


Postadres

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH)

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



Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk

-

Behandeld door

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

www.wooncompagnie.nl

Uw kenmerk

-

Betreft

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

Bijlage(n)

Geacht College,

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

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

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

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

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

Kamer van Koophandel

36001723 Noordwest-Holland

BTW-nummer

NL41.95.152 B01

Bankrekening

NL21 INGB 0000 4565 12

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk

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

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

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

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

In onze portefeuille zitten veel (ruime) eengezinswoningen terwijl onze doelgroep meer behoefte heeft aan kleinere levensloopbestendige woningen. In de woonvisie was hierom ruimte gecreëerd om meer nieuwbouw toe te voegen en andere woningen te verkopen: "*Door verkoop van sociale eengezinshuurwoningen enerzijds en nieuwbouw van kleinere, betaalbare huurwoningen anderzijds kan de corporatie inspelen op de veranderende vraag. Zo ontstaat tevens een beperkt betaalbaar koopaanbod voor de middeninkomens.*" Dat betaalbare koopaanbod is hard nodig en vormt een nieuw koopsegment aan de onderkant van het huidige, veel duurdere koopsegment in Beemster.

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

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

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

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

Betreft

Voortgang Woonvisie Beemster 2018-2025 "Energiek en vit

Datum

30 oktober 2020

Ons kenmerk


-

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

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

Wij komen deze brief graag persoonlijk aan u toelichten.

Met vriendelijke groet,


Stefan van Schaik
directeur-bestuurder