



VERGADERING GEMEENTERAAD 2017

VOORSTEL

Registratienummer	1351769
Bijlage(n)	2
Onderwerp	Woningmarktanalyse Beemster voor de woonvisie

Middenbeemster, 7 februari 2017

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Bestaande woonvisie Beemster is bijna negen jaar oud

De huidige Beemster woonvisie: Vier vitale dorpen, dateert uit maart 2008. De visie heeft een drietal hoofdthema's:

- Een mix van bewoners: alle Beemsterlingen moeten de mogelijkheid hebben om in de gemeente Beemster te (blijven) wonen.
- Een goede woonomgeving: in elk van de dorpen streven we naar een passend basisniveau aan voorzieningen.
- Behoud van het karakter van de Beemster: de bijzondere kwaliteiten van de typische landschapsstructuur en het ruime wonen.

In de woonvisie zijn deze thema's verder uitgewerkt in ambities en beleid, randvoorwaarden en instrumenten ten behoeve van het nieuwbouwprogramma en een uitvoeringsprogramma.

De woonvisie is aan herijking toe

Op 13 september 2016 hebben raad, wethouder, corporatie Wooncompagnie en de Beemster Compagnie een avond met elkaar gesproken over de Beemster woningmarkt. Doel was de balans op te maken van wat er goed ging en wat niet en te bezien of en welke acties nodig zijn. Een belangrijke conclusie van die avond was dat de huidige Beemster woonvisie: Vier vitale dorpen, uit maart 2008, na zoveel jaren opnieuw tegen het licht zou moeten worden gehouden. Zijn hoofdthema's, ambities, beleid, instrumenten en programma's uit die visie nog steeds actueel? Op welke punten behoeven die herziening en/of aanvulling?

Eerste stap in visietraject: een actueel beeld van de Beemster woningmarkt, is onlangs afgerond

Een eerste stap in het proces richting herijking van de woonvisie is om een helder en actueel beeld te krijgen van relevante trends, ontwikkelingen en uitdagingen voor Beemster op de lokale en de regionale woningmarkt; nu en in de komende tien jaar. Dit beeld kan het vertrekpunt vormen voor het verdere visietraject met raad en 'stakeholders' over de inhoud van de nieuwe woonvisie. Vorig najaar heeft bureau RIGO de opdracht gekregen voor Beemster zo'n analyse te maken en onlangs heeft het bureau die analyse afgerond.

In analyse Beemster Woningmarkt veel aandacht voor regionale context

RIGO is specifiek gevraagd om in de analyse ook steeds aandacht te besteden aan de positie van Beemster in de regio. Dit om binnen de regionale samenwerkingsverbanden (Zaanstreek-Waterland en Metropoolregio Amsterdam) de positie, rol en bijdrage van Beemster in de regionale woningmarkt steeds goed te kunnen bepalen en uit te dragen.

Belangrijkste resultaten analyse en mogelijke aandachtspunten voor visietraject

Hieronder treft u de belangrijkste resultaten van de analyse met een korte toelichting. Uit de resultaten van de analyse volgen tevens mogelijke aandachtspunten voor het visietraject; deze staan steeds direct onder de belangrijkste resultaten.

Oplossingsrichting

1. Beemster heeft een unieke identiteit

- Beemster neemt in de regio een unieke positie in. RIGO beschrijft Beemster in regionaal perspectief als 'welvarende plattelandsgemeente'; veel ruime en vrijstaande woningen, deels met een historische uitstraling in een heel bijzondere historische setting. De gemeente telt veel koopwoningen, de prijzen zijn er hoog en er zijn veel huishoudens in gevorderde levensfase met hogere inkomens. Dit gehele 'pakket' wijkt sterk af van de rest van de regio en geeft Beemster binnen de regio een bijzondere eigen identiteit.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

Die unieke identiteit is voor Beemster zelf een heel sterk punt. Maar: ook voor de positionering van Beemster binnen en de bijdrage van Beemster aan de regio is dat het geval. Beemster biedt namelijk een woonmilieu dat nergens anders binnen de regio aanwezig is. Behoud ervan is dus belangrijk. Opzet en vormgeving van woningbouwplannen zouden het unieke Beemster karakter van het woonmilieu steeds optimaal moeten onderschrijven. Dit zou verder uitgewerkt moeten worden in de woningbouwprogrammering. Die speelt in de visie een belangrijke rol.

