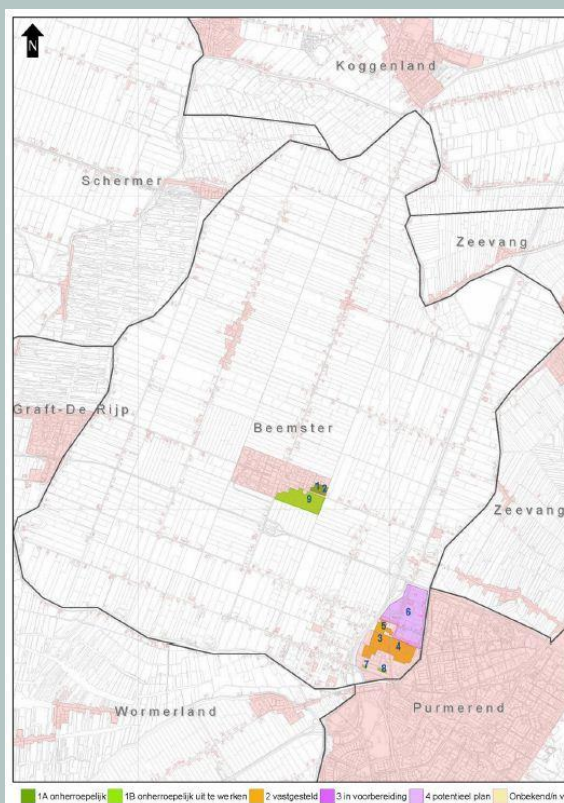


Een actuele blik op de Beemster woningmarkt

Actualisatie woningmarktgegevens en consequenties voor
 het woonbeleid



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Een actuele blik op de Beemster woningmarkt

Actualisatie woningmarktgegevens en consequenties voor
het woonbeleid

Opdrachtgever

Gemeente Beemster

Auteurs

Lisan Wilkens

Uitgave

juli 2012

Rapportnummer

P20880

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De ambities uit 2008	1
1.3	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Wonen in de Beemster	3
2.1	Bewoners in de Beemster	3
2.2	De woningen en de woonsituatie	6
2.3	Bevolking in de toekomst	8
2.4	Actuele ontwikkelingen in de huur- en koopsector	10
2.5	De woningbehoefte	12
Hoofdstuk 3	Consequenties voor het woonbeleid	16
Bijlage 1	Provinciale speerpunten woonbeleid	21

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De woonvisie van de gemeente Beemster is vastgesteld in juni 2008. Sindsdien is de economische situatie verslechterd, en dat heeft ook zijn weerslag op de woningmarkt. Mensen stellen hun verhuizing uit en de doorstroming stagneert. Ook de verwachtingen voor de toekomst, zowel demografisch als economisch, zijn anders dan enkele jaren geleden. Tegelijkertijd staat er een groot aantal nieuwbouwplannen op stapel.

Deze notitie bevat een actualisatie van de belangrijkste gegevens uit de woonvisie. Dus niet een nieuwe woonvisie, maar inzicht in de actuele situatie op de woningmarkt in de Beemster en de toekomstverwachtingen. Deze inzichten leggen we naast de ambities uit de woonvisie. We hebben niet onderzocht in hoeverre de ambities ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd door de gemeente en de andere betrokken partijen, waaronder de corporatie. Wel constateren we wat er in de woningmarkt gebeurt, welke (toekomst)verwachtingen er zijn en of er op grond daarvan aanleiding is voor de gemeente Beemster om de koers, ambities en inzet van het woonbeleid bij te stellen.

1.2 De ambities uit 2008

Het woonbeleid van de gemeente Beemster staat beschreven in de woonvisie uit 2008 en heeft daarnaast als basis het Streekplan van de Provincie en de regionale afspraken over woningbouw. In 2006 zijn namelijk in de Streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave van 6.000 woningen tot 2020. Afsproken is dat onder meer de gemeente Beemster een deel van de regionale woningbehoefte opvangt. De twee grootste locaties die hiervoor zijn aangewezen zijn De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster en De Keyser (Het Vierde Kwadrant) in Middenbeemster. In de Regiovisie Waterland 2040 uit 2009 zijn de afspraken uit Waterlands Wonen bestendig en uitgebreid met de ambitie om na 2020 Het Vierde Kwadrant in Middenbeemster af te ronden met ongeveer 240 woningen.

Het motto van de woonvisie 2008 is 'Beemster: vier vitale dorpen'. Het motto dient als kapstok voor drie hoofdthema's, te weten:

1. Mix van bewoners
2. Goede woonomgeving
3. Behoud van het karakter van de Beemster

Hieronder volgt een korte schets van de inhoud van de hoofdthema's uit de woonvisie.

1. Mix van bewoners

- Doel is dat de Beemster een mix van bewoners heeft: jong en oud, rijk en arm, gezinnen. Niet alleen in de Beemster als gemeente, maar in elk dorp.
- In ieder geval bouwen voor eigen behoefte, maatwerk in Noordbeemster en Westbeemster.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad opbouwen door grondgebonden woningen aanpasbaar te bouwen en nultredenkwiliteit bij appartementen.

- Benutten ruimte voor lokaal maatwerk die regionale woonruimteverdeling biedt en beloning actief zoekgedrag dat doorstroming bevordert.
- Dichten van het gat tussen huur en koop, door verkoop huurwoningen (al dan niet in MGE), introductie starterslening, en 30% sociaal (huur en koop) in het nieuwbouwprogramma.

2. Goede woonomgeving

- Behoud sociale cohesie tussen bewoners in de Beemster.
- Basiskwaliteit voorzieningen in elk dorp, met Middenbeemster als eerste hoofdcluster en Zuidoostbeemster als tweede. Het gaat om maatschappelijke voorzieningen, winkels en voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, zodat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Afspraken met corporaties over investeren in maatschappelijk vastgoed.
- Goede bereikbaarheid ov en auto, vast pakket van breng- en haaldiensten voor ouderen.
- Een veilige woonomgeving voor jong (veilige speelplekken) en oud (toegankelijke openbare ruimte).

3. Behoud van het karakter van de Beemster

- Woningbouwplannen sluiten aan op het karakter van de Beemster. 'Des Beemsters' is basis voor de ruimtelijke en architectonische vertaling van woningbouwplannen.
- Oog voor kwaliteit en (buiten)ruimte in de nieuwbouw.
- Positief-kritische opstelling tegenover initiatieven tot herbestemming van boerderijen, bijvoorbeeld voor zorg- en/of woonfunctie.

Ten aanzien van de bestaande voorraad en de nieuwbouw zijn in de woonvisie de ambities geconcretiseerd:

- Focus op doorstroming en aanpassing bestaande voorraad.
- Kwaliteitsslag huurvoorraad door nieuwbouw.
- Verkoop huurwoningen.
- Woningbouwprogramma gebaseerd op eigen én regionale behoefte, en op plannen.
- In omvang woningbouwprogramma 2008-2022: 1.545 woningen.
- Uitgangspunt nieuwbouw uitleglocaties is 30% goedkoop bouwen, 40% middelduur en 30% duur, maar flexibel zijn, uitzonderingen zijn mogelijk want het is maatwerk.
- Actief sturen op bouw van goedkope woningen (gezien ambitie 30% sociaal), met woonvisie als onderlegger en met GREX als wettelijk instrument.
- In woningbouwprogramma nadruk op grondgebonden woningen: 70% grondgebonden, 30% appartement.
- Geleidelijk bouwen, goede fasering.
- Faciliteren initiatieven en onderzoeken kansen (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

1.3 Leeswijzer

We schetsen in hoofdstuk 2 de belangrijkste kenmerken van de bewoners en de woningvoorraad en de ontwikkelingen op de woningmarkt in de Beemster. Met andere woorden, de stand van zaken én de toekomstverwachtingen.

