

Wij geven thuis

Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030

Purmerend 10 september 2021

INLEIDING

Voor u ligt het sociaal woonakkoord van de gemeenten Purmerend en Beemster¹ en de woningcorporaties Intermaris, Wooncompagnie, Rochdale en Woonzorg Nederland. Dit akkoord komt voort uit de prestatieafspraken 2021-2024 tussen bovengenoemde partijen en de huurdersverenigingen. Het doel van deze afspraken is om op middellange termijn samen te werken aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen, waarbij bovendien wordt gewerkt aan vitale, leefbare en inclusieve buurten met een variëteit aan woningaanbod. Dit woonakkoord sluit aan bij de bestaande afspraken die nu gelden in beide gemeenten.

In dit woonakkoord willen partijen vastleggen op welke manier we gezamenlijk bijdragen aan de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve opgaven voor de gemeenten Purmerend en Beemster.



¹ Vanaf 1-1-2022 gefuseerd onder de naam gemeente Purmerend

EVALUATIE WOONAKKOORD 2017

In maart 2017 is een woonakkoord gesloten tussen de gemeente Purmerend en de woningcorporaties. De gezamenlijke ambitie uit dat woonakkoord was voornamelijk kwantitatief: het stond in het teken van het toevoegen van 1.100 sociale huurwoningen tot 2032.

Van deze 1.100 woningen zijn er in de periode 1 januari 2017 tot 31 december 2020 264 toegevoegd. De verschillende projecten overziend kan worden gesteld dat de woningbouwprogrammering grillig is: in deze periode zijn er verschillende locaties vertraagd, afgevallen of gewijzigd. Daarnaast zijn er ook grote locaties bijgekomen.

Het woonakkoord 2017 heeft een zekere versnelling van de sociale woningbouw bewerkstelligd. Maar partijen zijn het er met elkaar over eens dat er meer nodig is, en dat er ook meer mogelijk is wanneer aanvullende afspraken worden gemaakt. Dat verklaart de behoefte aan het voorliggende woonakkoord 2030. In dit nieuwe woonakkoord wordt aandacht gegeven aan de zaken die in de vorige versie niet zijn opgenomen, zoals middeldure huur en doorstroming. Daarnaast worden ook afspraken gemaakt over de manier waarop onduidelijkheden en obstakels in de processen kunnen worden weggenomen.

¹ Vanaf 1-1-2022 gefuseerd onder de naam gemeente Purmerend

DE OPGAVE

De woningmarkt heeft zich de laatste jaren zo ontwikkeld dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen, in zowel het koop- als huursegment. Voor starters en mensen met een laag of middeninkomen is het bijna niet meer mogelijk om binnen de gemeente aan een woning te komen. Purmerend heeft de ambitie uitgesproken om 10.000 woningen te bouwen. De huidige plancapaciteit laat ruim 10.000 woningen voor Purmerend en ruim 1.500 woningen voor de huidige gemeente Beemster zien. Zo veel mogelijk van deze woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied worden gebouwd en waar noodzakelijk en mogelijk wordt uitgeweken naar de randen van de stad. Op alle nieuwbouwontwikkelingen in Purmerend van ten minste 4 woningen is de doelgroepenverordening van toepassing, wat inhoudt dat minimaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen zal bestaan, 30% uit middeldure huur en betaalbare koop en 40% is vrij in te vullen. In Beemster bestaat minimaal 25% van de nieuwbouw uit sociale woningbouw.

De gemeente en corporaties stellen met elkaar de volgende vier doelen:

1. In de strijd tegen de wooncrisis bouwen we tot 2030 minimaal 3.600 nieuwe sociale huurwoningen en 1.200 middeldure woningen.

Het uitbreiden van de woningvoorraad is de beste weg uit de wooncrisis. Alle corporaties committeren zich er daarom aan om, naar vermogen, bij te dragen aan de uitbreiding van zowel de sociale woningvoorraad als de middeldure woningvoorraad volgens de onderstaande verdeling²:

	Nieuw sociaal	Nieuw doorstroom	Nog te acquereren MH/MGV	Totaal
Intermaris	2.046	203	552	2.801
Wooncompagnie	850	150	295	1.295
Rochdale	650	-	-	650
Woonzorg NL	70	-	-	70
Totaal	3.616	353	847	4.816

Bovenstaande tabel laat zien dat de corporaties een gezamenlijke ambitie hebben om 3.600 sociale huurwoningen te realiseren of af te nemen, wat correspondeert met 30% van de totale woningbouwproductie. Daarnaast worden 353 betaalbare middeldure woningen toegevoegd: ruime woningen met een huur boven de liberalisatiegrens en onder de € 900,- (prijsspeil 1 juli 2021). Deze ruime woningen met een goede prijs/grootte verhouding zijn specifiek bedoeld voor doorstromers: bewoners die een sociale huurwoning achterlaten en mensen met een inkomen tot 1,5 maal modaal die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om aan de inkomenseisen voor een commerciële middeldure huurwoning te voldoen. (Zie verder bijlage 2 definities).

