

Evaluatie van het Woning- bouwprogramma (WBP) Waterland 2015



Team Projecten VROM/GR/LvE
Mei 2016

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Evaluatie woningbouwprojecten	3
2.1 Woningtoevoeging 2003 – 2015.....	3
2.2 WBP-woningen die inmiddels zijn opgeleverd.....	3
2.3 WBP-woningen in aanbouw.....	4
2.4 WBP-projecten waarvoor omgevingsvergunning is verleend	4
2.5 Door B&W goedgekeurde initiatieven in 2015.....	4
2.6 Door B&W afgewezen initiatieven in 2015.....	5
2.7 Door B&W afgesloten projecten	5
2.8 WBP-projecten in ontwikkeling en hun stand van zaken	5
2.9 Criteria voor locaties op het WBP	7
3. Actuele ontwikkelingen	7
3.1 Woningmarkt	7
3.2 Corporaties.....	7
3.3 Wooncompagnie	8
3.4 Onderzoek versimpelen/versnellen procedures	8
3.5 Taskforce Ruimtewinst Galgeriet	8
3.6 Versnellingssteam Hellingweg	9
3.7 Vluchtelingen.....	9
3.8 Woonvisie.....	9
3.9 Omgevingsvisie 2030.....	9
3.10 Nota Grondbeleid 2016.....	10
3.11 Analyse Wonen op Marken	10

Bijlagen:

- Bijlage 1: WBP per 1 januari 2016
- Bijlage 2: WBP per 1 januari 2015
- Bijlage 3: Overzicht mutaties in 2015
- Bijlage 4: Oorspronkelijk WBP (2006)

1. Inleiding

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2006 – 2020 vastgesteld. Daarbij is tevens besloten om jaarlijks de voortgang van het WBP te evalueren. Voor u ligt de notitie Evaluatie van het Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2015.

De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 treft u de inhoudelijke evaluatie aan. Deze geeft inzicht in de woningbouwproductie tot nu toe, projecten die in aanbouw zijn, projecten waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend en de stand van zaken van de overige in voorbereiding zijnde projecten. Tenslotte worden de verschillende mutaties ten opzichte van de jaren daarvoor op een rijtje gezet en worden de oorzaken daarvoor aangegeven. Dit leidt tot een actueel WBP 2016 – 2020.

In hoofdstuk 3 worden de actuele ontwikkelingen geschetst die van invloed zijn op ons WBP.

2. Evaluatie woningbouwprojecten

De gemeenteraad heeft in oktober 2006 het woningbouwprogramma (WBP) vastgesteld, waarbij destijds sprake was van mogelijke realisering van 1.215 woningen (voor de periode 2003 – 2020). Met de gemeenteraad is afgesproken dat jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. In feite vormt deze evaluatie een voortgangsrapportage van de geprogrammeerde woningbouwtaakstelling. Voor de duidelijkheid: het jaartal dat volgens het WBP aan een woningbouwproject wordt toegekend, is het jaar van de verwachte oplevering van de woningen.

2.1 Woningtoevoeging 2003 – 2015



feestelijke oplevering Buitendijk

Van de 1.215 woningen voor de periode 2003 – 2020, waarvan sprake was bij de vaststelling van het WBP in 2006, zijn inmiddels 622 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Waterland. Op 1 januari 2003 bedroeg het aantal woningen in de gemeente 6.870 (bron: CBS); op dit moment bedraagt het aantal 7.492 (bron: Basis Administratie Gebouwen).

2.2 WBP-woningen die inmiddels zijn opgeleverd

Interessant is te zien welke woningbouwprojecten, die op het WBP zijn opgenomen, inmiddels zijn opgeleverd.

Kern	Project	Aandeel sociaal	Corporatie	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Broek in Waterland	De Draai	0%	Woonzorg	2011	26
Broek in Waterland	Molengouw 46A	0%	n.v.t.	2007	3
Broek in Waterland	Nieuwland 37	0%	n.v.t.	2009	8
Broek in Waterland	Stokpaardje	100 %	Wooncompagnie	2008	10
Broek in Waterland	De Trambaan	100% *	AWM	2013	31

