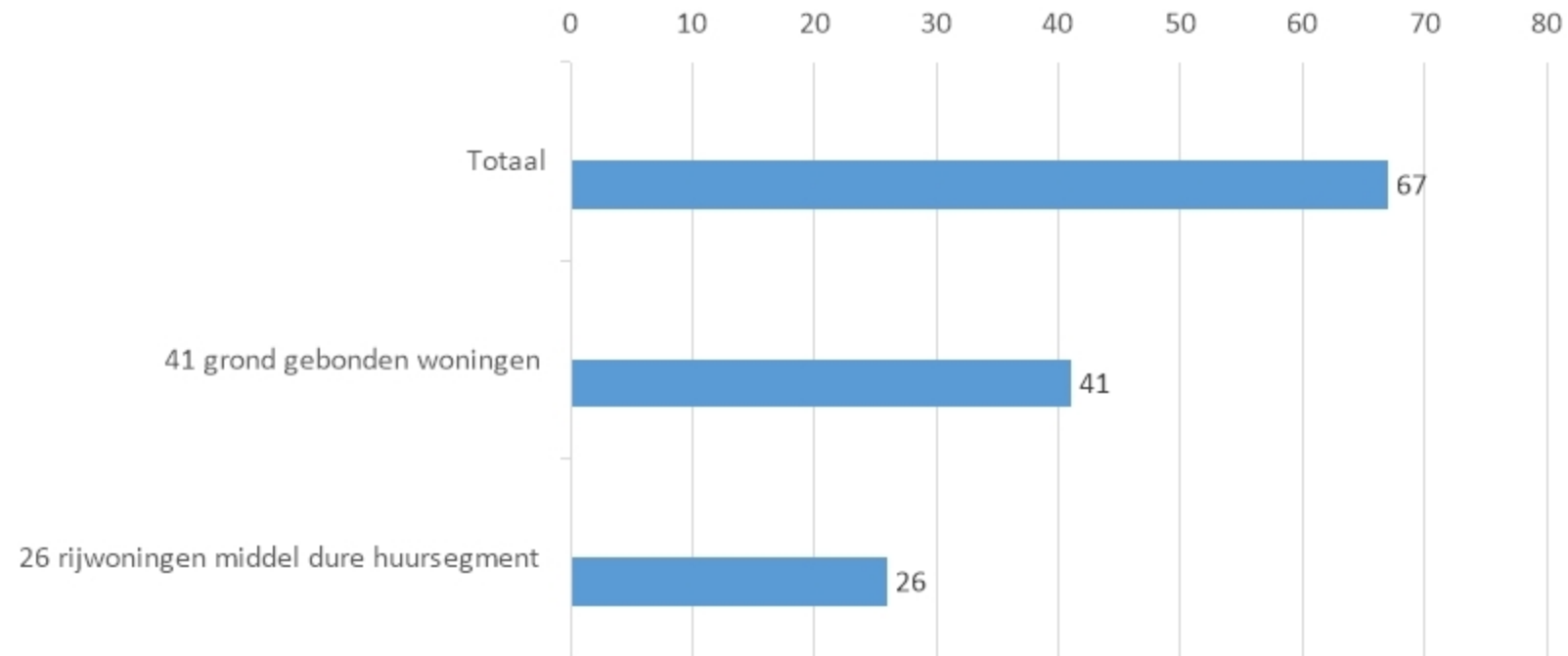
VOLENDAM – Project De Deimpt

Q2-2024

- Het plaatsen van 10 woonunits ten behoeve van 10 Oekraïense gezinnen.
- **NB:** De oplevering van dit project is geen permanente uitbreiding van de woningvoorraad.



Woningen per jaar 2024



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2025 OP TE LEVEREN WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3b

Q3 2025

- 3 vrije kavels



Ondernemend en betrokken.





EDAM – Project: Noorderstraat

Q3-2025

- 28 huurwoningen verdeeld in:
 - 24 beneden-bovenwoningen en
 - 4 eengezinswoningen



Ondernemend en betrokken.



