

Gemeente Beemster

Woonvisie Beemster 2008 +

Vier vitale dorpen

maart 2008

Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	7
1.1. Waarom een woonvisie?	7
1.2. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	8
1.3. Leeswijzer	8
2. Een visie op het wonen in de Beemster	9
2.1. Een mix van bewoners	9
2.2. Goede woonomgeving	14
2.3. Behoud van het karakter van de Beemster	18
3. Een programma voor investeren in het wonen	22
3.1. Randvoorwaarden en instrumenten	22
3.2. Een investeringsprogramma	24
4. Uitvoering en samenwerking	30
4.1. Rolverdeling en samenwerking	30
4.2. Uitvoeringsschema maatregelen	31
Bijlage: achtergrondinformatie uit de analyse	1

Samenvatting

Een woonvisie voor Beemster

In de gemeente Beemster zal in de komende jaren een fors aantal woningen gebouwd worden. Om dat programma zo goed mogelijk in te vullen, in aansluiting op de behoefte van Beemsterlingen, stelden we als gemeente in samenwerking met de corporatie Wooncompagnie deze woonvisie op. Daarnaast onderzochten we welke andere thema's rond het wonen om een beleidsuitspraak en concrete maatregelen vragen, zoals vergrijzing, woonruimte voor starters, vitaliteit in de dorpen. De woonvisie 2008+ kwam in een aantal stappen tot stand:

1. Analyse van de woningmarkt in de gemeente Beemster en bespreking van de resultaten binnen een projectgroep (vertegenwoordigd door de gemeente en Wooncompagnie).
2. Een 'woonforum' met diverse woonpartners en een discussie met de raadscommissie: toetsing van de analyseresultaten aan de beleving en ervaring van de betrokken partijen. Doel was: inventarisatie van belangrijke beleidsrichtingen.
3. Uitwerking tot een complete woonvisie met daarin beleidsuitspraken, een kaderstellende invulling van het bouwprogramma en een overzicht aan concrete acties.

Motto van de woonvisie: vier vitale dorpen

De analyse en de discussies vormden de basis voor motto van de woonvisie: "Beemster: vier vitale dorpen". Dit dient als kapstok voor drie hoofdthema's die in de woonvisie verder zijn uitgewerkt:

- Een mix van bewoners.
- Een goede woonomgeving.
- Behoud van het karakter van de Beemster.

Hierna volgt een korte schets van de inhoud van deze drie thema's:

Mix van bewoners

Alle Beemsterlingen moeten de mogelijkheid hebben om in de gemeente Beemster te (blijven) wonen. In dit licht zijn de volgende punten van belang:

- In alle dorpen sturen we aan op een bouwprogramma dat aansluit op in elk geval de eigen woningbehoefte. Vooral in Noord- en Westbeemster, waar de ruimte beperkt is, betekent dat: maatwerk.
- Wonen met zorg: overall is een basiskwaliteit nodig, maar er zijn twee hoofdclusters: Middenbeemster en Zuidoostbeemster. Zie het volgende thema.
- Beemster vergrijst: tot 2018 neemt het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder naar verwachting toe met 560, terwijl de groep jongere huishoudens nauwelijks groeit. Dat stelt eisen aan de woningvoorraad van Beemster: deze zullen zoveel mogelijk toekomstbestendig gebouwd worden. Concreet: appartementen altijd in nultredenkwaliteit¹ en andere woningen eenvoudig aanpasbaar. Uitzonderingen zijn - mits goed gemotiveerd - mogelijk.
- De kansen op het vinden van een sociale huurwoning voor Beemsterlingen worden groter, doordat 70% van de vrijkomende voorraad bij voorrang aan ingezetenen kan

¹ Woonkamer, badkamer, keuken en minimaal één slaapkamer zijn zonder traplopen bereikbaar, zowel intern als van buiten.

worden toegewezen. Daarnaast bestemt wooncompagnie een deel van de voorraad speciaal voor starters. En een recente herziening van de regionale woonruimteverdeling bevat aanvullend enkele stimulerende aanpassingen.

- Voor starters is het gat tussen huren en kopen vaak te groot. Het woningbouwprogramma gaat daarom uit van de bouw van ruim 200 goedkope woningen in vooral het koopsegment (tot € 225.000). Aanvullende acties om de bereikbaarheid te vergroten zijn: onderzoek naar de introductie van een starterslening, afspraken maken met Wooncompagnie over de verkoop van huurwoningen en constructies van maatschappelijk gebonden eigendom (b.v. KoopZeker) en blijvend toepassen van een belangstellendenregister voor koopwoningen op nieuwbouwlocaties.

Goede woonomgeving

Naast het aanbieden van goede woningen is ook een goede, veilige woonomgeving van groot belang, waarin mensen hun leven zelfstandig kunnen organiseren. In elk van de dorpen streven we, met die achtergrond, naar een passend basisniveau aan voorzieningen. Niet in alle dorpen is hetzelfde niveau van fysiek aanwezige voorzieningen haalbaar. Daarom vullen brengdiensten - waar nodig - het voorzieningenniveau aan. Een minder groot aanbod aan fysieke voorzieningen betekent ook, dat mensen sterker zijn aangewezen op de sociale cohesie binnen de dorpen: veel mensen helpen elkaar nu als dat nodig is en dat ondervangt deels de vraag naar georganiseerde zorg- en welzijnsfuncties in de omgeving. Ten aanzien van het profiel per kern geldt het volgende:

- Middenbeemster en Zuidoostbeemster vormen de hoofdclusters van de gemeente, waarin zorgvoorzieningen en voorzieningen voor dagelijkse behoeften aanwezig zijn en waar diverse vormen van wonen met zorg beschikbaar zijn.
- In de kleine dorpen is een basispakket van ruimte voor ontmoeting, een coördinatiepunt voor advies en aanbod van haal- en brengfuncties het streven. Ook in de kleine dorpen staan we positief tegenover aanpasbare woningen en beschermde kleinschalige woonvormen. Voor grootschalige woonzorgontwikkeling is altijd een zorggarantie nodig.

Acties om voorzieningen zo veel mogelijk te faciliteren zijn: Afspraken maken met de corporatie(s) over hun rol in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, bij nieuwe aanbesteding van het openbaar vervoer afspraken maken over de verbindingen tussen de dorpen en met diverse organisaties die in de gemeente actief zijn afspraken maken over een pakket van haal- en brengdiensten in ieder dorp.

De Verbinding

Voor een goede woonomgeving is ook het project De Verbinding belangrijk. Het doel van het project is om tot 2020 zoveel mogelijk faciliteiten gerealiseerd te hebben zodat ouderen en mensen met een functiebeperking goed zelfstandig kunnen blijven wonen.

Behoud van het karakter van de Beemster

Bijzondere kwaliteiten van de Beemster zijn onder meer de typische landschapsstructuur en het ruime wonen. Randvoorwaarde bij nieuwbouw is dat plannen qua maatvoering (ruimte in en om de woning) en verkaveling passen bij dit karakter. Dat betekent ook: stimuleren van hergebruik van historische gebouwen.

Een investeringsprogramma voor nieuwbouw

De belangrijkste ambities kregen hun vertaling in een programma voor nieuwbouw en verkoop van woningen. Met de ruimte om te bouwen in Beemster lopen we de opgedane

achterstanden van de laatste jaren in, bieden we onze inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente en komen we de afspraken na die we maakten met onze buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

Het programma gaat uit van 1.545 woningen, conform de plannen. De invulling naar woningtypen en prijsklassen is primair gebaseerd op de analyse van de woningvraag van inwoners van de gemeente Beemster. Het programma van 1.545 woningen dient ook voor een deel om afspraken met de regio Waterland na te komen. Voor zover het die afspraken betreft, houden we ook rekening met de vraag in de buurgemeenten.

Onder inwoners van de gemeente Beemster zelf is vooral vraag naar woningen in nultredenkwiteit (appartementen of grondgebonden, huur en koop) en goedkope grondgebonden koopwoningen. Op het niveau van de regio is vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen. Onderstaand bouwprogramma speelt daarop in en is het sturend kader voor planvorming in de eerstvolgende jaren. Daarna volgt evaluatie en bijstelling.

Samenvattingtabel 1: Gemeente Beemster. Indicatief woningbouwprogramma 2008 tot en met 2022

KOOPWONINGEN Type en richtlijn oppervlakte	Indicatie prijsklasse in €	Nieuwbouw	Door verkoop	Totaal
Grondgebonden – goedkoop Ca. 100m ²	Tot €225.000	170	50	220
Grondgebonden – middelduur Ca. 125m ² (b)	€225-325.000	485		485
Grondgebonden – duur Ca. 150m ² (b)	Vanaf €325.000	360		360
Appartement – (a) goedkoop Ca. 80m ²	Tot €225.000	80		80
Appartement – (a) middelduur Ca. 100m ²	€225-325.000	75		75
Appartement – (a) duur / top Vanaf 100m ²	Vanaf €325.000	45		45
Subtotaal koop		1.215	50	1.265
HUURWONINGEN Type en richtlijn oppervlakte	Indicatie prijsklasse in €	Nieuwbouw	Door verkoop	Totaal
Grondgebonden – goedkoop, minimaal 100m ²	Tot €520	75	-50	25
Appartement (a) - goedkoop, vanaf 80m ²	Tot €520	140		140
Appartement (a) - (middel)duur, vanaf 100m ²	Vanaf €520	115		115
Subtotaal huur		330	-50	280
Totaal		1.545	0	1.545

- (a) Appartementen voeren we altijd uit als nultredenwoning, dus met de primaire vertrekken zonder traplopen in- en extern bereikbaar (woonkamer, badkamer, keuken en minimaal één slaapkamer). Deze woningen voldoen daarmee ook aan de voorwaarde voor aanpasbaarheid.
- (b) Waarvan minimaal 10% bestemd voor vrije kavelbouw.

Randvoorwaarden bij dit programma zijn:

- Vasthouden aan 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur, bij nieuwbouw voor in elk geval de uitleglocaties. Op kleine locaties binnen de rode contouren kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.
- Focus op doorstroming binnen de bestaande voorraad.
- Toekomstbestendig bouwen: nieuwbouw van aanpasbare woningen.
- Een kwaliteitsslag in de huurvoorraad, financieel ondersteund door verkoop van huurwoningen (in overleg tussen gemeente en corporatie).
- Vergroten van keuzevrijheid met kavels vanaf 250m², cascobouw en experimenten met particulier opdrachtgeverschap.

Dit programma is de onderlegger voor het stellen van locatie-eisen conform de Grondexploitatiewet, voor (ook) goedkope woningbouw.

Uitvoering en samenwerking

Het hebben van een visie is belangrijk, maar net zo belangrijk is het vertalen naar concrete acties en het maken van afspraken. Het schema hieronder vat de acties samen. Daarnaast staat het maken van prestatieafspraken met de corporatie(s) op de agenda. Per project is de gemeentelijke rol verschillend. Vroegtijdig betrekken van partijen bij ieder project is een standaard onderdeel van de gemeentelijke werkwijze. We kiezen vooraf onze rol en maken die duidelijk aan de andere partijen. Dat geldt voor de samenwerking met woningcorporaties, maar ook voor andere partijen zoals projectontwikkelaars of welzijns- en zorginstellingen.

Samenvattingtabel 2: Gemeente Beemster

Maatregel / actie	
1	Zoeken naar kleinschalige (inbreidings)locaties om op maat te bouwen in de kleine dorpen en daar sturen op een passend en gedifferentieerd bouwprogramma.
2	Aanpasbaar bouwen van grondgebonden woningen en nultredenkwaliteit bij appartementen als voorwaarde bij projectontwikkelingsovereenkomsten. Wel ruimte voor gemotiveerde uitzonderingen.
3	Alert zijn op kansen om bestaande woningen tot starterswoningen te herbestemmen.
4	Keuze maken voor een vorm van startersleningen en dit invoeren in 2008.
5	Constructie van Maatschappelijk gebonden eigendom (mge) in de praktijk brengen, in combinatie met goede communicatie (zoals b.v. Koopzeker)
6	Per woningbouwproject afspraken maken met corporaties en / of ontwikkelaars over hun bijdrage aan vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen.
7	Onderzoeken van de mogelijkheid tot het creëren van een voorziening voor dagelijkse levensmiddelen in Zuidoostbeemster (kleinschalige winkel en / of inzet bijzondere doelgroep).
8	Tijdens aanbestedingsgesprekken met openbaar vervoerders inzetten op een hogere frequentie van openbaar vervoer tussen Westbeemster en Middenbeemster en blijvend vervoer via Zuidoostbeemster naar Purmerend en tussen Middenbeemster en Noordbeemster.
9	Uitvoeren projecten De Verbinding, waaronder eind 2008 contact leggen met de supermarkt in Middenbeemster over een bezorgservice. Zie intermezzo "het project De Verbinding".
10	Bij initiatieven voor bijzondere woonvormen positiefkritisch overwegen of dit financieel verantwoord is en of het past bij het karakter van de omgeving.
11	Randvoorwaarden aan nieuwbouwplannen meegeven ten aanzien van de bebouwingsstructuur, met Des Beemsters als een belangrijke basis.
12	Afspraken met ontwikkelaars over een goede prijs-kwaliteitverhouding (oppervlakte, aantal kamers, bouwkwaliteit en ruimte om de woning).
13	Bij initiatieven voor herbestemming van agrarische gebouwen tot een nieuwe woonfunctie de mogelijkheden binnen (of uitzonderingen op) het bestemmingsplan positiefkritisch overwegen.
14	Blijvend verkopen van huurwoningen voor een 'rollende voorraad'; afspraken hierover maken tussen gemeente en corporatie(s).
15	30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur als blijvend uitgangspunt voor nieuwbouw op gemeentelijke niveau. Wel per project afwegen wat de meest passende verhouding is.
16	In overleg met ontwikkelaars komen tot een goede verdeling van prijscategorieën, en indien nodig

Maatregel / actie	
	benutten van de wettelijke mogelijkheden (Grondexploitatiewet) om daar op te sturen.
17	Opstarten van een Pilot 'collectief particulier opdrachtgeverschap' Vervolgens een standpunt bepalen voor eventuele initiatieven.
18	Onderzoeken kansen kleine kavels en cascobouw.
19	Met woningcorporaties die in Beemster actief zijn prestatieafspraken maken. .
20	Aan de hand van projecten uit het programma De Verbinding maken we afspraken met zorg- en welzijnspartijen.
21	Uiterlijk in 2012 met de partijen van het woonforum bijeenkomen voor een evaluatie van de Woonvisie Beemster 2008+. Op basis van de evaluatie besluiten tot een actualisatie of herziening van de Woonvisie.