2. Beemster heeft een sterke (complementaire) verhuisrelatie met Purmerend en vice versa

- De verhuisdynamiek in Beemster is niet erg hoog. Maar natuurlijk verhuizen er mensen van elders naar Beemster en vanuit Beemster naar elders. Niet met alle gemeenten binnen de regio heeft Beemster een even warme verhuisrelatie. Opvallend is de sterke verhuisrelatie tussen Beemster en Purmerend.
- RIGO constateert dat qua samenstelling de woningvoorraad van Beemster (veel ruime, dure koopwoningen) bijna complementair is aan die van Purmerend (relatief veel rijwoningen en appartementen en in het algemeen lagere prijzen). Dat uit zich ook in de samenstelling van de verhuisstromen. Purmerenders die naar Beemster verhuizen zijn veelal dertigers en veertigers, vaak met hun kinderen, terwijl Purmerend vooral aantrekkelijk is voor jongeren (twintigers) uit Beemster aan het begin van hun wooncarrière. Het is niet uitgesloten dat een deel van deze jongeren na verloop van tijd weer terugkeert naar Beemster.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

Een belangrijk uitgangspunt uit de huidige woonvisie is: alle Beemsterlingen moeten de mogelijkheid hebben om in Beemster te (blijven) wonen. Toch biedt de sterke

complementaire verbondenheid van de woningmarkten van Purmerend en Beemster wel mogelijkheden om anders tegen de woningbouwopgave aan te kijken zonder aan dit uitgangspunt afbreuk te doen. Er kan bijvoorbeeld ook ingezet worden op het faciliteren van de terugkeer van Beemsterlingen uit Purmerend.

3. De druk op de regionale en de Beemster woningmarkt is hoog. Dit maakt vooral de positie van starters (nog) lastiger

- Voor woningzoekenden met smallere beurzen zijn in Beemster moeilijkere tijden aangebroken. De koopwoningmarkt is inmiddels weer enorm opgeleefd. Het aantal te koop staande woningen neemt af en de prijzen stijgen, net als overigens overal elders in de regio. Het overwegend grote oppervlak van de meeste Beemsterwoningen maakt ze al gauw erg duur.
- In de sociale huursector is de benodigde inschrijfduur voor een woning al jaren vrij stabiel; tegen de zes jaar. Al jaren komen er gemiddeld enkele tientallen woningen vrij. Dat aantal is op het totaal van de sociale corporatievoorraad van Beemster overigens laag. Er is weinig beweging. Want, net als in de koopvoorraad verhuist de Beemsterling ook niet zo snel uit zijn sociale huurwoning.
- Starters (op de koopmarkt) in Beemster hadden het altijd al lastig. Bovenstaande ontwikkelingen maken het, samen met strengere hypotheekvoorwaarden, voor hen nog lastiger. Uit de cijfers blijkt dan ook dat Beemster jongeren langer thuis blijven wonen. Immers, voor hetzelfde huis is nu een grotere eigen spaarpot nodig. Aangezien ook Purmerendse jongeren langer thuis blijven, is bovendien de spoeling op de Purmerendse koopstartersmarkt voor beide groepen dunner, zo concludeert RIGO.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

De prijsontwikkelingen en de afname van het aanbod op de koopmarkt maakt Beemster minder toegankelijk voor huishoudens met een smallere beurs. Vooral voor starters op de koopwoningmarkt is dit een ongunstige ontwikkeling. In het visietraject zal extra aandacht moeten worden besteed aan de mogelijkheden voor starters op de Beemster woningmarkt.

