

Notitie Jongerenwoningen op Marken

Opstellers

Henk van Berkum (PvdA)

Bert Bakker (GroenLinks)

De Eilandraad van Marken is geïnformeerd over de integrale inhoud van deze notitie.

Monnickendam, 20 juni 2019

De huisvesting van jongeren blijft zowel in de huur- als koopsector een probleem dat misschien op de langere termijn structureel kan worden opgelost maar op korte termijn vraagt om een doortastende aanpak, desnoods met tijdelijke maatregelen om de hoogste nood het hoofd te bieden. Dit wordt mede ingegeven door de signalen die ons bereiken zowel vanuit de jongeren op Marken als vanuit de Eilandraad die deze problematiek hoog op de agenda heeft staan. Deze prangende vraag om oplossingen voor de nabije toekomst (en natuurlijk ook op langere termijn hoewel daar de demografische ontwikkelingen als gevolg van bevolkingskrimp en vergrijzing voor een andere dynamiek zorgen) kunnen we niet negeren en afdoen in de verwachting dat de markt deze krachtige signalen onderkent en het probleem in de kern aanpakt. De rol van woningbouwverenigingen en hun terughoudendheid om de verantwoordelijkheid voor hun oorspronkelijke kerntaken op zich te nemen, worden later in deze notitie nog belicht.

Uit een inventarisatie waarbij op korte termijn soelaas bieden de leidraad was, is een lijst van vijf mogelijkheden gedestilleerd. Daarvan mag verwacht worden dat het college er uit eigener beweging voortvarend mee aan de slag gaat dan wel door een motie hiertoe oproepen wordt, waarbij gestreefd wordt naar een zo groot mogelijke ondersteuning van alle fracties. Hoewel het uitgangspunt van deze notitie de situatie van de jongerenhuisvesting op Marken is, hebben wij gemeend ook een eventuele combinatie met seniorenwoningen en een zorgaccommodatie in het verhaal mee te nemen.

Qua planning wordt deze notitie ingebracht tijdens de voorbereidende raad van 20 juni 2019. Vervolgens moet er uiteraard intern gekeken worden hoeveel capaciteit vrijgemaakt kan worden om een en ander in gang te zetten en om een actieplan te formuleren. Uiterlijk in oktober 2019 verwachten wij een reactie die aangeeft welke maatregelen het college kansrijk acht. Het is belangrijk dat de handen ineens worden geslagen en serieus nagedacht wordt over de opties die genoemd zijn. Deze notitie heeft mede als doel een momentum te vinden waarop daadwerkelijk aan de doelgroep gemeld kan worden wat zij van de gemeente kan en mag verwachten, anders dan dit een wonderschoon initiatief blijft dat slechts een positie onderop een stoffige stapel vindt.

Deze notitie is opgezet door de Partij van de Arbeid en GroenLinks en de Eilandraad van Marken is op de hoogte gesteld van de integrale tekst van deze notitie. Uiteraard beperkt de problematiek van jongerenhuisvesting zich niet tot Marken. Ook andere kernen hebben hiermee te maken; het is aan de gemeente zich ook hier krachtadig in samenspraak met belanghebbenden voor in te zetten.

Grosso modo verwachten wij van de gemeente dat zij deze notitie met initiatieven verder brengt en als kapstok beschouwt om aansprekende resultaten te boeken. Deels omdat het moet, deels omdat het kan. Zodat iedereen die een steentje aan het succes bijdraagt, trots kan zijn op wat bereikt is.

Randvoorwaarden

- a. Grens voor jongerenwoningen optrekken naar 32 jaar in plaats van de thans geldende 28 jaar. Nu wonen jongeren die al tien jaar staan ingeschreven, nog bij hun ouders en vallen eigenlijk tussen wal en schip (maar hebben wel kunnen sparen om direct te kopen)
- b. Deze notitie gaat er vanuit dat ontwikkeling van het C-veld op het sportcomplex van de SV Marken doorgang vindt. Dat is eigenlijk een conditio sine qua non voor de doorstroming vanuit de jongerenwoningen. Het zou immers een verspilling van middelen en energie zijn wel jongerenwoningen te realiseren en vervolgens een hiaat te laten vallen in de volgende stap naar een groter koop- of huurhuis. Dan stagneert het proces van de doorstroming en beantwoordt het resultaat niet aan het doel.

