

Aan : De raadscommissie
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 4 mei 2021
Registratienr. : 1546411
Bijlage : 2
Onderwerp : **Vervolgotitie Uitvoering Woonvisie Beemster 2018-2025**
"Energiek en vitaal Beemster", vervolg op de bespreking in de commissievergadering van 1 december 2020.

Aanleiding: motie vreemd aan de orde van de dag

Op 29 september 2020 heeft de fractie van de BPP een motie vreemd ingebracht betreffende de uitvoering van de woonvisie. De BPP constateerde dat de doelstellingen uit de woonvisie ten aanzien van de percentages sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen onvoldoende worden gerealiseerd. Zij verzocht het college met een voorstel te komen hoe en waar de door de gemeenteraad gestelde doelstellingen uit de woonvisie vanaf 2021 wel gehaald kunnen worden. Tevens verzocht zij het college de gevolgen van een dergelijk voorstel op hoofdlijnen aan de raad te presenteren.

Vervolgens: discussie in commissie a.d.h.v. notitie college

In de commissievergadering van 1 december 2020 is vervolgens – aan de hand van een notitie van het college (zie bijlage 2) – eerst gediscussieerd over de uitvoering van de woonvisie. In deze notitie schetsten drie belanghebbenden: De Beemster Compagnie, Wooncompagnie en het college hun visie op de door BPP gestelde vraag. Het college gaf de raad tot slot een tweetal discussiepunten aangaande de mogelijkheden om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren:

1. Het percentage sociale huur is in de woonvisie gesteld op de ondergrens van 20% voor de gehele gemeente, waarbij er een percentage van 25% voor de nieuwbouwlocaties opgenomen is. We zien dat het op basis van bestaande afspraken lastig is om hieraan uitvoering te geven. Hierbij zijn twee punten van belang:
 - a. Is het denkbaar de ondergrens van 20% te realiseren door ook op andere ontwikkelingen deze verplichting op te leggen?
 - b. Is het denkbaar dat er overwogen wordt om toch op meerdere locaties meerdere lagen toe te staan en zo meer sociale woningen te realiseren?
2. Sociale koopwoningen, in de motie benoemd als woningen met een VON-prijs van € 170.000, kunnen naar verwachting wel voor die prijs gebouwd worden. Er zal dan wel een flinke korting op de grondprijs toegepast moeten worden, zo niet een grondwaarde van € 0,-. Het verschil komt dan ten laste van de grondexploitatie.
 - a. Is het wenselijk om bij 10% van de te ontwikkelen woningen deze korting toe te passen en de grondexploitatie hiermee te belasten?
 - b. Indien de winst in de grondexploitatie niet toereikend is, bent u dan bereid om andere financiële middelen in te zetten?

- c. In de motie wordt gesproken over het toepassen van een anti-speculatiebeding op de sociale koopwoningen. Dit instrument is bedoeld om de korting die is toegepast op een later moment, bij verkoop van de woning, terug te krijgen. In de praktijk zien we dat de woningen een hogere waarde kennen op het moment van verkoop en alleen de eerste koper geholpen is met deze woning. Bent u van mening dat dit de juiste manier is of is het wenselijk dat het college de opdracht krijgt om een instrument te bedenken wat ingezet kan worden om de sociale woning sociaal te houden?

Resultaat discussie

De fracties reageerden verdeeld over het opleggen van een minimumpercentage sociale huur op andere dan de grote nieuwbouwlocaties om zo de ondergrens van 20% sociale huur in de gehele woningvoorraad te garanderen. Voor bouwen in meer lagen om zo meer sociale huurwoningen mogelijk te maken was alleen bij de BPP draagvlak. Ook over de vraag of de kosten voor de realisatie van sociale koopwoningen ten laste kunnen komen van de grondexploitatie was men verdeeld. De meeste fracties vonden deze vraag te voorbarig; dan wel graag eerst inzicht in die kosten en de gevolgen voor de grondexploitatie. De inzet van andere financiële middelen, in het geval de grondexploitatie niet toereikend is, was alleen voor de BPP zonder meer een alternatief.

De vraag of een instrument om sociale koop langdurig sociale koop te houden voor een bepaalde doelgroep wenselijk is, zodat niet alleen een eerste koper geholpen is met een sociale koopwoning, hebben niet alle fracties beantwoord. Diegenen die dat wel deden waren hierover positief.

Uit het verloop van de discussie bleek wel dat de raad behoefte heeft aan een beter inzicht in de ruimte die resteert voor de realisatie van de ambities uit de woonvisie om de gewenste keuzes maken. Daarbij gaat het niet alleen om de fysiek-ruimtelijke, maar ook om de beleidsmatige, contractuele en financiële mogelijkheden.

Vervolg discussie

In de bespreknotitie van november 2020 hebben wij toegezegd de uitkomsten van de nader te zullen uitwerken en aan de commissie te zullen presenteren. Dit ligt nu voor. In de commissievergadering van 1 december 2020 is afgesproken om deze vervolgnote opnieuw ter meningsvorming te agenderen in de commissie met eventueel voorafgaand hieraan een themabijeenkomst om dieper op dit onderwerp in te gaan, in aanwezigheid van externe partijen die hierbij betrokken zijn of een rol hierin kunnen spelen. Of deze themabijeenkomst gewenst is, is aan het raadspresidium om te bepalen. Wellicht kan deze vervolgnote daarbij helpen. Het poogt inzicht te bieden in de mogelijkheden op de beschikbare locaties om aldaar de ambities uit de woonvisie te realiseren.

