

Woonvisie

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2017,

BESLUIT

- Het visiedeel van de geactualiseerde woonvisie 2017 vast te stellen
- De geactualiseerde woonvisie als onderliggend document voor 'de ambitie 2040' aan te merken. Bij de besluitvorming van de verdere uitwerking van de 'ambitie 2040' de financiële consequenties van de woonvisie mee te nemen.
- De reserve Wonen aan te wijzen als dekking voor aanvullende instrumenten
- In de begroting 2018 in programma 7 een set spelregels op te nemen over de inzet van middelen voor de woonvisie en de "ambitie 2040" vanuit de reserve Gronden.
- in 2017 op basis van onderzoek naar de vraag en ontwikkeling van sociale huur de programmering verder te verfijnen.
- Met de corporaties gezamenlijk een pakket te maken van aanvullende maatregelen om aan de grote vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.

Inhoud

Visie deel

1. Wie zijn we en wat willen we

- 1.1 Bestaande visie
- 1.2 Ons DNA
- 1.3 Veranderende wereld (en analyse)
- 1.4 Geactualiseerde ambitie

2. Proces:

- 2.1 Woondebatten
- 2.2 Het speelveld
- 2.3 De nieuwe speerpunten

3. Uitwerking per speerpunt

UITVOERINGSPLAN

4. Dilemma's bij nieuwbouw, transformatie en beheer bestaande voorraad
5. Aanvullende maatregelen en middelen, creatief omdenken

Literatuurlijst

Bijlagen

1 Wie zijn we en waar komen we vandaan?

1.1 Bestaande visie 2012

Waarom een geactualiseerde visie? Een visie is er voor de langere termijn. De uitgangspunten die we in 2012 hebben vastgelegd na een lange voorbereiding met de corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen blijven hetzelfde. Maar de buitenwereld verandert snel. We hebben geleerd dat een scherpere woonvisie nodig is om, ook bij veranderende omstandigheden, op te kunnen terugvallen¹. De uitkomsten van de woondebatten zijn gebruikt voor het actualiseren van de woonvisie. De opdracht

1) Een actuele woonvisie een verplicht document in de nieuwe woningwet voor de onderhandelingen met de woningbouwcorporaties. De corporaties moeten ieder jaar een bod uitbrengen op de woonvisie. Tevens vormt de woonvisie de basis van de onderbouwing voor de indeling in woningmarktregio's, de onderbouwing van de planologische procedures, de grondexploitaties, de regionale afstemmingsafspraken over de woningbouw en de afstemming over regionale infrastructurele voorzieningen.

die de gemeente zichzelf stelt met deze woonvisie is een passend antwoord te geven op de veranderingen in onze omgeving.

De wereld om ons heen verandert, de druk op regionale woningmarkt wordt steeds groter, het gemeentelijke instrumentarium is veranderd en vergt herziening van het programma. Daarnaast spelen veranderingen in de zorg, de Woningwet, passend toewijzen, de verhuurdersheffing, de voordeurdelerskorting en andere wet- en regelgeving. Tenslotte wil de gemeente de druk op het sociale segment van de woningmarkt verminderen.

De woonvisie uit 2012 had als kern:

- Wonen is een basisvoorziening. Het grootste deel van de bevolking is prima in staat om zelf voor een woning te zorgen. Voor die mensen die dat tijdelijk of langdurig niet kunnen, moet er een vangnet zijn.
- De manier waarop je woont verandert tijdens de verschillende levensfasen. De ambitie is voor iedere Purmerender een prettig huis dat past bij de levensfase in een prettige omgeving:
 - Purmerend wil een aansprekende woningvoorraad, met meer variatie in woonmilieus en woningtypen.
 - Iedereen op zijn plek, vooral qua betaalbaarheid.
 - Een prettige woonomgeving.
 - Ruimte voor bijzondere doelgroepen en mensen met een specifieke woonvraag.
 - Duurzaam wonen en leven is in Purmerend een vanzelfsprekendheid.

Deze visie op het wonen in Purmerend is niet veranderd. De visie op de plek van Purmerend in de regio, de rol van de gemeente en haar partners is wel anders geworden.

1.2 Het DNA van Purmerend

Purmerend is, vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw, gegroeid van een kleine stad van 7.000 inwoners die haar bestaan vooral ontleende aan haar functie als handelsplaats voor de omliggende regio tot een woonstad van 80.000 inwoners. Het is geworden tot een middelgrote stad met een breed scala aan voorzieningen. Het directe verzorgingsgebied is echter relatief klein en bestaat voornamelijk uit de kernen rondom Purmerend. De afgelopen decennia heeft snelgroeiend Purmerend een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwtaakstellingen in de regio Waterland en verdere Amsterdamse regio.

Purmerend is een compacte stad en bestaat uit zeven wijken. Elke wijk heeft een eigen stedenbouwkundige opzet die kenmerkend is voor de tijd waarin die is gebouwd. De buurten en wijken zijn gemêleerd qua inkomen en leeftijd. De wijken hebben een sterk zelfvoorzienend karakter met scholen, buurt- en sportverenigingen en een eigen buurtwinkelcentrum.

Er zijn een aantal bedrijventerreinen met vooral logistiek, dienstverlening, bouwnijverheid en groothandel. 70% van de werkgelegenheid zit in de woonwijken. Een situatie die vergelijkbaar is met de rest van de regio. Sectoren met veel werkgelegenheid in Purmerend zijn, de zorg, zakelijke dienstverlening en handel. Er zijn 26.900 arbeidsplaatsen.

Ligging

Purmerend ligt enerzijds aan de rand van de Randstad dichtbij Amsterdam. Amsterdam heeft een overspannen woningmarkt die conjunctuurgevoelig is. Voor de komende vijfentwintig jaar heeft de regio Amsterdam een enorme woningbouwopgave.

Anderzijds ligt Purmerend ook nabij de landelijke regio's West-Friesland en Kop van Noord-Holland. Daar is de woningmarkt tamelijk stabiel en zijn vraag en aanbod op langere termijn in evenwicht. De koop- en huurprijzen in West-Friesland liggen gemiddeld 15% lager dan in Purmerend. Purmerend ligt midden in de regio Waterland, waarvoor het eeuwenlang de functie van marktstad had. Waterland is bekend om het open landschap van de veenweidegebieden, de droogmakerijen en de historische stadjes en oude lintdorpen.

Woningvoorraad

Purmerend heeft veel woningen in het "middensegment" Dit zijn koopwoningen van 80-100m² met een prijs van ongeveer 175.000-225.000 euro en daarnaast zijn er veel huurwoningen van 500 tot 600 euro per maand. Er is relatief weinig particuliere huur, weinig dure koop, weinig groot en luxueus en weinig echt klein en goedkoop.

Purmerend bestaat voor 68% uit eengezinswoningen, waarvan het overgrote deel een "rijtjehuis" is. Ca 11% is 2 onder een kap of vrijstaand. Van de 32% appartementen is ruim een kwart een koopwoning. Het grootste deel van de appartementen is een 3 of 4-kamer appartement. Een klein deel van de sociale huurvoorraad is gebouwd voor "begeleid wonen"; (626 begeleid wonen en 967 aanleunwoningen).²

2) Daarnaast zijn er nog 833 plaatsen voor intramurale zorg

Bijzondere woonvormen zoals kamerbewoning, studio's en dergelijke zijn zeer beperkt aanwezig. In Purmerend zijn bijna alle woningen die specifiek voor ouderen of mensen met een beperking werden gebouwd als zelfstandige woningen gerealiseerd.

De woningvoorraad in de Waterlandse regio is deels aanvullend op die van Purmerend: veelal landelijk en dorps wonen en een woningaanbod van klein en goedkoop tot zeer ruim en duur.

Bijzonder aan de woningvoorraad in Purmerend is dat een groot deel van de woningen op stadsverwarming is aangesloten. Dat betekent dat deze woningen voor 80% verwarmd worden met snipperhout van Staatsbosbeheer.

Woonmilieus

Veel diversiteit in woonmilieus kent Purmerend door de groeikernstatus niet.

Purmerend is vooral gegroeid na de 2e Wereldoorlog, waardoor populaire woonmilieus zoals een 19de eeuwse buurt of een jaren '30 woonomgeving schaars zijn. Ook luxewoningen zoals een villabuurt of juist goedkope "rommelzones" zijn zeer beperkt in Purmerend.

Purmerend heeft wel een historische binnenstad met een middeleeuws stratenpatroon, veel pleintjes en een groene singel rondom. De binnenstad is voor een stad van 80.000 inwoners relatief klein, maar biedt wel een centrum- stedelijk woonmilieu.

Oriëntatie

Ruim de helft van de Purmerenders is voor werk aangewezen op de Amsterdamse regio. De arbeidsplaatsen in Purmerend worden voor slechts een derde door Purmerenders bezet. Er is vooral inkomende pendel vanuit de rest van Noord-Holland. Goede verbindingen zijn voor Purmerend daarom méér dan belangrijk. Niet alleen met Amsterdam en binnen de regio Zaanstreek-Waterland, maar ook met de rest van Noord-Holland. Purmerenders richten zich voornamelijk op de eigen stad en de direct omliggende gemeenten als het gaat om vrije tijdsbesteding als bezoek aan familie en vrienden, hobby's, sport, cultuur of winkelen (zie bijlage: onderzoek. "Purmerend en de polycentrische structuur van omliggende regio's", 2016, A.C. Pasker)

Verbindingen

De wijken in Purmerend zijn zeer goed ontsloten met het openbaar vervoer per bus, dat bijna volledig op Amsterdam is gericht. De openbaar vervoerverbindingen met de omliggende kernen zijn beperkt. Purmerend heeft drie treinstations. Ook de fietsroutes tussen de wijken en het centrum en naar de groene buitengebieden rondom de stad zijn uitstekend. De autoverbinding tussen Purmerend en Amsterdam en omgeving is goed, maar druk. Er is wel regelmatig stagnatie op de N235 (Jaagweg) en N247 (richting Edam-Hoorn). De N244 aan de noordzijde wordt in 2017 verbreed tot een vierbaansweg. Er loopt een Rijksonderzoek naar de mogelijkheden om de doorstroming op de A7 verder te verbeteren. Het reizigersaanbod vanuit Purmerend is vooral erg groot tijdens de spits en leidt dan tot overvolle treinen en opstoppingen. De bussen stemmen de dienstregeling en inzet van materieel af op het aanbod en rijden zeer stipt. Dit leidt meestal tot voldoende zitplaatsen.

De bewoners

In Purmerend wonen 80.000 inwoners in 37.508 huishoudens per 1-1-2017. De bevolkingssamenstelling qua type huishouden en woningsituatie is vergelijkbaar met het gemiddelde in Zaanstreek-Waterland. De meeste huishoudens bestaan uit twee of meer personen (65%), de helft van de huishoudens is 55 jaar of ouder, en de meeste huishoudens (60%) hebben een koopwoning. Negenendertig procent van de huishoudens heeft een inkomen boven 1,5x modaal. Gemiddeld wordt in Purmerend 29,3% van het netto inkomen uitgegeven aan huur. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio (28,4%).

Het opleidingsniveau is vooral op MBO-niveau. Met 25% hoger opgeleiden zit Purmerend onder het landelijk gemiddelde.³ Purmerend kent net als Almere veel "volgouders". Mensen die tevreden wonen, halen hun ouders en familie over om ook te verhuizen naar Purmerend. De helft van de Purmerendse huishoudens heeft verhuisplannen, 63% daarvan wil bij voorkeur in Purmerend wonen. 18% wil binnen de regio verhuizen en 20% wil naar een gemeente buiten de regio.

Figuur 1 Wat waardeert u het meest aan Purmerend? (Bron: Wonen in de regio Amsterdam (WiRA) 2015)

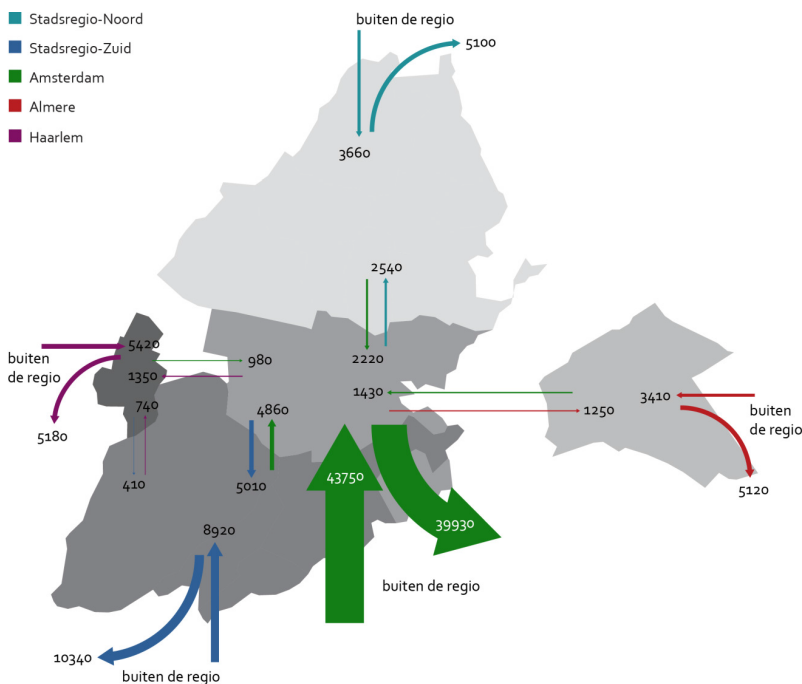
3) Gemiddeld of minder dan gemiddeld aandeel hoger opgeleiden (HBO, WO) geldt voor bijna het hele gebied van Noord-Holland boven het IJ



Verhuispatronen

Purmerenders verhuizen vooral binnen Purmerend. Dat is niet anders dan in de rest van Nederland. Als ze naar een andere gemeente verhuizen is dat meestal naar een gemeente binnen de omliggende regio. Amsterdam, Beemster en Zaanstad zijn geliefde bestemmingen voor Purmerenders.