Omdat er altijd een kans is dat ontwikkelingen zich anders voordoen dan voorspeld, is het belangrijk om blijvend in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent: blijvend overleg met de corporaties, zorgpartijen etc. en indien nodig bijsturing van plannen of beleid. Na een periode van maximaal vier jaar na vaststelling van deze woonvisie volgt een evaluatie, waaruit blijkt of een actualisatie of een integrale herziening van de woonvisie nodig is.

1. Inleiding

1.1. Waarom een woonvisie?

We hebben een actuele visie op het Wonen in Beemster nodig, omdat er een aantal vragen leeft met betrekking tot het wonen in de Beemster. We hebben in de periode tot 2020 een fors aantal te bouwen woningen op het programma staan. Er zijn vragen omtrent de woningbehoefte van verschillende doelgroepen, zoals: Willen starters huren of kopen? Willen ze in de kleine kernen blijven wonen? En wat doen senioren: Overstappen naar een huurwoning of blijven ze wonen waar ze nu wonen? Naast vragen over kwaliteit van het wonen willen we ook weten wat de komende jaren de extra vraag naar het aantal woningen in Beemster is. In deze woonvisie geven we daarom een antwoord op de volgende vragen:

- Wat is nodig om toe te voegen of in de bestaande voorraad te transformeren om de inwoners van passende huisvesting te voorzien?
- Klopt het uitgangspunt 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur met betrekking tot nieuwbouw nog wel?
- Moet de focus gericht zijn op appartementen of juist niet?
- Wat is verstandig met betrekking tot huur of koop en de grootte van de woning?
- Hoe gaan we om met de vraag naar beschermde woonvormen?

Intermezzo: Beemster levendig en vitaal

De gemeente Beemster ligt in het groene, agrarische hart van Noord-Holland, vlakbij Amsterdam, Purmerend, Alkmaar en Hoorn. Er wonen zo'n 8.550 mensen op een oppervlak van 7.200 ha.

We hebben voor de gemeente Beemster een duidelijk doel voor de lange termijn voor ogen. We willen zelfstandig blijven. Daarvoor is een aantal zaken van cruciaal belang:

- financieel gezond blijven;
- voldoende voorzieningen voor haar inwoners;
- voldoende en kwalitatief passende huisvesting van haar inwoners;
- leefbaarheid: een levendige en vitale gemeente;
- een vitaal platteland.

Deze ambitie dient als "kapstok" voor de Woonvisie Beemster 2008+.

Aandacht voor de kernen en de regio

We hebben het over de gemeente Beemster, maar veel inwoners herkennen zich vooral in de kern waarin ze zelf woonachtig zijn: De kernen Middenbeemster, Zuidoostbeemster, Westbeemster en Noordbeemster. Dat is hun dagelijkse leefwereld. De kernen van Beemster verschillen onderling. In deze woonvisie zoeken we aansluiting bij de belevingswereld van mensen in de verschillende kernen.

Daarnaast besteden we ook aandacht aan het bovengemeentelijke schaalniveau. Als onderdeel van de Waterlandse gemeenten zijn ook ontwikkelingen op regionale niveau van belang voor Beemster.

1.2. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

Analyse

Als eerste stap bij het opstellen van deze woonvisie hebben we een uitgebreide analyse gemaakt van het wonen in Beemster in brede zin en de toekomstverwachtingen op dat gebied. Voor deze analyse maakten we gebruik van bestaande beleidsstukken, onderzoeken en statistische gegevens. Voor de uitwerking van de verschillende doelgroepen dienden gesprekken met starters en senioren daarbij als leidraad.

Woonforum en discussie met de raadscommissie

De analyse vertaalden we naar een discussienotitie, die we hebben voorgelegd aan diverse woonpartners tijdens een woonforum op 21 november 2008. Zowel de analyse als de uitkomsten van het woonforum hebben we in een discussie met de raadscommissie besproken. Het belang van deze twee bijeenkomsten was: Het toetsen van de bevindingen aan de beleving en ervaring van betrokken partijen en het inventariseren van belangrijke beleidsrichtingen.

Woonvisie

Deze belangrijkste beleidsrichtingen die in de voorgaande stappen zijn benoemd, zijn in deze woonvisie verder uitgewerkt en resulteren in een aantal concrete acties en een bouwprogramma en een concreet uitvoeringsprogramma met acties en maatregelen.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk twee bevat onze visie op het wonen in Beemster. De visie werkten we nader uit aan de hand van drie hoofdthema's. In hoofdstuk drie vertalen we de visie naar een concreet bouwprogramma en in hoofdstuk vier besteden we aandacht aan de uitvoering van de woonvisie en de samenwerking met andere partijen daarbij. De bijlage bevat uitgebreide achtergrondinformatie uit de analyse.

2. Een visie op het wonen in de Beemster



Bron: Gemeente Beemster.

Intermezzo: Woonforum

Tijdens het woonforum op 21 november 2007 is met diverse woonpartners gesproken over het wonen in de Beemster. In kleine groepjes is er een top drie opgesteld van de belangrijkste thema's die in de woonvisie aan bod moeten komen. We hebben onze analyse hiermee kunnen aanvullen en zo hebben we een overkoepelende visie en drie daarbij behorende thema's opgesteld. Deze vormen de basis van de voor u liggende woonvisie.

Partijen van het woonforum

- Tromp Garantiemakelaars
- Hoekstra en van Eck makelaars
- Wooncompagnie Purmerend
- WMO cliëntenraad
- Seniorenpanel
- Woonzorg Nederland
- Stichting MEE
- Rafaël Stichting
- Aangenaam, thuis oud worden
- Gemeente Beemster

2.1. Een mix van bewoners

We willen dat alle Beemsterlingen de mogelijkheid hebben om in de gemeente Beemster te kunnen (blijven) wonen. Jonge mensen, oudere mensen, gezinnen, mensen met een beperking, mensen met een hoog inkomen en mensen met een lager inkomen. Kortom: een mix van bewoners. Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan (behoud van) draagvlak voor voorzieningen. Zo heb je blijvend jonge huishoudens nodig voor behoud van bijvoorbeeld onderwijs en sportvoorzieningen en zorgen ouderen - vaak zeer betrokken inwoners - voor 'cement' in de samenleving.

Intermezzo: weer ruimte om te bouwen in Beemster: ook een kans voor de eigen bevolking!

De gemeente Beemster heeft na jaren van beperkte nieuwbouwmogelijkheden weer ruimte om te bouwen. Dit is het resultaat van diverse afwegingen op regionaal niveau. De gemeenten in de regio

Waterland² hebben afspraken gemaakt om voor eigen huishoudensgroei woningen te bouwen. In de regiovisie Waterland hebben zij bovendien het standpunt ingenomen om zich niet verder beschikbaar te stellen voor de opvang van woningzoekenden uit het zuidelijk deel van de stadsregio.

Dat heeft in het streekplan geleid tot het uitgangspunt 'migratiesaldo 0' en de bijbehorende woningbouwbehoefte. Die bouwopgave voor de regio Waterland bedraagt 6.000 woningen, waarvan 3.000 binnenstedelijk (binnen de rode contour) en 3.000 in nieuwe uitleglocaties. De prioriteit in het bouwprogramma zal liggen bij de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties.

De komende periode is het onder andere de gemeente Beemster waar die woningbouw uit de regionale opgave tot uiting komt. In Zuidoostbeemster zijn 1.200 woningen gepland, waarvan een groot deel binnen de rode contouren. Daarmee biedt de gemeente Beemster nieuwe kansen aan eigen inwoners om door te stromen en voorziet in een deel van de woningbehoefte in de regio Waterland.

Noordbeemster en Westbeemster niet op slot, maar bouwen voor eigen behoefte

Als we in ieder dorp een mix van bewoners willen, moeten we het mogelijk maken dat deze bewoners in hun dorp kunnen (blijven) wonen. In elk dorp zijn daarom woningen voor starters, gezinnen, senioren en zorgvragers nodig. Daarom is ook in de kleine dorpen Noordbeemster en Westbeemster nieuwbouw nodig. We hebben het dan over *maatwerk* om de eigen behoefte op te vangen.

Wonen met zorg: vanuit twee hoofdclusters overal een basiskwaliteit

In relatie tot de vergrijzing is wonen met zorg(mogelijkheid) een belangrijk aandachtspunt voor de dorpen in de Beemster. Het verschil in omvang van de dorpen maakt dat het wonen voor senioren en zorgvragers niet overal exact hetzelfde zal zijn: De twee grote kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster hebben voldoende maat om een volledig pakket aan wonen, welzijn en zorg te kunnen dragen. Maar ook in Noord- en Westbeemster moeten mensen kunnen blijven wonen die zorg nodig hebben. We zien in wonen met zorg een onlosmakelijke relatie met de woonomgeving. In het thema: "Goede woonomgeving" lichten we toe wat we verstaan onder de basiskwaliteit per dorp.

Aanpasbaar bouwen

We willen de woningvoorraad van Beemster zoveel mogelijk toekomstbestendig maken. Met toekomstbestendig doelen we op woningen die aanpasbaar zijn en nultredenwoningen.

Waar hebben we het over? Aanpasbaar bouwen en nultredenwoningen

We maken in deze woonvisie onderscheid in aanpasbaar bouwen en nultredenwoningen:

- Nultredenwoningen: woonkamer, badkamer, keuken en minimaal één slaapkamer zijn zonder traplopen bereikbaar, zowel intern als van buiten;
- Aanpasbaar bouwen: woningen die met beperkte investeringen aangepast kunnen worden tot woningen toegankelijk voor mensen met een beperking.

Dit houdt in dat nieuwbouwwoningen zonder - of met beperkte - investering aantrekkelijk en geschikt te maken zijn voor senioren en / of mensen met een zorgvraag, maar ook voor andere huishoudens, zodat mensen in verschillende levensfasen en -situaties er kunnen wonen. Aanpasbare nieuwbouw biedt op korte termijn al meer flexibiliteit op de woningmarkt en op langere termijn, bij afnemende vergrijzing, is dit ook een goede investering. Het gaat daarbij niet alleen om appartementen, maar ook om grondgebonden woningen.

Ons uitgangspunt voor nieuwbouw is:

² Dit zijn de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zeevang.

- Alle nieuwe appartementen worden direct in nultredenkwiteit uitgevoerd.
- Grondgebonden woningen worden in principe aanpasbaar gebouwd. Aanvullend op het bouwbesluit vraagt dat om:
 - Alle ruimten (waaronder ook de hal en toilet) zijn rollator- en rolstoeltoegankelijk.
 - De entree naar de woning is rollator- en rolstoeltoegankelijk.
 - Eventuele trappen hebben ten minste 900mm ruimte tussen de leuningen en er is een reservering voor verticaal personentransport (bijvoorbeeld een traplift) wanneer één van de primaire vertrekken op de verdieping ligt.

Wel houden we ruimte voor uitzonderingen. Aanpasbaar bouwen is niet altijd afdwingbaar. De gemeente maakt afspraken met de corporaties en overtuigt particuliere ontwikkelaars van het nut, nu en op langere termijn. Voor specifieke woonvormen, zoals starterswoningen, kan het laag houden van de prijs belangrijker zijn. Dit kan dan consequenties hebben voor de mate waarin deze woningen aanpasbaar zijn. Zulke uitzonderingen moeten mogelijk zijn.

Woonruimteverdeling: meer kans door recente verbeteringen

De woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen is in regionaal verband (Stadsregio Amsterdam) geregeld. In dit 'aanbodmodel' speelt de huidige woonduur een belangrijke rol in de kans om een andere woning toegewezen te krijgen. Deze werkwijze ontvangt zowel steun als kritiek. Als gevolg van druk op de markt voor betaalbare woningen (zowel huur als koop) blijven echter in elk verdeelsysteem wachttijden bestaan. In 2007 zijn de beleidsregels geactualiseerd en we zullen de eerstkomende jaren vasthouden aan deze geactualiseerde verdeelsystematiek. Belangrijke elementen uit de actualisatie die de werking verbeteren zijn:

- 70% van de vrijkomende voorraad huurwoningen in Beemster kan worden toegewezen aan ingezetenen van de gemeente Beemster.
- Daarnaast belonen we actief zoekgedrag dat de doorstroming bevordert.

Voor starters op de huurmarkt is het herbestemmen van een deel van de voorraad woningen (bijvoorbeeld verouderde seniorenwoningen) een goede aanvullende maatregel. Dit betreft incidentele kansen en we zullen daarom altijd kijken of het herbestemmen tot starterswoningen een goede oplossing is.

Dichten van het gat tussen huur en koop

Eén van de kwaliteiten van de Beemster is het ruime wonen. Bovendien is het wonen in Beemster ook gewild onder mensen van buiten de gemeente. Dat uit zich in druk op de koopmarkt en relatief hoge koopprijzen: de gemiddelde waarde van een koopwoning in Beemster is circa € 300.000 en het aandeel goedkope woningen is beperkt. In de kleine dorpen ligt de gemiddelde koopprijs zelfs ver boven de € 300.000.

We willen echter ook dat Beemsterlingen met een smallere beurs goed aan bod komen op de koopmarkt. De gemeente Beemster hanteert de volgende prijsgrenzen voor goedkope, middeldure en dure woningen:

Tabel 2.1: Definitie prijsklassen goedkoop, middelduur en duur (prijsspeil 2007)

Prijsgrenzen	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 225.000	Tot € 527*
Middelduur	€ 225-325.000	
Duur	€ 325.000 of meer	€ 527 en meer

* € 527 is gelijk aan de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag, prijspeil 1 juli 2007. We indexeren dit.

Bron: Gemeente Beemster (2007), Ministerie van VROM (2007).

