

Themaraad Wonen



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

4 juni 2026



Inhoud

- Woonbeleid en lokale beleidsinstrumenten
- Terugblik afgelopen jaar
 - Ontwikkelingen in de regio Zaanstreek-Waterland.
 - Ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.
 - Duiding van lokale trends op de gemeentelijke woningmarkt.
- Vooruitblik



Lokale beleidsinstrumenten vanuit Wonen

- Omgevingsvisie
- Woonvisie
- Meerjarige Prestatieafspraken / Jaarschijf 2026
- Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025
- Doelgroepenverordening
- Meldpunt Wet goed verhuurderschap
- Omgevingsplan



Vaststelling Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2025



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- Uitbreiding mogelijkheden lokale voorrang en binding
 - Uitbreiding vergunningplicht voor nieuwbouwwoningen in huur én betaalbare koopsector.
- Registratieplicht toeristische verhuur
 - Nieuw registratiesysteem
- Het doel: Een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in de gemeente Edam-Volendam.

Ondernemend en betrokken.



Terugblik



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- Startbijeenkomst Regiodeal Waterland 16 februari 2026
 - Financiële impuls voor initiatieven die bijdragen aan regionale ontwikkeling.
- Wijziging Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
 - Een beleidsinstrument voor gemeenten om tot maximaal 25 woningen in dorpslinten toe te kunnen voegen.
 - Onderzoek naar spelregels en mogelijkheden binnen Edam-Volendam.
- Start tweede cyclus Spreidingswet
 - Voortzetting regionale afspraken en vervolg opvanglocaties Zaanstreek-Waterland.

Ondernemend en betrokken.



Monitor Woningbouw Noord-Holland 2025

- De Monitor Woningbouw 2025 laat zien hoe de woningbouw zich in Noord-Holland ontwikkelt.
- De Woondeals waarin tot en met 2030 concrete doelen zijn vastgelegd voor het aantal woningen staan hierbij centraal.

Tabel: Doelstelling MRA-Woondeal gehele periode Edam-Volendam

Periode	Woondealregio	Doelstelling Edam-Volendam MRA-Woondeal	Gerealiseerd
2022 - 2030	MRA-Woondeal	600	N.N.B.

Bron: Monitor Woningbouw

Tabel: Tussentijdse ontwikkeling MRA-Woondeal Edam-Volendam

Periode	Woondealregio	Doelstelling Edam-Volendam MRA-Woondeal	Gerealiseerd
2022 – Q3 2025	MRA-Woondeal	240 woningen	610 woningen

Bron: Monitor Woningbouw

Ondernemend en betrokken.



Toewijzingen corporaties in 2025

Tabel: Toewijzingen de Vooruitgang

	2024	2025
Aantal verhuringen	50	83
Aantal verhuringen aan eigen inwoners	39 (78%)	74 (89%)

Bron: Woningmonitor De Vooruitgang

Tabel: Toewijzingen Wooncompagnie

	2024	2025
Aantal verhuringen	87	74
Aantal verhuringen aan eigen inwoners	46 (53%)	61 (82%)

Bron: Woningmonitor Wooncompagnie

Tabel: Toewijzingen beide corporaties samen

	2024	2025
Aantal verhuringen	137	157
Aantal verhuringen aan eigen inwoners	85 (62%)	135 (86%)
Verhuringen aan statushouders	15 (10,9%)	13 (8,3%)

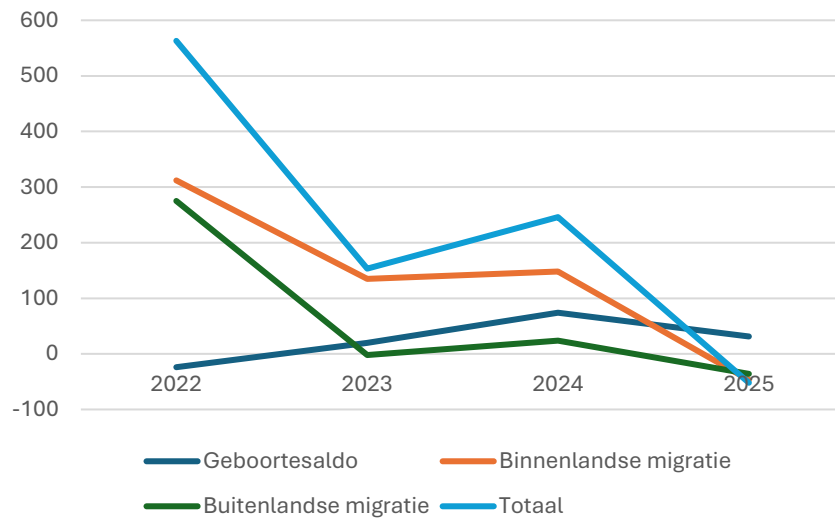
Bron: Woningmonitor De Vooruitgang en Woningmonitor Wooncompagnie