De Nieuwe Tuinderij

Het plangebied De Nieuwe Tuinderij biedt geen mogelijkheden meer; de locatie is af en kan geen rol meer spelen in de verdere realisatie van de doelstellingen uit de woonvisie. Alle geplande woningen zijn inmiddels gerealiseerd, in aanbouw genomen of verkocht. In totaal gaat het in dit plangebied om 268 woningen, waarvan 24 sociale huurwoningen van Wooncompagnie (9%) in De Nieuwe Tuinderij Oost. *Voor een overzicht: zie de tabel in bijlage 1.*

De Keyser

Voor plangebied De Keyser zijn de deelplannen zes en zeven nog niet ingevuld. In totaal zijn in het gehele plangebied 590 woningen gepland, waarvan er 418 reeds zijn gerealiseerd, in aanbouw genomen of verkocht. 44 daarvan (10,5%) zijn sociale huurwoningen van Wooncompagnie. *Voor een overzicht: zie tabel 1 in de bijlage 1.*

Het totaal aantal van 590 woningen is tevens het absolute maximaal haalbare aantal gezien de eisen gesteld aan het stedenbouwkundige plan vanuit de eigen ruimtelijke kaders en die van provincie en Unesco. Er resteert derhalve een ruimte van 172 woningen.

Contractuele mogelijkheden

Alle gronden binnen De Keyser zijn destijds ondergebracht bij De Beemster Compagnie (eigendom 50% BPD en 50% gemeente), met als opdracht (opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst) het realiseren van koopwoningen door De Beemster Compagnie. Over de resterend te bouwen 172 woningen – in de middenstrook van De Keyser – bestaan dus in principe al wel afspraken. 91 van deze woningen behoren nog tot de afspraak met BPD om in totaal 400 woningen in De Keyser te mogen bouwen. Voor de overige 81 woningen liggen er ook nog enkele claims van kleine particulieren (*zie tabel in de bijlage 1*).

Van deze afspraken kan in overleg en onderhandeling met partijen worden afgeweken om ruimte te creëren voor betaalbare koopwoningen of voor de woningcorporatie voor de bouw van sociale huurwoningen; analoog aan de manier waarop de sociale huurwoningen van Wooncompagnie in De Nieuwe Tuinderij en in De Keyser zijn tot stand zijn gekomen; ten laste van de grondexploitatie.

Ruimtelijke mogelijkheden

De Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster voorziet echter in een verplaatsing van basisschool De Blauwe Morgenster met enkele aanpalende faciliteiten naar De Keyser. Dit is onlangs gewijzigd in een gedeeltelijke verplaatsing – eigenlijk een uitbreiding – van de school naar De Keyser. Dit complex moet worden ingepast in de nog resterende ruimte in plangebied De Keyser. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk consequenties voor de beschikbare ruimte voor woningen. Overigens moeten de vennoten in De Beemster Compagnie de vraag naar het realiseren van een school, wat hiervan de gevolgen zijn en hoe dit op te lossen, officieel nog bespreken.

De verwachting is dat het complex een ruimtebeslag zal hebben van rond de 5.000 m²; ruim 35 kavels. Op dit moment wordt gekeken in hoeverre deze woningen kunnen worden gecompenseerd in de beschikbare ruimte door aanpassing van het stedenbouwkundige plan. Er moet echter ook rekening gehouden worden met ruimte voor infrastructurele aanpassingen.

Financiële mogelijkheden

De grondexploitatie van het resterende plangebied van De Keyser voorziet niet in de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen en niet in de inpassing van de school. De grondprijs onder de school zal lager moeten zijn. Tegelijkertijd zullen wellicht wat minder woningen kunnen worden gerealiseerd, terwijl het tevens de wens is om een deel van de woningen als sociale huur- en/of betaalbare koopwoning te realiseren.

De grondexploitatie laat daartoe wel wat ruimte, maar het valt niet uit te sluiten dat er in dat geval toch een tekort zal ontstaan. Dat zal moeten worden aangevuld uit andere financiële middelen. De meeste raadsfracties hebben aangegeven deze weg onbegaanbaar te vinden. Op dit moment wordt gerekend aan de gevolgen van inpassing van de school met aanpalende faciliteiten in De Keyser. Het zou goed zijn om in deze verkenning direct ook de mogelijkheden voor de realisatie van sociale huur- en goedkope koopwoningen mee te nemen, zodat de raad daar inzicht en keuzemogelijkheden in krijgt.

Een grof theoretisch rekenvoorbeeld kan wellicht de orde van grootte van de financiële consequenties illustreren voor wat betreft te realiseren aantallen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Rekenvoorbeeld

We gaan ervan uit dat het lukt om én de school én alle 172 nog resterende woningen in te passen. Tevens gaan we uit van een gemengde buurt (dus deze 172 woningen niet uitsluitend als sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen realiseren) en tellen we de 91 resterende woningen uit de afspraken met de BPD mee.

Indien 25% van deze woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd zijn dat 43 woningen. Nog eens 10% als betaalbare koopwoning betekent 17 woningen; in totaal 60 woningen. Uitgaande van een grondprijs van € 50.000 per kavel en een grondprijs voor sociale huur van € 20.000 betekent dit een bedrag van € 1.290.000 ten laste van de grondexploitatie. Wat de VON-prijs van een goedkope koopwoning moet zijn en wat dit vervolgens aanvullend zal betekenen voor de grondprijs – en daarmee voor de grondexploitatie – is nog niet onderzocht, maar komt daar nog bij. Daarnaast zullen de ontwikkelende partijen bereid moeten zijn hieraan mee te werken.

