

Mogelijke richtingen voor de actualisering van de Beemster woonvisie

Het onderstaande verhaal beschrijft de mogelijke richtingen voor de actualisering van de Beemster woonvisie. Die 'mogelijke richtingen' zijn het resultaat van een serie gesprekken die we tot heden hebben gevoerd met de belangrijke stakeholders binnen de gemeente: de dorpsraden en bewoners van Noord- en Westbeemster, het bestuur van de dorpsraad van Zuidoostbeemster, de woningcorporaties Wooncompagnie en Woonzorg, De Beemster Compagnie, makelaars, de dorpsmanager en de projectleider sociale infrastructuur van Beemster. De basis voor de gesprekken was steeds de analyse van de Beemster woningmarkt van bureau RIGO van februari jl.

De 'mogelijke richtingen' vormen de basis voor een beeldvormende discussie met de commissie op 27 juni 2017. Vervolgens wordt dit document aangepast en voorgelegd aan de diverse stakeholders én aan de bewoners van Beemster. Op basis daarvan zal een concept-woonvisie worden opgesteld, die eind september/medio oktober aan de raad wordt voorgelegd.

Achtergrond voor de woonvisie: het DNA van Beemster

Beemster heeft unieke eigen identiteit. Dat is een heel sterk punt. Beemster biedt daardoor woonmilieu's die je nergens anders binnen de regio vindt en door de inwoners zeer hoog worden gewaardeerd. Belangrijke elementen zijn:

- Rust en ruimte in landelijke omgeving.
- Uniek historisch, direct herkenbaar polderlandschap
- Welvarende, tevreden bewoners, groot aandeel vaak grote koopwoningen
- Grote sociale cohesie
- Oase van rust in een drukke metropool, met alle voordelen van die metropool op korte afstand
- Eén gemeente, maar vier zeer verschillende dorpen met trouwe bewoners
- Bijzondere (verhuis-)relatie Zuidoostbeemster-Purmerend

Alle redenen om die identiteit te koesteren en uitdrukkelijk steeds als achtergrond te nemen bij het denken over een visie op wonen in Beemster.

Waarom een geactualiseerde woonvisie?

De laatste woonvisie van Beemster dateert uit 2008 en had als motto: *Vier vitale dorpen*.

Vitaal' wil zeggen: *'vol leven en energie, met een prima toekomstperspectief'*.

Vitale dorpen zijn dorpen met een mix van bewoners van allerlei leeftijden, in een woonomgeving met woningen die aansluiten bij wensen, portemonnee en huishoudengrootte

van de inwoners en die over voldoende voorzieningen beschikken om prettig te kunnen wonen; ook als je ouder wordt.

De vier dorpen zijn heel verschillend, maar hebben alle vier die unieke Beemster identiteit. Dat maakt ze bijzonder en geliefd. Behoud van het Beemster karakter is daarmee een voorwaarde voor prettig wonen; ook voor nieuwe inwoners van Beemster.

Deze visie is niet veranderd. De context echter wél; die is natuurlijk voortdurend in beweging. Wat er nu nodig is om als dorpen van Beemster vitaal te blijven is dus wellicht ook anders. De uitwerking van de visie zal daarom op bepaalde punten ook anders moeten zijn dan bijna tien jaar geleden.

Belangrijke invloeden

Welke zijn die belangrijke veranderingen?

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 druk moet in goede banen geleid, waarbij vraag naar en 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.

Regionale samenwerking wordt steeds belangrijker om druk te verlichten (nieuwbouw)

De woningmarkt functioneert regionaal, dus is er ook een ontwikkelingsstrategie voor nieuwbouw vanuit regionale afstemming en afspraken nodig. Uiteraard met inachtneming van de lokale woningbehoefte en doorstroombmogelijkheden. Daar is veel regionaal overleg en samenwerking op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening voor nodig. Beemster participeert in zowel het samenwerkingsverband Zaanstreek-Waterland als in de Metropoolregio Amsterdam.

Veranderende wet- en regelgeving

Rijksregelgeving heeft altijd veel invloed op wonen en op het functioneren van de woningmarkt. Zo moeten ouderen tegenwoordig langer thuis blijven wonen en groepen die voorheen beschermd of intramuraal woonden moeten nu zelfstandig wonen. Dat zorgt voor een geringere doorstroming en voor extra druk op het beperktere vrijkomend aanbod aan woningen, met name op dat van corporaties.

