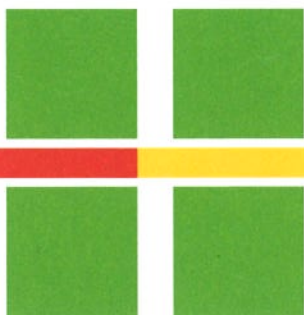


G E M E E N T E



BEEMSTER

W E R E L D E R F G O E D



Woonvisie Beemster 2018-2025
“Energiek en vitaal Beemster”



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord college van burgemeester en wethouders

1. Inleiding

- 1.1 een nieuwe woonvisie
- 1.2 trends en ontwikkelingen
- 1.3 de omgeving

2. Visie en thema's

3. Thema: bestaande woningvoorraad

- 3.1 de huidige situatie
- 3.2 onze doelstellingen

4. Thema: nieuwbouw

- 4.1 de huidige situatie
- 4.2 onze doelstellingen

5. Thema: wonen, zorg en ouder worden in een prettige leefomgeving

- 5.1 de huidige situatie
- 5.2 onze doelstellingen

6. Thema: samenwerking en vervolg

Bijlagen: Woningmarktanalyse RIGO dd. februari 2017

Versie: 3 oktober 2017

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonvisie 2018 – 2025 van de gemeente Beemster. Beemster is een gemeente met een unieke eigen identiteit. Voor iedereen die de droogmakerij binnenrijdt of -wandelt is dit onmiddellijk herkenbaar.

Onze bewoners waarderen en koesteren het bijzondere karakter van onze gemeente. Die unieke identiteit is het vertrekpunt voor iedere Beemster woonvisie. Daarbij is het bepalend voor de positie en de bijdrage van de Beemster aan de regionale woningmarkt.

In deze woonvisie borduren we voort op de onderwerpen die ook in de vorige woonvisie uit 2008 onze aandacht hadden. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van de dorpen en diversiteit. We willen het mogelijk maken dat mensen in hun eigen woning kunnen blijven wonen door in te zetten op levensloopbestendig wonen en dat er meer woningen beschikbaar komen voor starters en we hebben een ambitie op het gebied van duurzaamheid. Wij zien het wonen nadrukkelijk als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving.

Deze woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar geeft wel richting en duiding om afwegingen te maken. Het laat ook zien dat we selectief moeten zijn in de dingen die we doen, dat we meer dan ooit anderen nodig hebben om ons beleid uit te voeren. Passend in deze tijd, gekenmerkt door de groeiende rol van de samenleving in het publieke domein van wonen, - is in deze woonvisie aandacht voor flexibiliteit en creativiteit. Om zo met inwoners en onze woonpartners in samenwerking bestaande situaties aan te passen of nieuwe plannen te realiseren.

Wij zullen actief de samenwerking zoeken om kansen die zich voordoen te zien en te benutten. Met aandacht voor kwaliteit, de cultuurhistorische waarden en het specifieke karakter van de vier dorpen.

De woonvisie is opgesteld na gesprekken met bewoners, vertegenwoordigers van dorpsraden, makelaars, ontwikkelaars en woningcorporaties. We danken hen hartelijk voor hun inzet, ideeën, voorstellen en kritische vragen!

Het college van burgemeester en wethouders van Beemster

Oktober 2017

1. Inleiding

1.1 Een nieuwe woonvisie

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek.

Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's.

Voorjaar 2017 zijn gesprekken gevoerd met onze 'stakeholders'¹ over de ingrediënten van de nieuwe woonvisie, waarbij het rapport '*Woningmarktanalyse Beemster; input voor een nieuwe woonvisie*' (RIGO, februari 2017; bijlage 1) als basis heeft gediend. Dit heeft geleid tot een richtingendocument dat besproken is in de commissievergadering van 27 juni 2017. Op basis van die discussie is de concept-woonvisie '*Energiek en vitaal Beemster 2018-2025*' opgesteld.

De nieuwe woonvisie helpt om afwegingen te maken over concrete initiatieven van bewoners en ondernemers en dient als basis bij het maken van afspraken met derden en voor de prestatieafspraken met de corporaties. Het is van belang om de woonvisie geregeld tegen het licht te houden om te zien of de gekozen inzet nog past bij de dan geldende omstandigheden en inzichten. Daarom wordt, na vaststelling van deze woonvisie een woonagenda 2018-2020 opgesteld, waarin de opgaven in concrete acties worden vertaald.

1.2 Ontwikkelingen

In deze paragraaf beschrijven we belangrijke ontwikkelingen die wonen en woonbeleid beïnvloeden.

Veranderende wet- en regelgeving

Rijksregelgeving heeft van oudsher zeer veel invloed op het wonen en op het functioneren van de woningmarkt. Zo moeten ouderen tegenwoordig langer thuis blijven wonen en huishoudens die voorheen beschermd of in een zorginstelling (intramuraal) woonden moeten nu zelfstandig wonen. Dat zorgt voor een geringere doorstroming en voor extra druk op het beperktere vrijkomend aanbod aan woningen. Dat geldt met name voor het aanbod van de corporaties; de betaalbare huurwoningen. Ook voor corporaties zelf is er veel veranderd. Gemeenten hebben bovendien een andere rol gekregen ten aanzien van hun corporaties.

De nieuwe Woningwet (2015)

Deze wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van corporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De taken van de corporatie zijn strikter afgebakend, het toezicht is aangescherpt en het handelen van corporaties moet nauwer aansluiten bij het lokale woonbeleid. Wat betreft dit laatste betekent dit voor woningcorporaties dat zij, naar redelijkheid, een bijdrage moeten leveren aan ambities van de gemeente (de 'volkshuisvestelijke opgave'). De wet gaat uit van een proces dat begint bij een actueel woonbeleid, gevolgd door een 'bod' van de corporatie(s) en prestatieafspraken. Het bod is een overzicht van activiteiten waarmee de corporatie inzichtelijk maakt wat haar bijdrage is aan het beleid van de gemeente. Met de woonvisie en het bod gaan vervolgens de corporatie, de gemeente en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de te maken prestatieafspraken

¹ De corporaties Wooncompagnie en Woonzorg Nederland, dorpsraden en bewoners van de vier dorpen, De Beemster Compagnie, Sopar Makelaars, de dorpsmanager, de projectleider sociale infrastructuur.

De omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet, die waarschijnlijk in 2019 zal worden ingevoerd, gaat uit van een uitnodigend bestuur. Dat betekent dat de samenleving en de markt uitgenodigd worden initiatieven te ontwikkelen. Daarbij stellen overheden Omgevingsvisies op die ruimte moeten geven aan initiatief van anderen. Waar nodig faciliteren overheden initiatiefnemers, maar de bal ligt bij burgers, maatschappelijke verbanden en bedrijven die invulling geven aan hun eigen leefomgeving en daarbij zoveel mogelijk afwegingsruimte moeten krijgen.

Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op het wonen. Zo schrijdt de vergrijzing voort, ook in Beemster, waar het aantal 75-plussers in 2025 sterk zal zijn toegenomen. De ouder wordende mens blijft het liefst in zijn eigen huis wonen en in zijn eigen omgeving. Dat moet dan wel mogelijk zijn. En als men toch wil of moet verhuizen, moet de nieuwe woning naar wens en geschikt zijn en op de juiste plek staan.

Tegelijkertijd willen jongeren starten en jonge stellen een gezin stichten of doorstromen naar een grotere gezinswoning. Voor hen moeten woningen beschikbaar komen; doordat ouderen toch willen of kunnen verhuizen, of door nieuwbouw.

Mede onder invloed van demografische ontwikkelingen verandert ook de doelgroep van de corporaties. In lijn met de ontwikkeling naar steeds meer eenpersoonshuishoudens, zijn corporatiehuurders ook steeds vaker kleine huishoudens, met een klein inkomen. Hun huurwoning hoeft niet groot te zijn, maar moet wel betaalbaar en beschikbaar zijn. De sociale huurwoningenvoorraad in Beemster bestaat echter heden vooral uit eengezinswoningen.

Dynamiek op de woningmarkt: moeilijkere financiering en beperkte doorstroming

Onzekerheden (op onder andere de woning- en arbeidsmarkt) bemoeilijkten de afgelopen jaren het verhuizen: de doorstroming stokte. Nu trekt de woningmarkt weer aan, maar de mogelijkheden voor financiering van koopwoningen zijn structureel verminderd door aangescherpte hypotheekvoorwaarden. In Beemster, waar de woningprijzen altijd al fors waren, worden vooral jonge koopstarters hierdoor getroffen.

Gebrek aan doorstroming is er ook in de sociale huurvoorraad. Ouderen blijven liefst in hun huidige woning en ook de gestegen huren van vrijkomende sociale huurwoningen ontmoedigen sociale huurders om door te verhuizen. Maar ook het gebrek aan betaalbare alternatieven in koop en vrije sectorhuur belemmeren de doorstroming vanuit de sociale huur.

Toenemende druk op regionale en lokale woningmarkt

De regio Amsterdam is zeer populair om te wonen. Er is dan ook sprake van een grote aanhoudende woningbehoefte, waarin ook de regio Zaanstreek-Waterland deels moet voorzien. Die grote druk moet in goede banen worden geleid, waarbij de vraag naar en het aanbod van woningen beter in balans moeten komen. Dat vraagt om voldoende nieuwbouw(locaties) en een regionale woningmarkt met een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen, toegankelijk voor verschillende doel- en inkomensgroepen. De bijdrage van Beemster aan de regionale bouwopgave moet naadloos aansluiten op de unieke Beemster woonmilieus.

Duurzaamheid in brede zin

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. We maken de komende decennia een energietransitie van gas naar andere energiebronnen. Hier ligt een relatie met de doelen in het Uitvoeringsplan Duurzaamheid 2015-2018. Ook in relatie met diverse regionale afspraken is energietransitie

belangrijk. Hiermee moet rekening worden gehouden bij nieuwbouw en transformatie, maar ook de bestaande woningvoorraad zal hierop op termijn moeten worden aangepast. Daarnaast is de energiezuinigheid van de – veel grotere – bestaande voorraad nog altijd heel anders dan die van nieuwbouw, waar het nieuwe Bouwbesluit al streng toeziet op de energieprestaties van gebouwen.

Duurzaamheid is echter breder dan energie alleen. Het betekent ook dat woningen levensloopbestendig zijn, dus aanpasbaar en dat er bij de (her)inrichting van een (nieuwe) wijk aandacht wordt besteed aan de behoeften van ouders met kleine kinderen, van tieners/jongeren, van ouderen en van mensen met een beperking.

Digitalisering

Snel en betrouwbaar internet wordt steeds belangrijker. Niet alleen omdat het heel prettig is in de communicatie- en entertainmentsfeer, maar zonder een snelle internetverbinding (bijvoorbeeld glasvezel) blijven de mogelijkheden van de zogenaamde domotica (ook wel: huisautomatisering) beperkt. Domotica worden steeds belangrijker bij het faciliteren van wonen en zorg op afstand, zodat ouderen en mensen met een beperking (langer) thuis kunnen blijven wonen. Voor Beemster – als vergrijzende plattelandsgemeente – een belangrijk aandachtspunt.

1.3 De omgeving

(Regionale) samenwerking wordt steeds belangrijker

De woningmarkt functioneert ook regionaal, dus is er een ontwikkelingsstrategie nodig voor nieuwbouw vanuit regionale afstemming en afspraken. Beemster maakt onlosmakelijk onderdeel uit en participeert hiertoe in het samenwerkingsverband van de deelregio Zaanstreek-Waterland en via Zaanstreek-Waterland weer in de Metropoolregio Amsterdam. Dit biedt kansen, maar vergt ook soms lastige keuzes.

De gemeenten die samenwerken binnen de Metropoolregio Amsterdam, zien de grote woningbouwopgave als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Vooral in de komende tien jaar zijn nieuwe woningen nodig en de gemeenten werken hard aan de ‘versnelling’ van hun woningbouwplannen, zodat eerder gebouwd kan worden.

Ook voor Beemster ligt hier een opgave. Uiteraard met inachtneming van de lokale woningbehoefte en doorstroombmogelijkheden en de lokale identiteit. Daar is veel regionaal overleg en samenwerking op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening voor nodig.

Deze woonvisie staat niet op zichzelf. Zij hangt samen en heeft een wisselwerking met andere belangrijke beleids- en afsprakenkaders, zoals de Structuurvisie Beemster (2012)², de nota Grondbeleid Beemster (2017)³, Uitvoeringsplan Duurzaamheid 2015 – 2018 (2015)⁴ en het strategische voorraadbeleid van woningcorporaties. Op regionaal niveau zijn dat de provinciale woonvisie (2010)⁵ en het Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam (2017)⁶, de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020

² <http://www.beemster.net/sites/default/files/Structuurvisie%20Beemstermaat%2010-7-12.pdf>

³ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/beleid/Provinciale_Woonvisie_2010_2020.org

⁴ <http://duurzaam.beemster.net/sites/default/files/Uitvoeringsplan%20Duurzaamheid%20Beemster%202015-2018.pdf>

⁵ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/beleid/Provinciale_Woonvisie_2010_2020.org

⁶ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid (Regionaal Actieprogramma Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland 2016-2020)

Stadsregio Amsterdam (2016)⁷, de regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland (2017)⁸ en de MRA-agenda 2016-2020⁹.

In het volgende hoofdstuk maken we een vertaling van deze ontwikkelingen naar een visie op het wonen en richten we ons op een aantal inhoudelijke thema's.

2. Visie op wonen en thema's

2.1. Visie op wonen

Iedere visie begint met de vraag: wat voor gemeente willen we zijn? Wat is er dan nodig?

In de woonvisie uit 2008 luidde op die vraag het antwoord: 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster. Dit beeld blijft ook in 2017 nog krachtig overeind. We willen graag dat iedereen die in Beemster wil (blijven) wonen daartoe de gelegenheid heeft. Het houdt ook in dat we alle vier de dorpen van Beemster levendig en vitaal willen houden, met een goede balans tussen jonge en oudere inwoners. En dat willen we uiteraard bereiken zonder het unieke karakter van de Beemster geweld aan te doen.

Maar, zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, is er de afgelopen tien jaar veel veranderd en zullen de ontwikkelingen op alle niveaus elkaar in redelijk tempo blijven opvolgen.

Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens zal zeker tot 2030 stijgen. Enerzijds door vraag vanuit woningzoekenden binnen de gemeente zelf, anderzijds door overloop vanuit de regio. De groei van het aantal huishoudens vlak na 2030 af. Alleen het aantal alleenstaanden zal dan nog stijgen is de verwachting.

Voor gezinnen blijft de gemeente Beemster aantrekkelijk en zal de vraag naar eengezinswoningen altijd blijven bestaan.

Beemster DNA

Het unieke karakter is een zeer sterk punt van Beemster. Beemster biedt daardoor bijzondere woonmilieus die nergens anders binnen de regio te vinden zijn en die door de bewoners zeer worden gewaardeerd.

Een mix van allerlei zichtbare en onzichtbare kwaliteiten geeft Beemster haar bijzondere karakter.

Rust en ruimte in een landelijke omgeving

Duidelijk zichtbaar voor iedere bezoeker die de droogmakerij binnenrijdt of -wandelt is het bijzondere, historische, direct herkenbare polderlandschap met zijn vergezichten, met veel grote, vrijstaande, veelal fraaie, historische woningen. Het geheel straalt landelijkheid, rust, ruimte en welvaart uit.

Eén gemeente, maar vier zeer verschillende dorpen

Wie de Beemster verder verkent merkt ook meteen dat de vier kernen van Beemster elk een geheel eigen karakter hebben. Zo verschillen ze in omvang en ligging, maar ook in het voorzieningenniveau.

