

Aan : de gemeenteraad
Van : wethouder Butter
Datum : 4 mei 2021
Registratienr. : 1546666
Onderwerp : Memo Bouwstenen voor een Woonvisie

Bouwstenen voor een Woonvisie

1. Inleiding

De woningmarkt staat in heel Nederland onder druk. Dat merken we ook in Purmerend en Beemster. Mensen leven langer, blijven langer zelfstandig thuis wonen én wonen met steeds minder mensen in één woning. Vraag en aanbod sluiten niet goed op elkaar aan. Ook zien we een diverse, maar groeiende groep die vooral snel een woning zoekt: jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, mensen die scheiden en geen alternatieve huisvesting hebben, uitstroom uit instellingen en instroom van vergunninghouders of arbeidsmigranten. Er komen gewoonweg te weinig woningen vrij om aan de vraag te voldoen. Deze ontwikkelingen hebben niet alleen impact op de vraag naar woningen, maar ook op de leefbaarheid in de wijken.

En naast de grote woningbouwopgave ligt er ook een duurzaamheidsopgave. We streven naar energiezuinige woningen die gemaakt zijn van duurzame materialen en die bijdragen aan de omgeving waarin ze staan. De focus ligt daarbij niet alleen op het verbruik en opwekken van energie, maar ook op ecologie en de manier waarop woningen gebouwd worden. Dit geldt voor nieuwbouw, maar vergt eveneens een andere blik op aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving.

Deze bestuursperiode staat het thema 'wonen' in beide gemeenten hoog op de agenda. Zo is in Purmerend in 2017 het doel gesteld 10.000 woningen tot 2040 te realiseren en zijn er afspraken gemaakt over het percentage sociale huur en middelduur. Wetende dat we als gemeenten niet alles kunnen bepalen of beïnvloeden, acteren we daar waar dat wel kan. In Beemster doen we dat aan de hand van de vigerende woonvisie 'Energiek en Vitaal Beemster 2018-2025'; in Purmerend aan de hand van de Woonvisie Purmerend 2017 en de thema's die we met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen uitwerkten als basis voor prestatieafspraken: beschikbaarheid van wonen, betaalbaarheid van wonen, duurzaamheid & klimaatadaptatie, wonen-welzijn-zorg en samenwerking. In beide gemeenten zijn met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen meerjarenafspraken gemaakt die de basis vormen voor het werken aan de (toekomstige) woonopgave.

In 2022 gaan Purmerend en Beemster samen verder. Twee gemeenten met ieder een eigen DNA. Dat DNA zien we terug in de toekomstvisies Purmerend 2040 en de Dorpsontwikkelingsvisies Beemster. En dat zien we na de fusie terug in de Omgevingsvisie.

Twee gebieden met een eigen context, maar ook met veel dezelfde opgaven. In onze ogen is deze integrale opgave alleen te realiseren door goede samenwerking met (maatschappelijke) partners en door waar nodig regie te voeren.

2. Ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt

We maken deel uit van de Metropoolregio Amsterdam, een populaire regio om te wonen met een aantrekkende werking op zowel binnenlandse als buitenlandse migratie. Purmerend kent als voormalige groeikern een nauwe verwevenheid met de bouwopgave in de regio; de vier kernen van Beemster kenmerken zich door rust en ruimte. In beide gemeenten raken veel aspecten van mondiale, regionale en lokale ontwikkelingen het dagelijks leven van (toekomstige) inwoners. Denk hierbij aan:

- Schaarste op de woningmarkt waardoor de prijzen van koopwoningen oplopen en de wachttijden voor sociale huurwoningen veel te hoog zijn. Maar ook stijgende bouwkosten, stijgende grondkosten, de lage rente en de groei van particuliere investeerders zijn ontwikkelingen die zijn weerslag hebben op het functioneren van de woningmarkt. Er komen weinig woningen vrij en de betaalbaarheid van het wonen staat onder zware druk.
- Vergrijzing waardoor in onze samenleving het aantal mensen dat 75 jaar of ouder zal zijn komende periode flink toeneemt, huishoudens die kleiner worden, (inter)nationale (arbeids)migratie van mensen die in onze regio wonen en werken.
- Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag, de toename van huishoudens met complexere problematiek in wijken, de digitalisering en de duurzaamheidsopgave.
- Steeds schaarser wordende ruimte en een toenemende aandacht voor het landschap en de voorzieningen leggen een focus in het ruimtelijk beleid op vooral bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Onder andere door versnipperd eigendom, mobiliteitsvraagstukken en bezwaren van omwonenden zijn dit complexe opgaven.
- Landelijke politieke afwegingen vastgelegd in wet- en regelgeving zoals de transitie van de zorg en de te verwachten Omgevingswet.

