Gemeente WATERLAND

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 170-72
Onderwerp	: Notitie jongerenwoningen op Marken
Portefeuillehouder	: J. Kaars
Contactpersoon	: P. Verkroost
Datum	: 20 augustus 2019

Kennisnemen van
ons standpunt t.a.v. de Notitie Jongerenwoningen op Marken en onze strategie t.a.v. de weergegeven opties.

Inleiding
Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de Notitie jongerenwoningen op Marken van de fracties van de PvdA en GroenLinks. Met uw raad is afgesproken dat wij u uiterlijk in september a.s. op de hoogte stellen van onze reactie op de notitie en de door ons voorgestane strategie ten aanzien van de daarin opgenomen opties. Met dit informatiedocument voldoen wij daaraan graag.

Ons standpunt ten aanzien van de opties
Optie 1: Koppelen plan sportvelden aan plan Hoogkamplaan
Voor ons is dit direct de meest realistische optie. Wij zijn in gesprek met Woonzorg (het eerstvolgende overleg vindt plaats op 29 augustus a.s.). Onze inzet is daarbij om de locatie over te nemen tegen de waarde van de huidige functie, nl. sociale huurwoningen. Vervolgens nemen wij de exploitatie, beheer en onderhoud van de huurwoningen over. Misschien kunnen we daarover afspraken maken met Woonzorg, dat zij dat voor ons verrichten, anders wordt het financieel en technisch beheer (tijdelijk) uitbesteed aan een andere woningbeheerder. Dit behoort immers niet tot onze kerntaken. Uitgangspunt is dat e.e.a. budgettair neutraal verloopt.

De exploitatie van de woningen wordt dan enige jaren voortgezet tegen onze voorwaarden. Ondertussen worden de plannen voor de sportvelden ontwikkeld. Daarmee kan wellicht een oplossing worden geboden voor de huidige huurders om door te stromen naar een sociale huurwoning of een (sociale) koopwoning op de sportvelden. Ander voordeel is dat de locatie Hoogkamplaan kan worden ingebracht bij de onderhandelingen over de ontwikkeling van de sportvelden met de aannemer/ontwikkelaar aldaar.

Wel moet bij deze optie rekening worden gehouden met een nabetalingsverplichting aan Woonzorg bij de toekomstige ontwikkeling van de Hoogkamplaan. Woonzorg heeft immers in het verleden een bouwvergunning gekregen voor de bouw van 15 luxe dijkwoningen op deze locatie. Dat bouwrecht is vervolgens verankerd in het bestemmingsplan. U zult begrijpen dat de waarde in het economisch verkeer van sociale huurwoningen nogal verschilt van luxe dijkwoningen. De bouw van de dijkwoningen maakte verder deel uit van het totale plan van 62 woningen aan de Hoogkamplaan, waarvan maar liefst 33 in het sociale segment. Wij zijn dan ook – althans voorlopig- niet van plan om andere maatregelen te overwegen, zoals toepassing van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) of het vaststellen van een voorbereidingsbesluit.

Verder is belangrijk te vermelden dat wij - als wij de huidige huurwoningen kunnen overnemen – eveneens zullen moeten werken met tijdelijke huurcontracten. Dat betekent dat de huurders op enig ogenblik de woning moeten verlaten. De huidige huurders weten (veelal sinds 2013) dat het om tijdelijke huur gaat onder de Leegstandswet.

Optie 2: Betrekken Wooncompagnie
Deze optie achten wij niet haalbaar en realistisch. De Eilandraad heeft reeds geruime tijd geleden het overleg hierover gestart met zowel de Wooncompagnie als Intermaris. Beide hebben duidelijk aangegeven geen interesse te hebben. Overige corporaties hebben geen belangstelling in onze gemeente.

Optie 3: Inzet andere corporaties
Ook deze optie achten wij niet haalbaar en realistisch. Hierboven is reeds aangegeven dat andere corporaties in de Metropoolregio Amsterdam, geen belangstelling hebben om in onze gemeente te investeren. Eigen Haard heeft het ooit geprobeerd met 8 sociale huurwoningen in het plan Lagedijk in Katwoude (nu Buitendijk), maar heeft die woningen alweer snel overgedragen aan Wooncompagnie. Intermaris investeert in onze gemeente alleen in het project Galgeriet voor nieuwe huurwoningen, maar verder niet. Zij investeren hoofdzakelijk in opwaardering en verduurzaming van haar huidige voorraad.

Optie 4: Tijdelijke jongerenwoningen
Hoewel deze optie verleidelijk lijkt, zijn wij daarvan geen voorstander. Allereerst verwachten wij dat de bouw van tijdelijke jongerenwoningen de definitieve ontwikkeling van de sportvelden voor woningbouw, in de weg zal staan. Volgens de huidige planning zullen wij volgend jaar starten met de bouw, waarna de verkoop en toewijzing gefaseerd zal plaatsvinden. Wij verkiezen dan permanente woningbouw boven tijdelijke oplossingen. Ten tweede zijn tijdelijke woonunits niet goedkoop, zeker niet als rekening wordt gehouden met het bouw- en woonrijp maken. De units hebben gemiddeld een terugverdientijd van ca. 10 tot 15 jaar. Een type als de Heijmans One bijvoorbeeld moet dan zo'n € 700 per maand opbrengen. Ten derde verwachten wij bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen eenzelfde psychologie als bij de huurwoningen aan de Hoogkamplaan. De huurders weten dat de huur tijdelijk is en tekenen daarvoor. Desondanks ontstaat politiek de behoefte om deze huurders te willen herhuisvesten. Wij verwachten dat dit ook gaat spelen bij tijdelijke woningen op een andere plek. Tenslotte wordt wel opgemerkt dat de planologische procedure voor tijdelijke woningen met een tijdelijke vergunning sneller kan dan bij een bestemmingsplanwijziging. Een tijdelijke vergunning (tot max. 10 jaar) wordt namelijk verleend via de reguliere WABO-procedure (besluitvorming binnen 8 weken na aanvraag, mogelijke verlenging met 6 weken).