Voor starters op de woningmarkt of huurders die een woning willen kopen is het gat tussen huren en kopen vaak te groot (zie intermezzo: Starters willen in de Beemster wonen). Ook voor hen zet Beemster zich in, zodat zij niet de gemeente hoeven te verlaten om een passende woning te vinden.

Daarom nemen we maatregelen. Deze hebben betrekking op het bouwprogramma



Bron: Gemeente Beemster / AG Architecten.

Verkoop van huurwoningen met beleid

Verkoop van huurwoningen biedt (zittende) huurders extra kansen om de stap naar een koopwoning te maken. We willen dan ook een deel van de huurwoningen in Beemster vrijgeven op de koopmarkt, zij het naar verwachting op bescheiden schaal. Met de corporaties maken we afspraken over het aantal en het type huurwoningen dat verkocht zal worden. Deze afspraken leggen we vast in prestatieafspraken (zie ook hoofdstuk 3). Het aantal huurwoningen houden we op een gewenst niveau door een deel van het woningbouwprogramma te bestemmen voor nieuwbouw huurwoningen. In absolute aantallen neemt het aantal huurwoningen daardoor toe.

Inkomensondersteuning: Startersleningen en Maatschappelijk gebonden eigendom (mge)

We onderzoeken alle mogelijkheden om zo goedkoop mogelijk te bouwen en aan te bieden. We besluiten in 2008 welke vorm het best past bij de Beemster³. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Met o.a de Wooncompagnie maken we afspraken over constructies van mge (Dit is bij de Wooncompagnie de KoopZekerconstructie). Bij verkoop van huurwoningen.

Wooncompagnie verkoopt woningen tegen marktwaarde óf met korting.

KoopZeker houdt bij Wooncompagnie in hoofdzaak in:

³

De Starterslening volgens SVN beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de klant. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna kan de klant het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de klant na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. Bron: www.svn.nl

- 25% korting op een onafhankelijk vastgestelde taxatiewaarde van de woning, met een maximale taxatiewaarde van € 200.000.
- Gedeeltelijk profiteren van waardestijging in combinatie met terugkoopgarantie en -verplichting.
- Ook de waardestijging wordt bepaald op basis van onafhankelijke taxatie.
- Deze constructie kan zowel voor bestaande als nieuwe woningen gelden.

Op deze wijze blijft de korting behouden voor lagere inkomens, en kan de woning door de corporatie opnieuw worden ingezet als goedkope koopwoning of sociale huurwoning.

Voor- en nadelen

Wooncompagnie vat de voor- en nadelen van de constructie zelf als volgt samen:

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Lagere woonlasten • Gegarandeerde terugkoop • Minder financieel risico • Profiteren van waardestijging • Beperking verlies bij waardedaling 	<ul style="list-style-type: none"> • Gedeelde waardestijging • Verplichte zelfbewoning

Kans van slagen op de koopmarkt

Op de koopmarkt geldt grotendeels vrije vestiging. We houden een belangstellendenregister bij voor koopwoningen op nieuwbouwlocaties. Iedereen kan zich jaarlijks op dit register laten (her)inschrijven. We schrijven deze mensen actief aan bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Daarbij geldt: Hoe langer men staat ingeschreven, hoe meer kans men maakt.

Uit een scan van deze lijst met belangstellenden (momentopname februari 2008) bleek, dat van de ruim 900 ingeschrevenen, er circa 40 huishoudens zijn die een huurwoning achterlaten voor een koopwoning. Het effect van de bouw van koopwoningen leidt naar verwachting vooral tot doorstroming binnen de koopmarkt in Beemster. Het aantal huurwoningen dat via doorstroming vrij komt is beperkt. Daar houden we rekening mee in het woningbouwprogramma voor huur en koop.

Intermezzo: Starters willen in Beemster wonen

Aan de hand van een groepsinterview onder starters in de gemeente Beemster, hebben we een beeld gevormd van hun woonwensen. Hoewel de groep starters voor een belangrijk deel bestond uit 'starters op de koopmarkt' hebben we belangrijke signalen kunnen afleiden, onder andere ten aanzien van hun binding met Beemster.

De meeste starters geven aan dat zij in Beemster willen wonen; een deel woont thuis, een deel wil terugkeren naar Beemster. Met het oog op gezinsvorming geldt Beemster als een geschikte woonplaats. Het vertrek van de meeste starters is ingegeven door ruimere beschikbaarheid en lagere prijzen van zowel huur- als koopwoningen in andere gemeenten, waar meer gebouwd werd. Zij kozen eieren voor hun geld, maar wensen wel terug te keren.

Concreet betekent dat:

- Zoeken naar kleinschalige (inbreidings)locaties om op maat te bouwen in de kleine dorpen en daar sturen op een passend en gedifferentieerd bouwprogramma.
- Aanpasbaar bouwen van grondgebonden woningen en nultredenkwiteit bij appartementen opnemen als voorwaarde bij projectontwikkelingsovereenkomsten. Wel ruimte laten voor gemotiveerde uitzonderingen.
- Alert zijn op kansen om bestaande woningen tot starterswoningen te herbestemmen.
- Keuze maken voor een vorm van startersleningen en dit invoeren in 2008.
- Mge in de praktijk brengen, in combinatie met goede communicatie.
- Afspraken over verkoop van huurwoningen opnemen in prestatieafspraken met de corporatie.
- Kansen voor doorstroming nagaan aan de hand van het aantal huurders op het belangstellingsregister voor nieuwbouw koopwoningen.

2.2. Goede woonomgeving

Een goede woonomgeving vinden we in de Beemster erg belangrijk. Daarmee bedoelen we zowel geschikte woningen, als een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van de Beemsterlingen. Behoeften ten aanzien van de woonomgeving zijn per persoon anders; we zetten daarom in op een woonomgeving die voor jong en oud aantrekkelijk is. In relatie tot het voorgaande thema 'mix van bewoners' draagt zo'n gevarieerde woonomgeving tevens bij aan het bevorderen van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Sociale cohesie is een belangrijke kwaliteit van Beemster

Een belangrijke kwaliteit van het wonen in de Beemster, is de 'sociale cohesie' tussen bewoners. Dat houdt in: mensen letten op een prettige manier op elkaar en helpen elkaar een handje wanneer dat nodig is. Deze vorm van samenleven ondervangt deels de vraag naar georganiseerde zorg- en welzijnsfuncties in de omgeving. Een mix van bewoners ondersteunt deze cultuur van elkaar helpen (zie thema "mix van bewoners").

De dorpen: elk een passend voorzieningenniveau

In alle dorpen van de Beemster willen we dat er een goede woonomgeving is, waarin het prettig wonen is voor jong en oud. We werken daarom aan een basiskwaliteit voor elk van de vier dorpen. Tegelijk vinden we dat de hoofdkern Middenbeemster en de uitbreidingskern Zuidoostbeemster een bijzondere positie innemen: Deze twee dorpen vormen de hoofdclusters van de gemeente. Per dorp schetsen we hier wat we verstaan onder een basisniveau voor voorzieningen:

- Middenbeemster: In Middenbeemster zorgen we voor behoud en versterking van draagvlak onder het huidige complete aanbod aan voorzieningen. Het gaat hierbij om de winkelvoorzieningen maar nadrukkelijk ook om een uitgebreid pakket aan maat-



Bron: Gemeente Beemster.

- Zuidoostbeemster: In samenhang met de toekomstige uitbreiding vormt Zuidoostbeemster een tweede hoofdcluster voor voorzieningen. Reeds gepland zijn een uitgebreid (wijk)steunpunt met vestigingsplaatsen voor arts, fysiotherapie, paramedische diensten en andere zorggerelateerde diensten. Daarnaast onderzoeken we de kansen voor een kleinschalige winkelvoorziening, vooral voor mensen die minder mobiel zijn. Net als in Middenbeemster biedt het dorp een divers aanbod aan wonen met zorg. Het uitbreidingsplan voor Zuidoostbeemster gaat al uit van aanpasbare woningen, verzorgd wonen en beschermd wonen.
- De kleine dorpen Westbeemster en Noordbeemster beschikken over een basispakket aan voorzieningen voor wonen, welzijn zorg. We streven naar een minimumniveau van: Ruimte voor ontmoeting en een informatie- en adviespunt met coördinatie van haal en brengfuncties; ondersteuning van mensen met beperkingen zonder zorgindicatie en ondersteuning van vrijwilligers en mantelzorgers.
Ook in de kleine dorpen realiseren we aanpasbare woningen. Als zich initiatieven aandienen voor de ontwikkeling van beschermde kleinschalige woonvormen in de kleine dorpen (bijvoorbeeld voor ouderen of verstandelijk gehandicapten), dan staan wij daar positief tegenover. Woonvormen die direct gekoppeld zijn aan meer intensieve zorg (verzorgd wonen) realiseren we in principe alleen in de twee hoofdclusters Middenbeemster en Zuidoostbeemster, om 24-uurs zorg te kunnen garanderen. Echter wanneer Zorgcirkel Waterland of een andere partij de 24-uurs zorg ook in de kleine dorpen kan garanderen, biedt dit mogelijkheden voor het aanbieden van verzorgd wonen.

Tabel 2.2: Gemeente Beemster. Definities van woonvormen wonen met zorg

	Aedes - Actiz	College Bouw / TNO
Toenemende zorgbehoefte	Nultredenwoningen: Woningen geschikt voor mensen met lichte functiebeperkingen (bijvoorbeeld met een rollator). Voldoen bijvoorbeeld aan Seniorenscore of belangrijkste eisen van het Woonkeurlabel en hebben basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) die zonder trappen lopend bereikbaar zijn.	Profiel 2: ouderen met mobiliteitsbeperkingen (trappen lopen, het huis verlaten en binnengaan en zich buitenshuis verplaatsen)
	Verzorgd wonen: Zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Liggen bij voorkeur in een woonservicegebied. Zorgunit is in de omgeving of binnen het complex aanwezig (zorgverleners voortdurend paraat).	Profiel 3: ouderen met mobiliteitsbeperkingen en beperkingen in de persoonlijke Verzorging. Planbare en / of oproepbare zorg en diensten.
	Beschermde wonen: (indicatie nodig) Individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte.	Profiel 4: ouderen met veel beperkingen. Onplanbare zorg en 24-uurs toezicht.
+	Intramuraal wonen: (indicatie nodig) Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht	

Bron: Aedes-Actiz, College Bouw / TNO, bewerking Companen.

Intermezzo: bijzondere woonvormen, een opvangtaak voor Beemster?

Uit analyse van vraag een aanbod blijkt, dat Beemster nu al een bovenlokale opvangtaak vervult voor bijzondere doelgroepen (mensen met een verstandelijke of zintuiglijke handicap, en mensen met een GGZ-indicatie). Andersom geldt, dat ouderen die in een verzorgings- of verpleeghuis willen wonen, aangewezen zijn op instelling buiten de gemeente Beemster.

Regelmatig dienen zich nieuwe initiatieven aan voor realisatie van bijzondere woonvormen in Beemster, zowel in de grote als de kleine dorpen. We staan in basis positief tegenover deze ontwikkelingen. Maar we overwegen wel of we als gemeente een ontwikkeling financieel kunnen dragen (denk aan de besteding van Wmo-budgetten) en of een ontwikkeling past bij het karakter van de omgeving (denk aan: een goede mix van inwoners, met name in de kleine dorpen).

Investeren in maatschappelijke voorzieningen

Soms zijn voorzieningen moeilijk marktconform te realiseren. Voor een leefbare gemeente zijn sommige voorzieningen echter wel noodzakelijk. We denken dan aan een prettige woonomgeving, gezamenlijke buitenruimtes en speelplaatsen, maar ook aan sociale voorzieningen, zoals zorgsteunpunten, ontmoetingsruimtes, enzovoorts.

We zien het als onze gemeentelijke taak om dit zo goed mogelijk te faciliteren. Samen met woningcorporaties maken we afspraken over investeren in accommodaties voor voorzieningen die anders niet te realiseren of te exploiteren zijn: Het investeren in maatschappelijk vastgoed.

Bereikbaar: Goede wegen, openbaar vervoer en haal- en brengdiensten

Ook bereikbaarheid is belangrijk voor een goede woonomgeving. Met de woning als uitvalsbasis moeten andere plaatsen en voorzieningen bereikbaar zijn. We behouden de goede verbindingswegen voor het eigen vervoer, zoals de auto en de fiets. Openbaar vervoer heeft onze bijzondere aandacht. Openbaarvervoersverbindingen willen we behouden en waar mogelijk verbeteren. De buslijnen van Connexxion en Arriva verbinden de dorpen van Beemster met elkaar en ook met Purmerend en Alkmaar (waar men kan overstappen op een NS-station). Op initiatief van de gemeente Beemster rijdt er op vrijwilligersbasis een buurtbus tussen de dorpen. Arriva verzorgt de bussen op deze lijndienst.

Met name de onderlinge verbinding tussen de dorpen vraagt om een impuls. Wanneer er in Beemster nieuwe aanbestedingen voor het openbaar vervoer worden gedaan kunnen we daar als gemeente bijsturen. Behalve de bereikbaarheid van de kleine dorpen bespreken we dan ook de bereikbaarheid van de nieuwbouw bij Zuidoostbeemster.

Voor met name senioren en zorgvragers is het niet alleen belangrijk om ergens naartoe te kunnen, maar ook dat diensten aan huis geleverd worden. De zogenoemde brengdiensten zijn met name in de kleine dorpen, waar minder vaste voorzieningen zijn, cruciaal voor leefbaarheid. Als gemeente streven we er dan ook naar om een vast pakket van haal- en brengdiensten in ieder dorp aan te bieden. We maken afspraken met dienstverleners en zorginstellingen als Aangenaam WonenPlus en Zorgcirkel Waterland. Ook binnen het project De Verbinding is dit een belangrijk thema. Zuidoostbeemster groeit de komende jaren, waarbij ook realisatie van tientallen nultredenwoningen gepland is. Dit leidt tot grotere vraag naar voorzieningen voor dagelijkse levensmiddelen en zorg vanuit Zuidoostbeemster. Momenteel is het aanbod aan vaste voorzieningen daar heel beperkt. Met het ontwikkelen van een wijksteunpunt in Zuidoostbeemster worden zorggerelateerde voorzieningen gerealiseerd. Een kleine voorziening voor dagelijkse levensmiddelen is denkbaar, bijvoorbeeld door inzet van bijzondere doelgroepen als personeel, maar qua schaal alleen wenselijk indien het een lokale functie heeft (Zuidoostbeemster zelf).