Broek in Waterland	Veenderijvaart	23%	Wooncompagnie	2012	65
Katwoude	Plan Lagedijk	32%	Eigen Haard	2015	25
Ilpendam	De Noord 15	0%	n.v.t.	2014	2
Marken	Voor Anker	70% **	Woonzorg	2011	47
Monnickendam	De Baljuw	0%	n.v.t.	2009	20
Monnickendam	De Bankier	67%	AWM	2011	6
Monnickendam	De Gouwzee	0%	Eigen Haard	2012	30
Monnickendam	Oranjezicht	100%	AWM	2012	22
Monnickendam	De Hange	0%	n.v.t.	2009	7
Monnickendam	Roozendaal 10	0%	n.v.t.	2007	3
Monnickendam	Meubelmakerij	43%	n.v.t.	2012	7
Monnickendam	De Werf	0 %	n.v.t.	2008	53
Uitdam	Schoolplein	100%	Wooncompagnie	2011	3
Zuiderwoude	Plan Baars	29 %	AWM	2006	14
Totaal		35%			382

* De 31 sociale woningen van De Trambaan zijn opgeleverd; de resterende 16 vrije sectorwoningen worden in 2016 opgeleverd. (zie 2.3)



16 vs-woningen Trambaan

** De 47 appartementen (waarvan 33 sociaal) van Voor Anker zijn opgeleverd; de bouw van de 15 vrije sector (dijk)woningen is uitgesteld (zie 2.4).

2.3 WBP-woningen in aanbouw

Twee WBP-projecten zijn momenteel in aanbouw:

Kern	Project	Sociaal	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Broek in Waterland	De Trambaan	0%	2016	16
Watergang	Schouw/Zwanenpad	36%	2017	11
Totaal				27

2.4 WBP-projecten waarvoor omgevingsvergunning is verleend

Voor één WBP-project is al wel een omgevingsvergunning verleend, maar is de bouw nog niet gestart.

Kern	Project	Sociaal	Corporatie	Aantal woningen
Marken	Voor Anker (dijkwoningen)	0%	Woonzorg	15
Totaal				15

De 14 vrije sector- en 33 sociale huurappartementen van Voor Anker zijn opgeleverd. Voor de 15 dijkwoningen is een separate vergunning verleend, maar deze woningen zijn niet gerealiseerd vanwege tegenvallende verkoop. De bestaande woningen zijn daarom opgeknapt en worden voorlopig verhuurd aan starters.



11 woningen Zwanenpad (Schouw)

2.5 Door B&W goedgekeurde initiatieven in 2015

Gedurende de looptijd van het WBP kunnen zich initiatieven aandienen, die duidelijk een toegevoegde waarde aan het programma geven, bijvoorbeeld de beëindiging van hinderlijke bedrijven

ten behoeve van woningbouw e.d. Met de gemeenteraad is afgesproken dat het WBP in die zin dynamisch is en dat het college de flexibiliteit heeft om dit soort kansen waar te nemen.

In 2015 heeft het college van B&W geen nieuwe initiatieven op het woningbouwprogramma geplaatst.

2.6 Door B&W afgewezen initiatieven in 2015

Bij de vaststelling van het WBP is eveneens afgesproken om bij de evaluatie de afgewezen verzoeken voor nieuwe woningbouwinitiatieven ter kennisneming aan de gemeenteraad voor te leggen. Dit geeft een goed inzicht en de mogelijkheid voor de gemeenteraad om de besluitvorming van B&W te beoordelen en zo nodig een gewijzigd kader mee te geven.



15 waterwoningen

In 2015 heeft het college van B&W de volgende woningbouwinitiatieven afgewezen:

Kern	Locatie	Plan
Monnickendam	Achter Noordeinde 117	15 waterwoningen
Zuiderwoude	Zuiderwouder Dorpsstraat 60	4 starterswoningen en 1 vrijstaand woonhuis
Overleek	Naast Overleek 19	6 woningen

2.7 Door B&W afgesloten projecten

In augustus 2015 heeft het college van B&W, op verzoek van Wooncompagnie, besloten de samenwerkingsovereenkomst De Hooiwagen (Noordeinde 80-86, Garage Steur) in Monnickendam te beëindigen. Door een fusie met AWM is Wooncompagnie eigenaar geworden van de locatie. Omdat het plan financieel niet haalbaar is, heeft Wooncompagnie verzocht de samenwerking te beëindigen en de locatie te verkopen.

