

M E M O

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Butter
Datum : 14 september 2021
Bijlage : 1
Onderwerp : Woningmonitor Beemster en Purmerend 2021
Registratienr. : 1555285

Geachte raadsleden,

Hierbij treft u de integrale Woningmonitor Beemster en Purmerend 2021; over de jaren 2017 t/m 2020. Hierin zijn ook de cijfers van de corporaties over (de ontwikkeling van) hun voorraad en toewijzing van hun sociale huurwoningen verwerkt. Tevens is in hoofdstuk 5 een vooruitblik opgenomen van de verwachte woningproductie in de komende jaren.

WONINGMONITOR

Beemster en Purmerend 2021



COLOFON

Uitgave van: Gemeente Purmerend
Postbus 15
1440AA Purmerend
Telefoon: 0299-452452
info@purmerend.nl

Fotografie: Pim de Vries

Augustus 2021

VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt de woningmonitor 2021.

In deze woningmonitor maken we aan de hand van recente cijfers (bijvoorbeeld opgeleverde en gecontracteerde woningen) de ontwikkelingen inzichtelijk op het gebied van onze woningvoorraad. Dit jaar zijn ook de cijfers van gemeente Beemster opgenomen.

Het aantal inwoners in Purmerend en Beemster neemt toe. Hetzelfde geldt voor het aantal woningen, in alle segmenten.

Op 1 juli 2021 staan in gemeente Purmerend 5.824 woningen op de planning, waarvoor een contract is gesloten. Het gaat hierbij om 2.138 (36,7%) sociale huurwoningen. Van deze 5.824 woningen worden er volgens planning 2.696 opgeleverd vóór 2025.

Gemeente Beemster heeft op 1 juli jl. 736 woningen op de planning staan waarover overeenstemming is bereikt.

Dit zijn cijfers waar we trots op zijn. We zijn trots dat in een kleine gemeente als Beemster relatief veel woningen gebouwd worden. En dat we in Purmerend ook dit jaar weer de 30-30-40 doelstelling halen. Het laat zien dat het huidige beleid werkt. We zetten dit dan ook voort. We blijven bouwen voor de inwoners van Purmerend en Beemster.

De druk op de woningmarkt is echter ongekend hoog. We doen er alles aan om veel gedifferentieerde woningen van hoge kwaliteit bij te bouwen. Toch zal deze ongekende druk in de toekomst nog voor de nodige uitdagingen zorgen, zowel in Beemster als in Purmerend.

Thijs Kroese

Wethouder Wonen gemeente Purmerend

Dick Butter

Wethouder Wonen gemeente Beemster



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
1. De woningvoorraad	7
Aantal woningen	7
Ontwikkeling van de woningvoorraad	7
Aantal woningen per gebied	8
2. Eigenschappen van de woningen	11
Bouwperiode	11
Gemiddelde woningoppervlak	12
Woningtype	14
Eigendomssituatie van woningen	15
Waarde van woningen in Purmerend	17
3. Corporatiecijfers	21
4. Inwoners	27
Aantal inwoners	27
Verhuisde personen tussen gemeenten (vestiging en vertrek)	28
Verhuisde personen binnen de gemeente	30
5. Blik op de toekomst	34
Processen rondom nieuwbouw	34
“Toekomstige“ cijfers	35

Voor u ligt de Woningmonitor Beemster en Purmerend over de jaren 2017 tot en met 2021. De monitor is een eenduidige bron voor informatie over de (ontwikkeling) van de woningvoorraad. Waar van toepassing geven de cijfers een ontwikkeling weer vanaf 2017. Andere tabellen geven de stand van zaken weer aan het begin van 2021. Bij alle cijfers wordt duidelijk weergegeven op welke tijdsperiode en op welk deel van de voorraad ze betrekking hebben en uit welke bron de cijfers afkomstig zijn. Ook is er in hoofdstuk 4 aandacht voor de inwoners en hun verhuisbewegingen.

Basis: BAG en Brp

De Basis Administratie Gebouwen (BAG) is voor deze monitor als basis of vertrekpunt gekozen. Deze basisadministratie is wettelijk verplicht en vergelijkbaar met andere gemeenten. De cijfers van de BAG zijn ook de cijfers die het CBS gebruikt en die aan de basis liggen van bijvoorbeeld de berekening van de bijdrage die de gemeente krijgt uit het Gemeentefonds. Deze keuze betekent ook dat de definities van de BAG en de wijze van administreren leidend zijn. De cijfers over de inwoners komen uit de Basisadministratie Personen (Brp). Deze cijfers worden vervolgens aan de BAG-cijfers gekoppeld.

Op de cijfers van BAG en Brp is continu controle. Dat betekent dat er tussendoor ook administratieve correcties plaatsvinden. Hierdoor kunnen de cijfers over hetzelfde jaar in opeenvolgende monitors enigszins verschillen.

Gebiedsindeling Beemster en Purmerend

Niet alle gegevens gaan over de gemeenten als geheel. Waar mogelijk is dieper ingegaan op de verschillende gebieden binnen de gemeenten. De indeling van Beemster en Purmerend hebben daarbij een ander karakter. Voor Beemster wordt de indeling in de vier woonplaatsen, of buurten gevolgd. Naast de kern (bijv. Middenbeemster) valt ook hier ook een deel van het buitengebied onder. Daarbij moet opgemerkt worden dat de meeste woningen in de kernen staan. In Purmerend is de onderverdeling gemaakt in de zeven wijken.

Omwillen van de leesbaarheid is ervoor gekozen om dit gebieden, of gebiedsindeling, te noemen als het over beide gemeenten gaat.

Eigen cijfers corporaties

De cijfers over de (sociale) huurwoningen van de corporaties komen uit de individuele administraties van de corporaties zelf. In de BAG vinden we namelijk alleen het veld 'verblijfseenheden met een woonfunctie' en in het WOZ-register alleen de naam van de eigenaar. Of de woning een sociale of vrije sectorhuurwoning is, wordt hieruit niet duidelijk.

We hebben met de corporaties afspraken gemaakt over de cijfers die ze aanleveren.

Door fusies tussen corporaties in 2012 en 2014, wetswijzigingen in 2014 en 2015 en de overgang naar andere administratiesystemen is het helaas niet mogelijk om de cijfers in een langjarige reeks weer te geven.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk van de monitor wordt gekeken naar (veranderingen in) de woningvoorraad in de periode 2017-2021. Daarna volgt een hoofdstuk met de verschillende kenmerken van de woningen op 1 januari 2021 (bouwjaar, woningoppervlak, woningtype, de eigendomssituatie en de woningwaarde). In het hoofdstuk "corporatiewoningen" worden de cijfers van de corporaties gepresenteerd. Gevolgd door een hoofdstuk over de inwoners van Beemster en Purmerend waarin het aantal inwoners, de gemiddelde woningbezetting, binnenverhuizingen en vestiging en vertrek wordt besproken. De monitor sluit af met een hoofdstuk waarin een blik op de toekomst wordt geworpen.



Aantal woningen

Op 1 januari 2021 telt Beemster 4.051 woningen en Purmerend 37.123. Een woning is een adres met een woonfunctie die voldoet aan de technische eisen van een woning volgens de BAG-regelgeving. De cijfers zijn daarom exclusief ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens. Onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de woningvoorraad zien in de afgelopen vijf jaar. Voor het tellen van de woningvoorraad kijken we naar de situatie op 1 januari van dat jaar.

Tabel 1.1 Woningvoorraad, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021
Beemster	3.790	3.836	3.941	4.032	4.051
Purmerend	35.634	35.756	36.141	36.701	37.123

*Een woning is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoelinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen. Een woning heeft minimaal één adres.

bron: BAG

Ontwikkeling van de woningvoorraad

De woningvoorraad neemt af door sloop of 'overige onttrekkingen'. Een overige onttrekking is bijvoorbeeld een samenvoeging of een verandering van de gebruiksfunctie. Deze afname is niet altijd permanent. Zo wordt bijvoorbeeld een woning gesloopt om vervolgens een nieuwe woning te plaatsen. Dit levert twee veranderingen op, sloop en nieuwbouw, die niet altijd in hetzelfde jaar plaatsvinden.

De woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw en 'overige toevoegingen'. Het kan bijvoorbeeld gaan om een toevoeging door transformatie (van kantoor- of winkelruimte naar woning) of splitsing van een woning in twee of meer woningen.

Onderstaande tabellen tonen de veranderingen (mutaties) in de woningvoorraad. Het jaartal geeft aan in welk jaar deze veranderingen hebben plaatsgevonden.

Beemster

Het aantal woningen in Beemster is de afgelopen vier jaar met 261 toegenomen. Gemiddeld is dat een toename van 65 woningen per jaar. In 2020 nam de woningvoorraad met 19 woningen toe.

Tabel 1.2 Mutaties in de woningvoorraad Beemster, 2017-2021

	woningen op 1 januari	toename	afname	saldo
2017	3.790	53	7	+46
2018	3.836	110	5	+105
2019	3.941	99	8	+91
2020	4.032	25	6	+19
2021	4.051	-	-	-

bron: BAG

Purmerend

Tussen 2017 en 2021 is de woningvoorraad in Purmerend met 1.489 woningen toegenomen. Dit gaat om een gemiddelde toename van 372 woningen per jaar. In 2020 nam de woningvoorraad toe met 422 woningen.

Tabel 1.3 Mutaties in de woningvoorraad Purmerend, 2017-2021

	woningen op 1 januari	toename	afname	saldo
2017	35.634	165	43	+122
2018	35.756	404	19	+385
2019	36.141	737	177	+560
2020	36.701	444	22	+422
2021	37.123	-	-	-

bron: BAG

Aantal woningen per gebied

Beemster

De meeste woningen staan in Midden- en Zuidoostbeemster. Dit zijn ook de de plaatsen waar de woningvoorraad de afgelopen jaren is toegenomen door woningbouw. In Noord- en Westbeemster staan minder woningen en is het aantal woningen ten opzichte van 2017 nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel 1.4 Woningvoorraad Beemster naar woonplaats, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021	toe-/afname 2021 t.o.v. 2017	verandering 2021 t.o.v. 2017
Middenbeemster	1.912	1.939	1.999	2.045	2.047	+135	+7,1%
Noordbeemster	230	230	231	231	230	0	0,0%
Westbeemster	303	303	303	304	305	+2	+0,7%
Zuidoostbeemster	1.345	1.364	1.408	1.451	1.469	+124	+9,2%
Beemster	3.790	3.836	3.941	4.032	4.051	+261	+6,9%

bron: BAG

Purmerend

De meeste woningen staan in de Weidevenne. Centrum telt het kleinste aantal woningen. In de meeste wijken is het aantal woningen toegenomen. Alleen in Overwhere en Purmer-Zuid is het aantal woningen ongeveer gelijk gebleven. De toename is de afgelopen jaren het grootst in Weidevenne en Wheermolen.