In hoofdstuk 3 verkennen we de beleidsmatige consequenties hiervan. Wat is de betekenis van de ontwikkelingen voor de ambities en wat zijn de eventuele consequenties voor de inzet van het woonbeleid?

Hoofdstuk 2

Wonen in de Beemster

2.1 Bewoners in de Beemster

Ontwikkeling bevolking afgelopen jaren tot nu

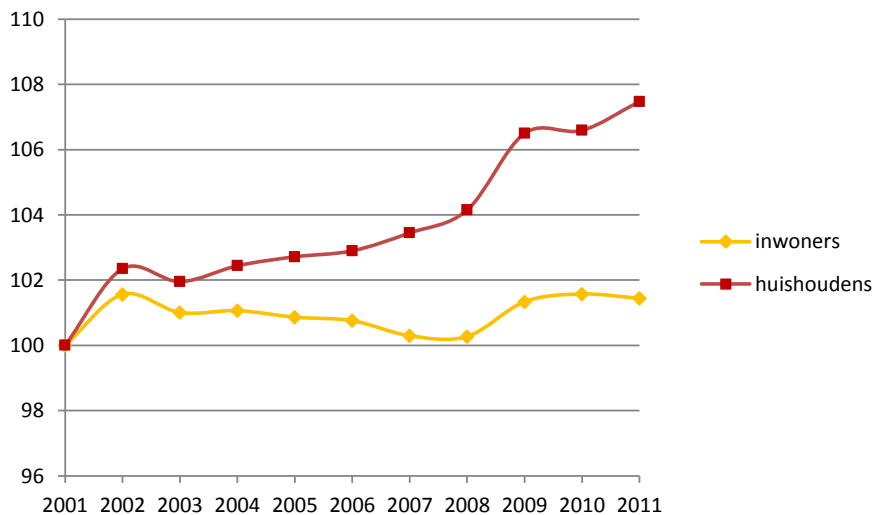
Anno 2012 telt gemeente Beemster ruim **8.700 inwoners**, die samen meer dan **3.525 huishoudens** vormen. De bevolking is de afgelopen jaren **gegroeid**. Gemiddeld lag de groei in de periode 2001 - 2011 op 12 inwoners en 24 huishoudens per jaar. Het aantal huishoudens is dus twee keer zo hard gegroeid als het aantal inwoners. Dit verschil wordt verklaard door de huishoudensverdunding.¹ In 2011 is de bevolking sterk toegenomen door de oplevering van Leeghwater 3, namelijk met 144 inwoners.²

Tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking Beemster op 1 januari (abs.)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
inwoners	8.451	8.583	8.536	8.541	8.524	8.515	8.476	8.474	8.564	8.584	8.573	8.719
huishoudens	3.278	3.355	3.342	3.358	3.367	3.373	3.391	3.414	3.491	3.494	3.523	...

Bron: CBS

Figuur 2-1 Ontwikkeling bevolking Beemster (geïndexeerd, 2001=100)



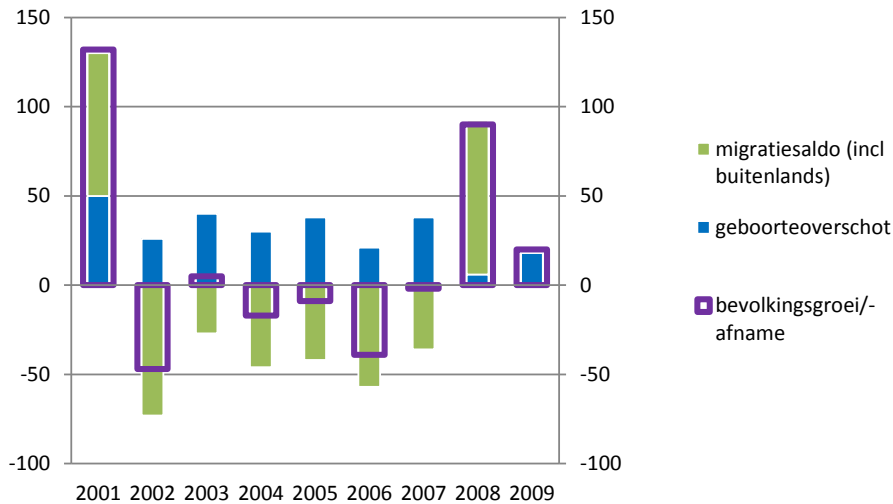
Bron: CBS, bewerking RIGO

¹ Het kleiner worden van de gemiddelde huishoudensgrootte. In 2011 bestond een huishouden in de Beemster uit gemiddeld 2,58 personen en in 2011 is dit gedaald tot 2,43 personen.

² Het aantal huishoudens per 1 januari 2012 is nog niet bekend.

Bevolkingsontwikkelingen worden bepaald door geboorte, sterfte en migratie. In de afgelopen jaren was er sprake van een geboorteoverschot (meer geboorten dan sterften). Het migratiesaldo (aantal vestigers in de Beemster min het aantal vertrekkers) laat schommelingen zien tussen de jaren. In 2001 en 2008 was het migratiesaldo positief, met bevolkingsgroei als gevolg. In de andere jaren was het migratiesaldo negatief, met als gevolg bevolkingsafname (met uitzondering van een lichte toename in 2003). In de Beemster is het geboorteoverschot dus vrij stabiel en is vooral migratie van invloed op de bevolkingsontwikkeling (groei en afname).

Figuur 2-2 Migratiesaldo, geboorteoverschot en bevolkingsgroei/-afname in de Beemster



Bron: CBS, bewerking RIGO

De meeste verhuisbewegingen van en naar de Beemster vinden plaats met de **direct omliggende gemeenten en binnen de regio** (zie Tabel 2-2). In de periode 2006 t/m 2010 laten Amsterdam, Purmerend, Zaanstad, Wormerland en Edam-Volendam een positief saldo zien: dus meer vestigers dan vertrekkers. In absolute aantallen vindt de meeste uitwisseling plaats met Amsterdam en Purmerend, dit zijn ook de grootste gemeenten. Opvallend is het grote aantal vertrekkers vanuit de Beemster naar de gemeente Koggenland, en in iets mindere mate naar Zeevang en Schermer.

Tabel 2-2 Vestiging van en vertrek personen naar de gemeente Beemster 2006-2010

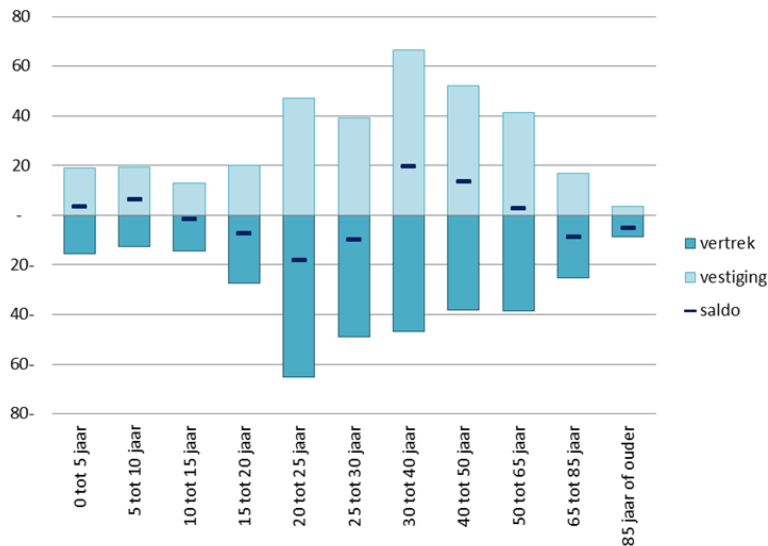
	vestiging in de Beemster						vertrek uit de Beemster						saldo
	2006	2007	2008	2009	2010	totaal	2006	2007	2008	2009	2010	totaal	
Purmerend	78	83	132	105	95	493	95	95	97	67	91	445	48
Wormerland	13	5	10	5	3	36	1	5	3	7	1	17	19
Graft de Rijp	11	25	21	21	20	98	24	16	16	29	19	104	-6
Schermer	4	9	9	2	3	27	10	11	9	11	6	47	-20
Koggenland	5	4	21	7	5	42	21	17	31	15	22	106	-64
Edam-Volendam	3	9	12	6	6	36	6	3	10	2	4	25	11
Zeevang	8	14	16	9	3	50	14	29	14	18	11	86	-36
Zaanstad	13	8	26	15	13	75	7	10	8	12	9	46	29
Amsterdam	54	75	54	39	52	274	41	38	26	38	32	175	99
totaal Groot-Amsterdam	168	219	256	196	190	1.029	189	189	176	167	167	888	141
totaal Noord-Holland	247	287	369	264	261	1.428	274	293	297	267	249	1.380	48
totaal Friesland	0	3	8	3	6	20	9	5	1	8	7	30	-10
Totaal Nederland	292	320	428	315	295	1.650	346	362	332	319	297	1.656	-6

