

NIEUWSBRIEF 13 – 7 juli 2013

Op 23 mei stuurde de Burgerrekenkamer Langedijk per email een verzoek aan B&W om ons de onderbouwing van de € 7,7 miljoen afgewaardeerde grondposities te laten inzien. Dit verzoek werd door een tiental lezers van onze nieuwsbrief ondersteund. 6 Weken, 2 brieven, 6 mailberichten en 9 telefoontjes later, en pas nadat wij op 27 juni een officiële klacht hadden ingediend, kregen wij een excuusmail en een ontwijkende brief van de gemeente. Het volledige dossier staat op onze site. Wij lezen dat *“openbaarheid van gemeentelijke documenten is uitgangspunt en in het belang van een democratische controle. Dit uitgangspunt lijdt uitzondering (excuus voor dit kromme taalgebruik, het is niet van ons; DBL) in die gevallen waarbij openbaarheid schade kan toebrengen aan het financiële belang en het economische belang van de gemeente”*. En daarom heeft onze gemeente deze documenten bestempeld als “vertrouwelijk”. Dus nadat dit en vorige colleges onze gemeente zelf miljoenen schade hebben toegebracht krijgen de burgers geen inzicht in de hersteloperaties, terwijl ze wel voor de schade opdraaien. Zou het ook kunnen zijn dat B&W liever niet met “de billen bloot gaat” en haar falen openbaar maakt?

Waar ging het ook al weer over?

Het probleem van Langedijk is simpel. We hebben veel te veel grond, de prijzen dalen en er wordt niets verkocht. Na veel tegenstribbelen en onder druk van de accountant, de provincie, de raad en de Burgerrekenkamer Langedijk heeft B&W dit moeten toegeven en de jaarrekening 2012 aangepast. Er werd 7,7 miljoen afgeboekt op de waarde van de grond in voorraad. De grond kan nu dus goedkoper worden verkocht. Daarmee lijkt het probleem voor een groot deel opgelost, maar dat is niet zo. Want de grond moet eerst maar eens verkocht worden. Pas dan is er sprake van een opbrengst. Tot dat moment is er sprake van een opbrengst van 0.

In de jaarrekening 2012 heeft men twee aannames gedaan: de grondprijs en de snelheid van verkopen. Van dat laatste zegt accountant PWC in het begeleidende rapport dat het uitgiftetempo “optimistisch” is. Dat accountantstaal voor “veel te hoog”. En dan heb je niet een lagere opbrengst per m² maar er is **geen** opbrengst. En dan is de voorziening van € 7,7 miljoen veel te weinig, en moet er dus meer bezuinigd worden.

We gaan even rekenen.

Langedijk heeft per eind 2012 26.993 inwoners en die bewonen 10.834 woningen. Op de huidige Langedijker bouwlocaties zijn ca. 1.200 nieuwbouwwoningen gepland. Dat is ruim 10% van het actuele bestand. In 2008 had Langedijk 26.871 inwoners, dus in 4 jaar zijn er 122 inwoners bijgekomen. Dat is ca. 0,1% per jaar, waarvoor ca. 10 woningen per jaar nodig zijn. In 2013 loopt het aantal inwoners trouwens terug. Verder is er ook sprake van verdunning van de huishoudens, meer één-ouder gezinnen en alleenstaanden, minder kinderen. Volgens het CBS komen er tot 2025 landelijk jaarlijks 50.000 huishoudens bij, wat voor Langedijk 81 extra huishoudens per jaar zou betekenen. 90 nieuwe woningen per jaar is dus voldoende om onze autonome groei op te vangen.