Cijfers woningmarkt Edam-Volendam: Bevolkingsontwikkeling in beeld



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

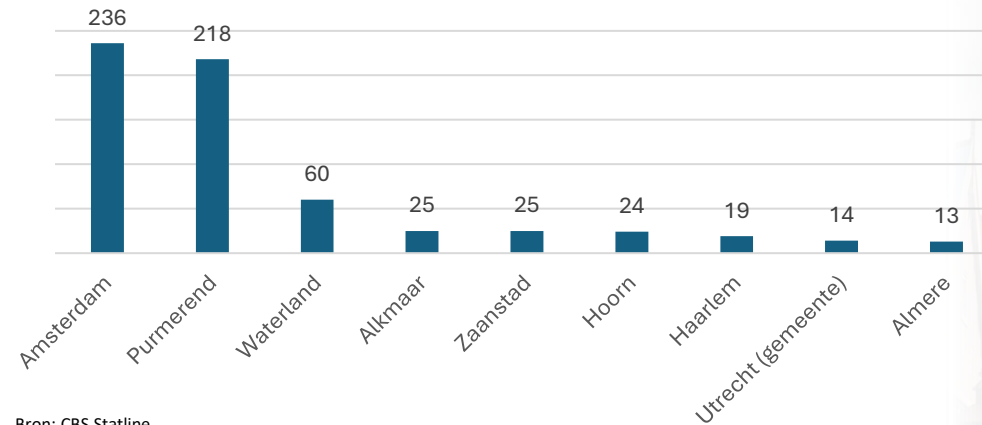
Figuur: Bevolkingsontwikkeling Edam-Volendam



Bron: CBS Statline

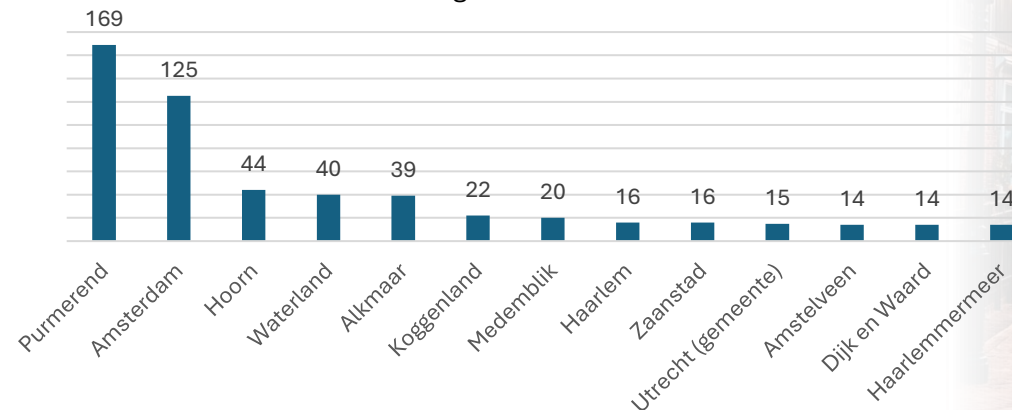
Ondernemend en betrokken.

Figuur: Aantal verhuisde personen naar Edam-Volendam vanuit andere gemeenten in 2025



Bron: CBS Statline

Figuur: Aantal verhuisde personen vanuit Edam-Volendam naar andere gemeenten in 2025



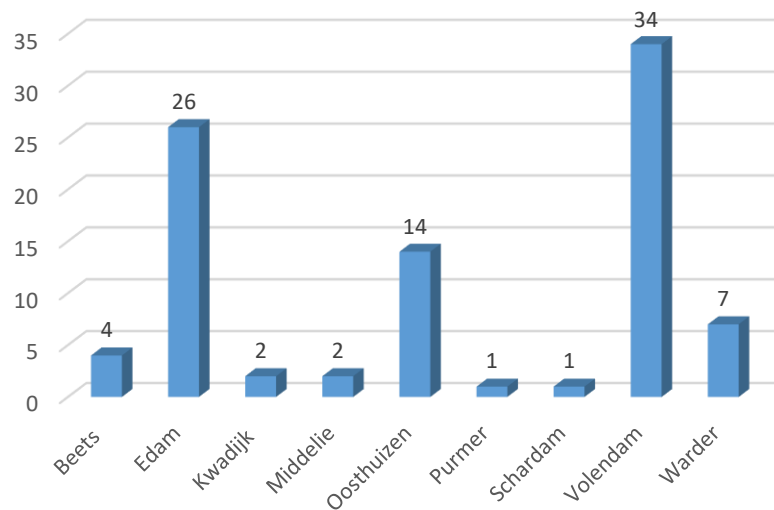
Bron: CBS Statline

Cijfers woningmarkt Edam-Volendam: Analyse Particuliere huur- en koopmarkt, April 2026



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Figuur: Te koop staande woningen die beschikbaar zijn
in de gemeente Edam-Volendam per kern



Bron: Funda & Huispedia

Tabel: Koopprijs beschikbaar woningaanbod per kern en prijsklasse

Kern	200K – 300K	300K- 400K	400K- 500K	500K- 600K	600K- 700K	700K- 800K	800K- 900K	900K- 1Miljoen	>1 miljoen
Volendam	1	8	11	3	1	2	4	2	2
Edam	-	3	5	2	6	3	1	1	5
Oosthuizen	-	2	5	2	2	1	2	-	-
Middelie	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Beets	-	-	1	1	1	-	-	-	1
Warder	-	-	-	2	-	2	-	-	3
Schardam	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Purmer	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kwadijk	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Totaal	1	14	22	10	10	8	8	3	15

Bron: Funda & Huispedia

- Er staan geen particuliere huurwoningen te huur.

