



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1395994

Datum voorstel: 3 oktober 2017

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 17 oktober 2017

Gemeenteraad: 17 oktober 2017

### Onderwerp:

Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2018 - 2025

### Samenvatting:

- Voor u ligt de nieuwe woonvisie: *Energiek en vitaal Beemster 2018-2025*, tot stand gekomen in samenspraak met dorpsraden en bewoners (uitgenodigd door de dorpsraden), corporaties, ontwikkelaars en makelaars.
- Vorig najaar is besloten tot een actualisatie van de Beemster woonvisie *Vier vitale dorpen* uit 2008. Veranderingen op allerlei gebied hebben hun invloed op de woningmarkt en de samenwerking tussen gemeente en woonpartners.
- De visie uit 2008 op wat voor gemeente Beemster wil zijn, blijft ook in 2017 krachtig overeind:
  - een mix van bewoners, in een goede en levendige woonomgeving met voldoende voorzieningen en met behoud van het karakter van de Beemster.
  - iedereen die in Beemster wil (blijven) wonen heeft daartoe de gelegenheid.
- In de woonvisie 2018-2025 zien wij gegeven de nieuwe context vier opgaven met vier thema's en binnen elk thema doelstellingen die de komende jaren nader gerealiseerd kunnen worden.
- Na vaststelling van deze woonvisie wordt een woonagenda met concrete acties opgesteld om de komende twee jaar mee aan de slag te gaan. De woonagenda gaat vergezeld van een financiële onderbouwing.
- Op basis van deze visie maken we met de corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken.



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

Middenbeemster, 3 oktober 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

Naar aanleiding van een bijeenkomst in september 2016 over de Beemster woningmarkt met uw raad, wethouder, corporatie Wooncompagnie en De Beemster Compagnie is besloten tot het opstellen van een nieuwe woonvisie. Demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, een aantal stevige wetwijzigingen en het toenemende belang van (regionale) samenwerking hebben de afgelopen tien jaar de woningmarkt behoorlijk beïnvloed. Daarbij is de rol van de gemeente bij de uitvoering van het woonbeleid veranderd in de samenwerking met de corporatie(s) en zal de gemeente haar rol in de ondersteuning van maatschappelijke initiatieven verder moeten vormgeven.

### **Oplossingsrichtingen:**

Bureau RIGO (nr 1351717, feb. '17) heeft een analyse van de Beemster woningmarkt opgesteld die als vertrekpunt heeft gediend voor het visietraject. Op basis van deze analyse zijn met diverse 'stakeholders' (dorpsraden en bewoners, corporaties, ontwikkelaars en makelaars) gesprekken gevoerd en is op 27 juni jl. met de raadscommissie aan de hand van een richtingenmemo de mogelijke inhoud van de nieuwe woonvisie besproken. De input uit de commissie is verwerkt in de concept woonvisie *Energiek en vitaal Beemster 2018 – 2025*.

Na vaststelling van de woonvisie wordt in nauwe samenwerking met onze woonpartners een woonagenda opgesteld waarin het beleid wordt uitgewerkt in concrete acties voor de periode 2018-2020. Deze agenda wordt vergezeld van een financiële onderbouwing naar verwachting voorjaar 2018 aan uw raad voorgelegd.

### *Visie en opgaven*

De visie uit '*Vier vitale dorpen*' (2008): een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster, blijft ook in de nieuwe visie van kracht. Dat is immers wat de Beemster als woonplek zo bijzonder maakt. Wat de afgelopen tien jaar wel is veranderd is de context waarbinnen we aan deze thema's vorm en uitvoering moeten geven. Die context is voortdurend in beweging; we moeten meebewegen en tegelijkertijd onze unieke identiteit blijven koesteren. Deze uitdaging is voor Beemster niet nieuw. De centrale visie waarmee we kijken naar ontwikkelingen en initiatieven als het gaat om wonen is dan ook: behoud door ontwikkeling.

In dat kader zien wij voor de komende jaren een viertal belangrijke opgaven:



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

1. *Toekomstbestendig maken van woningen*

Beemster vergrijst. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, al dan niet met zorg aan huis. Dit als gevolg van allerlei rijksmaatregelen, maar ook omdat men het vaak zelf graag wil. Niet altijd is de woning daarvoor echter geschikt.

Ook voor wat betreft de energiezuinigheid en het – op termijn – ‘gasloos’ worden van de bestaande voorraad (zowel huur als koop) is nog een behoorlijke weg af te leggen

2. *Realisatie van nieuwbouw*

Nieuwbouw is noodzakelijk voor de vitaliteit van de Beemster dorpen. Nieuwbouw brengt de noodzakelijke doorstroming op gang en maakt het voor jongeren en jonge gezinnen mogelijk te starten op de woningmarkt. Op hun beurt zorgen jongere inwoners voor voldoende draagvlak onder voorzieningen. Nieuwbouw is echter in ieder dorp maatwerk en moet nauw worden afgestemd op wat er nodig is/gewenst wordt door de inwoners en wat past binnen de ruimtelijke kaders, wat past bij het karakter van het dorp en bij de Beemster als geheel.

