

INGEKOMEN 06 JULI 2018

Team Maatschappelijke Ontwikkeling

De raad van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG BEEMSTER

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

1444808

5 juli 2018

onderwerp

De omvang van de sociale corporatievoorraad van Beemster

Geachte raadsleden,

Eén van de doelstellingen van de (nieuwe) woonvisie '*Energiek en Vitaal Beemster*' is om het huidige aandeel sociale huurwoningen van corporaties (20%) gelijk op te laten lopen met de groei van de woningvoorraad. Dit betekent dat ook op de grote nieuwe locaties minimaal 20% van de nieuwe woningen een sociale huurwoning zal zijn. Hiervoor zijn een aantal belangrijke redenen, die in de woonvisie uitgebreid aan bod komen. U vindt de woonvisie als bijlage bij deze brief. In deze brief geven wij het belang van deze ondergrens weer. Ook wordt dit benadrukt en toegelicht door middel van enkele cijfer en rekenvoorbeelden.

Heden: druk op de sociale voorraad

De druk op de sociale voorraad in Beemster is weliswaar minder extreem dan elders in de regio, maar er is beslist geen sprake van een ontspannen situatie. Kenmerken daarvan zijn: een groot aantal Beemsterlingen is actief woningzoekend. De woningzoekende starter wacht nog altijd gemiddeld minimaal zes jaar op een woning. Op elke schaarse vrijkomende woning komen al jaren gemiddeld vele tientallen reacties (zie ook de bijlage bij deze brief: top 10 woningen met de meeste reacties in 2016 en 2017).

Hoeveelheid gehuisveste urgenten geen indicatie druk op sociale huurvoorraad

In Beemster wordt relatief gezien minder beroep gedaan op de urgentieregeling dan elders. Dat is een goed teken, want het geeft aan dat Beemsterlingen ten opzichte van huishoudens in de regiogemeenten minder vaak in een penibele positie terechtkomen. Maar over de druk op het sociale huursegment van corporaties zegt het niets; dit in tegenstelling tot de eerdergenoemde kenmerken. De afgifte van een urgentieverklaring is in de gehele regio aan dezelfde strenge regels gebonden, alleen in uitzonderlijke gevallen komt men hiervoor in aanmerking. Het zegt niets over de groep die wel – en soms met spoed – een woning nodig heeft of graag wil verhuizen, maar niet urgent is.

bijlage(n): 2

behandeld door:

Telefoonnummer:
0299-452178

J.M. Molenaar

Zie ook de gegevens in de tabel hieronder, voor de jaren 2015 t/m 2017.

Kengetallen sociale huur Beemster	2015	2016	2017
aantal sociale huurwoningen van corporaties	737	737	736
% van de totale woningvoorraad¹⁾	20%	20%	20%
gemiddelde inschrijfduur starter bij acceptatie in jaren	5,8	2)	2)
gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen woning	89	139 ³⁾	171 ³⁾
aantal actief woningzoekende Beemsterlingen (min. 1x/jr reactie op woning)	143	113 ⁴⁾	184 ⁴⁾
aantal nieuwe verhuringen	43	44	32
waarvan verhuringen aan urgenten (incl. stathouders)	8	7	3

1) bron : onderzoeken WIRA 2015 en WiMRA 2017

2) In Woonmatch – waar sinds januari 2016 het aanbod van Wooncompagnie wordt geadverteerd – wordt bij nieuwe verhuringen geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Daardoor kan ook de lengte van de gemiddeld benodigde inschrijfduur voor een starter niet worden berekend. Aangenomen mag worden, gezien het geringe aanbod vs. de grote belangstelling, dat de gemiddeld benodigde inschrijfduur voor een starter niet is gedaald, maar eerder is toegenomen.

3) Gemiddeld aantal reacties per woning op het aanbod van Wooncompagnie op Woonmatch Waterland.

Het aanbod van seniorenhuisvester Woonzorg Nederland wordt aangeboden via WoningNet. In 2016 reageerden gemiddeld 13 woningzoekenden per woning, op een totaal van 17 woningen. In 2017 bood Woonzorg 10 seniorenwoningen aan, waarop gemiddeld 19 reacties per woning kwamen.

4) aantal actief woningzoekende Beemsterlingen dat minimaal 1x/jr reageert op aanbod van Wooncompagnie. Uit de WoningNetcijfers voor het aanbod van Woonzorg is niet uit te destilleren welk deel van de woningzoekenden met belangstelling voor dit aanbod uit Beemster komt.

