



Jaarstukken 2023



Programma 3

Wonen

Visie

We zorgen voor een aantrekkelijke woningvoorraad in leefbare buurten, met voldoende diversiteit in woonomgevingen, woningtypen en prijsklassen voor zowel huur als koop, zodat iedereen in elke levensfase een geschikte woning kan vinden. Er wordt ook rekening gehouden met speciale doelgroepen en huishoudens met een specifieke woon- en zorgbehoeften.

Doelen en activiteiten

Samen met onze partners werken wij aan deze visie door te sturen op:

- Een eerlijke verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties.
- Een gebalanceerde programmering van nieuwbouw- en transformatielocaties, rekening houdend met de specifieke ligging en kenmerken van de locatie, de woningbehoeften van zowel lokale als nieuwe woningzoekenden, de behoeften van speciale doelgroepen inclusief Purmerenders met specifieke woon- en zorgwensen, en het beschikbare aanbod uit de bestaande woningvoorraad. Hierbij kan de bouw van tijdelijke woningen onderdeel zijn, en het bevorderen van de doorstroming van senioren in zowel huur als koop is een belangrijk aandachtspunt.
- Het behoud en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, het aandeel en het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen en andere schaarse woningen te behouden en de leefbaarheid in de wijken zoveel mogelijk te beschermen.
- Aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie in zowel bestaande als nieuw te bouwen woningen.
- Het in kaart brengen van de woonzorgopgave en het stimuleren van samenwerking tussen woningcorporaties en zorgaanbieders om hieraan te voldoen.

Wat hebben we bereikt en wat hebben we ervoor gedaan

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 om maximale woningbouw te realiseren met een divers aanbod in alle prijsklassen, woonomgevingen en voor alle leeftijden, waarbij we duurzaamheid en leefbaarheid niet uit het oog verliezen.

- In het afgelopen jaar zijn er in de gemeente 222 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.
- In 2023 is gestart met het opstellen van een nieuwe woon(zorg)visie. Er zijn interactieve sessies met maatschappelijke partners en de raad georganiseerd. Ook zijn inwoners bevroegd over de

thema's die zij zien in de gemeente Purmerend op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De woon(zorg)visie wordt naar verwachting eind 2024 ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

- In het kader van de uitvoering van de prestatieafspraken 2021-2024 hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen de jaarschijf 2024 met de acties voor dat jaar opgesteld. De acties uit de jaarschijf 2023 zijn grotendeels uitgevoerd. Enkele afspraken lopen in de uitvoering door in 2024.
- Begin 2023 zijn de nieuwe regionale regels voor de verdeling van sociale huurwoningen in werking getreden. Het effect van de nieuwe regels voor de inwoners van de gemeente wordt jaarlijks gemonitord. In 2026 wordt de regeling geëvalueerd.
- In 2023 is de verhuisvoordeelregeling 65 plus gecontinueerd. Momenteel wordt de regeling geëvalueerd, waarna wordt bepaald op welke wijze de regeling wordt voorgezet.
- In het kader van de uitvoering van het sociaal woonakkoord voeren we jaarlijks meerdere accountgesprekken met woningcorporaties. Tijdens deze gesprekken bespreken we onder andere de voortgang en de eventuele knelpunten in de woningbouwontwikkeling. Daarnaast voeren we regelmatig gesprekken met onze maatschappelijke partners op verschillende niveaus over onderwerpen die voor de gemeente en haar inwoners van belang zijn. Deze onderwerpen omvatten bijvoorbeeld woningtoewijzing, nieuwbouw, betaalbaarheid, huisuitzettingen, het bieden van ondersteuning en duurzaamheid.
- De inventarisatie van de toevoeging van 2 extra standplaatsen op het woonwagenterrein aan de Slaperdijk is uitgevoerd. De bijbehorende omgevingsvergunningsprocedure start in 2024. Er wordt momenteel een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheid om een nieuw woonwagenterrein te realiseren.
- In 2023 is gestart met een eerste analyse voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt in 2024 verder uitgewerkt. Arbeidsmigranten vormen één van de doelgroepen die ook een plek krijgen in de woon(zorg)visie.
- Ook in 2023 is er binnen de MRA weer intensief samengewerkt om de woningbouwproductie te versnellen. De gemeente Purmerend heeft hiervoor in het afgelopen jaar ongeveer 1.7 miljoen euro aan subsidies (Startbouwimpuls) voor ontvangen, bestemd voor de projecten: Jacana, Terrazza, Lisdoddestraat en Kwadijkerpark. In de komende jaren voeren we de afspraken uit de Woondeal uit. Eind 2023 heeft het eerste bestuurlijke overleg Woondeal tussen de MRA en de minister plaatsgevonden.
- Het afgelopen jaar hebben de gemeenten en de provincies binnen de MRA samengewerkt aan het programma 'Een Thuis voor Iedereen'. Dit project is opgericht om ervoor te zorgen dat er voldoende huisvesting is voor alle aandachtsgroepen en dat deze mensen evenwichtig over de verschillende gemeenten worden verdeeld met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De MRA is 1 van de 6 'koploperregio's binnen het landelijke programma. De koplopers proberen, vooruitlopend op landelijke wetgeving, de doelen alvast in de praktijk te realiseren. In 2023 is binnen de MRA in kaart gebracht wat er nodig is voor het huisvesten van aandachtsgroepen.

Belangrijk om te weten

Nationale Woon- en Bouwagenda met de zes onderliggende volkshuisvestelijke programma's

Het Rijk neemt weer flink de regie op de woningmarkt. Half maart heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) vastgesteld. Deze agenda heeft 3 kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven: tweederde betaalbare woningen.

- Betaalbaarheid: woonlasten beter laten aansluiten op het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Om de doelstellingen te realiseren, moeten we invulling geven aan de 6 programma's die voortvloeien uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Inmiddels is het programma Woningbouw gepubliceerd. In mei is het programma "Een thuis voor iedereen" gepresenteerd. De andere 4 programma's zijn: Betaalbaar wonen, Wonen en zorg voor ouderen, Versnelling Verduurzaming gebouwde omgeving en Leefbaarheid en veiligheid. Deze verschijnen de komende tijd achtereenvolgens. Met name de eerste 4 programma's zullen (forse) invloed hebben op het programma (maatschappelijk) wonen. Via de woondeals die worden gesloten tussen het Rijk, provincies en regio's, komt er ongetwijfeld nog veel op ons af de komende jaren.

Wat heeft het gekost

PGRo3	Realisatie 2022	Begroting 2023 primitief	Begroting 2023 bijgesteld	Realisatie 2023	Afwijking
Lasten	-377	-506	-734	-622	112
Baten	12	130	130	24	-107
Saldo	-364	-376	-603	-598	5

Het programma Wonen heeft per saldo een voordelige afwijking van € 5.000. Dit komt door € 112.000 lagere lasten en € 107.000 lagere baten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht.

Afwijkingen beleidsveld Wonen

BV031 Wonen	Lasten	Baten
Diverse		
Afwijkingen individueel lager dan € 100.000	112	-107
Totaal	112	-107

Reserves

Reserve woonvisie

Uit de reserve woonvisie is een bedrag van € 146.915,- onttrokken. Dit is het saldo van de exploitatie tijdelijke woningen € 110.663 (programma 2). Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door juridische kosten en hogere gebruikerslasten en het saldo van de realisatie van de woonvisie € 36.282.

Reserve woningbouwprogrammering

In 2023 heeft er geen aanwending van deze reserve plaatsgevonden.