Dan zijn er nog de wachtlijsten van de woningbouwvereniging. Voor starters is Langedijk geen makkelijke vestigingsplaats, vooral jongeren hebben veel moeite iets bruikbaar te vinden. Hoe groot de wachtlijsten zijn is ons onbekend, maar laten we aannemen dat het er nog eens 100 zijn en je lost dat in 10 jaar op, dan nog heb je het over rond de 100 nieuwbouwwoningen per jaar om in onze behoefte te voorzien. Met de genoemde 1200 woningen in de planning kunnen we dus tot 2025 vooruit. Rondom Langedijk, in Alkmaar en Heerhugowaard, staan tenminste 7.000 nieuwe woningen gepland. Ook dat is meer dan de eigen bevolking nodig heeft. Er zal dus concurrentie ontstaan tussen de gemeentes om de consument, de huurder en de koper. Dus misschien kunnen we wel tot 2030 toe met die 1200 woningen.

Onze nieuwsbrief is mede tot stand gekomen op basis van een tweetal ambtelijke rapporten, t.w. **Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020** en **Kwantitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland**. Ze staan op onze site www.deburgerrekenkamerlangedijk.nl. Maar een paar opvallende punten willen we je niet onthouden. In Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 lezen we op pagina 22 dat Alkmaar en Castricum een startershypotheek verstrekken aan starters die de financiering van hun koopwoning net niet rond krijgen. Deze 2^e hypotheek los je de eerste 3 jaar niet af en je betaalt geen rente. Redenering is dat mensen na 3 jaar tijd een hoger inkomen zullen hebben en de extra lasten wel kunnen betalen. De gemeente als bank, of als pinautomaat. Hier wordt weer een ambtelijke kerstboom opgetuigd om met gemeenschapsgeld te speculeren. Daar zijn banken voor, dachten wij. Niet voor het speculeren natuurlijk, maar voor de financiering.

In het 109 pagina's dikke rapport Kwantitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 worden de regio's in de provincie behandeld. Woningen worden verdeeld in betaalbare en niet-betaalbare woningen. Er worden aannames tot ver na 2020 gedaan en er is natuurlijk regionaal overleg opgetuigd, het PORA (Portefeuillehouders Overleg Regio Alkmaar), dat zich bezig houdt met het RAP (Regionaal Actie Programma). Namens Langedijk zit daarin wethouder Jan Piet Beers. Er is een mooie eigen website www.regioalkmaar.nl waarop de visie van "Regio Alkmaar" wordt verwoord: *blijvend sterk en aantrekkelijk voor mens en bedrijf! Regio Alkmaar moet zichtbaar worden bij Rijk en Provincie. Daarom dragen onze bestuurders de gezamenlijke missie uit in bovenregionale samenwerkingsverbanden.* Het PORA organiseert regiodagen, waarvan de laatste op 17 april 2013. Met een kleine 100 man waaronder 11 politieke coryfeeën uit Langedijk was men toen een hele dag te gast bij strandpaviljoen Struin te Camperduin en onderging presentaties van o.a. de Leisure Board, AgriBoard en Energy Board, alle met het doel om Noord-Holland nadrukkelijker op de kaart te zetten. In ons aller belang natuurlijk. Gelukkig was er om half vijf een borrel en hadden ze er mooi weer bij.

Kennelijk begon er daarna toch iets te knagen, want op de PORA-agenda voor de vergadering van 16 mei 2013 lezen wij bij punt 3: *Toelichting op de demografische ontwikkelingen in de regio door dhr. Konter van de provincie Noord-Holland. Onderwerpen: Waarom groeit de bevolking steeds minder hard en verwachten we zelfs daling? Wat is de huishoudensontwikkeling (en dus de woningvraag)? Welke ontwikkelingen zijn te verwachten? Is er ruimte (vraag) voor een extra woningbouwopgave?* Kortom, men begint zich af te vragen of al die onwrikbare stellingen, de basis voor het huisvestings- en woningbouwbeleid voor de komende tientallen jaren, wel kloppen. Dat wordt weer heel veel vergaderen voor wethouder Beers. In gedachten zien wij hem al sjezen over Noord-Hollands dreven, op weg naar zijn volgende overleg. Declaratie-technisch gesproken houdt een mens dat niet bij. En begrotings-technisch wordt het ook lastig, want wij hebben die grond al gekocht, potjandorie!