Ook voor corporaties is veel veranderd. Gemeenten hebben een grotere rol gekregen ten aanzien van hun corporaties, die nu een 'bod' moeten doen op de gemeentelijke woonvisie.

Demografische ontwikkelingen: de vergrijzing schrijdt voort. Doelgroep van corporaties verandert

Beemster wordt steeds ouder. De ouder wordende mens blijft het liefste in zijn eigen huis wonen, in zijn eigen omgeving. Dat moet dan wél mogelijk zijn. En als hij wel wil verhuizen, moet de woning naar wens en geschikt zijn.

De doelgroep van corporaties verandert; die zal steeds meer bestaan uit kleine huishoudens met een klein inkomen. Hun huurwoning hoeft niet groot te zijn, maar moet wél betaalbaar zijn.

Duurzaamheid 'in alles' wordt steeds belangrijker: dus ook in (ver)bouwen. We gaan een energietransitie maken: van gas naar andere energiebronnen

Beemster heeft hiervoor doelen geformuleerd, maar ook in het samenwerkingsverband van de Metropoolregio Amsterdam is de energietransitie een belangrijke afspraak.

Afname agrarisch arsenaal

Dit resulteert in zowel een extra woonvraag van de ex-agrariërs als in vrijvallende gronden, waar wellicht woningen op een zorgvuldige manier ingepast kunnen worden.

Glasvezel

Snel en betrouwbaar internet wordt steeds belangrijker. Niet alleen omdat het heel prettig is in de communicatie- en de entertainmentsfeer, maar ook bijvoorbeeld bij het faciliteren van wonen en zorg zal het een steeds grotere rol gaan spelen.

Wat betekent dat?

Wat betekenen dit alles voor de gemeente Beemster?

- Stijgende woningprijzen, waardoor de betaalbaarheid onder druk komt. Het is moeilijk voor jongeren, jonge gezinnen en huishoudens smalle beurzen om te starten in Beemster. Vergrijzing zonder mogelijkheden tot vergroening bedreigt de leefbaarheid in de kleine dorpen van Beemster. Jonge huishoudens zijn immers nodig voor het draagvlak onder voorzieningen en het dorpsleven.
- Er komen steeds meer ouderen. Die verhuizen niet graag, waardoor er minder woningen beschikbaar komen, zowel in de koop als in de sociale huur.
- Een klein deel van de ouderen wil juist wél verhuizen, maar alleen naar het juiste huis op de juiste plek.
- Maar: ook als je als oudere in je eigen huis wilt blijven wonen met passende zorg moet dat uiteraard kunnen.
- Beemster heeft nog een aantal grote locaties in te vullen en daarmee de mogelijkheid om te 'vergroenen', dat wil zeggen: jonge huishoudens aan te trekken. Dat is belangrijk voor een gezonde demografische opbouw en voor het draagvlak onder allerlei voorzieningen. Ook geeft het de gelegenheid voor Beemsterlingen om, indien gewenst, door te stromen; ook voor ouderen.
- Er is meer bouwcapaciteit dan voor de eigen aanwas en doorstroom nodig is. Niet alle gemeenten in Zaanstreek-Waterland zijn zo gelukkig om voldoende bouwlocaties te hebben om minimaal hun eigen huishoudengroei op te vangen. Beemster wel en Beemster neemt volgens afspraak een deel van de regionale opgave op zich. In elk geval groeit de gemeente (vooral Zuidoostbeemster) nog flink.
- De ligging van deze locaties én de Beemster identiteit zijn zeer belangrijk bij invulling ervan. Wat daar voor wie op welke wijze wordt gebouwd moet daar zeer nauw bij aansluiten en moet zeer zorgvuldig gebeuren. De bijdrage van Beemster aan de regionale bouwopgave moet naadloos passen bij de rol en de positie van Beemster op regionale woningmarkt als uniek woonmilieu. Daarvoor moet de gemeente zich krachtig maken, zowel lokaal als binnen de regio.