Bron: CBS, bewerking RIGO

Het binnenlands saldo voor de Beemster schommelt in deze periode gemiddeld rond 0. De groepen vertrekkers en vestigers zijn echter anders van samenstelling. Het zijn met name de **jongeren van 15 tot 30 jaar die vertrekken** (zie Figuur 2-3). En het zijn vooral de (jonge) gezinnen die zich vestigen, wat blijkt uit het positieve saldo van de groep personen van 30 tot 50 jaar en de kinderen van 0 tot 10 jaar. De Beemster is dus een aantrekkelijke **vestigingsgemeente voor gezinnen**. Opvallend is het negatieve migratiesaldo van de 65-plussers. Mogelijk heeft dit te maken met het zorgaanbod in de gemeente.

De toename van het aantal huishoudens in de afgelopen jaren lijkt maar beperkt door vestigers te worden veroorzaakt, gezien het beperkte positieve migratiesaldo (al is dit zeker geen 1-op-1-relatie). Het grootste deel van de huishoudensgroei lijkt dus te komen van nieuwe huishoudens, ofwel eigen starters, op de woningmarkt. Uitgaande van gemiddeld circa 25 startende huishoudens per jaar, komt dit aantal overeen met de schatting van 50 starters per 2 jaar in het startersonderzoek.³ Krijgen starters meer kansen, dan worden het er mogelijk wat meer.

Figuur 2-3 Vestiging en vertrek (binnenlands) van en naar de Beemster naar aantal personen en leeftijd, gemiddeld over de periode 2005 t/m 2009

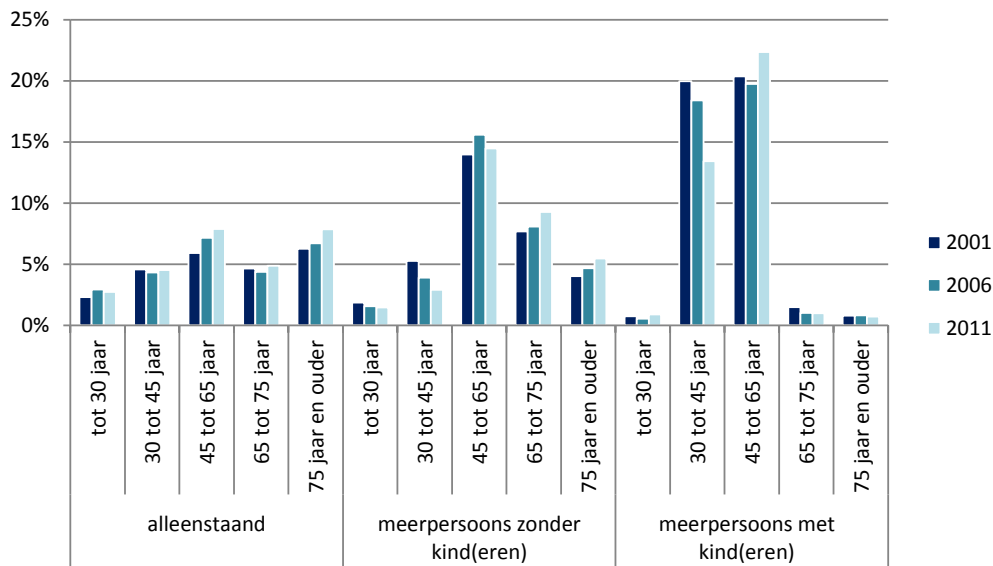


Bron: CBS, bewerking RIGO

Ondanks de aantrekkingskracht van de Beemster op gezinnen is het aantal en aandeel gezinnen, met name de jonge gezinnen van 30 tot 45 jaar, kleiner geworden in de afgelopen jaren. De gezinnen van middelbare leeftijd (45 tot 65 jaar) zijn wel wat gegroeid. In 2001 was 43% van alle huishoudens een gezin met kinderen, in 2011 is dit afgenomen tot 38%. Het aandeel alleenstaanden is toegenomen van 24% naar 28%. De grootste groei zit in de middelbare huishoudens van 45 tot 65 jaar en de oudere alleenstaande en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen van 65 jaar en ouder.

³ *Starten in de Beemster. Resultaten van een woonwensenonderzoek onder thuiswonende jongeren in de gemeente Beemster, RIGO 2012.*

Figuur 2-4 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling



Bron: CBS, bewerking RIGO

De huidige bevolking is relatief sterk **vergrijsd**. Meer dan een kwart (29%) van de huishoudens is 65 jaar of ouder. In de deelregio Noord is dit gemiddeld 24%.⁴

In vergelijking met de regio is de bevolking in de Beemster **relatief welvarend**. Meer dan de helft (56%) van de huishoudens heeft een inkomen boven de €43.000. Ongeveer 11% heeft een inkomen tussen de €33.000 en €43.000, de zogenaamde middeninkomens. Een derde heeft een inkomen onder de €33.000, dit is de grens (prijspeil 2011, €34.085 in 2012) waarvoor men nog in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De groep laagste inkomens (de primaire doelgroep⁵) is met ongeveer 20% iets lager dan gemiddeld in de regio, maar vergelijkbaar met gemeenten als Oostzaan, Landsmeer, Waterland en Wormerland.⁶

2.2 De woningen en de woonsituatie

In de Beemster staan anno 2012 bijna 3.530 **woningen**. De woningvoorraad is van 2006 tot 2012 gegroeid met ongeveer 180 woningen. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen lag nog iets hoger, namelijk op ruim 200 woningen, gemiddeld 35 woningen per jaar, met een piek in 2009 en 2011. Zie Tabel 2-3 op de volgende bladzijde.

⁴ Bron: *De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid*. RIGO, december 2011.

⁵ Primaire doelgroep: huishoudens die op grond van hun (belastbaar) inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

⁶ Bron: *De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid*. RIGO, december 2011.

Tabel 2-3 Nieuwbouw per jaar in de periode 2006 t/m 2011

Jaar	Nieuwbouw
2006	35
2007	8
2008	8
2009	50
2010	37
2011	71
totaal 2006 t/m 2011	209
gemiddeld per jaar	35

Bron: CBS, bewerking RIGO

De woningvoorraad wordt getypeerd door een groot aandeel vrijstaande woningen (34%). Daarnaast staat er nog een derde rij/hoekwoningen. Het aandeel appartementen/flats in de gemeente is slechts 8%, deze zijn hoofdzakelijk in Middenbeemster te vinden. In Zuidoostbeemster staan de meeste seniorenwoningen.

In vergelijking met de regio heeft de Beemster een groot aandeel koopwoningen, namelijk 75%. De koopwoningen zijn bijna allemaal eengezinswoningen, van de sociale huurwoningen is een groter deel appartement. De koopwoningen zijn voor een groot deel vooroorlogs, terwijl de huurwoningen allemaal naoorlogs zijn, een kwart is gebouwd in de jaren 70.