⁷ <https://vervoerregio.nl/document/6db453dc-5f90-44e8-a9ec-2e72686d64f7>

⁸

⁹ <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/pagina/20170226-mra-agenda>

Rust en ruimte in een drukke metropool

Maar er is meer. Beemster bevindt zich op slechts een half uur reizen van Amsterdam met al zijn grootstedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Beemster biedt rust en ruimte in een drukke metropool; een belangrijke kwaliteit van wonen in Beemster.

Naast deze duidelijk zichtbare kwaliteiten zijn er de onzichtbare, maar zeker zo belangrijke eigenschappen die mede het unieke woonmilieu van de Beemster bepalen.

Welvarende, tevreden bewoners, grote sociale betrokkenheid

Beemster huishoudens zijn vaak al wat ouder, hun inkomen is doorgaans hoger en ze zijn over het algemeen zeer tevreden met hun woning en woonomgeving¹⁰. Beemsterlingen zijn ook zeer betrokken bij hun omgeving. Overall in Beemster bruist het verenigingsleven. Elk dorp heeft zijn gehechte bewoners en er wordt op een positieve manier op elkaar gelet en voor elkaar gezorgd als dat nodig is. Bijna de helft van alle Beemsterlingen zet zich in als vrijwilliger voor de buurt, de vereniging of een organisatie.

Behoud door ontwikkeling is de centrale visie waaruit we kijken naar ontwikkelingen en initiatieven.

Gegeven de ontwikkelingen, de regionale context en de centrale visie wat zijn dan de woonopgaven waar de gemeente Beemster voor staat?

➤ Opgave 1: toekomstbestendig maken van woningen

Beemster krijgt te maken met een verdere vergrijzing. Daarnaast blijven ouderen steeds langer zelfstandig thuis wonen, waardoor de vraag naar zorg aan huis verder zal toenemen. Dit is mede het gevolg van de ingezette bezuinigingen, het overdragen van zorgtaken van het Rijk naar de gemeenten en het beleid om lichtere vormen van zorg voortaan te bieden buiten de muren van een instelling, in de eigen woning (de zogenaamde 'extramuralisering'). Maar het is ook vaak simpelweg de wens van de oudere zelf.

Dan is het van belang om na te denken hoe de woningvoorraad hierop aangepast moet worden (door de eigenaar-bewoner, soms door de gemeente en de corporaties samen en soms door de huurder zelf) en hoe wonen met zorg (voor ouderen maar ook voor mensen met een beperking) aan huis gerealiseerd kan worden en wat dat betekent voor de leefomgeving gelet op de noodzakelijke voorzieningen.

Maar ook vanuit duurzaamheid in de zin van energiezuinig en gasloos ligt er de komende jaren een opgave. Voor wat betreft het corporatiebezit zal die opgave in nauwe samenwerking met de corporaties moeten worden opgepakt. Het streven is hier gericht op gemiddeld label B in 2020. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad bestaat in Beemster echter uit koopwoningen. De opgave hier is om woningeigenaren te motiveren en waar nodig te faciliteren om hun woning te verduurzamen.

➤ Opgave2: realisatie van nieuwbouw

We willen de Beemster dorpen energiek en vitaal houden. Nieuwbouw is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat jonge mensen kunnen blijven starten en jonge gezinnen en ouderen, indien gewenst, kunnen doorstromen naar een volgende woning, zodat hun woningen weer vrijkomen voor anderen. Nieuwbouw is ook nodig om het draagvlak onder voorzieningen te behouden. In toenemende mate zullen woningen immers bewoond worden door oudere eenpersoonshuishoudens. Dat heeft gevolgen voor het bestaansrecht van scholen, winkels, sport- en andere voorzieningen. Nieuwbouw

¹⁰ Uit: onderzoek WiRA (Wonen in de Regio Amsterdam 2015), factsheet Beemster

is om al deze redenen bovendien nodig in alle kernen van Beemster. Dus ook in West- en Noordbeemster. Iedere kern is echter uniek, heeft haar eigen karakter. Behoud van het karakter blijft het uitgangspunt. Dit kan verschillende verschijningsvormen aannemen: dorps, zeer landelijk maar bijvoorbeeld ook een landgoedachtige vorm, of zogenaamde schuurwoningen; meerdere woningen in één gebouw met het aanzicht van een schuur .

Nieuwbouw is in alle vier de kernen dus maatwerk en zal in nauwe samenwerking met dorpsraden en bewoners moeten worden uitgewerkt. Om zicht te krijgen op de kwalitatieve mogelijkheden is veel kennis van de lokale situatie nodig en wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn. Deze opgave hangt ook nauw samen met de opgave om meer vanuit de vraag van bewoners te ontwikkelen.

De nieuwbouwlocaties Jonk en Zuidoostbeemster II zullen een behoorlijke impact hebben op de bestaande dorpen. Daarbij speelt nadrukkelijk de vraag hoe deze nieuwbouw geïntegreerd kan worden in het bestaande dorp .

➤ Opgave 3: ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag

De ontwikkelingen, zoals onder andere het inwerking treden van de Omgevingswet, maken dat het steeds belangrijker wordt dat er ontwikkeld wordt vanuit de vraag / de wensen van de inwoners. Hoe wil men in de toekomst wonen, welke ruimte en creativiteit is daarvoor nodig om dat mogelijk te maken? Het is meer dan voorheen nodig om flexibeler te kunnen inspelen op lokale initiatieven die vanuit 'de gemeenschap' ontstaan. Een voorbeeld daarvan is het collectief particulier opdrachtgeverschap maar ook mogelijkheden creëren om aan de wens van veel inwoners te voldoen om te kunnen zorgen voor één van de ouders in de nabijheid van de eigen woning. Deze ontwikkelingen zijn een gegeven en vragen om een andere aanpak en werkwijze. Het vraagt om flexibiliteit en creativiteit in denken en handelen. Maar ook om het organiseren van participatie en maatwerk.

We willen (experimenteer)ruimte bieden aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel of bij splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan. Hierdoor komen er meer mogelijkheden om de vraag naar wonen met kinderen (mantelzorg) mogelijk te maken Maar ook het versterken van de linten aan de randen van de dorpen met zorgvuldig ingepaste nieuwbouw willen wij een kans geven en daarmee een kwalitatieve impuls aan de omgeving. Hierin past ook het faciliteren van ideeën en initiatieven om bestaande (leegstaande) gebouwen te transformeren of te herbestemmen. Dit alles uiteraard met inachtneming van de Beemster identiteit.

➤ Opgave 4: samenwerking organiseren

De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt, zoals eerder beschreven steeds intensiever. De gemeente is één van de partners en zij heeft niet altijd meer alleen de regie. Samen met de corporaties en verhuurdersorganisatie(s) worden op basis van de woonvisie de prestatieafspraken opgesteld. Maar ook op regionaal niveau blijft de komende jaren samenwerking vereist en het omgaan met en verder brengen van initiatieven van bewoners(groepen) zal de nodige inspanning vereisen. Ook daarvoor biedt deze woonvisie perspectief.

2.2. Thema's

De visie op het wonen en de vier opgaven die daarbij horen leiden tot drie inhoudelijke en een procesmatig thema die het kader vormen van waaruit we de komende jaren ons beleid nader uitwerken en uitdragen.

- ✓ Bestaande voorraad
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Wonen, zorg en ouder worden in een prettige leefomgeving
- ✓ Samenwerking en vervolg

Aan deze woonvisie zal vervolgens een woonagenda worden gekoppeld, te beginnen voor de komende twee jaar waarmee we de uitvoering van het beleid verder uitwerken en monitoren. Deze woonagenda wordt na vaststelling van de woonvisie opgesteld.

2.3 Financiën

De huidige financiële armslag van onze gemeente stelt ons voor keuzes. Deze woonvisie geeft inzicht in beleid voor de langere termijn en voor de korte termijn moet goed gekeken worden wat wél en niet kan. Het uitvoeren van de woonvisie kost immers geld. Die keuzes worden nader uitgewerkt per inhoudelijk thema: bestaande voorraad, nieuwbouw en wonen en zorg/leefbaarheid in de nog op te stellen woonagenda. Voorbeelden daarvan zijn: het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad, het doen van een nader onderzoek naar de wensen van ouderen, het mogelijk maken van collectief particulier opdrachtgeverschap maar ook de inzet van ambtelijke capaciteit.

3. Thema: bestaande voorraad

3.1 Inzicht in de huidige situatie

Hoe ziet de Beemster woningvoorraad eruit? Wie wonen er in die voorraad?

In hun woningmarktanalyse omschrijft bureau RIGO Beemster als 'een welvarende plattelandsgemeente met overwegend dure koopwoningen'.

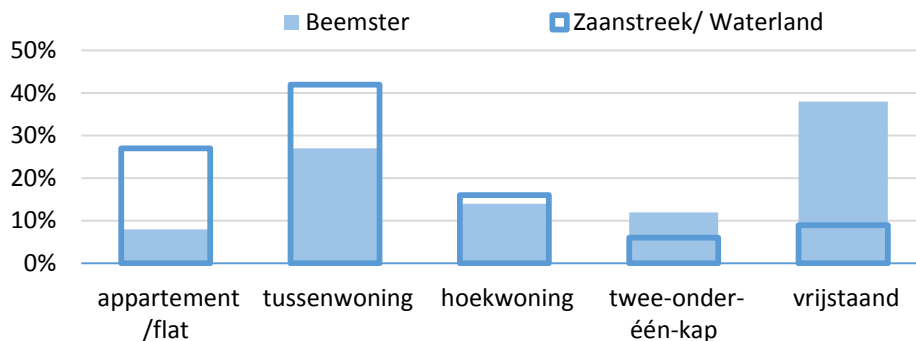
Hieronder ter illustratie enkele belangrijke kenmerken van de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, waarbij we steeds de vergelijking trekken met de regio. Zo wordt duidelijk dat Beemster ook voor wat betreft de samenstelling van de voorraad een duidelijke eigen positie inneemt. In de woningmarktanalyse in de bijlage vindt u overigens een uitgebreidere set gegevens over de woningvoorraad van Beemster; ook per kern.

Woningtype

De Beemster woningvoorraad bestaat voor de helft uit vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Er zijn weinig appartementen. Het aandeel vooroorlogse woningen is substantieel (28%, in heel Zaanstreek-Waterland 14%), maar er zijn ook nieuwe en nieuwere woningen.

Profiel van de Beemster woningvoorraad in vergelijking met geheel Zaanstreek-Waterland (bron: BAG, bewerking RIGO).

Figuur 1



Eigendom en prijsklasse

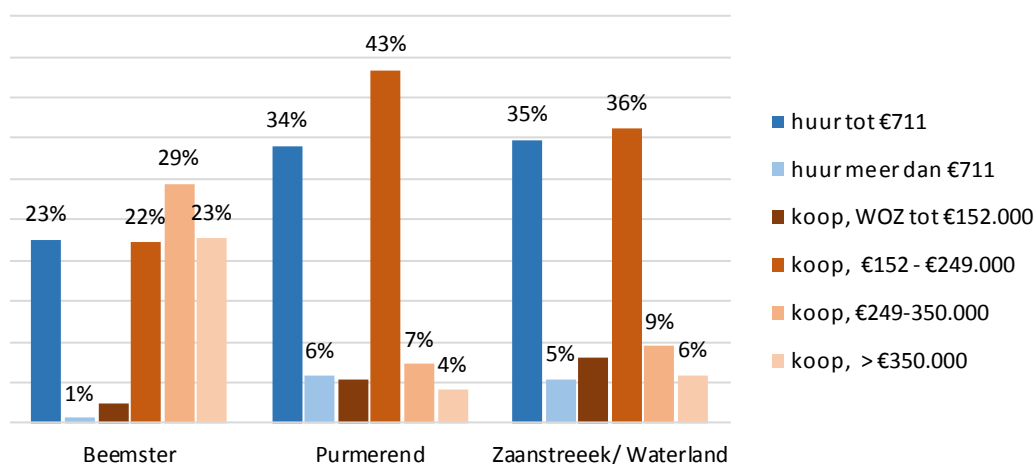
Beemster is een echte koopgemeente; het aandeel koopwoningen in de voorraad is iets meer dan driekwart; fors meer dan in Purmerend of in Zaanstreek-Waterland als geheel. Zowel de vierkante meterprijs als het oppervlak van de Beemster koopvoorraad is aanzienlijk, wat de koopvoorraad van Beemster ook relatief duur maakt.

De voorraad sociale huurwoningen is relatief beperkt (23%) en het segment vrije sectorhuur nauwelijks aanwezig (1%). Een profiel wat overigens niet ongewoon is voor een kleine(re) plattelandsgemeente.

Corporatie Wooncompagnie heeft in Beemster ongeveer 700 sociale huurwoningen en corporatie Woonzorg Nederland heeft 116 woningen, verdeeld over een tweetal woonzorgcentra (in Middenbeemster en Zuidoostbeemster). Tezamen maakt het bezit van de corporaties ongeveer 20% uit van de voorraad.

Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster; prijsklasse (bron: WiRA 2015)

Figuur 2

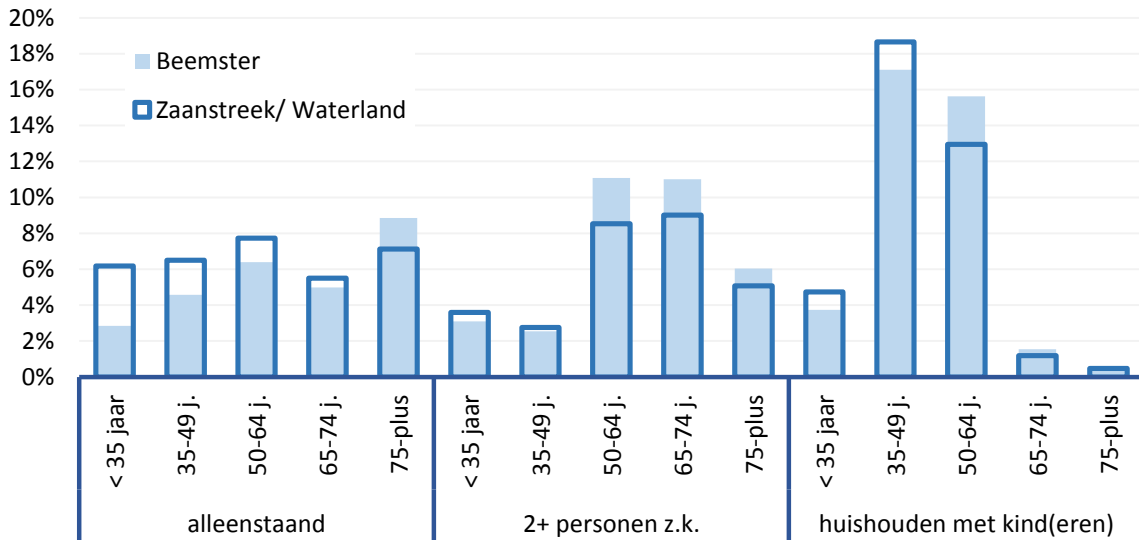


Huishoudens

De samenstelling van de Beemster huishoudens weerspiegelt de woningvoorraad. In Beemster is relatief een groot deel van de huishoudens ouder of van middelbare leeftijd en het aandeel jongeren – vooral jongere alleenstaanden – is vergeleken met de gehele regio Zaanstreek-Waterland relatief klein.

Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Beemster in vergelijking met Zaanstreek-Waterland op 1 januari 2016 (bron: CBS)

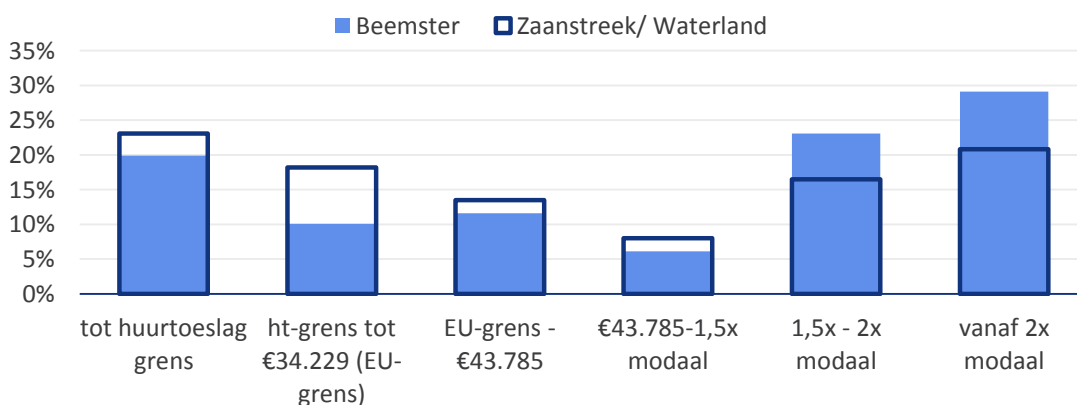
Figuur 3



De huishoudenopbouw reflecteert ook de inkomensopbouw; in Beemster zijn – vergelijking met de regio – hogere inkomens sterker vertegenwoordigd dan lagere inkomens. De doelgroep voor de sociale huur (dat zijn de twee meest linker categorieën in de figuur) maakt 30% uit van alle huishoudens. In Zaanstreek- Waterland als geheel is dat 41%.

Huishoudens naar inkomensklasse in Beemster in vergelijking met Zaanstreek/ Waterland (bron: WIRA 2015)

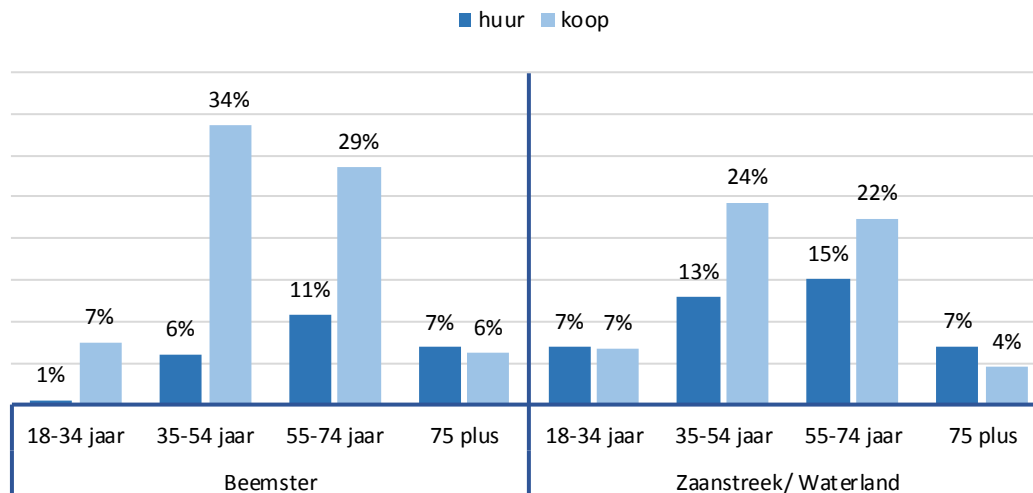
Figuur 4



Hoe wonen die huishoudens? In de onderstaande figuur is duidelijk te zien dat vooral de leeftijdsgroep 35-75 jaar – vaker dan in de regio als geheel – in een koopwoning woont. 75-plussers huren vaker, net als in de regio. Verder is opvallend het geringe aandeel jongeren tot 34 jaar in een huurwoning. In de regio als geheel is dit beeld heel anders.

Huishouden naar leeftijd in woningen naar eigendom (bron: WiRA 2015)

Figuur 5



Dynamiek

Er is een bijzondere relatie tussen Beemster en buurgemeente Purmerend. Er zijn veel verhuisbewegingen tussen de twee gemeenten – met name tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. In zekere zin voorzien de twee gemeenten in elkaars behoefte. Het zijn vaak starters die vanuit Beemster richting Purmerend verhuizen. Het zijn de (wat oudere) gezinnen die rust en ruimte in Beemster zoeken. Niet zelden zijn dat dezelfde starters van destijds die terugkeren.

Feit is dat de woningmarkt steeds ‘krapper’ wordt. Dit manifesteert zich in Beemster vooral op de koopmarkt. Het aanbod aan sociale huurwoningen in Beemster is door de jaren heen vrij constant gebleven. Het gevolg is dat de prijzen van koopwoningen stijgen en dat jongeren langer thuis blijven wonen. Het duurt tegenwoordig veel langer om het benodigde bedrag voor een eigen woning te sparen.

Toekomstbestendig maken / verduurzaming van de bestaande voorraad

Het verduurzamen van de bestaande sociale huurvoorraad naar label B is opgenomen in ons Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2015-2018. Met de woningbouwcorporatie(s) worden prestatieafspraken gemaakt over energiezuinig en het levensloopbestendig maken van de sociale voorraad.

Ook wat betreft de verduurzaming en het gasloos worden van de bestaande koopwoningen ligt er een grote opgave. Tevens zal bij ouderen en mensen met een beperking in een koopwoning behoefte zijn aan aanpassingen in de woning zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

3.2 wat zijn onze doelstellingen

- a) wij maken in overleg met de corporatie afspraken over het verduurzamen van de bestaande sociale voorraad, zowel in energiezuinig als levensloopbestendig maken;
- b) wij doen onderzoek naar mogelijkheden om koopwoningen bereikbaar te maken voor jongeren en jonge gezinnen, zodat zij kunnen starten in Beemster. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van koopstimulering (zgn. startersleningen) of verlaging van de grondprijs;
- c) wij faciliteren en motiveren woningeigenaren om hun woning te verduurzamen, zowel energiezuinig te maken als het aanpassen van de woning zodat men langer zelfstandig kan wonen;
- d) wij willen gasloos zijn in 2030.

4. Thema: nieuwbouw

4.1 Inzicht in de huidige situatie

Toekomst: huishoudengroei en vergrijzing en 'vergroening' in het verschieft

In de gehele regio houdt de huishoudengroei de komende decennia aan. Ook voor Beemster verwacht de provincie Noord-Holland een sterke groei: het aantal huishoudens zal tot 2035 stijgen met 18% tot zo'n 5.200. De regio als geheel groeit 8%. Beemster zal ook een deel van de huishoudengroei in andere regiogemeenten opvangen waar onvoldoende ruimte is om genoeg woningen bij te bouwen voor de eigen behoefte.

Beemster heeft in principe nog voldoende plancapaciteit om die verwachte huishoudengroei te faciliteren. Tot 2030 voorzien de nu bekende plannen in de bouw van zo'n 1.750 woningen, waarvan ruim tweederde in Zuidoostbeemster en eenderde in Middenbeemster.

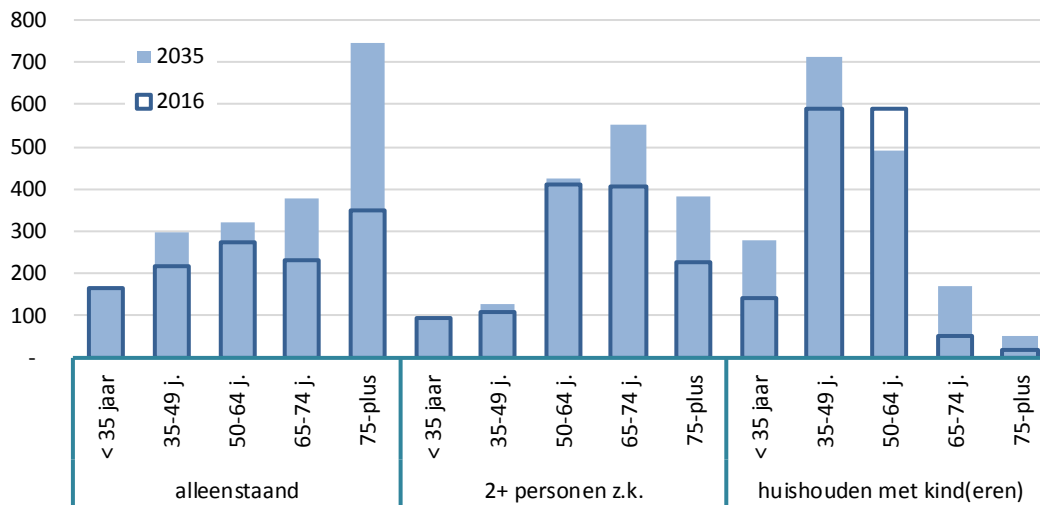
Overzicht plancapaciteit gemeente Beemster (bron: www.plancapaciteit.nl, peildatum oktober 2017)

| Naam locatie | Kern | Periode | Aantal woningen |
|--------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Jisperweg 112 | Westbeemster | 2017-2019 | 10 |
| De Nieuwe Tuinderij west | Zuidoostbeemster | 2017 - 2019 | 74 |
| Middenpad | Zuidoostbeemster | 2017- 2019 | 14 |
| De Nieuwe Tuinderij oost | Zuidoostbeemster | 2017- 2024 | 300 |
| 4e kwadrant/De Keyser | Middenbeemster | 2017 - 2029 | 590 |
| Jonk | Zuidoostbeemster | 2020 - 2024 | 90 |
| Zuidoostbeemster II | Zuidoostbeemster | 2020- 2029 | 690 |
| Totaal | | | 1768 |

In Noordbeemster willen wij maximaal 10 woningen realiseren ter versterking van de linten.

Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Beemster, 2016-2035 (bron: Provincie Noord-Holland)

Figuur 6



Opvallend is de vergrijzing in de figuur hierboven. In elke prognose komt deze verwachting in ieder geval uit. Deze huishoudens wonen immers al in Beemster en worden elk jaar ouder. Maar verwacht wordt dat ook het aantal jongere huishoudens (met kinderen) toeneemt. Dan moeten de nieuwbouwwoningen uit de plancapaciteit wel worden gebouwd, want deze groep huishoudens zal nog grotendeels gevormd moeten worden en gaat pas in de komende periode op zoek naar een woning. Voor de periode tot 2025 komt dat neer op zo'n 870 extra woningen. Daarmee vangt Beemster, zoals gezegd, dus ook een deel van de regionale woningbehoefte op.

Waar gaan de woonwensen van Beemsterlingen en 'vestigers' naar uit?

Voor de behoeften van de eigen inwoners zal divers moeten worden bijgebouwd. Beemsterlingen hebben, al naar gelang hun levensfase en portemonnee, zeer uiteenlopende wensen voor de eerste of volgende stap in hun 'wooncarrière'. Ouderen zoeken een gelijkvloerse woning of appartement, huur of (dure) koop, maar wel heel graag nabij voorzieningen, jongeren een betaalbare huur-, maar liefst koopwoning, gezinnen met een laag inkomen een betaalbare eengezinshuurwoning en wanneer er meer te besteden is, een koopwoning.

Voor wat betreft de wensen van potentiële 'vestigers' constateert RIGO in de woningmarktanalyse een aanzienlijke regionale vraag naar 'suburbaan wonen': wonen in een niet-stedelijke woonmilieu, in lage dichtheden. Een woonmilieu waar de beschikbare Beemster locaties in principe in kunnen voorzien.

Ontwikkeling voorraad sociale huur

Hoe zit het met de vraag naar sociale huur?

De druk op de sociale voorraad in Beemster is minder groot dan elders in de regio. Maar ook de doelgroep voor de sociale voorraad verandert. Er komt steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. De voorraad sociale huurwoningen van Wooncompagnie in Beemster is met een groot aandeel relatief dure eengezinswoningen nu te eenzijdig.

Door verkoop van sociale eengezinshuurwoningen enerzijds en nieuwbouw van kleinere, betaalbare huurwoningen anderzijds kan de corporatie inspelen op de veranderende vraag. Zo ontstaat tevens een beperkt betaalbaar koop aanbod voor de middeninkomens. Verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen moeten wel gelijke tred houden met de groei van de woningvoorraad; het huidige aandeel sociale huurwoningen van corporaties op de totale woningvoorraad – nu 20% - is daarbij de ondergrens.

De vraag naar kleinere, betaalbare huurwoningen neemt in de toekomst – behalve door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens nog iets toe doordat huishoudens die lichtere vormen van zorg nodig hebben niet langer in een instelling kunnen wonen (intramuraal) maar zelfstandig moeten wonen en de benodigde zorg aan huis krijgen (extramuraal).

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

Maar waar lenen de beschikbare locaties zich voor? Hoe honoreren we de wensen van Beemsterlingen en vestigers met respect voor de Beemster identiteit?

Gedifferentieerd aanbod

Wij willen graag dat iedereen die dat wil in Beemster kan (blijven) wonen. Het aanbod aan woningen is echter schaars en keuzes maken is vaak onvermijdelijk. Het is passen en meten om iedereen ook daadwerkelijk een goede plek te bieden. Dit geldt vooral voor degenen die aanspraak maken op een sociale huurwoning en specifieke doelgroepen daarbinnen.¹¹ Maar het gaat ook in toenemende mate op voor huishoudens met (lager) middeninkomen, zoals bijvoorbeeld ook veel jonge koopstarters, voor wie de aanschaf van een betaalbare koopwoning in de huidige markt steeds lastiger wordt.

Ontwikkeling van de locaties Tuinderij en De Keyzer

In Midden- en Zuidoostbeemster zijn nog enkele grote nieuwbouwlocaties. Het gaat om de locaties Nieuwe Tuinderij (Oost) en Zuidoostbeemster II in Zuidoostbeemster en De Keyzer in Middenbeemster.

De omvang van de locaties biedt goede mogelijkheden om aanzienlijke hoeveelheden woningen toe te voegen die voor deze beide kernen zo gewenst zijn; voor huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben, voor de doorstroom van ouderen en gezinnen binnen de beide dorpen en betaalbare koopwoningen voor de plaatselijke (koop)starters.

Tegelijkertijd vergt de omvang van de locaties dat we in den brede goed nadenken over de aansluiting en impact van de nieuwe wijken op de bestaande dorpen. Dat gaat uiteraard veel verder dan de scope van deze woonvisie, maar in de context van de woonvisie gaat het, naast woningtype, vooral om de juiste voorzieningen op de juiste plek. Dat geldt vooral voor de grote locaties in Zuidoostbeemster. We willen deze locaties ook aantrekkelijk maken voor ouderen en mensen met een beperking en dat houdt in dat we ook rekening moeten houden met hun wensen en behoeftes op dat gebied.

¹¹ Denk aan sociale en medische urgenten, statushouders, mantelzorgers, starters, uitstromers uit maatschappelijke opvang of tweedekansbeleid ter voorkoming van huisuitzettingen en doelgroepen als ouderen, jongeren, mensen met een beperking, stadsvernieuwingsurgenten etc..

Ontwikkeling in West- en Noordbeemster

Ook voor de vitaliteit van de beide kleine kernen West- en Noordbeemster is het noodzakelijk woningen toe te voegen. Jongeren, jonge gezinnen en ouderen willen in hun dorp blijven wonen, willen voor elkaar kunnen blijven zorgen en deelnemen en een bijdrage leveren aan het dorpsleven.

Er kan ook behoefte zijn aan nieuwbouw, bijvoorbeeld een extra woning op het erf / huiskavel of in het lint voor de kinderen – of voor de eigenaar zelf, waarbij de kinderen de bestaande woning betrekken. Met ook hier als doel om zo voor elkaar te kunnen zorgen of dat in de toekomst te kunnen gaan doen.