Veilige woonomgeving, voor jong en oud

Alle Beemsterlingen moeten veilig kunnen wonen. Kinderen verdienen een veilige speelplek. En ook moet de openbare ruimte voor ouderen en mensen met een beperking (al dan niet met een rollator of rolstoel) toegankelijk zijn. Een mix van bewoners versterkt daarbij de sociale veiligheid. Ouderen ondervinden steun van de jongere bevolking en maken zelf dat de buurt ook overdag een plek is waar mensen zijn en dingen gebeuren.

Intermezzo: het project De Verbinding

De Verbinding is een Wonen welzijn en zorg-project waarbij vier gemeenten betrokken zijn: Schermer, Graft-De Rijp, Zeevang en Beemster. Het doel van het project is om tot 2020 zoveel mogelijk faciliteiten gerealiseerd te hebben zodat ouderen en mensen met een functiebeperking goed zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor Beemster geldt:

- Particuliere woningvoorraadverbetering: Corporatie geeft advies (2008).
- Aanbod wonen met zorg: Gemeente en corporaties brengen nieuwbouwpoging en aanpassingsmogelijkheden in beeld, corporaties maken keuzes ten aanzien van opplussen of vervangen van bezit, regelgeving voor aanpasbaar bouwen (zie ook het bouwprogramma in deze woonvisie).
- Realisatie kleinschalige woonvormen: Woningen voor mensen met dementie en voor mensen met verstandelijke of psychiatrische problemen (Zorgcirkel Waterland en de RIBW ZWWF).
- Realisatie van een hospice met 4 plaatsen voor mensen in terminale fase (Stichting het Thuis van Leeghwater).
- Wijksteunpunt in Zuidoostbeemster: Vanaf 2008 een locatie kiezen, een concreet plan maken (partijen betrekken, subsidie provincie, samenwerkingsovereenkomst) en realisatie.
- In Westbeemster en Noordbeemster worden mogelijk dorpservicepunten gerealiseerd; daarnaar vindt studie plaats binnen het project De Verbinding.
- Begeleid boodschappen doen en opzetten van een bezorgdienst, als aanvulling op Aangenaam WonenPlus, in combinatie met steunpunten en winkelvoorzieningen ter bevordering van zelfredzaamheid en voorkomen van isolement (aanbieders zoeken en afspraken maken).
- Welzijnsmonitor uitvoeren.

Concreet betekent dat:

- Per woningbouwproject afspraken maken met corporaties en / of ontwikkelaars over hun bijdrage aan vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen.
- Onderzoeken van de mogelijkheid tot het creëren van een voorziening voor dagelijkse levensmiddelen in Zuidoostbeemster (kleinschalige winkel en / of inzet bijzondere doelgroep).

- Tijdens aanbestedingsgesprekken met openbaar vervoerders inzetten op een hogere frequentie van openbaar vervoer tussen Westbeemster en Middenbeemster en blijvend vervoer via Zuidoostbeemster naar en Purmerend en tussen Middenbeemster en Noordbeemster.
- Uitvoeren projecten De Verbinding, waaronder contact leggen met de supermarkt in



Bron: Gemeente Beemster.

Intermezzo: Des Beemsters

De notitie Des Beemsters schetst een ontwikkelingsvisie voor Beemster waarbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten. Met betrekking tot het wonen worden “*de vierkante kavels, de maatvoering, stolp, ritme en aard van de bebouwing*” gezien als bepalende factoren voor de identiteit van Beemster.

Aandacht voor deze kwaliteiten is van groot belang bij toekomstige ontwikkelingen. Omdat de situatie per locatie verschilt, is maatwerk gewenst. Des Beemsters geeft aan dat ontwikkelingen langs de linten anders zullen zijn dan die in en rond de kernen. Voorwaarde is altijd, dat het cultuurhistorische kwaliteit in acht genomen wordt. De ‘Beemstermaat’ wordt in dit kader genoemd als maatstaaf voor bebouwing. Voor het behoud van het karakter van Beemster is dit belangrijker dan bijvoorbeeld historiserende architectuur.

We verwachten van corporaties en projectontwikkelaars dat hun plannen recht doen aan het karakter van de Beemster. We zien Des Beemsters (zie intermezzo) als een basis voor de ruimtelijke en architectonische vertaling van woningbouwplannen.

Kwaliteit en ruimte in en om de woning

Ook met betrekking tot de kwaliteit van de woningen zelf zoeken we aansluiting bij het karakter van Beemster. Beemster kent veel grote woningen in een ruim opgezette omgeving. En dat ruime, landschappelijke wonen is een van de redenen waarom zoveel Beemsterlingen met plezier in de Beemster wonen.

Ook bij nieuwbouw is ruimte een belangrijke kwaliteit. Onder een ruime woning verstaan we in alle gevallen ten minste drie kamers. En heel belangrijk is een buitenruimte. Deze buitenruimte hoeft niet per definitie een tuin te zijn. Met name voor de groep oudere senioren - vooral 75-plussers - is een gemeenschappelijke tuin of anders een ruim terras een goed alternatief. Ruim wonen met de mogelijkheid tot buiten zijn is de standaard in de Beemster.

En ook jongeren wensen ruimte. Voor hen richten we ons, in samenwerking met de corporaties en de projectontwikkelaars, op een passend woningaanbod in de Beemster. Zie het thema ‘mix van bewoners’.

Benutten van stolpboerderijen: oude glorie in een nieuw jasje

De stolpboerderijen in en rond de dorpen zijn karakteristieke elementen in het Beemster



Bron: Gemeente Beemster.

3. Een programma voor investeren in het wonen

In dit hoofdstuk vertalen we de ambities voor woningbouw uit het vorige hoofdstuk door naar een concreet bouwprogramma voor Beemster, dat dient als leidraad voor ontwikkelingen. Eerst geven we hier een aantal randvoorwaarden en instrumenten die mede bepalend zijn voor het programma voor nieuwbouw.

3.1. Randvoorwaarden en instrumenten

Bestaande voorraad als basis voor nieuwbouwprogramma

Bij het invullen van de woningbehoefte leggen we de focus op doorstroming binnen de bestaande voorraad en het aanpassen van woningen aan de woonwensen van nu en straks. Immers, het grootste deel van de woningen staat er al en de meeste huishoudens zullen ook in de bestaande voorraad een woning vinden. Die woningen die via doorstroming of aanpassing niet voldoende beschikbaar komen op de woningmarkt, bouwen we nieuw. Dat is de meest duurzame oplossing voor nu en de langere termijn.

Kwaliteitsslag in de huurvoorraad

Binnen de voorraad huurwoningen vindt een kwaliteitsslag plaats, als gevolg van nieuwbouw van aanpasbare woningen. De meeste bestaande huurwoningen zijn niet aanpasbaar: Het is bij slechts enkele woningen mogelijk om de woning aan te passen tot nultredenwoning. In de afgelopen jaren is de voorraad die zich daar redelijkerwijs voor leende al aangepast⁴.

Verkoop van woningen is een kans voor slim investeren

Verkoop van bestaande huurwoningen levert naast een blijde koper ook geld op voor de corporatie (het 'slapend vermogen' kan hiermee actief gemaakt worden en er ontstaat een 'rollende voorraad' die niet kleiner wordt, maar wel steeds vernieuwd). Het vrijkomende geld kan gebruikt worden op plekken waar het, vanuit de volkshuisvesting gezien, beter tot zijn recht komt. Bijvoorbeeld met geld dat vrijkomt uit de verkoop van duurdere eengezinswoningen aantrekkelijke seniorenwoningen bouwen. Het mes snijdt zo aan twee kanten: Het is positief voor starters op de koopmarkt en senioren. Verkoop van woningen aan de Westerhem in Beemster is hiervan een voorbeeld.

Nieuwbouw: 30-40-30 als uitgangspunt, maar verschil per project

We houden voor de komende jaren bij uitleglocaties vast aan de verhouding 30% goedkoop bouwen, 40% middelduur en 30% duur. Maar elke locatie kent zijn eigen woningbouwprogramma. De ene locatie is immers de andere niet! De realiteit dwingt ons om per locatie keuzes te maken: Binnen de rode contour is een ontwikkeling soms alleen haalbaar als er in een duurdere segment gebouwd wordt, soms past sociale woningbouw goed in het plan.

Realistisch en flexibel omgaan met plannen waarborgt de voortgang van woningbouw en erkent het locatie-eigen karakter. Keuzes voor het aandeel sociale woningbouw per

⁴ Daarmee voldoen we niet aan de ambitie van De Verbinding om 25% van de voorraad huurwoningen op te waarderen tot nultredenwoning. Met het nieuwbouwprogramma vullen we wel de berekende opgave voor dit type woningen in.

project en wijk laten we dan ook afhangen van de benodigde investering en de bestaande woningvoorraad. Concreet: Meer of minder dan 30% sociaal bouwen kan een goede invulling zijn voor een kleine locatie in West- of Noordbeemster. Daar geldt maatwerk, op basis van gebleken behoefte uit het dorp zelf. De raad toetst naar behoefte of de uitvoering op gemeentelijk niveau op de juiste koers ligt en of bijsturing nodig is. Zie ook het hoofdstuk "Uitvoering en samenwerken".

Grondexploitatiewet biedt kansen om te sturen op goedkoop bouwen

Onze ambitie om 30% goedkope woningen te bouwen (koop en huur) betekent, dat we actief moeten sturen op de bouw van goedkope woningen. We verwachten dat alle bouwende partijen in Beemster hun bijdrage leveren, uiteraard binnen marges van redelijkheid en afhankelijk van schaal en aard van de locatie.

De Grondexploitatiewet biedt daartoe nieuwe mogelijkheden. De wet maakt deel uit van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die naar verwachting per 1 juli 2008 van kracht wordt. Dit biedt gemeenten meer mogelijkheden om kwalitatieve locatie-eisen te stellen:

- In nieuwe bestemmingsplannen nemen we kwalitatieve locatie-eisen op, waarin we aangeven wat het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels moet zijn.
- De Grondexploitatiewet (GREX, onderdeel van de Wro) is het instrument voor kostenverhaal en verevening. Ook hier kunnen we eisen stellen aan het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels, net als bij het bestemmingplan. Bij voorkeur worden deze eisen opgenomen in het bestemmingsplan. Bij reeds vastgestelde bestemmingsplannen of bestemmingsplannen die nog in een pril stadium zijn, neemt het grondexploitatieplan deze rol over.
- Verdere uitwerking en detaillering van woningbouwplannen naar bijvoorbeeld typen woningen, verdeling naar prijsklassen, kavelgroottes en oppervlakte van de woningen regelen we in een exploitatieplan.
- Het opstellen van een exploitatieplan is primair onze gemeentelijke verantwoordelijkheid. Uiteraard koersen we op een realistisch plan, dat ook voor een corporatie of ontwikkelaar haalbaar is. Omdat niet op elke locatie het even eenvoudig is om goedkoop te bouwen, geven we ontwikkelaars de ruimte om tot een goede balans te komen op meerdere locaties.

Het bouwen moet in overeenstemming plaatsvinden met de locatie-eisen. In de wet wordt geregeld dat een bouwvergunning wordt geweigerd indien het bouwplan niet overeenkomt met het exploitatieplan.

Deze woonvisie is de onderlegger voor het stellen van locatie-eisen. We doen per project een differentiatievoorstel, aansluitend bij de uitgangspunten van deze woonvisie en verankeren dit in het grondexploitatieplan en het bestemmingsplan.

Geleidelijk bouwen als het kan

Het aantal woningen dat wordt opgeleverd schommelt jaarlijks, ook ingegeven door de maat van projecten. We streven er echter wel naar om de bouw zo gestaag mogelijk te laten verlopen. De fasering van de deelprojecten betekent voor Beemster dat in de komende jaren een continue stroom van nieuwe woningen wordt opgeleverd. Dat zorgt er voor dat de jaarlijkse behoefte zo goed mogelijk wordt opgevangen, en dat voorkomt noodgedwongen migratie uit de gemeente.

Keuzevrijheid door kavels, cascobouw en particulier opdrachtgeverschap



Bron: Gemeente Beemster.

3.2. Een investeringsprogramma

Woningbouwlocaties: zo goed mogelijk invullen, met oog op de toekomst

Met de ruimte om te bouwen in Beemster lopen we de opgedane achterstanden van de laatste jaren in, bieden we onze inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente en komen we de afspraken na die we maakten met onze buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte. De tabel hierna geeft weer welke locaties er in de gemeente op de agenda staan, en hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 3.1: Gemeente Beemster. Geplande nieuwbouwontwikkelingen*

Locaties	Plan	Deelplan	Oplevering	Woningen
Middenbeemster	3 ^e kwadrant	.	2009-2010	114**
	4 ^e kwadrant	.	Na 2015	240
Zuidoostbeemster	Binnen de rode contour	Oost	2010-2012	420
		West	2013-2015	250
	Buiten de rode contour	Landgoed	Na 2015	70
		.	Na 2015	450
Totaal				1.544

* ICT locaties (200 woningen binnen de rode contour) en woningbouw langs de linten zijn inbegrepen.

** Exclusief 12 plaatsen, die ook binnen dit plan worden gerealiseerd.

Bron: Gemeente Beemster.

We willen de locaties zo verstandig mogelijk invullen en zoeken een balans tussen het opvangen van de behoefte op korte termijn, en de bruikbaarheid op langere termijn. De voorwaarden voor het bouwen, zoals beschreven, vormden daarbij een leidraad.

Kwalitatieve indicaties voor het woningbouwprogramma 2008 tot en met 2022

Op basis van marktonderzoek herleidden we, welke typen woningen voldoende op voorraad zijn, en aan welke woningen een tekort is. De opgave in Beemster verschilt van die in de regio als geheel. Dat komt vooral doordat de bevolking in de Beemster relatief vergrijsd is, terwijl de woningvoorraad juist bestaat uit relatief veel middeldure en dure eengezinskoopwoningen.