Tabel 1.5 Woningvoorraad Purmerend naar wijk, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021	toe-/afname 2021 t.o.v. 2017	verandering 2021 t.o.v. 2017
Centrum	2.534	2.603	2.647	2.678	2.709	+175	+6,9%
Overwhere	6.855	6.854	6.854	6.853	6.877	+22	+0,3%
Wheermolen	3.538	3.505	3.726	3.717	3.815	+277	+7,8%
Gors	4.087	4.115	4.195	4.274	4.290	+203	+5,0%
Purmer-Noord	6.316	6.315	6.315	6.395	6.426	+110	+1,7%
Purmer-Zuid	5.102	5.101	5.103	5.104	5.135	+33	+0,6%
Weidevenne	7.202	7.263	7.301	7.680	7.871	+669	+9,3%
Purmerend	35.634	35.756	36.141	36.701	37.123	+1.489	+4,2%

bron: BAG





2 EIGENSCHAPPEN VAN DE WONINGEN

Bouwperiode

Het jaar waarin een gebouw is opgeleverd, wordt het bouwjaar genoemd. In onderstaande tabellen staan per gebied het aantal woningen per bouwperiode van de huidige woningvoorraad.

Beemster

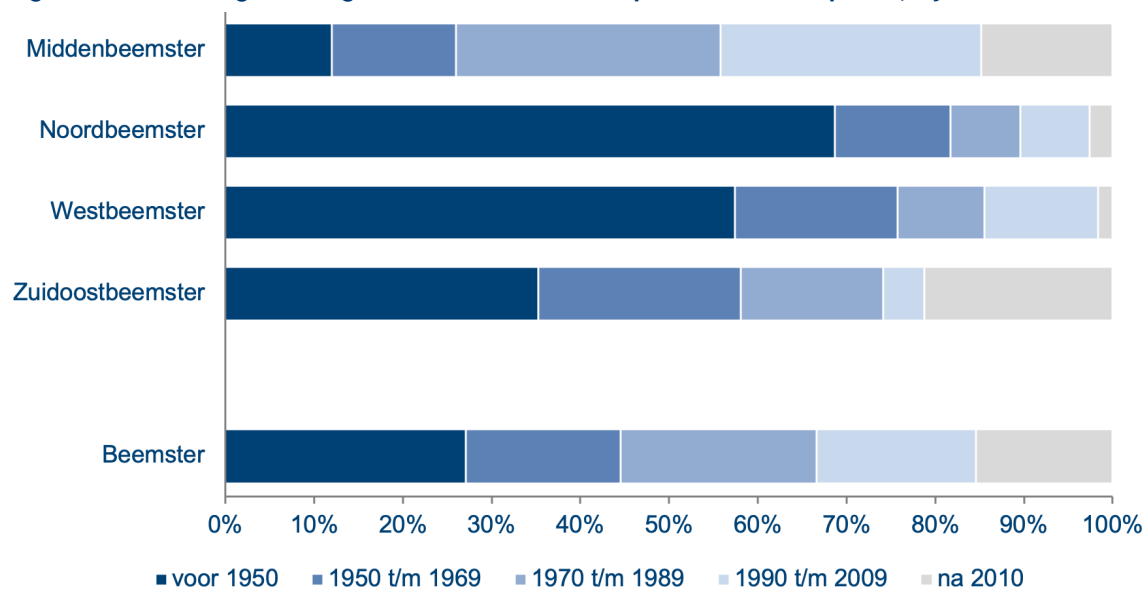
Een kwart van alle woningen in Beemster heeft een bouwjaar voor 1950. De meeste hiervan staan in Zuidoostbeemster. In Midden- en Zuidoostbeemster staat het grootste aantal woningen dat in het afgelopen decennium is opgeleverd.

Tabel 2.1 Aantal woningen Beemster naar bouwperiode en woonplaats, 1 januari 2021

	voor 1950	1950 t/m 1969	1970 t/m 1989	1990 t/m 2009	na 2010
Middenbeemster	245	286	611	602	303
Noordbeemster	158	30	18	18	6
Westbeemster	175	56	30	39	5
Zuidoostbeemster	518	335	236	68	312
Beemster	1.096	707	895	727	626

bron: BAG

Figuur 2.2 Percentage woningen Beemster naar bouwperiode en woonplaats, 1 januari 2021



bron: BAG

Purmerend

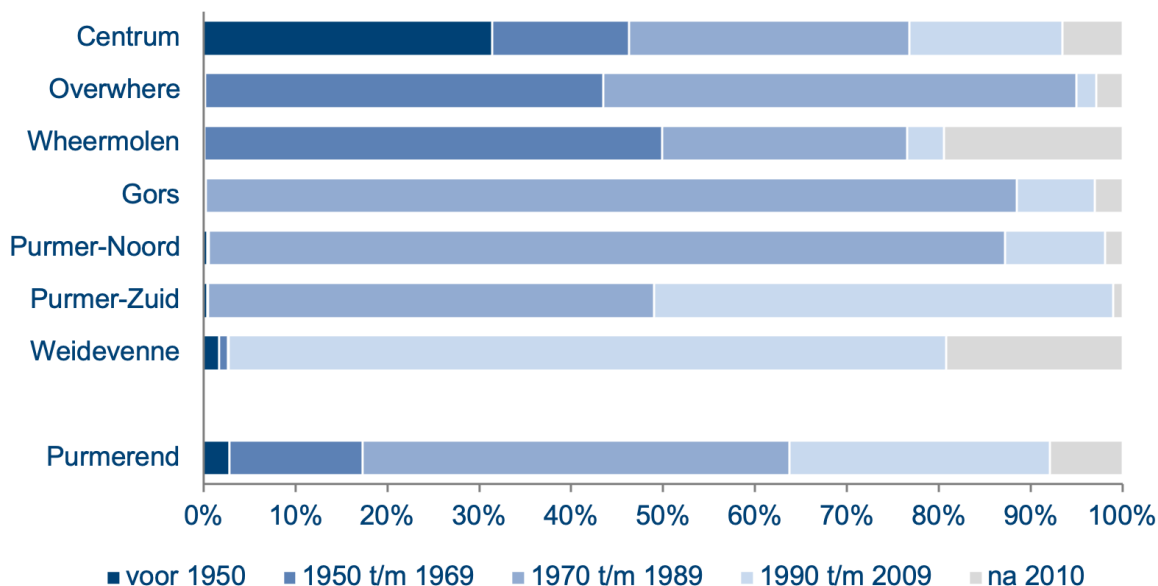
Aan onderstaande tabel is af te lezen wanneer de wijken zijn ontstaan. Purmerend is het hardst gegroeid in de periode 1970 t/m 1989, toen de Gors, Purmer-Noord en Purmer-Zuid zijn gebouwd. De meeste woningen die in het afgelopen decennium zijn opgeleverd, staan in Weidevenne, gevolgd door Wheermolen.

Tabel 2.3 Aantal woningen Purmerend naar bouwperiode en wijk, 1 januari 2021

	voor 1950	1950 t/m 1969	1970 t/m 1989	1990 t/m 2009	na 2010
Centrum	851	404	826	451	177
Overwhere	13	2.977	3.544	144	199
Wheermolen	4	1.899	1.017	154	741
Gors	4	5	3.786	367	128
Purmer-Noord	25	11	5.567	700	123
Purmer-Zuid	20	6	2.489	2.569	51
Weidevenne	132	75	6	6.145	1.513
Purmerend	1.049	5.377	17.235	10.530	2.932

bron: BAG

Figuur 2.4 Percentage woningen Purmerend naar bouwperiode en wijk, 1 januari 2021



Gemiddelde woningoppervlak

Beemster

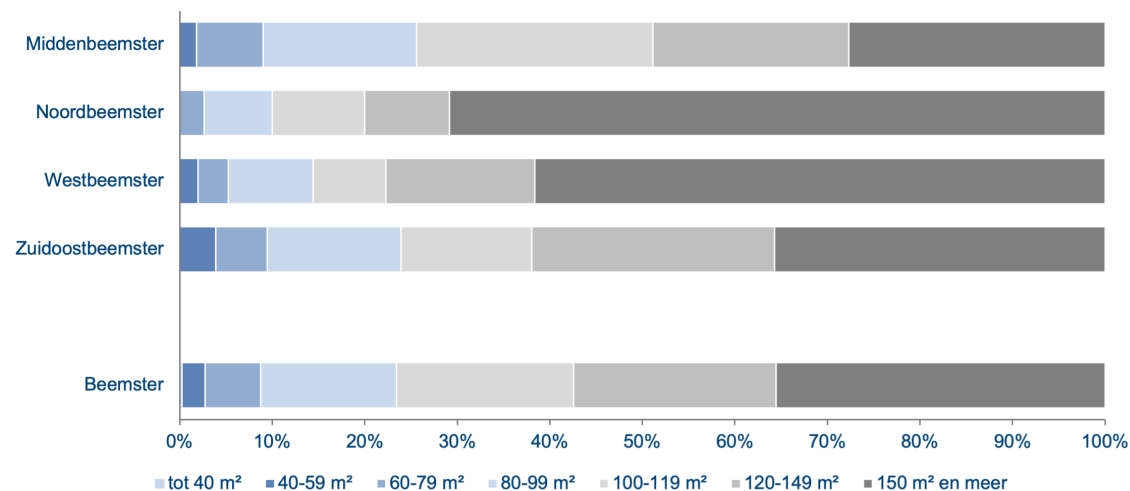
In Beemster komen huizen met een woningoppervlakte van 150 m² en meer het vaakst voor, met name in Middenbeemster en Zuidoostbeemster. Kleine woningen staan alleen in Middenbeemster.