De consequenties van deze ontwikkelingen vragen op lokaal niveau om regie, om samenwerking met veel partijen en om de juiste interventies. Dit alles om te borgen dat huidige en toekomstige inwoners van de nieuwe gemeente een passende woning vinden en zich daar blijvend 'thuis' voelen.

3. Bouwstenen voor een nieuwe Woonvisie

Vanuit bovengenoemde ontwikkelingen die we als gemeentebesturen van Purmerend en Beemster op dit moment zien en de maatregelen die ingezet zijn om hierop te anticiperen, herkennen we een aantal bouwstenen die een uitwerking zouden moeten krijgen in de woonvisie voor de komende bestuursperiode. We zetten ze puntsgewijs op een rij.

Bouwsteen 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid: voldoende woningen voor een betaalbare prijs.

Onze inwoners zijn gehecht aan hun woonplaats. Ze willen er graag blijven wonen. Er is echter een groot tekort aan betaalbare woningen. Als gemeente dragen we de verantwoordelijkheid voor alle inwoners. Mensen met voldoende middelen kunnen zelf hun afwegingen maken.

Het is aan de gemeente om ook voor de mensen die niet in die financiële positie zitten of op de woningmarkt tussen wal en schip vallen, een reële kans te bieden om in de nieuwe gemeente Purmerend te (blijven) wonen. Omdat de prijzen stijgen, wordt die groep steeds groter.

Wat hebben we in gang gezet?