3. *Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag*

De inwoners van Beemster weten goed hoe zij graag willen wonen en zijn vaak prima in staat daar ook zelf vorm aan te geven. De wensen van de bewoners kennen en flexibel en creatief omgaan met initiatieven van bewoners wordt steeds belangrijker. Bij dit laatste denken we aan bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap of de wens om te kunnen zorgen voor ouders of een kind met een beperking in de nabijheid van de eigen woning. Maar ook het onderzoeken naar de mogelijkheden van extra ruimte binnen de ruimtelijke kaders.

4. *Samenwerking organiseren*

Samenwerking met en het participeren van de bewoners, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en de regionale partners worden steeds belangrijker.

Op basis van de woonvisie maken we met de corporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken. Initiatieven van bewoners(groepen) moeten gezamenlijk verder worden gebracht en ook op regionaal niveau wordt een actieve rol en bijdrage van Beemster verwacht in de samenwerking op het gebied van wonen.

*Thema's en doelstellingen*

Aan deze opgaven koppelen we vier thema's met een aantal doelstellingen. Zij dienen als basis voor het opstellen van de woonagenda 2018-2020 en vormen het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties en andere woonpartners. Onderstaand een korte beschrijving van de thema's:

1. *Bestaande voorraad*

Een belangrijk aandachtspunt voor de bestaande woningvoorraad is duurzaamheid. Duurzaam in de zin van energiezuinig en – op langere termijn – gasloos. Maar duurzaamheid houdt ook in: aanpassing van de woning zodat men er langer zelfstandig in kan blijven wonen.



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

We maken met de corporaties voor de sociale huurvoorraad nadere afspraken hierover. Maar we willen ook de bezitters van koopwoningen en de eigenaren van andere huurwoningen faciliteren en motiveren om hun woningen te verduurzamen, en indien gewenst, aan te passen.

Starten op de koopmarkt is in Beemster voor jongeren en jonge gezinnen nu nog lastiger dan het al was. We willen de mogelijkheden van onderzoeken om deze groep daarbij te ondersteunen, bijvoorbeeld in de vorm van startersleningen.

## 2. *Nieuwbouw*

In de regio, inclusief Beemster, blijft het aantal huishoudens nog decennia lang groeien. Beemster heeft voorlopig voldoende plannen om haar eigen huishoudengroei op te vangen en daarnaast ook huishoudens uit andere regiogemeenten op te vangen, waar woningbouw te beperkt of onmogelijk is. Dit is ook een regionale afspraak. We willen graag dat iedereen die in Beemster wil (blijven) wonen daartoe de gelegenheid heeft. De wensen van de Beemsterlingen zijn zeer divers en de grote locaties in Zuidoostbeemster en Middenbeemster bieden in principe goede mogelijkheden om daar gewenste woningen toe te voegen. Maar ook in West- en Noordbeemster is nieuwbouw nodig en onderzoeken we wat mogelijk is binnen de ruimtelijke kaders.

We willen mogelijkheden creëren voor initiatieven van de Beemsterlingen, bijvoorbeeld de bouw of van hun eigen woning, in (collectief) particulier opdrachtgeverschap, of voor ideeën van bewoners voor alternatieve (samen)woonvormen in de sociale huur, in samenwerking met corporaties. Ook in de nieuwbouw willen we koopstarters faciliteren en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

Ook voor alle nieuwe woningen is duurzaamheid een belangrijk vereiste, zowel de energiezuinigheid en het 'gasloos' zijn van de nieuwe woningen, als de mogelijkheden voor latere woningaanpassing om er langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Voor wat betreft de vraag naar sociale huurwoningen van corporaties kiezen we ervoor om het huidige aandeel van dit segment – 20% – in de voorraad als geheel als ondergrens te hanteren voor het netto resultaat van verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Wij onderzoeken de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyzer) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) dit percentage ook te realiseren. Kwalitatief gezien komt er meer behoefte aan kleinere, betaalbare woningen voor het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens. Deze woningen ontbreken nu nog grotendeels, maar kunnen worden toegevoegd.

## 3. *Wonen, zorg en ouder worden in een prettige leefomgeving*

Dé oudere bestaat niet. Zoveel ouderen, zoveel wensen (en financiële mogelijkheden) en de meesten willen graag in de huidige woning blijven wonen.