Figuur 2 Verhuisstromen in de stadsregio 2013/2014 (bron: Wonen in regio Amsterdam (WiRA) 2015)



1.3 De veranderende wereld

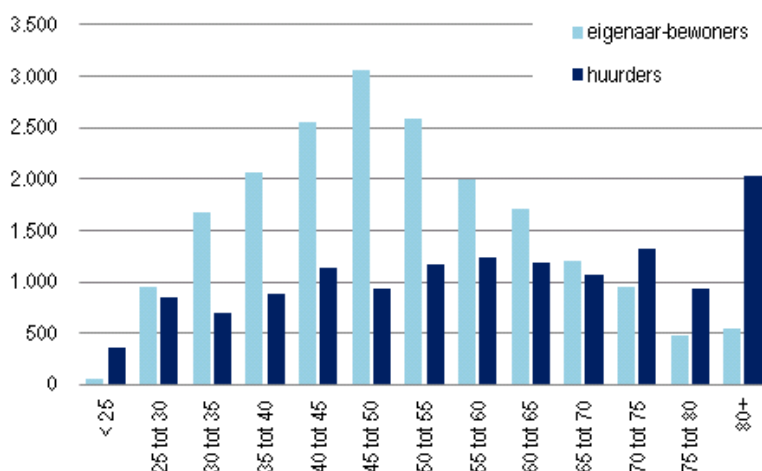
Zoals al eerder gezegd is de belangrijkste reden voor een actualisering de sterk veranderende wereld. In de ambitie in 2012 was daar maar ten dele op ingespeeld. Het gaat om:

- **Vergrijzing.** In heel Nederland is er sprake van vergrijzing. De mensen worden ouder. De grote na-oorlogse geboortegolf (de zogenaamde baby-boomers) komt over tien jaar in de fase dat er steeds meer mensen overlijden. Dit speelt in heel Nederland. Zie ook figuur 4.
 - Purmerend heeft in sterke mate te maken met een grote groep vergrijzende koopbewoners. Hier heeft zich vooral in de jaren '80, maar al vanaf de late jaren '60, een grote golf gezinnen in dezelfde leeftijdsklasse in een koopwoning gevestigd. Zie ook figuur 3 hieronder; waarin duidelijk de piek in de groep eigenaar-bewoners qua leeftijdsklassen te zien is.

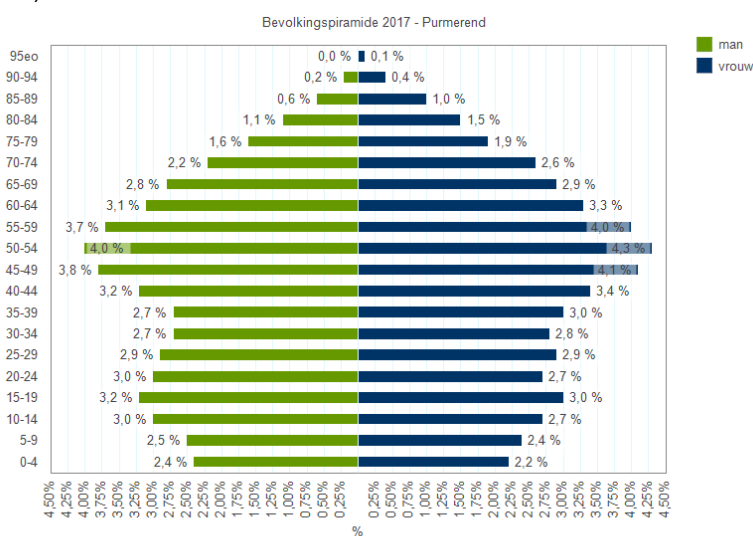
- Gezien de relatief jonge leeftijd van het grootste deel van deze groep (tussen de 45 en de 60 jaar), komt de vergrijzing in Purmerend iets later op gang dan elders in Nederland.
- De sociale huurvoorraad in Purmerend is anno 2017 al behoorlijk vergrijsd; sterker dan de koopvoorraad. In figuur 3 is dit ook zichtbaar. Naar verwachting zullen veel bewoners van sociale huurwoningen vanaf 2025 beginnen te overlijden.

In figuur 4 staat de bevolkingsopbouw van Purmerend op dit moment.

Figuur 3 Leeftijd van eigenaar bewoners en huurders in Purmerend. (Bron: CBS Woon2015)



Figuur 4 Leeftijdsoopbouw van de bevolking van Purmerend. (Bron: Gemeente Purmerend, BRP 1-1-2017)



Bron: Gemeente Purmerend / bewerking: team B&I

- **Andere huishoudensvormen.** Net als in de rest van Nederland komen er ook in Purmerend meer één- en tweepersoonshuishoudens. Dit leidt tot een vraag naar kleinere woningen. Eén op de drie relaties eindigt in een scheiding en “latten” is een nieuwe relatievorm geworden. Co-ouderschap en samengestelde gezinnen zijn gewoon geworden. Dat laatste leidt tot een vraag naar flexibele woningen die makkelijk zijn te wijzigen qua indeling of ruimere woningen.
- **Flexibilisering van de arbeidsverhoudingen.** Minder vaste aanstellingen, minder continuïteit in de hoogte van de inkomens, minder pensioenopbouw en minder locatiezekerheid. Dit betekent dat er behoefte is aan meer flexibiliteit in woonvormen, huurcontracten en koopvormen. De ICT bedrijven in Purmerend geven aan dat ze in de toekomst meer internationale “kenniswerkers” nodig zullen hebben. Zij hebben voor kortere of wat langere tijd huisvesting nodig.

- *De schommelingen in de economie.* De woningprijzen in Amsterdam reageren sterk op de schommelingen in de wereldeconomie. In zes jaar tijd van een volledig stilgelegde markt naar een oververhitte markt. Purmerend ligt tegen Amsterdam aan. Als het regent in Amsterdam druppelt het in Purmerend als er een orkaan is in Amsterdam stormt het in Purmerend. Het gevolg is voorlopig meer schommelingen in de prijs en verkoopbaarheid van woningen.
- *Doorgaande schaalvergroting* bij maatschappelijke en commerciële voorzieningen vraagt om meer gebruikers en om andere bedrijfsvoering. De schaalvergroting samen met de vergrijzing betekent dat er méér woningen nodig zijn om de voorzieningen in Purmerend te handhaven.
- *Aardgasloos en verduurzaming* zullen in de toekomst meer beslag gaan leggen op de middelen van de eigenaar bewoners en corporaties. Het heeft invloed op de investeringsplannen en op de betaalbaarheid van de huren. De ca 4000 eigenaar bewoners in Purmerend met een inkomen onder de 36.000 bruto per jaar hebben mogelijk niet genoeg middelen beschikbaar voor deze investeringen.
- *De huisvesting van statushouders* is een verplichte taak voor de gemeente. Het aantal te huisvesten statushouders wisselt sterk per jaar en is onvoorspelbaar.
- *Nieuwe Woningwet 2015*, nieuwe Huisvestingswet 2014, nieuwe sociale regelgeving en de verhuurdersheffing. Iedereen mag zich overal huisvesten. Gemeenten mogen hun woningmarkt niet afsluiten. De nieuwe regelgeving heeft geleid tot minder mogelijkheden voor corporaties om als ontwikkelaar van marktwoningen te opereren en minder mogelijkheden voor maatwerk bij e toewijzing.
- *Scheiding van wonen en zorg* en andere financiering van de zorg. Mensen die na een traject van wonen en zorg in een instelling moeten uitstromen naar een gewone woning kunnen door de lange wachttijden niet uitstromen. Dit leidt tot een verstopping van de zorgplaatsen en lange wachttijden voor mensen die geholpen moeten worden. Resultaat is meer meldingen van de politie over verwarde mensen en meer daklozen, zo blijkt uit de cijfers van de gemeente. Om dit op te lossen zijn meer goedkope kleine woningen nodig.
- *De regulering van de sociale huurwoningmarkt* is veel strakker geworden (zie kader hieronder) Dit heeft geleid tot een beperktere functie van sociale huurwoningen. Huishoudens met een blijvend laag inkomen zijn structureel aangewezen op een sociale huurwoning. Verder is het een tijdelijk of langdurig vangnet voor huishoudens die door omstandigheden een zware inkomenssterugval hebben (scheiding, werkloosheid, overlijden partner e.d.) en het is de plek waar starters kunnen beginnen, waarna een groot deel binnen vijf jaar doorstroomt naar een andere woning. De samenstelling van de woningzoekenden voor Purmerend is ca 45% starter en 55% doorstromer.⁴

Wat is de sociale huurvoorraad voorraad van corporaties en wie hebben er recht op?

Sociale huur betreft alle huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (in 2016 € 711, zowel van corporaties als van particulieren. De sociale huursector van corporaties is niet toegankelijk met elk inkomen. Sinds januari 2011 verplichtte het Rijk corporaties om jaarlijks 90% van hun aanbod toe te wijzen aan huishoudens met inkomens tot € 35.739 (2016), oftewel de groep lage inkomens. Maximaal 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens.

- *Op de langere termijn: onzekerheid over de ontwikkeling van de woningbehoefte*
Het voorspellen van de woningbehoefte wordt door de provincie en het Rijk gezien alle onzekerheden gedaan op basis van varianten. Die worden bovendien jaarlijks bijgesteld en soms zelfs tussentijds. Purmerend maakt bevolkingsprognoses voor vijftien jaar, waarbij de belangrijkste aanpassing op basis van de nieuwe woningbouwplannen gebeurt. Hieronder de stand van zaken per 1-1-2017.
Behoeft aan aantal woningen
Voor het hele gebied van de metropoolregio Amsterdam wordt een uitbreidingsbehoefte van 250.000 woningen berekend voor de periode tot 2040. E is versnellingsopgave van ruim 60.000. De provincie Noord-Holland berekent voor Purmerend een benodigde uitbreiding van 2.100 woningen tot 2030. Daarbij houdt zij geen rekening met de huidige tekorten in Purmerend en geen rekening met de tekorten in Amsterdam.⁵
De gemeente Purmerend berekent bij een woningbouw van ca 3300 woningen in de volgende vijftien jaar binnen het grondgebied van Purmerend een bevolking van 81.877 inwoners in 2031
Behoeft aan sociale huur
Hoe groot moet de voorraad sociale huurwoningen zijn? Dat hangt af van economische ontwikkelingen en inkomensontwikkelingen, van de doorstroming binnen de sociale huur en van alternatieve mogelijkheden, van regels voor hypotheekverstrekking etc. Al deze ontwikkelingen bij elkaar opgeteld heeft RIGO bij de hoogste uitbreidingsvariant voor Purmerend een behoefte

4) Bron: Rapportage Woonruimteverdeling 2015

5) Provincie Noord-Holland: Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden

aan sociale huurwoningen berekend van zo'n 15%⁶. Zie ook bijlage 10. Dit gaat over woningen op Purmerends grondgebied. Hierbij is geen rekening gehouden met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen. In werkelijkheid zal dit percentage dus iets hoger liggen.

Type woningen

De toekomstige vraag zal in toenemende mate van ouderen en kleine huishoudens⁷ zijn. De sociale voorraad is al vergrijsd en die vergrijzing schrijdt voort. Een deel van de bewoners zal uiteindelijk willen verhuizen naar een appartement met lift. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt fors toe; voor een eengezinswoning komen zij niet in aanmerking. Meer variatie in type woningen en meer flexibiliteit in woonvorm en contractvorm kan wel erg helpen in de doorstroming en beweging op de woningmarkt.

1.4 De ambitie

Wat betekent dit alles voor de actualisering van de visie? Het wordt iets meer en soms iets scherper. De kern blijft hetzelfde:

- A. *"Wonen is een basisvoorziening. Voor mensen die tijdelijk of langdurig niet zelf in staat zijn om hier in te voorzien verzorgt de gemeente een vangnet."*
Maar door nieuwe wetgeving en veranderingen zijn hier wel meer doelgroepen bij gekomen en is er vaker sprake van mensen die tijdelijk hulp nodig hebben. De manier waarop een mens woont verandert tijdens de verschillende levensfasen.
- B. *"De ambitie is voor iedere Purmerender een prettig huis dat past bij de levensfase in een prettige omgeving"* Purmerend wil een goede woonstad zijn en blijven door de kwaliteit van de stad te bewaren en te versterken. Dat betekent dat er minimaal voldoende moet worden gebouwd om de bevolkingsomvang op peil te houden en voldoende voor de Purmerenders die in Purmerend willen wonen. Zo blijft er voldoende draagvlak onder de voorzieningen als scholen, winkels en culturele centra die de stad haar kwaliteit geven.
Maar door de veranderingen in huishoudensvormen, de schaalvergroting, de vergrijzing en de prijsontwikkelingen is hier meer voor nodig dan in de woonvisie 2012 is vastgelegd.

Om die reden formuleren we vier iets bredere ambities die in het vervolg zullen worden uitgewerkt in acht speerpunten

- 1) *"Purmerend wil de woningvraag van de eigen inwoners goed kunnen bedienen"*. Dit is een uitwerking van de oude A en het omvat de oudere formuleringen: "ruimte voor bijzondere doelgroepen en mensen met een specifieke woningvraag" En "iedereen op zijn plek, vooral qua betaalbaarheid" en "een aansprekende woningvoorraad, met meer variatie in woonmilieus en woningtypen". Het geeft ook betrekking op de grote groep jongeren
- 2) *"Purmerend wil een prettige woonstad blijven"* De woonkwaliteit van Purmerend bestaat uit de ligging ten opzichte van de directe groene regio, de korte afstand naar Amsterdam en het bieden van een betaalbaar hoogwaardig woonmilieu voor het middensegment en een goed voorzieningenniveau. Deze ambitie komt ook terug in de ambitie 'Purmerend 2040' en in de detailhandelsagenda en verkeersvisie.
Dit is een ruimere formulering van B en een scherpere formulering dan in de oude visie: "een prettige woonomgeving bieden".
- 3) *"Purmerend wil voldoende woningen bouwen om de bevolkingsomvang op peil te houden en voldoende draagvlak te behouden voor het voorzieningen niveau"* Dit is scherper en deels nieuw en het omvat: "Purmerend wil een aansprekende woningvoorraad met meer variaties in woonmilieus en woningtypen.
- 4) *"Purmerend wil bijdragen aan de woningvraag in de regio Amsterdam"* Purmerend heeft uitgesproken dat ze van plan is 10.000 woningen te bouwen in de komende twintig jaar. Dit is een nieuwe ambitie. Het omvat tevens: "duurzaam wonen en leven in Purmerend is een vanzelfsprekendheid".