VOLENDAM – Project Marinapark

Q2-2025

- 50 woonunits waarvan 8 units gestapeld.
- Ten behoeve van gezinnen en 1- en 2 persoonshuishoudens.
- **NB:** De oplevering van dit project is geen permanente uitbreiding van de woning voorraad.

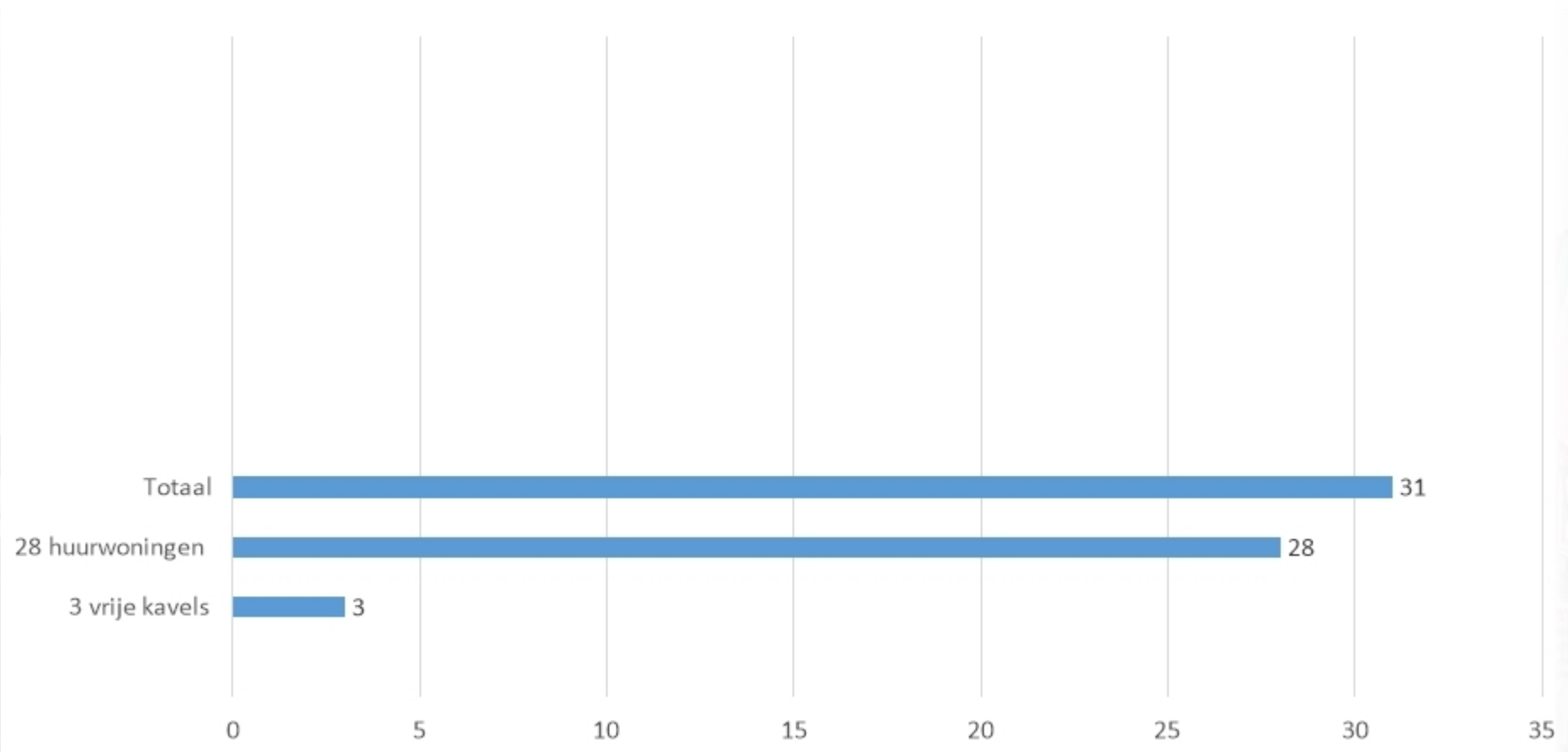


Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2025



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2026 OP TE LEVEREN WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.



OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3c

Q1 2026

- 32 eengezinswoningen
- 22 levensloopbestendige woningen



Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Maria Goretti Locatie

Q1 2026

83 woningen:

- 67 sociale huurappartementen.
- 7 middeldure huurwoningen.
- 9 sociale eengezinswoningen.
- Alles is huur.

Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Bokkingstraat

Q2 - 2026

- Transformatie bestaande pand: 16 appartementen in huidige pand.



Ondernemend en betrokken.





Edam – Project: Hoogstraat

Q4-2026

- 9 woningen verdeeld in:
 - 2 herenhuizen (vrije sector)
 - 1 startersappartementen
 - 2 vrije sector appartementen
 - 1 2-onder-1-kap (vrije sector)
 - 2 "opknappanden" (eventueel door de koper op te delen naar in totaal 4 startersappartementen)

100% koop

Tevens 2 winkelruimten

Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Cultureel Centrum

Q4 2026

- 22 vrije sector seniorenwoningen.

NB Onder voorbehoud van de drie beroepsschriften.



Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Bokkingstraat

Q4 - 2026

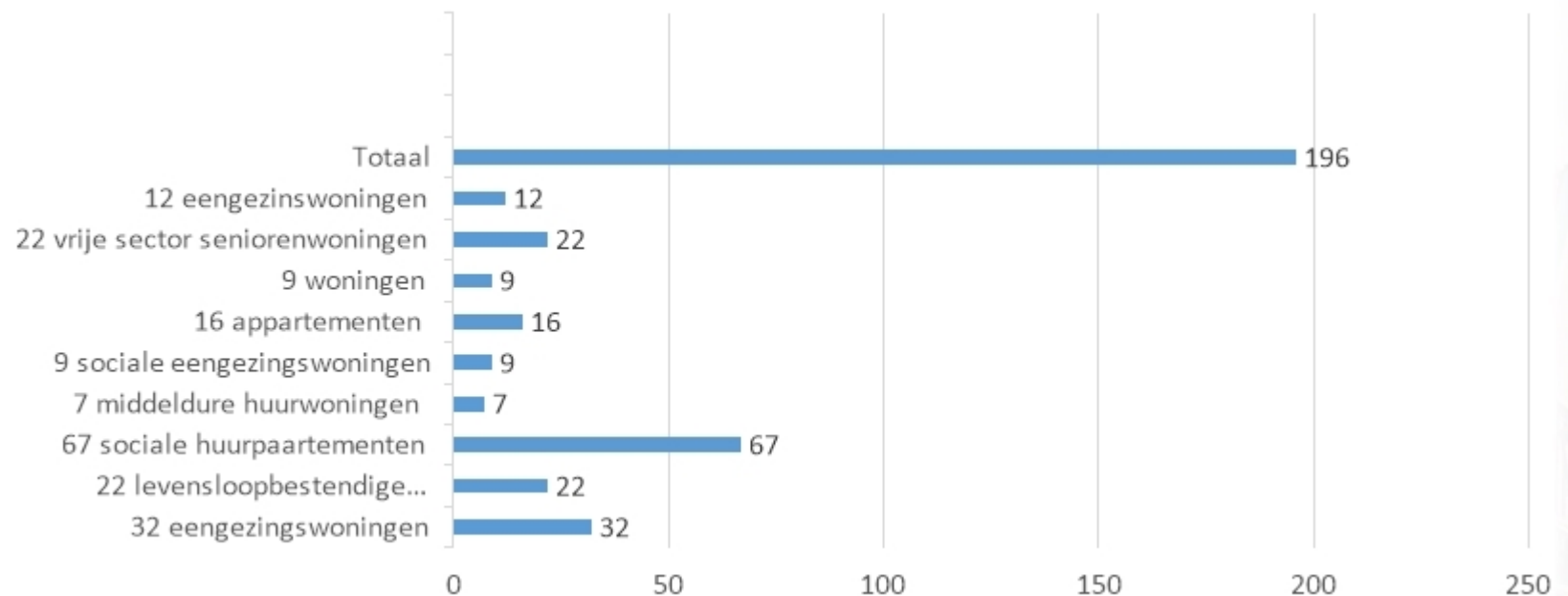
- Oplevering 12 eengezinswoningen.

Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2026



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2027 OP TE LEVEREN WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.