Mocht het C-veld niet tot ontwikkeling komen, dan ontstaat een andere situatie op de Hoogkamplaan en de condities waaronder die woningen verhuurd worden en aan welke doelgroep.

- c. Het huidige bestemmingsplan laat op de Hoogkamplaan bouwen in het hogere (en dus duurdere) segment toe. In het verleden is gebleken dat daar vanuit de Marker bevolking (toen vanwege de crisis en voor die tijd extreem hoge prijzen) geen behoefte aan is en zal voor starters onbetaalbaar zijn. De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid een percentage sociaal op te nemen in het bestemmingsplan wat daartoe wel gewijzigd moet worden. In dat geval moet bovendien de vigerende bouwvergunning van Woonzorg voor de vijftien dijkwoningen komen te vervallen.

Daarnaast dient de gemeente in een verordening te bepalen hoe lang de termijn is dat de woningen als sociaal moeten worden behouden, de zogenaamde instandhoudingstermijn. Is het mogelijk het bestaande bestemmingsplan tussentijds te wijzigen, in die zin dat sociale woningbouw wordt vastgelegd, eventueel i.c.m. vrije sectorhuur? Verder kunnen er via de zorgaccommodatie veel Marker ouderen op Marken blijven. Is het dan haalbaar dat in een anterieure overeenkomst met een particuliere eigenaar concrete eisen worden gesteld waaraan de locatie moet voldoen, in dit geval woningen voor jongeren/starters en senioren? En zo ja, werkt de proceduretijd mee aan een versneld proces dat op korte termijn uitzicht biedt op concrete oplossingen? Wat betekent dat juridisch voor een verkoop van het perceel door Woonzorg? Deze notitie roept op deze aspecten snel te onderzoeken om te bezien wat bruikbare antwoorden oplevert waarmee de gewenste woningbouw kan worden verwezenlijkt.

Optie 1: Koppelen plan sportvelden aan plan Hoogkamplaan

Stefan van Schaik (directeur Wooncompagnie) stelde onlangs in een artikel van het Platform Nul20 (platform voor bouwen en wonen in de metropoolregio) dat Wooncompagnie inzet op verbreding van het palet, met onder meer kleine woningen voor starters en senioren. Dit kan een ingang zijn om het gesprek met de Wooncompagnie over de Hoogkamplaan weer te reanimeren. Wat Woonzorg nu voor heeft met de Hoogkamplaan is nog niet duidelijk: sloop en herbouw van koopwoningen in het hogere segment, na verkoop door Woonzorg aan een private partij omdat zij dit zelf vanwege nieuwe wetgeving niet meer mogen ontwikkelen, is een optie die eerder niet haalbaar bleek. En daarmee zou de wens van de Eilandraad om een zorgaccommodatie op deze locatie te realiseren ook komen te vervallen, daar waar grond die bebouwd kan worden op Marken een schaars goed is.

Aan een verkoop door Woonzorg van het woningencomplex aan de Hoogkamplaan kan nog toegevoegd worden dat er, afgezien van de juridische consequenties, nog afspraken met gemeente uit het verleden bestaan waarvan het in dit stadium onduidelijk is in hoeverre die nagekomen zullen worden.

De opstellers van de notitie hebben een voorkeur voor het traject waarbij de gemeente een leidende rol zonder inmenging van buitenaf op zich neemt. Zij koopt (we zijn ons bewust van de financiële situatie) de grond en opstallen van Woonzorg en zet de exploitatie van de huidige jongerenwoningen in ieder geval nog een aantal jaren voort, in afwachting van definitieve plannen voor het C-veld. De gemeente faciliteert daarnaast in overleg met Buurtzorg of een andere zorgaanbieder de bouw van een locatie voor 24-uurs accommodatie voor ouderen.