In 2015 is de woningbouwontwikkeling Buurterstraat 2/Kerkbuurt 22 verder voorbereid. De ontwikkelaar heeft in de loop van het jaar besloten de twee ontwikkelingen los te trekken en eerst Kerkbuurt 22 te ontwikkelen. Gelet op de schaal en de procedure (kruimelgeval) is dit geen majeur project. Het is nog niet duidelijk wanneer de ontwikkeling van Buurterstraat 2 wordt opgepakt.

Tenslotte is het project Bennewerf beëindigd. Het is de eigenaar van de locatie, Wooncompagnie, niet gelukt om een commerciële partij te vinden die het project binnen de gestelde ruimtelijke en financiële kaders kan ontwikkelen.

2.8 WBP-projecten in ontwikkeling en hun stand van zaken

Op het WBP staan verschillende projecten die zijn opgestart, maar nog in een voorbereidend stadium verkeren. Daarbij zijn verschillende fasen te onderscheiden:

1. Plan van Aanpak (PVA) / samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Dit is de eerste fase bij een woningbouwproject. Na de afhandeling van een verzoek om vooroverleg worden in deze fase de gemeentelijke uitgangspunten bepaald voor de toekomstige samenwerking met de ontwikkelaar en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Hierin staan de afspraken over o.a. het projectgebied, de wijze van samenwerking, op welke wijze wordt bijgedragen in de gemeentelijke kosten van planbegeleiding en planologie, het woningprogramma en het aandeel sociale woningbouw. Verder wordt in deze fase een plan van aanpak (PVA) opgesteld, waarin o.a. het project wordt afgebakend, de betrokkenen in beeld worden gebracht (zowel intern en extern) en een planning en raming van kosten en opbrengsten worden

opgesteld. Het college van B&W stelt de SOK en het PVA vast. Deze fase wordt afgesloten met het ondertekenen van een SOK tussen gemeente en ontwikkelaar(s).

2. SPVE

Na het sluiten van de SOK, wordt een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) voor het gebied opgesteld, inclusief de gewenste beeldkwaliteit. Dit gebeurt onder regie van de gemeente, omdat de stedenbouwkundige invulling in onze gemeente, met al haar cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, natuurlijk uiterst belangrijk is. Na vaststelling van het SPVE door het college van B&W wordt een inspraakronde gehouden (stappenplan majeure projecten). Het SPVE wordt samen met de resultaten van de inspraak aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

3. Exploitatieovereenkomst (EOK)

Na vaststelling van het SPVE door de gemeenteraad, sluiten de gemeente en (project)ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over civiel-technische normen en voorwaarden, woningprijzen en -toewijzing, bijdrage in de gemeentelijke kosten en het woningprogramma. Op basis hiervan kan de ontwikkelaar starten met het ontwikkelen van bouwplannen. Tegelijkertijd wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld die de bouwplannen planologisch mogelijk maakt.

4. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Nadat de EOK is gesloten, wordt de procedure voor een postzegelbestemmingsplan opgestart. Dit houdt in dat het voorontwerpbestemmingsplan aan instanties wordt toegezonden voor vooroverleg. Tevens wordt het voorontwerp gestuurd naar de betreffende kernraad voor een reactie. De reacties op het voorontwerp worden verwerkt en het ontwerpbestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Na de zienswijzentermijn die hierop volgt, wordt het ontwerp met de verwerking van de zienswijzen aan de raad aangeboden ter vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er beroep mogelijk bij de Raad van State. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning worden verleend.



Hieronder volgt een overzicht van de woningbouwprojecten in ontwikkeling, in welke fase de plannen verkeren en het aantal woningen:

Kern	Project	Fase	Aandeel sociaal	Corporatie	Aantal woningen
Broek in Waterland	Hellingweg/Kebo	PVA/SOK	n.t.b.	n.v.t.	PM
Broek in Waterland	Van Disweg	Bestemmingsplan	30%	n.v.t.	15
Ilpendam	De Ilpenhof	Realisatie	35%	n.v.t.	20
Ilpendam	Sebastianusschool	SPVE	75%	n.t.b.	PM
Monnickendam	De Regenboog	SPVE	95%	n.v.t.	PM
Watergang	't Schouw	Realisatie	30%	Wooncompagnie	50
Watergang	Stiereveld	Bestemmingsplan	37%	n.v.t.	19
Uitdam	Zeedijk 1	Bestemmingsplan	30%	n.v.t.	PM

2.9 Criteria voor locaties op het WBP

In 2015 heeft het college van B&W criteria vastgesteld voor het plaatsen en handhaven van woningbouwprojecten op het WBP. In de evaluatie van 2013/2014 is hier al aandacht aan besteed. Het gevolg van deze criteria was dat projecten die hier niet aan voldeden van het WBP zijn afgevoerd. Daarnaast worden de criteria gehanteerd bij de toetsing van nieuwe woningbouwinitiatieven.