KWADIJK – Project Kwadijk 16

Q1 2027

- Transformatie van bedrijf naar 11 grondgebonden woningen.



Ondernemend en betrokken.



OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3c

Q3 2027

- 16 appartementen middelduur
- 32 appartementen sociaal

Q4 2027

- 19 eengezinswoningen



Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Raadhuisstraat 52

2027

- 12 grondgebonden woningen.

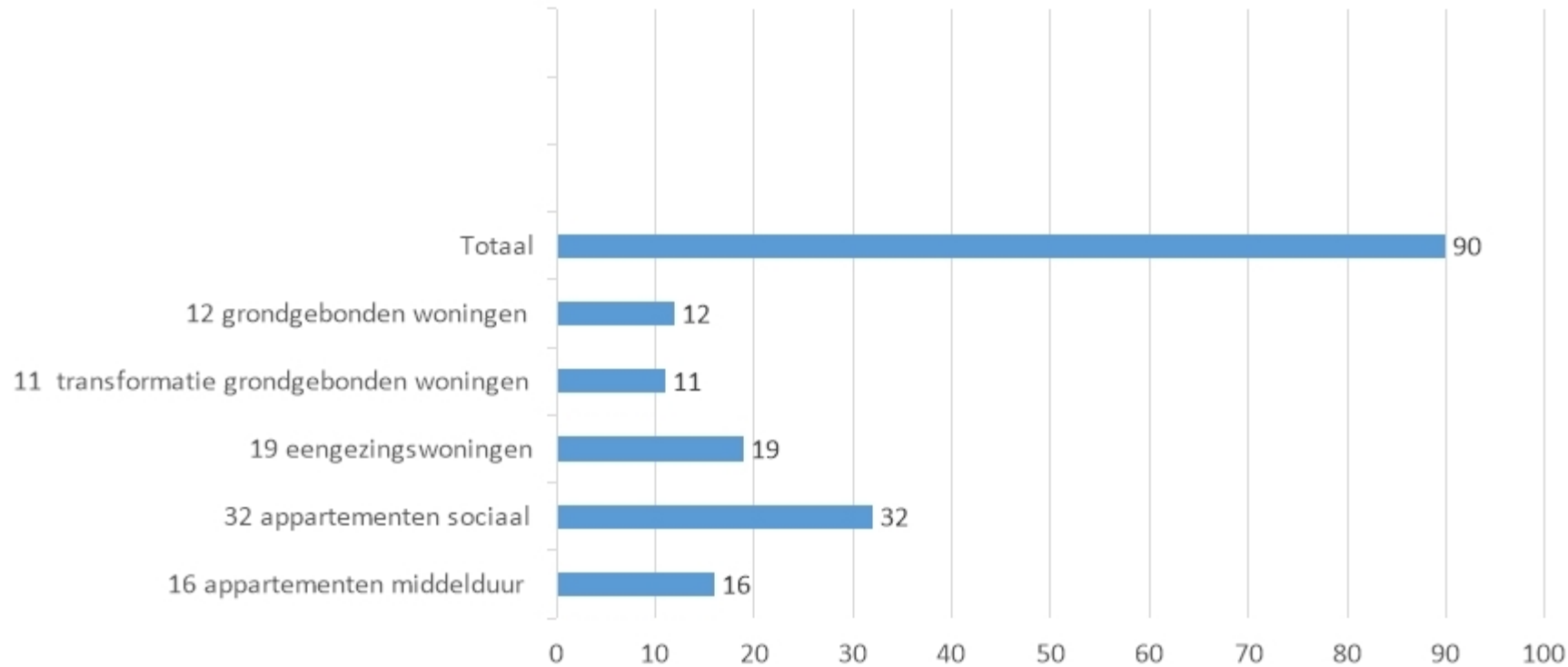


Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2027



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2028 OP TE LEVEREN WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.





EDAM – Project Meermin

Q2 2028

130 woningen:

- 90 appartementen huur, sociaal en middeninkomens.
- 40 appartementen in beschermde woonvorm (huur).

Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Raadhuisstraat 52

2028

- 6 appartementen

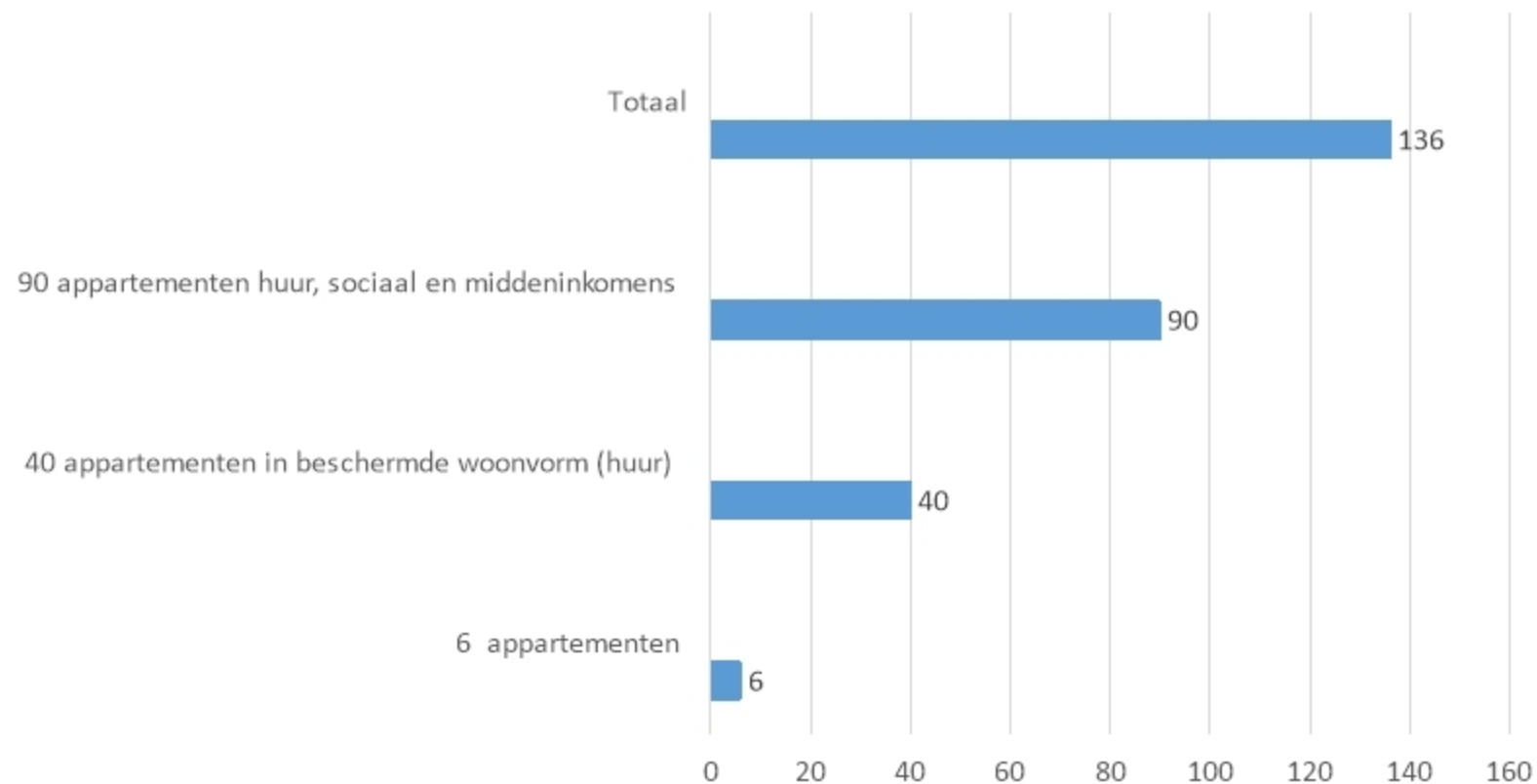


Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2028



Ondernemend en betrokken.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

OP TE LEVEREN WONINGEN PLANNING NOG NIET BEKEND

Ondernemend en betrokken.



-



VOLENDAM – Project: De Lange Weeren

- 1160 woningen
- 33% Sociale huur
- 33% Betaalbaar (50% tot 80% NHG grens)
- 33% Vrije sector



Ondernemend en betrokken.