De volledige exploitatie wordt uitbesteed aan een externe partij waarmee voorkomen wordt dat de gemeente actief moet optreden als woningcorporatie. Het voordeel van deze optie is dat de huidige woningen allen kunnen worden toegewezen aan Marker jongeren. Het nadeel is dat de meerderheid van de raad terecht vindt dat de gemeente geen woningeigenaar moet zijn (zie ook discussie over Burgemeester Paulplantsoen). Dit is te ondervangen door de uiteindelijke ontwikkeling van de Hoogkamplaan afhankelijk te laten zijn van de ontwikkeling van het voetbalveld: het zou dus eigenlijk als één project gezien en behandeld moeten worden. Met de aankoop van de grond en opstallen houdt de gemeente de regie in handen, ook in geval de ontwikkeling van het voetbalveld op niets uitloopt.

Bij gebleken succes van deze aanpak zou op termijn de herbouw van de woningen aan de Hoogkamplaan uitbesteed kunnen worden aan een partij die daarmee ook de gronden verwerft en de exploitatie op zich neemt waarmee de cirkel gesloten is.

Intussen is duidelijk geworden dat het college in overleg is met Woonzorg: de uitkomsten hiervan wachten we met belangstelling af, met de kanttekening dat snelheid en concrete voortgang wel geboden blijven. Deze notitie wil niet per se vooruitlopen op de uitkomst van eventueel een vervolgoverleg maar wil wel anticiperen op het risico dat Woonzorg toch niet bereid is te investeren in een combinatie jongerenwoningen/seniorenwoningen.

Als Woonzorg op het gebied van nieuwbouw op Marken (jongeren-en seniorenwoningen en zorgaccommodaties) niet actief wenst te zijn omdat haar prioriteiten elders liggen, achten wij een evidente rol voor de gemeente weggelegd om andere investeerders te zoeken.

Optie 2: Betrekken Wooncompagnie

Indien optie 1 vervalt, moet alles in het werk gesteld worden om Wooncompagnie ertoe te bewegen op zeer korte termijn jongerenwoningen aan de Hoogkamp aan te realiseren in combinatie met seniorenwoningen en 24-uurs zorgaccommodatie (uiteindelijk in gezamenlijke ontwikkeling met een zorgaanbieder), in drie bouwlagen. Dat is ook in lijn met hun opvattingen maar de uitvoering daarvan lijkt geen hoge prioriteit te hebben. Misschien helpt het de zaak vlot te trekken door te wijzen op het feit dat de huidige corporaties Wooncompagnie en Intermaris binnen Waterland niet een monopolie bezitten dat tot in lengte van dagen gegarandeerd is (zie ook optie 3) en hen daarmee een blanco vrijbrief geeft.

Optie 3: Inzet andere corporaties

Indien de Wooncompagnie niet tot relevante actie is te bewegen, dan dienen andere corporaties actief benaderd te worden om het complex aan de Hoogkamp over te nemen, met als opties renovatie of nieuwbouw van jongerenwoningen i.c.m. seniorenwoningen en 24-uurs accommodatie.

Waterland maakt deel uit van woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam. Dat betekent dat ook Amsterdamse corporaties hier actief mogen zijn, niet alleen Wooncompagnie en Intermaris. De woningcorporaties Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale, Ymere en De Key bieden in Amsterdam jongerenwoningen aan met een tijdelijk vijfjarencontract. De woningen zijn bedoeld voor de leeftijdscategorie 18 tot en met 22 jaar (huurprijs tot en met € 424,44, de grens voor huurtoeslag voor jongeren) en 23 tot en met 27 jaar (boven € 424,44). De inschrijfduur voor grotere of vervangende woningen blijft intact. Het gaat om studio's of tweekamerwoningen tussen 30 - 50 m². Met name De Key legt zich in het bijzonder toe op de bouw van jongerenwoningen, bijvoorbeeld nabij de Ring A10.

Een denkbaar nadeel voor alle corporaties zijn mogelijk de thans geldende regels voor de woonruimteverdeling. Volgens landelijke wetgeving is het toegestaan maximaal 50% van de sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met regiobinding. Waarvan weer de helft met voorrang aan eigen inwoners (dus 25% voor Waterland). Het gros van de van de vrijkomende sociale huurwoningen in Waterland gaat echter al naar eigen inwoners, ruim 80%. Gerechtvaardigd is ook de vraag hoe aantrekkelijk wonen op Marken door jongeren van buitenaf wordt gezien.

