



J A A R S T U K K E N 2 0 2 0

Programma

3

W O N E N

Portefeuillehouder: T. Kroese

Inleiding

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 3.1 Wonen

Iedereen ziet en voelt dat de woningnood hoog is in Purmerend. Wachtlijsten voor sociale huur zijn veel te lang, er is te weinig aanbod in het middeldure huur segment en ook betaalbare koopwoningen zijn er te weinig. We willen dat alle Purmerenders wonen in een kwalitatief goede woning en woonomgeving die aansluit bij de behoeften en leefomstandigheden van het huishouden. De gemeente is slechts één van de partijen die hier invloed op heeft. We zijn wel de aangewezen partij om de regie te nemen. Waar mogelijk door overleg, waar nodig door regulering. We zetten daarom onze weg naar een stevige samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars door.

Ook in 2020 en verder blijven we dus inzetten op maximale woningbouw waarbij we duurzaamheid en leefbaarheid niet uit het oog verliezen. In 2019 verwachten we tot wel 1000 woningen te 'vergunnen'. De ambitie is datzelfde aantal in 2020 waar te maken. Wat programmering betreft hebben we een duidelijke focus op sociale huur en doorstroming. Om de doorstroming te bevorderen wordt in 2020 een, nog in 2019 met de raad te bespreken, pakket aan doorstromingsmaatregelen uitgewerkt en ingevoerd.

Zolang er sprake is van woning schaarste is het van groot belang dat de gemeente en de woningcorporaties samen zorgen voor een zo eerlijke mogelijke verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Als Purmerend oefenen we zo veel mogelijk invloed uit op het regionaal vast te stellen nieuwe systeem voor woonruimteverdeling. De vraag wie de woning het hardste nodig heeft krijgt daarbij een andere positie.

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen vraagt veel aandacht. Samen met woningcorporaties en zorginstellingen formuleren we het komende jaar ambities voor de (ont)koppeling tussen wonen en zorg. Verder zullen we, afhankelijk van ruimtelijke procedures, in 2020 zien dat we de tijdelijke woningen kunnen opleveren, zodat ook de daarvoor aangewezen doelgroep aan bod gaat komen.

Wat hebben we daarvoor gedaan

- In 2020 zijn ca 445 woningen opgeleverd, waarvan 222 sociale huur.
- De nota Kaders en instrumenten Woningbouwprogrammering - Spelregels 30-30-40 wordt toegepast en de eerste contracten op basis hiervan zijn gesloten.
- Er is een doelgroepenverordening vastgesteld waardoor het sociale en middeldure huurprogramma ook in het bestemmingsplan kan worden verankerd.
- In 2020 zijn 20 tijdelijke woningen aan de Kanaaldijk opgeleverd; de Etserstraat en Karekietpark zijn in aanbouw genomen. Deze locaties worden, vertraagd wegens corona, eerste kwartaal 2021 opgeleverd.
- Het programma en grondexploitatie voor binnenwijkse ontwikkellocaties (BOL) op gemeentegrond, aangewezen voor woningbouw, is door de raad vastgesteld. Het gaat om 207 woningen op zeven locaties waarvan 162 sociale huurwoningen. De grondexploitatie valt binnen één programma.
- Het budget voor Startersleningen is aangevuld.
- De Woningmonitor Purmerend 2020 is in september gepubliceerd.
- De gesprekken met de woningcorporaties over ontwikkelingen op de woningmarkt zijn structureel gevoerd en hebben geresulteerd in nieuwe prestatieafspraken voor 2021-2023. Deze afspraken zijn ook door Beemster ondertekend.
- In de woningbouwprojecten zijn de thema's levensloopbestendig en natuurinclusief opgenomen in de contracten.
- Het memo Sturen op veranderend gebruik van de woningvoorraad ('buy-to-let') is besproken met de raad. De keuzes van de raad worden uitgewerkt in een beleidsvoorstel en – voorzover van toepassing – in 2021 verwerkt in de huisvestingsverordening.
- Voorstellen over de nieuwe regionale regels woonruimteverdeling zijn in 2020 verder uitgewerkt en worden voorjaar 2021 aan alle gemeenteraden voorgelegd ter goedkeuring.
- Purmerend heeft als partner in de MRA (Metropoolregio Amsterdam) een Woondeal gesloten met het Rijk. Dit gaat om een langjarige samenwerking om het woningtekort in de regio terug te dringen. Specifiek voor Purmerend is de ontwikkeling van het stationsgebied hierin betrokken. Dit gebied omvat ook het Wagenweggebied, de Koog en Wheermolen Oost. Voor Wheermolen Oost is een subsidie aanvraag ingediend van 5 miljoen euro. In februari 2021 wordt bekend of die is toegekend.

Wat heeft het gekost

PGR03	Realisatie 2019	Begroting 2020 primitief	Begroting 2020 bijgesteld	Realisatie 2020	Afwijking
Lasten	-569	-743	-398	-230	167
Baten	123	174	174	116	-58
Saldo	-446	-569	-224	-114	109

Het programma Wonen heeft per saldo een voordelige afwijking van € 109.000. Dit komt door € 167.000 lagere lasten en € 58.000 lagere baten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht.

AFWIJKINGEN BELEIDSVELD WONEN

BV031 Wonen	Lasten	Baten
Woonvisie		
Lagere subsidie vaststellingen, onderzoekskosten en kosten rechtsbijstand bij verordeningen dan geraamd. Deze raming is te hoog en zal worden aangepast. De onttrekking aan de reserve woonvisie zal hierdoor ook lager zijn.	170	
Totaal	170	

RESERVES

Reserve Woonvisie