Ondernemend en betrokken.

Ontwikkeling woningmarkt in Edam-Volendam



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

- **Bevolkingsontwikkeling**
 - Stabiel, met een lichte afname in 2025.
 - Negatief binnenlands en buitenlands migratiesaldo, positief geboortesaldo.
- **Sociale huurwoningvoorraad**
 - Aantal mutaties in 2025 licht gestegen t.o.v. 2024.
 - Meer lokale toewijzingen.
 - Wachttijden blijven onverminderd hoog.
- **Particuliere huurwoningvoorraad**
 - Nauwelijks beschikbaar aanbod.
- **Koopwoningvoorraad**
 - De druk blijft structureel hoog op de koopmarkt.
 - Het aantal beschikbare koopwoningen blijft laag, met name in het goedkopere segment.
 - 59% van de beschikbare koopwoningen heeft een koopprijs van minimaal 500.000 euro.

Ondernemend en betrokken.





Vooruitblik

- **Wet versterking regie Volkshuisvesting (Rijk)**
 - Verwachte inwerkingtreding 1 juli 2026.
 - Het verplichte programma Volkshuisvesting vertaalt deze Wet naar maatregelen.
 - 25 juni: Technische Commissie Ruimte.
- **Programma Wonen (Lokaal)**
 - Uitwerking van het woonbeleid in een programma op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie.
- **Beleidsinstrument om maximaal 25 woningen in dorpslinten toe te voegen**
 - Versturen van een Raadsinformatiebrief en bespreking tijdens een Technische Commissie Ruimte.
- **Vaststellen Meerjarige Prestatieafspraken 2027-2031**
 - Afspraken tussen gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorg-en welzijnspartijen.
 - Belangrijk instrument om woonbeleid in de sociale huursector concreet uit te voeren.

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?
- Wat staat er in?
- Wie stelt hem vast en waar gebruiken we hem voor?





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

Toegevoegd: dakloze gezinnen met kinderen

= Wettelijke taakstelling

2

Ondernemend en betrokken.

Wat cijfertjes

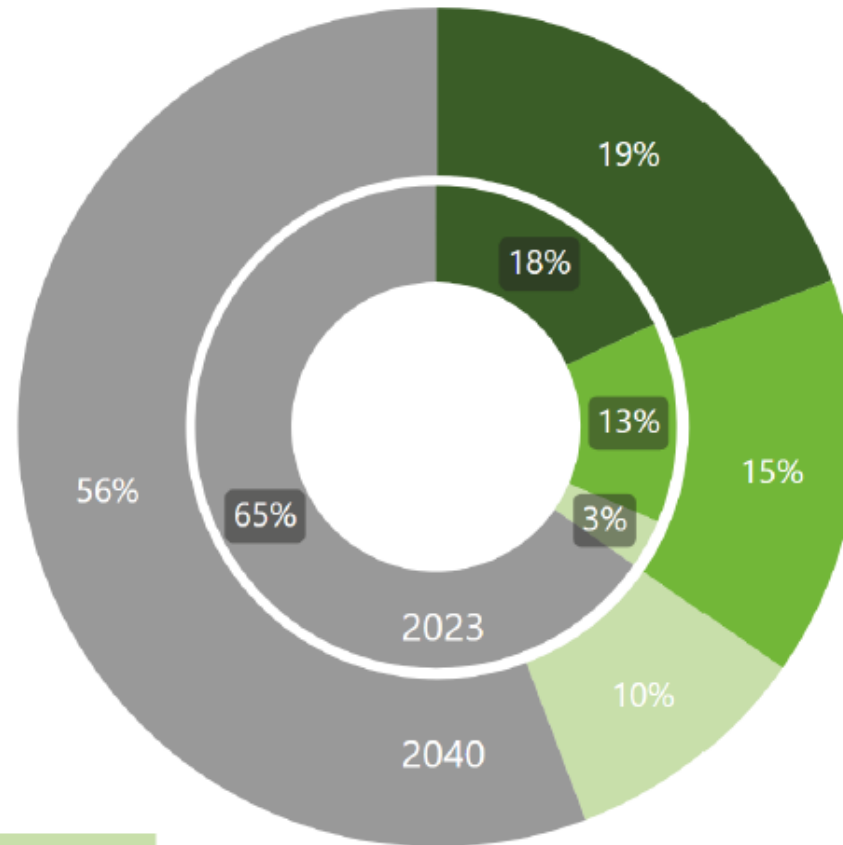
Demografie en vergrijzing (huishoudensontwikkeling 2023 - 2040)