Conclusie mogelijkheden in De Keyser t.a.v. realiseren extra sociale huur- en goedkope koopwoningen

De mogelijkheden om in De Keyser extra sociale huur- en betaalbare koopwoningen in te passen zijn in aantal beperkt en hebben financiële consequenties. Wat exact de nog beschikbare fysieke en financiële ruimte is – en daarmee de realistische mogelijkheden voor sociale huur en goedkope koop binnen de grondexploitatie, is nog niet duidelijk. Daarnaast is, gezien de afspraken die zijn gemaakt met BPD als partner in De Beemster Compagnie en de andere ontwikkelende partijen ook hun medewerking daarvoor nodig. Tot slot moet de gemeenteraad wellicht toch overwegen om, indien noodzakelijk voor het gewenste aantal te realiseren aantal sociale huur- en goedkope koopwoningen, aanvullende financiële middelen in te zetten.

Zuidoostbeemster

Mogelijkheden

Locaties met substantiële mogelijkheden in Zuidoostbeemster zijn: Zuidoostbeemster II, Jonk en Van der Valk.

Zuidoostbeemster II

De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster voorziet hier 690 woningen in een breed aanbod in een lagere dichtheid dan De Nieuwe Tuinderij. De gemeenteraad heeft zich in 2017 uitgesproken voor ontwikkeling onder de vlag van De Beemster Compagnie en heeft een voorkeursrecht op het plangebied gevestigd.

Voor wat betreft het te realiseren programma is deze locatie echter, rekening houdende met de ruimtelijke kaders van gemeente, provincie en UNESCO en de uitgangspunten in de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster, nog geheel vrij in te vullen. De gemeenteraad kan hier alle gewenste invloed uitoefenen ten aanzien van het te realiseren aandeel sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het is dan wel vereist dat de raad deze eisen vooraf nadrukkelijk meegeeft in de onderhandelingen met potentiële ontwikkelaars.

Gezien de planfase waarin deze locatie zich bevindt, zullen de hier te realiseren sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen uiteraard pas op de langere termijn beschikbaar komen.

Jonk

Ook dit is een locatie voor de langere termijn. De locatie is niet in eigendom van de gemeente, al zet de gemeente wel in op eigenaarschap. In de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster is deze locatie ook voorzien voor de tweede school van het dorp. Ook hier kan de raad vooraf een wenselijke verdeling naar eigendom en huur- en koopprijzen vastleggen.

Van der Valk

Gezien de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Van der Valk in Purmerend staat dit project op dit moment op een laag pitje. Wanneer aankoop door de gemeente aan de orde is, kan de raad ook voor deze locatie vooraf bepalen welke verdeling naar eigendom en huur- en koopprijzen zij daar wenst, voordat overeenkomsten met mogelijke ontwikkelaars worden gesloten.

Middenbeemster

Mogelijkheden

Locaties met substantiële mogelijkheden in Middenbeemster zijn: het gemeentehuis en de schoollocatie De Blauwe Morgenster.

Gemeentehuis

De gemeentehuislocatie is in zijn geheel in bezit van de gemeente Beemster. Hiervoor kan de kan de raad eveneens hele duidelijke uitgangspunten meegeven ten aanzien van het gewenste aandeel sociale en middeldure huur en betaalbare koop. Op deze locatie mag bovendien iets hoger worden gebouwd, maar de locatie kent wel de beperking van de boekwaarde die nog op het gemeentehuis rust en extra bezoekersparkeerplaatsen die er moeten worden gerealiseerd. Dat beperkt de financiële mogelijkheden die er zijn om sociale huur en betaalbare koop te realiseren. Wanneer echter de groenstrook (het trapveldje) achter de locatie meegenomen zou kunnen worden in het project, zou dit ruimte opleveren voor enkele duurdere kavels, waardoor er wat meer financiële ruimte komt in de grondexploitatie. Het is tevens mogelijk de ontwikkeling van deze locatie naar voren te halen.

Schoollocatie De Blauwe Morgenster

Deze locatie is zeer geschikt voor ouderenwoningen; bijvoorbeeld in de vorm van een 'knarrenhof; een gemeenschappelijke woonvorm voor ouderen, conform het initiatief van het ouderenplatform, waarin huur- en koopwoningen van diverse prijsniveaus gerealiseerd zouden kunnen worden. De Blauwe Morgenster blijft gedeeltelijk, maar wordt op deze locatie uitgebreid met een gezondheidscentrum.

De grond onder De Blauwe Morgenster is van de gemeente; waardoor ook hier de raad de mogelijkheid heeft om vooraf te bepalen welk aandeel sociale huur en betaalbare koopwoningen zij wenst. Ook voor deze locatie is echter weer een deel boekwaarde te compenseren. Wanneer het gehele omliggende gebied (vanaf de Rijperweg en parkeerterrein Deen tot achter de school en wellicht ook de woningen van Wooncompagnie aan de Tobias Coenestraat) als één locatie ontwikkeld zou kunnen worden, in combinatie wellicht met iets hoger bouwen, biedt dat zeker meer mogelijkheden. Dat is helaas geen project voor de korte of middellange termijn. Behalve de grond onder de school is het overige deel van de locatie particulier bezit en de verschillende eigenaren zitten er momenteel allemaal anders in.

Conclusie

Uit het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De Nieuwe Tuinderij biedt geen mogelijkheden meer voor de inpassing van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. In De Keyser is nog heel beperkt ruimte, maar daar hangt een prijskaartje aan dat wellicht niet binnen de grondexploitatie kan worden opgelost en vergt bovendien overleg met partijen waarmee reeds afspraken zijn gemaakt over het door hen te realiseren programma. De mogelijkheden zullen nader moeten worden onderzocht, in samenhang met het plan voor de nieuwbouw van de school met aanpalende faciliteiten. Op basis daarvan kan de raad nader besluiten.