Tabel 2-4 Woningvoorraad naar woningtype per kern en totaal in 2012⁷

	Midden beemster	Noord beemster	West beemster	Zuidoost beemster	totaal
vrijstaand	16%	65%	49%	53%	34%
2 [^] 1 kap/geschakeld	18%	11%	13%	12%	15%
rij-/hoekwoning	48%	0%	13%	17%	31%
appartement	11%	0%	4%	5%	8%
seniorenwoning	3%	0%	0%	6%	3%
woningen bij bedrijf	5%	23%	20%	5%	7%
overig	0%	0%	0%	3%	1%
totaal	1.822	227	297	1.182	3.528

Bron: WOZ-bestand gemeente Beemster

In de Beemster is het verschil in kwaliteit groot tussen de koopvoorraad en de sociale huurvoorraad. Deze twee segmenten verschillen namelijk sterk in woningtype, bouwperiode en grootte. Dit verschil uit zich onder meer in de WOZ-waarde (Tabel 2-5). De gemeente Beemster kent het grootste absolute verschil in gemiddelde WOZ-waarde tussen de totale voorraad en de voorraad in bezit van de corporatie. Dit is vooral het gevolg van de hoge WOZ-waarde van de koopvoorraad. De gemiddelde WOZ-waarde van de corporatievoorraad ligt regionaal gezien namelijk helemaal niet zo laag.

⁷ Categorie overig betreft woonboten, recreatiewoningen en woningen met praktijk.

Tabel 2-5 Gemiddelde WOZ-waarde per woning (waardepeildatum taxatie 1-1-2009)

	totale woningvoorraad	corporatie huurwoningen	verschil
Beemster	€ 333.000	€ 195.894	€ 137.106
Edam-Volendam	€ 308.000	€ 206.058	€ 101.942
Landsmeer	€ 325.000	€ 228.085	€ 96.915
Oostzaan	€ 306.000	€ 214.170	€ 91.830
Purmerend	€ 217.000	€ 169.964	€ 47.036
Waterland	€ 316.000	€ 204.912	€ 111.088
Wormerland	€ 262.000	€ 169.463	€ 92.537
Zaanstad	€ 200.000	€ 159.972	€ 40.028
Zeevang	€ 314.000	€ 186.398	€ 127.602
Zaanstreek/Waterland	€ 286.778	€ 170.317	€ 116.461

Bronnen: CBS, Woningmarktcijfers.nl en dVi2009

Voor het woonbeleid is het van belang om inzicht te hebben in de **woonsituatie** van de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en jongeren, lage en middeninkomens.

Een groot deel van de ouderen (65+) in de Beemster woont nu in een koopwoning, bijna 60% volgens de laatste schatting.⁸ De verwachting is dat dit aandeel onder de toekomstige ouderen nog groter zal zijn. De verhuisgeneigdheid is doorgaans laag onder ouderen, dus dat heeft consequenties voor de behoefte aan zorg en dienstverlening en aanpassingen in de eigen woning.

Ongeveer 40% van de huishoudens met een inkomen tot €33.000 woont niet in een sociale huur- maar in een koopwoning. Omgekeerd betekent dat ook dat de sociale huurvoorraad voor een deel, ook ongeveer 40%, wordt bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Dit wordt ook wel **scheefwonen** genoemd. Sinds de inkomenstoets per 1 januari 2011 komen de midden- en hogere inkomens niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel kan het zo zijn dat mensen in inkomen erop vooruit gaan en dus de inkomensgrens passeren als ze al in een sociale huurwoning wonen. In de gemeente Beemster zijn weinig mogelijkheden voor deze scheefwoners om door te stromen naar een betaalbare koopwoning of middeldure huurwoning. Dit verklaart deels dat de scheefheid in de Beemster wat hoger is dan gemiddeld in de deelregio Noord (40% resp. 36%).

2.3 Bevolking in de toekomst

Het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster neemt verder toe volgens verschillende prognoses. De verwachting is dat het **aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260**, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de afgelopen tien jaar (24 huishoudens per jaar gemiddeld).

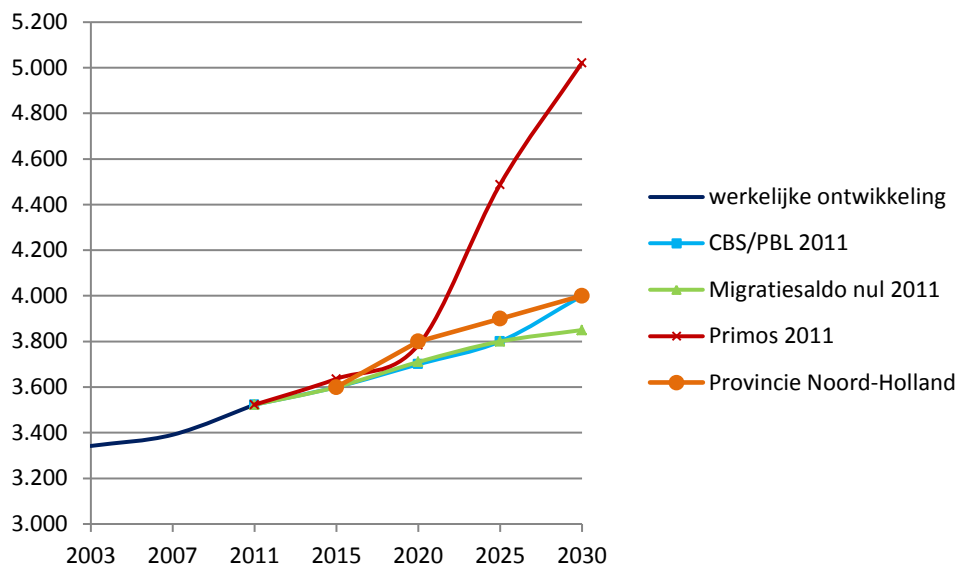
Voor de periode ná 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. Dit heeft vooral te maken met de aannames van het aantal nieuwbouwwoningen. Migratiesaldo nul gaat ervan uit dat binnenlandse vestiging en vertrek gelijk zijn aan elkaar, en geeft daarmee een beeld van de ontwikkeling uitgaande van de trend in de afgelopen jaren. De prognose van de Provincie Noord-Holland gaat waarschijnlijk uit van een wat grotere nieuwbouwproductie en een positief migratiesaldo, vandaar dat de groei van het aantal huishoudens volgens deze prognose wat hoger ligt, met

⁸ Bron: *De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid*. RIGO, december 2011.

name in de periode tot 2025. De prognose van de Provincie Noord-Holland is gebaseerd op de prognose van het CBS en beide prognoses gaan dan ook redelijk gelijk op met elkaar.

Primos gaat als enige prognose uit van een veel groter aantal nieuwbouwwoningen na 2020 en gaat ervan uit dat de woningvoorraad met 1.400 woningen is gegroeid in 2030. Met andere woorden, de sterke huishoudensgroei die Primos voorspelt, is niet zozeer het gevolg van een sterke groei van de eigen bevolking, maar gaat uit van vestiging van een groot aantal huishoudens vanuit de regio in de nieuwbouw. In de regionale woningbouwafspraken is ook vastgelegd dat de Beemster een deel van de regionale behoefte 'opvangt'. De Primos-prognose laat echter wel een grote trendbreuk zien met het verleden.

