

Beeldvormende vergadering Wonen

6 december 2021

Binnen de gemeenteraad hebben we diverse malen gesproken over de woningmarkt. Ook zijn er extra oordeelsvormende vergaderingen gehouden over dit onderwerp. Maar blijkbaar is er ergens een tegenstrijdigheid over datgene wat we kunnen en willen bouwen. Ook is er met enige regelmaat een discussie omtrent het huisvesten van starters. Waarbij ook leidend is dat in de huidige situatie een starter geholpen wordt met een betaalbare woning, maar zodra hij de woning verkoopt een gigantische winst dreigt te ontvangen. Binnen dat brede scala gaan we samen de discussie voeren;

- ✓ hoe zorgen we dat starters betaalbare woningen kunnen krijgen en hoe zorgen we ervoor dat deze woningen betaalbaar blijven.
- ✓ Welke maatregel gaan we treffen dat betaalbare woningen in korte tijd een populair speculatieobject wordt. We zien ontwikkelingen in dat woningen goedkoop worden aangeboden en daarna voor een zeer hoge prijs worden verkocht en dan spreken we over stijgingen van meer dan 100%!
- ✓ Is een anti-speculatiebeding op die goedkope betaalbare woningen de oplossing middels een boete, maar waar ligt dan de grens? Want verkopers nemen wellicht nu die boete voor lief.
- ✓ hoe bouwen we voldoende woningen, wanneer we luisteren naar de vraag of moeten we luisteren naar de ontwikkelingen op termijn?
- ✓ Moeten we maatregelen nemen om de oververhitting van de woningmarkt onder controle te krijgen, zoals een zelfbewoningsplicht en een verbod op buy-to-let. Maar niet alleen grotere steden moeten de regie op de gemeentelijke woningmarkt weer terugpakken, dit speelt inmiddels ook in kleinere dorpen binnen de gemeente Schagen.
- ✓ In ons Woningprogramma heeft de gemeente Schagen afgesproken om een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment te houden. Zo'n 30% moet betaalbare huur worden en betaalbare koopwoningen. Hoe realistisch is dit cijfer, mede omdat er binnen de gemeenteraad met enige regelmaat wordt gesproken over kleine betaalbare woningen.

Mogelijke oplossing:

1. Duidelijke afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties.
2. We willen minimaal 25% sociale huurwoningen over de totale uitbreiding van de woningvoorraad binnen de gemeente. Wanneer een plan niet aan deze doelstelling kan voldoen wordt een bijdrage gestort en een sociaal woningfonds (gelijk aan de grondprijs die de gemeente hanteert voor een sociale huurwoning * het aantal woningen).
3. We willen minimaal 25% betaalbare koopwoningen in ieder plan. Wanneer een plan niet aan deze doelstelling kan voldoen wordt een bijdrage gestort en een sociaal woningfonds (gelijk aan de grondprijs die de gemeente hanteert voor een sociale koopwoning * het aantal woningen).
4. Er komt een zelfbewoningsplicht van vijf of tien jaar, met forse boetes als blijkt dat niet aan die voorwaarden wordt voldaan. De boetes gaan in een sociaal woningfonds.
5. Er komt een anti-speculatiebeding: de eerste jaren na de aankoop van de woning moet de winst van een eventuele verkoop voor het grootste deel worden afgedragen aan de gemeente. De gemeente stort het geld in het sociaal woningfonds
6. Partijen waar de gemeente mee samenwerkt, de ontwikkelaars en de corporaties, moeten erkennen dat de gemeente meer regie wil voeren op de beschikbaarheid van woningen. Omdat we ook duidelijke afspraken moeten maken over de bestaande woningvoorraad.
7. ????

De werkgroep, bestaande uit Wim Rijnders, Puck de Nijs, Mirjam van Musscher, Jelle Beemsterboer, Thomas Blonk, Marjolein van Erkelens en Hans Kröger hebben getracht een avond te organiseren om een groot deel van deze vragen te beantwoorden.