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Leeftijdscategorie	2023	2040
85+ jaar	505	1.502



● 65-74 jaar ● 75-84 jaar ● 85+ jaar ● Bevolking < 65 jaar

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



Overige aandachtsgroepen

- Uitstroom jeugd: een complex met zowel geclusterde als 'gespikkelde' woningen
- Mensen met een verstandelijke beperking
 - Drie specifieke groepen benoemd
- Beschermd Thuis en uitstroom uit opvang: gespikkeld
- Beschermd Verblijf: ca. 24 plekken Wlz en Wmo
- Behoefte aan een woonvoorziening in een prikkelarme omgeving (buiten een woonwijk)



Woonomgeving en voorzieningen

Regiodeal: aanvraag in voorbereiding

- Ontmoetingsplekken en community building: voorkom eenzaamheid en bouw gemeenschappen die voor elkaar willen zorgen
- Bewustwording inwoners: Huistest (G'oud) en wooncoach (Regiodeal)





Waar gebruiken we het voor?

- Bouwsteen voor programma Wonen (lokaal) / programma Volkshuisvesting (rijk)
- Afspraken met corporaties, welzijn en zorgpartners
 - Prestatieafspraken 2027-2031
 - Uitvoeringsprogramma 2026 ter overbrugging



Regionale bestuurlijke afspraken

- Kader: wet versterking regie op de volkshuisvesting
- Samenwerking op vijf pijlers
- Praktisch:
 - Afspraken rond evenwichtige verdeling wettelijk urgenten
 - Afspraken soepeler uitstroom uit instellingen
 - Regionaal Actieplan Dakloosheid
 - Hoe omgaan met vrijwilligersorganisaties zoals Huis aan het Water en hospices



Woningbouwprojecten



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



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 2025 en 2027 voldoen we niet aan gemiddeld 175 woningen per jaar.
- Oorzaken zijn verschillend, maar vooral complex en lastig op te sturen.





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2025 OPGELEVERDE WONINGEN projecten

Ondernemend en betrokken.



VOLENDAM – Project Marinapark



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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 woningvoorraad.



Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3b

Q3 2025

- 3 vrije kavels

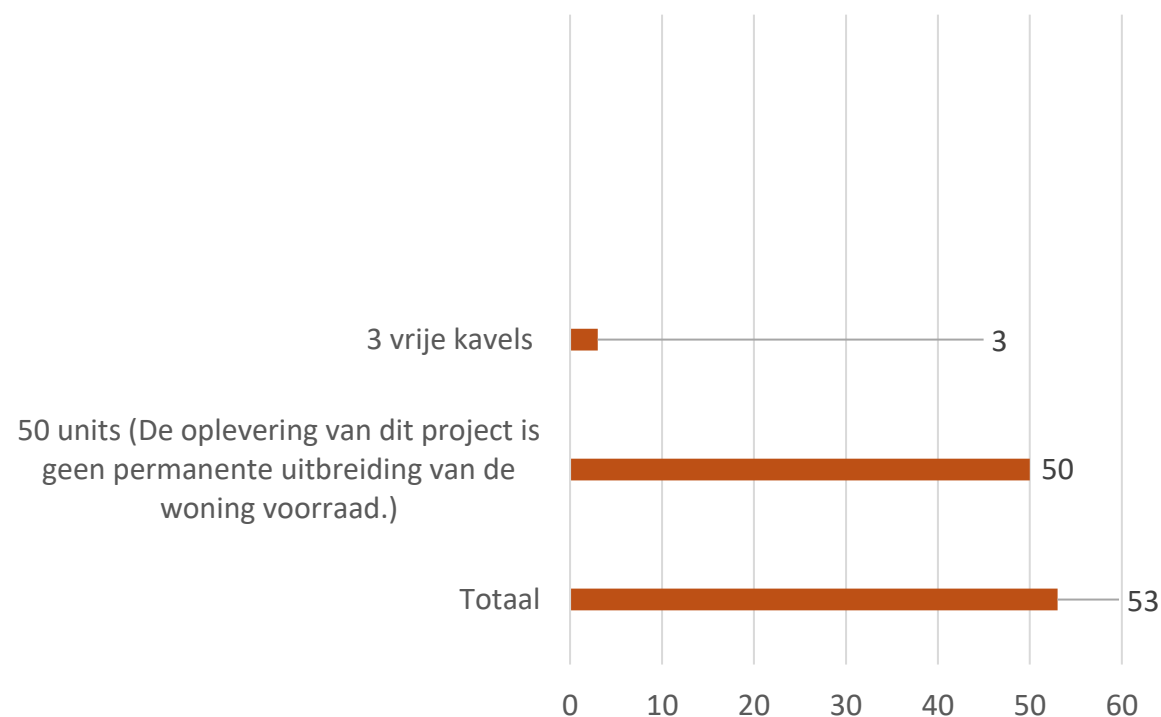


Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2025





Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2026

OPGELEVERDE WONINGEN EN OP TE LEVEREN WONINGEN projecten

Ondernemend en betrokken.