Tabel 2.5 Aantal woningen Beemster naar gebruiksoppervlakte (GO) en woonplaats, 1 januari 2021

	tot 40 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	120-149 m ²	150 m ² en meer
Middenbeemster	10	37	147	337	521	431	564
Noordbeemster	0	0	6	17	23	21	163
Westbeemster	0	6	10	28	24	49	188
Zuidoostbeemster	0	57	82	212	208	385	525
Beemster	10	100	245	594	776	886	1.440

*het gebruiksoppervlakte wordt bepaald door hetgeen op vloerniveau wordt gemeten uitgaande van de binnenzijde van de omhullende scheidingsconstructies; voor de gebruiksoppervlakte wordt alleen meegerekend de oppervlakte waarboven de netto-hoogte 1,5 m of hoger is; gemeenschappelijke en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject; conform NEN 2580
bron: BAG

Figuur 2.6 Percentage woningen Beemster naar gebruiksoppervlakte (GO) en woonplaats, 1 januari 2021



*het gebruiksoppervlakte wordt bepaald door hetgeen op vloerniveau wordt gemeten uitgaande van de binnenzijde van de omhullende scheidingsconstructies; voor de gebruiksoppervlakte wordt alleen meegerekend de oppervlakte waarboven de netto-hoogte 1,5 m of hoger is; gemeenschappelijke en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject; conform NEN 2580
bron: BAG

Purmerend

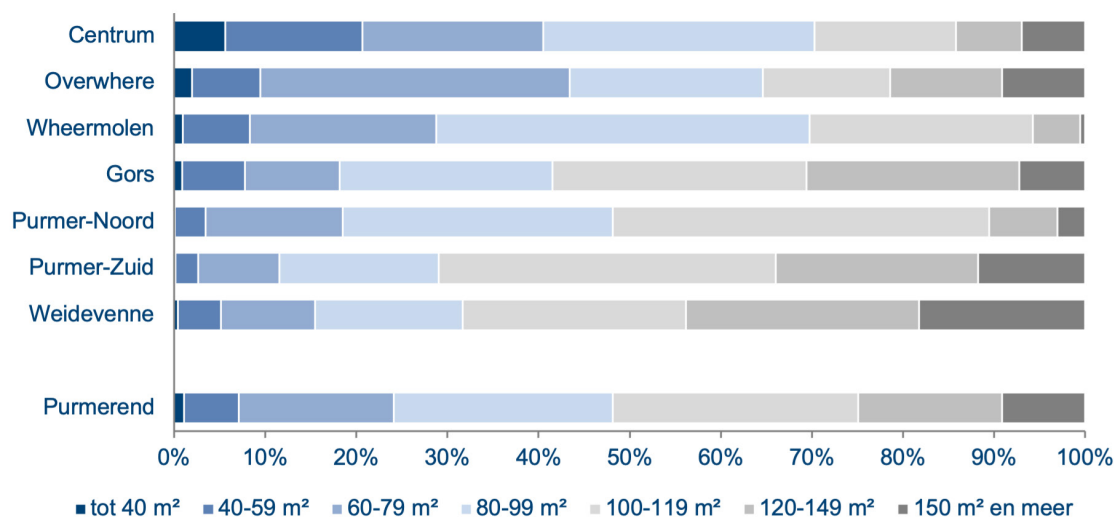
Ruim de helft van alle woningen in Purmerend heeft een oppervlakte tussen de 80 en 119m². De meeste grote woningen van Purmerend staan in de Weidevenne. De meeste kleine woningen staan in Centrum en Overwhere.

Tabel 2.7 Aantal woningen Purmerend naar gebruiksoppervlakte (GO) en wijk, 1 januari 2021

	tot 40 m²	40-59 m²	60-79 m²	80-99 m²	100-119 m²	120-149 m²	150 m² en meer
Centrum	152	407	539	806	421	195	189
Overwhere	133	519	2.333	1.458	963	842	630
Wheermolen	26	282	780	1.563	934	198	22
Gors	38	295	445	1.003	1.196	1.003	310
Purmer-Noord	5	218	966	1.904	2.656	480	197
Purmer-Zuid	8	126	458	898	1.900	1.141	604
Weidevenne	34	369	812	1.275	1.929	2.014	1.438
Purmerend	406	2.215	6.333	8.907	9.999	5.873	3.390

*het gebruiksoppervlakte wordt bepaald door hetgeen op vloerniveau wordt gemeten uitgaande van de binnenzijde van de omhullende scheidingsconstructies; voor de gebruiksoppervlakte wordt alleen meegerekend de oppervlakte waarboven de netto-hoogte 1,5 m of hoger is; gemeenschappelijke en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject; conform NEN 2580
bron: BAG

Figuur 2.8 Percentage woningen Purmerend naar gebruiksoppervlakte (GO) en wijk, 1 januari 2021



*het gebruiksoppervlakte wordt bepaald door hetgeen op vloerniveau wordt gemeten uitgaande van de binnenzijde van de omhullende scheidingsconstructies; voor de gebruiksoppervlakte wordt alleen meegerekend de oppervlakte waarboven de netto-hoogte 1,5 m of hoger is; gemeenschappelijke en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject; conform NEN 2580
bron: BAG

Woningtype

Er zijn verschillende woningtypen. Het belangrijkste onderscheid dat we maken is tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Als meerdere woningen één pand vormen, noemen we deze woningen meergezinswoningen. Een voorbeeld daarvan is een flat. Als dit niet het geval is dan spreken we van een eengezinswoning, bijvoorbeeld een rijtjeshuis.

Beemster

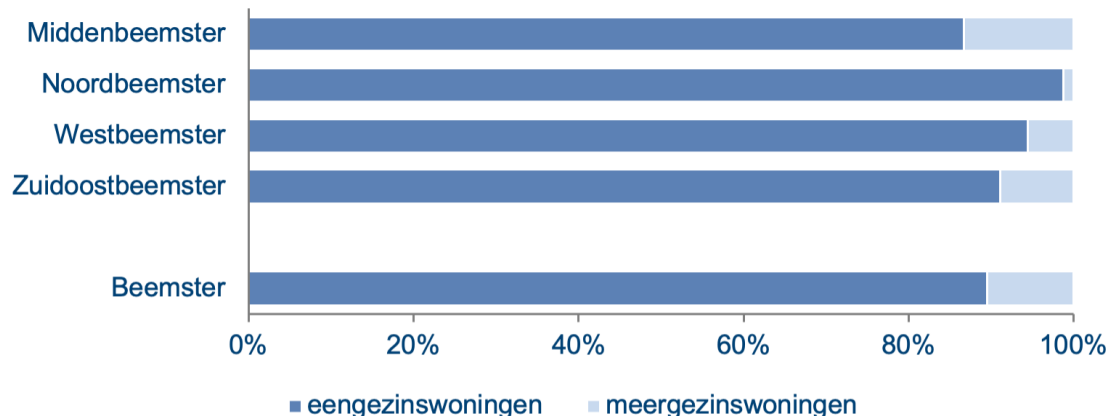
In Beemster is 90% van de woningen een eengezinswoning. Relatief gezien heeft Noordbeemster de meeste eengezinswoningen en Middenbeemster de meeste meergezinswoningen.

Tabel 2.9 Aantal woningen Beemster naar woningtype en woonplaats, 1 januari 2021

	eengezinswoningen	meergezinswoningen
Middenbeemster	1.774	273
Noordbeemster	227	3
Westbeemster	288	17
Zuidoostbeemster	1.338	131
Beemster	3.627	424

bron: BAG

Figuur 2.10 Percentage woningen Beemster naar woningtype en woonplaats, 1 januari 2021



bron: BAG

Purmerend

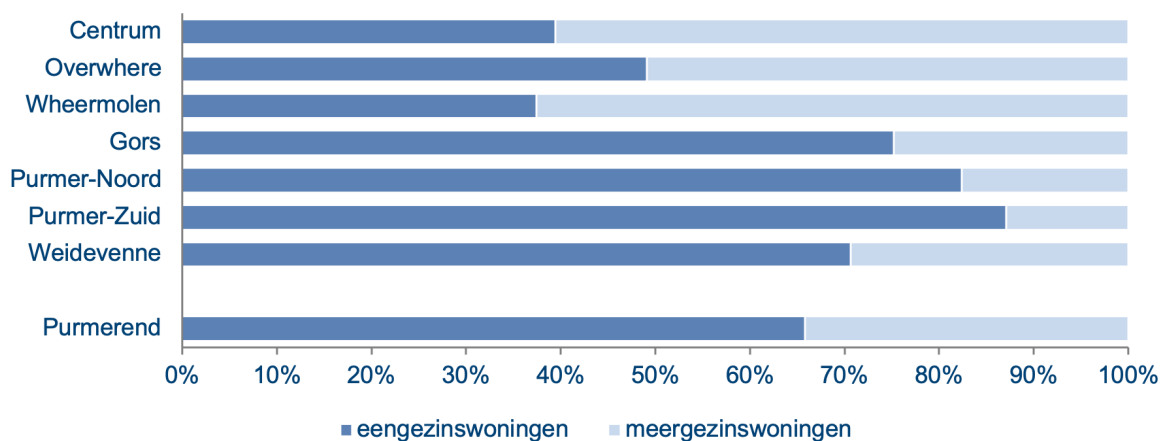
In Weidevenne staan de meeste eengezinswoningen en in Overwhere staan de meeste meergezinswoningen. Verhoudingsgewijs hebben Centrum en Wheermolen het grootste aandeel meergezinswoningen. In de Purmer-Noord en Purmer-Zuid is het aandeel eengezinswoningen veel groter. De verdeling over heel Purmerend is 66% eengezinswoningen en 34% meergezinswoningen.