De dorpskern van Middenbeemster biedt wellicht meer mogelijkheden; waarbij de gemeentehuislocatie redelijk snel kan worden ontwikkeld. Een onderzoek naar de (financiële) mogelijkheden van sociale en middeldure huur en betaalbare koop op deze locatie kan de raad helpen nadere uitgangspunten vast te leggen voor het aldaar te ontwikkelen programma. De schoollocatie is ingewikkelder vanwege het verdeelde eigendom, maar ook hier kan de raad alvast uitgangspunten meegeven.

Momenteel biedt de grote locatie Zuidoostbeemster II nog alle ruimte voor de raad om aan te geven welke aandelen sociale en betaalbare woningen zij daar wenst. Door nu al – wellicht samen met de fusiepartner – heldere uitgangspunten vast te leggen over de ontwikkeling van dit gebied wordt zeker gesteld dat hiermee in toekomstige afspraken met ontwikkelaars rekening wordt gehouden. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij de Purmerendse 30-30-40-beleid.

Bijlagen:

1. Aantallen De Nieuwe Tuinderij en De Keyser.
2. Bespreknotitie november 2020 met (2 bijlagen), ter meningsvorming behandeld in de commissievergadering van 1 december 2020.

Bijlage 1 bij memo 4 mei 2021 uitvoering Woonvisie Beemster : aantallen

De Keyser	Fase1
Deelplan 1 BPD	42
Deelplan 2 BPD	66
Deelplan 3 BPD	45
Vrije kavels DBC	4
De Keyser	Fase 2
Deelplan 4 AM	75
Deelplan 5 Groot	1
Deelplan 5 BPD	69
Deelplan 6	n.n.b.
Deelplan 7 PGB	18
Deelplan 8 BPD	58
Deelplan 9 Kohne	2
Deelplan 9 BPD	29
Vrije kavels DBC	9
Wooncompagnie	44
BPD	309
DBC	13
AM	75
Overig	3
PGB	18
Totaal	418
Aantal totaal	590
Verschil	172
Claim BPD (400 totaal)	91
Nog "vrij"	81

DNT West	
fase 1 BPD	42
fase 2+3 BPD	65
Kuin	10
Slot	6
Kersloot	3
fase 4 BPD	17
fase 5 BPD	28
fase 6+7 BPD	26
	197
Vrije kavels DBC:	
Fase 1	5
Fase 2	6
Fase 3	4
Fase 4	16
	31
BPD	178
DBC	31
Overig	19
Totaal	228
Aantal totaal	228

DNT Oost	
Fase 1 BPD	81
Kavels DBC	15
Fase 2 BPD	76
Fase 3 Zondag	63
Kavels DBC	9
Wooncompagnie	24
BPD	157
Zondag	63
Wooncompagnie	24
Kavels DBC	24
Totaal	268
Aantal totaal	268

Aan : De raadscommissie
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 11 november 2020
Onderwerp : **Bespreeknotitie (uitvoering) Woonvisie Beemster 2018-2025**
“Energiek en vitaal Beemster”
Bijlagen : 1

Op 29 september 2020 heeft de fractie van de BPP een motie vreemd aan de orde van de dag ingebracht. Het betreft een motie over de uitvoering van de woonvisie: 30% sociale koop en huur.

In de motie worden de volgende overwegingen benoemd:

Motie BPP

“Overwegende dat:

- 1. De gemeente vanuit de Woningwet gehouden is zorg te dragen van goede en betaalbare woningen voor haar inwoners.*
- 2. Grondbeleid een middel is om hier vorm aan te geven en voorwaarden te stellen.*
- 3. Feitelijk daarmee de gemeenschap bijdraagt aan het realiseren van de woondoelstellingen en dit in haar Woonvisie heeft uitgedrukt met randvoorwaarden.*
- 4. Blijkt dat de uitvoering van de Woonvisie in de huidige grondexploitaties niet resulteert in het behalen van de doelstellingen en nu veel te dure woningen creëert van € 270.000 VON voor een 2 kamerwoning (BEBO) tot € 335.000,- VON voor een eengezinswoning met 4 kamers en tuin.*
- 5. Daarmee sociale huur, sociale koop voor starters als mede doorstroom voor ouderen nagenoeg niet mogelijk is.*
- 6. Voldoende sociale huur en koopwoningen vanaf € 170.000,- VON alleen kunnen bijdragen aan de door de gemeenteraad gestelde doelstellingen in combinatie met een antispeculatie clausule.*
- 7. Daarvoor planaanpassingen via andere woningbouwconcepten en toerekening van grondkosten noodzakelijk zijn.*
- 8. De oplossingen niet gezocht moeten worden in het faciliteren van woningbouwplannen van particulieren in het buitengebied of het bebouwen van open ruimtes in de dorpen die een wezenlijke functie hebben voor de openheid en leefbaarheid in die wijken of dorpen.*
- 9. Gemeenten elders in Noord-Holland wel in staat blijken vanaf €170.000,- VON woningen voor de doelgroepen aan te bieden.*
- 10. Het conform de bedoeling van de gemeenteraad in meerderheid noodzakelijk is om de doelstellingen (30% sociale koop en huur) te realiseren in de grondexploitaties van Beemster.*

Daarbij verzoekt de fractie BPP het college om met een voorstel te komen waar de door de gemeenteraad gestelde doelstellingen uit de Woonvisie wel gehaald kunnen worden, zonder verder uitstel vanaf 1 januari 2021 worden gerealiseerd en de gevolgen op hoofdlijnen in de gemeenteraad van 10 november 2020 te presenteren.”