Kortom, Purmerend wil

- een prettige woonstad blijven.
- de woningvraag van de eigen inwoners goed kunnen bedienen.
- voldoende woningen bouwen om de bevolkingsomvang op peil te houden en voldoende draagvlak te behouden voor het voorzieningen niveau
- bijdragen aan de woningvraag in de regio Amsterdam.

6) Bron: onderzoek Betaalbaarheid Intermaris; bouwstenen voor de wensportefeuille, RIGO, augustus 2016

7) Bron: onderzoek Betaalbaarheid Intermaris; bouwstenen voor de wensportefeuille, RIGO, augustus 2016

2 Proces

Een woonvisie komt niet zomaar tot stand. De coalitiepartijen hebben in hun akkoord afgesproken dat zij het gesprek met de stad wilden voeren vóórdat zij de nieuwe woonvisie vaststellen. Gedurende het jaar 2015 heeft daartoe een reeks woondebatten plaats gevonden.

De thema's van de debatten zijn bepaald op basis van de reacties van de bezoekers van het eerste debat. Zo hebben we gesproken over 'ouder worden en wonen', over betaalbaarheid, over 'jongeren en wonen' en over nieuwe wet- en regelgeving. De debatten zijn ingeleid door een startdebat en afgesloten met een slotdebat.⁸

2.1 Woondebatten en veranderingen

De woondebatten hebben veel informatie en mogelijke oplossingen opgeleverd. Deze zijn samengebracht in een digitaal magazine dat is toegestuurd aan alle betrokkenen en te vinden is op de website van Purmerend. Een greep uit de uitkomsten per debat:

- Trendwatching. Er zijn andersoortige oplossingen nodig, zoals transformatie van leegstaand vastgoed, ander toewijzingssysteem, anders kijken naar een woning, mobiel en tijdelijk wonen, "Omdenken".
- De betaalbaarheid van de voorraad in Purmerend met betrekking tot de hypotheekwaarde en hoogte van de huren is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Het inkomen per huishouden in Purmerend ligt eveneens rond het Nederlands gemiddelde. De huurdersorganisaties maken zich zorgen over de verhoging van de huur bij het leegkomen en opnieuw verhuren van de woning. De discussie ging onder andere over de knelpunten bij het verkrijgen van een hypotheek en de regels die daarbij gelden.
Knellende middeninkomens: Vooral de middeninkomens (35.000 tot 45.000 bruto per jaar) hebben het lastig op de woningmarkt. Ze verdienen teveel voor de sociale huur en te weinig voor koop, tenzij er veel spaargeld is. De particuliere huur kan een uitkomst zijn maar daarvan is het aanbod beperkt in Purmerend. Ideeën die werden geopperd zijn onder andere "friendscontracten", waarbij een huurcontract op twee of meer namen wordt gesteld en kopen in maatschappelijk gebonden eigendom, dat huurders de kans geeft hun woning te kopen van de corporatie.
- Honkvaste ouderen. Een groot deel van de ouderen woont in een sociale huurwoning (60%) Zij verhuizen niet makkelijk, want ze willen meestal zolang mogelijk blijven wonen waar ze wonen. Als ze verhuizen moeten ze vaak méér huur betalen, wat de verhuisgeneigdheid niet bevordert. Er zijn voldoende (aanleun)woningen voor ouderen met een zorgindicatie, maar de verschillen in "gewildheid" per complex zijn groot.
Het grootste deel van de voorraad in Purmerend is met kleine aanpassingen geschikt om er, ook met een gemiddelde zorgvraag, te kunnen blijven wonen. Op tijd nadenken over hoe je wilt wonen als je ouder wordt blijkt belangrijk. Ouderen gaven aan vaak niet te weten wat mogelijk is. Een seniorenmakelaar/voorlichter die mensen helpt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen zou kunnen helpen.
Voor ouderen die op zoek zijn naar ruime en luxe appartementen is de voorraad zeer beperkt. Enkele ondernemers hebben inmiddels het splitsen van eengezinswoningen opgepakt. Hierbij wordt vaak de begane grond uitgebreid tot een zelfstandige woning en boven een appartement voor starters gerealiseerd. Door de stijging van de koopprijzen wordt dit wel lastiger te ontwikkelen.
- De jongeren hebben een lange wachttijd voor de sociale huur van corporaties (8-12 jaar). Omdat die wachttijd zo lang is zijn ze ook kritisch: als je een woning hebt dan zit je er twintig jaar aan vast. Ze zijn verbolgen over de hoge inkomenseisen die particuliere verhuurders stellen, ze vragen waarom woningen zo groot en luxe moeten zijn en waarom er niet in lege kantoren of lege scholen gewoond kan worden. Ze komen ook met voorstellen als 'maak verhuur van kamers mogelijk' of 'stel een boete in op te groot wonen', 'maak woningruilen makkelijker en straf dat niet af door huurverhoging', 'bouw meer kleine goedkope huurwoningen', 'bouw meer boven winkels' etc. Andere voorstellen zijn een datingsite, regelvrije zones, je eigen woning bouwen, klusflats, een gemeentelijk woningbedrijf. Ook veel interesse voor de starterslening.
- Het kenniscafé: alle nieuwe wet- en regelgeving werd doorgenomen. Aan welke knoppen kan een gemeente draaien? a) Aan de voorraad: nieuwbouw, transformatie, verbouw, slopen, splitsen, samenvoegen. b) Aan de instroom: wie komt er binnen: woonruimteverdeling, afspraken binnen de regio maken, voorlichting over kopen en middeldure huur, c) Aan de uitstroom: wie gaat er

⁸) Een impressie en verslagen van de reeks woondebatten zijn vastgelegd in een digitale glossy, die te vinden is op: <http://purmerend.instantmagazine.com/purmerendmagazine/woondebatmagazine/>

uit: voorlichting aanbod in de regio, ouderenmakelaar, verbouwmogelijkheden, voldoende aanbod scheppen.

- **Slotdebat:** meer woningen bouwen is geen makkelijke opgave. Er is weinig grond beschikbaar en het parkeren vraagt ook veel ruimte. De processen met omwonenden zijn complex en duren vaak lang. Tevens is het steeds moeilijker om de grondexploitaties positief te krijgen. Verdichten is noodzakelijk, maar dan wel met behoud van de kwaliteit.
- Er is bij alle partijen veel behoefte aan meer en betere informatie over de woningmarkt zowel de regels voor sociale huur als hoe aan een middeldure huurwoning te komen als over de hypotheekregels en het aanbod aan koopwoningen. Een soort 'wegwijzer'.

2.2 Het speelveld

De gemeente heeft de geactualiseerde woonvisie nodig om afspraken met haar partners te kunnen maken. Er zijn veel partners en met hen samen opereert de gemeente op de woningmarkt. Sterker, zonder die partners kan de gemeente niets. Iedere partner heeft zijn eigen ambities en eigen verantwoordelijkheden. Hieronder geven we deze per partner kort weer en beschrijven hun invloed op wonen in Purmerend. Daarnaast zijn er in het speelveld "partners" aan wie de gemeente "ondergeschikt" is, Rijk en Provincie.

Figuur 6 Actoren op het speelveld van de woningmarkt

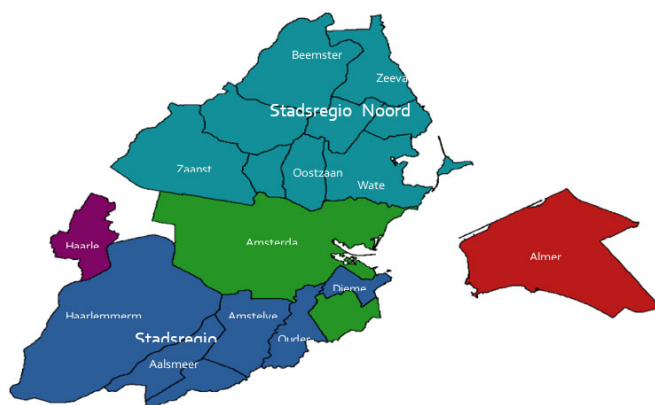


- **Woningcorporaties**
In Purmerend zijn dit Intermaris, Rochdale, Woonzorg Nederland, Wooncompagnie. Zij hebben samen 11.500 sociale huurwoningen en 640 vrije sectorhuurwoningen in hun bezit. Zij hebben allemaal ook in andere gemeenten woningbezit. De gemeente heeft de laatste twintig jaar vierjaarlijks prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Daarnaast zijn er ook convenanten en werkafspraken op uitvoeringsniveau. De Woningwet stelt extra eisen aan de manier waarop dit gebeurt. De wetgever verwacht van iedere gemeente dat zij een woonvisie opstelt als kader voor de prestatieafspraken. De woningcorporaties moeten een zogenaamd 'bod' doen op de woonvisie. Intermaris en Wooncompagnie zetten maximaal in op betaalbaarheid en willen hun bezit in Purmerend uitbreiden. Beiden willen het duurdere huurdeel, boven de sociale huurgrens, minimaliseren. Intermaris heeft daarnaast een grote verduurzamingopgave in Wheermolen.
- **Huurdersverenigingen**
De Woningwet 2015 geeft huurdersverenigingen een nieuwe positie. In Purmerend zitten drie huurdersverenigingen aan tafel bij het maken van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties. Zij ondersteunen als vrijwilliger de medehuurlers met zaken die het huren betreffen, en ze geven voorlichting over zaken die voor de huurders van belang zijn. Betaalbaarheid en enige keuzevrijheid zijn hun speerpunten.
- **Ontwikkelaars, grondeigenaren, beleggers**
De gemeente heeft weinig eigen grond en is grotendeels afhankelijk van particuliere grondeigenaren. In Purmerend zijn een groot aantal kleinere grondeigenaren. De kunst voor de gemeente is om de ontwikkelaars een programma te laten ontwikkelen dat aansluit bij de

gesignaleerde noodzaak en de potentie van een bepaalde locatie. Dit spreekt niet altijd vanzelf omdat beleggers en ontwikkelaars vaak naar het meest winstgevendste programma op zoek zijn. Voor het ontwikkelen van middeldure en dure huurwoningen is een belegger nodig. In het verleden was het soms zoeken naar een belegger; sinds de rente langdurig laag is en de woningvraag in de regio toeneemt is er ook vanuit beleggerszijde ruim interesse voor Purmerend.

- **Provincie Noord-Holland**
De provincie bepaalt, via de provinciale ruimtelijke verordening, de uitbreidingsmogelijkheden, ook als die binnenstedelijk zijn. Zij stelt eisen aan de onderbouw van nut en noodzaak voor de woningmarkt en beoordeelt op ruimtelijke aspecten. De provincie maakt een eigen berekening van de kwantitatieve woningbehoefte, waarbij zij niet uitgaat van het huidige functioneren van de woningmarkt en de huidige tekorten. Deze berekening is onder andere de basis voor hun oordeel over nut en noodzaak.
- **Samenwerking Zaanstreek-Waterland, Amsterdam, Amstel-Meerlanden**
De drie deelregio's van de voormalige Stadsregio Amsterdam blijven samenwerken op een aantal thema's. Dit zijn: woningbouwproductie, woonruimteverdeling en betaalbare voorraad. Voor wat betreft de woningbouwproductie maken zij samen afspraken over de afstemming van de woningbouwprogrammering.

Figuur 7 Samenwerking Zaanstreek Waterland Amsterdam en Amste-Meerlanden



Die afspraken zijn tevens neergelegd in een zogenaamd Regionaal Actieprogramma (RAP), in opdracht van de provincie Noord-Holland. Een door de provincie goedgekeurd RAP dient tevens als juridische onderbouwing van de daarin opgenomen woningbouwplannen in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) .

Ook maken deze gemeenten samen met de corporaties afspraken over de regelgeving ten aanzien van de verdeling van sociale corporatiewoningen. Tot slot bewaken de gemeenten de omvang, het aanbod en de spreiding van de betaalbare voorraad binnen de drie deelregio's. Al deze afspraken zijn vastgelegd in de "Samenwerkingsagenda Regionale woningmarkt 2016-2020" ,zie bijlage 7

De huidige woonruimteverdelingsregels leiden er samen met het beperkte aanbod toe dat starters en spoedzoekers nauwelijks aan een woning kunnen komen. Dit probleem hebben alle gemeenten in de Stadsregio Amsterdam. Op basis van onderzoek wordt in 2017 gediscussieerd over de wijze van woonruimteverdeling. Dit kan leiden tot veranderingen in de verdelingsregels.

- **Samenwerking Metropoolregio Amsterdam (MRA).** Alle gemeenten in Noord-Holland met uitzondering van de gemeenten ten noorden van de lijn Beemster-Zaanstad, plus Almere en Lelystad, plus de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio, werken samen in de Metropoolregio Amsterdam. Doel van deze samenwerking is om de internationaal concurrerende positie van de regio Amsterdam te behouden en te versterken. Wonen – met name de woningproductie – is vanwege de grote bouwopgave van 250.000 woningen binnen de regio een heel belangrijk thema binnen de MRA-samenwerking. Het doel is: gezamenlijk te komen tot afstemming van en wellicht ook afspraken over waar voor wie wordt gebouwd.
- **Samenwerking Zaanstreek-Waterland**
De MRA samenwerking werkt met een zogenaamde 'getrapte vertegenwoordiging'. Dit betekent dat uit iedere deelregio van de MRA (er zijn er zeven) steeds enkele bestuurders deelnemen aan de diverse thematische bestuurlijke overleggen op MRA-niveau. Het is daarom van groot belang om ook per deelregio een goede samenwerking te organiseren. Zo kunnen binnen de MRA namens de gemeenten van de deelregio altijd gedragen standpunten, voorstellen en ideeën naar voren

worden gebracht. Purmerend maakt onderdeel uit van de deelregio Zaanstreek-Waterland. In dat kader wordt gewerkt een gezamenlijke woonvisie: de Woonagenda Zaanstreek-Waterland.

