

Aan burgemeester, wethouders en de gemeenteraad van Medemblik

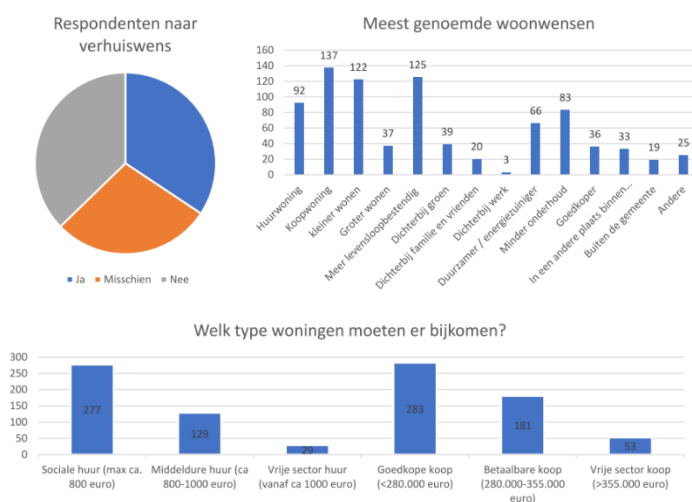
Onderdijk, 15-2-2024

Geachte leden van het college en gemeenteraad,

Dorpsraad Onderdijk heeft kennisgenomen van de woonvisie 2024-2028 voor Gemeente Medemblik. In deze woonvisie wordt een voorstel gedaan om vast te houden aan een segmentverhouding van 35% Sociale Huur, 35% Betaalbare koop (waarvan 10% goedkope koop) en 30% vrije sector bij de nieuwbouw van woningen. Vanuit dorpsraad Onderdijk hebben wij sterke twijfels over deze verdeling en met name om dit voor alle kernen toe te passen in de gemeente Medemblik. In ons geval dan specifiek Onderdijk.

Als wij de argumenten vanuit de woonvisie, bewonersenquête en Sweco woonbehoefte onderzoek lezen en dan kijken naar de onderbouwing voor deze segmentverdeling dan hebben wij daar wel twijfels bij.

Vanuit de gehouden bewonersenquête komt koop juist net iets meer naar voren dan huur. (Zie afbeelding)



Echter de enquête is ingevuld door nog geen 500 personen dat is net 1% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Medemblik.

Van die 500 personen is 80% tussen 40 en 90 jaar en woont 80% in een koophuis en maar 4% woont nog in bij ouders.

Hoe kan deze enquête representatief zijn voor de vermelde verdeling?

Uit het Sweco rapport (overigens prima rapport met soms wat gedateerde cijfers van voor 2021) ook meer de vraag naar (betaalbare) koop naar voren.

Kijkend naar de samenleving in gemeente Medemblik en dan specifiek Onderdijk dan zien we een koop georiënteerde samenleving

Uit hetzelfde rapport blijkt ook dat het vermogen per huishouden in de gemeente Medemblik 229% hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Er is dus behoorlijk wat vermogen (uiteraard deels door de stijgende huizenprijzen) dit vermogen kan wellicht deels ingezet worden om koop voor jongeren mogelijk te maken.

De landelijke norm voor het segment sociale huur is 30%, als Medemblik hierop inzet loop het huidige percentage van 24% sociale huur ook op. Prima ambitie lijkt mij. Als er gekeken wordt naar omringende gemeenten dan zien we voor Hoorn 30%, Opmeer 30%, Drechterland 25%. Waarom voor Medemblik 35%?

Vanuit onderzoeken blijkt de vraag naar huur groot mede gedreven doordat een koophuis met het huidige aanbod en de huizenmarkt voor een grote groep niet in het bereik ligt of lijkt te zijn. Echter al deze onderzoeken werken met cijfers van 2022 of daarvoor (soms zelfs 5 jaar oud).

De wereld verandert snel, de huizenmarkt is iets gekalmeerd, de rentes gedaald (met vanuit verschillende economen de prognose dat deze nog wel verder gaat dalen) en de lonen worden nog steeds flink verhoogt. Het aanbod van koophuizen (als plannen door kunnen gaan) gaat de komende jaren toenemen. Dit houdt in dat voor een deel van de groep die huur heeft aangeven een koophuis wel bereikbaar wordt.

Gaat de segmentverdeling gelden voor alle kernen in de gemeente Medemblik?

Als er specifiek naar Onderdijk wordt gekeken dan zien we 82% koop en 18% huur. Laten we als aanname doen dat deze 18% voor een groot deel sociale huur is.

De verdeling zou eigenlijk meer naar verhouding moeten zijn. Dus bij 24% bestaande sociale huur in een kern wordt bij nieuwbouw ingezet op 30% sociale huur. Bij 18% bestaande sociale huur wordt ingezet op 22,25% sociale huur voor nieuwbouw. Zo blijft alles meer in verhouding en deze verhouding is niet voor niets aanwezig. Veel jonger in Onderdijk zetten in op koop. Vaak ook gestimuleerd vanuit de ouders. Meer sociale huur betekent alleen maar dat er dan woningen bij komen voor mensen van buiten de kern of zelf buiten de gemeente.

Een opmerking in het Sweco rapport over "*Aandachtsgroepen zullen in belangrijke mate aangewezen zijn op de sociale huursector en op een omgeving met voorzieningen.*"

In bepaalde kernen zijn de voorzieningen maar beperkt aanwezig dus in een dergelijk kern inspelen op een sociale huur percentage van 35% kan ervoor zorgen dat er allerlei nadelige effecten gaan optreden. Wij begrijpen dat het streven ook is om te werken naar een inclusieve samenleving. Maar ook een samenleving die aansluit bij de bestaande samenleving in een kern.

Als laatste, als een dergelijke segmentverdeling voor alle kernen hard wordt aangehouden dan kan het zijn dat het voor een commerciële projectontwikkelaar minder interessant is om in een kern een (kleinschalig) nieuwbouwplan te ontwikkelen omdat de winstmarge gering of er niet is. Hoe gaat de gemeente hiermee om dit dan toch te stimuleren? Subsidie? Deel kosten voor rekening gemeente?

Het enige wat vanuit de woonvisie terugkomt is een constructie 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'. Een dergelijke constructie kan ervoor zorgen dat een projectontwikkelaar, bij het niet halen van de 35%, tonnen moet gaan afdragen naar zo'n fonds. Niet echt stimulerend om woningbouw van de grond te krijgen.

Gedreven door het feit dat

- 35% sociale huur behoorlijk boven het landelijk streven van 30% ligt en omringende gemeenten 30% hanteren voor sociale huur;
- De rentes ook voor projectontwikkelaars hoog zijn waardoor financiering duur of niet haalbaar is;
- De bouwkosten behoorlijk gestegen zijn;

- En uiteraard nog de stikstofproblematiek.

Het zou enorm zonde zijn als met het hard aanhouden van de segmentenverdeling een woningbouwplan niet tot ontwikkeling komt en daarmee dus geen nieuwbouw in bepaalde kernen. Uiteindelijk zal dit dan ook weer druk gaan leggen op omliggende kernen waar wel gebouwd wordt. Er ligt een mooie woonvisie voor gemeente Medemblik met een indrukwekkende ambitie maar het zou zonde zijn als een het schuifje 5% meer naar links gaat er veel ambitie verloren gaat. Ook voor Onderdijk.

Namens dorpsraad Onderdijk,

Maichel Willems
Penningmeester