Programma

19.30 uur	Opening
19.35 uur	Léon Groenemeijer
19.55 uur	vragen aan Léon Groenemeijer
20.00 uur	Martin Bosch
20.15 uur	vragen aan Martin Bosch
20.20 uur	Stefan van Schaik
20.35 uur	vragen aan Stefan van Schaik
20.40 uur	Rob Pot
20.55 uur	vragen aan Rob Pot

Léon Groenemeijer, Partner ABF-research

De Primos-prognose voorziet al bijna veertig jaar in de behoefte aan regionaal en lokaal inzicht in demografische ontwikkelingen en de mogelijke effecten daarvan op de woningmarkt. In al die jaren heeft de Primos-trendraming een bijdrage geleverd aan inzichten, woonvisies, bouwplannen en beleidsvoornemens van overheden en andere partijen. Primos is ook het 'moedermodel' van andere prognosemodellen bij ABF, onder andere voor de woningmarkt, zorg, onderwijs en arbeidsmarkt.

De coronacrisis zorgt voor enige verlichting van de druk op de woningmarkt. Het woningtekort is gedaald tot 279.000 woningen in 2021. In reactie op de coronacrisis en de verminderde bevolkingsgroei heeft het CBS de nationale bevolkingsprognose voor de jaren tot en met 2035 verlaagd. De Primos-prognose voorziet op basis van de nieuwe nationale CBS-prognose een toename van het aantal huishoudens in de periode tot 2035 met 849 duizend. Gemiddeld neemt het aantal huishoudens met 10,5% toe, er worden echter forse regionale verschillen verwacht.

1. Hoe zit het met de woningbouwprognose voor de gemeente Schagen volgens ministerie BZK?
2. Wat betekent dit voor de gemeente Schagen?
3. We willen 300 woningen bouwen per jaar. Maar wat voor soort woningen moeten we bouwen volgens de prognose?
4. Waar komen de nieuwe bewoners vandaan volgens de prognose?
5. In hoeverre wijkt deze prognose af met die van de gemeente en tenslotte met de gemeente zelf?
6. De woningen worden onbetaalbaar, wat kunnen we daaraan doen?
7. Wat adviseert u de gemeente Schagen om ervoor te zorgen dat de markt weer betaalbaar wordt en blijft voor de starters (jong en oud?).

Martin Bosch van de Woningmakers

In Nederland is sprake van een groot tekort aan woningen, daar is inmiddels iedereen het over eens. Voor ons tamelijk kleine land is woningbouw, vooral als er versneld gebouwd moet worden, best complex. Vrijwel alle betrokken partijen begrijpen: alleen samen kunnen we erin slagen dit probleem op te lossen. En dan moeten we nú keihard aan het werk.

Dit laatste vraagt wel om regie. En: regie van een partij die deskundig is, boven de partijen kan staan en druk op de ketel houdt. Marktpartijen hebben daarom in 2017 'Woningmakers Nederland' opgericht. Vervolgens zijn er regionale Woningmakers opgericht: Alkmaar en regio, Westfriesland en Drechtsteden, terwijl ook inmiddels Arnhem en Altena aangesloten. Met Deventer, Kop van Noord-Holland en andere regio's zijn gesprekken voor samenwerking gaande.

De Woningmakers zorgen voor helder overleg tussen marktpartijen enerzijds en een goede afstemming met gemeenten, provincie en het rijk anderzijds. Zij zorgen ook voor de juiste woningdata (Domiporta) en stemt deze met iedereen af, zodat er geen misverstanden bestaan over de omvang van de klus die op ons ligt te wachten

8. Waarom wordt er niet gebouwd?
9. Wat kunnen we als gemeenteraad (gemeente Schagen) doen om het tempo van de woningbouw versnellen.
10. Is de realisatie (300 woningen per jaar) die de gemeente Schagen uit te voeren?
11. De woningen worden onbetaalbaar, wat kunnen we daaraan doen?
12. Wat adviseert u de gemeente Schagen om ervoor te zorgen dat de markt weer betaalbaar wordt en blijft voor de starters (jong en oud?).