Tot slot onderzoeken Intermaris en Wooncompagnie de (financiële) mogelijkheden om maatschappelijk gebonden verkoop of middenhuur aan hun woningportefeuille toe te voegen. In totaal worden door de corporaties 1.200 middeldure (huur- en/of koop-) woningen toegevoegd³.

De aantallen zijn gebaseerd op de huidige plancapaciteit (mei 2021) en zijn afhankelijk van wet- en regelgeving, de realisatie van gebiedsontwikkelingen, de beschikbare financiële middelen en de aantallen zijn uitsluitend haalbaar indien in de nieuwbouwprojecten de realisatie van sociale huurwoningen in tijd naar voren wordt gehaald.

² Een meer gedetailleerde uitwerking van de voorraadontwikkeling per corporatie is opgenomen in bijlage 1.
³ In bijlage 2 is een overzicht van definities van de verschillende typen woningen opgenomen, inclusief de beoogde doelgroep.

2. We zorgen voor een gevarieerd woningaanbod voor een gevarieerde doelgroep.

Nog in 2021 gaan we met elkaar aan de slag om naast de kwantitatieve ambitie ook een kwalitatieve invulling te geven aan de nieuwbouw, met als doel om te zorgen voor diversiteit in typen woningen, het toevoegen van woningaanbod 'tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis', de opgave wonen & zorg zoals verwoord in de prestatieafspraken en het verbeteren en behouden van de leefbaarheid van buurten.

3. We werken snel en efficiënt samen om de projecten te realiseren.

De opgave is groot en de ambities van partijen zijn uitsluitend te realiseren wanneer alle partijen zich tot het uiterste inspannen om projecten te versnellen. Hiervoor zijn aanvullende afspraken gemaakt, die hieronder zijn geformuleerd.

4. We spelen flexibel in op actuele ontwikkelingen.

Complexiteit vraagt om flexibiliteit. Het blijft nodig om continu in te kunnen blijven spelen op de actualiteit. Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wetgeving kunnen zowel positief als negatief invloed hebben op de plancapaciteit en doorlooptijden. Binnen de actuele ontwikkelingen blijven we inzetten om de gezamenlijke ambitie, trekken we gezamenlijk op, houden we elkaar vast in de koers en zoeken we gezamenlijk naar oplossingen om ons doel te bereiken. De voortgang van de gemaakte afspraken wordt jaarlijks gemonitord in de prestatieafspraken.

AFSPRAKEN

Om de hiervoor genoemde gezamenlijke doelen te behalen, maken partijen de volgende aanvullende afspraken. Deze afspraken dragen bij aan het versnellen van besluitvormingsprocessen.

Grondposities

De gemeente houdt de plancapaciteit bij en wordt daarbij gevoed door de corporaties. De huidige plancapaciteit is opgenomen in bijlage 3 (exclusief vertrouwelijke locaties). De gemeente en corporaties hebben een inspanningsverplichting voor het zoeken naar geschikte locaties en het 'harder' maken van reeds bekende locaties. De corporaties worden bij gebiedsontwikkelingen vroegtijdig in het proces meegenomen. Sociale grondposities worden door de gemeente exclusief aangeboden aan de corporaties.

Capaciteit interne organisaties

Partijen zetten zich in om de versnelling van het planvormingsproces daadwerkelijk te realiseren. Het organiseren van voldoende capaciteit in de organisaties is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Wanneer het vermoeden ontstaat dat afspraken niet gehaald gaan worden, gaan partijen direct met elkaar in overleg.

Accounthoudersoverleg

De (nog aan te nemen) programmaregisseur wonen van de gemeente gaat met de individuele corporaties 3 keer per jaar accounthoudersoverleggen voeren. Tijdens deze gesprekken worden lopende projecten besproken en worden knelpunten, kansen en risico's met elkaar gedeeld. Het doel van deze overleggen is om problemen voortijdig te herkennen en te bespreken, het risico op vertraging gedurende projecten te minimaliseren en te kijken waar versnelling mogelijk is. Ambtelijke knopen kunnen door de programmaregisseur worden doorgehakt.