De portefeuillehouder, wethouder Butter, heeft namens het college verzocht om de motie aan te houden met de toezegging aan de commissie om in de vergadering van 1 december 2020 een notitie voor te leggen op basis waarvan de discussie met elkaar kan worden gevoerd over de woonvisie en de uitvoering daarvan.

Om een goed beeld te krijgen van hetgeen nodig is, zijn er reacties gevraagd van 2 belanghebbenden: De Beemster Compagnie, Wooncompagnie. Dit naast de reactie van het college op de motie. Hieronder volgen de reacties:

Reactie De Beemster Compagnie

In de grondexploitaties binnen VOF De Beemster Compagnie (DBC), bij het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst, was geen sociaal programma opgenomen. Alles stond in het teken van een koopprogramma, overeenkomend met de oorspronkelijke wens van het bestuur van Beemster. Het zal u duidelijk zijn dat dit programma niet aansluit op de veel later vastgestelde woonvisie.

Wel is getracht in de huidige plannen ook goedkopere woningen te realiseren. Echter het probleem is dat de huidige marktconforme prijs minimaal € 250.000 bedraagt. Deze prijs geldt momenteel als de minimale verkoopprijs in Beemster.

We zien elders in de regio dat bij wijze van spreken 40m² nieuwbouw ook voor € 250.000 kunt kopen. Elders in Noord Holland is het wellicht wel mogelijk om voor een lagere prijs te kopen, maar dat betekent dat dit ten koste gaat van de grondwaarde die onder de woningen ligt. Daarnaast is er op voorhand een maximale V.O.N. prijs vastgelegd.

In de grondexploitaties stijgt de grondwaarde naarmate een hogere marktconforme V.O.N. prijs gerelateerd wordt. Uiteraard kunnen de woningen in prijs worden verlaagd, maar dan komt het verschil ten laste van de grondexploitaties (de grondwaarde).

Een opmerking hierbij is dat er in De Nieuwe Tuinderij West en fase 1 van De Keyser circa 6 jaar geleden woningen verkocht voor € 179.000. Deze woningen zijn nu veel meer waard en hierdoor niet langer voor de doelgroep bestemd zijn. Overigens ontstaat er wel doorstroming binnen de planvorming.

DBC probeert, daar waar het kan, sociale huurwoningen te ontwikkelen.

In De Keyser, deelplan 8, worden weer 24 stuks sociale huurwoningen gebouwd (bijna 30% in dit deelplan). Hier zijn de grondkosten naar beneden bijgesteld, zodat de corporatie het product kan betalen. Hierbij is er in de leveringsakte (tot nu toe) opgenomen dat er een betaling van de corporatie aan de gemeente plaatsvindt als de corporatie de woning gaat verkopen voor een bedrag ter hoogte van de korting van de grondwaarde. Dit is op dat moment een plus voor de gemeente, maar feitelijk gaat dat ten laste van de grondexploitatie. Beide partners uit DBC vinden betaalbaarheid echter belangrijk, dus wanneer deze inzet financieel mogelijk is, kan hieraan worden voldaan. Het is financieel mogelijk omdat de koopwoningen duurder zijn, en dit DBC dus extra grondwaarde oplevert. Kort gezegd: door duurdere koop ontstaan er mogelijkheden voor sociaal.

De eerder aangehaalde motie heeft eigenlijk alleen nog betrekking op De Keyser, daar De Nieuwe Tuinderij nagenoeg gereed is (verplichtingen aan derden kunnen niet gewijzigd worden qua programma).

Daarnaast is deze motie ook te betrekken bij alle andere woningbouwmogelijkheden in Beemster.

Reactie Wooncompagnie

Zie hiervoor bijgevoegde brief ontvangen dd. 30 oktober 2020.

Reactie college

In de Woonvisie Beemster 2018-2025 "*Energiek en vitaal Beemster*" heeft u in november 2017 onder andere zijn doelstellingen ten aanzien van het aandeel sociale huur in de gemeente als geheel en van sociale huur en goedkope koop op de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en Zuidoostbeemster (ZOB II) neergelegd.

1. Ten aanzien van de gemeente als geheel heeft de raad gesteld dat het aandeel sociale huurwoningen ten allen tijde 20% van de totale woningvoorraad moet uitmaken. Een percentage sociale huur van 20% is voor een kleine landelijke gemeente als Beemster een – in vergelijking met andere landelijke gemeenten van dezelfde grootte – gangbaar aandeel.
2. Ten aanzien van de nieuwbouwlocaties in Midden- en Zuidoostbeemster heeft u destijds – bij motie – gesteld dat bij onderzoeken naar de mogelijkheden voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) als uitgangspunten gedurende zes jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop meegenomen wordt.

Praktisch houdt dit in dat – aangezien de corporatie ook, zij het beperkt, woningen verkoopt – er per saldo op de beschikbare locaties in Midden- en Zuidoostbeemster sowieso al meer sociale huurwoningen zullen moeten worden toegevoegd dan 20% om het aandeel in de totale voorraad op peil te houden.

Uit de woonvisie vloeit al met al een behoorlijke bouwopgave voort als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen en – in mindere mate – van goedkope koopwoningen.