Figuur 2-5 *Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses*



Bron: CBS, Primos, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

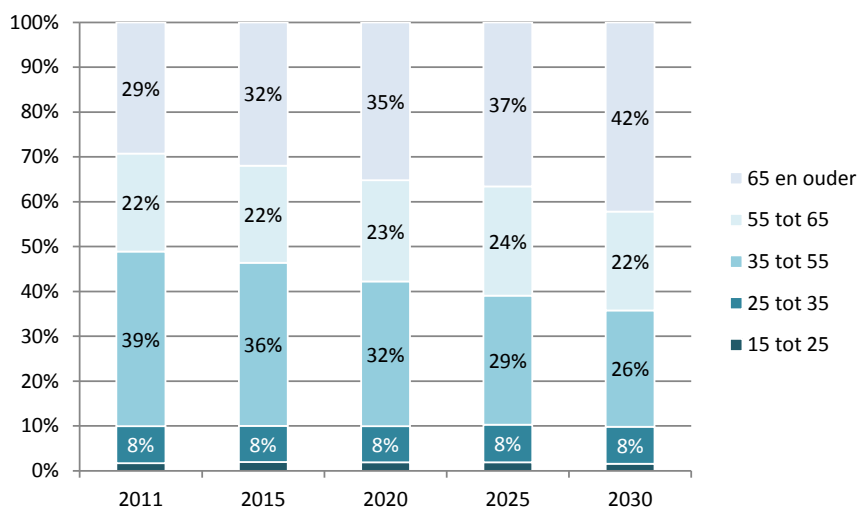
De omvang van de groei van het aantal huishoudens op de kortere termijn, dus tot ongeveer 2020, is beter te voorspellen dan de groei op de langere termijn. Maar ook de prognoses op korte termijn zijn met onzekerheden omgeven, zeker gezien de huidige economische omstandigheden. Het is daarom verstandig en reëel om uit te gaan van de bandbreedten, in plaats van te focussen op één getal. Prognoses zijn namelijk effectverkenningen: de aannames ten aanzien van nieuwbouw en migratie die in het model zitten, bepalen voor een deel de uitkomst.

Dit verklaart voor een deel het grote verschil tussen de Primos-prognose en de andere prognoses. Primos gaat namelijk uit van een sterke groei van de voorraad en dus een groei van het aantal huishoudens, vooral ná 2020. Dit is niet conform de huidige woningbouwafspraken en plannen, die juist over de periode tot 2020 gaan. Als de nieuwbouwplannen van de Beemster conform de huidige planning verlopen (circa 800 woningen tot 2020, zie paragraaf 2.5) zal het aantal huishoudens in 2020 naar verwachting wat hoger liggen dan de prognoses voorspellen. Als de 800 geplande woningen niet allemaal vóór 2020 worden gebouwd, maar een deel daarvan in de jaren daarna, zal het aantal huishoudens naar verwachting geleidelijker toenemen. De sterke groei die Primos voorspelt ná 2020 (tot 5.000 huishoudens in 2030) is aan de hoge kant. Hoe de planning van de nieuwbouw verloopt is mede afhankelijk van concurrerende plannen, in het bijzonder in Purmerend.

Echter wél vrij goed te voorspellen demografische elementen zijn geboorte, sterfte en ouder worden. Op basis van de kenmerken van de huidige bevolking kunnen we daarom redelijk voorspellen hoe de samenstelling van de bevolking in de Beemster zal veranderen.

De groei van het aantal huishoudens zit vooral in een toename van het aantal alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen, vooral ouderen (Figuur 2-6). De vergrijzing is nu al vrij sterk in de Beemster en zal in de komende jaren doorzetten. De vergrijzing gaat gepaard met ontgroening, vooral een afname van huishoudens van 25 tot 35 jaar, en een afnemend aantal gezinnen. Hierin is de gemeente Beemster overigens geen uitzondering, in de gehele regio is deze ontwikkeling zichtbaar.⁹ In paragraaf 2.5 gaan we in op de vraag wat de consequenties zijn van die veranderende bevolking op de woningbehoefte.

Figuur 2-6 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd volgens prognose migratiesaldo nul



Bron: RIGO

2.4 Actuele ontwikkelingen in de huur- en koopsector

Koopsector

De vorige woonvisie is opgesteld in 2008. Sindsdien is de wereld, en daarbinnen de woningmarkt, veranderd. Door de economische crisis lopen nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen terug. Binnen de koopsector wordt minder verhuisd, omdat mensen hun woning minder snel kwijtraken en/of er niet het gewenste bedrag voor kunnen krijgen.

Het aantal transacties van bestaande koopwoningen in de Beemster is de afgelopen jaren afgenomen. Omdat het in absolute zin om relatief weinig woningen gaat, laat de gemiddelde verkoopprijs fluctuaties per jaar zien en is nog niet te zeggen of de daling van het aantal transacties verder doorzet (Tabel 2-6)¹⁰. Die daling in 2009 en 2010 heeft eraan bijgedragen dat de dynamiek in de bestaande voorraad is afgenomen. Positief is wel dat, vooral in 2009 en 2011, het aantal gereedgekomen *nieuwbouwwoningen* vrij hoog lag. Dit heeft echter niet geleid tot een zichtbaar groter aantal transacties in de bestaande voorraad. Dit zou er op kunnen wijzen

⁹ Zie onder meer: *Bijlagenrapport bij provinciale Woonvisie Noord-Holland 2010-2020*. Juni 2010.

¹⁰ De gemiddelde transactieprijs in 2011 is alleen bekend op niveau van de regio (NVM-regio Waterland). Daar is een daling zichtbaar van €247.200 in 2010 naar €238.000 in 2011.

dat met de nieuwbouw vooral vestigers en mogelijk ook starters direct bediend zijn. Of men heeft wel een nieuwbouwwoning gekocht terwijl de oude bestaande woning nog niet verkocht was.

Tabel 2-6 Gemiddelde verkoopprijs en aantal transacties bestaande woningen Beemster

	2008	2009	2010
gemiddelde verkoopprijs	€ 303.808	€ 323.200	€ 308.549
aantal transacties	84	64	45

Bron: Woningmarktcijfers.nl

Medio mei staan er op Funda 132 bestaande woningen te koop (en 23 nieuwbouwwoningen). Dat betekent dat 4% van de bestaande voorraad te koop wordt aangeboden en dat er drie keer zoveel woningen te koop staan dan er in 2010 zijn verkocht. De aangeboden woningen op Funda (medio mei 2012) hebben overwegend een prijsniveau ruim boven de €250.000. Van de 132 woningen heeft circa 11% een vraagprijs onder de €200.000.

De sociale huursector

Binnen de sociale huurvoorraad in de Beemster lijkt de **dynamiek** de afgelopen jaren te zijn toegenomen. Vanaf 2007 groeit het aantal verhuringen gestaag, tot 52 verhuringen in 2011, ondanks een lichte afname van het totaal aantal huurwoningen. De mutatiegraad (het aantal verhuringen gedeeld door het aantal woningen) is dan ook toegenomen tot 7,5% in 2011. In de afgelopen jaren is ongeveer de helft van de vrijgekomen woningen verhuurd aan starters.

De gemiddelde **inschrijfduur** die starters in de Beemster nodig hebben om een woning te krijgen is weliswaar hoog, maar in vergelijking met de regio een stuk lager en in 2011 is de gemiddelde inschrijfduur afgenomen ten opzichte van 2010. De zoektijd lag in 2011 op 2,2 jaar voor zowel starters als doorstromers in de Beemster, dat is onder het (sub)regionale gemiddelde.