4.2 wat zijn onze doelstellingen

a) we streven naar een gedifferentieerd woningaanbod; naast koopwoningen is een aanvulling van de woningvoorraad met (middel) dure huurwoningen en betaalbare starterswoningen / appartementen noodzakelijk in koop en huur. Naast starters en jongeren richten we ons vooral op ouderen en mensen die zorg nodig hebben zodat iedereen in de Beemster kan (blijven) wonen;

b) wij doen onderzoek naar mogelijkheden om koopwoningen bereikbaar te maken voor jongeren en jonge gezinnen, zodat zij kunnen starten in Beemster. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van koopstimulering (zgn. startersleningen) of verlaging van de grondprijs voor nieuwbouwwoningen;

c) wij onderzoeken, binnen de mogelijkheden van de locatie en de middelen, hoe we invulling kunnen geven aan duurzame nieuwbouw ;

d) wij willen op de nieuwbouwlocaties ook nadrukkelijk ruimte houden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap zodat we initiatieven van Beemsterlingen, jong én oud, kunnen faciliteren in het bouwen van hun eigen huis;

e) wij staan open voor en willen ruimte bieden aan initiatieven voor transformatie en herbestemming van gebouwen en schuren zodat leegstand en verrommeling worden tegengegaan;

f) wij doen onderzoek naar ‘het oprekken’ van de ruimtelijke kaders (flexibilisering van het ruimtelijk beleid) zodat meer aansluiting gevonden kan worden bij de wensen van de inwoners;

g) wij ondersteunen initiatieven om te bouwen in de linten zodat de randen van het dorp kwalitatief worden versterkt en de mogelijkheden voor bewoners worden vergroot;

h) wij onderzoeken de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyzer) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) 20% sociale huur te realiseren.

5. Thema: wonen, zorg en ouder worden in een prettige leefomgeving

5.1 Inzicht in de huidige situatie

Het liefst wil de oudere zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen, in de eigen omgeving. Oud worden in een (te) grote eengezinswoning gaat ook lang goed. Zeker in Beemster – waar burens en familie vaak helpen en ondersteunen – gaat men niet gauw op zoek naar alternatieven. Bovendien is de oudere van vandaag de dag vitaal en blijft hij steeds langer gezond. We spreken tegenwoordig dan ook pas van een ‘senior’ vanaf 75-plus. Pas wanneer het werkelijk niet meer gaat – en dat is dus vaak pas vanaf 75- of 80-plus, gaat men op zoek naar een andere woning. In dat geval is de wens dan vaak wel een vorm van beschermd of beschermd wonen. Betaalbaarheid speelt daarin vaak een rol.

Het is daarbij moeilijk te voorspellen of senioren die nu een koopwoning bezitten straks een beroep doen op een sociale huurwoning, al komen zij daar op grond van hun inkomen soms wel voor in aanmerking.

Toch is er ook een groep – tussen ongeveer 55 en 75 jaar – we noemen hen ‘medioren’ – die, met het oog op de toekomst, alvast comfortabeler en dichterbij voorzieningen wil wonen (huur of koop). Deze groep heeft iets te besteden maar is zeer kritisch ten aanzien van de nieuwe woning. Denk hierbij ook aan agrariërs die stoppen met hun bedrijf. Die woning moet wel volledig aan de wensen beantwoorden qua indeling en type en qua locatie en prijs, anders wordt er niet verhuisd – en komt de oude woning niet vrij voor bijvoorbeeld een (jong) gezin.

Maar niet alleen ouderen behoeven op enig moment zorg, een aangepaste woning of een woning in een beschermde omgeving, in alle leeftijdscategorieën zijn er huishoudens die dat nodig hebben. En, net als ouderen voor wie zelfstandig wonen steeds lastiger wordt, willen zij graag kleinschalig en in de eigen, vertrouwde omgeving blijven wonen. Wellicht nog meer als bij de groep medi- en senioren is voor deze groep de betaalbaarheid van de woning belangrijk.

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

We richten ons op een divers aanbod van woningen waarin mensen zelfredzaam kunnen zijn en waar indien nodig makkelijk en goede zorg geleverd kan worden.

Prettige leefomgeving en voorzieningen

Een belangrijke kwaliteit van het wonen in de Beemster is de ‘sociale betrokkenheid’ tussen bewoners. Beemsterlingen letten op een prettige manier op elkaar en helpen elkaar een handje wanneer dat nodig is. Deze vorm van samenleven ondervangt deels de vraag naar georganiseerde zorg, maar kan niet altijd alles oplossen.

Daarom willen wij dat ouderen ouder kunnen worden op hun eigen manier en willen dat zo goed mogelijk ondersteunen. De afstemming tussen wonen, welzijn en zorg vraagt daarbij om bijzondere aandacht vanwege het toenemend aantal senioren en het feit dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, met de eventueel nodige zorg aan huis.

Extra aandacht hebben wij daarbij voor mensen voor wie het meedoen in de samenleving door hun fysieke en/of psychische gesteldheid wordt geremd en bij wie die extra aandacht voor wonen kan bijdragen aan hun zelfredzaamheid.

5.2 wat zijn onze doelstellingen

- a) wij doen onderzoek naar wensen van ouderen zodat wij weten hoe zij (in de toekomst) willen wonen, met eventueel welke zorg en waar;
- b) wij willen een goede gemeentelijke website over wonen in Beemster met specifieke aandacht voor wonen en ouder worden;
- c) wij willen lokale initiatieven ondersteunen die bijdragen aan de leefbaarheid in de dorpen;
- d) wij onderzoeken de mogelijkheden in ruimtelijke zin – denk aan mantelzorg in de vorm van een extra ‘gewoon’ huis op het erf (zie ook doelstelling onder hoofdstuk 4) zodat onze ouderen langer thuis kunnen blijven wonen;

- e) wij onderzoeken de mogelijkheden voor bijzondere woonvormen passend bij omgeving en financieel haalbaar; voor huishoudens die zorg en/of een aangepaste woning of een woning in een beschermde omgeving nodig hebben;
- f) wij onderzoeken in overleg met de corporaties naar de bestaande wooncomplexen voor ouderen voor wat betreft woongenot, staat van onderhoud, veiligheid, etc;
- g) wij geven in Middenbeemster bij nieuwbouw en transformatie prioriteit aan wonen voor ouderen, zowel medioren 55-75 die anticiperen op hun oude dag, als 75-plussers. Dit helpt tevens de doorstroming binnen het dorp;
- h) wij willen meer aandacht voor seniorvriendelijke (veilige en toegankelijk) inrichting van de woonomgeving (openbare ruimte);
- i) wij staan open voor de realisatie van bijzondere, kleinschalige woonvormen /woningen voor specifieke doelgroepen op locaties binnen de dorpen of bij herbestemming van bestaand vastgoed. Dit kan gaan om projecten voor groepswonen of zelfstandige woonruimte (relatie met hoofdstuk 4 nieuwbouw). Vooral in Noord- en Westbeemster is dit een aandachtspunt;

6. Thema: samenwerking en vervolg

De rol van de gemeente bij het uitvoeren van het woonbeleid zal de komende tijd steeds meer veranderen. De gemeente zal niet altijd meer alleen opdrachtgever zijn maar één van de partners in een samenwerking. Dat betekent dat de werkwijze ook meer gericht moet worden op het meedenken of en zo ja, hoe initiatieven verder samen uitgewerkt kunnen worden (ja, mits in plaats van nee, tenzij).

In sommige situaties zal er sprake zijn van een nauwe samenwerking, op andere momenten laten we het initiatief over aan anderen en denken we mee of nemen we initiatief tot het doen van noodzakelijk onderzoek .

Wij beschouwen deze woonvisie als een oproep aan al onze partners om gezamenlijk met ons de woonvisie uit te voeren. De eerste stap daartoe is het samen met corporaties en huurdersorganisaties te komen tot prestatieafspraken in het najaar van 2017. Wij stellen tevens een woonagenda 2018-2020 op, die jaarlijks wordt herijkt en waarbij we onze samenwerkingspartners zullen betrekken.

Bijlage:

Woningmarktanalyse RIGO dd. 2 februari 2017



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Woningmarktanalyse Beemster

Input voor een nieuwe woonvisie



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Woningmarktanalyse Beemster

Input voor een nieuwe woonvisie

Opdrachtgever

Gemeente Beemster

Contactpersoon

Annemieke Molenaar

Projectnummer

P34900

Datum

2 februari 2017

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Roxanne Mulder; roxanne.mulder@rigo.nl; 020 522 11 02

Inhoud

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0. | Samenvatting | 1 |
| 1 | Profiel van Beemster op de woningmarkt | 3 |
| 1.1 | Beemster in de regio | 3 |
| 1.2 | Profiel van Beemster binnen Zaanstreek/ Waterland | 5 |
| 1.2.1 | Woningvoorraad | 5 |
| 1.2.2 | Huishoudens | 8 |
| 1.3 | Woningbezetting | 9 |
| 2 | Functioneren van de woningmarkt | 11 |
| 2.1 | Selectieve migratie | 11 |
| 2.2 | Aanbod van woningen | 12 |
| 2.3 | Starters op de woningmarkt | 14 |
| 3 | Verwachtingen | 15 |
| 3.1 | Bouwcapaciteit | 15 |
| 3.2 | Huishoudensprognose | 15 |
| 3.2.1 | Kwantitatief | 15 |
| 3.2.2 | Kwalitatief | 17 |
| 3.3 | Woningbehoefte | 18 |

Samenvatting

Profiel van Beemster

Als we proberen het karakter van Beemster kort samen te vatten, dan dringt zich het beeld op van een welvarende plattelandsgemeente. De helft van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen. Appartementen zijn er weinig. De rijke historie komt tot uitdrukking in een substantieel aandeel vooroorlogse woningen, terwijl ook woningen van recente datum niet ontbreken. Daarbij is Beemster een echte koopgemeente. Drie van de vier woningen zijn koopwoningen. De koopprijzen liggen hoger dan in de regio, absoluut gezien en per vierkante meter.

Ook qua bevolking wijkt Beemster sterk af. De gemeente telt veel gezinnen van middelbare leeftijd en veel oudere huishoudens, waaronder veel alleenstaanden. Jongeren, met name jonge alleenstaanden, zijn er weinig. Mede hierdoor zijn huishoudens met hogere inkomens sterker vertegenwoordigd en huishoudens met lage inkomens minder sterk dan in de regio.

Bijzondere relatie met Purmerend

Binnen de regio Zaanstreek/ Waterland is vooral de relatie met Purmerend relevant. De intensiteit van de wederzijdse migratiestromen tussen Beemster en Purmerend is veel hoger dan die met de verder weg gelegen gemeenten in de regio. En afgemeten aan de samenstelling van de migratiestromen vullen beide gemeenten elkaar op de woningmarkt deels aan. Daarbij trekt Purmerend relatief veel huishoudens aan het begin van hun wooncarrière (twintigers), terwijl Beemster in trek is bij dertigers en veertigers die een volgend stap maken, veelal in gezelschap van jonge kinderen. De verschillen zijn voor een belangrijk deel te verklaren door het aanbod op de woningmarkt. Waar Beemster veel ruime, dure koopwoningen heeft, telt Purmerend juist relatief veel rijtjeswoningen en appartementen en meer huurwoningen. Ook per vierkante meter is kopen in Purmerend goedkoper dan in Beemster.

Krapte op de woningmarkt

Voor wie een woning zoekt is de woningmarkt de afgelopen jaren krappere geworden. Het aantal verhuringen in de sociale huursector vertoont al sinds 2007 een dalende lijn in de regio. In Beemster is dit aantal met gemiddeld 38 per jaar redelijk constant, maar is de mutatiegraad relatief laag. De koopmarkt is sinds de crisis weer enorm aangetrokken. Woningen worden vlot verkocht en prijzen stijgen. Eind 2016 wordt voor een woning van honderd vierkante meter in Beemster € 263.000 gevraagd. Purmerend is nog altijd goedkoper, maar ook daar lopen de prijzen snel op.

Een en ander treft vooral jonge starters, voor wie toetreden tot de woningmarkt moeilijker is geworden. Dit uit zich onder meer in een groeiend aantal twintigers dat nog 'thuis' woont, als gezinslid. Hun aantal nam in Beemster tussen 2010 en 2016 met ruim tweehonderd toe. Ook in Purmerend is het aantal twintigers dat nog (of weer) thuis woont sterk toegenomen. Dit betekent dat ook voor jongeren uit Beemster de uitwijkmogelijkheden naar Purmerend kleiner zijn geworden. Langer wachten of harder sparen is het alternatief.

Toenemende druk, sterke potentiële groei

De druk op de woningmarkt zal de komende jaren nog verder oplopen. Voor Zaanstreek/Waterland als geheel komt de huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland in 2025 op 157.000 huishoudens, dat is 8% meer dan in 2016. Dezelfde prognose laat voor Beemster een nog forsere groei zien. In het jaar 2025 worden in Beemster 4.520 huishoudens verwacht. Dat zijn er 870 meer dan in 2016, ofwel een groei met 18%. Hiermee neemt Beemster dus in de prognose een meer dan evenredig deel van de totale behoefte van Zaanstreek/Waterland voor zijn rekening.

Kennelijk gaat de Provincie er met deze prognose vanuit dat al deze huishoudens ook in Beemster kunnen worden gehuisvest. Dit is een niet ondenkbaar scenario, want Beemster beschikt nog over aanzienlijke (potentiële) plancapaciteit, vooral in Zuidoostbeemster. Om de prognose te laten uitkomen zal die dan wel moeten worden benut. Er zijn ook andere scenario's denkbaar, waarin de groei van Beemster lager uitkomt. Als er niet gebouwd wordt, kan ook de prognose niet uitkomen.

Behoefte aan niet-stedelijk wonen

Kwalitatief krijgt Beemster de komende twintig jaar te maken met een verdere vergijzing. Veel gezinnen van thans middelbare leeftijd komen in de lege-nest fase terecht. Tegelijkertijd blijft er sprake van aanwas van jonge gezinnen. Ook hun aantal zal in het groeiscenario van de Provincie nog toenemen. In tegenstelling tot de (toekomstige) senioren, die allemaal al een woning hebben, zijn het deze nieuw gevormde (aanstaande) gezinnen die actief op zoek zullen gaan naar een woning. In veel gevallen is dit een eengezinswoning.

Een en ander betekent dat er steeds meer eengezinswoningen bewoond zullen worden door oudere alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze woningen blijven bezet, terwijl er tegelijkertijd jonge gezinnen worden gevormd die ook een eengezinswoning wensen. Dit zal leiden tot een vraag naar extra eengezinswoningen, ondanks het feit dat gemiddeld genomen de huishoudens kleiner worden.

Waar het gaat om woningbehoefte is de regio het geëigende referentiekader. In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nadrukkelijk getoetst aan de behoefte op regionaal niveau ('eerste trede'). Op de schaal van Zaanstreek/Waterland neemt de behoefte aan eengezinswoningen nog toe. Op basis van de prognose van de Provincie en het Woononderzoek in de regio Amsterdam (Wira 2015) kan worden geschat dat de regionale uitbreidingsbehoefte voor minimaal de helft uit eengezinswoningen bestaat, waarvan weer het grootste deel in een niet-stedelijke setting. Juist op dit punt kan Beemster een wezenlijke bijdrage leveren, terwijl in de meer stedelijke gemeenten de trend is om te verdichten, veelal in de vorm van appartementen.

Het aandeel sociale huur zou op regionaal niveau iets mogen afnemen. Waar momenteel 35% van de voorraad in Zaanstreek/Waterland uit sociale huur bestaat, kan in de nieuwbouw tot 2025 met 27% worden volstaan. In Beemster is het aandeel sociale huur met 23% reeds kleiner dan regionaal. Dit kan reden zijn om juist in Beemster het aandeel niet nog verder te laten afnemen. Of dit wenselijk en mogelijk is, is een zaak van regionale afstemming.