- **Rijk**
Wet- en regelgeving van het Rijk zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, het 'Besluit toegelaten instellingen', de regeling 'passend toewijzen', de regeling 'kostendelersnorm' en de 'verhuurdersheffing' maken het de gemeente, corporaties en particuliere verhuurders moeilijker om lokaal maatwerk te leveren of om in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Veel ideeën en mogelijke oplossingen uit de woondebatten zijn officieel wettelijk daarom niet mogelijk. Een belangrijk knelpunt zijn de regels rond "passend toewijzen" en de kostendelersnorm. De verhuurdersheffing voor iedereen die meer dan vijftientig sociale huurwoningen verhuurt is voor particuliere verhuurders een blokkade om hun woningen betaalbaar te prijzen.
- **Zorginstellingen**
In Purmerend zijn er ca dertien zorginstellingen die vastgoed huren of in bezit hebben. Het gaat om zelfstandige en niet-zelfstandige woningen die voor de bewoners soms een tijdelijke huisvesting is (trajectbegeleiding, reïntegratie, revalidatie) maar meestal een definitieve woonplek zijn. De financiële veranderingen als gevolg van de scheiding tussen wonen en zorg, de bezuinigingen op de zorg en de verandering van de indicaties hebben impact op de betaalbaarheid van deze woonvormen. Er is minder financiële ruimte voor definitieve huisvesting. Dit betekent meer vraag naar vormen van tijdelijke "begeleid wonen" terwijl de uitstroom hieruit moeilijker is door het beperkt vrijkomen van sociale huurwoningen en zeker van "passende" betaalbare woningen.
- **Bewoners**
Bewoners kunnen meerdere rollen hebben zoals woningzoekende, eigen woningbezitter, huurder. Zij hebben vanuit die rollen hun eigen rechten en plichten. Zij kunnen ontwikkelingen op gang brengen, maar ook tegenhouden.

2.3 Actualisering en speerpunten

Hoe kunnen we onze geactualiseerde ambitie in dit speelveld waarmaken?

Op basis van de woondebatten, demografische en economische ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving wordt de geactualiseerde ambitie vertaald in de volgende speerpunten:

- 1 Purmerend wil kansen voor woningzoekenden die nauwelijks aan een woning kunnen komen verbeteren, zowel in de huur als de koop.
- 2 Purmerend streeft naar voldoende aanbod in de koopsector, zodat de koopprijzen betaalbaar blijven voor op Purmerendse huishoudens en de woningmarkt in beweging blijft.
- 3 Purmerend wil een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave en de kwaliteit van de stad versterken door de bouw van 10.000 woningen. Hierdoor kan de differentiatie in het aanbod worden vergroot en de woningvoorraad meer passend worden gemaakt voor de toekomstige bevolkingssamenstelling.
- 4 Purmerend wil waarborgen dat mensen in een zorgvoorziening kunnen uitstromen naar een woning, zodat zij geen zorgplaatsen bezet houden of vanuit een zorgtraject dakloos worden.
- 5 Purmerend biedt een vangnet voor mensen die tijdelijk of structureel ondersteuning nodig hebben, samen met iemands netwerk. De zorg die de gemeente biedt is maatwerk. De huisvesting is geen maatwerk, maar moet wel passend zijn.
- 6 In Purmerend moet elke woningzoekende voldoende informatie hebben om zijn woonwens te kunnen realiseren.
- 7 Purmerend streeft ernaar de bestaande voorraad woningen in goede conditie te houden en te verduurzamen.
- 8 Doorgaan met wat goed werkt.

Hoe passen deze speerpunten in de ambitie?

- Purmerend wil een prettige woonstad blijven. Speerpunten 1, 2, 3, 7, 8
- Purmerend wil de woningvraag van de eigen inwoners goed kunnen bedienen. Speerpunten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8
- Purmerend wil voldoende woningen bouwen om de bevolkingsomvang op peil te houden en voldoende draagvlak te behouden voor het voorzieningen niveau. Speerpunten 2, 3, 7, 8
- Purmerend wil bijdragen aan de woningvraag in de regio Amsterdam. Speerpunten 3, 8

3 Uitwerking Speerpunten

Wat is de opgave? Wat is er op korte termijn nodig en hoe zorgen we dat ook op langere termijn Purmerend een prettige, duurzame woonstad blijft met een breed aanbod aan woningen en woonmilieus die passen bij de wensen van de bewoners? In het vorige hoofdstuk werden acht speerpunten benoemd. In dit hoofdstuk zoomen we hierop in.

1. De kansen van woningzoekenden verbeteren die moeilijk aan een woning kunnen komen

Er zijn verschillende groepen woningzoekenden die nauwelijks aan een woning kunnen komen. analyse

- Op de sociale huurmarkt is het belangrijkste probleem dat er nauwelijks sociale huurwoningen vrijkomen. Dit treft alle woningzoekende huishoudens met een inkomen tot 35.000 bruto per jaar. Er zijn ca. 3.000 mensen actief op zoek naar een woning in Purmerend. De laatste vier jaar kwamen er ca. 600 woningen per jaar beschikbaar. Dit betekent voor alle jongeren hele lange wachttijden (ca 10 jaar).
- Groepen die qua inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar om uiteenlopende redenen geen hypotheek krijgen en zijn aangewezen op de particuliere huurmarkt.⁹ Dit aanbod is in Purmerend echter zeer beperkt¹⁰ en de verhuurders stellen vaak hoge inkomenseisen.¹¹ De ruimte voor toevoeging aan de voorraad voor middeldure huur wordt in de regio Waterland geschat op 6% van de uitbreidingsbehoefte.
- De groep starters die wel in aanmerking komt voor een hypotheek is meestal aangewezen op goedkope(re) woningen. Als de rente laag is en de druk op de woningmarkt groot, stijgen de koopprijzen. Er is tot nog toe voldoende aanbod aan goedkope koopwoningen (tot 180.000 euro) in de bestaande voorraad. Door de toekomstige vergrijzing in de koopsector zullen er in Purmerend wel minder woningen vrij komen voor verkoop.
- Door de bezuinigingen op de zorg en andere regelgeving komen er ook meer druk op de sociale voorraad.
- Een aparte groep vormen de "spoedzoekers". Voor hen is een kamer soms al een uitkomst. De markt in Purmerend speelt hierop in met "buy to let"¹² en kamerverhuur. Uit de evaluatie van loten van corporatiewoningen blijkt dat de groepen die anders de eerste jaren geen kans hebben hier meer mee worden geholpen.
- Meer verhuisbewegingen leiden tot grotere slagingskansen voor alle groepen.

Hoe gaan we daarop sturen?

Door een mix van acties een maatregelen wil de gemeente proberen hierin verbetering te brengen.

- a) De voorraad sociale huur vergroten. Mogelijkheden zijn: minder sociale huur verkopen, meer sociale huur bouwen. De behoefte aan sociale huurwoningen op langere termijn is een blijvend punt van discussie. Onderzoeksbureau RIGO heeft voor de termijn, tot 2025, voor Purmerend een behoefte berekend van maximaal 600 netto toevoeging sociale huurwoningen. In de periode 2025-2032 wil Purmerend de sociale voorraad met nog eens netto 400 woningen laten toenemen. In totaal moeten er tot 2032 dus netto 1.000 sociale huurwoningen bijkomen. Dat betekent een vermindering van het aantal verkopen door de corporaties tot gezamenlijk ca 60 woningen per jaar en een bouwopgave van ca 960 woningen tot 2025 en ca 810 woningen tot 2032.¹³
- b) Meer beweging in de sociale huur krijgen door informatie aan ouderen via een ouderenmakelaar en ouderenmarkten en samenwerking met marktpartijen.
- c) Kijken naar alternatieven met de corporaties en huurders. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld: anders labelen, andere woonconcepten en voor jongeren en voor ouderen, friendscontracten en meer maatwerk in de huidige regels voor de woonruimteverdeling.
- d) Voorkomen dat de druk op de sociale huurmarkt nog groter wordt doordat mensen vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning verhuizen (ouder worden, werkloosheid, schulden).

9) Redenen om geen hypotheek te verstrekken: geen vaste aanstelling, wisselend inkomen, schulden, zoals een studieschuld, prijs/kwaliteitsverhouding woning

10) Het aantal woningen dat door particulieren wordt verhuurd neemt de laatste jaren wel toe. Ongeveer de helft van het aanbod bestaat uit een woning van een eigenaar die verder geen andere woningen verhuurt.

11) Standaard is dat het bruto maandinkomen vier maal de netto huur moet zijn. Het inkomen van de partner telt voor de helft mee. Er zijn ook strengere eisen.

12) Koopwoningen worden gekocht als investering en verhuurd per kamer. In Amsterdam gebeurt dit op grote schaal, in Purmerend nauwelijks, maar het neemt wel toe.

13) Het verkoop beleid in de vorige woonvisie was 100 soc huurwoningen per jaar.

- Dit kan door meer voorlichting, maatwerk bij toepassing van sommige regelingen, met name bij de toewijzing van aanleunwoningen, woningruil en schuldhulpverlening.
- e) Betere informatie over wonen in Purmerend. Op de website van de gemeente de informatie over wonen veel duidelijker en uitgebreider weergeven, zowel voor de koop als de huur.
 - f) Meer mogelijkheden scheppen voor koopstarters door stimuleringsmaatregelen bij de aankoop van een woning te onderzoeken. Het gaat dan om maatregelen die zich richten op mensen met een inkomen van 35.000 tot 45.000 bruto per jaar. Dit bevordert de doorstroming uit de sociale huur en vergroot de kansen van startende tweeverdieners.

2. Voldoende aanbod in de koopsector, zodat de koopprijzen betaalbaar blijven

Analyse:

Volgens de makelaars en hypotheekverstrekkers zijn woningkopers vooral 25-35-jarigen en 55-plussers. Volgens onderzoek kunnen gemiddeld genomen Purmerenders in een straal van 20 km aan de noordkant van Purmerend een woning kopen met een inkomen vanaf 35.000 euro. Voor koopwoningen aan de zuidkant is minimaal 40.000 euro nodig. ¹⁴

Hoe gaan we daarop sturen?

- Door te zorgen voor een doorgaande bouwstroom van 150-300 nieuwoopbouwoningen per jaar blijft er beweging in de woningmarkt. Mensen die hun verhuiscens realiseren laten een woning achter en daardoor blijven er voldoende woningen op de markt komen (de ambitie van 10.000 woningen in 20 jaar betekent gemiddeld 500 woningen per jaar).
- De grond om te bebouwen is beperkt in Purmerend. Door transformatie van kantoren, scholen en maatschappelijk vastgoed kunnen er wel veel woningen worden toegevoegd. De wel beschikbare bouwgronden zullen zo intensief mogelijk moeten worden benut (verdichting). Maar dat is niet voldoende. In de ambitie 'Purmerend 2040' staat een overzicht van de capaciteit voor de nieuwbouw. Maar er zal op grondgebied van de omliggende gemeenten gebouwd moeten worden. Dit is een dilemma.
- Om de beschikbare grond maximaal te benutten ligt het voor de hand om de grond zo intensief mogelijk te benutten. Dat vergt veel maatwerk. Niet iedere plek is daar geschikt voor. Om te zorgen dat de totale ambitie past op het Purmerends grondgebied is een beeld of beleid noodzakelijk over hoe de verdichting is aan te pakken.

3 Een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave en de kwaliteit van de stad versterken

Analyse : Purmerend heeft toegezegd mee te werken aan de MRA agenda. De MRA heeft een opgave van 250.000 woningen tot 2040. De woningbouwopgave in de MRA betreft is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Het doel is binnen de MRA de juiste woning op de juiste plaats te bouwen, afgestemd op de actuele woningbehoefte, voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en het landschap. Met als uiteindelijk doel om de MRA verder te ontwikkelen als een internationaal aantrekkelijke en duurzame metropool. In de MRAagenda is vastgelegd dat gemeenten afspraken maken over afstemming van woningbouw.

Purmerend heeft naast woningen voor de opvang van de eigen inwoners ook woningen nodig om voldoende inwoners te houden als draagvlak voor de voorzieningen te behouden. Door het toevoegen van woningen kan ook het aanbod in Purmerend gedifferentieerder worden en kan de voorraad meer passend gemaakt worden voor de toekomst.

Hoe gaan we daarop sturen?

- Het bestuur van Purmerend heeft op 31 januari 2016 de ambitie uitgesproken om met 10.000 woningen te willen bijdragen aan de MRA-opgave. Dat betekent dat naast de ca 5.000 woningen voor de eigen groei er nog 5.000 woningen voor de regio nodig zijn, onder meer als draagvlak voor alle Purmerendse voorzieningen. Deze kunnen niet allemaal op Purmerends grondgebied worden gebouwd.
- In de regio is een forse behoefte aan "suburbaan wonen". Dat betekent rustig wonen in een rijwoning of wonen in appartementen in een woonwijk nabij winkels en voorzieningen, of ruimer wonen met meer groen of rustig wonen in een omgeving met vooral woningen, nabij een binnenstad. Purmerend kan goed voorzien in deze woonmilieus.
- De nieuwbouw moet ook leiden tot meer differentiatie in het aanbod. In het verleden heeft Purmerend vooral gebouwd voor de startende gezinnen. Door méér klein en goedkoop, méér groot, méér luxueus/duur, méér 'alternatief' en meer appartementen te bouwen wordt meer recht gedaan aan de diversiteit van de vraag. Door vooral het bouwen van appartementen, kunnen ook ouderen die nu in een eengezinswoning wonen verleid worden tot verhuizen.