Tabel 2.11 Aantal woningen Purmerend naar woningtype en wijk, 1 januari 2021

	eengezinswoningen	meergezinswoningen
Centrum	1.068	1.641
Overwhere	3.378	3.499
Wheermolen	1.429	2.386
Gors	3.225	1.065
Purmer-Noord	5296	1.130
Purmer-Zuid	4.471	664
Weidevenne	5.562	2.309
Purmerend	24.429	12.694

bron: BAG

Figuur 2.12 Percentage woningen Purmerend naar woningtype en wijken, 1 januari 2021



bron: BAG

Eigendomssituatie van woningen

Om de eigendomssituatie van een woning te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de waardering onroerende zaak (WOZ). Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen koopwoningen en huurwoningen. Een koopwoning is een woning in eigendom van een particulier die ook de bewoner is van de woning. Onder corporatiehuur vallen woningen die in eigendom zijn van een woningbouwvereniging, woonstichting of woningcorporatie. Het betreft alle huurwoningen van corporaties, zowel de sociale- als de vrije sector huurwoningen. Er kan namelijk alleen worden vastgesteld wie de eigenaar is. De hoogte van de huurprijs is niet bekend. Overige huur betreft huurwoningen in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en beleggers. Ook hier kan geen onderscheid worden gemaakt tussen sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen.

Beemster

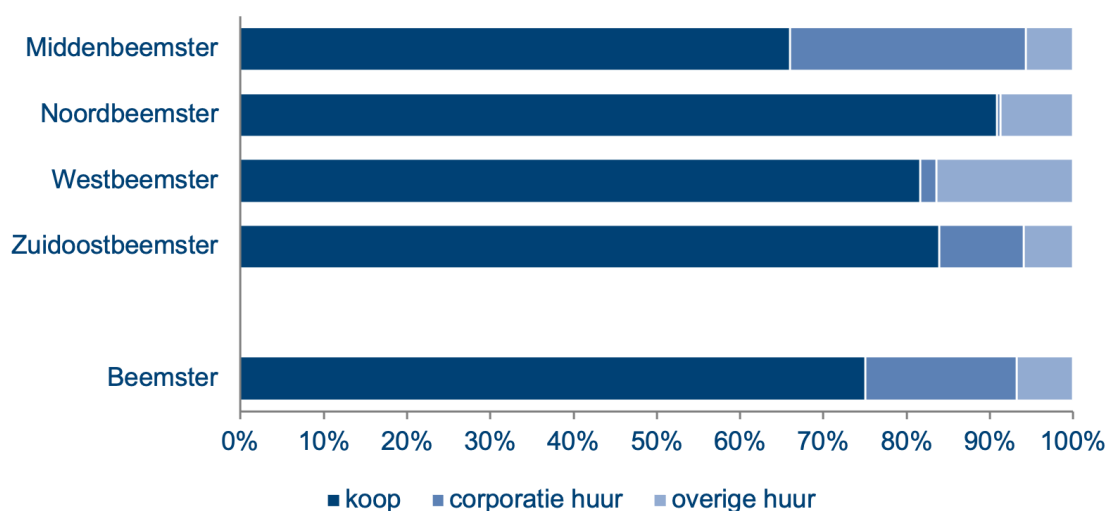
Beemster bestaat voor 75% uit koopwoningen, 18% corporatiehuurwoningen en 7% overige huur. De meeste koopwoningen, corporatiehuur en overige huur staan in Middenbeemster. Verhoudingsgewijs heeft Noordbeemster het grootste aandeel koopwoningen, Middenbeemster het grootste aandeel in corporatiehuur en Westbeemster het grootste aandeel in overige huur.

Tabel 2.13 Aantal woningen Beemster naar eigendomssituatie en woonplaats, 1 januari 2021

	koop	corporatiehuur	overige huur
Middenbeemster	1.351	580	116
Noordbeemster	209	1	20
Westbeemster	249	6	50
Zuidoostbeemster	1.232	149	88
Beemster	3.041	736	274

bron: BAG/WOZ

Figuur 2.14 Percentage woningen Beemster naar eigendomssituatie en woonplaats, 1 januari 2021



Bron: BAG/WOZ

Purmerend

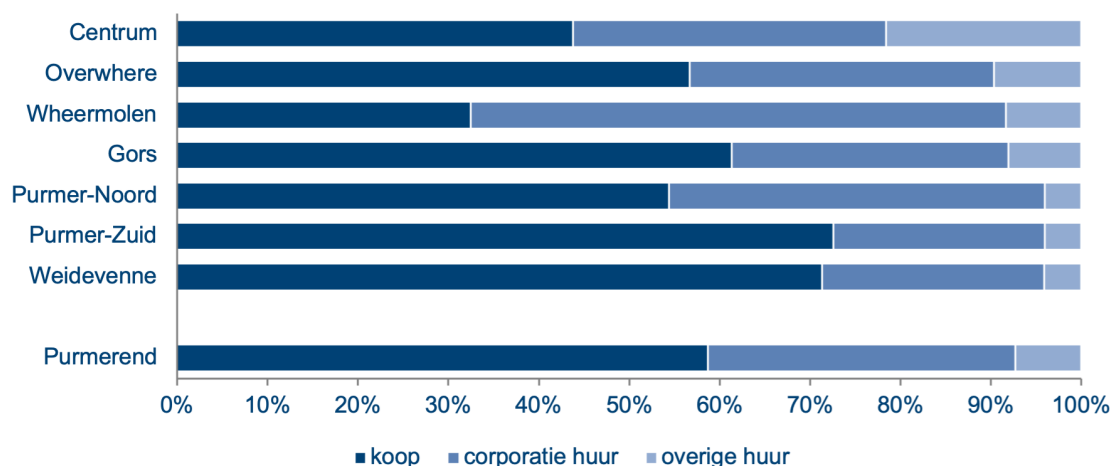
De eigendomssituatie van de woningen in Purmerend is te zien in onderstaande tabel en figuur. Purmerend bestaat voor 59% uit koopwoningen, 34% corporatiehuurwoningen en 7% overige huur. In Weidevenne en Purmer-Zuid is het percentage koopwoningen het hoogst; in de Weidevenne 71% en Purmer-Zuid 73%. Wheermolen heeft het grootste aandeel corporatiewoningen; 59% van de woningvoorraad in de wijk.

Tabel 2.15 Aantal woningen Purmerend naar eigendomssituatie en wijk, 1 januari 2021

	koop	corporatiehuur	overige huur
Centrum	1.186	938	585
Overwhere	3.900	2.314	663
Wheermolen	1.238	2.259	318
Gors	2.630	1.314	346
Purmer-Noord	3.497	2.668	261
Purmer-Zuid	3.726	1.200	209
Weidevenne	5.615	1.931	325
Purmerend	21.791	12.624	2.707

bron: BAG/WOZ

Figuur 2.16 Percentage woningen Purmerend naar eigendomssituatie en wijk, 1 januari 2021



bron: BAG/WOZ

Waarde van woningen in Purmerend

De WOZ geeft de waarde van de woningen weer. De gemeente bepaalt deze aan de hand van de verkoopprijzen van vergelijkbare en recent verkochte woningen. De WOZ wordt daarom over het voorgaande jaar vastgesteld. Bij stijgende woningprijzen ligt de WOZ lager dan de werkelijke waarde. Andersom geldt dat als de verkoopprijzen dalen, de WOZ altijd iets hoger ligt dan de werkelijke waarde.

In onderstaande tabellen staat het aantal koopwoningen naar prijsklasse WOZ. De prijsklassen zijn gebaseerd op de hoogte van de hypotheek die men in 2020 kon afsluiten met een inkomen waarmee men in aanmerking kon komen voor een sociale huurwoning (tot € 209.000), met een inkomen van 1,5 keer modaal (tot € 296.000) en met een inkomen van 2 keer modaal (€ 438.000 of meer).

Beemster

Het kleinste deel van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 209.000 en het grootste deel van de woningen heeft een WOZ-waarde van € 438.000 en meer. In Middenbeemster staan de meeste woningen met een WOZ-waarde tot € 209.000. Zuidoostbeemster heeft de meeste woningen met een WOZ-waarde van van € 438.000 en meer.

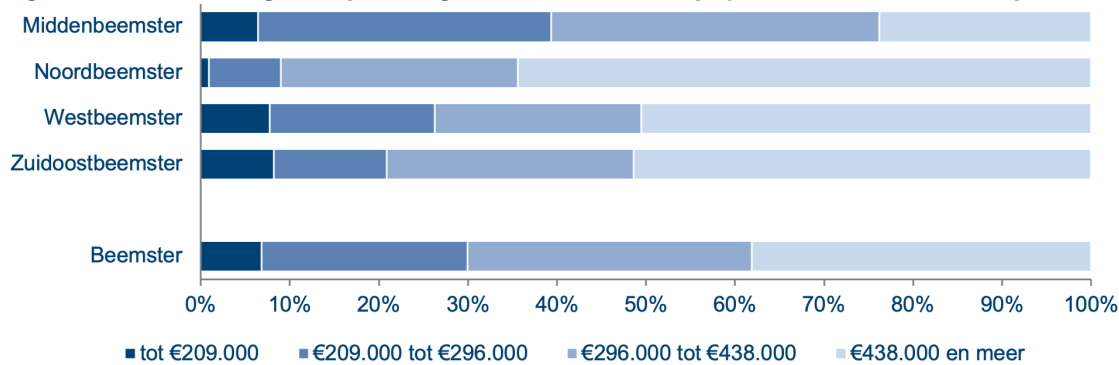
Tabel 2.17 Aantal koopwoningen* Beemster naar prijsklasse WOZ en woonplaats, 1 januari 2021

	tot € 209.000	€ 209.000 tot € 296.000	€ 296.000 tot € 438.000	€ 438.000 en meer
Middenbeemster	129	663	741	479
Noordbeemster	2	18	59	143
Westbeemster	23	55	69	150
Zuidoostbeemster	119	185	404	748
Beemster	273	921	1.273	1.520

*Een koopwoning is een woning in eigendom van een particulier die ook de bewoner is van de woning. Waarde van woningen op basis van de WOZ

bron: BAG/WOZ

Figuur 2.18 Percentage koopwoningen* Beemster naar prijsklasse WOZ en woonplaats, 1 januari 2021



*Een koopwoning is een woning in eigendom van een particulier die ook de bewoner is van de woning. Waarde van woningen op basis van de WOZ

bron: BAG/WOZ

Purmerend

Het grootste deel van de woningen in Purmerend (44%) heeft een WOZ-waarde tussen de € 209.000 en € 296.000. In Overwhere staan de meeste woningen met een WOZ-waarde tot € 209.000 en in Weidevenne is het aantal woningen met een WOZ-waarde van € 438.000 en meer het grootst.