Stefan van Schaik, directeur bestuurder Wooncompagnie

Wooncompagnie gaat het de komende jaren op onderdelen echt anders doen. Waarom? Als volkshuisvesters in hart en nieren zien we een enorme opgave waar we ons zorgen over maken. Met de 'gewone dingen goed doen' alleen redden we het niet meer. We zullen ook de 'bijzondere dingen anders moeten gaan doen'.

Wij dromen van een woningmarkt met voor iedereen een goed en betaalbaar huis. En die komt er niet vanzelf. Als volkshuisvesters moeten we aan de bak. Niet altijd alleen, samen optrekken waar het kan en moet. Voorop lopen? Ja, dat doen we bij Wooncompagnie. Met alleen dromen komen we er niet. Daarom is de subtitel van deze Koers heel bewust gekozen. Samen dromen, samen doen!

De Koers is ons kompas, het geeft ons een richting. De komende jaren blijven we in gesprek met onze huurders en belanghouders over hoe we deze reis samen kunnen maken. Het passend huisvesten van doelgroepen? Nee, onze Koers is voor iedereen en van iedereen. Niet opgeschreven in beleidstaal of ingewikkeld jargon, maar gewoon in duidelijke taal. Wooncompagnie vindt dat wij een veel bredere verantwoordelijkheid op onze bordje hebben liggen. En die verantwoordelijkheid gaan wij niet uit de weg.

13. Wat is de wachttijd voor starters voor een huurwoning? Hoe zit dit voor ouderen?
14. Kunnen we deze starters met goed fatsoen nog wel huisvesten, qua wachttijd en inkomensontwikkeling?
15. Hoe krijgen we de doorstroming weer op gang?
16. Welke mogelijkheden zijn er om de doorstroming te stimuleren? Wat moet de gemeente hier aan bijdragen (geen geld, maar...)
17. Hoe zit het met de middeninkomens? Komen deze nog wel in aanmerking voor een huurwoning?
18. De Wooncompagnie wil woningen verkopen, maar dan voor de doelgroep starters. Hoe willen ze dit realiseren?

19. Wijkt de prognose van ABF-research af van de prognose die Wooncompagnie wenst en heeft opgenomen in de prestatieafspraken?
20. De woningen worden onbetaalbaar, wat kunnen we daaraan doen?
21. Wat adviseert u de gemeente Schagen om ervoor te zorgen dat de markt weer betaalbaar wordt en blijft voor de starters (jong en oud?).

Rob Pot, van Scope Bouwmanagement BV

Visie op toekomst

Professioneel bouwmanagement is een specialistisch vakgebied, waarbij meerdere vaardigheden nodig zijn. De medewerkers van Scope beheersen dit vak en denken graag met u mee. Zij doen dit vanuit hun brede expertise, maar ook door de tot in detail aanwezige kennis op het vlak van financiën, commercie en techniek. Bij het ontwikkelen, realiseren en beheren van uw vastgoed is onze organisatie in staat u ter zijde te staan. Dit doen wij met beide benen op de grond, voor een passende prijs en met een hoge mate van betrokkenheid.

22. Wat is nodig om betaalbaar, duurzaam en klimaat adaptief te bouwen binnen de huidige woningmarkt, lees bouwkosten stijgingen en 'eisen'. Modulair bouwen, woning uit een fabriek?
23. De woningen worden onbetaalbaar, wat kunnen we daaraan doen?
24. Wat adviseert u de gemeente Schagen om ervoor te zorgen dat de markt weer betaalbaar wordt en blijft voor de starters (jong en oud?).

We hebben nog een tweetal punten vanavond niet nader uitgewerkt:

1. Welke alternatieve woonvormen zijn er in het land?
2. Hoe zorgen we dat wonen en zorg beter aan elkaar wordt gekoppeld voor de vergrijzing die ons nadert.