1 Profiel van Beemster op de woningmarkt

Als we proberen het karakter van Beemster kort samen te vatten, dan dringt zich het beeld op van een welvarende plattelandsgemeente: veel ruime en vrijstaande woningen, deels met een historische uitstraling, veel koopwoningen, hoge prijzen en een sterke vertegenwoordiging van huishoudens in gevorderde levensfase met hogere inkomen. Dit alles wijkt sterk af van de regio, in het bijzonder van Purmerend, waarmee een sterke migratiebinding bestaat.

1.1 Beemster in de regio

Het profiel van Beemster op de woningmarkt komt goed tot uiting als Beemster wordt vergeleken met de omgeving. Met 3.650 huishoudens (in 2016) maakt Beemster een klein maar specifiek deel uit van de regio Zaanstreek/ Waterland (acht gemeenten, 145.000 huishoudens). Hoe specifiek zal duidelijk worden in de loop van deze rapportage. Daaraan voorafgaand is het zinvol om de relaties met die omgeving scherper in beeld te krijgen. Niet met alle delen van de regio is de binding even hecht. Hoe sterker de relatie, des te meer zal woningmarktbeleid in de ene gemeente invloed kunnen hebben in de andere.

Migratiestromen

Een goed beeld van de regionale samenhang op de woningmarkt kan worden verkregen uit migratiestromen. In tabel 1 zijn deze weergegeven voor de jaren 2012-2014 naar afnemend belang van Beemster. In het linker rijtje is te zien dat Beemster vooral aantrekkingskracht uitoefent op vertrekkers uit Purmerend, gevolgd door Zeevang (inmiddels onderdeel van Edam-Volendam). De kans dat een vertrekkers uit Purmerend zich in Beemster vestigt is bijvoorbeeld meer dan tien keer zo groot als de kans dat een vertrekkers uit Zaanstad in Beemster terecht komt (7,4% tegen 0,4%). Uit Zaanstad kwamen in drie jaar tijd 45 vestigers, wat voor een plaats van deze omvang niet veel is. Kennelijk hebben vertrekkers uit Zaanstad veelal andere bestemmingen.

Met bijna 500 vestigers was Purmerend goed voor 42% van alle vestigers in Beemster in de jaren 2012-2014. Omgekeerd (rechter rijtje) hadden vertrekkers uit Beemster relatief grote invloed in Purmerend. Van alle vestigers in Purmerend kwam 4,8% uit Beemster. Alleen in Graft-De Rijk (inmiddels onderdeel van gemeente Alkmaar) had Beemster een groter aandeel in de vestiging. Vanuit Purmerend gezien is de invloed op Beemster ook groter dan op welke andere gemeente in Nederland dan ook. Dit is te zien in tabel 2 (linker rijtje): bijna één op de drie (32,4%) van de vertrekkers uit Beemster ging naar Purmerend.

Migratie beperkt zich niet tot gemeenten uit Zaanstreek/ Waterland. Buiten deze regio waren Graft-De Rijk en Schermer in 2012-2014 gemeenten waarvan een relatief groot deel van de vertrekkers naar Beemster ging, hoewel het in het geval van Schermer slechts om een klein aantal ging.

tabel 1 Aandeel van Beemster in de binnenlandse migratie uit (links) respectievelijk naar (rechts) andere gemeenten, 2012-2014 (personen)

| verhuisd uit | waarvan naar Beemster | verhuisd naar | waarvan uit Beemster |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 Purmerend | 7,4% 497 | 1 Graft-De Rijk | 8,1% 51 |
| 2 Zeevang | 5,9% 42 | 2 Purmerend | 4,8% 339 |
| 3 Graft-De Rijk | 4,2% 28 | 3 Zeevang | 4,2% 27 |
| 4 Waterland | 2,4% 37 | 4 Schermer | 2,5% 16 |
| 5 Edam-Volendam | 1,7% 19 | 5 Koggenland | 2,0% 42 |
| 6 Schermer | 1,5% 11 | 6 Edam-Volendam | 1,0% 13 |
| 7 Landsmeer | 1,2% 13 | 7 Wormerland | 0,8% 13 |
| 8 Oostzaan | 0,9% 7 | 8 Opmeer | 0,6% 6 |
| 9 Koggenland | 0,6% 14 | 9 Waterland | 0,4% 7 |
| 10 Wormerland | 0,5% 8 | 10 Schagen | 0,3% 12 |
| 11 Hoorn | 0,4% 27 | 11 Hoorn | 0,3% 18 |
| 12 Zaanstad | 0,4% 45 | 12 Zaanstad | 0,2% 32 |
| 13 Bergen (NH.) | 0,3% 11 | 13 Heiloo | 0,2% 6 |
| 14 Medemblik | 0,2% 9 | 14 Medemblik | 0,2% 9 |
| 15 Amsterdam | 0,2% 155 | 15 Tynaarlo | 0,2% 9 |
| 16 Heerhugowaard | 0,2% 10 | 16 Castricum | 0,2% 6 |
| 17 Alkmaar | 0,2% 18 | 17 Heerhugowaard | 0,2% 12 |
| 18 Haarlem | 0,1% 15 | 18 Alkmaar | 0,2% 20 |
| 19 Haarlemmermeer | 0,1% 11 | 19 Diemen | 0,2% 11 |
| 20 Amstelveen | 0,1% 7 | 20 Amsterdam | 0,1% 128 |
| totaal top 20 | 984 | totaal top 20 | 777 |
| uit overig Nederland | 198 | naar overig Nederland | 270 |
| totaal Nederland | 1.182 | totaal Nederland | 1.047 |

(bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014)

tabel 2 Aandeel van Purmerend in de binnenlandse migratie uit (links) respectievelijk naar (rechts) andere gemeenten, 2012-2014 (personen)

| verhuisd uit | waarvan naar Purmerend | verhuisd naar | waarvan uit Purmerend |
|------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| 1 Beemster | 32,4% 339 | 1 Beemster | 42,0% 497 |
| 2 Zeevang | 17,2% 122 | 2 Zeevang | 22,9% 148 |
| 3 Edam-Volendam | 17,1% 196 | 3 Edam-Volendam | 15,8% 209 |
| 4 Waterland | 15,4% 235 | 4 Waterland | 11,3% 178 |
| 5 Landsmeer | 10,9% 118 | 5 Graft-De Rijk | 10,8% 68 |
| totaal Nederland | 7.004 | totaal Nederland | 6.723 |

(bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014)

Invloed van Amsterdam

De aantrekkingskracht van Beemster op vertrekkers uit Amsterdam is betrekkelijk gering. In de afgelopen jaren kwam 0,2% van de vertrekkers uit Amsterdam in Beemster terecht, goed voor een vijftiende plaats in het linker rijtje in tabel 1. Vanwege de omvang van de vertrekstroom uit Amsterdam gaat het bij 0,2% dan nog altijd om 155 personen, ofwel 13% van alle vestigers in Beemster. Dat is niet veel. Ter vergelijking (niet in deze tabel weergegeven): in Landsmeer kwam in dezelfde periode 60% van alle vestigers uit Amsterdam, in Waterland 47%.

1.2 Profiel van Beemster binnen Zaanstreek/ Waterland

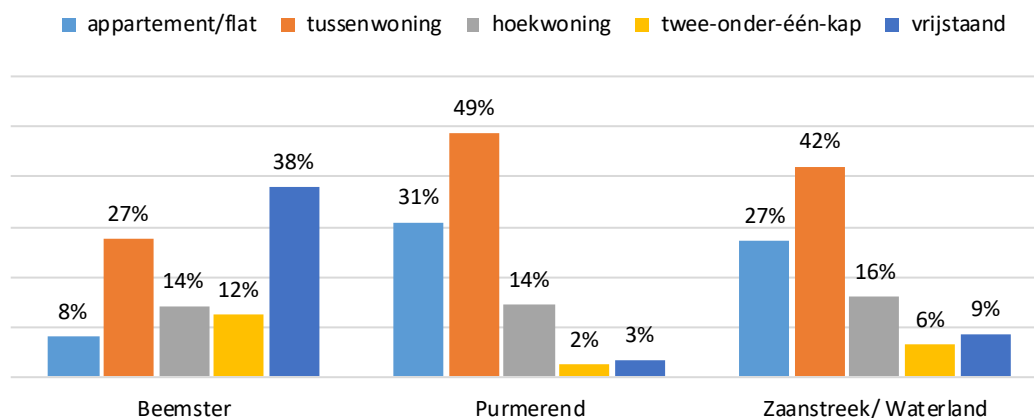
Beemster heeft een uitgesproken profiel waar het gaat om wonen en woningmarkt. Dit blijkt scherp als de woningvoorraad wordt afgezet tegen dat van de regio in het algemeen, en Purmerend in het bijzonder. De relatief sterke wederzijdse verhuisrelatie met Purmerend maakt het inhoudelijk zinvol om binnen Zaanstreek/ Waterland specifiek de positie van Beemster ten opzichte van Purmerend te belichten. Op de woningmarkt beïnvloeden beide elkaar relatief sterk. Niet alleen uit de omvang van de migratiestromen, maar ook uit de selectiviteit ervan blijkt dat beide gemeenten elkaars complement zijn. In hoofdstuk 2 komen we hier nog terug.

1.2.1 Woningvoorraad

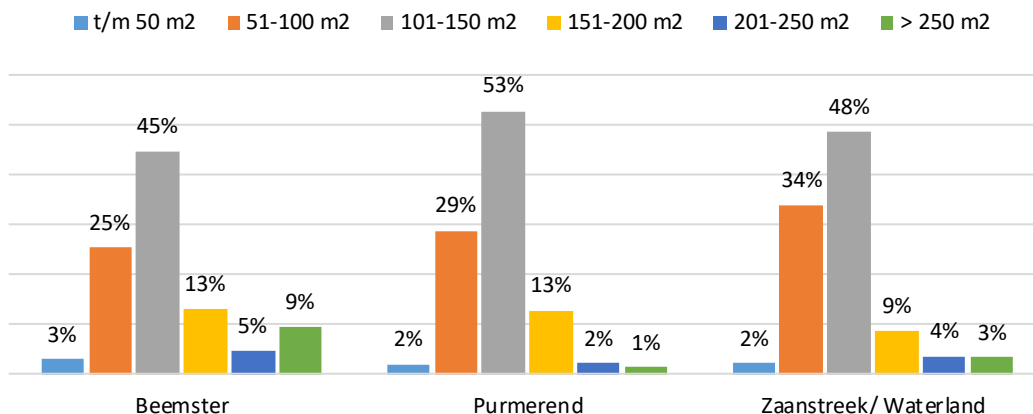
Op tal van kenmerken wijkt de woningvoorraad van Beemster af van die van de regio. Misschien wel het meest bijzondere is het hoge aandeel vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De helft van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen of uit woningen van het type twee-onder-één kap (zie figuur 1). In Zaanstreek/ Waterland als geheel is dat slechts 15% en in Purmerend 5%. Appartementen zijn er dan weer weinig in Beemster en ook rijtjeswoningen, in het bijzonder tussenwoningen, zijn in Beemster minder goed vertegenwoordigd dan in de regio.

De vele (half-)vrijstaande woningen zijn doorgaans relatief ruim. Dit brengt met zich mee dat Beemster in vergelijking met de regio veel ruime woningen heeft. Dit is te zien in figuur 2. De verschillen op dit punt zijn echter minder groot dat op het gebied van woningtype. Heel grote woningen, met meer dan 250 vierkante meter woonoppervlak, komen wel voor, maar vormen toch maar 9% van de voorraad.

figuur 1 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Woningtype (bron: BAG, bewerking RIGO)

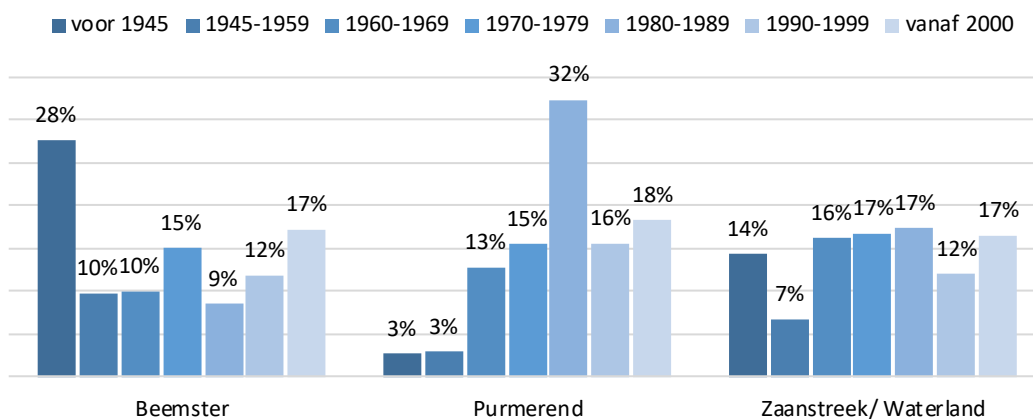


figuur 2 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Oppervlakte (bron: BAG, bewerking RIGO)



Beemster telt een substantieel aandeel oude woningen. Meer dan één op de vier (28%) woningen is vooroorlogs. Dat is een twee maal zo groot aandeel als in de regio. Toch is het aandeel woningen van na het jaar 2000 niet kleiner dan in de regio (figuur 3). Het zijn de tussenliggende jaren die in Beemster enigszins zijn ondervertegenwoordigd. Als het gaat om bouwperiode is het Purmerend dat sterk afwijkt, met slechts een heel klein deel vooroorlogse woningen een groot aandeel uit de jaren zeventig en tachtig; erfenis van de groeikernstatus.