4. De druk op de woningmarkt loopt verder op. In Beemster sterke (potentiële) toename van het aantal huishoudens

- Voor regio Zaanstreek Waterland wordt de komende decennia nog een behoorlijke groei voorzien in het aantal huishoudens en dus ook van de behoefte aan extra woningen. Voor geheel Zaanstreek-Waterland voorziet de provincie Noord-Holland een toename van 12.880 huishoudens tot 2025 en voor Beemster van 870 huishoudens. RIGO constateert dat Beemster nog enkele relatief grote bouwlocaties heeft. Op die locaties kunnen meer woningen gebouwd worden dan Beemster nodig heeft voor de toename van huishoudens uit Beemster. Met andere woorden: Beemster bouwt ook deels voor de regio.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

Het is belangrijk de bouwlocaties die Beemster nog heeft optimaal te benutten. Dit om de groei van de eigen Beemster huishoudens op te vangen. Maar ook om tegemoet te komen aan de woonwensen van Beemsterlingen die binnen Beemster willen verhuizen. Tenslotte ook om een deel van de regionale vraag op te vangen. Niet iedere gemeente in Zaanstreek-Waterland beschikt immers nog over genoeg ruimte om te bouwen, terwijl ook daar het aantal huishoudens nog wel blijft groeien. Deze mensen kunnen dan niet terecht in hun eigen gemeente.

Hier ligt een belangrijke relatie met het ruimtelijke domein. De plek van de bouwlocatie bepaalt tenslotte de mogelijkheden voor bepaalde woonmilieu's. Gezien de ligging van de grootste locaties, in Zuidoostbeemster en Middenbeemster en de woonwensen van de toekomstige huishoudens die op zoek zijn naar een woning – lijken eengezinswoningen het meest kansrijk (zie ook onder 6. hieronder). Maar: de locaties bieden zeker ook mogelijkheden voor goede appartementen voor bijvoorbeeld senioren.

5. Ontwikkeling behoefte aan sociale huur

- Volgens RIGO is het erg lastig om de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huur in de komende tien jaar op het lokale niveau van een kleine gemeente als Beemster goed te schatten. Op basis van de schatting voor de gehele regio Zaanstreek-Waterland kan echter wel een mogelijke bandbreedte worden aangegeven.
Voor heel Zaanstreek-Waterland verwacht RIGO dat het aandeel sociale huur in de totale benodigde uitbreiding van de woningvoorraad de komende tien jaar zo ongeveer 27% zou moeten zijn. Dat is lager dan het aandeel sociale huur heden in de bestaande voorraad van Zaanstreek-Waterland, nl. 33%.
Volgens RIGO zou dus ook in Beemster voor het totaal van de nog toe te voegen woningen de komende tien jaar een lager percentage sociale huur kunnen gelden, ongeveer 18%. Heden is het aandeel sociale huurwoningen in Beemster 23%. Maar, zo suggereert RIGO, Beemster zou ook een wat hoger aandeel sociale huur kunnen bouwen, zodat de rest van de regio ietsje meer lucht krijgt. Een percentage sociaal voor de nog te bouwen woningen, ergens tussen de 18% en de 23% zou volgens RIGO in lijn zijn met de regionale behoefte.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

De bandbreedte die RIGO aangeeft is – op basis van netto aandelen (dus inclusief verkoop, sloop, samenvoeging, etc. van sociale huurwoningen) een vertrekpunt voor de discussie.

