



Jaarstukken 2022

Programma 3

Wonen

Portefeuillehouder: N. Saaf

Inleiding

Een woning vormt voor veel van ons de basis van waaruit wij ons leven leiden. Een thuis. Een plek waar je je als mens beschermd voelt, waar je herinneringen maakt. De gemeente Purmerend is een gewilde omgeving om te wonen door de combinatie van het stedelijke in Purmerend en het landelijke in de Beemster. In dit programma ligt de focus op het realiseren van voldoende woningen voor diverse doelgroepen, voldoende kwaliteit van woningen en een prettige woonomgeving. Samenwerking met woningcorporaties en andere partners is daarbij van groot belang.

Wat willen we bereiken

Beoogd maatschappelijk effect beleidsveld Wonen

Iedereen ziet en voelt dat de woningnood in Purmerend en Beemster hoog is. Wachtlijsten voor sociale huur zijn lang en er is weinig aanbod in het middeldure huursegment. Ook is er een tekort aan betaalbare koopwoningen. We willen dat alle Purmerenders en Beemsterlingen wonen in een kwalitatief goede woning en een woonomgeving die aansluit bij de behoeften en leefomstandigheden. De gemeente is slechts één van de partijen die hier invloed op heeft. Wel zijn we de aangewezen partij om de regie te nemen. We zetten daarom in op een stevige samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars.

Ook blijven we ons inzetten op maximale woningbouw met een divers aanbod voor alle prijsklassen, woonmilieus en leeftijden, waarbij we duurzaamheid en leefbaarheid niet uit het oog verliezen. Hierbij zien we dat het toevoegen van sociale huur en het verbeteren van de doorstroming en variatie nodig is in Purmerend. In Beemster ligt de focus op meer woningen voor senioren en starters in alle prijsklassen. Zolang er sprake is van woningschaarste is het van groot belang dat de gemeente en de woningcorporaties samen zorgen voor een zo eerlijke mogelijke verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen.

Wat hebben we daarvoor gedaan

- De nota Kaders en instrumenten woningbouwprogrammering wordt toegepast op alle nieuwe initiatieven. Dit met uitzondering van de verdeling 30-30-40 uit de nota; deze is met het van kracht worden van het coalitieakkoord 2022-2026: Samen op koers vervangen door een verdeling 30-40-30 (30% sociale woningbouw - 40% middeldure huur en koop - 30% vrij in te vullen).
- De eisen aan een vergunning voor omzetting en woningvorming uit de huisvestingsverordening zijn uitgewerkt in nadere regels ten aanzien van geluid(sisolatie) en kwaliteit van de te vormen woning of de door omzetting gecreëerde kamers.
- In samenwerking met de andere gemeenten en bijna alle corporaties uit Zaanstreek-Waterland is de pilot voor de regionale doorstroomregeling voor senioren: '65+-verhuisvoordeel' in een iets

aangepaste vorm voor een tweede jaar gecontinueerd. Vóór juli 2023 wordt duidelijk of en hoe de regeling verder gaat.