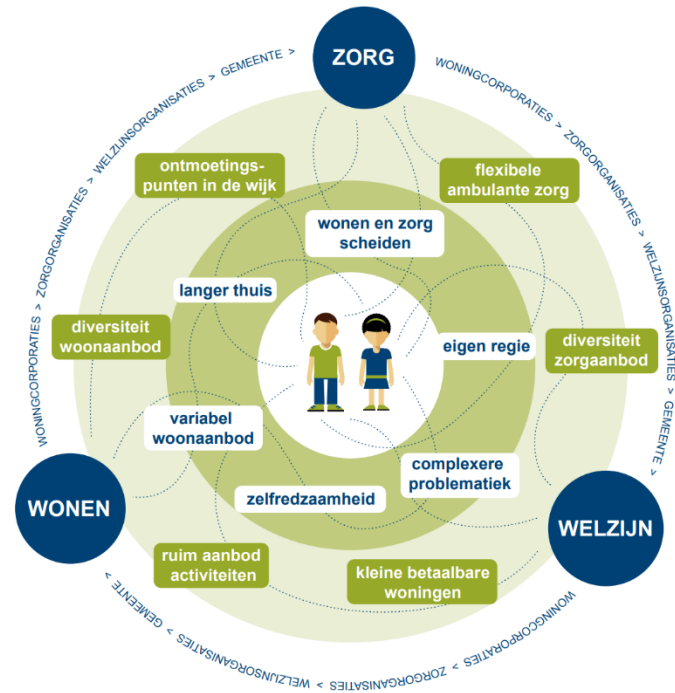
- Inzetten op het toevoegen van woningen. Zowel in Beemster als in Purmerend worden op dit moment veel woningen gebouwd. Vanuit de samenwerking binnen de MRA is een Woondeal met het ministerie van BZK gesloten om de komende decennia een forse bouwopgave te realiseren en om in de regio met de Provincie samen te werken om de kaders daarvoor te creëren. Tevens wordt met de woningcorporaties een nieuw woonakkoord gesloten voor de toevoeging van een substantieel aantal sociale en middeldure huurwoningen.
- Verbeteren van de slaagkansen. Om de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden meer in evenwicht te brengen, hebben we gewerkt aan:
 - Een evenwichtigere woningbouwprogrammering: de nota 'Kaders en instrumenten woningbouwprogrammering' gaat uit van 30% sociale huur, 30% doorstroomwoningen (middeldure huur en betaalbare koop) en 40% vrije keuze.
 - Het invulling geven aan het woonbeleid met betrekking tot doelgroepen bij de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor nieuwbouw is hiertoe in Purmerend een doelgroepenverordening vastgesteld met aandacht voor de slaagkansen van ingezetenen.
 - Het tegengaan van de verdringen van de koopstarter op de woningmarkt. Met de woningcorporaties is de afspraak gemaakt dat sociale huurwoningen die verkocht worden een zelfbewoningsplicht krijgen met een anti-speculatiebeding. Ook met ontwikkelaars willen we afspraken maken over een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw zodat koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment niet meteen worden opgekocht/doorverkocht en tegen dure huurprijzen verhuurd worden. De mogelijkheden om tot een duurzaam sociaal koopsegment te komen worden verkend, waar mogelijk in samenwerking met de corporaties. En middels de huisvestingsverordening is een vergunningenstelsel geïntroduceerd om de ontwikkelingen rondom buy-to-let te reguleren.
 - Het vernieuwen van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. In regionale samenwerking zijn nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huur tot stand gebracht. Deze regels worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Tevens is, om verhuisbewegingen op gang te brengen, een doorstroomregeling opgesteld die gericht is op het helpen doorstromen van senioren naar een passendere woning.
- Ontwikkeling van nieuwe woonvormen. Met de ontwikkeling van nieuwe woonvormen is in Purmerend afgelopen jaren ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen. Zo hebben we aanbod toegevoegd aan de maatschappelijke opvang voor moeders met kinderen, zijn er tijdelijke woonplekken tot stand gebracht voor jongeren en voor mensen in een heftige scheiding. Ook zijn er 200 tijdelijke woningen toegevoegd en wordt er gewerkt aan de realisatie van een voorziening voor mensen met complexe problematiek. Tevens is er opnieuw inzicht verkregen in het aantal mensen dat op zoek is naar een standplaats voor een woonwagen.

Welke thema's zijn belangrijke onderdelen voor de toekomstige woonvisie?