¹⁴ 'Potentiële reikwijdte van het middensegment huur' (RIGO, 2016). Er is gebruik gemaakt van de Nibudnormen voor het nemen van een hypotheek, Funda en het onderzoek WoOn 2015

4 Purmerend wil waarborgen dat mensen in een zorgvoorziening kunnen uitstromen naar een woning,

De doorstroming vanuit de zorg stagneert nu door het gebrek aan aanbod van goedkope, kleine woningen. Deze mensen houden nu een zorgplaats bezet of worden vanuit een zorgtraject dakloos. Voor deze groep is behoefte aan 1-2-kamerwoningen en eventueel kleine driekamerwoningen onder de 1ste aftoppingsgrens en onder de kwaliteitskortingsgrens. (€414,02 per maand, prijspeil 2017) Dit is een product waar ook de starters op de woningmarkt behoefte aan hebben.

Hoe gaan we daarop sturen? Zie onder speerpunt 5.

5 Purmerend biedt een vangnet voor mensen die tijdelijk of structureel ondersteuning nodig hebben,

Analyse
Voor mensen die tijdelijk of structureel een vangnet nodig hebben biedt de gemeente, samen met iemands netwerk een vangnet. Een plek om te wonen is daarbij meestal de basis. Het doel is iedereen zo gewoon mogelijk te laten wonen. Soms is het (tijdelijk) bieden van een woning al genoeg vangnet. De zorg die de gemeente biedt is maatwerk. De huisvesting is geen maatwerk, maar moet wel passend zijn voor iemands situatie. Niet alleen volgens de regels van het Rijk en de financiële draagkracht van de persoon maar ook passend bij diens specifieke situatie. Er is een groot verschil in de mate van tijdelijkheid waarvoor mensen een vangnet nodig hebben.

Hoe gaan we daarop sturen?

- De volgende tien jaar meer kleine woningen bouwen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. In de bestaande voorraad meer woningen onder de kwaliteitskortingsgrens realiseren. (vastleggen in samenwerkingsafspraken corporaties).
- Met de corporaties zoeken naar de ruimte in de regelgeving en de organisatie om niet alleen passend naar inkomen, maar ook passend naar omgeving toe te wijzen.
- Brede afstemming met alle zorgpartners en corporaties over vastgoed dat geschikt is gemaakt voor zorgverlening en de huisvesting van doelgroepen die begeleiding of zorg nog hebben en de behoeften van de verschillende partijen. Concreter: de gemeente stimuleert de zorginstellingen om meer gebruik te maken van elkaars vastgoed.
- Indien nodig maatwerkoplossingen bieden, zoals tijdelijk vastgoed beschikbaar stellen voor de groep voor wie "gewoon" wonen niet de passende oplossing is (Domus, begeleid wonen, sociaal logement).
- Ruimte bieden aan alternatieve oplossingen en experimenten.

6 Zorgen dat iedereen voldoende informatie heeft om de eigen woonwens te realiseren

Analyse
Voor de gemeente was een belangrijk signaal uit de woondebatten dat veel informatie over het vinden van een woning niet bekend zijn bij de woningzoekenden en ook niet altijd bij de professionals.

Hoe gaan we daarop sturen?

- Website ontwikkelen die een leidraad is voor alle woningzoekenden
- Voorlichting aan ouderen over passend wonen verbeteren, door ouderenmarkten te organiseren, via de website en via de stichting Wonen Plus en ouderenmakelaars die middels huisbezoeken informatie verstrekken.

7 Bestaande voorraad woningen in goede conditie houden en verduurzamen

Analyse
Eigenaar-bewoners (60% van de voorraad) verdienen meestal hun investering in onderhoud en verduurzaming van hun eigendom terug. Verondersteld wordt dat de meeste eigenaar-bewoners om die reden hun woning redelijk tot goed onderhouden. Maar er zijn ook eigenaren die dat niet kunnen. Verenigingen van eigenaren kunnen alleen investeren als een meerderheid van de eigenaren hiermee instemt. Dit blijkt in heel Nederland een knelpunt te zijn. Vooral voor eigenaren met een laag inkomen. De corporaties hebben een langdurig onderhoudsprogramma waarmee ze waarborgen dat de conditie van de woningen op orde blijft. Een deel van de sociale huurvoorraad is gedateerd en heeft energielabel F. Verduurzaming kost geld. Huurdersorganisaties en corporaties vinden betaalbaarheid het belangrijkste. Beleggers hebben vaak hun onderhoudsprogramma op 20 tot 30 jaar exploitatie afgestemd

Hoe gaan we daarop sturen?

- In de prestatieafspraken is afgesproken dat de sociale voorraad in 2020 gemiddeld energielabel B heeft.
- Verenigingen van eigenaren zijn een speerpunt in de regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. ¹⁵

¹⁵ Er loopt een project waarbij alle 700 VVE's in de regio zijn betrokken. Stapje voor stapje en al doende en voor iedere VVE anders.

- Er komt in 2017 een nieuw wetsvoorstel dat verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex verplicht om jaarlijks een half procent van de herbouwwaarde te sparen.

16

8 Doorgaan met wat we doen en goed werkt

Het lijkt een open deur, maar uiteraard gaan we door met de samenwerking met de partners op het gebied van Tweede kansbeleid, urgentietoewijzing, bestrijding onrechtmatige bewoning, huisvesting van statushouders en het rechtstreeks toewijzen van aanleunwoningen, de regionale samenwerking in het Zaanstreek-Waterlandse, opplussen van woningen, het project wonen boven winkels, stimuleren duurzaamheid en met het goed faciliteren van initiatiefnemers.

Samenvattend: de opgave

De opgave is groot en divers, kwantitatief en kwalitatief en veelzijdig. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw maar ook veranderingen in de bestaande voorraad.

1. Toevoegen van 10.000 woningen tot 2040, 300-500 woningen per jaar.
2. Voor de volgende tien jaar willen we sturen op
 - Woonmilieus: suburbaan, maar ook meer stedelijk
 - Type woningen, méér appartementen, groot én klein
 - Specifieke doelgroepen bedienen
 - Betaalbaar voor Purmerenders
 - Aandacht voor nichemarkten
3. 1.000 sociale huur netto extra, waarvan 600 netto tot 2025 en 400 netto tot 2032. Dat betekent ca 960 sociale huurwoningen bouwen tot 2025 en ca 840 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2025-2032.
 - Meer echt goedkope sociale huur, onder de kwaliteitskortingsgrens
 - Specifieke producten voor wonen en zorg waar nodig
4. Bestaande voorraad verder verduurzamen en geschikt voor de toekomstige bevolking maken
 - Zorgvastgoed optimaal benutten

De omstandigheden waarin we dit moeten realiseren veranderen snel. Purmerend heeft weinig grondgebied. Purmerend ligt in een gebied waar de ruimtelijke kwaliteit hoog is. Dat levert kwaliteit op voor de inwoners, maar beperkt ook de mogelijkheden voor grootschalige uitbreiding. In het kader van de verschillende regionale samenwerkingsverbanden moet Purmerend rekening houden met de afspraken die over de programmering van de woningbouw zijn gemaakt. Veel woningbouw zal door transformatie van bestaand vastgoed plaatsvinden.

De rijksregelgeving voor zowel de corporaties als op het gebied van zorg bemoeilijken maatwerk en andersoortige oplossingen.

UITVOERINGSDEEL

Dilemma's bij de nieuwbouw

16 De herbouwwaarde van het gebouw is het benodigde bedrag om de woning weer op te bouwen in dezelfde staat na bijvoorbeeld een brand. Dat bedrag is lager dan de verkoopwaarde van de woning

Uitvoeringsmaatregelen



4 Dilemma's en sturing bij nieuwbouw en transformatie

Het dichttimmeren van een woningbouwprogramma past niet meer bij deze tijd. De omgeving verandert te snel. De tijd die nodig is om een woning te realiseren, gemiddeld ca drie jaar,¹⁷ is al erg lang en woningen zelf zijn (nog) niet erg flexibel.

Het bijsturen van de woningmarkt wordt door betrokken professionals als een bijna onmogelijke opgave gezien: "er is een complexe verwevenheid van demografie, inkomensontwikkeling, marktbelangen, leencapaciteit, monetair en fiscaal beleid."¹⁸ De opgave vraagt om flexibiliteit, kansen grijpen en door de bocht heen kijken. Met een mooi woord: adaptief ruimtelijk beleid en programmering, waarbij de opgave wel de richtsnoer blijft..

De programmering tot 2021 is wel redelijk zeker en gebaseerd op wat al in de planning zit, de initiatieven die nu binnenkomen en de contracten die nu gesloten zijn of worden. In de planning voor de volgende vijf jaar zitten ca 3.000 woningen waarvan ca. 500 sociale huurwoningen met een huur beneden de 710 euro per maand (hierop is de sloop al in mindering gebracht).

Maar hoe gaan we om met de periode daarna? Hoe sturen we op wat we bouwen en wat zijn de consequenties van het sturen?

Geldt de stelregel: 'de markt weet wat goed is?'. De markt weet met welk programma de minste risico's en het beste rendement te halen is. De markt weet ook naar welke producten op dit moment vraag is. Maar: is die vraag er ook in de toekomst? Een woning staat immers langer dan tien jaar.

Sturingsmiddelen

¹⁷ Inclusief alle voorbereiding, procedures, bouwrijp maken en bouwtijd

¹⁸ MRA, Proeftuin Wonen, 2017

- A. Grond
- a) Gemeentelijk eigendom: keuze tussen geld, doelgroepen, typologie en woonmilieu
 - b) Particuliere gronden: bij waardevermeerdering: ambitie en doelgroepen in intentie- en anterieure overeenkomsten vastleggen
 Bij een klein plan kan de gemeente sturen via een anterieure overeenkomst. Bij een duidelijke waardevermeerdering door woningbouw is er eerder een basis om ook te vragen om een deel sociale woningbouw.
 Als er sprake is van een kansrijk gebied kan de gemeente een gebiedsvisie opstellen met daarin opgenomen de functies die ze daar idealiter ziet, het gewenste woonmilieu en ook een percentage sociale huur, goedkope koop en middeldure huur dat ze daar passend vindt. De nieuwe omgevingswet gaat de gemeente hiertoe juridisch meer/andere mogelijkheden bieden.
 Als er sprake is van een gebied, waar het financieel rendement zeer onzeker is, geldt: wie betaalt, bepaalt en kan de gemeente alleen sturen als ze zelf ook geld investeert.
- B. Scenario's voor verdeling van de sociale huur over de beschikbare locaties.
- a. Jaarlijkse overzichten van geplande productie
 - b. Prestatieafspraken
 - c. Grondexploitaties en reserve gronden
- C. Intensiever communiceren en samenwerken met alle spelers, zodat vooraf duidelijk is waar de gemeente op stuur.
- D. Meer maatwerk in de uitvoering
 In de toekomst zal door de Omgevingswet meer juridische ruimte zijn voor maatwerk
- E. Experimenteren en monitoren

Dilemma's

1. Een toename van de voorraad met netto 1.000 sociale huurwoningen, (wat gelijk staat aan ca 1800 woningen bouwen , betekent ook een keuze voor minder grondopbrengst. Gemiddeld is het verschil € 15.000- €18.000 euro per woning.
 De stichtingskosten voor betaalbare woningen moeten laag zijn. Dat betekent minder geld voor de kwaliteit aan de buitenkant.
 Het keuzedilemma is dan ook: sociale huur realiseren, en minder inkomsten accepteren op een plan en een mindere kwaliteit of een hoge grondopbrengst en bijzondere kwaliteit.
2. Sturen we alleen op sociale huur of geven we ook andere zaken mee zoals:
 - Mogelijkheden van de locatie, met name op wijkniveau en specifieke omgevingskwaliteit
 - kwaliteitseisen: zoals parkeren en openbare ruimte en uitstraling van een gebouw
 - woonkwaliteit: bijvoorbeeld de woonplattegrond, de buitenruimte, de berging
 - betaalbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding
 - duurzaamheid en energie-neutraal
3. Purmerend is een woonstad. In een prettige woonstad zijn ook allerlei soorten voorzieningen. De grond is echter schaars.
 hier is de keuze: bouwen we alleen woningen of is er ook potentie en ruimte voor andere functies?
4. De sociale huursector wordt steeds meer bevolkt door alleenstaanden. De kansen voor jongeren zijn het kleinst. Er zijn in de Purmerendse voorraad te weinig kleine, goedkope sociale huurwoningen. Grote(re) sociale huurwoningen (vijfkamerwoningen) komen nauwelijks vrij. Grote woningen zijn wel flexibeler en kunnen veranderingen in huishoudenssamenstelling beter opvangen. Echter, deze zullen over een tiental jaren als gevolg van vergrijzing en sterfte vanzelf ook weer vaker vrij gaan komen.
 Keuze: Waar gaan we het meest op sturen: kleine goedkope woningen, zoals concepten voor gestapelde tiny houses, waar jongeren mee bediend worden, of ook een minimum aantal grotere woningen die flexibel te gebruiken zijn?
5. 10.000 woningen passen, zelfs bij verdichting, niet allemaal op het grondgebied van de gemeente Purmerend.
 Keuze: samenwerken met de omliggende gemeenten, zelf grond aankopen.

5 Mogelijke aanvullende maatregelen, creatieve oplossingen en omdenken

Naast woningbouw en voorraadbeheer zijn er ook andere instrumenten die bijdragen aan de doelstellingen van de woonvisie. Een belangrijk deel van dat werk wordt door de partners gedaan.