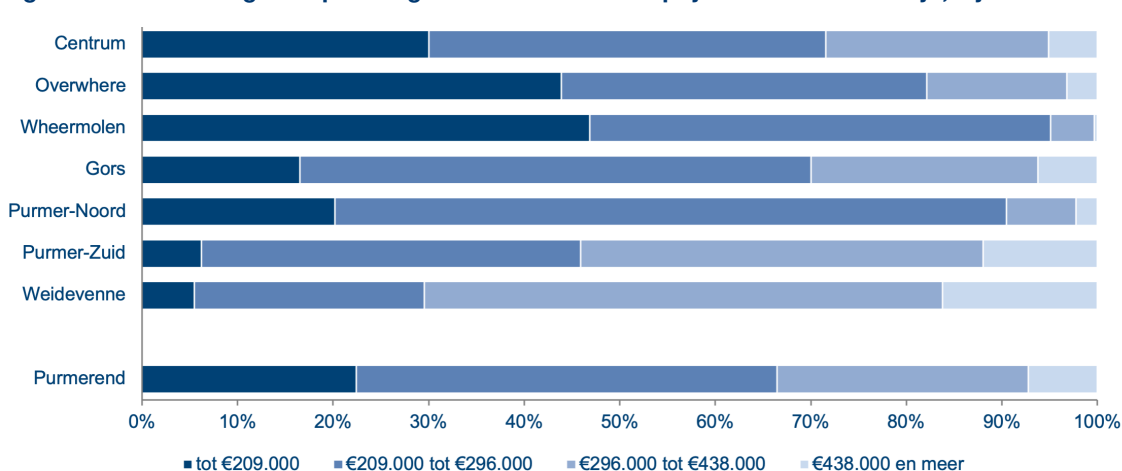
Tabel 2.19 Aantal koopwoningen* Purmerend naar prijsklasse WOZ en wijk, 1 januari 2021

	tot € 209.000	€ 209.000 tot € 296.000	€ 296.000 tot € 438.000	€ 438.000 en meer
Centrum	778	1.076	604	133
Overwhere	2.911	2.535	975	211
Wheermolen	1.782	1.834	174	12
Gors	700	2.271	1.006	265
Purmer-Noord	1.297	4.515	466	144
Purmer-Zuid	319	2.034	2.160	613
Weidevenne	428	1.884	4.248	1.269
Purmerend	8.215	9.424	9.633	2.426

*Een koopwoning is een woning in eigendom van een particulier die ook de bewoner is van de woning. Waarde van woningen op basis van de WOZ

bron: BAG/WOZ

Figuur 2.20 Percentage koopwoningen* Purmerend naar prijsklasse WOZ en wijk, 1 januari 2021



*Een koopwoning is een woning in eigendom van een particulier die ook de bewoner is van de woning. Waarde van woningen op basis van de WOZ

bron: BAG/WOZ





3 CORPORATIECIJFERS

De cijfers over de corporatiewoningen zijn een optelsom van de cijfers uit de individuele administraties van de corporaties. De gemeente registreert in de BAG alleen 'verblijfseenheden met een woonfunctie' en in de WOZ staat de naam van de eigenaar. Het huurniveau van de woningen is niet bekend¹.

We hebben met de corporaties afspraken gemaakt over de cijfers die ze jaarlijks aanleveren. In de praktijk blijkt het voor hen echter soms lastig om de juiste en vergelijkbare cijfers te leveren. Corporaties hebben ieder hun administratie op eigen wijze ingericht. Dan is van de woning bijvoorbeeld het energielabel wel bekend, maar niet of dit een zelfstandige of een onzelfstandige woning betreft. Die gegevens moeten uit een ander bestand worden gekoppeld.

Door fusies in 2012 en 2014 van de corporaties, wetswijzigingen in 2014 en 2015 waarbij definities veranderden en de overgang naar andere en hier en daar anders ingerichte eigen administratiesystemen is het niet mogelijk om de corporatiecijfers van een langjarige reeks weer te geven. Vanaf 2016 zijn de cijfers echter wel vergelijkbaar.

Niet alle woningen van de corporaties worden via Woonmatch of WoningNet verhuurd. Corporaties verhuren ook woningen direct aan een (zorg)instelling en de vrije sectorhuurwoningen van de corporaties worden via andere kanalen verhuurd.

De exacte grens voor een sociale huurwoning wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. In de jaren 2017 en 2018 was de grens € 710,68 per maand. In 2019 ligt deze grens op € 720,42, in 2020 op € 737,14 en in 2021 op € 752,33. Tot deze grens kan men in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Tabel 3.1 hieronder geeft de totale voorraad corporatiewoningen weer. Het gaat hier om de cijfers op 31 december van het betreffende jaar.

Tabel 3.1 Voorraad corporatiewoningen, 2017-2020

Beemster	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
zelfstandig sociaal*	708	727	727	727
- waarvan verhuurd aan instelling	0	0	0	0
onzelfstandig sociaal**	28	28	28	28
- waarvan verhuurd aan instelling	28	28	28	28
zelfstandig geliberaliseerd	0	0	0	0
totaal	736	755	755	755
Purmerend	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
zelfstandig sociaal*	11.647	11.581	11.717	11.901
- waarvan verhuurd aan instelling	168	168	168	168
onzelfstandig sociaal**	414	414	413	412
- waarvan verhuurd aan instelling	131	131	131	208
zelfstandig geliberaliseerd	450	438	426	416
totaal	12.511	12.433	12.556	12.729

*Definitie: een zelfstandige sociale huurwoning is een woning met een niet-geliberaliseerd huurcontract (waarvan de huur in enkele gevallen wel boven de liberalisatiegrens kan uitkomen).

**Een onzelfstandige woning heeft geen eigen toegang en/of voorzieningen zoals keuken en/of badkamer worden gedeeld met bewoners van andere woningen of kamers

bron: corporaties

¹ De cijfers van corporaties over het aantal corporatiewoningen (zie tabel 3.1) komen niet geheel overeen met het aantal in de BAG (zie tabel 2.13 en 2.15). De 70 seniorenwoningen van woningcorporatie Mooiland (de Poelmanflat) zijn tot en met 31-12-2019 niet meegenomen in de corporatiecijfers. In 2020 zijn deze woningen overgenomen door Woonzorg Nederland en worden ze wel meegeteld. Daarnaast zijn er kleine verschillen door de manier van registreren. Een voorbeeld daarvan is dat er in de corporatiecijfers van 2018 al 150 woningen als sloop zijn geregistreerd. Deze woningen stonden weliswaar leeg, maar waren nog niet gesloopt.

Tabel 3.2 gaat alleen over de zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties, dit is exclusief de onzelfstandige woningen en exclusief de vrije sectorwoningen, maar ook exclusief de woningen die worden verhuurd aan instellingen.

De tabel geeft per jaar de veranderingen weer in de woningvoorraad in dat jaar. De beginstand is 1 januari van het jaar; daaronder volgt een overzicht van de veranderingen. De plus- en mintekens geven aan of het gaat om een toe- of afname van deze voorraad. De beginstand min of plus de veranderingen is de eindstand op 31 december van het jaar en tevens de beginstand voor 1 januari in het volgende jaar.

Het aantal zelfstandige sociale corporatiewoningen in Beemster is ten opzichte van 2019 gelijk gebleven.

In Purmerend is het aantal sociale huurwoningen toegenomen met 184. Dit komt vooral door nieuwbouw en aankoop (+202 woningen).

Tabel 3.2 Ontwikkeling voorraad zelfstandig sociale corporatiewoningen*

Beemster	2017	2018	2019	2020
beginstand 1 januari jaar	709	708	727	727
+ nieuwbouw	0	20	0	0
+ aankoop	0	0	0	0
+ transformatie / verbouw (+/-)**	0	0	0	0
+ van geliberaliseerd naar sociaal	0	0	0	0
-/- verkoop	-1	-1	0	0
-/- sloop	0	0	0	0
-/- naar geliberaliseerd	0	0	0	0
administratieve aanpassing ***	0	0	0	0
eindstand 31 december jaar	708	727	727	727
mutatie	-1	19	0	0
Purmerend	2017	2018	2019	2020
beginstand 1 januari jaar	11.637	11.646	11.580	11.717
+ nieuwbouw	27	103	133	131
+ aankoop	5	6	7	71****
+ transformatie / verbouw (+/-)**	8	0	2	-1
+ van geliberaliseerd naar sociaal	6	5	5	3
-/- verkoop	-46	-28	-20	-20
-/- sloop	0	-150	0	0
-/- naar geliberaliseerd	0	0	0	0
administratieve aanpassing ***	9	-2	9	0
eindstand 31 december jaar	11.646	11.580	11.716	11.901
mutatie	9	-66	136	184

* Definitie: een zelfstandige sociale huurwoning is een woning met een eigen toegang en eigen voorzieningen, met een niet-geliberaliseerd huurcontract (waarvan de huur in enkele gevallen boven de liberalisatiegrens kan uitkomen).

** Ook splitsing en samenvoeging zijn hierbij opgenomen

*** correcties van eerder gemaakte fouten in de registratie

bron: corporaties

**** In 2020 zijn 70 woningen van Moiland overgenomen door Woonzorg Nederland, zie voetnoot 1.

Tabel 3.3 betreft alle zelfstandige woningen van de corporaties (exclusief de woningen verhuurd aan instellingen) en geeft de verdeling weer over de diverse huurklassen².

² De totalen van tabel 3.3 minus het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (in 2019 12.144 – 647 = 11.497) komen niet overeen met die uit tabel 3.2 (in 2019 11.716). Het verschil wordt verklaard doordat de corporaties ook nog een aantal sociale huurwoningen verhuren met een prijs boven de liberalisatiegrens, maar waarvan het huurcontract niet is geliberaliseerd (in 2019 waren dat er 219). Ondanks de huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn dit nog steeds sociale huurwoningen.