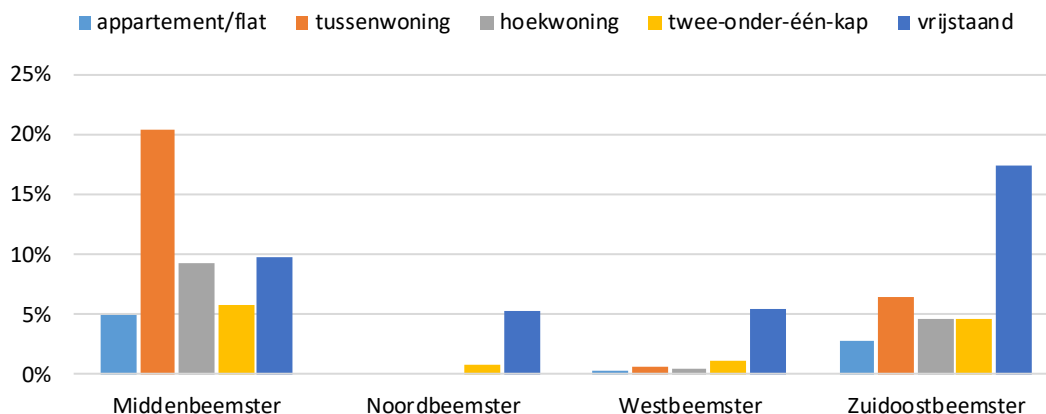
figuur 3 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Bouwperiode (bron: BAG, bewerking RIGO)



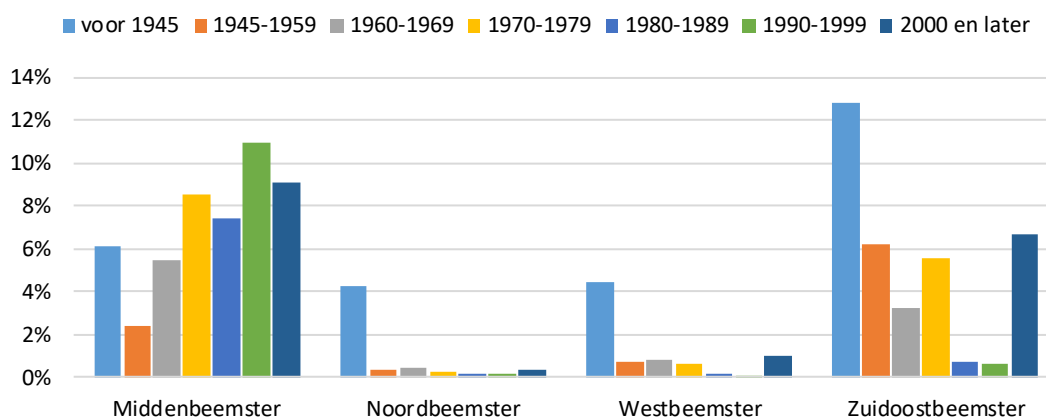
Vier kernen, twee kleine en twee grotere

De vier kernen binnen Beemster hebben ieder ook nog een eigen profiel (figuur 4 en figuur 5). De twee kleine kernen Noorderbeemster en Westerbeemster bestaan vrijwel uitsluitend uit vrijstaande woningen van vooroorlogse oorsprong. Ook Zuidoostbeemster telt veel vrijstaande en veel vooroorlogse woningen, maar daarnaast ook recente toevoegingen. De voorraad in Middenbeemster is het grootst en ook het meest gevarieerd in woningtypen en bouwperiodes.

figuur 4 Samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van Beemster; Woningtype (bron: BAG, bewerking RIGO)



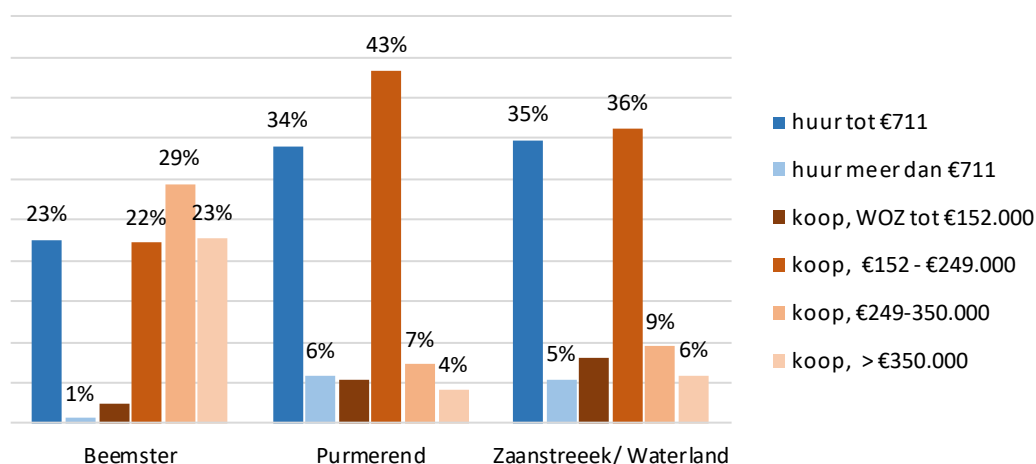
figuur 5 Samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van Beemster; Bouwperiode (bron: BAG, bewerking RIGO)



Eigendom en prijsklassen

Bijna een kwart (24%) van de woningvoorraad in Beemster bestaat volgens Wira 2015 uit huurwoningen (figuur 6). Dat is minder dan gemiddeld in de regio (40%). Vrijwel alle huurwoningen in Beemster vallen in het sociale segment, dat wil zeggen dat ze een huurprijs hebben onder de € 711. Volgens een nauwkeuriger opgave van het ministerie zijn er in Beemster in 2016 756 corporatiewoningen, waarvan 624 van Wooncompagnie en de rest van Woonzorg Nederland.

figuur 6 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster; Prijsklasse (bron: Wira 2015)



Koopwoningen zijn relatief duur in Beemster. Dat hangt samen met het woningtype (veel vrijstaand), de grootte van de woningen (veel grote woningen) alsook met de waarde per vierkante meter. Op dat laatste aspect komen we nog terug.

Het grote aandeel (half-) vrijstaande woningen, het kleine aandeel appartementen, de vele vooroorlogse woningen en de hoge prijzen van koopwoningen verlenen Beemster het karakter van een (welvarende) plattelandsgemeente. Het plattelandskarakter wordt nog versterkt het uitgestrekte polderlandschap. De bebouwing in de vier dorpen plus verspreid liggende boerderijen maken maar een klein deel uit van het totale grondoppervlak. Binnen Zaanstreek/Waterland heeft de gemeente Waterland een enigszins vergelijkbaar landelijk karakter. Daar zijn de woningen echter nog aanzienlijk duurder.

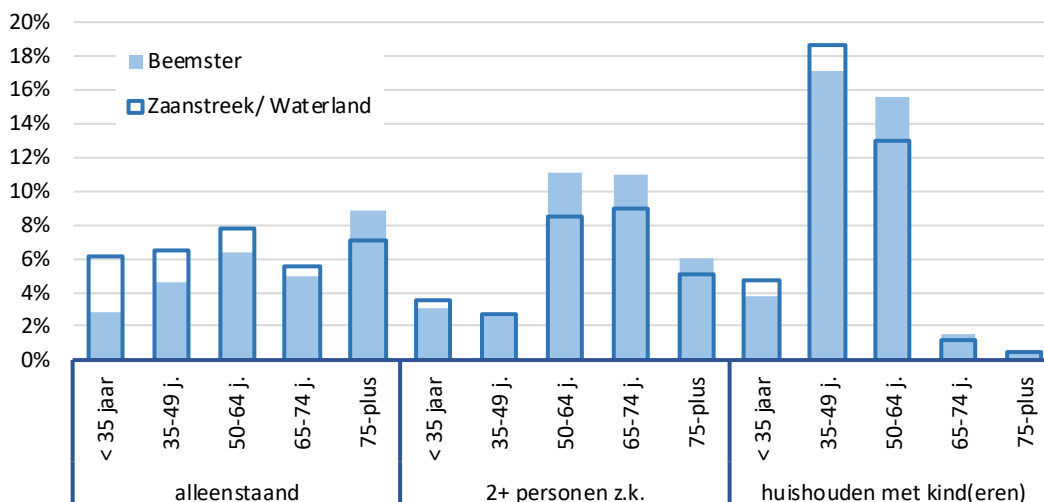
1.2.2 Huishoudens

Wat betreft huishoudensamenstelling onderscheidt Beemster zich ten opzichte van Zaanstreek/ Waterland door een groot aandeel oudere huishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd en een klein aandeel jongeren. Dit is weergegeven in figuur 7.¹ Er zijn vooral weinig jonge alleenstaanden. Veel huishoudens met kinderen zijn in de leeftijd 50-64 jaar. Het is een kwestie van tijd voordat deze huishoudens opschuiven naar de 'lege nest' fase. Vijftig-plus huishoudens zonder kinderen zijn er nu al veel en hun aantal zal nog toenemen. In paragraaf 3.2.2 komen we hier op terug.

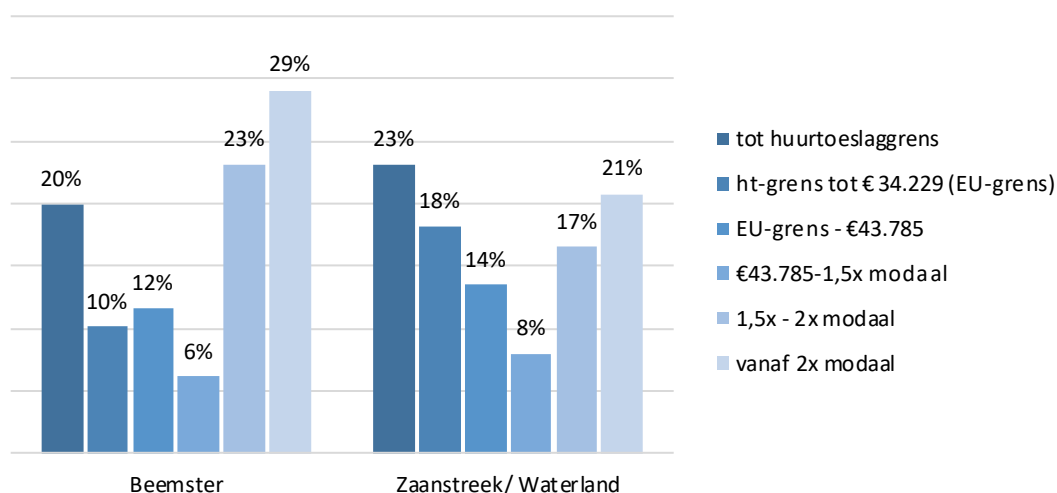
Beemster telt in vergelijking tot de regio veel huishoudens uit de hogere inkomensklassen. Dit hangt samen met het lage aandeel jonge alleenstaanden en het hoge aandeel gezinnen van middelbare leeftijd (figuur 8). De doelgroep voor de sociale huur (dat zijn de twee meest linker categorieën in de figuur) maakt 30% uit van alle huishoudens. In Zaanstreek/ Waterland als geheel is dat 41%.

¹ Afwijkend van de figuren over de woningvoorraad is Purmerend niet afzonderlijk weergegeven in de figuren over huishoudensamenstelling. Dit is gedaan omdat de huishoudens in Purmerend wat betreft levensfasen en inkomensklassen niet veel afwijken van het regionale beeld.

figuur 7 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Beemster in vergelijking met Zaanstreek/ Waterland op 1 januari 2016 (bron: CBS)



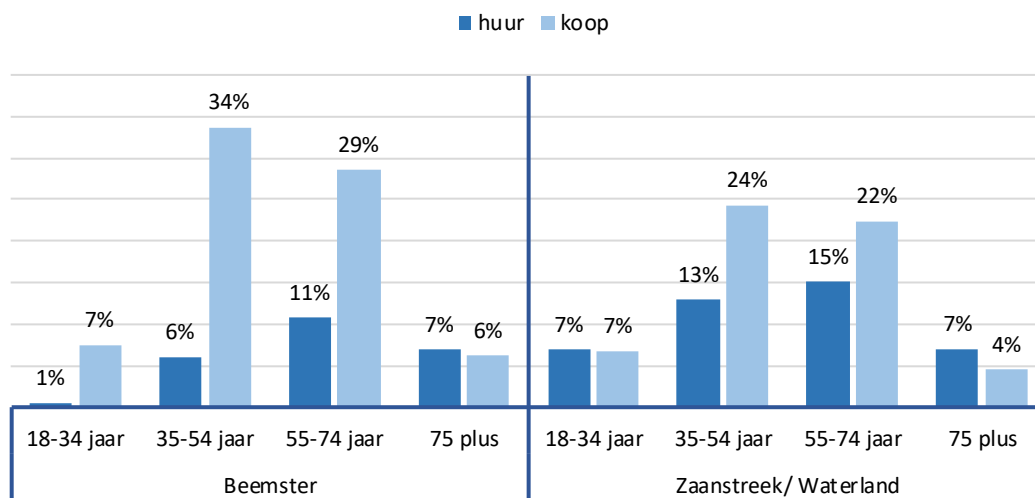
figuur 8 Huishoudens naar inkomensklasse in Beemster in vergelijking met Zaanstreek/ Waterland (bron: Wira 2015)



1.3 Woningbezetting

Van de woningvoorraad en de huishoudens afzonderlijk is het beeld redelijk scherp. Het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (Wira2015) biedt tevens inzicht in de verdeling van die huishoudens over segmenten van de markt (en andersom). Deze uitkomsten zijn voor Beemster slechts globaal mogelijk, vanwege de geringe omvang van de steekproef. In figuur 9 is te zien dat 75-plussers in meerderheid huren, net als in de regio, maar dat huishoudens van middelbare leeftijd vooral in koopwoningen zijn te vinden. Jonge huishoudens (tot 35 jaar) zijn er niet veel in Beemster en ontbreken grotendeel in huurwoningen. Elders in de regio treffen we huishoudens tot 35 jaar ongeveer even veel aan in huurwoningen als in koopwoningen.

figuur 9 Huishouden naar leeftijd in woningen naar eigendom (bron: Wira 2015)



2 Functioneren van de woningmarkt

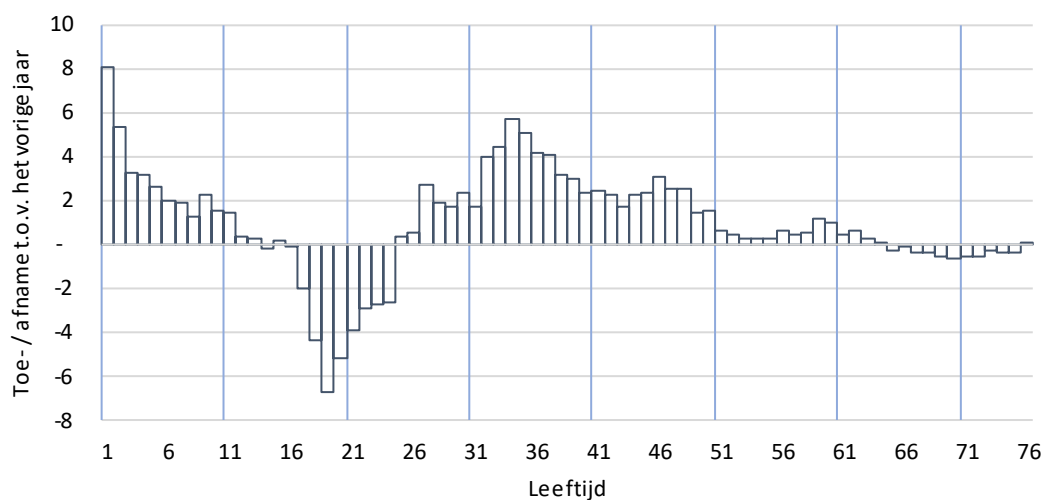
Voor wie een woning zoekt is de woningmarkt de afgelopen jaren krapper geworden. Het aantal verhuringen in de sociale huursector vertoont al sinds 2007 een dalende lijn in de regio. In de koopsector lopen de prijzen op en worden woningen steeds sneller verkocht. Een en ander treft vooral jonge starters, voor wie toetreden tot de woningmarkt moeilijker is geworden. Mede hierdoor blijven jongeren steeds langer 'thuis' wonen. Beemster en Purmerend vullen elkaar aan op de woningmarkt, maar ook de (uitwijk-)mogelijkheden naar Purmerend zijn verminderd.

Het profiel van Beemster in de regio uit het vorige hoofdstuk zegt al het een en ander over de woningmarkt, maar is nog statisch. Het is de neerslag van ontwikkelingen in het verleden. Veel huishoudens in Beemster, zeker degenen die al op gevorderde leeftijd zijn, zijn al lang niet meer actief op de woningmarkt. In dit hoofdstuk vullen we het beeld aan een analyse van bewegingen op de markt in de vorm van verhuizingen en daarbij betrokken woningen. Om te beginnen een beeld van de migratie.