De belangrijkste segmenten waarnaar binnen de Beemster extra vraag bestaat, zijn:

- Nultredenwoningen in huur en koop in alle prijsklassen.
- Goedkope eengezinskoopwoningen.
- Op beperkte schaal extra eengezins huurwoningen.

Op het niveau van de regio zien we behoefte aan meer eengezinskoopwoningen in alle prijsklassen.

Indicatief woningbouwprogramma, 2008 tot en met 2022

We richtten het woningbouwprogramma zo in, dat we enerzijds inspelen op onze eigen woningbehoefte (in aantal woningen en naar type woningen) en anderzijds goed aansluiten op de vraag in de buurgemeenten.

Het indicatieve programma hierna is een doorvertaling van de belangrijkste marktindicaties en beleidambities voor de woningvoorraad, naar nieuwbouw en verkoop van woningen. Dit programma is het sturend kader voor planvorming in de eerstvolgende jaren. Daarna volgt evaluatie en bijstelling. We blikken in het programma vooruit naar het jaar 2022, om een richtlijn te hebben bij de planvorming van projecten op langere termijn.

Van een woningmarktanalyse naar een bouwprogramma... een toelichting

Een woningmarktanalyse is nog geen woningbouwprogramma. Hierna volgt een beschrijving van de manier waarop we de analyse vertaalden naar een programma voor nieuwbouw en verkoop voor de gemeente Beemster. Daarin speelden de marktanalyse, politieke en beleidsmatige keuzes en praktische en financiële overwegingen een belangrijke rol. We hanteerden daarbinnen de volgende uitgangspunten om tot een passend programma te komen:

- We gaan uit van realisatie van 1.545 extra woningen, conform de plannen. Sloop compenseren we door nieuwbouw. Er zijn geen grootschalige sloopplannen bekend in de Beemster.
- We kijken enerzijds naar de lokale behoefte en werken een programma uit dat zo goed mogelijk aansluit bij die lokale vraag en voldoende ruimte biedt voor opvang daarvan. Maar we kijken ook naar de behoefte voor opvang vanuit de buurgemeenten, waarmee we afspraken maakten over woningbouw. Bij de invulling van deze regionaal georiënteerde woningbouw kiezen we een invulling die rekening houdt met de kwalitatieve woningbehoefte in deze gemeenten. Samen vormt dit de invulling van het totale bouwprogramma dat is weergegeven in onderstaande tabel.
- We kijken naar het *resultaat* van nieuwbouw + verkoop van woningen. Samen sorteren zij het gewenste effect binnen de woningvoorraad.
- In lijn met de lokale behoefte om grondgebonden te wonen in Beemster, kiezen we er voor in het bouwprogramma voornamelijk grondgebonden woningen op te nemen (70%). 30% Van de nieuwbouw bestemmen we voor appartementen. Ontwikkeling van een groter aandeel appartementen lijkt minder gewenst en minder realistisch in de gemeente Beemster.
- We gaan ervan uit dat alle appartementen in nultredenkwaliteit gebouwd worden. Dat vangt grotendeels de vraag naar nultredenwoningen op. We willen in de lokale behoefte aan nultredenwoningen voorzien door in elk geval 205 van deze woningen te creëren in huur en koop. Maar ook voor de bovenlokale behoefte hebben we nultredenwoningen nodig; we gaan uit van circa 250 woningen. In totaal nemen we ruim 450 appartementen met nultredenkwaliteit op in het bouwprogramma. We verwachten - gezien de marktsignalen - ook dat er initiatieven ontstaan voor grondgebonden woningen met nultredenkwaliteit. Dat kan het aanbod aan nultredenwoningen verder verruimen. In het bouwprogramma zijn deze woningen voor de leesbaarheid echter niet specifiek benoemd.
- We houden vast aan de 30/40/30-norm voor goedkoop, middelduur en duur bouwen.
- Voor de lokale vraag willen we vasthouden aan een aandeel van 23% goedkope huurwoningen. Omdat de regionale vraag minder is gericht op huurwoningen kiezen we daar voor een lager percentage. Het betekent enerzijds dat het totale *aandeel* huurwoningen in Beemster iets zal afnemen, maar het *absolute aantal* huurwoningen neemt toe.
- We gaan ervan uit dat Wooncompagnie in de komende jaren circa 50 huurwoningen woningen verkoopt aan Beemsterlingen. Die verkoop van huurwoningen compenseren we door nieuwbouw.

Al deze randvoorwaarden vullen het programma al voor een belangrijk deel in. Voor het invullen van de overgebleven beleidsvrijheid sluiten we aan op marktsignalen uit de analyse en de gesprekken met partijen rond het wonen. Deze programmering lijkt bovendien financieel haalbaar.

Tabel 3.2: Gemeente Beemster. Indicatief woningbouwprogramma 2008 tot en met 2022

KOOPWONINGEN Type en richtlijn oppervlakte	Indicatie prijsklasse in €	Nieuwbouw	Door verkoop	Totaal	Belangrijkste doelgroepen
Grondgebonden – goedkoop Ca. 100m ²	Tot €225.000	170	50	220	A, B
Grondgebonden – middelduur Ca. 125m ² (b)	€225-325.000	485		485	B, C, D
Grondgebonden – duur Ca. 150m ² (b)	Vanaf €325.000	360		360	C, D
Appartement – (a) goedkoop Ca. 80m ²	Tot €225.000	75		75	A, D, E
Appartement – (a) middelduur Ca. 100m ²	€225-325.000	70		70	B, D, E
Appartement – (a) duur / top Vanaf 100m ²	Vanaf €325.000	45		45	D, E
Subtotaal koop		1.205	50	1.255	
HUURWONINGEN Type en richtlijn oppervlakte	Indicatie prijsklasse in €	Nieuwbouw	Door verkoop	Totaal	Belangrijkste doelgroepen
Grondgebonden – goedkoop, minimaal 100m ²	Tot €520	75	-50	25	A, B, C, D
Appartement (a) - goedkoop, vanaf 80m ²	Tot €520	145		145	A, B, D, E
Appartement (a) – (middel)duur, vanaf 100m ²	Vanaf €520	120		120	A, B, D
Subtotaal huur		340	-50	290	
Totaal		1.545	0	1.545	

Verklaring doelgroepen

A	1 & 2 persoons huishoudens < 25 jaar	D	1 & 2 persoons huishoudens 55 -75 jaar
B	1 & 2 persoons huishoudens 25 -55 jaar	E	1 & 2 persoons huishoudens 75+
C	Gezinnen		

Tabel 3.3: Gemeente Beemster. Programma-effect 2008 tot en met 2022

PROGRAMMAEFFECT	Nieuwbouw	Totaal
huur	340 / 22%	290 / 19%
Verhouding goedkoop, middelduur, duur	30/40/30%	30/40/30%
Grondgebonden	1.090 / 70%	1.090 / 70%
Appartement (a)	455 / 30%	455 / 30%
Totaal	1.545	1.545

- (a) Appartementen voeren we altijd uit als nulredenwoning, dus met de primaire vertrekken zonder traplopen in- en extern bereikbaar (woonkamer, badkamer, keuken en minimaal één slaapkamer). Deze woningen voldoen daarmee ook aan de voorwaarde voor aanpasbaarheid.
- (b) Waarvan minimaal 10% bestemd voor vrije kavelbouw.

Conclusies bij de bekende bouwlocaties

Voor het derde kwadrant Middenbeemster en de eerste fase Zuidoostbeemster zijn al gedetailleerde plannen ontwikkeld. De ruimte om aan deze plannen veel te veranderen is beperkt. Specifieke ontwikkelingen zoals landgoedwonen of het woonzorginitiatief van de Gouden Regen Groep richten zich op een eigen segment. Vergelijking tussen de plannen voor de eerste fase Zuidoostbeemster en het programma voor de hele gemeente, geeft ons aanknopingspunten voor de invulling van vervolgfases:

- Het gemeentelijke programma gaat uit van een iets hoger aandeel huurwoningen. De voorraad huurwoningen in Beemster is relatief beperkt, en we willen het aandeel van 23% in de totale voorraad niet veel verder laten zakken. Overigens is de behoefte aan huur of koop relatief sterk afhankelijk van externe factoren, zoals de economische conjunctuur en de hypotheekrente. Tegelijk zijn er geen technische belemmeringen om nieuwe woningen al dan niet te huur of te koop aan te bieden. Het is daarom verstandig om bij vervolgplannen de huurkoopverhouding tegen het licht te houden.
- In het programma voor de eerste fase van Zuidoostbeemster zijn geen middeldure of dure huurwoningen voorzien. We verwachten dat er op beperkte schaal wel vraag is naar dit segment, mits goede kwaliteit geboden wordt.
- Het aandeel appartementen in het totaalprogramma komt overeen met de eerste fase voor Zuidoostbeemster en dat geldt ook voor de 30/40/30-verhouding in prijsklassen.

Op de overige locaties in Midden- en Zuidoostbeemster is nog veel ruimte en we zien daar voldoende kansen om af te stemmen op het bouwprogramma voor de gemeente als geheel.

4. Uitvoering en samenwerking

4.1. Rolverdeling en samenwerking

Onze gemeentelijke rol wisselt per project

Onze gemeentelijke rol verschilt per situatie. We stellen op de eerste plaats kaders op waarbinnen ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg hun beslag krijgen, waarvan deze woonvisie een belangrijke is. Meestal zijn we vervolgens regisseur bij de invulling en uitwerking van die kaders, vaak ook initiator en soms participant. We betrekken steeds vroegtijdig de partijen in het proces, benoemen concreet onze rol en maken die duidelijk aan de andere partijen. En afhankelijk van de prioriteit bij de gemeente kiest zij haar rol: actief en sturend bij hoge prioriteit, meer randvoorwaardenstellend en faciliterend bij lagere prioriteit.

Wooncompagnie is onze natuurlijke partner, maar niet de enige

Een belangrijke partner in het wonen is Wooncompagnie. Zij bezit veel van de huurvoorraad in Beemster. Onze relatie is goed en duurzaam en we zien Wooncompagnie dan ook als onze 'natuurlijke' partner. Dat houdt in, dat we Wooncompagnie 'standaard' uitnodigen om mee te denken over hun bijdrage aan plannen voor woningbouw en maatschappelijk vastgoed.

Maar: geen enkele corporatie heeft een voorkeurspositie in Beemster. Ook partijen met een minder lange geschiedenis in Beemster, zoals Ymere, of partijen met minder bezit, zoals WoonZorg Nederland, zijn voor ons potentiële partners.

Onze werkwijze bestaat erin, dat we bij plannen en projecten de meest logische partijen uitnodigen om samen te komen tot een goede rolverdeling.

Prestatieafspraken: eerst met Wooncompagnie, later mogelijk ook met anderen

Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Wooncompagnie. De acties en maatregelen in deze woonvisie bepalen mede de agenda voor deze prestatieafspraken, maar ook andere beleidsvelden spelen een rol. Na afronding van de prestatieafspraken maken we ook prestatieafspraken met andere corporaties die in Beemster actief zijn.

Ook afspraken over welzijn en zorg: De Verbinding als leidend kader

Behalve woningcorporaties spelen ook zorg- en welzijnspartijen een belangrijke rol in het wonen in de Beemster. Het programma De Verbinding geeft houvast voor het opstarten van projecten waarin wonen, welzijn en zorg samenkomen. Dat is voor ons ook de insteek om met partijen tot afspraken te komen.

Evaluatie en monitoring: oog voor ontwikkelingen

We anticiperen met ons beleid op ontwikkelingen en kansen, zoals vergrijzing en behoud van vitaliteit in de dorpen. De kans is reëel dat ontwikkelingen zich anders dan voorspeld voordoen. We bieden daarom ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Door blijvend overleg met de corporatie, zorgpartijen etc. en bijsturen van beleid willen we dit bereiken. Na een periode van maximaal vier jaar houden we de gemaakte beleidskeuzes tegen het licht, door de partijen uit het woonforum opnieuw uit te nodigen, en we vragen ons samen af of gemaakte keuzes en het bouwprogramma nog steeds aansluiten bij

maatschappelijke, ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Op basis daarvan besluiten we of een actualisatie of een integrale herziening nodig is.

Concreet betekent dat:

- Met woningcorporaties die in Beemster actief zijn maken we prestatieafspraken. In eerste instantie maken we prestatieafspraken met Wooncompagnie.
- Aan de hand van projecten uit het programma De Verbinding maken we afspraken met zorg- en welzijnspartijen.
- Uiterlijk in 2012 komen we met de partijen van het woonforum bijeen voor een evaluatie van de Woonvisie Beemster 2008+. Op basis van de evaluatie besluiten we tot een actualisatie of herziening van de Woonvisie.

4.2. Uitvoeringsschema maatregelen

De concrete actiepunten voor het wonen hebben we hier samengevat in een uitvoeringsschema. Daarbij geven we aan wie de trekker is, wie er verder bij betrokken worden en of er een project voor moet worden opgestart of dat er sprake is van een doorlopende actie.