- Uitbreiden van de woningvoorraad, in aantal en in woningtypes. Binnenstedelijk bouwen is het uitgangspunt in de regio. Veel van de plannen in voorbereiding realiseren we door gebieden te transformeren. Deze toevoegingen zullen echter onvoldoende soelaas bieden en zorgen voor een eenzijdige toevoeging van woningtypen. We blijven daarom alert op mogelijkheden om plancapaciteit uit te breiden. Zo is planvoorbereiding in gang gezet voor het golfterrein, Purmer Zuid Zuid, ZOB2. Daarnaast kijken we of ook bij wijkvernieuwing woningen kunnen worden toegevoegd die bijdragen aan de diversiteit en leefbaarheid van de wijken. De juiste programmering, zorgvuldigheid, maar ook het behouden van tempo in het proces vormen uitdagingen. De gemeente kan daarbij niet alles zelf bepalen en niet alles kan tegelijk. Een constructieve samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties, het tijdig betrekken van inwoners en belanghebbenden, werken vanuit gedeelde visies en uitgangspunten zijn wezenlijke elementen om doelen te bereiken.
- Bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt. In regionaal verband worden periodiek woonwensen en verhuisbewegingen gemonitord. Schaarste onderzoek laat zien dat met name in het sociale huursegment en het koopsegment tot € 409.00 (prijspeil 2020) de druk hoog is. Dit kenmerkt zich in de sociale huur door lange wachttijden en - al dan niet in aansluiting op het koopsegment- tot beperkte doorstroombmogelijkheden. Sturen op de nieuwbouwambitie, de woningbouwprogrammering, woonruimtebeheer van de bestaande voorraad en het bevorderen van de doorstroming blijven belangrijke aandachtspunten.
- Wisselwerking tussen de woonvormen die via beschermd wonen zijn gerealiseerd en de reguliere woningvoorraad. Er is blijvende aandacht nodig voor instroom, doorstroming en uitstroming tussen de verschillende segmenten op de woningmarkt, waarbij de uitstroom uit zorgvoorzieningen bijzondere aandacht vraagt.
- Reguleren buy-to-let. De afgelopen periode zien we een toenemend aantal woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad opgekocht worden om in de vrije sector verhuurd te worden. Beleggers hebben een plek in Purmerend, maar we willen verdringing van de koopstarter voorkomen. Daarbij kijken we naar mogelijkheden om dit goed in de nieuwbouwprogrammering te verankeren en benutten we het instrumentarium om ook in de bestaande voorraad voor zover mogelijk sturing te geven aan deze ontwikkeling. Op dit moment is aanvullende wet- en regelgeving voor de bestaande woningvoorraad in ontwikkeling (opkoopbescherming). We raden aan dat als nieuw instrumentarium wordt aangereikt deze te benutten om buy-to-let verder te reguleren.
- Ruimte voor alternatieve woonvormen. Diversiteit in aanbod voor verschillende doelgroepen is van groot belang. Denk hierbij aan gemengde woonvormen zoals een woonhof of knarrenhof voor senioren, of alleenstaanden die nieuwe vormen van samenwonen nastreven, maar ook aan een voorziening voor mensen met complexe problematiek, flexibele woonruimte voor bijvoorbeeld spoedzoekers of arbeidsmigranten en aanbod in standplaatsen voor woonwagens. Toekomstbestendige, inclusieve wijken en kernen kennen diversiteit in woonvormen en woningtypen; dat komt ook tot uiting in onze woningbouwprogrammering.
- Realisatie van middeldure huurwoningen door woningcorporaties. Wet- en regelgeving zijn afgelopen periode aangepast, zodat woningcorporaties (weer) voor middeninkomens mogen bouwen. Daar anticiperen we als gemeente op. Enerzijds door afspraken te maken in het Woonakkoord; anderzijds door voor de langere termijn in de gemeentelijke organisatie te borgen dat woningcorporaties deze woningen ook kunnen realiseren.

Bouwsteen 2: Wonen-welzijn-zorg: Levensloopbestendige stad en dorpen

De vergrijzing van de bevolking neemt komende jaren in Purmerend en Beemster verder toe. Daar zullen we onze samenleving verder op moeten inrichten. Door aanpassing van woningen en woonomgeving, maar ook door een aansluitend palet van diensten en voorzieningen. Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad geldt niet alleen voor sociale huurwoningen maar ook voor particulieren. Met partners werken we de woon-zorg-welzijnsopgave uit in Purmerendse en Beemster cirkels. Ook mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig. Om dit te faciliteren zijn nieuwe arrangementen nodig. Bijvoorbeeld door de inzet van omklaphuurcontracten, door de aanwezigheid van crisisopvangplekken, logeerplekken of respijtzorgplekken.



Wat hebben we in gang gezet?

- Er is een verbetering gemaakt in het urgentieproces, waardoor er sneller een betere match gemaakt kan worden voor woningzoekenden die urgentie toegekend hebben gekregen.
- Er is een start gemaakt met de centrale toegang. Aanmeldingen voor de maatschappelijke opvang worden integraal bekeken. Vanuit deze inventarisatie wordt direct toegewerkt naar de meest passende oplossing.
- Door bijeenkomsten wonen en zorg te organiseren en door met de corporaties ook over wonen en zorg prestatieafspraken te maken, is de samenwerking wonen, zorg en welzijn verstevigd. Met de gemeenten binnen de centrumgemeente Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang is gesproken over de realisatie van kleine betaalbare woningen voor deze specifieke doelgroep, om op die manier het zelfstandig wonen binnen de regiogemeenten mogelijk te maken.
- Er is ingezet op het toevoegen van diversiteit van aanbod in ambulante begeleiding.
- Met de ontwikkeling van nieuwe woonvormen is afgelopen jaren ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen.

Welke thema's zijn belangrijke onderdelen voor de toekomstige woonvisie?

