

Aan de raad van de gemeente Beemster

29 NOV. 2012 VERZONDEN

DATUM:

13 november 2012

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:

B-12-03112/13121

UW CONTACT:

W.J. Schotten

Onderwerp: Onderzoek starters en actualisering woonvisie

Geachte Raad,

### Inleiding

In november 2011 heeft uw raad een bedrag beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een woonwensenonderzoek onder jongeren en het actualiseren van de Woonvisie 2008+. Deze werkzaamheden zijn in het voorjaar van 2012 in opdracht van de gemeente door RIGO Research en Advies uitgevoerd. Daarbij is aangesloten bij het onderzoek naar de potentie van De Nieuwe Tuinderij, dat door De Beemster Compagnie al was opgedragen aan USP Marketing Consultancy.

De resultaten van het onderzoek naar thuiswonende starters zijn verwerkt in de rapportage 'Starten in de Beemster' van juli 2012. De actualisering van de Woonvisie 2008+ is opgenomen in de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' ook van juli 2012.

In deze brief informeren we u over de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit beide onderzoeken.

### 'Starten in de Beemster'

Van de 762 thuiswonende jongeren tussen 17 en 30 jaar oud die zijn aangeschreven, hebben er 50 hebben gereageerd. Deze respons van 7% is vrij laag.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn:

- Het aantal thuiswonende jongeren dat de komende jaren wil starten in de woning in Beemster wordt door RIGO geschat op 50 tot 75.
- De binding van jongeren met Beemster is groot.
- Jongeren hebben een lichte voorkeur voor koop, maar zijn ook bereid om eventueel te huren. Betaalbaarheid is van groot belang.
- Jongeren hebben geen duidelijke voorkeur voor bestaand of nieuw.
- Bij de keuze voor een dorp geven de jongeren de voorkeur aan Middenbeemster.



- Rijenwoningen van € 200.000 zijn voor de meeste startende jongeren niet haalbaar.
- Jongeren hebben geen voorkeur voor een appartement.
- Uit het onderzoek blijkt dat er onder jongeren weinig tot geen belangstelling is voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, maar wel voor projectbouw met keuzemogelijkheden.
- Als de woning niet voldoet aan de wensen, blijven de jongeren liever thuis wonen. De nood onder thuiswonende is waarschijnlijk minder groot dan wel eens wordt aangenomen.

#### Aanbevelingen:

- Om jonge starters in de gemeente te houden, is een meer betaalbaar aanbod nodig.
- Direct meer aanbod creëren voor maximaal € 175.000 in de koopsector en voor maximaal € 550 per maand in de huursector.
- Er kan ook gekozen worden om deze groep starters niet direct te behouden maar het voor deze groep als jong gezin mogelijk te maken om na een aantal jaren terug te keren.
- De informatievoorziening over de mogelijkheden om als jongere een nieuwbouwwoning te kopen, moet worden verbeterd.
- Een groot deel wil een eengezinskoopwoning. Daarnaast is er enige behoefte aan betaalbare appartementen en huurwoningen. Het realiseren van grote hoeveelheden goedkope starterswoningen lijkt niet verstandig.

#### 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt'

In deze notitie worden allereerst de ambities uit de Woonvisie 2008+ uiteengezet. Het motto van die woonvisie is 'Beemster, vier vitale dorpen'. In de Woonvisie 2008+ is dit motto nader uitgewerkt in drie thema's, de mix van bewoners, goede woonomgeving en behoud van het karakter van Beemster. In de notitie zijn deze thema's nog eens samengevat. Vervolgens wordt in deze notitie een overzicht gegeven van de belangrijkste kenmerken van de bewoners en de woningvoorraad en de ontwikkelingen op de Beemster woningmarkt. Tenslotte is gekeken naar de betekenis van de ontwikkelingen en de eventuele gevolgen hiervan voor het woonbeleid.