Een deel van deze maatregelen hebben corporaties en ondernemers al in uitvoering genomen. Hieronder staat een reeks van instrumenten die kunnen bijdragen aan de ambitie. Een aantal is al ingevoerd of in voorbereiding. Er zijn instrumenten die veel geld en een lange voorbereiding kosten en die relatief snel en met weinig kosten ingevoerd kunnen worden. Voor veel instrumenten geldt dat samenwerking met de partners een voorwaarde is. Voor alle nieuwe instrumenten geldt dat de raad daar een apart besluit over moet nemen. Een aantal maatregelen wordt onder de tabel apart toegelicht. De aanvullende maatregelen zijn zeer tijdgebonden. Ze moeten dus regelmatig worden bijgesteld.

nr	Maatregel	speerpunt	status 2017	partners
	Méér betaalbaar			
1	méér jongerenwoningen	1	is al gestart	corporaties
2	minder verkoop sociale huur	1	is al gestart	corporaties
3	stoppen met liberaliseren	1	is al gestart	corporaties
4	huurprijzen betaalbaar	1,3	is al gestart	corporaties
5	huurverhoging minimaliseren	1	is al gestart	corporaties
	Andere verdeling, doorstroming, iedereen op zijn plek			
6	Ouderenmakelaar	1	is al gestart	corporaties
7	sociale grondprijzen	1,3	is al gestart	corporaties
8	actiever faciliteren woningruil	1	bestaand beleid	corporaties
9	loten	1	in voorbereiding	corporaties regio
10	bestuurlijke boete	1	bestaand beleid	corporaties, politie, justitie
11	friendscontracten	1	is al gestart	corporaties Rijk (wetgeving)
12	Optiemodel	1	keuze om in te voeren	Corporaties regio
13	Maatwerkregeling	1	keuze om in te voeren	corporaties
14	Doorstroomregeling	1	keuze om in te voeren	Regio, corporaties
	Koopstimulering			
15	Starterslening	2	keuze om in te voeren	geen
16	Zaans Model	2	keuze om in te voeren	geen
17	Maatschappelijk Gebonden eigendom MGE	2	keuze om in te voeren	corporaties en particulieren
18	Experimenteren met coöperaties	2	keuze om in te voeren	corporaties en particulieren
19	Wonen boven winkels	2	keuze om in te voeren	geen
	Meer Maatwerk			
20	Domus	5,6	keuze om te realiseren	Ministerie justitie; Regio zorginstelling
21	Logiehuis of sociaal logement	5,6	keuze om te realiseren	zorg en corporaties
22	Regelvrije zones	1	keuze om in te voeren	Rijk
23	Jongerencontracten	1	deels gestart	corporaties
24	CPO actief ondersteunen	1,2	keuze om in te voeren	Initiatieven van particulieren
25	Woning Datingsite		keuze om in te voeren	?
26	Kluswoningen	1,2	keuze om in te voeren	pandeigenaren
27	Samenwoonhuizen voor senioren.		keuze om in te voeren	ontwikkelaar en corporaties
28	Lobby voor meer flexibiliteit	1	keuze om in te voeren	Raad, regionaal,
29	Website wonen in Purmerend	6	keuze om in te voeren	geen
30	opplussen stimuleren	1	Keuze opnieuw invoeren	geen
31	splitsen van woningen	1	loopt	particulieren
32	blijverslening		keuze om in te voeren	geen
33	Beschut wonen voor ouderen in de koop	6	keuze om in te voeren	particuliere ontwikkelaars
34	Labelen voor ouderen	1,6	bestaand beleid	corporaties
35	Beleid voor kamerverhuur instellen	1	keuze om in te voeren	?
36	Tijdelijke contracten voor jongeren	1	keuze om in te voeren	corporaties
37	Tijdelijke woningen	1	is begonnen	belegger
38	Zoeken naar alternatieve vormen om alleenstaande statushouders te huisvesten	1	is begonnen	Marktpartijen corporaties
39	Een voorrangsregeling van Purmerenders voor nieuwbouw	1	Bestaat al	Corporaties
40	Uitstroomregeling voor bijzondere doelgroepen uitbreiden	5,6	keuze om in te voeren	corporaties

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 20 april 2017

de griffier,

J.F. Kamminga
de voorzitter,
D. Bijl

Toelichting

6 Ouderenmakelaar in Purmerend wordt zo goed gebruikt dat het aantal vrijwilligers al is verdubbeld. Eigenaren van een koopwoning melden zich ook aan. De regeling wordt in 2017 geëvalueerd. Op basis hiervan beslissen of de gemeente financieel wil bijdragen aan deze regeling.

8 De mogelijkheid van woningruil op Woningnet.nl en WoonmatchWaterland.nl wordt slechts geopperd, maar niet echt gestimuleerd. Er is geen zoekmodule voor. Wellicht geeft een nieuwe app waaraan corporatie Ymere momenteel werkt een impuls aan deze doorstroommogelijkheid. De app moet zelfs een driewegruil mogelijk maken.

9 Loten

In de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam mag sinds 2013 maximaal 20 procent (in de hele regio 15 procent) van de sociale huurwoningen worden verloot. Jongerenwoningen, aanleunwoningen seniorenwoningen en aangepaste woningen worden niet verloot. Bij een eerste evaluatie over 2015 bleken woningzoekenden over het algemeen tevreden over het lotingsstelsel.

12 Optiemodel

Bij het aanbod aan sociale huurwoningen staat gelijk de gemiddelde inschrijftijd voor de betreffende woningen aangegeven en het aantal woningen waarom het gaat. Doorklikken levert informatie op over de laatste toewijzingen in het complex of de buurt. Hiermee kan de woningzoekende zijn kansen inschatten.

13 Maatwerkregeling

Maatwerkregelingen voor doorstromers, zoals Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter voor ouderen, lijken vooral een zaak voor de corporaties. Gemeente kan daarbij wel ondersteunen.

14 Een doorstroomregeling. Niet woon- of inschrijfduur bepaalt de volgorde, maar de waarde van de achtergelaten woning en de motivatie van de woningzoekende. In Haarlem wordt dit toegepast: "Woonswitch". Een dergelijke mogelijkheid moet wel in regionaal verband worden afgesproken.

15 Starterslening

De groep met een inkomen vanaf ca 35.000 per jaar kan worden geholpen met bijvoorbeeld een starterslening. Daarbij helpt de gemeente de koper de aankoopkosten van de woning – het bedrag dat de koper tegenwoordig niet meer geheel kan meefinancieren in de hypotheek – te financieren (de zogenaamde kosten koper). Op die manier komt een koophuis eerder binnen het bereik of kan worden volstaan met een lagere hypotheek en dus lagere maandlasten.

Bij deze invulling van de starterslening zijn de kosten van de gemeente per aanvraag laag (3% van de koopsom), maar dit biedt wel de mogelijkheid de lening aan te kunnen bieden aan een grotere groep, waardoor de maatschappelijke effecten mogelijk groter zijn.

16 Zaanse model

Een andere optie om middeninkomens aan een koopwoning te helpen is het zogenaamde Zaanse model, zoals succesvol wordt toegepast in Zaanstad. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BZK) is een fonds waarin enkele miljoenen euro's zijn gestort. Doel is de aankoop van een eigen woning bereikbaar te maken voor mensen wier inkomen dat nu nog niet toe laat maar van wie naar verwachting het inkomen wel gaat stijgen. Basis van het model is dat de koper de grond van de gemeente in erfpacht krijgt en de opstallen al dan niet samen koopt met de gemeente. Dit basismodel kent enkele varianten, met elk hun voorwaarden. De minimale inkomenseis is ca 33.000 euro en er is een maximale vermogenslimiet. Een invoering van dit model vraagt een zeer forse investering en voorbereiding.

17 Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)

De afgelopen vijf jaar hebben veel corporaties in Nederland hiermee geëxperimenteerd, omdat het de koopwoningen voor lagere inkomens bereikbaar maakte. De bewoner is eigenaar van de woning, maar de corporatie is verantwoordelijk voor het groot onderhoud. De eigenaar is verplicht het huis bij verkoop aan te bieden aan de woningcorporatie, waarbij winst of het verlies wordt verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie. De nieuwe Woningwet 2015 heeft de mogelijkheden voor dit soort vormen voor de corporaties sterk beperkt. Misschien dat andere partijen hier een rol in kunnen spelen.

18 Experiment met wooncoöperatie steunen

De Woningwet 2015 maakt de wooncoöperatie uitdrukkelijk mogelijk. Dit is een vorm van gezamenlijk bezit en beheer waarbinnen men wel individueel eigenaar en/of huurder van de woning is, maar alle eigenaren en huurders zorgen samen voor het onderhoud van woning en woonomgeving.

Binnen de wooncoöperaties is huren en kopen mogelijk. Huurders en kopers zijn allebei volwaardig lid van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie neemt als verhuurder de verplichtingen over van de corporatie. Vanuit de huur betaalt de wooncoöperatie de erfpachtcanon, het onderhoud en beheer, de belastingen en de verzekeringen.

We zouden een nieuwe wooncoöperatie kunnen steunen door de grond in erfpacht uit te geven. Of: de achterwacht te vormen bij de hypotheekverstrekking. De gemeente kan ook vragen aan de corporaties

en huurdersverenigingen of de woningen die zij wil verkopen zich wellicht lenen om voort te zetten in een wooncoöperatie.

19 Wonen boven winkels

Voor de leefbaarheid van de binnenstad is Wonen boven Winkels de afgelopen jaren een belangrijke factor gebleken. Ondanks het opdrogen van subsidiemogelijkheden is sprake van een groot aantal lopende initiatieven, met grote verschillen tussen de projecten qua kwaliteit en qua moeilijkheidsgraad of risico. Vanuit het belang van de ruimtelijke kwaliteit van de Binnenstad bezien zou een vermindering van de plankosten kunnen worden overwogen voor kleine projecten. Hiervoor is wel een vastgestelde regeling nodig. Indien er woningen onder de sociale huurgrens worden gerealiseerd kan een waarderingssubsidie worden gegeven. Ook hiervoor is een vastgestelde gemeentelijke regeling nodig.

20. Domus

Dit is huisvesting voor zwaar verslaafde ex-gedetineerden. Een groep die niet zelfstandig kan wonen zonder overlast voor de omgeving.

21. Logiehuys , of sociaal logement

Hiervoor zijn verschillende vormen en doelgroepen denkbaar. Voor groepen die 24 uren zorg tijdelijk nodig hebben maar ook voor mensen die structureel of langdurig behoefte aan een vorm van beschut wonen. De markt kan gestimuleerd worden de vraag op te pakken voor de groep die geen zware begeleiding nodig heeft

24 CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is al mogelijk in Purmerend. In het verleden is

25 Datingsite

Een suggestie tijdens de woondebatten omdat de sociale huurmarkt vooral een alleenstaande markt is geworden.

26 Kluswoningen

Een oud pand kaal opleveren en als casco te koop aanbieden. Doelgroep jongeren die zelf willen investeren maar nog geen geld hebben. Of hier een markt voor is moet wel eerst onderzocht worden

27 Samenwoonhuizen

28 Lobby richting rijk voor meer flexibiliteit in de regelgeving bij de uitvoering voor Gemeenten en Corporaties

- Meer flexibiliteit bij passend toewijzen voor de corporaties
- Meer afwijkingsmogelijkheden voor gemeente bij de kostendelersnorm
- Afbouwen van de verhuurheffing zodat ook zorgpartijen en particulieren instellingen goedkope huurwoningen kunnen bouwen of exploiteren

Regelvrije zone om te kunnen experimenteren met wat lokaal werkt mbt inkomens afhankelijk huur (ouderen stellen waarvan een overlijdt), passend toewijzen (er is een woning maar de woning is te duur

33 Beschut wonen voor ouderen

Oplossingen in vormen van beschut wonen voor de doelgroep die niet zelfstandig kan wonen, vaak meerdere problemen heeft en geen indicatie (meer) krijgt voor intramuraal.

Het rijksbeleid is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dat komt overeen met wat ouderen zelf willen. Maar er is een kleine groep, die of vanwege een zeer hoge leeftijd en verlies van sociaal netwerk of vanwege bijzondere omstandigheden een beschutte woonomgeving prefereert. In Purmerend voldoen een deel van de gelabelde 55 plus woningen hieraan. Appartementen met lift en gemeenschappelijke ruimte en mensen in dezelfde levensfase en meestal op loopafstand van voorzieningen. Deze woonvormen zijn nu alleen toegankelijk voor huishoudens met een inkomen tot 35.000 euro bruto per jaar. Stimuleren van een dergelijke vorm in de middeldure huur of koop is een optie

34 Labelen voor ouderen verruimen?

Er zijn in Purmerend een aantal sociale huurcomplexen gelabeld voor 55 plus. Deze woningen zijn echter ook geschikt voor jongeren mensen met een handicap. Nagaan wat de juridische mogelijkheden zijn en de passendheid in de complexen.

35 Beleid voor kamerverhuur instellen

Door de druk op de woningmarkt gaan particulieren ook over tot het verhuren van kamers. Als het gaat om het verhuren van een kamer in het eigen koopwoonhuis is dat een gewenste situatie. IN de sociale huur mag geen kamer worden verhuurd tenzij er sprake is van mantelzorg. Daarnaast ontstaan er vormen van "buy tot let". Panden worden gekocht om ze kamergewijs te verhuren. Dit voorziet in een behoefte. De uitwassen hierin kan de gemeente met de vastgestelde "beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten" uit 2008 bestrijden. Mocht de druk nog veel groter worden dan kan er nog aanvullend beleid worden opgesteld.

36 Tijdelijke contracten met doorlopen van inschrijfduur voor jongeren. Doel is om mensen die langdurig zijn aangewezen op sociale huur ook passend te kunnen laten wonen en anderzijds goedkoop schief wonen voorkomen.

37 Tijdelijke woningen

Purmerend is begonnen met een proef om tijdelijke woningen te realiseren. De wijze waarop de gemeente het wilde blijkt juridisch zeer lastig uit te voeren. Op basis van de evaluatie besluiten hoe we hier verder mee gaan.

38 Andere woonvormen om alleenstaande statushouders te huisvesten.

Het huisvesten van statushouders is een wettelijke opgave die de gemeente heeft. Er is wel vrijheid in de vorm waarin ze worden gehuisvest.

39 Een voorrangsregeling voor nieuwbouw

De ruimte voor lokale toewijzing kan de worden ingezet voor de nieuwbouw sociale huur.