Verhouding inkomensopbouw huishoudens Beemster – aandeel sociale corporatievoorraad niet in evenwicht

In Beemster heeft 33% van de huishoudens een inkomen dat direct recht geeft op een sociale huurwoning¹. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in de totale voorraad is zoals gezegd 20%. Een deel van de Beemster huishoudens die op grond van hun inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning – dit betreft vooral senioren – heeft een koopwoning. Toch is 20% al erg krap. Als er op de grote locaties niet voldoende sociale huur wordt bijgebouwd zakt dit percentage onder de 20%.

¹ Bron: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017: factsheet Beemster. Het gaat om de groep met een inkomen tot € 36.798 (2018). Daarnaast heeft de groep laagste middeninkomens tussen de € 36.798 en € 41.056 nog voor een beperkt deel van het aanbod toegang tot de sociale voorraad. Deze groep maakt 15% uit van alle huishoudens in Beemster.

Toekomst: vraag naar andere typen sociale huurwoningen. Nieuwbouw zorgt voor doorstroming

In de woonvisie stellen we het belangrijk te vinden dat iedereen die dat wil in Beemster kan (blijven) wonen. Een mix van bewoners – jong en oud, verschillende huishoudens, verschillende inkomens – in gemengde wijken vinden we een voorwaarde om als gemeente energiek en vitaal te blijven.

We verkeren in de gelukkige omstandigheden dat wij nog een paar grote nieuwbouwlocaties hebben. Dit biedt de unieke kans om die woningen toe te voegen die ervoor zorgen dat jonge Beemsterlingen kunnen blijven starten en als stel, gezin of senior kunnen doorstromen naar woningen die passend en gewenst zijn. Dat geldt ook voor huishoudens die zijn aangewezen op de sociale voorraad van corporaties.

Dit zullen in toenemende mate kleine huishoudens zijn. Van senioren die graag nog een verhuissap maken naar een gelijkvloerse woning, maar ook van huishoudens die lichtere vormen van zorg nodig hebben en niet meer intramuraal, maar zelfstandig moeten wonen met de benodigde zorg aan huis.

De huidige voorraad sociale huurwoningen van corporatie Wooncompagnie in Beemster is met een groot aandeel relatief dure eengezinswoningen, in dat opzicht nu te eenzijdig. Nieuwbouw voor senioren bevordert bovendien de doorstroming binnen de verstopte sociale voorraad, maar ook binnen de koopvoorraad, waardoor (gezins)woningen vrijkomen.

Toch blijft ook nieuwbouw van eengezins sociale huurwoningen belangrijk. Gezinsvorming binnen Beemster gaat ondertussen namelijk gewoon door, ondanks dat er tegelijkertijd maar weinig gezinswoningen vrijkomen. Men stroomt maar mondjesmaat door vanuit gezinswoningen – ook vanwege een tekort aan geschikt levensloopbestendig aanbod – waardoor het aanbod voor jonge gezinnen beperkt blijft. En niet alle nieuwe gezinnen zullen zich (meteen) een koopwoning kunnen permitteren.

Daarnaast komt er vanuit de bewoners behoefte aan alternatieve, creatieve samenwoonvormen in de sociale huur. Bijvoorbeeld voor en door senioren, in hofjesvorm, of begeleid wonen voor jongeren die niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Of samenwonen van jongeren, senioren en mensen met een (verstandelijke) beperking, waar elkaar helpen een voorwaarde kan zijn om er te wonen, of voor senioren die beschut moeten (dementerenden) of willen wonen.

Wanneer op de nieuwe locaties te weinig ruimte komt voor deze noodzakelijke toevoegingen aan het sociale huursegment heeft dat directe gevolgen voor de wooncarrière van (toekomstige) Beemster huishoudens die zich niet of moeilijk kunnen redden op de koopmarkt. De doorstroming blijft stagneren omdat het aanbod voor senioren niet voldoende wordt uitgebreid waardoor gezinnen en jongeren moeilijker kunnen starten. Realisatie van gewenste en noodzakelijke (alternatieve) woonvormen voor kwetsbare huishoudens is zeer lastig.