6. De vergrijzing in Beemster schrijdt voort; maar: er komen ook meer jongere huishoudens

- Beemster is heden al behoorlijk vergrijsd. Over tien jaar (2025) is het aantal huishoudens van (alleenstaande) 75-plussers in Beemster nog fors toegenomen. Maar: ook het aantal jonge huishoudens zal toenemen zegt RIGO. En terwijl de oudere huishoudens allemaal al een woning hebben, geldt dat niet voor de jongere huishoudens. RIGO denkt dan ook dat in de nieuwbouwopgave vooral rekening moeten worden gehouden met de woonwensen van deze groep.
- RIGO heeft ook gekeken naar de samenstelling voor wat betreft leeftijd en gezinssamenstelling van de huishoudens die er in Zaanstreek-Waterland naar verwachting nog bij gaan komen. Er vanuit gaande dat zij dezelfde woonwensen hebben als soortgelijke huishoudens nu, zal de helft een voorkeur hebben voor een eengezinswoning. En daarvan wil het grootste deel die eengezinswoning het liefst in een 'suburbane' setting. Vooral in Zuidoostbeemster zou Beemster hieraan in principe een goede bijdrage kunnen leveren denkt RIGO.

Mogelijk aandachtspunt voor visietraject:

- Ouder worden in Beemster levert een veelkleurig palet aan wensen. De meeste ouderen zullen niet willen verhuizen. Toch zal een klein deel van de ouderen graag verhuizen naar een comfortabel appartement of laagbouwwooning bij voorzieningen, dus vooral in de kernen van Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Of bijvoorbeeld in woongroepsetting in een landgoedachtig complex in het

buitengebied en samen zorg inkopen. Een ander deel zal de woning (in het buitengebied) willen aanpassen of willen ‘kangoeroe-en’ met de kinderen of mantelzorg mogelijk willen maken, of nog iets anders willen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, eventueel met zorg. Naast de in Beemster grote groep ouderen met een koopwoning is er de kleinere groep ouderen in de sociale huur die wellicht ook graag nog gelijkvloers (met lift) bij voorzieningen wil gaan wonen.

Er is kortom niet één oplossing; senioren – zowel die van nu als die van straks – zijn zeer verschillend en hebben zeer verschillende voorkeuren om hun woonsituatie aan te passen aan hun leeftijd. Hoe deze huishoudens te faciliteren? En wat betekent het voor de nieuwbouwopgave?

- Aangezien ouderen al wonen en hun woningen dus grotendeels ‘bezet’ zullen blijven, zullen er de komende decennia toch vooral eengezinswoningen bij moeten komen; zowel voor de eigen huishoudengroei als voor de opvang van een deel van de behoefte vanuit de regio. Meer jonge(re) gezinnen binnen de gemeente heeft overigens ook veel voordelen. Het betekent meer draagvlak voor voorzieningen als scholen, winkels, sport- en andere voorzieningen.

Deze opsomming aan aandachtspunten is niet uitputtend; wellicht zijn er nog meer. Die zullen in de gesprekken met de raad en de stakeholders ongetwijfeld aan bod komen. Inhoud en planning van het visietraject worden momenteel vormgegeven. U wordt daarover nog nader geïnformeerd.

Meetbare doelstelling

De woningmarktanalyse is goede input voor een visietraject richting een nieuwe woonvisie.

Financiële consequenties

Geen.

Monitoring evaluatie

N.v.t.

Voorgesteld besluit

De raad wordt gevraagd:

- De woningmarktanalyse Beemster vast te stellen als input voor het traject richting herijking van de Beemster woonvisie.
- Kennis te nemen van de mogelijke aandachtspunten voor het visietraject.

Communicatie/Participatie

Op 14 februari 2017 wordt de gemeenteraad via een werkbijeenkomst geïnformeerd over de resultaten van de woningmarktanalyse. Dit door middel van een presentatie van bureau RIGO met uitgebreide mogelijkheid tot het stellen van vragen aan RIGO. Na afloop zal de wethouder ingaan op de ideeën voor de verdere inhoud en planning van het visietraject en de wijze waarop de raad haar input kan geven. Uiteraard wordt de raad daar in een later stadium nog nader over geïnformeerd.

Bijlagen

Woningmarktanalyse Beemster (RIGO).