- Inzicht in de toekomstige opgave: hoe ontwikkelt de toekomstige vraag naar wonen zich? In hoeverre sluit het bestaande aanbod al aan en wat is er in de toekomst nog nodig?
- Het waar nodig toevoegen van diversiteit in welzijns- en zorg aanbod in de wijken, om zo de mensen op een prettige manier zo goed mogelijk te ondersteunen in het langer thuis wonen.
- Verbinding tussen woningcorporaties en zorgpartijen versterken door het opstellen van werkafspraken over in- en uitstroom en het experimenteren met de manier van toewijzen met als doel mensen passende huisvesting en een zachte landing (terug) in de wijk of het dorp te bieden.

Bouwsteen 3: Leefbare stad en dorpen, duurzaam wonen

Een leefbare stad met zijn wijken en dorpen is aantrekkelijk en geschikt voor inwoners om in te wonen en te werken. Voor een prettige woonstad zijn voldoende voorzieningen nodig, onder andere op het gebied van zorg, onderwijs en sport. Iedere wijk of dorp heeft zijn eigen DNA. De (maatschappelijke) voorzieningen en de openbare ruimte dragen bij aan de cohesie in de wijk of in het dorp. Ze verbinden buurten, wijken, maar bovenal de mensen die er wonen. Bij iedere ontwikkeling in de stad is het goed om de vraag te stellen: 'draagt dit bij aan de leefbaarheid in de wijk, van de stad of van ons dorp?'.

Wat hebben we al in gang gezet?

- In Monitor Programma Purmerend 2040 wordt de stand van zaken per eind 2019 weergegeven.
- In de visie leefbare stad is benoemd hoe aspecten als biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid kunnen bijdragen aan een leefbare stad en een fysieke leefomgeving die daarbij wenselijk is. Ook natuurinclusief bouwen komt hierin terug.
- Het parkenplan geeft richting aan de invulling van onze parken en de verbindingen daartussen waar de nadruk wordt gelegd op ontmoeten, recreëren en bewegen.
- In de mobiliteitsvisie hebben we oog voor een andere manier van denk in en over mobiliteit. Daar waar het kan zetten we de fiets, voetganger en OV op 1 en kiezen we in op deelmobiliteit. De inzet op duurzame mobiliteit zorgt voor schone lucht, een aangenaam verblijfskwaliteit, en nodigt uit tot bewegen. Het biedt ook ruimte om op een andere manier naar het parkeren te kijken en daarmee de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.
- We zetten stevig in op het gebruik van houtbouw en lopen daarin voorop. Ook corporaties experimenteren in de regio al met deze manier van bouwen.

Welke thema's zijn belangrijke onderdelen van de toekomstige woonvisie?

- In kaart brengen en waar mogelijk toevoegen van voorzieningen en ontmoetingspunten in de wijk (Purmerendse cirkels); laagdrempelig voor alle inwoners toegankelijk met allerlei zorg/hulpvragen; niet specifiek door één (zorg) organisatie geïnitieerd.
- Werken aan een gedifferentieerde stad en dorpen met een diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en woningen in verschillende prijsklassen, met voldoende mogelijkheden rust en stilte op te zoeken in waardevol groen.

4. Tot slot

De Purmerendse ambitie uit 2017 is om 10.000 woningen te bouwen. Dit ligt op koers; in de plancapaciteit van 1 januari 2021 staan op dit moment meer dan 10.000 woningen gepland. Deze plannen kunnen aan verandering onderhevig zijn. Lichte verschuivingen, accentverleggingen of simpelweg wezenlijk andere uitkomsten in de plannen; dat was de realiteit van afgelopen periode en zal ook in de toekomst blijven. Niet voor niets is het Programma 2040 een dynamische agenda. Dat past ook bij de dynamiek van de ontwikkelingen van de stad. Dat vraagt om een continue brede blik naar mogelijkheden om de stad, de dorpen en de groene omgeving verder te ontwikkelen en te versterken. Flexibiliteit blijft nodig om de ambitie mee te laten bewegen met de ontwikkelingen in onze gemeente, in de MRA en in Nederland.