Tabel 2-7 Gemiddelde woontijd en inschrijfduur na acceptatie in aantal jaren

	2010		2011	
	Beemster	subregio Noord	Beemster	subregio Noord
Gemiddelde woontijd doorstromers	13,5	18,5	15,3	18,8
Gemiddelde zoektijd doorstromers	nb	nb	2,2	3,7
Gemiddelde inschrijfduur starters	7,6	8,2	6,2	8,1
Gemiddelde zoektijd starters	nb	nb	2,2	2,3

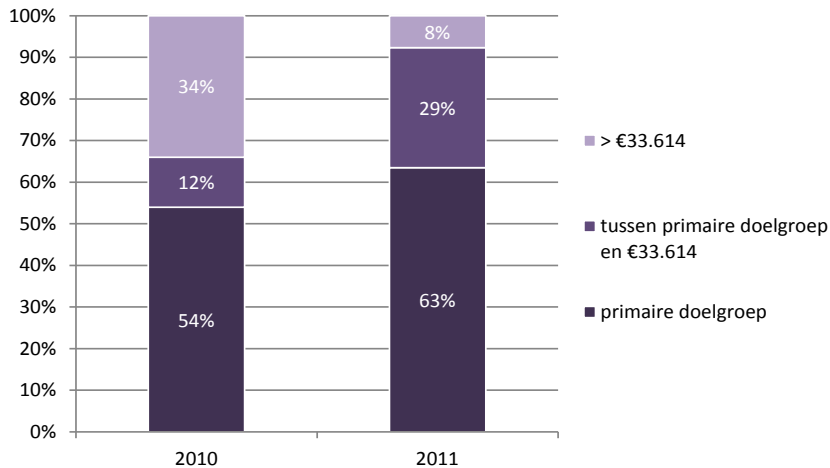
Bron: Woningnet

De huidige afspraken over de **woonruimteverdeling** maken het mogelijk om maximaal 70% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan lokale woningzoekenden in het kader van lokaal maatwerk. In de afgelopen jaren lag het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente lager, namelijk tussen de 53% en 67%. Dit kan er op duiden dat de lokale woningzoekenden voldoende aan bod komen binnen de huidige regels.

Sinds 1 januari 2011 moeten corporaties minimaal 90% van hun vrijgekomen woningen toewijzen aan **huishoudens met een inkomen onder de €33.614**, geïndexeerd naar €34.085 in 2012.

Dit heeft consequenties voor de woningzoekenden. Degenen met een inkomen boven deze grens komen niet meer in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs tot €665. Het is aannemelijk dat de huishoudens met een inkomen onder die grens juist meer kans van slagen hebben. In de Beemster blijkt dit ook het geval te zijn (Figuur 2-7).

Figuur 2-7 Verhuringen (woningen tot de huurtoeslaggrens) naar inkomensgroep¹¹



Bron: Woningnet

Omdat het aantal verhuringen (licht) is toegenomen, betekent het niet alleen dat er in 2011 naar verhouding meer woningen zijn verhuurd aan de groep tot €33.614, maar ook in absolute aantallen. Voor de inkomensgroep daarboven heeft de regeling juist negatieve consequenties. In 2010 behoorde een derde (34%, 17 huishoudens) van de nieuwe huurders tot deze inkomensgroep, in 2011 is dit nog maar 8%.

De sociale huursector in de Beemster heeft in ieder geval een functie voor de primaire doelgroep. Het aantal verhuringen aan de primaire doelgroep was in 2010 54% en in 2011 63%. Er zijn bovendien circa 260 huishoudens in de Beemster die huurtoeslag ontvangen, dat komt neer op 7% van alle huishoudens en circa 37% van het totaal aantal huurwoningen.

Daarnaast heeft de sociale huursector blijkbaar een functie voor de inkomens tussen de primaire doelgroep en de €34.085 en ook voor een deel van de huishoudens boven de €34.085, de **middeninkomens**. De verklaring hiervoor is dat er in de koopvoorraad nauwelijks betaalbare woningen zijn en er vrijwel geen middelduur huursegment is. Op dit moment is de woningvoorraad in de Beemster qua prijsniveau zodanig samengesteld dat inkomens tot €34.085 zijn aangewezen op een sociale huurwoning, uitzonderingen bijvoorbeeld door eigen vermogen daargelaten.

2.5 De woningbehoefte

Behoeft en aanbod

In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte. Het aantal huishoudens neemt nog toe volgens verschillende prognoses. De omvang van de voorspelde groei loopt uit-

¹¹ Primaire doelgroep: huishoudens die op grond van hun (belastbaar) inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

een, met name voor de periode na 2020, en is afhankelijk van factoren als migratie en van nieuwbouw in de Beemster zelf en in omliggende gemeenten. Voor de Beemster betekent dat tot 2020 een woningbehoefte van 180 tot 260 woningen, dus gemiddeld 20 tot 30 woningen per jaar. De woningbehoefte in de regio Waterland en zeker in de Stadsregio is echter veel groter. Dat betekent dat de woningbehoefte in de Beemster in potentie veel groter is dan 20 tot 30 woningen. Conform de al eerder genoemde regionale woningbouwafspraken is een deel van de nieuwbouwlocaties in de Beemster aangewezen om deze regionale woningbehoefte op te vangen.

Tot 2020 staan er in de Beemster circa 840 woningen in de planning ('harde' plannen). Voor de periode na 2020 zijn er nog bijna 700 woningen gepland. De geplande nieuwbouw in de Beemster ligt qua omvang dus boven de voorspelde huishoudensgroei van de eigen bevolking en houdt rekening met de regionale huishoudensgroei en woningbehoefte.

Tabel 2-8 Nieuwbouwlocaties en aantal woningen tot 2020

	aantal (ca.)
De Nieuwe Tuinderij	550
De Keijser	240
div. locaties Zuidoostbeemster	50
totaal	840

Bron: Gemeente Beemster

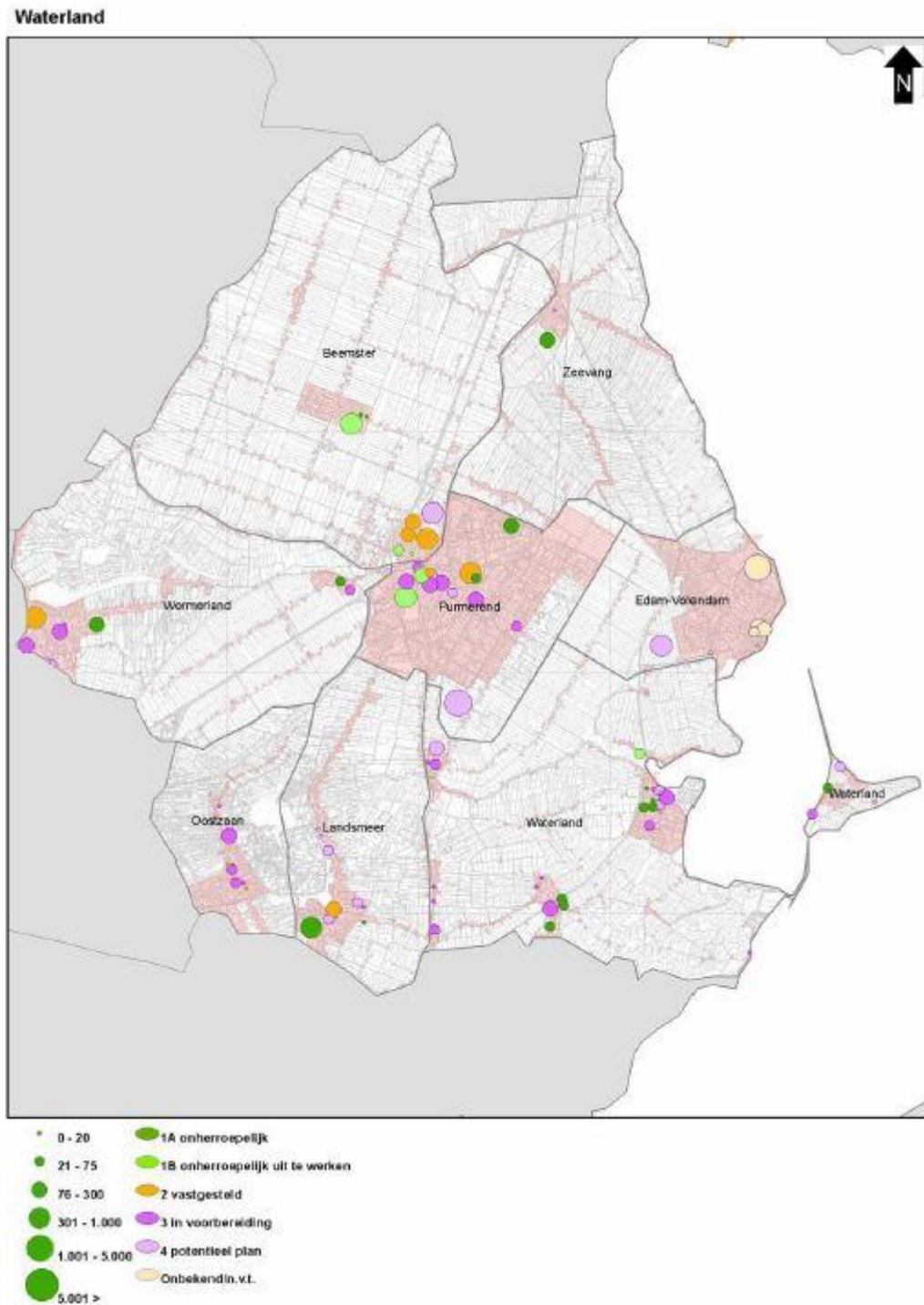
Om de nieuwbouw te kunnen ontwikkelen en afzetten is dus het aantrekken van huishoudens van buiten de eigen gemeente noodzakelijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met het gegeven dat in de omliggende gemeenten eveneens behoorlijk wat nieuwbouw is gepland, vooral in Purmerend (zie Figuur 2-8 op volgende pagina). Dat zijn mogelijk plannen die concurreren met de plannen in de Beemster.

Vraag naar eengezinswoningen

De bevolking verandert qua samenstelling. Dat zagen we afgelopen jaren al en dat zal ook de komende jaren zo zijn. De Beemster is een gemeente met relatief veel gezinnen en gezinnen vestigen zich er ook graag. Toch neemt het aantal en aandeel gezinnen al enkele jaren af en deze trend zet door. De Beemster vergrijsst en ontgroent. Het groeiende aantal huishoudens bestaat vooral uit oudere alleenstaande en tweepersoonshuishoudens.

Toch is het in het geheel niet zo dat die afname van gezinnen en toename van ouderen er toe leiden dat er geen vraag is naar eengezinswoningen of juist alleen nog maar vraag is naar voor ouderen geschikte appartementen. De ouderen wonen namelijk vaak in een eengezinswoning (ook als de kinderen het huis uit zijn en ze dus geen gezin meer vormen) en houden deze woningen dus voorlopig nog 'bezet'. Het is niet waarschijnlijk dat de ouderen in de Beemster massaal naar appartementen verhuizen. Uit recent woonwensenonderzoek (USP 2012) blijkt de verhuisgeneigdheid onder ouderen in de Beemster klein en ouderen zijn bovendien kritische consumenten. Het gevolg is dat er in de nieuwbouw nog steeds vraag blijft naar gezinswoningen.

Figuur 2-8 Plan capaciteit in de Beemster en omliggende gemeenten



Bron: Plan capaciteit Noord-Holland 2012. Overzicht per regio en gemeente.

Groei in een lastige markt

De behoefte aan extra woningen op de langere termijn is er dus nog wel, zeker als je het op het schaalniveau van de regio bekijkt. Voor de korte termijn speelt echter de economische situatie een belangrijke rol bij de vraag of die woningbehoefte zich ook daadwerkelijk manifesteert. De wat oudere generatie die langer geleden heeft gekocht zal immers op dit moment niet zo snel

verhuizen, omdat ze hun woning niet verkocht krijgen (voor de gewenste prijs). De jongere generatie die in de afgelopen jaren gekocht heeft, kan voorlopig niet verhuizen omdat ze anders een schuld overhouden. En de jonge huishoudens die wel willen starten lopen tegen de hoge prijzen, strengere financieringsnormen en strengere hypotheekregels aan.

Door deze situatie is het aannemelijk dat de vraag naar goedkope koopwoningen en ook huurwoningen wat groter wordt. Op dit moment is dat aanbod er niet in de Beemster. Voor de lage en middeninkomens, in het bijzonder voor gezinnen met een inkomen tussen de €34.085 en circa €43.000, is het vrijwel onmogelijk een betaalbare koopwoning te vinden in de Beemster. Om een hypotheek te krijgen van €200.000 heb je immers als éénverdiener al een inkomen nodig van circa €43.000. Als tweeverdieners krijg je met hetzelfde inkomen zelfs nog minder hypotheek.¹²

Er is wel een groot aantal nieuwbouwplannen voor de komende jaren in de Beemster, waarmee er kansen liggen om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. In totaal zijn er tot 2020 circa 840 woningen gepland. Vanaf 2020 zijn er nog eens bijna 700 woningen gepland. In totaal circa 1.540 woningen. In de afgelopen jaren lag de nieuwbouw gemiddeld op 35 woningen per jaar, tot 2020 zijn er circa 105 woningen per jaar gepland. Dit betekent dus een forse ombuiging van de trend. De Beemster zou nog iets meer starters kunnen bedienen, maar het grootste deel zal uit de regio moeten komen.

De Nieuwe Tuinderij (ca. 550 woningen) in Zuidoostbeemster en De Keyser (480 woningen) in Middenbeemster zijn de twee grootste locaties. Het programma voor De Nieuwe Tuinderij ligt deels vast. De eerste fase Nieuwe Tuinderij West is momenteel in verkoop met ruim 40 koopwoningen tussen de €200.000 en €500.000. Het programma voor De Keyser moet nog worden ingevuld. In de Bloeiende Perelaar in Zuidoostbeemster worden 11 koopappartementen gerealiseerd in een oud schoolgebouw, in prijs variërend van €155.000 tot €195.000.

¹² Bron: Nibud.

Hoofdstuk 3

Consequenties voor het woonbeleid

Het motto en de hoofdthema's uit de woonvisie 2008 hebben nog niet aan kracht ingeboet.

Voor de lange termijn en op hoofdlijnen kan de koers uit de woonvisie dus zeker voortgezet worden en zijn de hoofdthema's nog steeds passend.

Er is echter wel wat veranderd sinds 2008. De economische crisis heeft de woningmarktsituatie veranderd, vooral de dynamiek op de woningmarkt en de mogelijkheden van mensen om hun woonwens te realiseren. De recente maatregelen voor de huur- en koopmarkt vanuit het Rijk komen hier nog bovenop. Deze veranderingen laten, in het bijzonder in de komende jaren, hun sporen na.

De meeste maatregelen uit de vorige woonvisie kunnen voortgezet worden, maar wel geven de ontwikkelingen aanleiding om op een aantal punten het accent te verleggen in aandacht in het beleid en inzet van beleidsinstrumenten.

Mix van bewoners

Er is geen aanleiding voor de gemeente Beemster om de doelstelling mix van bewoners te veranderen. Dat betekent extra inzet op gezinnen en 'eigen' starters. Dit zijn groepen voor wie de Beemster een aantrekkelijke woonplek is. Wel moet men beseffen dat demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening niet tegen te houden zijn. Ondanks de aantrekkingskracht op gezinnen is het aantal gezinnen de afgelopen jaren immers gedaald en deze ontwikkeling zet zich voort. Er is in de Beemster wel veel ruimte voor nieuwbouw en dus ruimte voor nieuwe jonge instroom. Maar we hebben gezien dat ook omliggende gemeenten nieuwbouwplannen hebben en naar de hand dingen van 'het jonge gezin'. De concurrentie is dus groot.