EDAM – Project: Noorderstraat

Q1-2026

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



Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Maria Goretti Locatie

Q2 2026

- 7 vrije sector huurwoningen.
- 37 sociale huurappartementen.



Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3c

Q2 2026

- 32 eengezinswoningen
- 22 levensloopbestendige woningen



Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Maria Goretti Locatie

Q3 2026

- 9 sociale eengezinswoningen.
- 30 sociale huurappartementen.



Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Bokkingstraat

Q4 - 2026

- Transformatie bestaande pand: 16 appartementen in huidige pand.

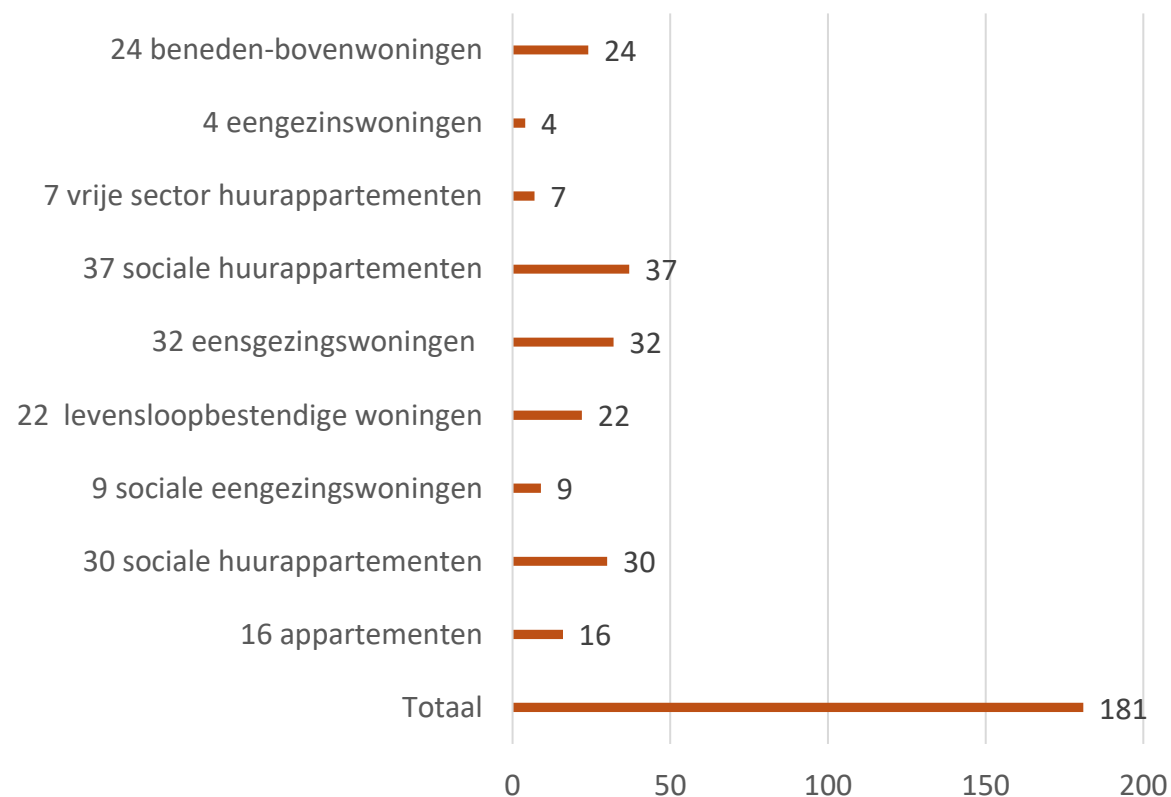


Ondernemend en betrokken.





Woningen per jaar 2026



Ondernemend en betrokken.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

2027 OP TE LEVEREN WONINGEN Projecten

Ondernemend en betrokken.





VOLENDAM – Project: Bokkingstraat

Q1 - 2027

- 12 eengezinswoningen.



Ondernemend en betrokken.





KWADIJK – Project Kwadijk 16

Q3 2027

- Transformatie van bedrijf naar 11 grondgebonden woningen.



Ondernemend en betrokken.



OOSTHUIZEN – Project: Waterrijk fase 3c



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Q3 2027

- 16 appartementen middelduur
- 32 appartementen sociaal

Q4 2027

- 19 eengezinswoningen



Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Raadhuisstraat 52

2027

- 12 grondgebonden woningen.