Het is in de afgelopen jaren ondanks forse inspanningen van gemeente en corporatie lastig gebleken om uitvoering te geven aan de bovengenoemde doelstellingen uit de woonvisie, ook al wordt het grote belang ervan door beide partijen volledig onderschreven. Daarvoor zijn twee belangrijke oorzaken aan te wijzen, die deels ook met elkaar verband houden. Dit zijn de financiën en het feit dat de bouwhoogte in de gemeente (behoudens delen van Middenbeemster) beperkt is tot twee lagen met een kap. Dit maakt de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen kostbaar; er is namelijk relatief veel grondoppervlak voor nodig. U heeft eerder aangegeven de tekorten in de grondexploitatie die de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen oplevert niet te willen aanvullen uit andere middelen. Ook heeft u in het kader van de visievorming rondom de dorpsontwikkeling van Midden- en Zuidoostbeemster aangegeven het hoger bouwen dan twee lagen met een kap (behalve in delen van Middenbeemster) ongewenst te vinden.

Ondanks deze beperkingen zijn de gesprekken met de corporatie en DBC nog altijd in volle gang om te zien hoe binnen deze kaders toch nog zoveel mogelijk sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen kunnen worden toegevoegd.

Dit resulteert helaas niet in grote aantallen, maar er zijn inmiddels wel een mooi aantal zogenaamde benedenboven-woningen (bebo's) in de sociale huur opgeleverd in de Nieuwe Tuinderij Oost en afspraken over nog eens 24 woningen in De Keyser, die volgend jaar worden opgeleverd.

De (aangehouden) motie van de BPP vraagt om een voorstel om de doelstellingen uit de woonvisie onverwijld uit te voeren. Gesproken wordt in de motie over 30% sociale koop en huur; aangenomen mag worden dat daarmee de doelstellingen zoals omschreven aan het begin van dit document worden bedoeld.

Gezien de hierboven beschreven beperkingen om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren betekent dit dat één of beide van deze beperkingen (deels) zullen moeten worden opgeheven. Daarover beslist de raad.

Nog los van financiën en bouwhoogtes is het de vraag of de realisatie van de goedkope koopwoningen – ook met anti-speculatiebeding – niet slechts één enkel huishouden, nl. alleen de eerste bewoners, helpt. Zoals de woonvisie ook aangeeft is een goedkoop koopsegment gewenst voor de groep die niet in aanmerking komt voor sociale huur, maar ook niet de hoofdprijs voor een woning kan betalen. Om te waarborgen dat dergelijke koopwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor een bepaalde (inkomens)doelgroep staan meerdere mogelijkheden open. Daarvoor kan bijvoorbeeld een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom worden overwogen, of verkoopvoorwaarden waarbij de koper uit de doelgroep de eerste tien jaar gehouden is de woning aan een ander huishouden uit de doelgroep te verkopen een oplossing zijn.

Een andere mogelijkheid om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van huishoudens die (nog) niet kunnen kopen, maar ook in aanmerking kunnen komen voor sociale huur is de realisatie van middeldure huurwoningen. Ook voor senioren die niet willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is dit een oplossing.

Uiteraard is het college bereid om in kaart te brengen wat er (financieel) voor nodig is om de door u in de woonvisie genoemde doelstellingen te behalen en met u in gesprek te gaan over de invulling van een goedkoop koopsegment dat tegemoet komt aan de problematiek van Beemster huishoudens die 'tussen wal en schip' vallen.

Discussiepunten:

Vanuit de reacties is er een rode draad te herleiden. Het is belangrijk dat over deze punten door u de discussie gevoerd wordt. Het betreft de volgende discussiepunten:

1. Het percentage sociale huur is in de woonvisie gesteld op de ondergrens van 20% voor de gehele gemeente, waarbij er een percentage van 25% voor de nieuwbouwlocaties opgenomen is. We zien dat het op basis van bestaande afspraken lastig is om hieraan uitvoering te geven. Hierbij zijn 2 punten van belang:
 - a. Is het denkbaar de ondergrens van 20% te realiseren door ook op andere ontwikkelingen deze verplichting op te leggen?
 - b. Is het denkbaar dat er overwogen wordt om toch op meerdere locaties meerdere lagen toe te staan en zo meer sociale woningen te realiseren?

2. Sociale koopwoningen, in de (aangehouden) motie benoemd als woningen met een VON prijs van € 170.000, kunnen naar verwachting wel voor die prijs gebouwd worden. Er zal dan wel een flinke korting op de grondprijs toegepast moeten worden, zo niet een grondwaarde van € 0,-. Het verschil komt dan ten laste van de grondexploitatie.
 - a. Is het wenselijk om bij 10% van de te ontwikkelen woningen deze korting toe te passen en de grondexploitatie hiermee te belasten?
 - b. Indien de winst in de grondexploitatie niet toereikend is, bent u dan bereid om andere financiële middelen in te zetten?
 - c. In de motie wordt gesproken over het toepassen van een anti-speculatiebeding op de sociale koopwoningen. Dit instrument is bedoeld om de korting die is toegepast op een later moment, bij verkoop van de woning, terug te krijgen. In de praktijk zien we dat de woningen een hogere waarde kennen op het moment van verkoop en alleen de eerste koper geholpen is met deze woning. Bent u van mening dat dit de juiste manier is of is het wenselijk het college de opdracht krijgt om een instrument te bedenken wat ingezet kan worden om de sociale woning sociaal te houden?

Vervolg

Naar aanleiding van de gevoerde discussie zal het college de uitkomsten nader uitwerken en aan u presenteren.