De gemeente wil ook de jongeren aan zich binden die nu in de Beemster wonen en de komende jaren willen starten op de woningmarkt. De gehechtheid van jongeren aan de Beemster is vrij groot, zo blijkt uit het recente startersonderzoek. Een schatting van het aantal starters ligt op 25 tot 35 per jaar. Jongeren hebben doorgaans een kleine portemonnee, en zijn sinds kort ook gehouden aan strengere hypotheekregels dan alle voorgaande generaties. Het huidige koop-aanbod in de Beemster, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw, is voor de meeste jongeren onbereikbaar. Alleen een sociale huurwoning zou haalbaar zijn, maar daar is een aantal jaren inschrijftijd voor nodig en bovendien wil een deel van de jongeren liever kopen. Ze blijven dan eerder nog wat langer thuis wonen. Afgaande op de gegevens van de toewijzing van sociale huurwoningen lijken de kansen van doorstromers en starters op een sociale huurwoning niet verslechterd in de afgelopen jaren. Dat neemt niet weg dat voor starters de benodigde inschrijftijd wel een drempel kan zijn om (een tijdje) te gaan huren. Lokaal maatwerk is een van de instrumenten die specifiek ingezet zouden kunnen worden voor starters uit de Beemster.

Betaalbaarheid

Een mix van bewoners betekent eveneens een mix van woonaanbod, in woningtypen en prijzen. Dat betekent meer betaalbaar aanbod dan nu het geval is. Mogelijk zullen de beperktere financieringsmogelijkheden en de grotere vraag naar goedkope woningen leiden tot een structurele (lichte) prijsdaling. De Beemster is en blijft echter gewild om te wonen, en ligt in een regio waar de druk op de markt voorlopig hoog zal blijven, met hoge woningprijzen tot gevolg.

De doelstelling uit de vorige woonvisie om het gat te dichten tussen huur en koop is dus onverminderd actueel. De hoge prijzen, ook van de bestaande voorraad, zijn voor starters een probleem, ook al hebben starters in regionaal opzicht binnen de sociale huursector wel een redelijk goede positie. De lage middeninkomens hebben het nog lastiger. Zij komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, en koopwoningen zijn te duur. Om deze groep een plek te bieden in de Beemster is er meer betaalbaar aanbod (koop en huur) nodig.

De maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid uit de vorige woonvisie moeten dus nog steviger worden opgepakt. Dan gaat het in de eerste plaats om het realiseren van 30% sociaal (huur en koop) in de nieuwbouw. Maar ook om verkoop in MGE door de corporatie en het verstrekken van startersleningen door de gemeente. Het is wel van belang om te evalueren hoe het in de afgelopen jaren is gegaan en in hoeverre dit succesvol is geweest. Het op kleine schaal toevoegen van middeldure huurwoningen, een optie voor de middeninkomens, behoort ook tot de mogelijkheden. Voor de sociale huursector geldt dat de 10% van de vrijkomende woningen maximaal benut zou moeten worden voor de lage middeninkomens. De gemeente zou hierover afspraken kunnen maken met de corporatie.

De vergrijzing zet door

De vergrijzing in de gemeente Beemster is anno 2012 al behoorlijk en zal verder doorzetten richting 2020, 2030 is gebleken. De behoefte aan nultreden-/ gelijkvloerse woningen wordt hierdoor steeds groter. De grootste opgave voor het toegankelijk maken van de voorraad en het kunnen verlenen van zorg zal zich voordoen in de bestaande voorraad, met name de koopvoorraad.

We hebben immers gezien dat een groot deel van de ouderen in de Beemster in een eengezinskoopwoning woont. De meesten van hen zullen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen en zullen veelal hun woning aanpassen als hun gezondheid daar om vraagt (en als het mogelijk is). Inzet vanuit de gemeente voor deze groep ouderen zal eerder liggen op het vlak van informatievoorziening (bijvoorbeeld over woningaanpassingen) en een goed diensten- en zorgaanbod.

Mogelijkheden voor aanpassing en verbetering van de bestaande sociale huurvoorraad zijn beperkt in de Beemster. De opgave ten aanzien van nultredenkwaliteit in de huur zal daarom moeten worden gerealiseerd in de nieuwbouw. In de nieuwbouw voor de komende jaren moet dus blijvend extra aandacht zijn voor gelijkvloerse nultredenappartementen van goede kwaliteit én op de juiste plek. De meeste ouderen willen namelijk een gelijkvloerse woning van goede kwaliteit dichtbij (zorg)voorzieningen. Dit kunnen ook andere typen woning zijn dan de 'standaard' appartementen, denk bijvoorbeeld aan patio-bungalows. Huurappartementen zijn een moeilijk segment en ouderen zijn kritische consumenten. Dit wordt nog eens versterkt door de crisis.

De opgave in het vergroten van het aanbod nultredenwoningen is er dus zeker. De huidige markt vraagt alleen om fasering en een andere benadering van de potentiële verhuizer. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld persoonlijke inventarisatie van woonwensen en het betrekken van ouderen bij hun nieuwe toekomstige woning.

Ouderen die al een (koop)woning hebben, zullen nog kritischer zijn bij de stap naar een volgende woning. Dit maakt dat het voor de komende jaren waarschijnlijk extra lastig is om (huur) appartementen af te zetten, nog los van het feit dat het überhaupt om kleine aantallen gaat. In de vraag naar nieuwbouw zal het accent dan ook voorlopig blijven liggen op eengezinswoningen.

Des Beemsters: Kwaliteit gevraagd

Ondanks de slechte economische situatie en de roep om meer betaalbare woningen is er in de Beemster nog steeds vraag naar kwaliteit. Uit het recente woonwensenonderzoek onder Beemsterlingen en thuiswonende jongeren blijkt dat de kwaliteitseisen die mensen stellen aan een woning behoorlijk hoog liggen.

Het blijft dus belangrijk om ook in de betaalbare segmenten en in economische tegenspoed woningen te bouwen met voldoende toekomstwaarde, passend bij het karakter van de Beemster. De gemeente Beemster zal hierover in gesprek moeten blijven met de corporatie en ontwikkelaars. Immers, niemand heeft baat bij woningen die over 10 jaar niet meer aantrekkelijk zijn.

Nieuwbouw: fasering en maatwerk

In de vorige woonvisie was de fasering van de nieuwbouw het streven; een continue stroom van nieuwbouw in plaats van sterke schommelingen. Voor de komende tijd is fasering wellicht nog belangrijker, maar mogelijk ook temporisering. De gemeente heeft immers meer plannen dan de eigen behoefte, omdat er conform de regionale afspraken ook voor de regionale behoefte wordt gebouwd. De afzet is dus mede afhankelijk van het succes om mensen uit de regio aan te trekken. De nieuwbouw moet zowel in kwaliteit als in prijs zodanig aantrekkelijk zijn dan deze kan concurreren met nabijgelegen nieuwbouwprojecten. De grote locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast is er een risico dat de nieuwbouw gaat concurreren met de bestaande voorraad. Het aantal te koop staande woningen is nu al erg hoog. Het zijn de Beemsterlingen die hun woning willen verkopen die concurrentie ondervinden van de nieuwbouw.

In Noordbeemster en Westbeemster moet het bouwen voor eigen behoefte en maatwerk voorop blijven staan. Mogelijk is om per dorp een strategie uit te werken.

Bijlagen

Bijlage 1

Provinciale speerpunten woonbeleid

Medio 2010 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld. In onderstaand schema staan de speerpunten weergegeven.

	Provinciale speerpunten woonbeleid		
	1. Afstemming vraag en aanbod	2. Voorzieningen in de woonomgeving	2. Duurzaamheid
Demografisch a. Vergrijzing b. Ontgroening c. Afnemende groei	Gevarieerd en kwalitatief goed aanbod voor senioren en zorgvragers Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren Duideren stimuleren langer in huidige woning te blijven wonen	Leefbaarheid kleine(re) kernen borgen	
Maatschappelijk a. Individualisering & differentiatie consumentenbehoeften b. Extramuralisering in de zorg c. Bewustwording klimaatproblematiek	Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen Stimuleren wonen boven winkels	Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers	Stimuleren energiematregelen in bestaande bouw en nieuwbouw Stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie
Woningmarkt in crisis a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardedaling vastgoed	Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven / consument centraal		