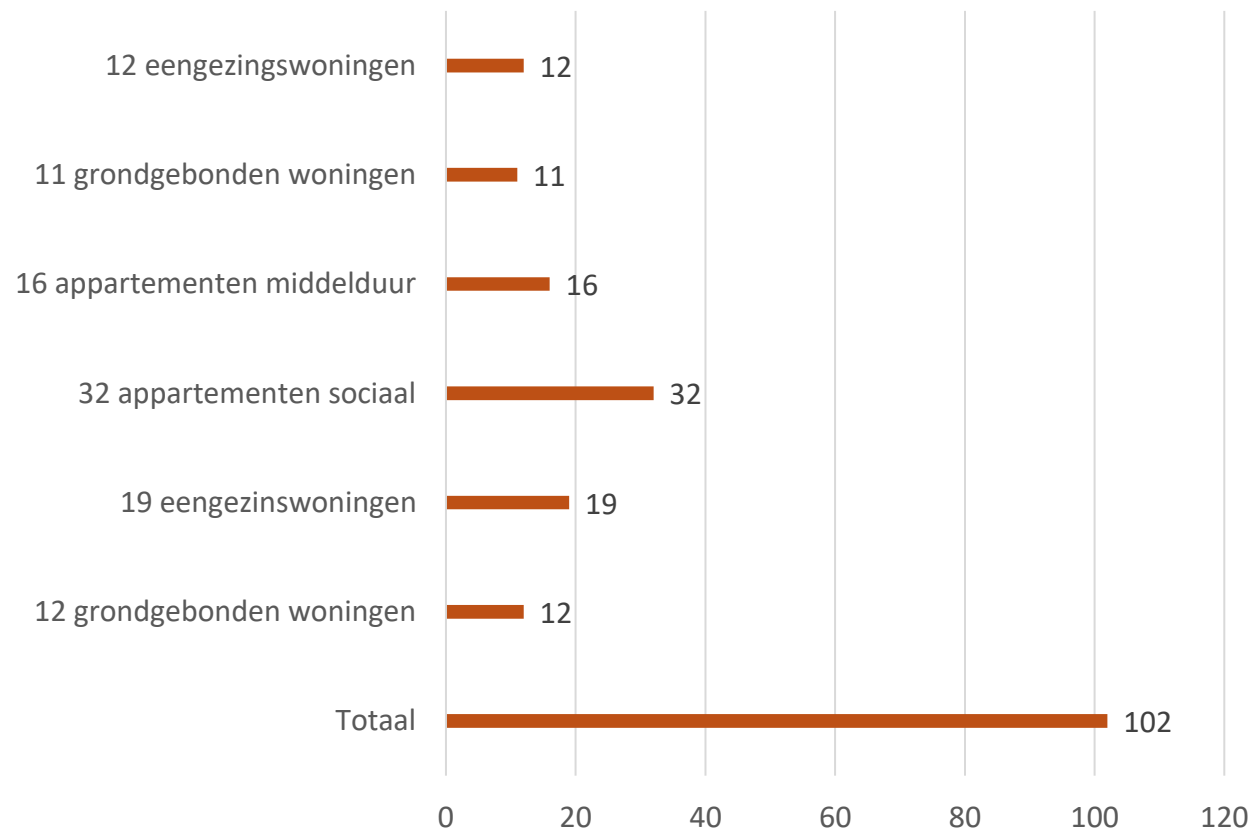


Ondernemend en betrokken.





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.