De regio

Geen enkele gemeente is een eiland; mensen verhuizen ook over gemeentegrenzen, ook binnen de sociale voorraad. Wanneer binnen een gemeente de sociale voorraad afneemt, heeft dat vrijwel altijd gevolgen voor de druk op de sociale voorraad van omliggende gemeenten. Binnen Zaanstreek-Waterland zijn daarom afspraken gemaakt over de omvang van de sociale huur. In de Regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland² stellen de

2

<https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwixua28w4PcAhWPAlAKHWqtCVMQFggvMAA&url=https%3A%2F%2Fgemeentebestuur.beemster.net%2FVergaderingen>

gemeenten dat de zij tot 2020 de huidige omvang van de sociale voorraad behouden. Voor de periode daarna zal opnieuw worden bekeken wat gewenste omvang is. Het vertrekpunt daarbij is dat de wens tot groeien betekent dat de sociale voorraad meegroeit.

Wanneer er te weinig sociaal wordt gebouwd op de grote locaties in Beemster kan aan deze belangrijke regionale afspraak niet meer worden voldaan.

Rekenvoorbeeld

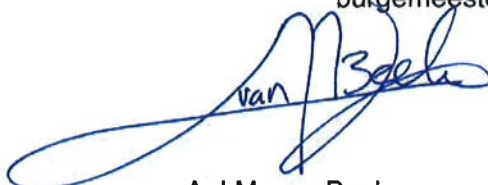
Hieronder een rekenvoorbeeld van wat het betekent als er op de grote locaties onvoldoende wordt gebouwd in het sociale huursegment om de ondergrens van 20% in de totale voorraad in stand te houden. Hierbij is rekening gehouden met de gedoseerde verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie; in dit rekenvoorbeeld tien per jaar. Verkoop van bestaande sociale huurwoningen is, zoals aangegeven in de woonvisie, wenselijk. De voorraad sociale huurwoningen is immers nu te eenzijdig. Daarnaast creëert het extra investeringsruimte voor de corporatie en zorgt voor toevoeging van betaalbare koopwoningen voor middeninkomens. Verkoop zal uiteraard door nieuwbouw moeten worden gecompenseerd. In de praktijk zal op de nieuwe locaties dus, afhankelijk van verkoop van sociale huurwoningen, meer dan 20% sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd.

Te realiseren woningen op de grote locaties in Beemster; ontwikkeling aandeel sociale huur van corporaties bij verschillende % sociale huur

Ontwikkeling woningvoorraad	Aantal woningen	Aandeel sociaal bij nieuwbouw			
		10%	20%	25%	30%
Huidige woningvoorraad	3.790	758	758	758	758
af: verkopen sociale huurwoningen (b.v. 10 p.j.)		-100	-100	-100	-100
bij: nieuwbouw					
- De Keyser	590	59	118	148	177
- Nieuwe Tuinderij Oost	300	30	60	75	90
- Zuidoostbeemster II	690	69	138	173	207
- Jonk	90	9	18	23	27
- Overige locaties (zonder sociaal programma)	98	-	-	-	-
Totaal	5.558	825	992	1.077	1.159
Aandeel sociaal in totale voorraad (incl. verkopen door de corporatie) in %		15%	18%	19%	21%

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster



A.J.M. van Beek
burgemeester



A.G. Dehé
loco-gemeentesecretaris

Bijlage: Top 10 aantal reacties op toegewezen woningen van Wooncompagnie in 2016 en 2017

Top 10 toegewezen woningen 2017 (aanbod Wooncompagnie op Woonmatch Waterland)	
+ Dorp - advertentiedatum	Aantal reacties
1. Middenbeemster - 31/01/2017	455
2. Middenbeemster - 24/11/2017	373
3. Middenbeemster - 18/07/2017	340
4. Middenbeemster - 25/07/2017	328
5. Middenbeemster - 21/02/2017	306
6. Middenbeemster - 24/01/2017	286
7. Zuidoostbeemster - 01/08/2017	251
8. Zuidoostbeemster - 09/05/2017	168
9. Middenbeemster - 28/03/2017	84
10. Middenbeemster - 17/01/2017	74
Totaal	2665

Top 10 toegewezen woningen 2016 (aanbod Wooncompagnie op Woonmatch Waterland)	
Dorp - advertentiedatum	Aantal reacties
1. Middenbeemster - 29/11/2016	380
2. Middenbeemster - 02/02/2016	334
3. Zuidoostbeemster - 03/05/2016	316
4. Middenbeemster - 10/05/2016	313
5. Zuidoostbeemster - 12/04/2016	292
6. Middenbeemster - 07/06/2016	280
7. Westbeemster - 07/06/2016	253
8. Middenbeemster - 22/03/2016	240
9. Zuidoostbeemster - 20/09/2016	212
10. Middenbeemster - 24/05/2016	159
Totaal	2779