Te zien is dat in 2020 het aantal woningen in Beemster tot de eerste aftoppingsgrens is afgenomen ten opzichte van 2019. Er zijn meer woningen met de tweede aftoppingsgrens prijsklasse en tot de liberalisatiegrens prijsklasse bijgekomen. In Purmerend zijn de woningen tot de eerste aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens afgenomen.

Tabel 3.3 Voorraad zelfstandige corporatiewoningen naar prijsklasse

Beemster	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
eerste aftoppingsgrens < € 633,25	483	508	503	496
tweede aftoppingsgrens € 633,25 - € 678,66	126	134	141	144
tot liberalisatiegrens € 678,66 - € 752,33	96	82	80	84
boven liberalisatiegrens € 752,33	3	3	3	3
totaal	708	727	727	727

Purmerend	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
eerste aftoppingsgrens < € 633,25	8.458	8.188	8.454	8.446
tweede aftoppingsgrens € 633,25 - € 678,66	1.394	1.603	1.708	1.829
tot liberalisatiegrens € 678,66 - € 752,33	1.658	1.551	1.335	1.458
boven liberalisatiegrens € 752,33	578	676	647	584
totaal	12.088	12.018	12.144	12.317

* De genoemde huurgrenzen zijn prijspeil 2021. Deze kunnen jaarlijks worden aangepast
bron: corporaties

In tabel 3.4 staat het aantal nieuwe verhuringen van de zelfstandige corporatiewoningen. Dit aantal is in beide gemeenten in 2020 gedaald; in Beemster van 49 naar 39 en in Purmerend van 848 naar 840.

Tabel 3.4 Nieuwe verhuringen zelfstandige corporatiewoningen naar prijsklasse*

Beemster	2017	2018	2019	2020
eerste aftoppingsgrens < € 633,25	20	45	35	27
tweede aftoppingsgrens € 633,25 - € 678,66	7	14	10	10
tot liberalisatiegrens € 678,66 - € 752,33	1	9	3	1
boven liberalisatiegrens € 752,33	0	0	1	1
totaal	28	68	49	39
verschil t.o.v. voorgaande jaar	-	40	-19	-10

Purmerend	2017	2018	2019	2020
eerste aftoppingsgrens < € 633,25	506	583	660	621
tweede aftoppingsgrens € 633,25 - € 678,66	39	51	76	81
tot liberalisatiegrens € 678,66 - € 752,33	67	84	85	114
boven liberalisatiegrens € 752,33	29	35	27	24
totaal	641	753	848	840
verschil t.o.v. voorgaande jaar	-54	112	95	-8

* Toeslaggrenzen: behalve de € 752,33 zijn dit netto grenzen (prijspeil 2021). De genoemde huurgrenzen zijn prijspeil 2021. Deze kunnen jaarlijks worden aangepast.
bron: corporaties

Tabel 3.5 geeft een beeld van het aantal verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen aan huishoudens van urgenten³, huishoudens met een WMO-indicatie⁴ en huishoudens die via de 5%-maatwerkregeling van de corporaties⁵ worden toegewezen.

³ In de huisvestingsverordening zijn urgentieregels opgenomen voor woningzoekenden waarvoor 'voorzien in woonruimte dringend noodzakelijk is' en die niet in staat zijn hun acute woonprobleem zelf op te lossen. Zij gaan in dat geval vóór op alle andere wachtenden.

⁴ Indicering voor een aanleun- woonzorg- of aangepaste woning (WMO). Deze worden rechtstreeks toegewezen door de gemeenten en worden niet geadverteerd bij WoningNet en Woonmatch. Om in aanmerking te komen voor deze woningen is een indicatie nodig en moet men zich bij de gemeenten inschrijven voor een dergelijke woning.

⁵ De huisvestingsverordening voorziet ook in de mogelijkheid voor corporaties om een oplossing op maat te bieden voor heel bijzondere gevallen waar de verordening niet in voorziet. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gevallen van ernstige overlast. Jaarlijks mag 5% van alle nieuwe verhuringen hierop betrekking hebben.

In Beemster zijn er geen verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen aan WMO-geïndiceerden.

In de tabel van Purmerend is te zien dat het aantal verhuringen, minus de incidentele stadsvernieuwingsurgente, de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven is. De verhuringen aan vergunninghouders zijn afgenomen, terwijl het aantal geïndiceerd voor aangepaste woning (wmo) toeneemt.

Tabel 3.5 Nieuwe verhuringen aan urgente en WMO-geïndiceerden; het betreft hier het aantal huishoudens, niet het aantal personen)

Beemster	2017	2018	2019	2020
sociaal-medisch urgente*	0	0	6	1
vergunninghouders*	3	2	1	2
maatwerkregeling**	0	0	2	1
uitstroom instelling*	0	0	0	0
stadsvernieuwingsurgent*	0	0	0	0
geïndiceerd voor aangepaste woning (wmo)	0	0	0	0
totaal	3	2	9	4

Purmerend	2017	2018	2019	2020
sociaal-medisch urgente*	58	40	42	38
vergunninghouders*	37	35	24	16
maatwerkregeling**	3	9	19	28
uitstroom instelling*	24	11	10	10
stadsvernieuwingsurgent*	8	95	0	33
geïndiceerd voor aangepaste woning (wmo)	28	59	67	71
totaal	158	249	162	196

*met urgentieverklaring o.b.v. urgentieregeling in de huisvestingsverordening

**via directe bemiddeling o.b.v. de 5%-maatwerkregeling voor corporaties

bron: corporaties

Tabel 3.6 geeft het aandeel van de verhuringen aan urgente en WMO-geïndiceerden in het totaal aantal verhuringen weer.

Het percentage verhuringen in Beemster is in 2020 sterk afgenomen ten opzichte van 2019. Het percentage is ongeveer gelijk aan dat van 2017.

In Purmerend is te zien dat het aantal verhuringen aan urgente en WMO-geïndiceerden is toegenomen; van 162 in 2019 naar 196 in 2020. Het percentage verhuringen is in 2020 toegenomen ten opzichte van 2019.

Tabel 3.6 Nieuwe verhuringen aan urgenten en WMO-geïndiceerden in relatie tot totaal aantal verhuringen (het betreft hier het aantal huishoudens, niet het aantal personen)

Beemster	2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
aantal verhuringen urgente groepen + maatwerkregeling (excl. WMO-geïndiceerden)	3	10,7	2	2,9	9	19,1	4	10,5
aantal verhuringen urgente groepen, maatwerkregeling en WMO-geïndiceerden	3	10,7	2	2,9	9	19,1	4	10,5
aantal verhuringen tot de liberalisatiegrens	28	100	68	100	47	100	38	100

Purmerend	2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
aantal verhuringen urgente groepen + maatwerkregeling (excl. WMO-geïndiceerden)	130	21,2	190	26,5	95	11,6	125	15,3
aantal verhuringen urgente groepen, maatwerkregeling en WMO-geïndiceerden	158	25,8	249	34,7	162	19,7	196	24
aantal verhuringen tot de liberalisatiegrens	612	100	718	100	821	100	816	100

bron: corporaties

Corporaties hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de verduurzaming van hun voorraad. Dit is duidelijk te zien in tabel 3.7 hieronder. In deze tabel staan alle zelfstandige huurwoningen van de corporaties, inclusief de woningen die verhuurd worden aan instellingen.

In Beemster steeg het percentage woningen met energielabel A en B, terwijl die met label C tot en met G afnamen.

Ook in Purmerend stegen de percentages woningen met energielabel A of B en namen woningen met label C en E af.

Tabel 3.7 Voorraad zelfstandige corporatiewoningen naar energielabel

Beemster	31-12-2018		31-12-2019		31-12-2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
A	76	10	203	28	275	38
B	180	25	178	24	194	27
C	221	30	223	31	198	27
D	100	14	44	6	39	5
E	85	12	65	9	15	2
F	32	4	10	1	3	0
G	33	5	4	1	3	0
onbekend	0	0	0	0	0	0
totaal	727	100	727	100	727	100

Purmerend	31-12-2017		31-12-2018		31-12-2019		31-12-2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
A	2.352	19	3.097	26	4.304	35	5.195	42
B	2.835	23	2.613	22	2.882	24	3.052	25
C	3.202	26	3.920	33	2.663	22	1.997	16
D	1.633	14	1.430	12	1.286	11	1.316	11
E	1.325	11	694	6	639	5	548	4
F	524	4	69	1	60	0	47	0
G	113	1	93	1	24	0	14	0
onbekend	105	1	117	1	286	2	153	1
totaal	12.089	100	12.033	100	12.144	100	12.322	100

* Definitie van energielabel conform Dvi
bron: corporaties



Aantal inwoners

Het aantal inwoners tellen we altijd op 1 januari. Dit zijn alle inwoners die op dat moment in de gemeente in het BRP staan ingeschreven. Het aantal inwoners verandert in de loop van het jaar door geboorte, sterfte en verhuizingen.

Beemster

Op 1 januari 2021 had de gemeente Beemster 10.109 inwoners. De meeste inwoners wonen in Middenbeemster gevolgd door Zuidoostbeemster. De afgelopen vier jaar is het aantal inwoners van Beemster met ongeveer 900 personen toegenomen. De inwonersgroei vindt vooral plaats in Midden- en Zuidoostbeemster.

Tabel 4.1 Aantal inwoners Beemster naar woonplaats, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021	toe-/afname 2021 t.o.v. 2017	2021 t.o.v. 2017
Middenbeemster	4.591	4.738	4.871	5.000	5.028	+437	+9,5%
Noordbeemster	608	616	603	618	614	+6	+1,0%
Westbeemster	778	777	773	771	780	+2	+0,3%
Zuidoostbeemster	3.224	3.418	3.499	3.628	3.687	+463	+14,4%
Beemster	9.201	9.549	9.746	10.017	10.109	+908	+9,9%

bron: BRP

De gemiddelde woningbezetting is het gemiddeld aantal personen per woning. Deze is de afgelopen jaren voor Beemster als geheel toegenomen. Dit komt vooral door een toename in Midden- en Zuidoostbeemster.