Ter herinnering, de criteria luiden als volgt:

- a. Geen grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied en/of;
- b. Geen grootschalige ontwikkelingen op binnenstedelijk groen en/of;
- c. Significante ruimtelijke verbetering binnen stedelijk gebied door woningbouw en/of;
- d. De locatie is/komt als inbreilocatie beschikbaar als gevolg van het leegkomen van scholen of ander (maatschappelijk) vastgoed en/of;
- e. De locatie heeft reeds bestuurlijke, privaatrechtelijke en/of planologische status.

3. Actuele ontwikkelingen

3.1 Woningmarkt

De woningmarkt trekt momenteel enorm aan, vooral in de Stadsregio Amsterdam, waarvan de gemeente deel uitmaakt. Wonen in Waterland is aantrekkelijk omdat het zo dicht bij Amsterdam ligt, terwijl het een groen, landelijk en waterrijk karakter heeft. De woningprijzen in Amsterdam rijzen momenteel de pan uit en dat straalt ook uit naar de regio. In de koopsector leidt dat tot hoge woningprijzen. In de sociale huursector uit dat zich in lange wachttijden voor een woning.

Gelet op de groeiende aantrekkingskracht van de Stadsregio- en Metropoolregio Amsterdam, is opnieuw een grote woningbouwproductie nodig. De Metropoolregio heeft geconstateerd dat tot 2040 ca. 250.000 woningen extra nodig zijn. Ook de nieuwste prognoses van de provincie Noord-Holland bevestigen de grotere woningbehoefte. Voor de Stadsregio Amsterdam Plus (+Almere, Lelystad en Haarlem) wordt de toename van de woningbehoefte de komende periode geschat op circa 11.200 woningen per jaar. De markt trekt weer aan en daarmee is de bereidheid van marktpartijen, zoals beleggers, om te investeren weer groot.

Bij veel locaties spelen belemmeringen. Deze zijn heel divers. Voor onze gemeente gaat het o.a. om milieucirkels van bedrijven en de Ladder Duurzame Verstedelijking die in combinatie met de provinciale verordening belemmerend uitwerkt. Anderzijds worden de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden in ons gebied natuurlijk niet voor niets zo beschermd. De Stadsregio is in overleg met de provincie aan het bekijken waar woningbouwlocaties kunnen worden versneld en waar onnodige belemmeringen vanuit regelgeving kunnen worden weggenomen.

3.2 Corporaties

Het investeringsniveau van corporaties is de laatste jaren fors afgenomen. Woningcorporaties moeten zich weer meer richten op hun kerntaken, te weten het realiseren, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Verder zijn er andere trends waar te nemen. Zo is de goedkope scheefheid gedaald: er wonen minder mensen met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning. Dit komt onder andere door de EU-inkomensgrens voor toewijzing en het beleid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Aan de andere kant is de betaalbaarheid onder druk komen te staan en nam de dure scheefheid toe in de afgelopen jaren. Dat wil zeggen dat veel mensen met een laag inkomen in een te dure huurwoning wonen, waardoor zij in de problemen (kunnen) komen.

3.3 Wooncompagnie

Wooncompagnie heeft het grootste woningbestand in onze gemeente. Daarnaast heeft zij als rechtsopvolger van AWM verschillende woningbouwprojecten overgenomen. Deze projecten zijn beoordeeld op een viertal criteria: volkshuisvestelijk, financieel, risico's, wetgeving. Uit de analyse bleek dat alle projecten van AWM op een of meer criteria een negatieve score krijgen. Daarom heeft Wooncompagnie besloten om sociaal vastgoed in ontwikkeling en commercieel vastgoed in exploitatie af te stoten.