Literatuurlijst

- > Stadsregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) (2016): Rapportage Woonruimteverdeling 2015 (http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/20160519_Rapportage_Woonruimteverdeling__SCHERM_02.pdf)
- > Provincie Noord-Holland (2015): Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden (https://www.noord-holland.nl/.../Prognose_2015_2040_Concentratie_in_Steden.or) Bureau Onderzoek, Informatie en Statistiek gemeente Amsterdam (2016): rapportage Wonen in de regio Amsterdam 2015 (http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/20160517_Rapport_Wonen_in_de_regio_Amsterdam_2015.pdf)
- > Stadsregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) (2016) Monitor betaalbare voorraad 2016 (http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/Monitor_betaalbare_voorraad_2015_SCHERM.pdf)
- > Pasker, A.C. (2016) Purmerend en de polycentrische structuur van omliggende regio's.
- > RIGO (2016): Potentiële reikwijdte van het middensegment huur (http://www.rigo.nl/Portals/0/notitie%20middensegment_5%20november%202016.pdf)
- > RIGO (2016): Onderzoek Betaalbaarheid Intermaris; bouwstenen voor de wensportefeuille
- > DYNAMIS (2016) Sprekende cijfers, Woningmarkten Q2
- > Metropoolregio Amsterdam, NV Utrecht en Ministerie van BZK (2016): Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016: woningvraag, plancapaciteit en productie (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/06/01/monitor-woningbouwproductie-noordvleugel>)

BIJLAGEN

1. Facts en figures: via website:
<http://purmerend.nl/sites/home/files/attachments/2011/algemene%20pagina's/cijferopbrengstwoondebat18nov2015.pdf>
2. De woonvisie 2012-2016: via website:
<http://raad.purmerend.nl/sites/default/files/09d%20WOONVISIE%20Purmerend%20def.pdf>
3. Overzicht van alle nieuwe regelgeving, komt nog
4. Monitor prestatieafspraken Purmerend
5. Prestatieafspraken met de corporaties: 2017-2020 via website:
https://www.purmerend.nl/sites/default/files/ondertekende_prestatieafspraken_2016.pdf
6. Regionale afspraken wonen
7. Samenvatting afspraken Samenwerkingsagenda Regionale woningmarkt 2016-2020 Stadsregio Amsterdam
8. Samenhang tussen ambitie, opgaven en speerpunten
9. Rekenprognoses
10. Onderbouwing opgave uitbreiding sociale huurvoorraad van Purmerend ten behoeve van de ontheffingsaanvraag van Intermaris en Wooncompagnie van het uitbreidingsverbod in Purmerend (uit: Onderbouwing opgaven ten behoeve van uitbreiding van de sociale huurvoorraad van corporaties in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland; Gemeente Purmerend, Reg. nr 1332403; 31 oktober 2016)
11. Geplande opleveringen sociale huur Purmerend 2016-2021
12. Bijlage 12: Diverse figuren

Bijlage 4: Monitor prestatieafspraken Purmerend

NB: De gegevens worden gepresenteerd per corporatie.

1. Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen

Beginstand 01-01-2017

- + nieuwbouw
- + aankoop
- + transformatie / verbouw (+/-)
- + van geliberaliseerd naar sociaal
- /- verkoop
- /- sloop
- /- naar geliberaliseerd

Eindstand 31-12-2017

Definitie: een sociale huurwoning is een woning met een niet geliberaliseerd huurcontract. Ook splitsing en samenvoeging hierbij opnemen.

2. Verhuur huurwoningen naar prijsklasse

31-12-2017

- Eerste aftoppingsgrens < € 586,68
- Tweede aftoppingsgrens € 586,68 - € 628,76
- Tot liberalisatiegrens € 628,76 - € 710,68
- Boven liberalisatiegrens > € 710,68
- Totaal**
- Toeslaggrenzen behalve de € 710,68 is een nettogrens

3. Ontwikkeling huurwoningen naar prijsklasse

Januari 2016

Januari 2017

- Eerste aftoppingsgrens
- Tweede aftoppingsgrens
- Tot liberalisatiegrens
- Boven liberalisatiegrens
- Totaal**

4. aantal woningen naar energielabel

1-1-2017

31-12-2017

- Aantal woningen en wooneenheden
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Onbekend
- Totaal**

Definitie: conform Dvi

5. Huisvesting urgente groepen in relatie tot aantal verhuringen in 2017 (NB: max 30%)

- Sociaal-medisch urgenten
- Geïndiceerd voor aangepaste woning
- Vergunninghouders
- Maatwerkregeling
- Verhuur via instelling
- Stadsvernieuwingsurgent
- Totaal aantal verhuringen urgente groepen
- Totaal aantal verhuringen

Bijlage 6: Regionale afspraken Wonen

MRA	Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en Amstel-Meerlanden in relatie tot Provincie Noord-Holland (RAP)	Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en Amstel-Meerlanden Samenwerkingsagenda	Zaanstreek-Waterland Woonagenda	Doelstelling Zaanstreek-Waterland
Kennis delen en samenwerken	Woningbouwprogrammering	De tien afspraken	Samenwerking en gezamenlijk optrekken naar andere overheden	Identiteit door verscheidenheid versterken
Bouwproductie en aanbod bestaande voorraad op elkaar afstemmen	type woningen, woonmilieus, aantallen en planning	Versnellen productie, aandacht voor diversiteit	Betaalbare voorraad (gelijkblijvend aanbod, geen grotere regionale verschillen)	Ruimte bieden aan eigen én regionale vraag
Betaalbaarheid en beschikbaarheid		Woonruimteverdeling	Woningbouwopgave	Differentiatie voor alle doelgroepen; Toekomstbestendig (zorg en duurzaamheid)
cijfers: MRA	Cijfers: Zaanstreek-Waterland + Amsterdam	Cijfers: Zaanstreek-Waterland + Amsterdam + Amstel-Meerlanden	Cijfers: Zaanstreek-Waterland	

Bijlage 7 Samenvatting afspraken Samenwerkingsagenda Regionale woningmarkt 2016-212020 Stadsregio Amsterdam

Woningproductie

1. Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
2. Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
3. Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
4. Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

Betaalbare voorraad

5. Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.
6. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.
Aanvulling bij opgave 5 en 6: Het gaat om te zorgen voor gelijkblijvend aanbod, een gelijkblijvende slaagkans voor de primaire doelgroep en voldoende spreiding van sociale huur, en 5% aanbod aan alternatieven voor de sociale huur.
7. Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.

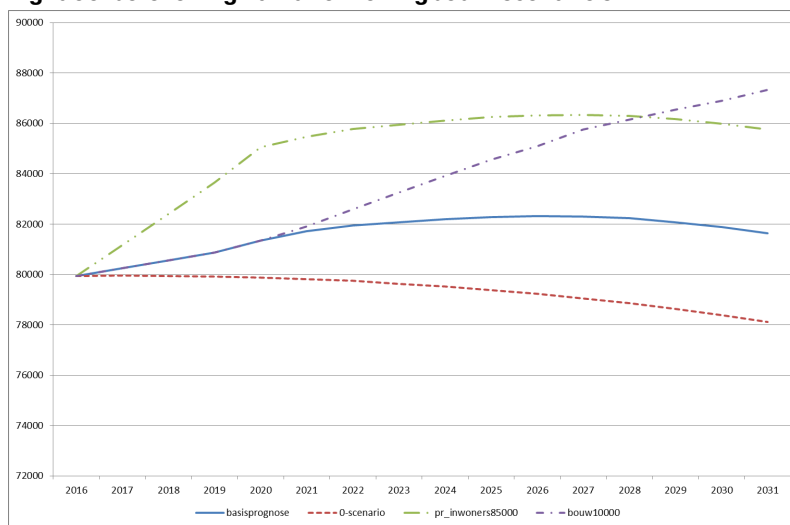
Woonruimteverdeling

9. Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. We maken afspraken op hoofdlijnen, maatwerk is mogelijk. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
10. Opgave is om samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Daarbij moet huisvesting van vergunninghouders niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.

Bijlage 8 Samenhang tussen ambitie, opgaven en speerpunten

Opgave	speerpunt (en)
<i>Nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed</i>	
10.000 woningen in de periode tot 2040 in een doorgaande bouwstroom van 150-300 woningen per jaar om de doorstroming op gang te houden, voor de eigen behoefte, om de stad als volwaardige stad te behouden en om bij te dragen aan de regionale vraag.	1,2,3
1.000 sociale huurwoningen netto toevoegen om een vangnet te bieden en voor hen die structureel een laag inkomen hebben.	1,4,5
Meer kleine goedkope sociale huur tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de eerste aftoppingsgrens toevoegen voor groepen met een structureel laag inkomen	1,4,5
Maatwerkoplossingen bouwen voor structurele behoefte als het gaat om wonen met zorg, zoals een sociaal logement, een Domus	4,5
Meer appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens	1,2,3
Middeldure koop toevoegen om de doorstroming vanuit de goedkope koop te stimuleren	1,2,3
Meer grote en luxere appartementen	1,2,3
Ruimte bieden voor andere woonconcepten	1,2,3,5
Overleg met buurgemeenten, MRA en provincie over bouwprogramma	1,2,3
Grond intensiever benutten dan tot nu toe	1,2,3
<i>aanvullende maatregelen</i>	
Ander woonconcepten, huurcontracten, labeling	1
Meer informatievoorziening, zowel algemeen als op maat individueel om doorstroming te bevorderen, passend wonen te bevorderen en extra druk op de sociale huur te voorkomen	1,6
Loten van een deel van de woningen zo lang dat helpt	1
Koopstimuleringsmaatregelen zo lang als dat nodig is	2
Bestaand zorgvastgoed optimaal benutten	4,5
Met de corporaties zoeken naar ruimte in de regelgeving en in de uitvoering om ook passend qua situatie toe te wijzen	1,4,5
Prestatieafspraken over de verduurzaming van de sociale huurvoorraad	7
Experimenteren met alternatieve oplossingen zoals een regelvrije zone	1,4,5
opplussen, het geschikt maken voor mensen met een mobiele beperking (met name ouderen)	8
Handhaving en bestrijden onrechtmatige bewoning	1,8
2 ^{de} kansenbeleid	5,8
Rechtstreeks toewijzen van aanleunwoningen	1,5,8

Bijlage 9 Rekenprognoses
Fig. doorberekening van drie woningbouw scenario's



Drie scenario's bevolkingsprognose Purmerend

Naast de "realistische" prognose (de basisprognose, Bevolkingsprognose Purmerend 2016) zijn drie theoretische scenario's van de ontwikkeling van de bevolking onderzocht. Die prognoses bevinden zich tussen de 78.000 en 88.000 inwoners. Zie fig. ... hierboven.

Scenario 0 migratie

Wat als er helemaal niemand van buiten de stad naar Purmerend verhuist en niemand Purmerend uit verhuist? Alle gebouwde woningen gaan dan naar Purmerenders die binnen de stad verhuizen of starten. Dit zal leiden tot een daling van het aantal inwoners. Het aantal sterfgevallen gaat procentueel gezien groeien en er worden jaarlijks minder kinderen geboren.

Scenario 85.000 inwoners

Wat als we 85.000 inwoners willen krijgen, en die houden? Hoeveel woningbouw is daar voor nodig? In dit scenario wordt Purmerend in vier jaar tijd naar 85.000 inwoners gebracht. Dit kan alleen door een sterke migratie, door de komende vijf jaar gemiddeld 750 woningen per jaar te bouwen en de jaren daarna gemiddeld 250 woningen per jaar. Die sterke migratie leidt ook langer tot meer geboorten. Na de 85.000 groeit de bevolking van Purmerend nog even door, maar zal daarna weer heel langzaam afnemen.

Scenario 10.000 extra woningen

Wat als we gaan bouwen wat we nu van plan zijn, maar na 2020 de woningbouw nog sterk uitbreiden tot totaal 10.000 woningen (500 woningen per jaar)? In dat geval wordt ook de 85.000 inwoners gehaald, maar pas in 2026. In de laatste jaren stijgt het scenario uit boven het scenario van 85.000 inwoners.

Bijlage 10 Onderbouwing opgave uitbreiding sociale huurvoorraad van Purmerend ten behoeve van de ontheffingsaanvraag van Intermaris en Wooncompagnie van het uitbreidingsverbod in Purmerend

(Uit: Onderbouwing opgaven ten behoeve van uitbreiding van de sociale huurvoorraad van corporaties in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland (2016))

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag van de corporaties Intermaris en Wooncompagnie vorig jaar november is een onderbouwing gemaakt van de uitbreidingsopgave voor de sociale huurvoorraad van corporaties in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland in de komende decennia. In het stuk wordt betoogd dat er in alle vier de gemeenten niet alleen sprake is van behoefte aan uitbreiding van de totale woningvoorraad, maar ook van aandeel sociale huurwoningen van corporaties daarbinnen. Beide houden bovendien de komende decennia nog aan.

In de onderbouwing is ingezoomd op Purmerend vanuit de regionale context waarin Purmerend functioneert: de metropoolregio Amsterdam en daarbinnen: Zaanstreek-Waterland. Vervolgens wordt 'afgedaald' naar het lokale niveau.

Vier gemeenten; volwaardig onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam

De woningmarkt van Purmerend, gelegen aan de noordelijke rand van de MRA, binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland, is onmiskenbaar onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Zaanstreek-Waterland biedt een zeer gevarieerd palet aan woonmilieus. De regio is daarom aantrekkelijk voor vele typen woningzoekenden; niet alleen van binnen, maar ook van buiten de deelregio. Nagenoeg alle gemeenten binnen de deelregio hebben een flinke verhuisrelatie met de stad Amsterdam. Met name gezinnen komen naar Zaanstreek-Waterland en jongeren uit de deelregio trekken naar Amsterdam. Dat geldt ook voor Purmerend. Via Amsterdam als 'scharnierpunt' is Zaanstreek-Waterland weer verbonden met alle andere deelregio's binnen de MRA.