Bijlage bij bespreeknotitie november 2020, (uitvoering) woonvisie Beemster

In deze bijlage zijn de aantallen woningen opgenomen die in de twee nieuwbouwlocaties bekend zijn (gerealiseerd, in aanbouw of verkocht).

Omschrijving	Aantal
De Keyser:	
Koopwoningen	363
Huurwoningen, sociaal	44
Huurappartementen (dure huur)	18
De Nieuwe Tuinderij West:	
Koopwoningen	220
De Nieuwe Tuinderij Oost:	
Koopwoningen	245
Huurwoningen, sociaal	24

In plangebied De Nieuwe Tuinderij is geen ruimte meer die ingevuld dient te worden. Voor De Keyser zijn er nog een aantal deelplannen die niet zijn ingevuld. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de verplaatsing van de school, andere verplichtingen die er zijn en sociale huur en/of koop.

30 november 2020

Postadres

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Beemster
t.a.v. de heer D. Butter
Rijn Middelburgstraat 1
1462 NV MIDDENBEEMSTER



Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk

-

Behandeld door

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

www.wooncompagnie.nl

Uw kenmerk

-

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vitaal Beemster"

Bijlage(n)

Geacht College,

U heeft ons gevraagd een bijdrage te leveren aan de tussentijdse evaluatie van de Woonvisie 2018-2025 "Energiek en vitaal Beemster". Wij hebben in 2017 onze waardering uitgesproken over de daarin verwoorde ambities. In 2019 hebben wij tijdens een werkbijeenkomst voor raads- en commissieleden onze zorgen geuit over de voortvarendheid waarmee de ambities op het gebied van de sociale huur worden opgepakt. Nu, bijna drie jaar na vaststellen van de woonvisie, moeten wij tot onze spijt inderdaad constateren dat het onvoldoende lukt om de doelstellingen ten aanzien de sociale woningvoorraad te realiseren.

In deze brief geven wij u een nadere toelichting op de toenemende noodzaak om te streven die ambities alsnog waar te maken en zullen wij u enkele suggesties aanreiken om de doelstellingen te kunnen realiseren.

20 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd, 24 in aanbouw genomen en 24 in voorbereiding

Na de 20 eengezinswoningen in De Keyser deelplan 8 die in 2018 zijn opgeleverd worden er nu 24 beneden-bovenwoningen in de nieuwe Tuinderij Oost 2^e fase gerealiseerd. Recent hebben wij ook afspraken gemaakt over de realisatie van eveneens 24 beneden bovenwoningen in De Keyser deelplan 8.

Gezien de enorme druk op de woningmarkt zijn wij blij met deze toevoegingen aan onze portefeuille. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. De benedenwoningen zijn geschikt voor senioren en wijzen wij met voorrang toe aan woningzoekenden uit Beemster. Zo hopen wij ruime eengezinswoningen vrij te krijgen zodat (startende) gezinnen een nieuw thuis kunnen vinden. Met deze 'verhuistrentjes' maken we meer huishoudens blij met een nieuwe plek dan het aantal woningen dat we nieuw bouwen. In De Keyser deelplan 8 betrof dat bijvoorbeeld niet 20 maar ten minste 40 huishoudens.

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk**Druk op de sociale huursector in de afgelopen jaren verder toegenomen**

Helaas lukt het ons niet met deze nieuwbouwaantallen het woningtekort in te lopen. De druk op de woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector is zelfs verder toegenomen.

De wachttijden in de gemeente Beemster en de regio Zaanstreek-Waterland horen tot de langste wachttijden van Nederland. Voor iedere vrijkomende woning in Beemster melden zich in 2020 maar liefst 410¹ woningzoekenden. Naast het kwantitatieve tekort is er ook sprake van een kwalitatief tekort: Voor de huidige (oudere) huurders in Beemster is er zeer beperkt geschikt aanbod waardoor er vervolgens ook weinig woningen per jaar vrij komen.

**Er is een tekort van 60 sociale huurwoningen ten opzichte van de ondergrens**

Over de omvang van de sociale woningvoorraad is de woonvisie duidelijk: "...het huidige aandeel sociale huurwoningen van corporaties op de totale woningvoorraad – nu 20% – is daarbij de ondergrens."

Door nieuwbouw is het totale aantal woningen in de gemeente Beemster sinds 2017 toegenomen met 246 tot 4.036². Het aantal sociale huurwoningen is echter alleen toegenomen met de 20 eengezinswoningen in De Keyser (deelplan 8). Hierdoor is het relatieve deel sociale huurwoningen afgenomen tot 18,9%³ in 2019 en circa 18,5% in 2020. Er is dan ook sprake van een tekort van circa 60 sociale huurwoningen om aan de ondergrens van 20% te kunnen voldoen.

**Voor middeninkomens is er (bijna) geen passend huuraanbod in Beemster**

Een van de doelstellingen is het "streven naar een gedifferentieerd woningaanbod; naast koopwoningen is een aanvulling van de woningvoorraad met (middel) dure huurwoningen...". Wooncompagnie wil graag haar aanbod aan middel-dure huurwoningen vergroten. Wij merken dat veel ouderen in een koopwoning graag willen doorstromen naar een huurwoning maar gezien hun financiële situatie niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook starters en jonge gezinnen die gezien hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar tegelijkertijd onvoldoende koopkracht hebben om in Beemster een woning te kopen, bieden wij graag meer mogelijkheden in de middel-dure huursector.