Grondprijzen gemeente

Corporaties kunnen vaak sneller handelen als vooraf duidelijkheid is over de grondprijs. Bij een gemeentelijke grondexploitatie is dit het geval. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste prijs gerekend, voor niet-sociale woningen wordt de grondprijs in onderling overleg residueel bepaald. In de jaarlijkse grondprijzenbrief wordt beschreven hoe de grond geleverd wordt voor de betreffende grondprijs en welke kosten al dan niet zijn meegenomen. Dat geldt voor zowel sociale huurwoningen als maatschappelijk gebonden verkoop. In onderling overleg wordt onderzocht of en hoe we betaalbare middeldure woningen kunnen opnemen in de grondprijzenbrief

Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen op grond van zowel de gemeente, corporaties als marktpartijen brengt de gemeente de ambtelijke plankosten in rekening. Ook brengt de gemeente de kosten van gebiedseigen openbare infrastructuur in rekening via aanvullingsbesluiten per ontwikkellocatie. Daarnaast heeft de gemeente een nota GKP (Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend). Gebiedsoverstijgende kosten ten gunste van de reserve mobiliteit en groen worden in rekening gebracht voor alle woningen, met uitzondering van sociale huurwoningen die door een toegelaten instelling (lees: woningcorporaties) worden ontwikkeld en geëxploiteerd gedurende tenminste 25 jaar. De Nota GKP wordt periodiek geactualiseerd. Het voornemen bij een eerstvolgende actualisatie is om het huidige uitgangspunt dat voor sociale huurwoningen van een toegelaten instelling geen bijdrage wordt gevraagd voort te zetten. Het voornemen is ook om woningcorporaties te betrekken bij de actualisering van de nota GKP en bij de actualisering of de nieuwe introductie van aanvullingsbesluiten per ontwikkellocatie. Daarbij wordt onderzocht of en hoe betaalbare middeldure woningen van woningcorporaties hier ook deel van uit kan maken.

De gemeente kan subsidie verlenen voor de bovenwijkse plankosten van projecten van corporaties als die leiden tot een niet exploitabele businesscase.

Stedenbouw en welstand

- De gemeente en corporaties leggen de plannen in een vroegtijdig stadium voor aan de welstandscommissie dan wel gedelegeerde supervisor en schakelen indien nodig de gemeentelijke previsor in, die de welstandprocedure verder regelt en die aan de voorkant duidelijkheid geeft over de eisen en wensen van de gemeente.
- De proef die in 2021 loopt met een kavelpaspoort beoogt om vooraf duidelijkheid te geven aan de ontwikkelende partij over de gewenste hoogtes, beukmaten, dieptes, parkeernormen en andere stedenbouwkundige eisen. De uitkomsten van deze proef wordt gedeeld met de corporaties. Als de uitkomsten van de proef bestuurlijk worden bekrachtigd, betekent dat voor alle corporaties dat er geen extra eisen meer kunnen worden toegevoegd aan het specifieke project. Dit komt de snelheid van de uitvoering ten goede.

Parkeren

- Op grond van het ‘Onderzoek autobezit’ van 5 december 2019 dat in opdracht van de woningcorporaties is opgesteld, wordt de huidige Nota parkeernormen gewijzigd. In de gewijzigde versie wordt een concrete parkeernorm voor sociale huurwoningen opgenomen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze parkeernorm is in principe leidend echter, kan in bijzondere gevallen wanneer aannemelijk gemaakt wordt dat de huurders geen autobezit hebben en/of wanneer er sprake is van parkeerregulering (nulvergunningenregeling) afgeweken worden van de parkeernorm.

Hierna zal in verband met de fusie een nieuwe nota parkeren worden opgesteld. Corporaties worden betrokken bij het proces van de totstandkoming van deze nieuwe parkeernota.

- De gemeente onderkent dat gebouwd parkeren voor alleen sociale huurwoningen financieel onhaalbaar is en zal dat in deze gevallen ook niet vragen. Dit betekent dat als er op een verdichtingslocatie weinig ruimte in de openbare ruimte is voor parkeren, er ook minder sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om in gezamenlijk overleg te besluiten om toch gebouwd parkeren te realiseren en de wijze van financiering te bepalen. In gemengde projecten zal gezocht worden naar een maatwerkoplossing.
- We weten dat een definitieve oplossing voor de parkeerproblematiek pas kan worden gerealiseerd wanneer minder inwoners gebruik gaan maken van auto's. In 2023 evalueren we de maatregelen die we nu op het gebied van parkeren treffen. Samen kijken we of de maatregelen effectief zijn en of er meer maatregelen nodig en mogelijk zijn.