#### Consequenties voor het woonbeleid:

De algemene conclusie is dat het beleid uit de Woonvisie 2008+ voortgezet kan worden, maar dat er als gevolg van de ontwikkelingen aanleiding is om het accent in aandacht van beleid en inzet van beleidsinstrumenten te verleggen. Samengevat betekent dit voor het woonbeleid het volgende:

- *Mix van bewoners*  
De inzet blijft gericht op gezinnen en 'eigen' starters. Het aantal jonge starters in Beemster ligt op 25 à 35 per jaar. De positie van deze groep, met een doorgaans kleine portemonnee, op de koopwoningmarkt is door strengere regelgeving slechter geworden. Daarom is deze groep vooral aangewezen op de huurwoningmarkt. Hierop lijken de kansen voor deze groep de afgelopen jaren niet verslechterd. Lokaal maatwerk is een van de instrumenten die voor starters uit Beemster ingezet zouden kunnen worden.
- *Betaalbaarheid*  
Deze problematiek is in Beemster onverminderd actueel. De prijzen van koopwoningen in de bestaande voorraad zijn relatief hoog. Vooral de positie van de middeninkomens is slecht. Zij komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en koopwoningen zijn voor deze groep vaak te duur. Voor de nieuwbouw moet het uitgangspunt blijven 30% sociaal (huur en koop). Ook de instrumenten als koopgarant en starterleningen zullen blijvend ingezet moeten worden.
- *Vergrijzing zet door*  
De vergrijzing in de gemeente Beemster zal richting 2020, 2030 doorzetten. De behoefte aan nulreden-woningen en gelijkvloerse woningen zal daardoor groter worden. In de huursector zal deze vooral gerealiseerd moeten worden in de nieuwbouw. Daarvoor is een andere benadering van de potentiële verhuizer nodig. Gedacht kan worden aan het betrekken van ouderen bij hun nieuwe toekomstige huurwoning. Ouderen die al een (koop)woning hebben, zijn zeer kritisch bij de stap naar een volgende woning. Daarom is het de komende jaren extra lastig om appartementen in de huur- en koopsector af te zetten. Het accent zal in de nieuwbouw daarom voorlopig op eengezinswoningen blijven liggen.
- *Des Beemsters: Kwaliteit gevraagd*  
Uit recent woonwensenonderzoek blijkt dat Beemsterlingen en thuiswonenden jongeren behoorlijk hoge kwaliteitseisen aan hun woning stellen. Dit betekent dat het belangrijk is woningen met toekomstwaarde, passend bij het karakter van Beemster te bouwen. Dit geldt zeker ook in de betaalbare sector. Niemand heeft baat bij woningen die over 10 jaar niet meer aantrekkelijk zijn
- *Nieuwbouw: fasering en maatwerk*  
In de Woonvisie 2008+ was het streven gericht op een continue stroom van nieuwbouw. Sleutelwoorden nu zijn faseren en mogelijk temporiseren. De eigen woningbehoefte voor de toename aan huishoudens bedraagt ca. 30 woningen per jaar. De gemeente heeft echter meer plannen dan deze eigen behoefte. Dit betekent dat de afzet afhankelijk is van het succes om mensen uit de regio aan te trekken. Dit betekent dat de nieuwbouw zowel in kwaliteit als in prijs moet concurreren met nabijgelegen nieuwbouwprojecten.

Opvallend

Bij het onderzoek naar de verhuisbewegingen in de periode 2005-2010 valt op het grote aantal vertrekkers uit Beemster naar Koggenland (106) t.o.v. het geringe aantal vestigers uit Koggenland in die periode (42). Dit zou naar onze mening te maken kunnen hebben met het lagere prijsniveau in die gemeente.

**Tenslotte**

Wij hebben de rapportages van beide door RIGO verrichte onderzoeken voor u ter inzage gelegd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.



H.G. Brinkman  
burgemeester



E. Kroese-Vrolijk  
secretaris