¹ Bron: Woonmatch Waterland, jaarrapportage 2020 t/m oktober

² Bron: waarstaatjegemeente.nl - BAG | ABF Research 2020

³ Bron: waarstaatjegemeente.nl - Systeem woningvoorraad (Sysvov) | ABF Research 2019

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk

Het huidige aanbod middel-dure huurwoningen in de gemeente Beemster is zeer beperkt en voldoet niet aan de wensen van deze woningzoekenden (veelal te klein, te duur en/of niet nabij voorzieningen). Het product dat wij voor ogen hebben zit qua huurprijs tussen de € 750 en € 900, heeft minimaal 3 kamers, is gelijkvloers en ligt nabij voorzieningen.

Creëren van een betaalbaar koopaanbod voor middeninkomens komt onvoldoende van de grond

De gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen in Beemster is maar liefst € 809.000⁴. Voor middeninkomens volstrekt onbereikbaar: De doelstelling om "...koopwoningen bereikbaar te maken voor jongeren en jonge gezinnen, zodat zij kunnen starten in Beemster." lijkt daarmee onvoldoende van de grond te komen. En dat baart ons grote zorgen. Er is geen sprake meer van een integrale woningmarkt: De sociale huur, de middel-dure huur en de koopsector zijn verworpen tot losstaande segmenten en functioneren ook als zodanig. Een steeds grotere (midden) groep, bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen, kan niet meer in Beemster terecht. Op langere termijn zal dat zeer ongewenste maatschappelijke effecten hebben op het woon- en leefklimaat van de verschillende kernen.

Er zijn te weinig kansen om de sociale woningvoorraad aan te passen aan de veranderende vraag

In onze portefeuille zitten veel (ruime) eengezinswoningen terwijl onze doelgroep meer behoefte heeft aan kleinere levensloopbestendige woningen. In de woonvisie was hierom ruimte gecreëerd om meer nieuwbouw toe te voegen en andere woningen te verkopen: "*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 koopaanbod voor de middeninkomens.*" Dat betaalbare koopaanbod is hard nodig en vormt een nieuw koopsegment aan de onderkant van het huidige, veel duurdere koopsegment in Beemster.

Door onvoldoende nieuwbouwkansen lukt het ons maar zeer beperkt om onze woningvoorraad te transformeren. Daardoor kunnen wij nu vrijwel geen bijdrage leveren aan het vergroten van een betaalbaar koopaanbod voor de middeninkomens. Immers als we nu onze verkoopaantallen verhogen dan neemt het relatieve deel sociale huur nog verder af. Wij zouden graag circa 10 woningen per jaar verkopen ofwel tot en met 2025 nog totaal 50 woningen. Hiervoor zouden wij graag extra (vervangende) nieuwbouw willen realiseren.

Oplossingsrichting: versneld andere locaties in ontwikkeling nemen en naleven afspraken 25%

Wij realiseren ons dat de bestaande grondexploitaties in Middenbeemster en in Zuidoostbeemster weinig financiële ruimte geven om aanvullend op de doelstelling van 25% sociale huur de voorgenoemde tekorten in de sociale huur in te lopen. Wel dringen wij erop aan om in ieder geval wel de doelstelling van 25% te realiseren. Tot dusver heeft u daar immers geen uitvoering aan gegeven. Daarnaast willen wij u adviseren om in de grondexploitaties ruimte te vinden om ook middeldure huur te kunnen realiseren. Wooncompagnie is bereid ook in dat segment een rol te spelen.

⁴ Bron: waarstaatjegemeente.nl – Huizenzoeker.nl | Sep 2020

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk


-

Om de bestaande tekorten in te lopen zien wij in zowel Middenbeemster als Zuidoostbeemster verschillende kansen die niet ten koste van bestaande gemeentelijke grondexploitaties gaan. Hiervoor gaan wij graag met u in gesprek. Wij denken daarbij ten minste aan de volgende vier locaties:

- **“Plomp-locatie”** gelegen tussen de Zuiderweg en het Zuiderpad. Het voorgenomen programma bestaat uit minimaal 32 sociale huurappartementen, 32 sociale huurappartementen met zorg (Odion), een dagbestedingsruimte en betaalbare (éénlaags) koopwoningen voor senioren en starters.
Met uw steun zou dit particuliere initiatief snel gerealiseerd kunnen worden.
- **“Locatie gemeentehuis”** in Middenbeemster zou een locatie zijn die wij graag in ontwikkeling zouden nemen om hier een gevarieerd aanbod voor senioren te realiseren. Daarbij denken wij aan een programma bestaande uit minimaal 30% sociale huur en 30% middeldure huur in verschillende woonvormen (bijvoorbeeld moderne vormen van een hofje).
Wij zouden dan ook graag een bijdrage leveren aan het integrale ontwerp zoals beschreven in de dorpsontwikkelingsvisie en zijn bereid om op basis van dat integrale ontwerp een bod uit te brengen op de locatie.
- **“Locatie De Blauwe Morgenster”** biedt, na de verhuizing van de school, kansen levensloopbestendige woningen voor senioren te realiseren met in de plint zorgvoorzieningen.
Wooncompagnie heeft veel ervaring met de ontwikkeling van dit type vastgoed (bijvoorbeeld Heel Europa in Purmerend, Friese Vlaak in Volendam en Trambaan in Winkel) en zou hier graag een rol in gaan spelen.
- **“Locatie Ootje Tontel”** zou na de verhuizing naar de nieuwe school herontwikkeld kunnen worden tot een kleinschalig nieuwbouwproject met sociale huur.
Wooncompagnie wil hier graag een plan voor uitwerken en denkt hierbij aan een duurzaam (modulair) concept.

Wij komen deze brief graag persoonlijk aan u toelichten.

Met vriendelijke groet,


Stefan van Schaik
directeur-bestuurder