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

Als er wel verhuishwensen zijn, zoekt de 'jongere oudere', de zogenaamde medior (55-75 jaar en vaak welgesteld) naar een comfortabeler woning nabij voorzieningen om alvast te anticiperen op 'de oude dag'. De 'echte' senior (75+), wil – als hij wil of moet verhuizen – toch vaak beschermd of beschut wonen, liefst in de eigen omgeving. Dit geldt overigens voor huishoudens van alle leeftijden voor wie zelfstandig wonen lastig is. Ouder worden op de eigen manier willen we in de Beemster zo goed mogelijk ondersteunen, zowel in de dorpen als in het buitengebied. Dit geldt uiteraard ook voor mensen met een beperking of mensen die tijdelijk zorg nodig hebben. Zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten daarop zijn afgestemd. Het toenemende aantal zelfstandig wonende senioren is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Andersom geldt dat (nieuwe) woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking in de buurt staan van de gewenste voorzieningen. Vooral Middenbeemster biedt daarvoor de ruimte en de mogelijkheden.

Om de juiste typen woningen of woonvormen op de juiste plek te realiseren is het noodzakelijk de wensen van ouderen zeer goed te kennen. Die willen we onderzoeken. Wanneer prijs en type woning niet beantwoorden aan de wensen wordt er namelijk ook niet verhuisd.

Daarnaast constateren we dat er steeds meer initiatieven komen voor diverse vormen van wonen en zorg. We staan hier in principe positief tegenover en zullen nadere randvoorwaarden opstellen om deze initiatieven te faciliteren.

#### *4. Samenwerking en vervolg*

De rol van de gemeente bij uitvoering van woonbeleid verandert van opdrachtgever naar partner in een samenwerking die meer gericht is op meedenken of en hoe initiatieven verder samen uitgewerkt kunnen worden (ja mits, in plaats van nee, tenzij). De woonvisie is daarmee een oproep aan onze partners om gezamenlijk de woonvisie uit te voeren. De eerste stap is het maken van prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties. Daarnaast stellen we samen met onze woonpartners een woonagenda 2018-2020 op die we jaarlijks herijken.

#### **Meetbare doelstellingen:**

Beemster beschikt over een actuele woonvisie.

#### **Financiële consequenties/risico's:**

Er is een tweetal directe vervolgcacties op het vaststellen van deze woonvisie waar kosten mee zijn gemoeid.

1. De Woningwet 2015 vraagt gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van een vastgestelde woonvisie prestatieafspraken te maken. De incidentele kosten voor het opstellen van deze afspraken wordt begroot op € 8.000 exclusief BTW ten behoeve van de ambtelijke inzet.
2. Wanneer uw raad de woonvisie heeft vastgesteld wordt een woonagenda 2018-2020 opgesteld.



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

Deze agenda wordt vergezeld van een financieel overzicht van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de daarin voorgestelde maatregelen. De incidentele kosten van het opstellen van deze woonagenda worden begroot op € 4.000 exclusief BTW ten behoeve van ambtelijke inzet.

Uw raad wordt voorgesteld de kosten van deze beide vervolgacties: prestatieafspraken en woonagenda, ad € 12.000 exclusief BTW, ten laste te brengen van de bestemmingsreserve collegeprogramma.

**Communicatie:**

Intern en extern verspreiden.

- Dorpsraden, alle partners en stakeholders, alle betrokken ambtenaren binnen Beemster/Purmerend, de regiogemeenten en publiceren op de website van de gemeente.
- Een persbericht opstellen voor de bekende media.

**Monitoring/evaluatie:**

De ontwikkelingen met invloed op wonen gaan snel. Voorgesteld wordt om tweejaarlijks de woonvisie te evalueren en jaarlijks verslag te doen van stand van zaken rond de uitvoering van de woonagenda.

**Voorstel:**

1. De woonvisie 2018-2025: *Energiek en vitaal Beemster* vast te stellen.
2. Een budget ter grootte van € 12.000 exclusief BTW ter beschikking te stellen voor het – op basis van de visie – opstellen van een woonagenda en het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
3. Het totaalbedrag ad € 12.000 ten laste te brengen van de bestemmingsreserve collegeprogramma.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek  
burgemeester

A.G. Dehé  
loco-secretaris

**Bijlage(n):**

- Raadbesluit
- Concept-woonvisie *Energiek en vitaal Beemster 2018-2025* (incl. bijlage: *Woningmarktanalyse Beemster, input voor een nieuwe woonvisie* (RIGO, februari 2017))



Registratienummer: 1395994

Onderwerp: Concept-woonvisie Energiek en Vitaal Beemster 2017 - 2025

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 oktober 2017,

### B E S L U I T:

1. De woonvisie 2018-2025: *Energiek en vitaal Beemster* vast te stellen.
2. Een budget ter grootte van € 12.000 exclusief BTW ter beschikking te stellen voor het opstellen van een woonagenda en het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
3. Het totaalbedrag ad € 12.000 ten laste te brengen van de bestemmingsreserve collegeprogramma.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 17 oktober 2017

A.J.M. van Beek  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier