EILANDRAAD MARKEN

Secretariaat
Buurt III 20
1156 BE Marken
0299-603085
info@eilandraad.nl
www.eilandraad.nl

Marken, 2 Maart 2020

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

Betreft: Voorgenomen exploitatie overeenkomst Project Flying Sailer, Westerstraat 25 te Marken

Geacht college,
Al enige tijd liggen de ontwikkelingen rond het project Flying Sailer stil.
Onlangs hebben wij contact gehad met de verkopend makelaar Willem Haars en de project ontwikkelaar Cor Mooij. Uit dit contact kwam naar voren dat er vergaande plannen zijn om op die locatie 6 sociale huurappartementen te ontwikkelen. Appartementen die door Wooncompagnie worden afgenomen, zoals bevestigd tijdens het gesprek met de heer Roerdinkveldboom op 20 februari jl. Er zou zelfs al een concept Exploitatie Overeenkomst klaar liggen om te tekenen.
Tijdens het gesprek met de heer Roerdinkveldboom werd ons ook duidelijk dat gemeente Waterland voorstander is van het ontwikkelen van sociale huurwoningen, dit mede omdat de vraag hiernaar groot is en gemeente Waterland achterstand heeft met realiseren van sociale huurwoningen.
Volgens de Eilandraad wordt hierbij voorbij gegaan aan het feit dat met name de Marker jeugd bijna niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning vanwege diverse redenen. Reacties van mensen buiten Marken zijn dermate hoog dat Markers in hun eigen woonplaats niet aan bod komen. Verder is de inkomensgrens voor sociale huurwoningen dermate laag dat het niet passend is voor de veelal hoogopgeleide jeugd. Voor een onderbouwing van de toewijzing van sociale huurwoningen op Marken in 2019, verwijzen wij naar bijlage 1. Hieruit blijkt dat de Marker jeugd vrijwel kansloos is voor een sociale huurwoning.
Daarbij komt ook nog het aflopen van de vergunning voor verhuur onder de Leegstandswet van de huidige tijdelijke jongerenwoningen aan de Hoogkamplaan door Woonzorg. Deze vergunning komt per 1 november 2020 te vervallen. Hierdoor komen 13 jongeren direct op straat te staan, zonder zicht op een sociale huur- of koopwoning.
Woonzorg heeft in augustus 2019 aangegeven twee opties te hebben voor de woningen aan de Hoogkamplaan t.w.:

1. verkoop van de grond en de woningen
2. de woningen verduurzamen en dan op de markt brengen voor jongeren in de leeftijdsklasse van 23 t/m 28 jaar voor een maximale periode van vijf jaar.

In februari 2020 komt Woonzorg met een derde optie nl. :

3. de woningen door exploiteren als jongerenwoning alleen regulier onderhoud uitvoeren en tijdelijk verhuren aan jongeren vanaf 23 jaar. Dit zou betekenen dat 10 van de 13 jongeren nog vijf jaar in de woning kunnen blijven omdat zij in deze leeftijdsklasse vallen.

Zie vervolgblad -1-



De voorkeur van de Eilandraad gaat in dit geval uit naar optie 2 en 3 met een sterke voorkeur voor optie 3 nl. verhuren aan jongeren in de leeftijdsklasse van 23 t/m 28 jaar voor een maximale periode van vijf jaar.
Dat zou betekenen dat er in 2020, 13 sociale huurwoningen op de markt komen. Waarbij voor optie 2 het plan is de woningen aan te bieden via Woningnet.nl, waarbij zich direct het probleem voordoet zoals boven omschreven. De Marker jeugd komt hier dus veelal niet voor in aanmerking vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam, waar Marken ook onder valt.
Het verleden heeft uitgewezen dat toewijzing aan niet-Markers veel gevolgen heeft voor het sociale verenigingsleven op Marken. De niet-Markers, hierna te noemen “nieuwe Markers”, nemen vaak geen deel aan het verenigingsleven omdat men daar geen binding mee heeft. Ook maken zij veelal geen gebruik van de huisarts, het onderwijs en de supermarkt op Marken. Basisvoorzieningen van ons dorp die daarmee in gevaar komen, waarbij Marken een slaapdorp dreigt te worden.
De Eilandraad pleit er dan ook voor om op het project Flying Sailer niet alleen sociale huurappartementen te realiseren maar ook **sociale koopappartementen.**
Er is onder de Marker jeugd enorme vraag naar dit type woning. Dit kunnen wij onderbouwen door een recente peiling onder een aantal Marker jongeren in de leeftijdsklasse tussen de 23 en 30 jaar. Het aantal dat serieuze belangstelling heeft is inmiddels opgelopen tot 29, telling tot 1 maart 2020, naar verwachting worden dat er meer.
De Marker jeugd, en dan met name de éénverdieners, heeft maar weinig kans om een bestaande koopwoning te bemachtigen. Zelden komt er een woning op de markt voor minder dan EUR 200.000 die voor hen haalbaar zou moeten zijn.
In bijlage 2 een onderbouwing van de kansen van de Marker jeugd op een sociale huurwoning en een koopwoning de afgelopen periode.
Het is belangrijk voor Marken om de jeugd op Marken te behouden, om daar mee de leefbaarheid te continueren. Uit recente cijfers van het www.allecijfers.nl blijkt dat de vergrijzing van Marken op de loer ligt, zie ook bijlage 3 waarin dit schematisch is weergegeven.
Uit gesprekken met makelaar Willem Haars en projectontwikkelaar Cor Mooij van het bouwplan Flying Sailer, is gebleken dat zij bereid zijn hun plan aan te passen naar sociale koop- en huurappartementen en daar zelfs een of twee bouwkavels van de geplande twee vrijstaande woningen op willen offeren.
Makelaar Willem Haars en projectontwikkelaar Cor Mooij zijn enthousiast over ons pleidooi en willen hieraan graag meewerken.
De Eilandraad vraagt u uw beslissing tot ontwikkeling van sociale huurappartementen in heroverweging te nemen op basis van in deze brief omschreven argumenten.
Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.
Met vriendelijke groet,
Eilandraad Marken
C. van Altena

Zie vervolgblad -2-



Bijlage 1: overzicht beschikbare sociale huurwoningen op Marken in 2019
Bijlage 2: overzicht aangeboden sociale huurwoningen 2010-2020 en aandeel voor Markers
Bijlage 3: overzicht inwoners naar leeftijd op 1.1.2019 van Marken

Bijlage 1:

Overzicht beschikbare sociale huurwoningen op Marken in 2019

Adres	Verhuurd per	Aantal reacties	Reacties vanuit Marken	Geaccepteerd door
Akkerstraat 6 4 kamer eensgezins woning, min. 2 personen	1-jan	176	12 1e op 46ste plek	3e
Minnehof 12 1 kamer jongeren woning t/m 25 jaar	10-jan	58	8 1e op 5e plek	10de
Minnehof 4 1 kamer jongeren woning t/m 25 jaar	23-jan	58	8 1e op 6e plek	5e
Ijsselmeerweg 60 4 kamer maisonette woning	6-mrt	211	6 1e op 50ste plek	1e
Ijsselmeerweg 24 4 kamer maisonette woning	4-apr	281	8 1e op 58ste plek	7de
Kerkbuurt 115 2 kamer appartement	31-jul	227	17 1e op 38ste plek	7de
Kerkbuurt 114 2 kamer appartement	15-aug	238	18 1e op 43ste plek	25ste
Minneweg 24 4 kamer eensgezins woning, min. **4 personen**	26-aug	55	0	3de
Kerkbuurt 36 (met behoud van inschrijfduur) 2 kamer jongeren woning	22-nov	185	19 1e op 4e plek	1e

Bron: Wooncompagnie

Zie vervolgblad -3-



Bijlage 2:
Overzicht aangeboden sociale huurwoningen 2010-2020 en aandeel voor Markers