2.1 Selectieve migratie

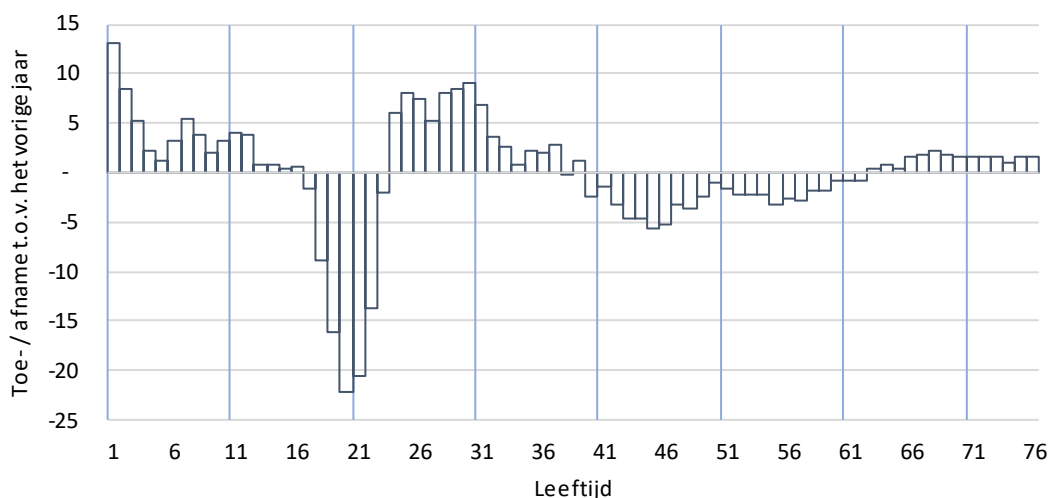
In paragraaf 1.1 kwam al ter sprake dat, afgaande op de omvang van de migratiestromen, de woningmarkt van Beemster sterk verweven is met die van Purmerend. Deze verwevenheid kan verder worden ingekleurd door te kijken naar de aard van deze migratie. In figuur 10 is de leeftijdsspecifieke ontwikkeling als gevolg van migratie weergegeven voor de gemeente Beemster, in figuur 11 die voor de gemeente Purmerend. Hoewel deze figuren niet uitsluitend gaan over verhuizingen tussen Beemster en Purmerend (en omgekeerd), is goed te zien hoe beide gemeenten elkaar (kunnen) aanvullen.

figuur 10 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar, gemiddeld voor de jaren 2011-2016, Beemster (CBS, bewerking RIGO), Beemster²



² Weergegeven is de cohortgewijze ontwikkeling van jaar op jaar, bijvoorbeeld het aantal 30-jarigen in het jaar 2016 minus het aantal 29-jarigen uit het jaar 2015. De uitkomsten zijn gecorrigeerd voor

figuur 11 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar, gemiddeld voor de jaren 2011-2016, Purmerend (CBS, bewerking RIGO)



Twintigers stromen in Purmerend per saldo binnen, maar in Beemster niet of nauwelijks. Dertigers en veertigers weten juist Beemster sterker te vinden dan Purmerend. Veertigers vertrekken zelfs per saldo uit Purmerend. Simpel gezegd dringt het volgende beeld zich op: wie in de regio een start op de woningmarkt wil maken trekt naar Purmerend, wie op wat latere leeftijd nog een stap wil en kan maken (en ook wat meer te besteden heeft) trekt naar Beemster. Hoewel dit niet rechtstreeks uit de cijfers is te halen, is het zelfs goed denkbaar dat er twintigers uit Beemster zijn die voor hun eerste huis naar Purmerend trekken en tien jaar later in gezelschap van jonge kinderen weer terugkeren naar Beemster. Voor beide gemeenten geldt dat het vooral huishoudens met nog jonge kinderen zijn die zich per saldo vestigen. En in de studentenleeftijd is in beide gemeenten sprake van een per saldo vertrek.

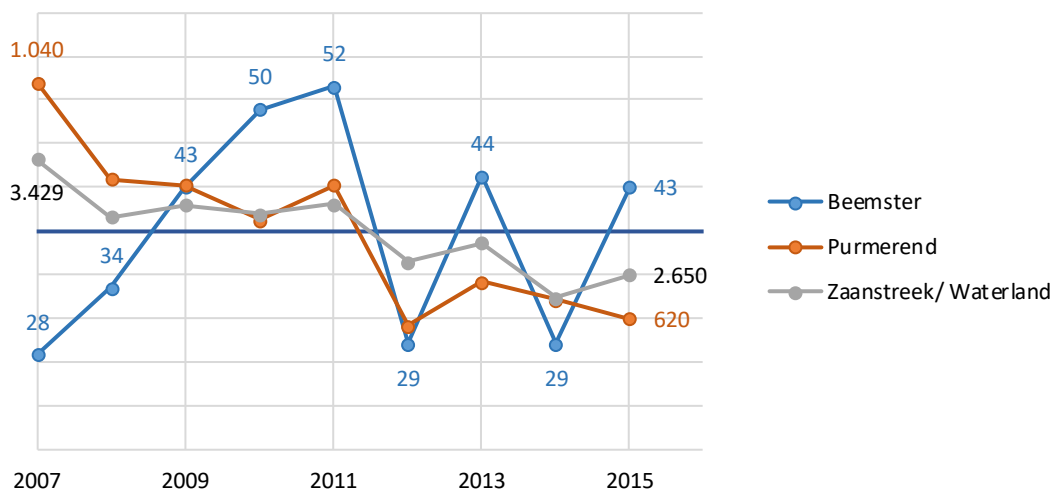
2.2 Aanbod van woningen

Huurwoningen

De bescheiden voorraad sociale huur in Beemster is, met schommelingen van jaar op jaar, goed voor gemiddeld 38 verhuringen per jaar sinds 2007. Ten opzichte van de voorraad gaat het in 2014 en 2015 om een mutatiegraad van gemiddeld 4,3%. In Zaanstreek/ Waterland als geheel was dit 5,5%. Er zit dus niet veel beweging in de voorraad sociale huur. Aan de andere kant is het aantal verhuringen in Beemster sinds 2007 redelijk op peil gebleven. In andere delen van de regio is sprake van een dalende lijn. In Purmerend bijvoorbeeld werden in 2015 620 woningen verhuurd in het sociale segment, in 2007 waren dit er nog 1.040 (figuur 12).

sterftetekansen, zodat de ontwikkeling uitsluitend is toe te schrijven aan migratie. Cijfers hebben betrekking op personen, niet op huishoudens.

figuur 12 Aantal reguliere verhuringen van corporatiewoningen in het sociale segment (bron: WoningNet, bewerking RIGO)



Koopwoningen

In de koopsector is de markt na enkele jaren crisis sterk aangetrokken, zodanig dat van enige oververhitting sprake lijkt. Dit uit zich in snellere verkooptijden, ofwel minder bedenktijd voor de kopers, en in stijgende prijzen. Op 1 november 2016 stonden in Beemster op Funda.nl 77 woningen te koop, ongeveer even veel als er in de zes maanden daarvoor werden verkocht. Aan het begin van 2016 waren het er nog 87. Ook elders in de regio is het te koop staande aanbod teruggelopen. De vraagprijs per vierkante meter vertoont daarbij een stijgende lijn (tabel 3).

tabel 3 Te koop staande woningen (aanbod) en gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van te koop staande en recent (zes maanden) verkochte woningen (exclusief nieuwbouw)

| | aanbod begin van de maand | | verkocht mei-okt 2016 | vraagprijs per m2 | |
|-----------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|-----------|
| | jan. 2016 | nov. 2016 | | jan. 2016 | nov. 2016 |
| Beemster | 87 | 77 | 76 | € 2.540 | € 2.630 |
| Purmerend | 544 | 417 | 382 | € 2.040 | € 2.230 |
| Zaanstreek/ Waterland | 2.199 | 1.756 | 1.585 | € 2.270 | € 2.450 |

bron: funda, bewerking RIGO. Cijfers exclusief nieuwbouw.

In Beemster is de koopmarkt krappere dan gemiddeld in de regio. De vraagprijs per vierkante meter ligt hoger dan gemiddeld en de verhouding verkocht / te koop staand is hoger (wat wil zeggen dat woningen sneller worden verkocht). De hoge vierkante-meterprijs in combinatie met overwegend grote woningen leidt tot dure woningen, iets dat ook tot uitdrukking komt in de WOZ-waarden. Dit kwam al aan de orde in paragraaf 1.2.1. Een woning van 125 vierkante meter, wat niet overdreven groot is, moet eind 2016 in Beemster € 329.000 kosten (vraagprijs), een woning van honderd vierkante meter € 263.000.

Overigens is Beemster per vierkante meter niet het duurste in de regio. Waterland (€ 3.310) en Landsmeer (€ 3.440) zijn nog een stuk duurder. Purmerend is dan weer voordeliger, maar ook daar stijgen de prijzen.

2.3 Starters op de woningmarkt

Het krappere worden van de regionale huurmarkt (dalende lijn in het aanbod) in combinatie met een verminderde toegankelijkheid van de koopsector (hogere prijzen, strengere hypotheekvoorwaarden) treffen vooral starters. Wie al een woning heeft, heeft er minder last van. Eigenaren die lang geleden hebben gekocht hebben de waarde van hun woning alleen maar zien toenemen, met een tijdelijke dip in de crisisjaren. Voor jongeren komt er nog eens bij dat velen een tijdelijk arbeidscontract hebben. Dat betekent in praktijk langer wachten (op een huurwoning) of langer sparen (voor een koopwoning).

De moeite die jonge starters hebben om aan een woning te komen komt tot uitdrukking in het aantal jongeren dat nog (of weer) 'thuis' woont, dat wil zeggen als gezinslid bij hun ouders. In 2016 woont van alle jongeren in de leeftijd tussen de 20 en de 24 jaar 85% nog 'thuis' (tabel 4). Dat wil zeggen: voor zover ze nog in Beemster wonen. In de leeftijd 25-29 jaar is dat nog 33%. Deze aandelen zijn aanzienlijk hoger dan in Nederland als geheel (52% respectievelijk 18%). Of dit door de betrokkenen zelf als probleem wordt ervaren is uit deze cijfers niet af te leiden. Het kan heel goed dat jongeren traditioneel thuis blijven wonen tot dat ze genoeg gespaard hebben om in Beemster een huis te kunnen kopen. De relatief grote huizen bieden daartoe ook de ruimte. Op het 'platteland', waartoe Beemster mag worden gerekend, is dit niet ongebruikelijk. Veel jongeren vertrekken, maar degenen die blijven wonen lang 'thuis'.

tabel 4 Inwoners van 20-29 jaar die (nog) geen eigen huishouden vormen

| jaar | 20-24 jaar | | | | | 25-29 jaar | | | |
|------|------------|---------|-----------|--------------------------|-----|------------|---------|-----------|--------------------------|
| | Beemster | | Purmerend | Zaanstreek/ Waterland | | Beemster | | Purmerend | Zaanstreek/ Waterland |
| | aantal | aandeel | | | | aantal | aandeel | | |
| 2005 | 608 | 75% | 61% | 65% | 214 | 36% | 16% | 20% | |
| 2010 | 638 | 77% | 68% | 66% | 194 | 31% | 20% | 21% | |
| 2015 | 710 | 82% | 74% | 72% | 228 | 30% | 26% | 24% | |
| 2016 | 802 | 85% | 74% | 73% | 244 | 33% | 28% | 26% | |

bron: CBS, bewerking RIGO

Feit is dat zowel het aandeel als het aantal thuiswonende jongeren een stijgende lijn vertoont. In 2016 gaat het in Beemster om 802 thuiswonende jongeren in de leeftijd 20-24 jaar en 244 in de leeftijd 25-29 jaar (tabel 4). De verminderde toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters is een regionaal verschijnsel. In Purmerend, waar jongeren tien jaar geleden nog relatief gemakkelijk konden kopen nam het aandeel 25-29 jarigen dat bij hun ouders woont toe van 16% in 2005 naar 28% in 2016. In 2016 gaat het in Purmerend om ruim 9.400 nog thuiswonende jongeren in de leeftijd 20-29 jaar, ruim 3.000 meer dan in 2005. Voor jongeren uit Beemster betekent dit dat ook de 'ontsnappingsroute' naar een starterswoning in Purmerend lastiger is geworden, als ze dat al zouden willen. Men zal nog wat langer moeten sparen.

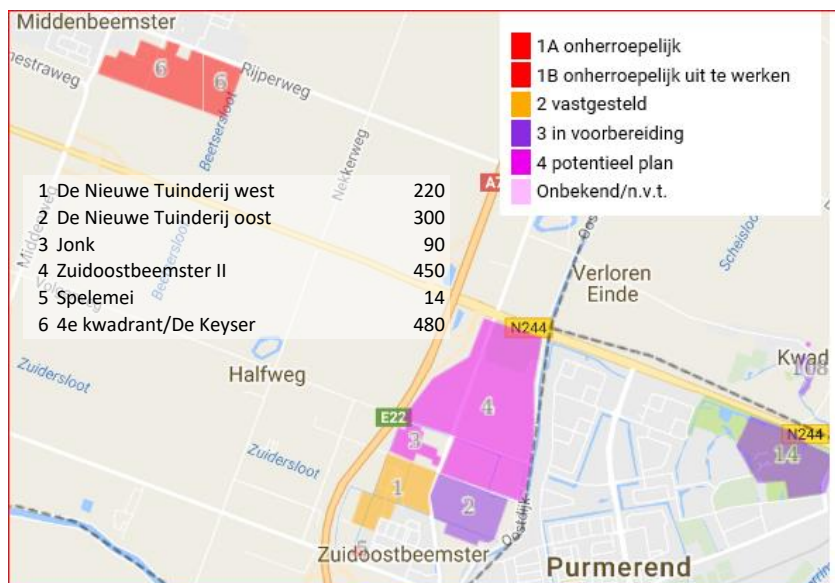
3 Verwachtingen

Regionaal zal de druk op de woningmarkt nog toenemen als gevolg van een te verwachten groei in het aantal huishoudens. De Provincie gaat er in de huishoudensprognose vanuit dat Beemster een aanzienlijk groter dan evenredig deel van de regionale behoefte zal opvangen. In beginsel heeft Beemster daar ook de plancapaciteit voor. Dit zou leiden tot instroom van met name jonge gezinnen, op zoek naar niet-stedelijk wonen, een aanbod dat schaars is in de regio. Hoe dan ook zal de huidige bevolking verder vergrijzen.

3.1 Bouwcapaciteit

Voor de toekomst is het om te beginnen van belang te constateren dat Beemster nog over aanzienlijke plancapaciteit voor woningbouw beschikt. Tot 2025 gaat het om maximaal circa 1.545 woningen, verdeeld over zes plannen. Deze capaciteit kan uiteraard ook over een langere periode worden uitgesmeerd. De capaciteit bevindt zich voor een belangrijk deel in de kern Zuidoostbeemster. Niet al deze plannen zijn al hard. Het plan Zuidoostbeemster II, met een capaciteit van circa 450 woningen, zal in 2017 concreet worden. Ook op het nabijgelegen grondgebied van Purmerend kan nog worden gebouwd. Indien al deze mogelijkheden worden benut, zullen de woningmarkten van Beemster en Purmerend nog meer met elkaar verweven raken.

figuur 13 Plancapaciteit in de gemeente Beemster tot 2025 (bron: monitor plancapaciteit Noord-Holland)



3.2 Huishoudensprognose

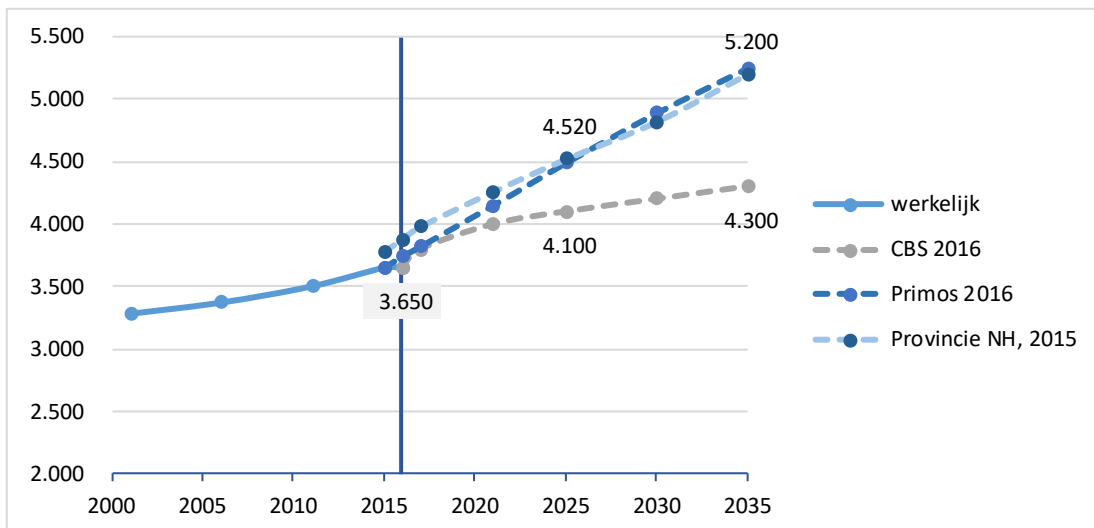
3.2.1 Kwantitatief

Een voor de woningmarkt belangrijke ontwikkeling is de aanhoudende groei van het aantal huishoudens. De Provincie Noord-Holland verwacht in Zaanstad/ Waterland in het jaar 2025 uit te komen op (afgerond) 157.000 huishoudens, 12.800 meer dan in 2015. Andere prognose

ses (Primos 2016 en CBS 2016) komen in het jaar 2025 voor de regio als geheel op vergelijkbare aantallen uit. Gemakshalve mag worden aangenomen dat er voor al die huishoudens ook even veel extra woningen nodig zijn, alleen al om de groei op te vangen. Om de krapte op de markt te doen afnemen moet er eigenlijk nog meer worden toegevoegd. Dat is ook het geval als in andere delen van de Metropoolregio Amsterdam de productie achterblijft bij de behoefte.