Duurzaamheid

Door de corporaties wordt gebouwd volgens de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Indien de gemeentelijke ambitie op dit vlak hoger is dan deze eisen, dan is daarvoor ook een financiële inspanning van de gemeente noodzakelijk. De corporaties willen een onhaalbare stapeling van ambities voorkomen.

Verdeling locaties

De corporaties en gemeente zien de nieuwbouwpoging als een gezamenlijke opgave en maken daarom onderling afspraken over de verdeling van projecten.

Participatie

De gemeente en corporaties maken bij aanvang van een project procesafspraken over de wijze waarop de input van omwonenden wordt opgenomen in het project. Deze afspraken hebben nadrukkelijk uitsluitend betrekking op het proces en niet op de inhoud van de participatietrajecten.

BIJLAGE 1

Vorraadontwikkeling corporaties 2020-2030

Vorraadontwikkeling corporaties Purmerend en Beemster

Corporatie	Eindstand 31-12-2019 Sociaal	Eindstand 31-12-2019 betaalbaar midden- segment	SOM	Nieuw sociaal	Nieuw betaalbaar MH/MGV*	Nog te acquireren MH/MGV *	Verkoop sociaal	Sloop sociaal	Liberalisa- tie/ social- satie	SALDO sociaal	SALDO betaalbaar MH/MGV*	Schatting 31-12-2030 Sociaal	Schatting 31-12-2030 MH/MGV**	SOM	Schatting 31-12-2030 MH/MGV
Intermaris	6.335	105	6.440	2.046	203	552	-165	-324	-	1.557	755	7.892	860	8.752	552
Wooncompagnie	3.759	70	3.829	850	150	295	-120	-35	-	695	445	4.454	515	4.969	295
Rochdale	1.783	233	2.016	650	-	-	-200	-	-	450	-	2.233	233	2.466	-
Woonzorg NL	567	18	585	70	-	-	-	-	-	70	-	637	18	655	-
Totaal	12.444	426	12.870	3.616	353	847	-485	-359	-	2.772	1.200	15.216	1.626	16.842	847

Samenvatting voorraadontwikkeling

	31 december 2019	31 december 2030	Ontwikkeling	
Sociale huur	12.444	15.216	2.772	22%
MH/MGV*	426	1.626	1.200	282%
Beemster	12.870	16.842	3.972	31%

* MH/MGV: blijvend betaalbare middenhuur of maatschappelijk gebonden verkoop. Nog te specificeren/ontwikkelen product.

BIJLAGE 2

Definities

Sociale huurwoning: een woning verhuurd onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2021: € 752,33). Deze woningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (eenpersoons-) of € 44.196 (meerpersoonshuishoudens).

Betaalbare Middeldure huurwoning (MH): een woning met een kale huurprijs tussen € 752,33 en € 900,- (prijspeil 2021). Deze ruime woningen zijn bestemd voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning met een inkomen tot 1,5 maal inkomensgrens sociale huur € 60.036. (prijspeil 2021) die voor de doelgroep beschikbaar blijft met een grootte van 70-80 m².

Maatschappelijk gebonden verkoop (MGV): dit betreft een nog nader uit te werken concept. Het gaat om een koopwoning, waarvan de koopprijs is gereduceerd door het stellen van voorwaarden of het vestigen van een zakelijk recht. De woning heeft een koopsom van maximaal € 250.000 k.k. en dient bereikbaar te zijn voor huishoudens met inkomen tussen € 36.000 en € 60.036 bruto per jaar (prijspeil 2021).

Deze prijsniveaus wijzigen bij veranderende regelgeving of andere externe invloeden. Het streven is om de woonlasten voor iedere doelgroep onder de 32% van het netto inkomen te houden.

Grenzen van de inkomensgroepen

Inkomens				
Inkomensgroep	Bepaling bovengrens	Bovengrenzen		
		2019	2021	
Laagste inkomens	Lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1phh	22.700	23.725	
Laagste inkomens	Lage inkomens tot huurtoeslaggrens mphh	30.825	32.200	
Lage inkomens	Sociale huurgrens	38.035	40.024	
Laagste middeninkomens	Grens inkomensafhankelijke huurverhoging	42.436	44.635	
Lagere middeninkomens	1,25 x sociale huurgrens	47.544	50.030	
Middeninkomens	1,5 x sociale huurgrens	57.053	60.036	
Hogere inkomens	2 x sociale huurgrens	76.070	80.048	

De grenzen van de inkomensgroepen worden iedere twee jaar bijgesteld door de gemeente Amsterdam tbv het regionale Woononderzoek Wimra. Deze grenzen worden door alle gemeenten in de MRA gebruikt.