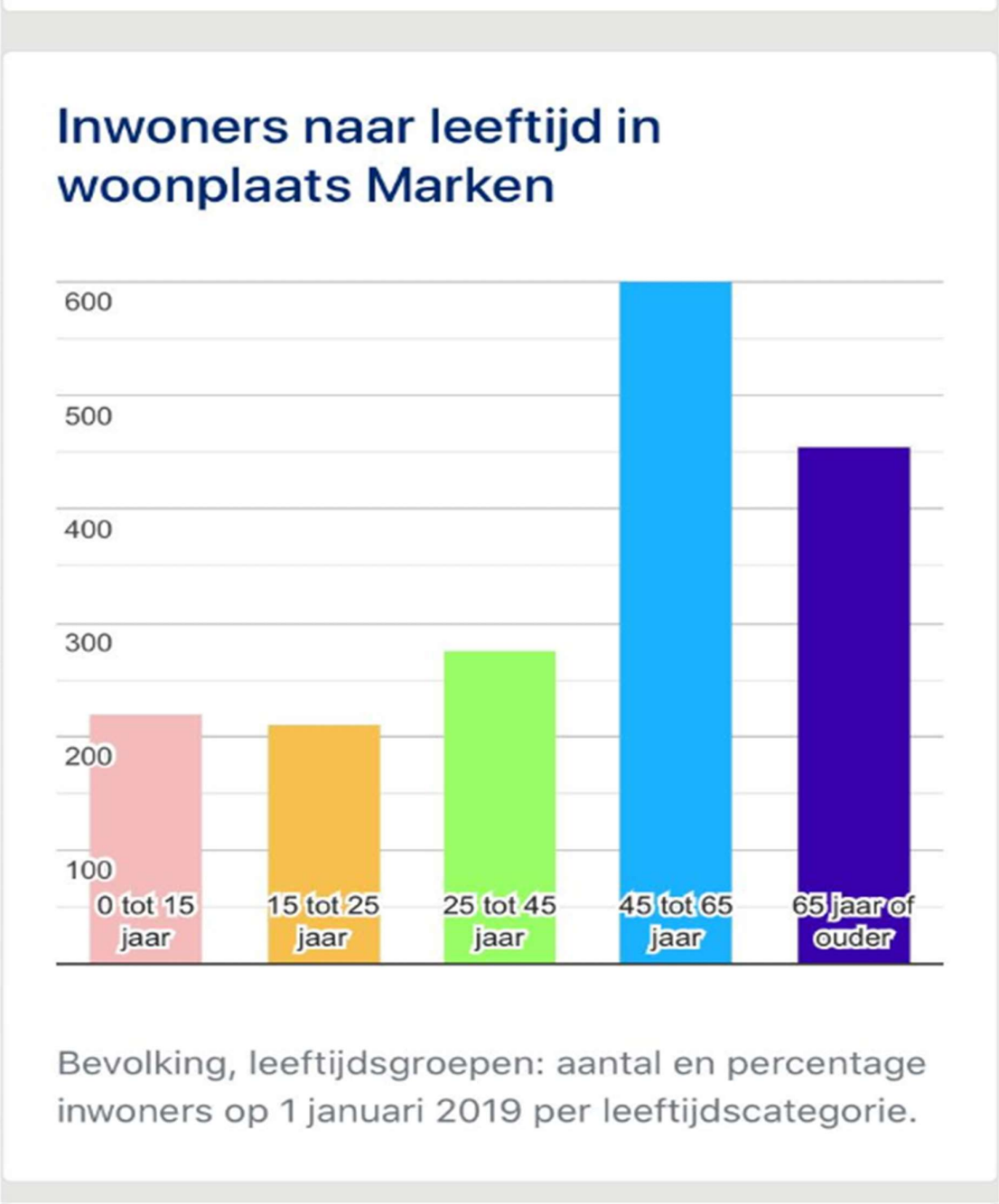
2010 - 2020 (januari)	woningen te huur aangeboden door Wooncompagnie	
67 huurwoningen		
17 naar Markers	25,40%	
50 naar buiten Marken	74,60%	
2015 - 2020 (januari)	woningen verkocht	
101 koopwoningen		
29 onder €200.000	28,70%	
72 boven €200.000	71,30%	
2020 (januari)	woningen te koop	
6 woningen		
goedkoopste €275.000		

Bron: Werkgroep Wonen Eilandraad Marken

Zie vervolgblad -4-



Bijlage 3:
Overzicht inwoners naar leeftijd op 1.1.2019 van Marken



Bron: www.allecijfers.nl

AlleCijfers.nl biedt duidelijke informatie op basis van 'open data'. Open data verwijst naar alle openbare gegevens die overheden en andere partijen beschikbaar stellen