Transformatie bedrijventerrein Julianaweg

- Ca.740 woningen



Ondernemend en betrokken.



KWADIJK – Project: Bufferwoningen

- 25 betaalbare koopwoningen verdeeld in
 - 3 senioren woningen
 - 10 rug-aan-rug woningen
 - 4 rijwoningen
 - 8 beneden bovenwoningen
- 19 vrije sector koopwoningen verdeeld in
 - 13 vrijstaande woningen
 - 6 twee-onder-één-kap woningen



Ondernemend en betrokken.





Volendam – Project Rabobank

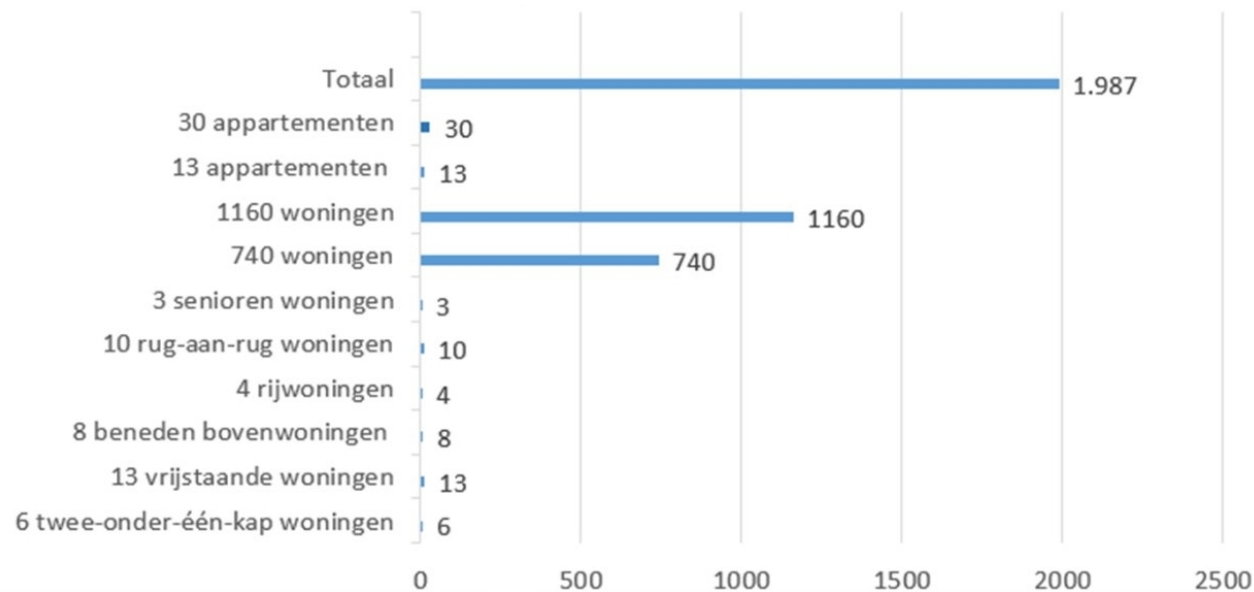
- Huurappartementen in diverse segmenten
- Motie voor de Deimpt 7 met mogelijkheid voor woningbouw

Potentie voor 30 tot 50 appartementen afhankelijk van uiteindelijk scenario.





Oplevering woningen onbekend





Totale opgave gemeente 2040 tot 2050

- 2.600 woningen te realiseren
 - Dat is gemiddeld 175 woningen per jaar
- Projecten
 - 1160 Lange Weeren
 - 740 Julianaweg
 - Ca 700 woningen aan inbreilocaties
- In de jaren 2024, 2025, 2027 en 2028 lijken we niet te voldoen aan gemiddeld 175 woningen per jaar. Alleen in 2026.





Toekomstige potentiële ontwikkellocaties





Toekomstige mogelijke ontwikkellocaties

Edam

- Baggerdepot
- Gebied bibliotheek/brandweerkazerne
- Trimaran
- Oorgat 6

Volendam

- Tase
- Knoopdreef
- AMVO

Lintdorpen

Versoepeling provinciale verordening met een uitbreiding van 25 woningen.