Optie 4: Tijdelijke jongerenwoningen

Binnen de actuele ontwikkelingen binnen de woningbouw (denk aan de ontwikkelingen op het gebied van circulariteit en duurzaamheid) stimuleert het kabinet ontwikkeling van prefab woningen en andere flexibele woonvormen. Het zijn vooral maatregelen voor degenen die uitzonderlijk lang moeten wachten op een huurwoning. Het parkeerterrein van de SV Marken met het aangrenzend groen zou een mogelijkheid zijn voor de realisering van prefab appartementen met twee woonlagen. Door de omliggende bomen en groenpartijen zou een dergelijke oplossing de prefab woningen grotendeels aan het zicht onttrekken en daardoor geen ingrijpende gevolgen hebben voor de zichtlijnen van Marken.

Het zou vooralsnog een tijdelijke oplossing zijn die de ontwikkeling van het C-veld niet in de weg mag zitten. Door het verplaatsbare karakter van de woningen is ook eventueel een oplossing in andere kernen gedurende de looptijd van een contract mogelijk. Het voordeel van deze oplossing is dat naast snelle realisatie de grond al in bezit is van de gemeente en naar wij begrijpen ligt er al de nodige ondergrondse infrastructuur. Corporaties die dit realiseren en exploiteren, krijgen van het Rijk vrijstelling van verhuurdersheffing. Hetgeen een extra stimulans kan zijn om deze optie aan te pakken terwijl de gemeente de regie zonder bemoeienis van buitenaf behoudt.

Optie 5: Plan Boxenring (*tiny houses*)

In de ingekomen stukken van week 50 in 2016 bevond zich een vergevorderd en doordacht plan voor de bouw van *tiny houses* op de bestaande boxenring van Marken. Conny Elizabeth Tromp was een van de aanjagers van deze aanpak en de voordelen van dit burgerinitiatief staan uitgebreid in de stukken benoemd. Helaas is er nooit een gevolg gekomen noch heeft het geleid tot agendering omdat de nood blijkbaar niet hoog genoeg was. Nu lijkt de tijd rijp voor een reanimatie van dit plan dat naast woningbouw kan leiden tot een volledige revitalisering van de Boxenring die nu als een rotte kies de entree van Marken ontsiert.

De boxen zouden opnieuw opgetrokken kunnen worden en als tweede bouwlaag voorzien in de bouw van *tiny houses*, geschikt voor eenpersoonshuishoudens of wellicht bij dubbele bebouwing passend voor tweepersoonshuishoudens. Eigenaren moeten weliswaar bewoning op hun box toestaan maar krijgen in ruil daarvoor een nieuwe box terug daar waar de bestaande boxen hun beste tijd 40 jaar na dato hebben gehad en renovatie op termijn onontkoombaar is.

Eigenaren die niet welwillende tegenover deze mogelijkheid staan, zouden verplaatsing naar de locatie van de loods kunnen overwegen waardoor voor de eigenaar van de loods een aantrekkelijk aanbod ontstaat. Momenteel zit er op die locatie geen schot in de zaak mede door vervuilde grond en een beperking van de bouwcontouren waardoor de winstgevendheid van woningbouw sec onder druk staat.

Afsluiting

Deze opties zijn niet volgens een bepaalde prioriteit (oplopend of aflopend) opgesteld. Het lijkt ons belangrijk langs een zo breed mogelijk front te opereren en niet op een op het oog best haalbare variant in te zetten. De huidige problematiek dwingt tot breed nadenken: de beschikbare grond in Waterland is schaars en het zal niet zo zijn dat er te veel woningen gebouwd worden die op een eigenaar moeten wachten. Ook inwoners uit andere kernen kan hiermee perspectief geboden worden. Deze notitie is vooral bedoeld om de nood onder starters binnen de gemeente te lenigen. Daarnaast wordt in het kader van het in standhouden van het voorzieningenniveau op Marken om speciale aandacht voor de uitdrukkelijke wens van een 24-uurs accommodatie gevraagd.