Heden: de MRA groeit en bloeit, maar populariteit heeft zijn prijs; enorme druk op de woningmarkt

De MRA als woon- en werkplek is heel gewild. Het aantal inwoners en het aantal banen groeit er al lange tijd sterker dan het landelijke gemiddelde. Deze positieve ontwikkelingen hebben echter wel een keerzijde. De woningproductie binnen de MRA houdt al jaren geen gelijke tred met de toenemende vraag naar woningen van 'nieuwe' huishoudens. Het gevolg is een oplopend woningtekort, stijgende prijzen en een toenemende druk op de woningmarkt in vrijwel alle gemeenten van de MRA en in alle segmenten van de woningvoorraad – dus ook in het sociale huursegment van corporaties.

Toekomst: ook de komende decennia nog een groeiende woningbehoefte in de MRA

Het einde van de bevolkingsgroei is nog lang niet in zicht. Tot 2040 moet de MRA met nog eens 250.000 woningen groeien om te voorzien in groei van het aantal huishoudens. Ook Zaanstreek-Waterland moet bijbouwen. Minimaal om in zijn eigen behoefte te voorzien, maar wellicht ook om een deel van de uitbreidingsvraag elders in de MRA op te vangen die daar mogelijk niet kan worden gerealiseerd. Uiteraard worden er prognoses gemaakt voor de omvang van de uitbreidingsbehoefte. Die houden helaas geen rekening met de reeds ontstane tekorten in de afgelopen jaren. De werkelijke behoefte ligt dus hoger; een inhaalslag is nodig. Bestuurlijk wordt binnen een groot deel van de MRA daarom ook fors ingezet op een hogere productie in de komende vijf jaar.

Op korte en middellange termijn is er genoeg plancapaciteit voor de uitbreidingsbehoefte

Behoeft aan extra woningen is één, maar kunnen ze ook worden gebouwd? Er is zowel op de korte (tot 2020) als de middellange termijn (2020-2030) binnen Purmerend voldoende plancapaciteit aanwezig om in de geprognoseerde uitbreidingsbehoefte te voorzien, en iets te doen aan de opgelopen tekorten. Maar welk aandeel binnen de totale woningbehoefte moet gereserveerd worden voor de bouw van sociale huurwoningen? Die vraag moet zowel geredeneerd vanuit de voorraad beantwoord worden als vanuit de verhouding vraag versus aanbod op een bepaald moment.

Toekomst voorraad: inkomensdaling als gevolg van vergrijzing. Maar: de senioren van straks wonen al

Heel Nederland vergrijst. De huishoudengroei in de komende decennia komt dan ook voor het grootste gedeelte voor rekening van huishoudens van senioren. Na pensionering daalt voor deze groep vaak het inkomen. Aldus zijn zij de komende decennia grotendeels verantwoordelijk voor stijging van de groep huishoudens met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning van een corporatie. Dit vertaalt zich echter niet één op één in een toename van de behoefte aan sociale huur. Deze groep heeft namelijk al een woning – voor de aankomende generatie ouderen is dat bovendien in de meeste gevallen een koopwoning. Veruit de meesten zullen daar gewoon in blijven wonen. Dit scenario geldt ook voor Purmerend, dat in extreme mate te maken gaat krijgen met een grote groep vergrijzende koopbewoners. Hier heeft zich vooral in de jaren '80, maar al vanaf de late jaren '60, een grote golf gezinnen in dezelfde leeftijdsklasse in een koopwoning gevestigd. Zij worden allemaal tegelijk oud, maar die vergrijzing komt pas later op gang dan elders. Vanuit deze grote groep toekomstige ouderen in een koopwoning komt op termijn naar verwachting slechts een geringe vraag naar sociale huur.

Nieuwe woningen – ook sociaal – zijn vooral nodig voor een andere groep

Toch zullen binnen Purmerend jongeren ook de komende tien jaar willen starten, zullen stellen met plannen voor gezinsuitbreiding een eengezinswoning wensen en wanneer de portemonnee het toelaat, nog eens mooier en groter willen wonen. Daarnaast zijn er huishoudens die na relatiebreuk een woning zoeken en blijft er vraag naar woningen voor statushouders en huishoudens die als gevolg van nieuwe regelgeving niet meer beschut of beschermd kunnen wonen, maar zelfstandig. Daarbij komt dat de

sociale huurvoorraad van Purmerend heden al behoorlijk vergrijsd is, maar dat de bewoners de komende tien jaar nog niet massaal zullen overlijden. Deze woningen blijven dus voorlopig bezet. Dit geldt uiteraard ook voor de koopwoningen. Er moeten dus zeker woningen worden toegevoegd; ook in de sociale corporatiehuur.

Dat vraagt andere kwaliteiten in de sociale corporatiehuur

Het gaat daarbij voor wat betreft sociale huurwoningen niet alleen om kwantiteit, maar ook om kwaliteit. Niet alleen de komende tien jaar, maar ook daarna blijft het belangrijk dat de vraag past op het aanbod. Wanneer de groep oudere sociale huurders gaat overlijden, zo vanaf 2025, stijgt uiteraard het aanbod. De groep zal binnen Purmerend veelal eengezinswoningen achterlaten. De vraag komt dan echter vooral van kleine huishoudens van jongeren en ouderen en minder van gezinnen. Ook na 2025 zullen dus, ondanks een stijgend aanbod, nog altijd woningen aan de sociale voorraad moeten worden toegevoegd. Het gaat dan vooral om appartementen met lift en/of kleinere grondgebonden woningen; wellicht met middelen uit de verkoop van eengezinswoningen.

Aandeel sociale huur in de behoeftegroei komende tien jaar t15%

Voor Purmerend is becijferd dat het aandeel sociale huur in de totale uitbreidingsbehoefte de komende tien jaar in Purmerend rond 15% moet liggen. Dit is een minimumpercentage. Wanneer ook sloop en verkoop van sociale corporatiewoningen meegenomen wordt en tevens rekening wordt gehouden met de benodigde kwalitatieve toevoegingen zijn in deze periode meer woningen nodig. Na deze periode, vanaf 2025, kan het percentage dalen, al naar gelang de behoefte aan kwalitatieve toevoegingen aan de voorraad. Er blijft dus sprake van een uitbreidingsbehoefte voor sociale huurwoningen; ook na 2025.

Toekomst vraag versus aanbod: verlichting nodig voor aanhoudende druk op sociale huursegment

Het hiervoor geschetste percentages is zuiver beredeneerd vanuit de bestaande voorraad. Gekeken is wat aanvullend nodig is gezien de verwachtingen ten aanzien van de samenstelling van de groep huishoudens binnen de gemeente qua leeftijd, grootte van het huishouden en inkomen, hun huidige en hun waarschijnlijk toekomstige woonsituatie. Deze invalshoek houdt echter geen rekening met de verhouding tussen vraag en aanbod op een bepaald moment.

Uiteraard moet de sociale corporatiehuurvoorraad een bepaalde omvang hebben. Het aanbod wat er uit vrijkomt moet wel steeds voldoende zijn om redelijk tegemoet te komen aan de vraag op dat moment. En juist die verhouding is door allerlei oorzaken al jaren scheef en veroorzaakt steeds langere wachtlijsten, waar Purmerend graag iets aan wil doen.

De beleidskeuzes in de regionale beleidsstukken en de woonvisies van gemeenten combineren de beide invalshoeken. Uit alle documenten blijkt de grote zorg om de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad. Iedereen met recht op zo'n woning moet daar binnen een redelijke termijn in terecht kunnen. Dat is nu vaak niet het geval. In veel gemeenten – ook in Purmerend – staan vooral starters, zogenaamde 'spoedzoekers', statushouders en huishoudens die voorheen beschermd of beschut woonden nu veel te lang langs de zijlijn, met alle sociale en maatschappelijke gevolgen van dien. Gezien de hiervoor beschreven demografische ontwikkelingen zal deze druk op de sociale corporatievoorraad in ieder geval de komende tien jaar nog aanhouden.

Keuze voor meer nieuwbouw dan strikt noodzakelijk; in ieder geval in de komende tien jaar

Purmerend kiest er daarom voor om de komende tien jaar een groter percentage sociale huurwoningen te realiseren, namelijk 20 tot 25% van de totale nieuwbouwproductie. Na 2025 zal dit aandeel in de nieuwbouwproductie weer kunnen zakken naar zo'n 15%.

De onderstaande tabel geeft weer in welke aantallen dit voor Purmerend per periode resulteert. De periode 2030-2040 is hierin niet opgenomen. Dit laat onverlet dan ook na 2030 sprake is van een uitbreidingsbehoefte, zowel als in het algemeen als voor wat betreft de sociale corporatiehuur.

Overzicht uitbreidingsbehoefte sociale corporatiehuurvoorraad tot 2030

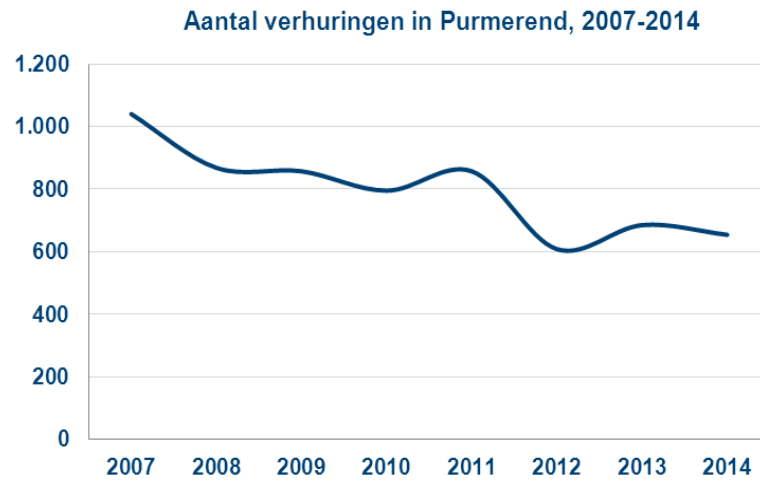
	tot 2020			
	beschikbare plancapaciteit	benodigd percentage sociale huur	totaal aantal woningen	aantal woningen/jaar
Purmerend	1.987	20-25%	397-495	80-100
	2020-2025			
	beschikbare plancapaciteit	benodigd percentage sociale huur	totaal aantal woningen	aantal woningen/jaar
Purmerend	1.100	20-25%	220-275	45-55
	2025-2030			
	beschikbare plancapaciteit	benodigd percentage sociale huur	totaal aantal woningen	aantal woningen/jaar
Purmerend	1.100	15%	165	33

Bijlage 11 Sociale huurwoningen die in aanbouw zijn of in de pijplijn zitten of waar de planvorming voor plaats vindt in Purmerend periode 2016-2021

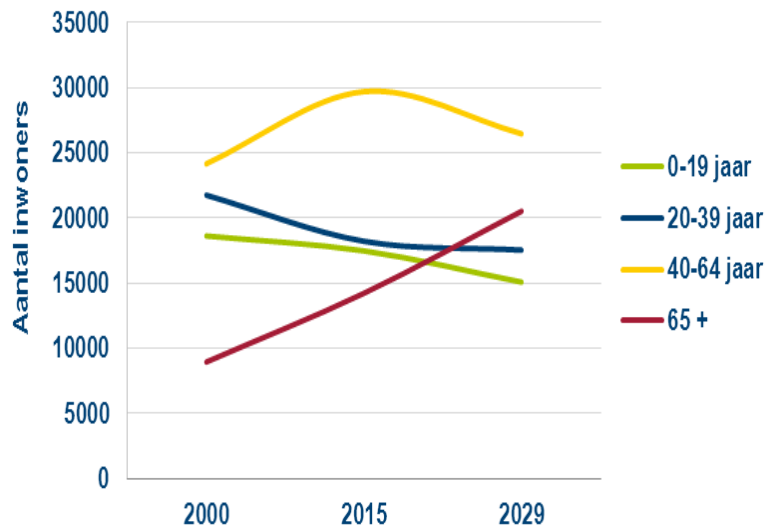
Locatie		
Kop West Bouwveld G	inbreiding KopWest	60
Drontermeer	school--> woning	30
Wagenweggebied kavel Wooncompagnie	bedrijf --> woning	60
Lamel 4 en 5 Weidevenne	inbreiding	65
Graefweg	school--> woning	18
Gangeslaan	school--> woning	8
Wheermolen West midden gebied	Na aftrek sloop, dus netto toename	52
Klein Where	bedrijf --> woning	30
Emmakade	kantoor--> woningen	27
Tramplein	kantoor--> woningen	16
Kolfstraat	maatschappelijk--> netto	6
Waterlandlaan 45	kantoor--> woningen	16
Rijperhof	kantoor--> woningen	3
Gorslaan 12	kantoor--> woningen	28
Vurige Staart	inbreiding, tijdelijke woningen	40
Schoolsteeg 5	wonen boven winkels	2
Koemarkt 45	wonen boven winkels	8
Hoornse Buurt	stadsvernieuwing	28
Totaal		497

Bijlage 12: Diverse grafieken

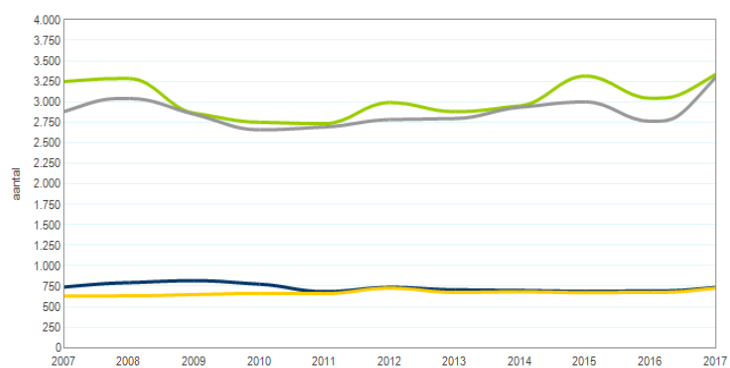
Grafiek vrijkomende sociale huurwoningen per jaar



Figuur 1: Ontwikkeling van leeftijdsgroepen in Purmerend



Geboorte, sterfte, vestiging en vertrek - Purmerend



■ Geboorte ■ Sterfte ■ Vestiging ■ Vertrek

Bron: Gemeente Purmerend / bewerking: team B&I