Gemengde projecten

Een gemengd project is een complex dat niet alleen uit sociale huurwoningen bestaat maar ook uit middeldure woningen en/of koopwoningen.

Subsidies voor woningbouw

Gelden die de gemeente beschikbaar kan stellen voor specifieke projecten of buitenissige kosten.

BIJLAGE 3

Planmonitor gemeente 1 januari 2021

Indicatie planning en toe te voegen planvoorraad harde plannen gebiedsontwikkeling corporaties op 1-1-2021

Corporatie	Wijk/dorp	Naam plan	Aantal nog te bouwen woningen	Aantal sociaal	START	Oplevering
Rochdale	Centrum	Brantjesoever	117	18	2020	2022
	Purmer-Zuid	Koggenland 90-92	58	58	2022	2023
	Weidevenne	Kop West	464	131	2017	2022
	Overwhere	Kwadijkerpark	340	100	2022	2023
	De Gors	XX	50	50	2022	2023
Intermaris	Wheermolen	Wheermolen-Oost	1.004	508	2024	2030 e.v.
	De Gors	Segesta/intermaris	96	35	2021	2022
	De Gors	Gorslaan 10	57	57	2022	2022
	Purmer-Noord	Greaffweg 70	30	19	2021	2022
	Overwhere	Van Balenstraat	33	33	2023	2024
	Overwhere	Burg. Kooimanweg 10-14	475	87	2023	2024
	Purmer Zuid	Tarwestraat	26	26	2023	2024
	Overwhere	Kolfstraat	nntb	nntb	nntb	nntb
Wooncompagnie	De Gors	Vurige staart v/d Linden	300	90	2023	2024
	Kop van West	Bouwveld D	25	25	2022	2023
	Overwhere	Torenmolen 9	40	21	2023	2024
	Overwhere	Wagenweg 10 (Jorristma locatie)	131	26	2021	2022
	Overwhere	Dopsloot (wooncompagnie)	70	70	2021	2022
	Overwhere	A.Jacobslaan	50	50	2022	2023
	Middenbeemster	De Keijser fase 2 Middenbeemster	409	24	WC	WC
	Zuidoostbeemster	Nieuwe Tuinderij Oost Zuidoostbeemster	253	24	WC	WC
	De Gors	Waterlandlaan 1-57	250	75	2022	2024
Woonzorg	Overwhere	Burg. Kooimanweg 10-14		70	2023	2024
Gemeente	Purmer-Noord	Tijdelijke woningen Etserstraat	28	28	2021	2021
	De Gors	Tijdelijke woningen Verzetslaan	108	108	2021	2021
	Overwhere	Tijdelijke woningen Karekietpark	44	44	2021	2021
Totaal				1.777		

Indicatie planning en toe te voegen planvoorraad zachte plannen gebiedsontwikkeling woningcorporaties op 1-1-2021

Corporatie	Wijk/dorp	Naam plan	Aantal nog te bouwen woningen	Aantal sociaal	START	Oplevering
Nntb	Centrum	Achterdijk	20	20	Nntb	Nntb
Nntb	Centrum	Slotplein	30	9	2021	2022
Nntb	Centrum	De vijfhoek	54	15	Nntb	Nntb
Nntb	Centrum	Diverse locaties	60	Nntb	Nntb	Nntb
Nntb	Overwhere	Meeuwstraat	12	4	2022	2023
Nntb	Overwhere	De Koog	400	120	2023	Nntb
Nntb	Overwhere	Wagenweggebied (meerdere locaties)	550	175	2025	Nntb
Nntb	Purmer-Noord	Golfterrein	1.500	450	2023	Nntb
Nntb	Purmer-Zuid	Purmer Zuid-Zuid	1.400	420	2025	2040
Nntb	De Gors	Waterlandkwartier- vervolgfase	1.493	448	2025	Nntb
Nntb	Zuidoostbeemster	Van der Valk	50	15	Nntb	Nntb
Nntb	Zuidoostbeemster	Visie Zuidoostbeemster	690	175	2025	Nntb
Nntb	Zuidoostbeemster	Diverse locaties	80	Nntb	Nntb	Nntb
Nntb	Zuidoostbeemster	Jonk Zuidoostbeemster	90	6	2025	Nntb
Nntb	Middenbeemster	Diverse locaties	Nntb	Nntb	Nntb	Nntb
Nntb	Middenbeemster	Middenweg 84-88	7	7	2021	2023
Totaal				1.864		