



Jaarstukken 2024



Programma 3

Wonen

Visie

We zorgen voor een aansprekende woningvoorraad in leefbare buurten waar het fijn is om te wonen. Er is voldoende variatie in woningtypen en prijsklassen, zowel in huur als koop. Zo kan iedereen in elke levensfase een passende woning vinden. Ook is er voldoende ruimte voor bijzondere doelgroepen en huishoudens met een specifieke woon(zorg)vraag.

Doelen en activiteiten

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

- Een eerlijke verdeling van de sociale huurwoningen van corporaties.
- Een gebalanceerde programmering van nieuwbouw- en transformatielocaties. Hierbij houden we rekening met de ligging en kenmerken van de locatie, de woningvraag van woningzoekenden (binnen en buiten Purmerend) en de behoeften van bijzondere doelgroepen en inwoners met een specifieke woon(zorg)vraag. Ook kijken we naar het beschikbare woningaanbod. De bouw van tijdelijke woningen kan onderdeel zijn van de plannen. Daarnaast blijft het bevorderen van de doorstroming van senioren, zowel in huur- als koopwoningen, een belangrijk aandachtspunt.
- Het behoud en de samenstelling van de bestaande voorraad, zodat het aandeel en het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen en andere schaarse woningen en de leefbaarheid in de wijken zoveel mogelijk wordt beschermd.
- Aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie in de bestaande voorraad en in nieuw te bouwen woningen.
- In beeld brengen van de woonzorgopgave en het stimuleren van samenwerking tussen corporaties en zorgaanbieders om hieraan te voldoen.

Wat hebben we bereikt en wat hebben we ervoor gedaan

Wonen

We zorgen voor passende woningen en bevorderen de doorstroming (bijvoorbeeld van senioren), zodat inwoners die het hardst een woning nodig hebben meer kans krijgen. Op de middellange termijn werken we aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen en vitale, leefbare en inclusieve buurten met een gevarieerd woningaanbod. In heel Purmerend zetten we in op maximale woningbouw, volgens de 30-40-30-verdeling uit het coalitieakkoord: minimaal 30% sociale huur, 40% middeldure huur en koop en 30% vrije keuze.

- In 2024 zijn 475 woningen opgeleverd, er waren 400 nieuwbouwwoningen gepland. Hiervan vallen ongeveer 90 in de categorie sociale huur, 140 in de middeldure huur/koop en 210 in de duurdere huur/koop. Daarnaast zetten we in op het versnellen van de woningbouwopgave.
- De nieuwe Woon(zorg)visie is met enige vertraging opgesteld in 2024 (deze ligt in maart 2025 ter besluitvorming voor aan de raad). Het ophalen van kennis en wensen bij inwoners, zorgprofessionals, woningcorporaties en (maatschappelijke) partners was een belangrijk onderdeel in het proces om tot de Woon(zorg)visie te komen. Gesprekken met verschillende

betrokken partijen en inwoners gaven inzicht in de belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Purmerend op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

- De actualisatie van de Nota Kaders en Instrumenten wordt, vanwege de vertraging van de Woon(zorg)visie, in de eerste helft 2025 uitgevoerd.
- De nieuwe Woon(zorg)visie vormt de basis van de toekomstige prestatieafspraken. Door de vertraging van de Woon(zorg)visie, is in overleg met de corporaties en de huurdersverenigingen besloten de huidige prestatieafspraken met 1 jaar te verlengen.
- We hebben het sociaal woonakkoord met de corporaties uitgevoerd.
- Er is een werkproces ingericht voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Voor de wet Betaalbare huur, waarvoor de gemeente per 1 januari 2025 een handhavingsplicht heeft, wordt het werkproces in 2025 verder ingericht. Door het aantreden van een nieuwe minister in juli 2024 is het in maart 2024 ingediende voorstel voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting aangepast, waardoor het opstellen van lokaal beleid moest wachten.
- In december 2024 is de raad geïnformeerd over het functioneren en de resultaten van de nieuwe woonruimteverdeling. In 2024 zijn er geen beleidsmatige, maar wel enkele technische aanpassingen aan de verdeelregels geweest. In 2026 volgt de eerste evaluatie van de per 1 januari gestarte regelgeving.
- Op basis van de evaluatie van de regionale 65+-verhuisvoordeelregeling is in 2024 samen met de corporaties besloten om enkele aanpassingen door te voeren. De leeftijdsgrens is verlaagd naar 55 jaar, het huurbehoud is vervangen door een 3-jarige huurgewenningsperiode en is het nu ook mogelijk te kiezen tussen een financiële verhuisvergoeding of een aantal uren hulp van een klussendienst bij de verhuizing. De nieuwe regeling is per 1 januari 2025 gestart. Er is gekozen om de regeling voorlopig niet op te nemen in de huisvestingsverordening, maar als onderdeel van een nieuw 2-jarig experiment.
- We hebben het sociaal beheer in en rondom de tijdelijke woningen voortgezet, sturen bij waar nodig en zien toe op de exploitatie.
- Ook afgelopen jaar hebben we binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) samengewerkt om de woningbouw op elkaar af te stemmen en te versnellen. Hiervoor voeren we onder andere de Woondeal MRA uit met als doel dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden gebouwd.
- We continueerden de samenwerking binnen de MRA voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Het doel is om te beschikken over voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen en deze groepen met de juiste zorg en ondersteuning evenwichtig te verdelen over gemeenten in de regio.
- We hebben samengewerkt met corporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties aan de woonzorgopgave in het Platform Wonen, zorg, welzijn Purmerend. We versterken het netwerk en delen plannen en ideeën op de initiatieventafel.

Wat heeft het gekost

PGR03	Realisatie 2023	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 bijgesteld	Realisatie 2024	Afwijking
Lasten	622	996	1.081	1.143	62
Baten	-24	-130	-220	-162	58
Saldo	598	866	861	981	121

Het programma Wonen heeft per saldo een nadelige afwijking van € 121.000. Dit komt door € 62.000 hogere lasten en € 58.000 lagere baten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht.

Afwijkingen beleidsveld Wonen

BV031 Wonen	Lasten	Baten
Diverse		
Afwijkingen individueel lager dan € 100.000	62	58
	62	58

Reserves

Reserve wonen

Uit de reserve woonvisie is een bedrag van € 514.696 onttrokken. Dit is het saldo van de exploitatie tijdelijke woningen (programma 2) dat nadelig beïnvloed wordt door de afrekening met vorige beheerder en het later in gebruik nemen van de woningen aan de Kraggeveenstraat (maar wel de volledige kapitaallasten). Vanuit de besluitvorming bij de Najaarsnota is de reserve Woonvisie hernoemd in reserve Wonen en is € 500.000 gedoteerd om de reserve op niveau te houden. Per saldo is in 2024 € 14.696 onttrokken.

Voorzieningen

Dit programma heeft geen voorzieningen.

Investerings

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