Optie 5: Plan Boxenring (tiny houses)
Het burgerinitiatief voor de bouw van tiny houses op de bestaande boxenring is ingebracht via het PvA Wonen op Marken. Naar aanleiding daarvan is dit initiatief op het Woningbouwprogramma geplaatst met een indicatie van 25 woningen voor de periode na 2021. Gelet op het versnipperde eigendom en omdat het lastig is om regie te voeren op woningaantallen, –programma en doelgroepen is in het PvA wel aangegeven dat eerst de sportvelden moeten worden ontwikkeld. Ander gaat het die plannen danig in de wielen rijden.

Overigens is het niet mogelijk om tiny houses te ontwikkelen bovenop boxen die in particulier eigendom zijn. Eenvoudiger is het dan om het bestemmingsplan te wijzigen en een extra woonlaag met kap toe te staan (inclusief een beeldkwaliteitsplan). Eigenaren kunnen dan zelf de afweging maken of zie hierin willen investeren of niet. Eenvoudig is dat niet, de boxen hebben een standaard maat van 6 X 3 meter en zijn vaak enkelsteens. Als er bovenop gewoond wordt moet er o.a. aan alle veiligheidsvoorschriften (fundering en constructie) worden voldaan. Het wonen op de eerste laag voldoet wel goed aan de uitgangspunten voor waterbewust bouwen en wonen.

Optie college: Woonzorg investeert zelf in huisvesting jongeren en senioren Hoogkamplaan
Tijdens het eerste gesprek met Woonzorg hebben wij aangegeven dat er volgens ons voldoende vraag is vanuit Marken en ook de andere kernen van Waterland voor huisvesting van jongeren en senioren door elkaar in 1 complex te huisvesten. Vanuit de gemeente willen we medewerking verlenen om een appartementencomplex in maximaal 3 lagen voor jongeren en senioren te realiseren. Woonzorg heeft aangegeven dat ook zij zullen kijken of er vraag naar is. Zij hebben daarbij wel aangegeven dat ze dan ook vrije sector huur voor beide categorieën erbij willen hebben.

Optie zorgaanbieding
Met de werkgroep zorg van de Eilandraad is op 20 augustus 2019 overleg geweest over de mogelijkheid van een zorgaccommodatie op de locatie Hoogkamplaan. Zij hebben aangegeven dat ze in gesprek zijn met een zorgaanbieder die mogelijk 12 appartementen voor lichte zorg met daarbij een bijeenkomst ruimte op de locatie Hoogkamplaan of mogelijk naast de Patmoskerk wil realiseren. Eind augustus krijgt men meer duidelijkheid of de zorgaanbieder hier daadwerkelijk in wil investeren. De zorgaanbieder heeft daarnaast aangegeven dat 24 uurs zorg alleen mogelijk is wanneer er voldoende vraag is op Marken.

Conclusies:
1. Wanneer Woonzorg zelf wil investeren in het huisvesten van jongeren en senioren in 1 complex willen wij daar planologisch medewerking aan verlenen.
2. Wanner Woonzorg niet wil investeren gaan wij voor optie 1, dus voor het koppelen van de plannen voor de sportvelden aan het plan Hoogkamplaan.
3. We blijven dan in gesprek met Woonzorg om de gronden aan de Hoogkamplaan te verwerven.
4. Als dat lukt, kunnen de tijdelijke huurcontracten enkele jaren worden verlengd, financieel en technisch beheer wordt uitbesteed.
5. Instrumenten zoals de WVG of het vaststellen van een voorbereidingsbesluit worden – althans voorlopig – niet overwogen.
6. We betrekken de ontwikkelaar/aannemer van de sportvelden bij de definitieve ontwikkeling van de Hoogkamplaan.
7. We achten het betrekken van Wooncompagnie of andere corporaties uit de regio bij de ontwikkeling van een combinatie jongeren-/seniorenwoningen, momenteel niet realistisch en haalbaar.
8. We zijn geen voorstander van de bouw van tijdelijke jongerenwoningen om de genoemde redenen.
9. Wij zien kansen voor het burgerinitiatief van tiny houses op de boxen van de Boxenring, maar pas nadat de sportvelden zijn ontwikkeld, conform het Plan van Aanpak Wonen op Marken.
10. Wanneer de zorgaanbieder, waar de Eilandraad mee in gesprek is, mogelijk wil investeren in 12 appartementen voor lichte zorg, zullen wij ze in contact brengen met Woonzorg en vervolgens met beide partijen in gesprek gaan welke mogelijkheden er zijn. Wanneer deze zorgaanbieder niet wil investeren is de optie voor zorgappartementen verder niet meer realistisch.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

L.M.B.C. Kroon
burgemeester

b.v. A. van de Weijenburg