Tabel 4.2 Gemiddelde woningbezetting Beemster naar woonplaats, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021
Middenbeemster	2,40	2,44	2,44	2,44	2,46
Noordbeemster	2,64	2,68	2,61	2,68	2,67
Westbeemster	2,57	2,56	2,55	2,54	2,56
Zuidoostbeemster	2,40	2,51	2,49	2,50	2,51
Beemster	2,43	2,49	2,47	2,48	2,50

bron: BRP/BAG

Purmerend

De meeste inwoners wonen in Weidevenne. Centrum telt het minste aantal inwoners.

In vergelijking met voorgaande jaren nam het aantal inwoners in Purmerend in 2019 en 2020 sterk toe. Vooral in Weidevenne zijn meer mensen komen te wonen. Het aantal inwoners in Overwhere, Purmer-Noord en Purmer-Zuid is ten opzichte van 2017 afgenomen.

Tabel 4.3 Aantal inwoners Purmerend naar wijk, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021	toe-/afname 2021 t.o.v. 2017	2021 t.o.v. 2017
Centrum	4.401	4.472	4.565	4.592	4.634	+233	+5,3%
Overwhere	13.632	13.595	13.582	13.496	13.494	-138	-1,0%
Wheermolen	7.226	7.253	7.266	7.462	7.795	+569	+7,9%
Gors	9.034	9.004	9.161	9.493	9.506	+472	+5,2%
Purmer-Noord	14.372	14.288	14.222	14.302	14.322	-50	-0,3%
Purmer-Zuid	12.657	12.627	12.545	12.481	12.435	-222	-1,8%
Weidevenne	18.593	18.732	18.797	19.433	19.498	+905	+4,9%
Purmerend	79.915	79.971	80.138	81.259	81.684	+1.769	+2,2%

bron: BRP/BAG

De gemiddelde woningbezetting is het gemiddeld aantal personen per woning. Deze neemt de afgelopen jaren voor Purmerend als geheel af. Het Centrum is de wijk met de laagste woningbezetting en Weidevenne de wijk met de hoogste bezetting.

Tabel 4.4 Gemiddelde woningbezetting Purmerend naar wijk, 2017-2021

	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019	1 januari 2020	1 januari 2021
Centrum	1,74	1,72	1,72	1,71	1,71
Overwhere	1,99	1,98	1,98	1,97	1,96
Wheermolen	2,04	2,07	1,95	2,01	2,04
Gors	2,21	2,19	2,18	2,22	2,22
Purmer-Noord	2,28	2,26	2,25	2,24	2,23
Purmer-Zuid	2,48	2,48	2,46	2,45	2,42
Weidevenne	2,58	2,58	2,57	2,53	2,48
Purmerend	2,24	2,24	2,22	2,21	2,20

bron: BRP/BAG

Verhuisde personen tussen gemeenten (vestiging en vertrek)

Bij verhuizingen tellen we het aantal verhuizingen dat heeft plaatsgevonden tussen 1 januari en 31 december van dat jaar. Hierbij is onderscheid te maken tussen personen die in de gemeente zijn komen wonen (vestiging) en personen die naar een andere gemeente zijn verhuisd (vertrek). In het geval van een verhuizing tussen Beemster en Purmerend zal deze door de ene gemeente als vertrek geteld worden en door de andere als vestiging.

Het verschil tussen vestiging en vertrek noemen we het saldo. Een positief saldo betekent dat meer personen naar de gemeente verhuizen dan dat er vertrekken. In tabel 4.5 (Beemster) en 4.6 (Purmerend) is het verhuissaldo voor de jaren 2017 t/m 2020 weergegeven. Voor 2020 is daarnaast ook het vestigings- en vertrekcijfer weergegeven.

Beemster

Het aantal inwoners in Beemster is de afgelopen jaren toegenomen door verhuizingen. Jaarlijks komen meer personen in de gemeente te wonen dan dat er vertrekken.

In de tabel hieronder is te zien dat dit voor een groot deel is toe te schrijven aan een positief saldo met Purmerend. Het vestigings- en vertrekcijfer in 2020 laat zien dat, naast de instroom vanuit Purmerend, ook veel Beemsterlingen naar Purmerend verhuizen. Verder neemt het saldo met Amsterdam de afgelopen jaren licht toe.

Daarnaast valt op dat het aantal verhuizingen naar zowel overig Noord-Holland als overig Nederland groter is dan veel andere regio's. Vanuit beide regio's komen minder personen in Beemster wonen dan dat er uit Beemster vertrekken. In 2020 is ook het absolute vertrekcijfer naar deze regio's hoog ten opzichte van de andere regio's.

Tabel 4.5 Vestiging uit of vertrek naar gemeente of gebied van herkomst, 2017-2020

	2017	2018	2019	2020		saldo
	saldo	saldo	saldo	vesting	vertrek	
Purmerend	+194	+117	+190	248	157	+91
Edam-Volendam	+9	+3	+13	9	31	-22
Landsmeer	+10	-2	0	7	0	+7
Oostzaan	+6	+12	+5	2	0	+2
Waterland	+16	+9	-2	12	6	+6
Wormerland	+2	+5	+2	6	8	-2
Zaanstad	+16	+29	+15	19	7	+12
Zaanstreek-Waterland	+253	+173	+223	303	209	+94
Amsterdam	+17	+30	+50	81	35	+46
overig MRA	+6	+4	+3	57	30	+27
overig NH	+10	-20	-48	83	144	-61
overig NL	+9	-18	-12	37	69	-32
buitenland / onbekend	+10	+4	+15	25	32	-7
totaal	+305	+173	+231	586	519	+67

bron: BRP

Purmerend

Jaarlijks komen meer mensen in Purmerend te wonen dan dat er vertrekken. Dit heeft ervoor gezorgd dat het aantal inwoners de afgelopen jaren is gestegen.

Het aantal verhuizingen in 2020 lag lager dan het recordjaar 2019. De meeste vestigers komen in 2020 uit Amsterdam (1.352 personen), gevolgd door de regio Zaanstreek-Waterland (857 personen). Aan de andere kant verhuizen er ook mensen vanuit Purmerend naar een andere gemeente. Ongeveer een kwart van hen blijft in de regio Zaanstreek-Waterland wonen (830 personen). Daarnaast verhuist circa 18% naar Amsterdam (614 personen).

Verder valt op dat het aantal verhuizingen naar zowel overig Noord-Holland als overig Nederland groter is dan het aantal verhuizingen naar overig MRA. Vanuit beide regio's komen minder personen in Purmerend wonen dan dat er uit Purmerend vertrekken.

Tabel 4.6 Vestiging uit of vertrek naar gemeente of gebied van herkomst, 2017-2020

	2017	2018	2019	2020		
	saldo	saldo	saldo	vesting	vertrek	saldo
Beemster	-194	-117	-190	157	248	-91
Edam-Volendam	-24	-68	-78	137	215	-78
Landsmeer	+41	+11	+59	87	28	+59
Oostzaan	+6	+3	+27	23	3	+20
Waterland	+45	-5	0	100	63	+37
Wormerland	-17	+5	+34	45	88	-43
Zaanstad	+53	+68	+147	308	185	+123
Zaanstreek-Waterland	-90	-103	-1	857	830	+27
Amsterdam	+373	+532	+952	1.352	614	+738
overig MRA	-53	-20	+100	436	346	+90
overig NH	-163	-209	-70	303	641	-338
overig NL	-109	-110	-36	406	563	-157
buitenland / onbekend	+136	+138	+251	573	439	+134
totaal	+94	+228	+1.196	3.927	3.433	+494

bron: BRP

Verhuisde personen binnen de gemeente

Naast verhuizingen tussen gemeenten, verhuizen personen ook binnen de gemeente. Het kan zijn dat iemand van en naar hetzelfde gebied is verhuisd (bijv. Middenbeemster - Middenbeemster). Deze persoon is verhuisd van adres maar wel in hetzelfde gebied blijven wonen. In onderstaande tabellen ziet u het aantal personen dat verhuisd is binnen de gemeenten.

Beemster

In 2020 zijn 180 Beemsterlingen binnen Beemster verhuisd. Opvallend is dat het merendeel van de verhuizingen in de eigen woonplaats is geweest. In de woonplaatsen met meer inwoners is meer verhuisd.

Tabel 4.7 Aantal verhuisde personen Beemster van woonplaats (rijen) naar woonplaats (kolom), 2020

	Middenbeemster	Noordbeemster	Westbeemster	Zuidoostbeemster	totaal
Middenbeemster	60	0	8	11	79
Noordbeemster	1	5	0	1	7
Westbeemster	5	0	8	0	13
Zuidoostbeemster	15	0	0	66	81
Beemster	81	5	16	78	180

bron: BRP

Tabel 4.8 Percentage verhuisde personen Beemster van woonplaats (rijen) naar woonplaats (kolom), 2020

	Middenbeemster	Noordbeemster	Westbeemster	Zuidoostbeemster	totaal
Middenbeemster	76	0	10	14	100
Noordbeemster	14	71	0	14	100
Westbeemster	38	0	62	0	100
Zuidoostbeemster	19	0	0	81	100
Beemster	45	3	9	43	100

bron: BRP

Purmerend

De meeste binnenverhuizingen in Purmerend vinden plaats in de eigen wijk.