Op het schaalniveau van gemeenten binnen Zaanstreek/ Waterland lopen de diverse prognoses uiteen. De uitkomsten van de gangbare prognosemodellen voor Beemster zijn weer gegeven in figuur 14. Volgens de prognose van de Provincie en volgens de Primos-prognose neemt het aantal huishoudens in Beemster sterk toe, naar verhouding sterker dan in de regio als geheel. Deze prognoses verwachten dat Beemster een meer dan evenredig deel van de regionale groei opvangt. De prognose van de Provincie verwacht een groei met 18% in Beemster tegen 8% in Zaanstreek/ Waterland als geheel in de periode 2016-2025. Het CBS komt voor de regio als geheel op 9%, maar laat de regionale huishoudensontwikkeling meer in andere delen van de regio neerslaan. In het scenario van het CBS groeit het aantal huishoudens in Beemster nog wel, maar niet sterker dan in de afgelopen tien jaar. Hoe verder weg in de tijd, des te meer gaan de prognoses uiteenlopen.

figuur 14 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Beemster volgens verschillende prognoses



Het feit dat prognoses op lokaal niveau sterk verschillen is niet ongebruikelijk. Regionaal zijn de verschillen meestal niet zo groot, ook hier. Hoe lager het schaalniveau, hoe meer de uitkomst wordt beïnvloed door aannamen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kennelijk gaat de Provincie er vanuit dat al die extra huishoudens ook in Beemster kunnen en zullen worden gehuisvest. Om in 2025 op 4.520 huishoudens uit te komen, zullen er in Beemster 870 huishoudens extra moeten worden gehuisvest dan in 2016. Gezien de beschikbare plancapaciteit en de totale regionale behoefte is dit geen onrealistisch scenario. Dan moet die capaciteit uiteraard wel worden benut. Komen die woningen er niet, dan zal de prognose voor Beemster niet uitkomen en zal de groei elders in de regio terecht komen, mits daar voldoende wordt gebouwd. Wordt er in de hele regio niet voldoende gebouwd, dan zal ook de prognose voor de gehele regio niet uitkomen.

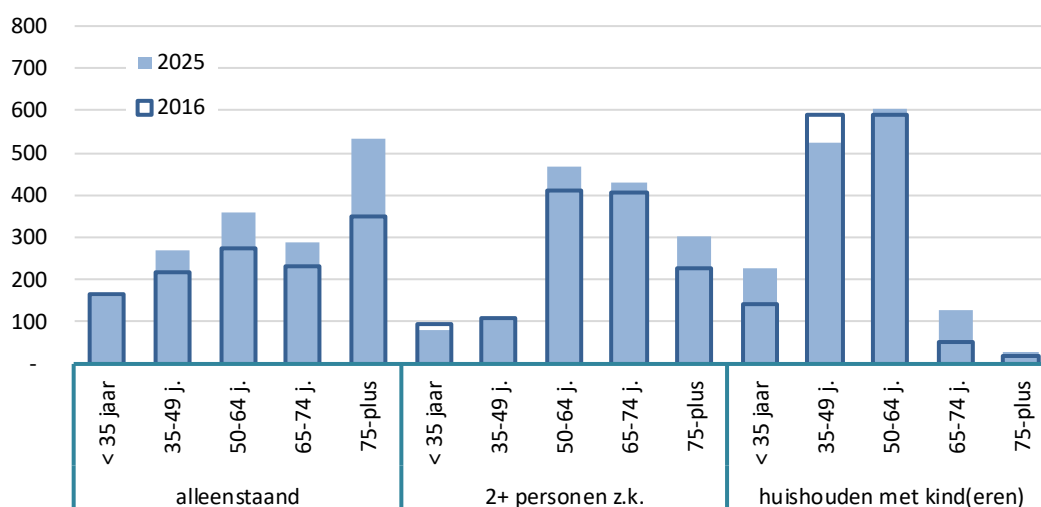
3.2.2 Kwalitatief

Niet alleen zal het aantal huishoudens in Beemster toenemen, de samenstelling van de bevolking verandert ook. In figuur 15 is de door de Provincie verwachte samenstelling in het jaar 2025 weergegeven, in figuur 16 die in het jaar 2035.

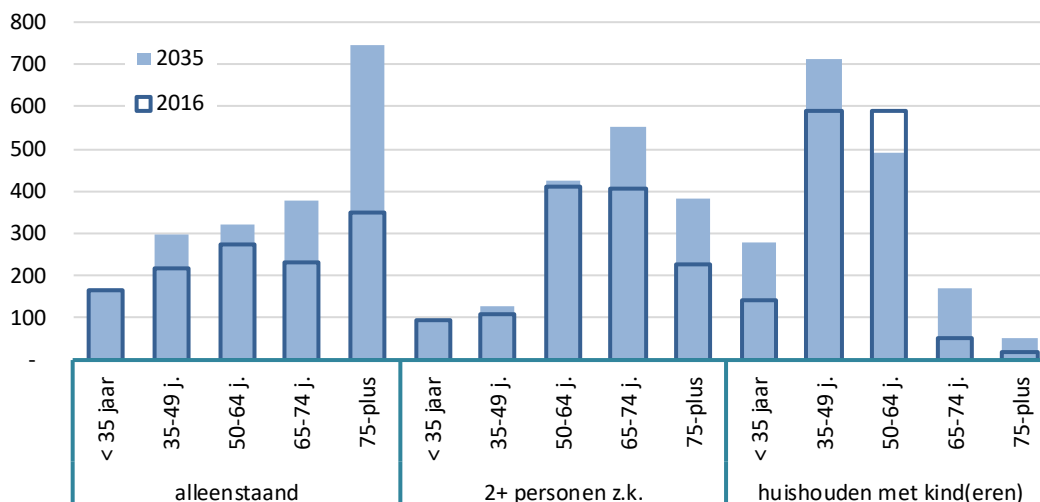
Wat onmiddellijk opvalt is de vergrijzing. Het aantal 75-plussers zal sterk toenemen. Logischerwijze zijn dit vrijwel uitsluitend huishoudens zonder kinderen, onder wie veel alleenstaanden. De vergrijzing is grotendeels een autonoom proces. Of er nu veel of weinig wordt gebouwd, de meeste toekomstige ouderen wonen nu ook al in de gemeente, zullen niet meer vertrekken en worden elk jaar ouder. Als er iets redelijk zeker is te voorspellen, dan is het de vergrijzing. Als de werkelijkheid gaat afwijken van de prognose, wat niet ondenkbaar is, dan zal dit vooral zichtbaar worden in het aantal jonge huishoudens.

Relevant voor de woningmarkt is dat volgens de prognose van de Provincie ook het aantal jonge huishoudens nog zal toenemen, en dan met name het aantal jonge gezinnen. Aanvankelijk (tot 2025) zijn het vooral gezinnen tot 35 jaar, daarna neemt ook het aantal gezinnen in de leeftijdsklasse 35-49 jaar weer toe. In tegenstelling tot senioren, die allemaal al een huis hebben, zijn deze jongeren de toetreders op de woningmarkt en dus de komende jaren allemaal op zoek naar een woning. Dat geldt ook voor jonge alleenstaanden en stellen. Hun aantal neemt per saldo niet toe, maar de jonge huishoudens van 2025 moeten grotendeels nog gevormd worden en zijn dus ook te beschouwen als toetreders.

figuur 15 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Beemster, 2016-2025 (bron: Provincie Noord-Holland)



figuur 16 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Beemster, 2016-2035 (bron: Provincie Noord-Holland)



3.3 Woningbehoefte

Zoals gezegd is in de prognoses al impliciet verondersteld dat alle extra huishoudens die worden verwacht ook gehuisvest kunnen worden. Zo beschouwd geeft de huishoudensprognose aan hoe veel woningen per saldo zouden moeten worden toegevoegd om de prognose te laten uitkomen. In geval van Beemster is dat een toename met 870 woningen tussen 2016 en 2025 (netto, dat wil zeggen toevoegingen minus onttrekkingen en behoudens veranderingen in leegstand en dubbele bewoning). Daarmee neemt Beemster een meer dan evenredig deel van de totale groei in Zaanstreek/ Waterland voor zijn rekening.

Kwalitatief is het lastiger te voorspellen waar de behoefte naar uit zal gaan. Er komen steeds meer kleine huishoudens in Beemster, zo veel is zeker, maar dat wil niet automatische zeggen dat er behoefte gaat ontstaan aan kleine woningen of aan appartementen. Die toekomstige kleine huishoudens zijn in meerderheid senioren die allemaal al een woning hebben. In de meeste gevallen is dit een ruime woning, waar ze ook in hun eentje nog lang in kunnen en willen wonen, desnoods met aanpassingen.

In het groeiscenario van de Provincie zal een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in Beemster worden betrokken door vestigers van buiten de gemeente. Zo veel nieuwe woningen kunnen in zo korte tijd namelijk nooit door woningzoekenden uit alleen Beemster worden gevuld. Bij de kwalitatieve invulling zal dan ook rekening moeten worden gehouden met de woonwensen van deze vestigers. Afgaande op migratiepatronen uit het recente verleden zijn het vooral huishoudens met jonge kinderen die op Beemster afkomen. In de prognose komt dit tot uitdrukking in de toename van aantal jonge gezinnen. Huishoudens met kinderen vormen dan ook de belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw. Jonge (aanstaande) gezinnen zijn vrijwel zonder uitzondering op zoek naar eengezinswoningen. En zo lang bestaande eengezinswoningen bezet worden gehouden door lege-nest gezinnen, betekent dit dat er vooral additionele behoefte gaat ontstaan aan meer eengezinswoningen. Dit lijkt in tegenspraak met de gezinsverdunding (meer kleine huishoudens), maar is te begrijpen als we bedenken dat de meeste toekomstige kleine huishoudens ook gewoon in een eengezinshuis blijven wonen.

Regionale uitbreidingsbehoefte

In opdracht van de voormalige Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft RIGO in 2016 een schatting gemaakt van de woningbehoefte in de gehele stadsregio in de periode 2015-2025, onder meer naar type woning en type woongebied. Voor deze verkenning zijn de bevindingen van Wira 2015 gecombineerd met de provinciale huishoudensprognose. De uitkomsten voor Zaanstreek/ Waterland zijn overgenomen in tabel 5. In totaal komen er in de beschouwde periode 12.760 huishoudens bij in deze regio. De trendmatige behoefte (linker kolom) geeft weer wat dit kwalitatief betekent indien huishoudens in 2025 op dezelfde manier wonen als soortgelijke huishoudens in 2015. De gecorrigeerde behoefte (tweede kolom van links) houdt ook rekening met woonwensen van doorstromers en starters anno 2015.

Minstens de helft van de regionale behoefte blijkt te bestaan uit eengezinswoningen, waarvan het grootste deel in 'suburbane' setting. Trendmatig is dit nog sterker het geval dan wanneer wordt gecorrigeerd voor woonwensen. 'Suburbaan' is hier een verzamelnaam voor alle niet-stedelijk vormen van bebouwing, in relatief lage dichtheid. Dit is het marktsegment waarin Beemster iets zou kunnen betekenen en dat juist in meer stedelijke gebieden, waar de neiging bestaat om te 'verdichten', lastig is te realiseren. De behoefteberekening geeft aan dat er regionaal voorlopig nog voldoende aanleiding is om eengezinswoningen in niet-stedelijke bebouwing toe te voegen. Als het ergens kan, dan in Beemster.

tabel 5 Schatting van de uitbreidingsbehoefte in Zaanstreek/Waterland (basisscenario) ³

| | woningbehoefte 2015-2025 | | | voorraad 2015 | |
|------------|-------------------------------|------------------------------------|------|---------------|------|
| | trendmatig (basisscenario) | gecorrigeerd voor woonwensen *) | | | |
| eengezins | | | | | |
| stedelijk | 1.140 | 2.520 | 20% | 15.840 | 11% |
| suburbaan | 6.810 | 4.180 | 33% | 89.700 | 62% |
| meergezins | | | | | |
| stedelijk | 3.630 | 4.430 | 35% | 25.260 | 18% |
| suburbaan | 1.170 | 1.620 | 13% | 12.800 | 9% |
| | 12.760 | 12.760 | 100% | 143.600 | 100% |

*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: WIRA 2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde cijfers

| | woningbehoefte 2015-2025 | | | voorraad 2015 | |
|------------|-------------------------------|------------------------------------|------|---------------|------|
| | trendmatig (basisscenario) | gecorrigeerd voor woonwensen *) | | | |
| koopwoning | | | | | |
| < €210.000 | 4.560 | 3.460 | 27% | 46.920 | 33% |
| > €210.000 | 4.060 | 4.860 | 38% | 38.590 | 27% |
| huurwoning | | | | | |
| < €711 | 4.060 | 3.480 | 27% | 50.040 | 35% |
| > €711 | 80 | 940 | 7% | 8.070 | 6% |
| | 12.760 | 12.760 | 100% | 143.600 | 100% |

*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: WIRA 2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde cijfers

³ Zie de regionale Wira-rapportage voor de definities in buurttype; alle niet-stedelijke typen zijn beschouwd als suburbaan.

Behoeftte aan sociale huur

In tabel 5 is te zien dat op regionaal niveau in de periode 2015-2025 nog een additionele behoefte wordt verwacht aan sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 711). Ten opzichte van het aandeel sociale huur in de voorraad is deze behoefte echter minder dan evenredig (27% van de additionele behoefte, tegen 35% aandeel in de voorraad). Anders gezegd: het *aandeel* sociale huur op regionaal niveau mag iets afnemen.

De behoefte aan sociale huur in Beemster is niet zo nauwkeurig te schatten. In Beemster is het aandeel sociale huur reeds kleiner dan in de regio, namelijk 23%. Om dit aandeel nog verder te laten afnemen, in dezelfde mate als regionaal, zou van de toevoegingen de komende tien jaar slechts 18% uit sociale huur hoeven te bestaan. Aan de andere kant is er wel iets voor te zeggen om het aandeel in Beemster constant te houden of zelfs te laten toenemen, zodat in andere delen van de regio ruimte ontstaat om het *aandeel* sociale huur verder te laten dalen (of eigenlijk: het *aantal* minder dan evenredig te laten toenemen). In dat geval zou minimaal 23% van de toevoegingen in de sociale huur moeten plaatsvinden.

Een aandeel sociale huur in de woningtoevoegingen (nieuwbouw minus onttrekkingen) van tussen de 18% en de 23% zou in lijn zijn met de regionale behoefte. Uiteraard kan hier in overleg met gemeenten en sociale verhuurders in de regio van worden afgeweken.