- Bij nieuwbouw en transformatie, maar ook ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, moet rekening worden gehouden met duurzaamheid/verduurzaming en de gewenste energietransitie. Maar het betekent ook: duurzaam in de zin van levensloopbestendig: aanpasbaar, met oog voor 'sociale' en seniorproof inrichting van de openbare ruimte.
- Corporaties willen 'verkleuring' en verduurzaming van hun voorraad. Dit betekent in de praktijk zowel verkoop van eengezins- als nieuwbouw van kleinere woningen.

Hoe blijft Beemster 'vol leven en energie, met een prima toekomstperspectief'?

Ons inziens behoeven de volgende thema's de komende jaren onze speciale inzet:

- De leefbaarheid van de (kleine) dorpen
- Betaalbaarheid/toegankelijkheid woningmarkt voor jonge en minder welgestelde huishoudens
- Prettig ouder worden op de eigen manier met, indien nodig, voldoende zorg beschikbaar
- Zorgvuldige invulling nieuwbouwlocaties (groot en klein) vanuit 'Beemster identiteit'
- Duurzaamheid en verduurzaming

Hoe willen we hiermee omgaan?

De leefbaarheid van de (kleine) dorpen

Hierover zijn bij de bewoners van West- en Noordbeemster grote zorgen. Zij zien het draagvlak onder belangrijke voorzieningen en de sociale structuren afkalven doordat er te weinig mogelijkheden zijn voor jonge mensen om in het dorp te kunnen (blijven) wonen. Men vreest voor het 'doodbloeden' van het dorp. De oplossing om ook de kleine dorpen vitaal te houden is: meer (betaalbare) woningen creëren. Dit door bijvoorbeeld:

- Het oprekken van ruimtelijke kaders/het flexibiliseren van ruimtelijk beleid om hierdoor meer (betaalbaar) wonen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld voor wonen met de kinderen, het aanpassen van de woning in verband met de leeftijd (plus zorg), het bouwen van een extra woning op het erf, het versterken van de linten, het bij splitsing meer dan twee woningen in een stolp toestaan. Dit maakt ook meer mantelzorg mogelijk. Alles uiteraard met aandacht voor de Beemster identiteit.
- Als gemeente actief grondaankopen doen, zodat gericht en passend kan worden bijgebouwd.
- Initiatieven van bewoners voor bijvoorbeeld bouw of verbouw tot of van woningen stimuleren.
- De inwoners goed voorlichten over wat er allemaal mogelijk is (en wat niet).

Betaalbare koop voor starters en andere huishoudens met kleine portemonnee

Het is belangrijk dat jongeren en jonge gezinnen ook kunnen starten in Beemster. Daar moeten we ook naar streven. Zonder jonge mensen en gezinnen verdwijnt zoals gezegd het draagvlak onder voorzieningen. Overal in Beemster is dit al van oudsher een knelpunt, dat ook niet 100% oplosbaar is. Toch willen we deze huishoudens tegemoet komen. We willen onderzoeken welke vorm van ondersteuning werkt en welke niet (voorbeelden: verlaging grondprijzen plus kettingbeding, starterslening, andere vormen van koopondersteuning) en

welke passen binnen de Beemster woningmarkt. Vervolgens kunnen we invoeren wat werkelijk bijdraagt.

Hoe gaan we om met sociale huursegment?

Het aandeel sociale huur van corporaties in de woningvoorraad van Beemster is heden in de voorraad 20%. Daarnaast is er nog een zeer kleine hoeveelheid sociale huur van particulieren (ongeveer 3%). De druk op de sociale voorraad is in Beemster echter niet zo groot als in de omliggende gemeenten.

Corporatie Wooncompagnie wil hun voorraad woningen in Beemster 'verkleuren' en verduurzamen. Beide zijn ook nodig en op verduurzaming kunnen ook omliggende koopwoningen meeliften.

'Verkleuring' vergt zowel nieuwbouw (vooral van kleinere woningen) én verkoop (van eengezinswoningen). Te verkopen eengezinswoningen voorzien echter ook weer in de behoefte aan betaalbare koopwoningen. We willen van de corporaties vragen om de opbrengsten van de verkochte woningen weer te herinvesteren in nieuwe woningen.

Voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster en Zuidoostbeemster streven we ernaar minimaal 10% van het totale programma als sociale huur te realiseren (via lagere grondprijzen voor corporaties). We willen hierbij niet alleen kijken naar 'reguliere' sociale huur, maar ook kijken naar de mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gemengd complex, waar jongeren, ouderen en mensen met beperking gezamenlijk kunnen wonen.

De wensen ten aanzien van de sociale voorraad worden later nader uitgewerkt in prestatieafspraken met de corporaties.

Wat willen we voor ouderen doen?

Ouderen moeten ouder kunnen worden op hun eigen manier. Dat moeten we zo goed mogelijk ondersteunen. Maar: zoveel ouderen, zoveel wensen. Hoe ze willen (blijven) wonen neemt vele vormen aan. Die moeten we kennen en daar moeten we op inspelen.

Een deel zal willen verhuizen. En het helpt de doorstroming als eventuele verhuiscriteria ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dan moeten het, zoals eerder gezegd, wél de juiste woningen op de juiste plek zijn.

- Ouderen goed (blijven) faciliteren thuis te blijven wonen (ook in geval van mantelzorg). Dit zullen de meeste ouderen willen.
Dit bijvoorbeeld ook door meer mogelijkheden voor mantelzorg te creëren, anders dan de tijdelijke unit op het erf. Bijvoorbeeld: een 'gewoon' huis mogen bijbouwen.
- In Middenbeemster expliciet inzetten op wonen voor ouderen (vooral medioren 55-75, die anticiperen op hun oude dag), allerlei concepten zijn hier denkbaar, bijvoorbeeld ook zogenaamde generatiewoningen.
- Ouderen in Beemster bevragen; wat willen zij? Hoe kunnen we ondersteunen?
- Voldoen de bestaande wooncomplexen voor ouderen nog aan hun wensen?
- Vrije kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap óók voor ouderen creëren.
- Kansen in Zuidoostbeemster voor wonen voor ouderen verbeteren door het toevoegen van voorzieningen.
- Voor wat betreft de toekomstige ouderen: letten op de aanpasbaarheid van nieuwe woningen en de inrichting van nieuwe wijken.
- Betere voorlichting aan ouderen over wonen en ouder worden; bijvoorbeeld via de gemeentelijke website.

Invulling van de grote locaties

Zoals eerder gezegd; de vormgeving, programmering en inrichting van de locaties moet naadloos passen bij/aansluiten op potentie van de locatie zelf en de Beemster identiteit. Dit kan daardoor vele verschijningsvormen aannemen; dorps, zeer landelijk, maar bijvoorbeeld ook een landgoedachtige vorm.

Specifiek aandachtspunt hierbij in Zuidoostbeemster is de voorziene sterke groei van het dorp. Dit vergt ook herbezinning op de benodigde voorzieningen (wegen, scholen, winkels, speel- en ontmoetingsplaatsen, etc.). Voorzieningen waar ook ouderen graag gebruik van maken, maken bovendien ook wonen voor ouderen in Zuidoostbeemster mogelijk. Tot heden is Middenbeemster hiervoor eigenlijk de enige aangewezen plek.

Duurzaamheid en verduurzaming

- In het kader van de woonvisie invulling geven aan de motie van PvdA en GL van januari jl.: Beemster gasloos in 2030; maar nieuwbouw nu al gasloos
- In woonvisie invulling geven aan het Uitvoeringsplan duurzaamheid 2015-2018:
 - Nieuwbouw: duurzame ontwikkeling van nieuwbouwprojecten De Nieuwe Tuinderij en De Keyzer met een GPR-ambitie van gemiddeld 8,0
 - Met de woningbouwcorporatie(s) prestatieafspraken maken over energiebeleid en de verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Beemster. Uitgangspunt hierbij: de corporatievoorraad heeft minimaal energielabel B in 2021, conform afspraken uit koepelconvenant Energiebesparing uit 2012).
- Ook: onderzoeken hoe binnen mogelijkheden van locatie en budget vormgegeven kan worden aan duurzame nieuwbouw in de zin van: aanpasbaar en levensloopbestendig.

Middenbeemster, 9 juni 2017