KWADIJK – Project: Bufferwoningen

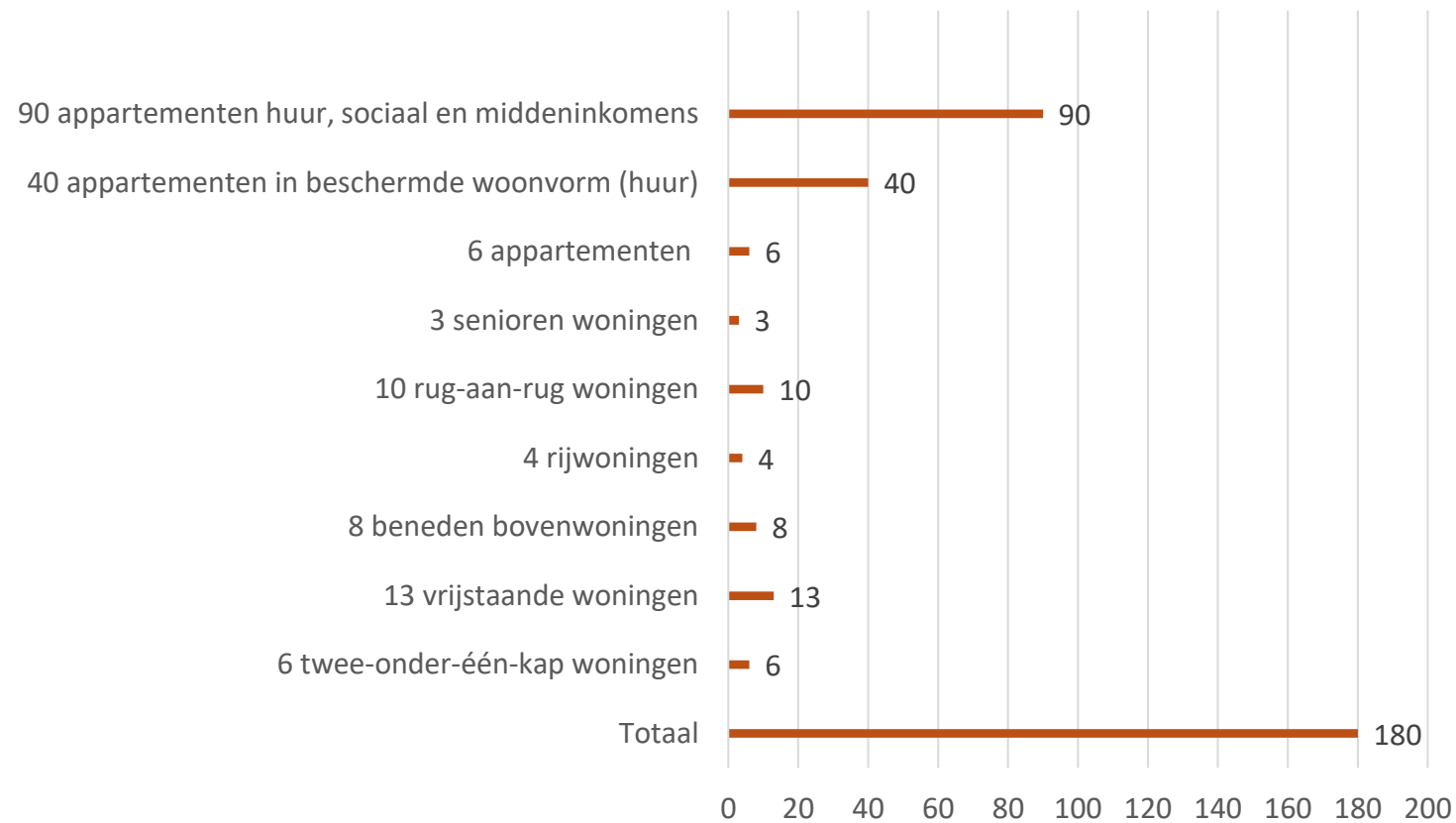
2028

- 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.

Woningen per jaar 2028





OP TE LEVEREN WONINGEN PLANNING NOG NIET BEKEND

Ondernemend en betrokken.





Edam – Project: Hoogstraat

- 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.



Volendam AMVO – Project

- Maximaal 39 woningen vrije sector appartementen





VOLENDAM – Project: De Lange Weeren

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



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.





Volendam – Project Herontwikkeling (oude) Tase terrein

- 62 Sociale huurappartementen



Ondernemend en betrokken.





OOSTHUIZEN – Project: Cultureel Centrum

- 22 vrije sector seniorenwoningen.



Ondernemend en betrokken.