Verklaring bij de afkortingen van partijen:

- G = gemeente
 C = corporaties
 B = woonconsumenten(organisaties)
 W = welzijnsinstelling, zorginstellingen
 M = marktpartijen, projectontwikkelaars

Maatregel / actie		Trekker	Partijen	Project (P) of doorlopend (D)
Hoofdstuk 2				
1	Zoeken naar kleinschalige (inbreidings)locaties om op maat te bouwen in de kleine dorpen en daar sturen op een passend en gedifferentieerd bouwprogramma.	G	C, M	D
2	Aanpasbaar bouwen van grondgebonden woningen en nultredenkwaliteit bij appartementen opnemen als voorwaarde bij projectontwikkelingsovereenkomsten. Wel ruimte laten voor gemotiveerde uitzonderingen.	G	C, M	D
3	Alert zijn op kansen om bestaande woningen tot starterswoningen te herbestemmen.	G	C	D
4	Keuze maken voor een vorm van startersleningen en dit invoeren in 2008.	G		P, D
5	Mge in praktijk brengen, in combinatie met goede communicatie.	G, C		P, D
6	Per woningbouwproject afspraken maken met corporaties en / of ontwikkelaars over hun bijdrage aan vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen.	G	C, M	D
7	Onderzoeken van de mogelijkheid tot het creëren van een voorziening voor dagelijkse levensmiddelen in Zuidoostbeemster (kleinschalige winkel en / of inzet bijzondere doelgroep).	G	M	P
8	Tijdens aanbestedingsgesprekken met openbaar vervoerders inzetten op een hogere frequentie van openbaar vervoer tussen Westbeemster en Middenbeemster en blijvend vervoer via Zuidoostbeemster naar Purmerend en tussen Middenbeemster en Noordbeemster.	G	M	P
9	Uitvoeren projecten De Verbinding, waaronder eind 2008 contact leggen met de supermarkt in Middenbeemster over een bezorgservice. Zie intermezzo "het project De Verbinding".	G	C,W,M	D

		Trekker	Partijen	Project (P) of doorlopend (D)
Maatregel / actie				
10	Bij initiatieven voor bijzondere woonvormen positiefkritisch overwegen of dit financieel verantwoord is en of het past bij het karakter van de omgeving.	G	W	D
11	Randvoorwaarden aan nieuwbouwplannen meegeven ten aanzien van de bebouwingsstructuur, met Des Beemsters als een belangrijke basis.	G	C, M	D
12	Afspraken met ontwikkelaars over een goede prijs-kwaliteitverhouding (oppervlakte, aantal kamers, bouwkwaliteit en ruimte om de woning).	G	C, M	D
13	Bij initiatieven voor herbestemming van agrarische gebouwen tot een nieuwe woonfunctie de mogelijkheden binnen (of uitzonderingen op) het bestemmingsplan positiefkritisch overwegen.	B,C,M	G	D
Hoofdstuk 3				
14	Blijvend verkopen van huurwoningen voor een 'rollende voorraad'; afspraken hierover maken tussen gemeente en corporatie(s)	C	G	D
15	30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur als blijvend uitgangspunt voor nieuwbouw op gemeentelijke niveau. Wel per project afwegen wat de meest passende verhouding is.	G	C, M	D
16	In overleg met ontwikkelaars komen tot een goede verdeling van prijscategorieën, en indien nodig benutten van de wettelijke mogelijkheden (Grondexploitatiewet) om daar op te sturen.	G	C, M	D
17	Opstarten van een Pilot 'collectief particulier opdrachtgeverschap' Vervolgens een standpunt bepalen voor eventuele initiatieven.	G	B, M	P
18	Onderzoeken kansen kleine kavels en cascobouw.	G	M	P
Hoofdstuk 4				
19	Met woningcorporaties die in Beemster actief zijn maken we prestatieafspraken. In eerste instantie maken we prestatieafspraken met Wooncompagnie.	G, C		P, D
20	Aan de hand van projecten uit het programma De Verbinding maken we afspraken met zorg- en welzijnspartijen.	G	W	D
21	Uiterlijk in 2012 komen we met de partijen van het woonforum bijeen voor een evaluatie van de Woonvisie Beemster 2008+. Op basis van de evaluatie besluiten we tot een actualisatie of herziening van de Woonvisie.	G	C,B,W,M	P

Bijlage: achtergrondinformatie uit de analyse

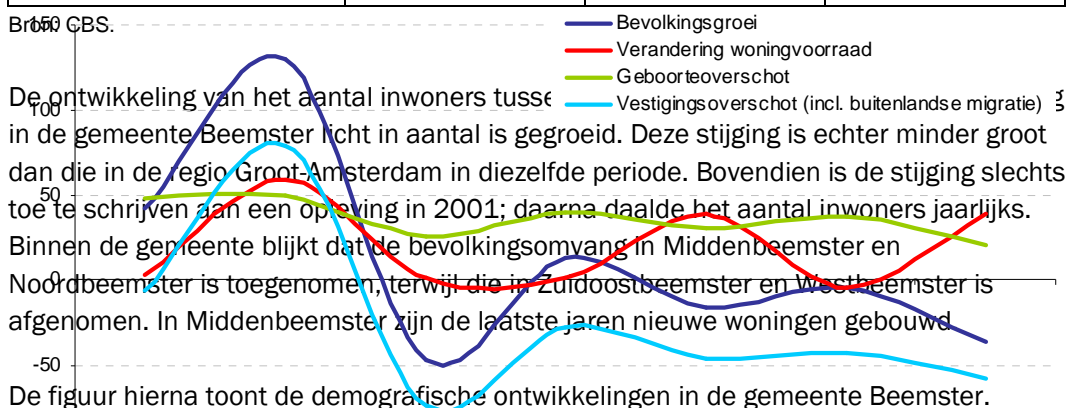
Bewoners van de gemeente Beemster

Bevolkingsomvang Beemster neemt jaarlijks licht af

Op 1 januari 2007 telde de gemeente Beemster 8.574 inwoners, verdeeld over de kernen Middenbeemster, Zuidoostbeemster, Westbeemster en Noordbeemster. De tabel hierna toont de recente bevolkingsontwikkelingen per kern.

Bijlagetabel 1: Gemeente Beemster. Bevolkingsontwikkeling in de kernen van Beemster, 2001-2006

	1 januari 2001	1 januari 2006	Groeipercentage
Middenbeemster	3.750	3.920	+ 5%
Zuidoostbeemster	3.100	2.980	- 4%
Westbeemster	830	810	- 2%
Noordbeemster	770	830	+ 8%
Totaal gemeente Beemster	8.450	8.540	+ 1%
Groot-Amsterdam	1.168.640	1.209.470	+ 3%



Bijlagefiguur 1: Gemeente Beemster. Demografische ontwikkeling en ontwikkeling woningvoorraad, 2001-2006

Bron: CBS, 2007.

De trend voor de gemeente Beemster is helder, met 2001 als uitzondering: er is aanwas door een positief geboortesaldo, maar door een negatief migratiesaldo daalt het aantal inwoners jaarlijks licht. Dit ondanks de woningbouwproductie in zowel 2004 als 2006.

Migratie: Beemster aantrekkelijk voor gezinnen

Onderstaande tabel geeft een indruk van de leeftijdsgroepen die van en naar Beemster verhuizen.

Bijlagetabel 2: Gemeente Beemster. Binnenlandse migratie naar leeftijd, 2001-2005

Leeftijd	Vestiging in Beemster	Vertrek uit Beemster	Migratiesaldo 2001-2005
0-14 jaar	290	225	+ 65
15-24 jaar	320	440	- 125
25-49 jaar	835	715	+ 120
50-64 jaar	160	180	- 20
65 jaar e.o.	80	175	- 95
Totaal	1.680	1.735	- 55

Bron: CBS, 2007.

- Per saldo hebben zich meer 25-49-jarigen in Beemster gevestigd dan er zijn vertrokken. Deze leeftijdsgroep omvat, samen met de groep jonge kinderen, de meeste gezinnen. Voor hen blijkt Beemster een aantrekkelijke vestigingsplaats.
- Jongeren vertrekken vaker uit Beemster dan dat ze er komen wonen. Voor een deel van deze jongeren geldt dat ze de gemeente verlaten voor studie, werk of relatie. De mate waarin jongeren door eventuele beperkte beschikbaarheid van woningen verhuizen, beschrijven we in hoofdstuk 3.
- 50-plussers (met name 65-plussers) hebben Beemster de afgelopen jaren per saldo verlaten. De (huidige) afwezigheid van intramurale voorzieningen, maar ook concurrerende woningvoorraad en voorzieningen in andere gemeenten, zijn daar debet aan. Zie ook hoofdstuk 3.

Bijlagentabel 3 toont de belangrijkste verhuisbewegingen tussen de gemeente Beemster en andere Nederlandse gemeenten:

Bijlagentabel 3: Gemeente Beemster. Migratie naar richting, 2001-2005

Herkomst/bestemming	Vestiging in Beemster	Vertrek uit Beemster	Saldo 2001-2005
Purmerend	583	585	- 2
Graft-de Rijp	64	93	- 29
Amsterdam	275	190	+ 85
Zeevang	61	58	+ 3
Totaal Groot-Amsterdam	1102	1000	+ 102
Wester-Koggenland	25	86	- 61
Schermer	37	35	+ 2
Wormerland	24	10	+ 14
Totaal Noord-Holland	1475	1469	+ 6
Totaal Friesland	9	39	- 30
Totaal Nederland	1681	1735	- 54
Buitenlandse migratie	80	134	- 54

Bron: CBS.

- Tussen de regio Groot-Amsterdam en Beemster is een zeer sterke verhuisrelatie. Per saldo trekt Beemster veel mensen aan uit deze regio. De uitstroom betreft vooral jonge mensen, terwijl met name gezinnen naar Beemster trekken.
- Beemster heeft ook een sterke relatie met het naastgelegen Purmerend. In- en uitstroom zijn hier ongeveer in balans.
- Binnen de regio blijken Graft- De Rijp en Wester-Koggenland gemeenten waar Beemster mensen aan 'verliest'. Woningbouw, lagere prijzen en intramurale voorzieningen in die gemeenten zijn daarvan (soms in combinatie) oorzaken.
- En opvallend: met name richting de provincie Friesland, en andere perifere regio's kent Beemster een negatief migratiesaldo.

Huishoudensgroei: dalend van 50 per jaar naar 20 per jaar

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is van grote invloed op de woningbehoefte. In basis staat elk zelfstandig wonend huishouden voor één woning. We hebben de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland geactualiseerd voor de werkelijke situatie op 1 januari 2007 en op basis daarvan berekenden we de te verwachten ontwikkeling van het aantal huishoudens en de samenstelling daarvan. We hebben daartoe de bevolkingsontwikkeling omgezet naar huishoudens, in aantallen per doelgroep en

rekening gehouden met de trend richting kleinere huishoudens. Zie de tabel hierna voor uitkomsten naar doelgroep.

Bijlagetabel 4: Gemeente Beemster. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling, 2007-2022

	2007	2012	2022	2007-2012	2012-2022
1 & 2 persoons huishoudens < 25 jaar	60	85	95	+ 25	+ 10
1 & 2 persoons huishoudens 25 -35 jaar	185	245	280	+ 55	+ 35
1 & 2 persoons huishoudens 35 - 55 jaar	455	445	360	- 5	- 85
Gezinnen	1.355	1.365	1.245	+ 10	- 120
1 & 2 persoons huishoudens 55 -75 jaar	940	1.070	1.260	+ 130	+ 190
1 & 2 persoons huishoudens 75+	405	460	645	+ 55	+ 185
Totaal huishoudens	3.400	3.670	3.885	+ 270	+ 215

Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

De ontwikkeling van de bevolkingsomvang slaat na een groei tot 2012 om in een afname in de periode daarna. Het aantal huishoudens blijft echter gedurende de gehele periode tot 2022 groeien, als gevolg van de trend dat steeds minder mensen in een woning wonen. Wel neemt de jaarlijkse groei af van ruim 50 extra huishoudens per jaar naar ruim 20 per jaar. Tot 2022 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 14% groeien tot 3.885 huishoudens.

- De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af van 2,57 in 2007 naar 2,31 in 2022.
- Het aantal kleine huishoudens tot 35 jaar blijft tot 2022 groeien. Het gaat tot 2022 om een toename van in totaal zo'n 125 huishoudens.
- Voor zowel het aantal kleine huishoudens tussen de 35 en 55 jaar als de gezinnen met kinderen is een duidelijke afname zichtbaar na 2012.
- Het aantal 55- en 75-plushuishoudens zal gedurende de gehele periode fors toenemen.

De woningmarkt in Beemster

Veel dure eengezinskoopwoningen, beperkt aantal appartementen

Op 1 januari 2007 bestaat de woningmarkt in de Gemeente Beemster uit 3.385 woningen. Volgens gegevens uit 2005 bestaat ruim twee derde van de woningvoorraad uit koopwoningen, bijna een kwart uit sociale huurwoningen en net geen 10% uit particuliere huurwoningen. Van de sociale huurwoningen zijn er circa 600 in het bezit van Wooncompagnie en 116 van Woonzorg Nederland. In Middenbeemster ligt het aandeel sociale huurwoningen hoger dan in de rest van de gemeente.

De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in Beemster ligt rond € 350.000. Het landelijk gemiddelde ligt op circa € 250.000. In de landelijke kernen Noordbeemster en Westbeemster ligt de gemiddelde woningwaarde zelfs rond de € 450.000. In Middenbeemster ligt de woningwaarde lager dan het gemiddelde van de gemeente, maar nog steeds boven de € 300.000.

Uit onderstaande tabel is af te lezen hoe de woningvoorraad per kern is verdeeld over verschillende woningtypen.

Bijlagetabel 5: Gemeente Beemster. Woningvoorraad naar woningtype per kern, 2007

	Vrijstaand	2 [^] 1 kap	Rijwoning	Appartement*	Senioren	Overig	Totaal
Middenbeemster	17%	19%	51%	9%	3%	0%	1.695
Zuidoostbeemster	56%	13%	18%	5%	6%	3%	1.250
Westbeemster	68%	19%	12%	0%	0%	0%	235
Noordbeemster	84%	15%	0%	0%	0%	1%	205

Gemeente Beemster	1.285 (38%)	575 (17%)	1.150 (34%)	205 (6%)	135 (4%)	35 (1%)	3.385
-------------------	----------------	--------------	----------------	-------------	-------------	------------	-------

* Inclusief boven- en benedenwoningen en grote boerderijen.

Bron: WOZ-bestand gemeente Beemster.

De woningvoorraad in Beemster bestaat bijna volledig uit eengezinswoningen (90%), vooral (half)vrijstaande woningen. Daarnaast is ongeveer een derde van de voorraad een rijwoning. Hieronder vallen ook veel van de huurwoningen. Slechts 4% van de woningen is gelabeld als specifieke seniorenwoning. Deze woningen zijn in het bezit van Woonzorg Nederland. Wel blijkt uit de omnibusenquête dat in totaal 24% van de woningen in Beemster 'aanpasbaar' is, en daarmee vaak geschikt (te maken) voor wonen met een lichamelijke beperking. De woningvoorraad verschilt tussen de kernen:

- In Middenbeemster is de helft van de woningen een rijwoning. In vergelijking met de rest van de gemeente is het aandeel vrijstaande woningen laag, en het aandeel appartementen juist hoog.
- De woningvoorraad in Zuidoostbeemster kenmerkt zich, in tegenstelling tot Middenbeemster, door het hoge aandeel vrijstaande woningen. Daarnaast valt het relatief grote aandeel seniorenwoningen op.
- Westbeemster en Noordbeemster zijn twee kleine woonkernen waar de woningvoorraad wordt gedomineerd door (half)vrijstaande woningen. In Westbeemster bestaat daarnaast een klein deel van de voorraad uit rijwoningen. In de kleine kernen zijn geen appartementen en geen specifieke seniorenwoningen.