Tabel 4.9 Aantal verhuisde personen van wijk (rijen) naar wijk (kolom), 2020

	Centrum	Overwhere	Wheermolen	Gors	Purmer-Noord	Purmer-Zuid	Weidevenne	totaal
Centrum	124	46	51	39	44	33	56	393
Overwhere	56	220	133	65	75	30	70	649
Wheermolen	35	47	224	32	43	48	56	485
Gors	56	69	50	94	59	55	87	470
Purmer-Noord	55	68	61	81	178	89	65	597
Purmer-Zuid	59	74	70	38	66	85	74	466
Weidevenne	68	96	107	50	70	81	395	867
Purmerend	453	620	696	399	535	421	803	3.927

bron: BRP

Tabel 4.10 Percentage verhuisde personen van wijk (rijen) naar wijk (kolom), 2020

	Centrum	Overwhere	Wheermolen	Gors	Purmer-Noord	Purmer-Zuid	Weidevenne	totaal
Centrum	32	12	13	10	11	8	14	100
Overwhere	9	34	20	10	12	5	11	100
Wheermolen	7	10	46	7	9	10	12	100
Gors	12	15	11	20	13	12	19	100
Purmer-Noord	9	11	10	14	30	15	11	100
Purmer-Zuid	13	16	15	8	14	18	16	100
Weidevenne	8	11	12	6	8	9	46	100
Purmerend	12	16	18	10	14	11	20	100

bron: BRP



BAETSEN
BAETSEN
BAETSEN
BAETSEN

b
BAETSEN

48-WV-BX
CONVOI EXCEPTIONNEL

VAN RIJSS-L

VAN RIJSS-L

DE MEEUW
MAAKT RUIMTE
VOOR DE
TOEKOMST



De eerste vier hoofdstukken geven inzicht in de (recente) historische ontwikkeling van de woningvoorraad in Purmerend en Beemster, waarbij onder andere aandacht is gegeven aan de opgeleverde nieuwbouw. Omdat – zoals hierna nader wordt toegelicht – processen rondom woningbouw lang duren, biedt die recente historie van opgeleverde nieuwbouwwoningen onvoldoende inzicht in de meest actuele resultaten van het gevoerde beleid. Die actuele resultaten zijn nodig om op korte termijn te kunnen bijsturen waar nodig. Wordt (alleen) uitgegaan van de recente cijfers over opleveringen, dan lopen we structureel jaren achter in beleidsvorming en worden op basis van onjuiste veronderstellingen keuzes gemaakt. Een blik op de nabije toekomst is net zo noodzakelijk als het historische overzicht.

De belangrijkste bron voor het inventariseren van ontwikkelingen in de nabije toekomst is voor ons als gemeente het planningsprogramma Primavera. Daarin staan alle toekomstige projecten. Het gaat om projecten in visie, maar ook om projecten waarvoor reeds een contract is gesloten. Primavera is ook de bron voor de welbekende en openbare monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl), die (ook) de plannen voor de verdere toekomst - waarvoor wel ideeën bestaan, maar nog geen afspraken zijn gemaakt - vermeldt. Verder is iedere gemeente verplicht om de afgegeven omgevingsvergunningen te registreren en door te geven aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De bulk van de Purmerendse woningbouwprojecten op de relatief korte termijn bestaat uit particuliere initiatieven. Dat wil zeggen: ontwikkelingen op gronden die niet in het bezit zijn van de gemeente. De doorlooptijd van een woningproject dat voortkomt uit een dergelijk particulier initiatief is, als er niet teveel tegen zit, circa drie jaar. In Beemster bestaat de bulk uit de projecten De Nieuwe Tuinderij en De Keyser, die ontwikkeld worden door De Beemster Compagnie, waarin de gemeente Beemster voor de helft deelneemt.

Processen rondom nieuwbouw

Hoe zo'n proces verloopt staat ook uitgebreid beschreven in de in 2019 door de gemeenteraad van Purmerend vastgestelde Nota Grondbeleid. Dit geldt in zijn algemeenheid voor alle woningbouwontwikkelingen, maar de exacte uitwerking kan per locatie iets verschillen.

Kort gezegd komt het erop neer dat met een grondeigenaar eerst een intentieovereenkomst wordt gesloten om de mogelijkheden van ontwikkeling te verkennen. Biedt die onderzoeksfase voldoende aanknopingspunten om tot een geslaagde ontwikkeling te komen, dan wordt vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst wordt concreter op de plannen ingegaan en worden onder andere financiële afspraken gemaakt. In de anterieure overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over de woningtypologie en – waar passend en in lijn met gemeentelijk beleid – de (maximale) prijzen, zowel huur als koop.

Na het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt gewerkt aan een definitief ontwerp, vindt (verdere) participatie plaats, wordt een bestemmingsplan opgesteld en een bouwvergunning aangevraagd. Als het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn, start de ontwikkelaar met de aanbesteding van de bouw. Als daarover geen precieze afspraken zijn gemaakt, is dit ook het moment waarop de ontwikkelaar de prijzen (zowel huur als koop) vaststelt. Die prijzen zijn immers mede gebaseerd op de gemaakte kosten en de actuele marktomstandigheden. Andere vormen van overeenkomsten zijn een samenwerkingsovereenkomst, een realisatieovereenkomst en de publiek-private samenwerking.

Een realisatieovereenkomst wordt soms gesloten met de partij die de gemeente heeft gekozen om op de gemeentelijke grond de woningen te gaan bouwen. Dit zijn dan concrete afspraken over het programma en kwaliteit.

Een samenwerkingsovereenkomst kan aan de orde zijn bij grotere gebiedsontwikkelingen, zoals het Waterlandkwartier en Wheermolen-Oost in Purmerend, waar de gemeente ook fors in de openbare ruimte moet investeren om woningbouw mogelijk te maken.

In Beemster is voor de gebieden De Nieuwe Tuinderij en De Keyser een samenwerkingsvorm gekozen: de publiek-private samenwerking in een VOF genaamd De Beemster Compagnie. Het verschil met een gewone samenwerkingsovereenkomst is dat er niet alleen afspraken zijn gemaakt over wie doet wat, maar dat de gemeente tijdens de gehele ontwikkeling meedenkt en mede bepaalt hoe het een en ander er uit moet komen te zien. Daartoe is de gemeente samen met de private partij risicodragend in de ontwikkeling van het totale project.

Doordat het om veel projecten en locaties gaat en de tijd voortschrijdt, veranderen de cijfers in Primavera doorlopend. Een project komt gereed en verdwijnt van de lijst, er worden nieuwe projecten opgestart, contracten worden gesloten of herzien en vergunningen verleend. Ook komt het voor dat plannen tussentijds wijzigen, bijvoorbeeld wat betreft de aantallen woningen.

“Toekomstige“ cijfers

Omgevingsvergunningen 2020

In 2020 is in Purmerend voor de bouw van 350 woningen een omgevingsvergunning verleend. Dit aantal is onder te verdelen in 9 grondgebonden woningen, 269 appartementen en 72 tijdelijke woningen. In Beemster is in 2020 een omgevingsvergunning verleend voor 201 grondgebonden woningen. Bij deze cijfers wordt geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld ten aanzien van het moment van prijsstelling, zijn de precieze prijzen van deze woningen nog niet bekend.

Woningen ‘in contract’

Omdat we sinds halverwege 2018 in contracten meer expliciet zijn gaan sturen op programmering/woontypologie, kan ten aanzien van de na dat moment gecontracteerde woningen beter inzicht worden gegeven in prijsstellingen van de te bouwen woningen.

In de tabel hieronder is te zien dat Beemster op 1 juli jl. 736 woningen in de planning heeft staan waarover overeenstemming is bereikt. Voor bijna alle woningen is de omgevingsvergunning definitief. In Purmerend is op dezelfde datum voor 5.824 woningen een contract gesloten. In meerderheid gaat het om woningen met een intentieovereenkomst. De groei van het aantal gecontracteerde woningen voor Purmerend laat zich voor een deel verklaren door het feit dat de eerder al gesloten intentieovereenkomst voor de golfbaan in de cijfers betrokken is.

Tabel 5.1 Woningen in contract, 1 juli 2021

	Beemster	Purmerend
intentieovereenkomst	19	3.076
anterieure overeenkomst	17	1.145
omgevingsvergunning definitief	700	1.603
totaal	736	5.824

Woningen ‘in contract’ naar prijsstelling

De voorlopige verdeling qua prijsstelling van de woningen in contract is weergegeven in onderstaande tabellen. Op basis van deze cijfers is te zien in welke mate het gevoerde gemeentelijke beleid invloed heeft gehad. Zoals alle cijfers in deze monitor zijn ook deze cijfers bedoeld om de ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad de juiste context te geven bij de gepresenteerde cijfers. Zo worden sturingsmogelijkheden vergroot en wordt voorkomen dat onnodig of op de verkeerde manier wordt gestuurd.

Beemster

Ongeveer 84% van de woningen waarover overeenstemming is bereikt, is een koopwoning, waarbij het in meerderheid gaat om woningen in de koopklasse vanaf € 350.000. De overige 16% van de woningen is een huurwoning. Van de woningen waarover overeenstemming is bereikt, is 7,5% een sociale huurwoning. Volgens planning zullen alle woningen (736) vóór 2025 worden opgeleverd.

Tabel 5.2 Woningen in contract naar voorlopige prijsstelling, Beemster, 1 juli 2021

	abs.	%
huurklasse 1 (< € 720)	55	7,5
huurklasse 2 (€ 720 - € 900)	0	0
huurklasse 3 (> € 900)	35	4,8
huurklasse onbekend	30	4,1
koopklasse 1 (< € 185.000)	0	0
koopklasse 2 (€ 185.000 - € 215.000)	0	0
koopklasse 3 (€ 215.000 - € 285.000)	0	0
koopklasse 4 (€ 285.000 - € 350.000)	24	3,3
koopklasse 5 (> € 350.000)	467	63,5
koopklasse onbekend	125	17
totaal	736	100

Purmerend

Op 1 juli 2021 staan er in Purmerend 5.824 woningen in de planning waarvoor een contract is gesloten, waarvan 2.138 (36,7%) sociale huurwoningen. Van deze 5.824 woningen zullen er volgens planning 2.696 zijn opgeleverd vóór 2025.

5.3 Woningen in contract naar voorlopige prijsstelling, Purmerend, 1 juli 2021

	abs.	%
huurklasse 1 (< € 720)	2.138	36,7
huurklasse 2 (€ 720 - € 900)	470	8,1
huurklasse 3 (> € 900)	423	7,3
huurklasse onbekend	673	11,6
koopklasse 1 (< € 185.000)	0	0
koopklasse 2 (€ 185.000 - € 215.000)	0	0
koopklasse 3 (€ 215.000 - € 285.000)	390	6,7
koopklasse 4 (€ 285.000 - € 350.000)	163	2,8
koopklasse 5 (> € 350.000)	667	11,5
koopklasse onbekend	900	15,5
totaal	5.824	100