- Medio 2022 zijn de nieuwe regels voor woonruimteverdeling gestart. Degene die de woning het meest nodig heeft krijgt daarbij een betere positie. Samen met de andere gemeenten en de woningcorporaties is verder gewerkt aan de implementatie van de nieuwe regionale regels voor de woonruimteverdeling en de voorbereiding van de 'livegang' van de nieuwe regels op 16 januari 2023.
- In 2022 zijn 71 startersleningen verstrekt voor in totaal € 3.014.178; met gemiddeld leenbedrag van 42.453 per aanvraag. Begin september 2022 is een nieuwe storting gedaan in het fonds van 2,5 miljoen euro.
- In het kader van de uitvoering van de prestatieafspraken 2021-2024 hebben de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen de jaarschijf 2023 met de acties voor 2023 vastgesteld.
- In mei 2022 is gestart met de gefaseerde invoering van de toewijzing van de 75+-aanleunwoningen via Woonmatch Waterland in plaats van via de gemeente Purmerend. Naar verwachting is dit medio 2023 volledig ingevoerd.
- Met de corporaties en huurdersverenigingen zijn afspraken gemaakt over vroegsignalering bij betalingsachterstand en hulp bij (energie)armoede.
- In het kader van het Sociaal woonakkoord Purmerend 2030 zijn in 2022 525 sociale huurwoningen opgeleverd en is de bouw van 365 sociale huurwoningen gestart.
- Het college heeft het besluit genomen om op het woonwagenterrein aan de Slaperdijk twee woonwagenstandplaatsen toe te voegen. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet. Daarnaast is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden van een vijfde woonwagenterrein in Purmerend om te voorzien in de vraag van jonge woonwagenbewoners.
- In samenwerking met de corporaties en de doelgroep is gewerkt aan een set nadere regels voor de verdeling van vrijkomende woonwagenstandplaatsen. Deze zijn bijna afgerond en worden in 2023 van kracht.
- Samen met corporaties Wooncompagnie en Intermaris zijn de mogelijkheden geïnventariseerd om te komen tot een segment Maatschappelijk Gebonden Koop (MGK, zoals opgenomen in de prestatieafspraken en het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030. Voor wat betreft de bestaande te verkopen corporatiewoningen zijn afspraken gemaakt over welk deel onder voorwaarden wordt verkocht. Voor wat betreft nieuw te bouwen MGK is dit afhankelijk van beschikbare locaties en specifieke voorwaarden. In 2023 worden de gesprekken daarover voortgezet.
- In het Rijksprogramma voor huisvesting aandachtsgroepen "Een thuis voor iedereen" worden arbeidsmigranten als één van de aandachtsgroepen benoemd waarvoor huisvestingsbeleid moet worden ontwikkeld. We werken nu aan een woonzorganalyse van alle aandachtsgroepen. Deze analyse en daaruit voortvloeiend beleid wordt verwerkt in de WoonZorgvisie die als onderdeel van de Woonvisie in 2023 wordt opgeleverd.
- In 2022 heeft het college een besluit genomen om corporaties tussen 2022-2025 te ondersteunen bij de realisatie van (centrale) scootmobielstallingen in wooncomplexen voor ouderen. Het doel van deze steun is om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.
- De samenwerking binnen de MRA, voor de versnelling van de woningbouwproductie, heeft de gemeente Purmerend in het afgelopen jaar diverse subsidies opgeleverd. Onder andere de Woningbouwimpuls voor het Waterlandkwartier van € 5,1 miljoen en BO-MIRT gelden van € 19,9 miljoen. Daarnaast is er vanuit de MRA intensief samengewerkt om te komen tot een nieuwe Woondeal met het ministerie van VRO.

- In 2022 zijn we gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe woonvisie gekoppeld aan een nieuwe woonzorgvisie. Begin 2023 is hiervoor de startnotitie door het college vastgesteld en ter kennisname naar de raad verzonden.

Wat heeft het gekost

PGR03	Realisatie 2021	Begroting 2022 primitief	Begroting 2022 bijgesteld	Realisatie 2022	Afwijking
Lasten	-429	-238	-423	-377	47
Baten	52	141	141	12	-128
Saldo	-377	-97	-282	-364	-82

Het programma Wonen heeft per saldo een nadelige afwijking van € 82.000. Dit komt door € 47.000 lagere lasten en € 128.000 lagere baten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht.

Afwijkingen beleidsveld Wonen

BV031 Wonen	Lasten	Baten
Diverse		
Afwijkingen kleiner dan € 100.000	47	-128
Totaal	47	-128

Reserves

Reserve woonvisie

In de reserve woonvisie is een bedrag van € 143.969,- gestort door het saldo van de exploitatie tijdelijke woningen (programma 2). Dit positieve resultaat wordt veroorzaakt door een hogere opbrengst van de locatie van de Verzetlaan onder andere wegens het in rekening brengen van huur voor 40 woningen op de rijksuitkering voor opvang vluchtelingen Oekraïne.

Reserve woningbouwprogrammering

In 2022 heeft er geen aanwending van deze reserve plaatsgevonden.

Voorzieningen

Dit programma heeft geen voorzieningen.

Investeringsen

Er zijn geen afwijkingen te melden op de investeringen van dit programma.