Extra woningbehoefte tot 2022: bouwen volgens afspraak schept ruimte

De berekende huishoudensontwikkeling vormt de basis voor de toekomstige woningbehoefte. Naast de ontwikkeling van de huishoudens onderscheiden we nog een extra opgave als gevolg van extramuralisering (de trend van afbouw van grootschalige woonvormen). Daarnaast betekent sloop van woningen uiteraard een extra opgave in de nieuwbouw; deze factor laten we hier buiten beschouwing.

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Beemster is de afspraak die gemaakt is met de gemeenten in de regio Waterland. Samen vangen zij hun extra behoefte aan woningen voor de komende jaren op. In de afgelopen jaren werd in Beemster nauwelijks gebouwd. Met de geplande ontwikkelingen wordt dan ook de bouwachterstand ingehaald die Beemster de laatste jaren heeft opgebouwd ten aanzien van de opgaven uit de structuurvisie. Met Zuidoostbeemster bouwt Beemster mee aan de regionale opgave. Behalve voor de eigen behoefte wordt er dus ook gebouwd om een deel van de woningbehoefte uit de andere Waterlandse gemeenten op te vangen. Voor Beemster is dit een kans om bij te sturen op de vergrijzende bevolkingsontwikkeling. Voor Beemsterlingen biedt de extra ruimte hernieuwde kansen om door te stromen binnen de gemeente of zelfs terug te keren.

Bijlagentabel 6: Gemeente Beemster. Woningbehoefte en benodigde plancapaciteit, 2007-2022

	2007-2011	2012-2022	Totaal 2007-2022
Autonome vraag	+ 270	+ 215	+ 485
Per jaar	+ 55	+ 20	
Afspraken waterlandgemeenten	Plannen voor Midden- en Zuidoostbeemster zijn hier op afgestemd.		

* We rekenen met twee varianten van extramuralisering. In de ene variant (Presto) daalt de vraag naar intramurale plaatsen sneller dan in de tweede variant (Adante). De afbouw van intramuraal wonen wordt gecompenseerd door zelfstandige woonvormen.

Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, bewerking Companen, IWZ-normen Aedes-Actiz.

We verwachten op basis van de provinciale bevolkingsprognose en een trend richting kleinere huishoudens een toename van de woningbehoefte, met circa 270 woningen tot 2012 en nog eens 215 woningen tussen 2012 en 2022; totaal circa 490 woningen. Dit is de absolute ondergrens voor opvang van de eigen huishoudensgroei, waarbij we nog geen rekening houden met onvermijdelijke instroom van buiten de gemeente en de opvangtaak voor woningbouw volgens de afspraken met de Waterlandgemeenten.

Zowel in Middenbeemster als in Zuidoostbeemster staan nieuwbouwwontwikkelingen gepland. In totaal gaat het om zo'n 1.470 woningen, waarbij het 3^{de} kwadrant in Middenbeemster in ontwikkeling is, en Zuidoostbeemster in voorbereiding. Voor Zuidoostbeemster ligt een stedenbouwkundig plan ter inzage; nadere invulling van de differentiatie naar typen woningen volgt. Daarbinnen ontwikkelt De Gouden Regen Groep (Zorgcirkel Waterland, projectontwikkelaars en Ymere) een zorgproject met plannen voor 170 zelfstandige huur- en koopwoningen en 25 plaatsen voor beschermd wonen.

In Westbeemster zijn er beperkte bouwmogelijkheden. Particuliere initiatieven hebben zich aangediend bij de gemeente. De gemeente Beemster onderzoekt de ontwikkelingsmogelijkheden van deze initiatieven. Voor Noordbeemster heeft de gemeente geen bouwplannen. Wel staat de gemeente ook hier positief tegenover particuliere initiatieven. De tabel hierna geeft een overzicht.

Bijlagetabel 7: Gemeente Beemster. Geplande nieuwbouwwontwikkelingen*

Locaties	Plan	Deelplan	Oplevering	Woningen
Middenbeemster	3 ^e kwadrant	.	2009-2010	114**
	4 ^e kwadrant	.	Na 2015	240
Zuidoostbeemster	Binnen de rode contour	Oost	2010-2012	420
		West	2013-2015	250
	Buiten de rode contour	Landgoed	Na 2015	70
		.	Na 2015	450
Totaal				1.544

* ICT locaties zijn inbegrepen (opgave van 200 woningen binnen de rode contour). En ook woningbouw langs de linten is in deze aantallen verwerkt.

** Exclusief 12 plaatsen, die ook binnen dit plan worden gerealiseerd.

Bron: Gemeente Beemster.

Vraag en aanbod: nultreden woningen grote kansmarkt

Wanneer we de vraag⁵ naar woningen in 2022 vergelijken met het huidige aanbod zien we het volgende:

- De grootste verschuiving in de woningvraag wordt gecreëerd door senioren. De huishoudensprognose geeft aan dat het aantal 55-plushuishoudens fors toeneemt. Hoewel velen niet zullen verhuizen, is het huidige aanbod van seniorenwoningen duidelijk lager dan de vraag. Nultredenwoningen vormen dan ook een kansmarkt voor Beemster. Met name in het huursegment biedt het ontwikkelen van dit type woning goede kansen.
- Gesteld dat veel dure eengezinskoopwoningen vrij komen bij de verschuiving van de groep senioren, geldt dat deze voor starters op de woningmarkt doorgaans niet betaalbaar zijn. Voor gezinnen die een kwaliteitsstap willen maken is dit echter wel een kans. De lokale vraag naar dure eengezinskoopwoningen is naar verwachting echter kleiner dan het aanbod, een risicomarkt.
- Het aanbod van en de vraag naar rijwoningen en appartementen zonder lift lijkt in Beemster redelijk in balans, zowel in het huursegment als in het koopsegment.

Doelgroepen op de woningmarkt

Aandachtsgroep⁶

Gemeente en corporaties hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het bieden van voldoende betaalbare huisvesting voor in elk geval de officiële aandachtsgroep. De omvang en de ontwikkeling van deze doelgroep brengen we hierna in beeld. Zie de definities hierna.

⁵ Woonwensengegevens uit de Omnibusenquête hebben als leidraad gediend voor het bepalen van de woningvraag in Beemster.

⁶ Definitie aandachtsgroep o.b.v. belastbaar jaarinkomen, Ministerie van VROM, 2007.

Alleenstaand < 65 jaar	tot € 20.300	Meerpersoons < 65 jaar	tot € 27.575
Alleenstaand 65+	tot € 18.250	Meerpersoons 65+	tot € 24.275

Bijlagetabel 8: Definitie kernvoorraad en prijsklassen (prijspeil 2007)

Prijsgrenzen	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 225.000	tot € 527*
Middelduur	€ 225-325.000	-
Duur	€ 325.000 of meer	€ 527 en meer

* € 527 is de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Bron: Gemeente Beemster (2007), Ministerie van VROM (2007).

Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt kunnen gemeente en corporatie besluiten om de aandachtsgroep breder te benaderen, bijvoorbeeld huishoudens met een inkomen tot modaal en soms daarboven. Achterliggende gedachte blijft: het helpen bij het voorzien in een passende woning van die huishoudens die daar zelfstandig niet toe in staat zijn. We richten ons nu eerst op de ontwikkeling van de officiële aandachtsgroep.

Ontwikkeling van de aandachtsgroep en beschikbaarheid van goedkope woningen

Voor mensen in deze aandachtsgroep is het belangrijk dat voor hen voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn (de kernvoorraad). Daarom brengen we ten aanzien van de kernvoorraad de ontwikkeling van de aandachtsgroep in beeld. Daarbij houden we rekening met de volgende factoren.

- *Omvang van de aandachtsgroep:* In 2002 maakte de aandachtsgroep van beleid 24% uit van het totaal aantal huishoudens in Beemster. Wanneer wordt uitgegaan van een voorzichtige economische groei van 1,5% per jaar (scenario van CPB) is de aandachtsgroep tot 2007 afgenomen tot 23%, wat neerkomt op zo'n 765 huishoudens. Tot 2017 zal de aandachtsgroep nog verder afnemen zo'n 700 huishoudens.
- *Goedkope scheefheid:* uit het landelijke woononderzoek kan herleid worden dat het aantal huishoudens dat gezien hun inkomen te goedkoop woont, circa 25% van de voorraad in de sociale huursector bewoont.
- *Aandachtsgroep in een koopwoning:* Ook blijkt uit het landelijk woononderzoek dat circa 25% van de aandachtsgroep in Beemster in een koopwoning woont. Deze groep maakt doorgaans geen aanspraak op de sociale huurvoorraad.

Bijlagetabel 9: Gemeente Beemster. Ontwikkeling aandachtsgroep ten opzicht van de kernvoorraad

	2007	2017
Aandachtsgroep (A)	765	700
Aandachtsgroep in koopwoning (B)	190	175
Goedkope scheefheid (C)	195	195
Benodigde kernvoorraad (A - B + C)	770	720
Beschikbare kernvoorraad 2007*	786	

*Voorraad op basis van de factsheets.

Bron: CBS, bewerking Companen, Stadsregio Amsterdam.

De beschikbare kernvoorraad lijkt op dit moment voldoende. Omdat de aandachtsgroep de komende jaren vermoedelijk in omvang daalt komt er op termijn zelfs ruimte in de kernvoorraad. Daarbij zijn twee kanttekeningen echter belangrijk:

- Deze aantallen zeggen niets over de kwaliteit van de kernvoorraad. Vergrijzing van de aandachtsgroep speelt een grote rol. Aanpassing van de voorraad sociale huurwoningen, vaak eengezinswoningen, is volgens Wooncompagnie beperkt mogelijk. Daarmee ontstaat een kwalitatieve opgave in de kernvoorraad.
- Door prijsstijging op de koopmarkt zijn mensen met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens vaak niet in staat een woning te kopen, terwijl ook huren op de particuliere markt vaak niet past bij hun inkomen. Indien er onvoldoende goedkope koop-

woningen beschikbaar zijn, zullen zij blijvend aanspraak maken op de sociale huurvoorraad. De werkelijke druk is daarmee groter dan de cijfers doen vermoeden.

Starters

We maken binnen de groep starters onderscheid in:

- *Starters op de huurmarkt:* starters die vanuit huis of vanaf een kamer een woning zoeken zijn doorgaans jonger en vooral op zoek naar een goedkope huurwoning.
- *Starters op de koopmarkt:* personen die willen starten op de koopmarkt, vormen een duidelijk andere groep. Vaker gaat het om één- en tweepersoonshuishoudens, met meer financiële mogelijkheden en een hoger wensenpatroon, liefst eengezinswoningen.

Wensen van de starters

Aan de hand van een groepsinterview onder starters in de gemeente Beemster, hebben we onderzoeksgegevens kritisch besproken en signalen verzameld. Hoewel de groep starters voor een belangrijk deel bestond uit 'starters op de koopmarkt' hebben we belangrijke signalen kunnen afleiden.

- *Binnen of buiten Beemster:* De starters geven aan dat de meeste van hen in Beemster willen wonen; een deel woont thuis en een deel wil terugkeren naar Beemster. Met het oog op gezinsvorming geldt Beemster als een geschikte woonplaats. Het vertrek van de meeste starters is ingegeven door ruimere beschikbaarheid en lagere prijzen van zowel huur- als koopwoningen in andere gemeenten, waar meer gebouwd werd. Zij kozen eieren voor hun geld, maar wensen wel terug te keren.
- *Het type woning, huren of kopen, de prijs van het wonen:* De uitkomsten uit de omnibusenquête wijzen op een belangrijke vraag naar goedkope huurappartementen en goedkope koopwoningen (tot € 140.000). Uit het interview bleek dat in deze cijfers een 'reële inschatting' verborgen zit: wanneer deze starters vrije keuze en middelen hadden, dan zouden ze vrijwel allemaal een eengezinswoning kopen. Omdat kopen en particulier huren voor velen te duur en / of onaantrekkelijk is, verkiezen zij een huur- of koopappartement, soms buiten Beemster, als reële 'second-best' oplossing.

Het aanbod voor starters

Het aanbod voor starters in Beemster lijkt niet toereikend voor de startende huishoudens. Op de huurmarkt zijn er lange wachttijden. In Beemster bestaat het bestand 'actief woningzoekenden' op de huurmarkt voor 70% uit starters (80 starters in 2006). De gemiddelde inschrijfduur van een starter was in 2006 zeven jaar. En hoewel de wachttijd van starters in de regio tussen 2005 en 2006 is afgenomen, is deze in Beemster juist toegenomen met zo'n 2 jaar. In de buurgemeenten ligt de wachttijd voor starters nu dan ook lager. Het toekennen van extra punten voor binding aan de kern geldt voor veel starters, maar door zeer beperkte mutatie helpt dat weinig.

De koopmarkt in Beemster begint bij zo'n € 200.000. Goedkopere woningen zijn schaars. Het aanbod van goedkope en betaalbare rijwoningen en appartementen in het koopsegment lijkt onvoldoende aanwezig in de gemeente.

Intermezzo: momentopname van de koopmarkt

In oktober 2007 zag het beeld aan de 'onderkant' van de koopmarkt in Beemster er als volgt uit:

Middenbeemster	Zuidoostbeemster	Noord- en Westbeemster
Eengezinswoningen vanaf 100m ² Prijzen vanaf €200.000	Eengezinswoningen vanaf 100m ² vanaf €200.000. Beperkt aantal appartementen (circa 65m ²) beschikbaar, vanaf €150.000	Alleen grote dure eengezinswoningen te koop

Hoe kunnen starters geholpen worden?