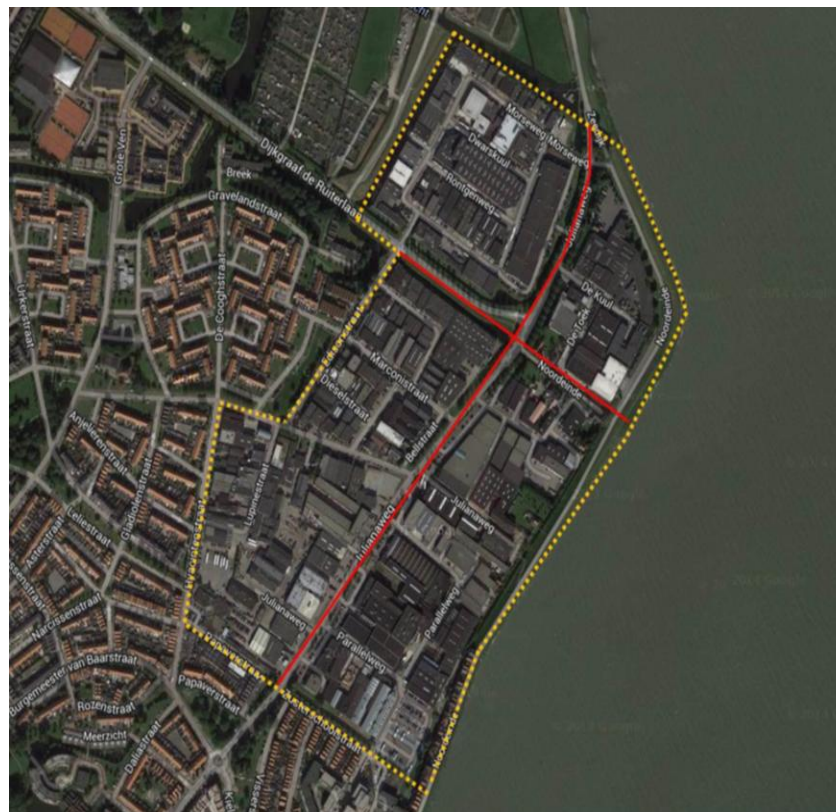


Transformatie bedrijventerrein Julianaweg



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

- Ca.740 woningen

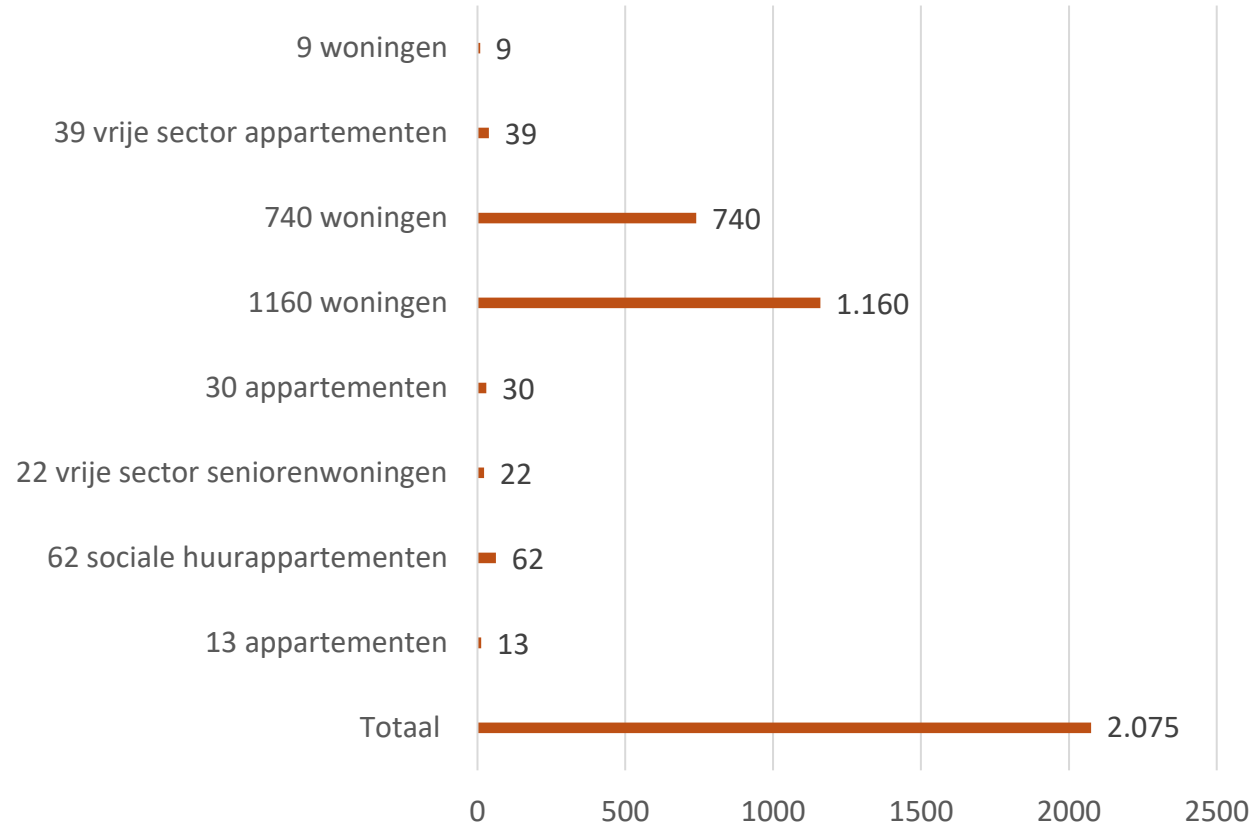


Ondernemend en betrokken.



-

OPLEVERING ONBEKEND



Potentiële ontwikkellocaties



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Edam

- Baggerdepot
- Trimaran

Volendam

- Knoopdreef
- Foksiastraat

Lintdorpen

Versoepeling provinciale verordening met een uitbreiding van 25 woningen.

Ondernemend en betrokken.



VERGUNNINGEN WONINGBOUW en -TOEVOEGING - 2025-2026 tot dusver



Gemeente
EDAM
VOLENDAM



Ondernemend en betrokken.



TIJDELIJKE WONINGEN

2025

- Seevancksweg 94 Oosthuizen
- Kooiweg 2 Warder
- Beets 25 Beets

2026

- Middellie 63 Middellie
- Oosterweg E 9 Edam
- Oosterweg E 5a Edam
- Oosterweg E 26 Edam



Totaal: 7 tijdelijke woningen



FUNCTIEWIJZIGINGEN 2025

Bedrijfswoning → reguliere woning

- 't Marken 5 Edam
- Hoogstraat 3 Edam

+2 woonruimtes

Beide vergunningen verleend in 2025



LOPENDE AANVRAGEN

VERGUNNINGAANVRAAG	EFFECT
Meerzijde 23 Volendam	+1
Zuideinde 75a-77 Volendam	-1
Burgemeester Versteeghsingel 22 Edam	+0
Warderweg 20 Oosthuizen	+0
Oosteinde 46 Oosthuizen	+9



5
aanvragen



10
potentiële
woningen



1
woning verdwijnt
door samenvoeging

Netto potentieel:
+9
woningen



IN VOORBEREIDING



Burgemeester van Baarstraat 42



3 appartementen



Vooroverleg afgerond



Omgevingsvergunning wordt verwacht

- ☐ Tijdelijke woningen
- ☐ lopende aanvragen
- ☐ Gebruikswijzingen naar reguliere woning