Voor starters zijn er verschillende instrumenten beschikbaar om hun positie op de woningmarkt te versterken. Naast het direct nieuw bouwen van woningen werd in het groepsinterview een reeks mogelijke oplossingen voorgelegd:

- Bestaande voorraad: ruimere toewijzing aan mensen met binding (van 35% naar 70%) zal door beperkte mutatie weinig effect hebben op de beschikbaarheid. Doorstroming van senioren bevorderen is, als gevolg van dure vrijkomende voorraad, vaak geen oplossing.
- De gemeente denkt na over startersleningen voor inwoners van de gemeente. Dit lijkt een kansrijke oplossing als 'zetje in de rug'.
- Huurkoopconstructies en verkoop met korting onder voorwaarden (KoopGarant, Mge, etc.) worden niet enthousiast ontvangen. Bij een volgende stap is het gat tot de vrije markt nog steeds groot. In Westbeemster zijn woningen onder Mge verkocht, echter ook aan personen van buiten Beemster. Communicatie en informatieverstrekking zijn belangrijke middelen om de voordelen van deze koopconstructies meer onder de aandacht te brengen.
- Verkoop huurwoningen: Starters zijn geïnteresseerd als deze woningen betaalbaar en zonder constructies op de vrije markt komen. Wooncompagnie verkoopt een deel van haar woningvoorraad, veelal huurwoningen uit het duurdere segment.
- Starters zijn zeker geïnteresseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap en cascobouw. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit type projecten ook van de gemeente een bepaalde capaciteit vereist.

Senioren en mensen met een zorgvraag

De bevolkingsprognose wijst op een sterke vergrijzing in de gemeente Beemster in de komende jaren. Het aantal 55-plus huishoudens groeit tot 2022 met ruim 40% en na 2012 neemt ook het aantal 75-plussers snel toe, waardoor de zorgvraag ook zal stijgen. Hier volgt eerst een set definities van de diverse begrippen van woonzorgvormen.

Bijlagetabel 10: Gemeente Beemster. Definities van woonvormen wonen met zorg

	Aedes - Actiz	College Bouw / TNO
Toenemende zorgbehoefte	Nultredenwoningen: Woningen geschikt voor mensen met lichte functiebeperkingen (bijvoorbeeld met een rollator). Voldoen bijvoorbeeld aan Seniorenscore of belangrijkste eisen van het Woonkeurlabel en hebben basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) die zonder trappen lopen bereikbaar zijn.	Profiel 2: ouderen met mobiliteitsbeperkingen (trappen lopen, het huis verlaten en binnengaan en zich buitenshuis verplaatsen)
	Verzorgd wonen: Zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Liggen bij voorkeur in een woonservicegebied. Zorgunit is in de omgeving of binnen het complex aanwezig (zorgverleners voortdurend paraat).	Profiel 3: ouderen met mobiliteitsbeperkingen en beperkingen in de persoonlijke verzorging. Planbare en/of oproepbare zorg en diensten.
	Beschermd wonen: (indicatie nodig) Individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte.	Profiel 4: ouderen met veel beperkingen. Onplanbare zorg en 24-uurs toezicht.
++	Intramuraal wonen: (indicatie nodig) Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht	

Bron: Aedes / Actiz, College Bouw / TNO, bewerking Companen.

Wensen van senioren: de ene senior is de andere niet!

Uit de omnibusenquête kunnen we afleiden dat ongeveer de helft van de 55-plussers een nultredenwoning wil, en twee van de drie senioren willen het liefst huren. De voorkeur voor een appartement of een grondgebonden woning is gelijk verdeeld. Uit een groepsinterview onder senioren blijkt dit in zijn algemeenheid te kloppen, maar dat de vraag ook zeer gevarieerd is. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen 'vitale senioren' (senioren zonder zorgvraag, vaak jonger dan 75 jaar) en 'senioren met een zorgvraag' (vaak de 75-plussers).

Onderzoek naar wonen, welzijn en zorg wees uit dat men 'zolang het goed gaat' thuis wil blijven wonen. Een overgang van koop naar huur is dan mogelijk aantrekkelijk. Onderhoud wordt gedaan, en men kan overwaarde van het huis 'opeten'. Er is naast vraag naar huurwoningen ook beslist vraag naar nultredenkoopwoningen. Een zeer belangrijke voorwaarde is, dat de woning voldoende kwaliteit biedt ten opzichte van de huidige (vaak ruime) woning. Minimaal drie, liefst vier kamers en een grote buitenruimte waren voor de geïnterviewde senioren randvoorwaarden. 'Vitale' senioren kiezen graag voor een tuin, maar een gezamenlijke tuin, waaraan geen onderhoud gepleegd hoeft te worden lijkt ideaal.

Ook beschikbaarheid en liefst ook nabijheid van zorg is heel belangrijk, uiteraard vooral voor mensen met een (te verwachten) zorgvraag.

Vraag versus aanbod aan wonen met zorg in Beemster

De gemeente Beemster werkt voor het bepalen van het benodigde aantal specifieke woonvormen met een normatieve berekening op basis van het aantal 65-plussers, die berekend is door zowel het College Bouw als de Provincie Noord-Holland. Daarnaast wordt landelijk veel gewerkt met normatieve aantallen op basis van kenniscentrum Aedes-Actiz, die door Companen leeftijdsspecifiek gemaakt zijn. Daarbij wordt gerekend met alle leeftijdsgroepen. Beide modellen geven een beeld van de vraag. De uitkomsten zijn opgenomen in bijlagetabel 11. De conclusies daaruit zijn, afhankelijk van de gekozen rekenmethode:

- Nultredenwoningen / Profiel 2: Uitvoering van plannen voor dit type woningen zorgen voor een groter aanbod, maar volgens de rekenmethodiek van Aedes-Actiz is er een blijvende opgave van circa 80 woningen. Deze opgave blijkt ook uit andere signalen. Uit demografische analyse blijkt dat een deel van de senioren de gemeente verlaat.

En uit een groepsinterview onder senioren werd zowel het gebrek aan wonen met intensieve zorg, maar ook een tekort aan aantrekkelijke nultredenwoningen woningen aangedragen. De methoden van het College Bouw en de provincie gaan overigens wel uit van voldoende aanbod.

- Verzorgd wonen / Profiel 3: Er is volgens de methode van Aedes-Actiz vraag naar circa 135 eenheden verzorgd wonen. Door nieuwbouw nadert het aanbod de vraag.
- Beschermd en intramuraal wonen / Profiel 4: De rekenmethodiek van Aedes-Actiz maakt binnen profiel 4 onderscheid tussen kleinschalig beschermd wonen en grootschalig intramuraal wonen. Er is volgens de methode van Aedes-Actiz behoefte aan circa 25 plaatsen beschermd wonen en 55 plaatsen grootschalig intramuraal wonen. De vraag komt vooral voort uit de groep ouderen en in beperkte mate uit groepen mensen met een verstandelijke of zintuiglijke handicap of een GGZ-indicatie. Het aanbod aan beschermd en intramuraal wonen is ruim groter dan de berekende behoefte, maar richt zich met name op bijzondere doelgroepen, en minder op ouderen. Voor verzorgings- en verpleeghuiszorg voor ouderen is de Beemsterling aangewezen op de regio.

Mogelijke oplossingen in de woningvoorraad

- Nieuwbouw: Door realisatie van nieuwe woningen kan het tekort aan seniorenwoningen worden teruggedrongen, echter niet geheel. In Zuidoostbeemster ontwikkelt de Gouden Regen Groep een zorgproject, maar ook in Middenbeemster ligt een opgave. Verder ontbreekt dergelijk aanbod grotendeels in de kleine kernen.
- Aanpassen / opplussen huurwoningen: Wooncompagnie wil de komende jaren haar bezit zoveel mogelijk opwaarderen, maar de voorraad is meestal niet geschikt om echt toekomstbestendig te verbouwen. Nieuwbouw en sloop lijken op langere termijn een structurele oplossing.
- Aanpassen koopwoningen: voor ouderen die gehecht zijn aan de huidige woning, en daar het liefst blijven wonen, is dit een prettige oplossing. De gemeentelijke pilot om eigenaar-bewoners te bewegen de woning aan te passen speelt hier op in. De ervaring is wel dat informatiecampagnes de juiste snaar moeten raken: praten over meer comfort van wonen, in plaats van over zorg en functiebeperkingen. De mogelijkheden om de eigen woning aan te passen te maken lijken echter beperkt. Soms doordat bijvoorbeeld het bestemmingsplan een obstakel vormt, maar vaak is het ook een technisch probleem, met name bij de oudere voorraad woningen.
- Verzilverd wonen: de corporatie koopt een woning van een huurder (of koper), waarna de bewoner dezelfde woning terughuurt, eventueel met een onderhoudscontract. Daarmee verzilvert de bewoner de waarde van de woning, en vormt onderhoud geen probleem. Er lijkt belangstelling, mits de huidige woning geschikt te maken is voor senioren, en afhankelijk van de (financiële) voorwaarden.

De kernen

Uit het groepsinterview blijkt, dat de binding aan de kernen groot is, mits voldoende passende woningen en voorzieningen aanwezig zijn. Ook de kwaliteit van de woonomgeving, de beschikbaarheid van diensten en voorzieningen en de mogelijkheid om het sociaal netwerk in stand te houden spelen in de praktijk een grote rol.

De insteek van de gemeente is, om in alle kernen voldoende van de verschillende woonvormen aan te bieden, aangevuld met voorzieningen of een passend dienstenpakket. Vanuit het programma De Verbinding werkt de gemeente Beemster samen met drie

buurgemeenten aan twaalf projecten, waarmee naast woningbouw ook het voorzieningenniveau en het dienstenpakket wordt opgewaardeerd.

Conclusies per kern, uitgaande van de normen van kenniscentrum Aedes Actiz en rekening houdend met bestaande plannen, zijn:

- *Middenbeemster*: Er is een tekort aan 40 tot 50 nultredenwoningen en circa 15 plaatsen verzorgd wonen. Plannen voor 16 plaatsen beschermd wonen voor mensen met dementieproblemen op het terrein van Middelwijck dekken die behoefte grotendeels af. Het voorzieningenniveau is vrij compleet: huisarts met apotheekfunctie, supermarkt, zorgcentrum, etc. Binnen Middenbeemster is levering van boodschappen door de supermarkt een kansrijke optie.
- *Zuidoostbeemster*: Er is een tekort aan 40 tot 50 nultredenwoningen en circa 15 verzorgd wonen. Aanbod beschermd wonen is na uitvoering van plannen dekkend. Voor voorzieningen is Zuidoostbeemster grotendeels afhankelijk van het centrum van Purmerend. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het zorgproject van de Gouden Regen Groep kansen voor extra zorgfuncties in Zuidoostbeemster.
- *Westbeemster en Noordbeemster*: In beide kernen is behoefte aan circa 20 nultredenwoningen en maximaal 10 plaatsen verzorgd wonen. Het voorzieningenniveau is minimaal. Vooral Westbeemster scoort ook in het leefbaarheidsonderzoek Lemon relatief slecht (5,4). Onderdeel van De Verbinding is een studie naar de haalbaarheid van een dorpssteunpunt in Westbeemster. Daarin is gezamenlijk gebruik van ruimtes mogelijk, voor zorg- en welzijnsdiensten zoals artsenbezoek en cursussen, maar ook voor lokale initiatieven en mogelijk is een beperkte supermarktfunctie haalbaar. Daarnaast stimuleert De Verbinding via een aantal projecten het niveau van vrijwilligerswerk, mantelzorg en brengdiensten. Dat heeft overigens ook betrekking op de grotere kernen. Vanuit de gemeente en via 'aangenaam wonen' worden haal- en brengdiensten verzorgd, waaronder begeleid boodschappen doen, het volgen van cursussen, onderhoud aan tuin en woning, etc. 'Aangenaam wonen' biedt ook beperkt zorg aan. Met de supermarkt in Middenbeemster wordt overlegd over een brengdienst.

Bijlagentabel 11: Gemeente Beemster. Opgave woonzorgarrangementen tot 2017, afgerond op vijftallen

	Profiel 2 (Nultreden)	Profiel 3 (Verzorgd wonen)	Profiel 4 (Beschermd)	Profiel 4 (intramuraal)	Doelgroep
1 Middelwijck, Middenbeemster		48			Ouderen
3 Brijderblik, Middenbeemster				120	verstandelijk en
4 Sonnevanc Odion, Middenbeemster			12 (a)		doven, eventueel
5 Boerderij Rafaelstichting, Middenbeemster			12 (b)		verstandelijk of l
6 Effatha Guyot / Odion, Middenbeemster			6		dove kinderen
7 Huize Anna, Middenbeemster			7		Ouderen met ee
8 Overige, Middenbeemster	37				Ouderen
9 Zuiderhof, Zuidoostbeemster	68				Ouderen
Verspreid	40				Ouderen
Aanbod 2007	145	48	37	120	
1 Gouden Regen Groep, Zuidoostbeemster	+ 42(c)	+ 43 (c)	+ 24		Ouderen, waaror
2 Middelwijck, Middenbeemster	+ 38		+ 16		Ouderen, waaror
3 Verouderd aanbod	- 38				Ouderen, Bloese
Aanbod 2017 + plannen	187	91	77	120	
Vraag 2017	265 (d)	135 (e)	25 (e)	55	
Resterende opgave (+ = ruim voldoende, - = tekort)	Ca. - 80	Ca. - 45	Ca. + 50	Ca. + 65	N.B.: het aanbod bijzondere doelg wordt niet gehee

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, bewerking companen, IWZ-normen Aedes-Arcare scenario Andante.

- (a) Er zijn nu nog 7 plaatsen; dit worden er 12. We rekenen al met het nieuwe aanbod.
- (b) Het betreft 6 vaste plaatsen en 6 logeerplaatsen.
- (c) 170 woningen profiel 2 en 3, waarvan 85 toegerekend worden aan opvang van de vraag van Beemsterlingen.
- (d) Berekening Companen (gematigd scenario extramuralisering). Het College Bouw en de Provincie Noord-Holland berekenden respectievelijk 135 en 125, gematigd scenario 2015.
- (e) Berekening Companen (gematigd scenario extramuralisering). Het College Bouw en de Provincie Noord-Holland berekenden voor totaal profiel 3 respectievelijk 130 en 160.