Het gaat om de volgende projecten:

- KEBO-locatie (kringloopwinkel) Broek in Waterland: de locatie is verkocht aan een ontwikkelaar die een principeverzoek heeft ingediend voor een supermarkt en 23 appartementen.
- Kanaaldijk 85 Watergang: de exploitatieovereenkomst voor deze locatie is beëindigd. Waarschijnlijk maakt de ontwikkeling een doorstart met een commerciële ontwikkelaar.
- Kanaaldijk 33 (De Coöperatie) Watergang: de samenwerkingsovereenkomst is in 2012 beëindigd. Ook voor deze locatie is een geïnteresseerde (commerciële) partij, die een principeverzoek heeft ingediend voor de ontwikkeling van 11 appartementen.
- Noordeinde 80-86 (De Hooiwagen) Monnickendam: de samenwerkingsovereenkomst is in 2015 beëindigd. De locatie wordt in de markt gezet.
- Kantoor Nieuwe Zijds Burgwal 33: het kantoor is verkocht aan een projectontwikkelaar die een principeverzoek heeft ingediend voor het transformeren van het kantoor naar 9 appartementen.

3.4 Onderzoek versimpelen/versnellen procedures

De afgelopen jaren, gedurende de crisistijd, kwamen woningbouwprojecten moeizaam tot ontwikkeling. Een aantal projecten werd vanwege financiële redenen door ontwikkelaars (tijdelijk) stopgezet, start bouw werd regelmatig uitgesteld totdat minimaal 70% van de woningen was verkocht en de verkoop van de woningen verliep niet altijd voorspoedig. Daarnaast duren woningbouwprojecten lang vanwege de vele processen en procedures die moeten worden doorlopen.

Gelet op de aantrekkelijke woningmarkt bestaat bij ontwikkelaars behoefte aan het versnellen van het traject om te komen tot uitvoering. Ook komen er regelmatig vragen vanuit de gemeenteraad over langlopende dossiers en de reden hiervan. Daarom wordt het stappenplan Majeure Projecten in 2016 tegen het licht gehouden en bekeken waar versnelling mogelijk is.

3.5 Taskforce Ruimtelijke Galgeriet

De locatie Galgeriet is voorgedragen en geselecteerd door de Taskforce Ruimtelijke Galgeriet van de provincie. De Taskforce Ruimtelijke Galgeriet is een onafhankelijke commissie van Provinciale Staten van Noord-Holland. Iedere gemeente in de provincie kan de Taskforce inschakelen voor professionele hulp bij ontwikkelingen die moeilijk van de grond komen of behoefte hebben aan een nieuwe impuls. De taskforce bestaat uit een panel van deskundigen uit de ruimtelijke ordening en projectontwikkeling. De voorzitter is Han ter Heegde, burgemeester van Heerhugowaard. In samenwerking met en ondersteuning vanuit de provincie organiseert de taskforce een Assistent in voetbaltermen, een voorzetter dus. Het is vervolgens aan de gemeente om uit deze voorzetter te scoren.



Presentatie TFR Galgeriet

Inmiddels is de definitieve Assistent ontvangen en direct na de zomer 2016 zal besluitvorming plaatsvinden over een Plan van Aanpak waarin de aanbevelingen uit het rapport in een proces worden gezet. Tevens wordt gekeken naar de benodigde capaciteit, budget en globale planning.

3.6 Versnellingsteam Hellingweg

De locatie Hellingweg is voorgedragen aan en geselecteerd door het Versnellingsteam. Dit is een initiatief van het ministerie voor Wonen en Rijksdienst. De hoofdvraag is: hoe kunnen we sneller, goedkoper en flexibeler acteren bij gebiedsontwikkeling. De locatie Hellingweg is aangemeld omdat het traject op verschillende fronten stroef verliep. Zo heeft de gemeente financieel en fysiek geen mogelijkheden om de aanwezige bedrijven een andere plek te bieden.

In nauw overleg met het versnellingsteam wordt bekeken hoe transformatie van het gebied naar woningbouw en detailhandel kan worden bereikt. Dat gebeurt in ieder geval niet meer vanuit een totaalvisie, maar per perceel wordt bekeken wat de wensen en de mogelijkheden zijn. Om te beginnen zijn dat de Kebo-locatie, de brandweerkazerne en het pand Hellingweg 22-24. De gemeenteraad heeft goedkeuring verleend aan het oprekken van de ruimtelijke kaders voor het gebied, door middel van de toevoeging van maximaal 1.500 m² detailhandel, in combinatie met woningbouw. Hieraan bestaat dringend behoefte omdat Broek in Waterland geen supermarkt meer heeft.

3.7 Vluchtelingen

In oktober 2015 heeft de gemeente Waterland crisisopvang verleend aan een groep van 150 vluchtelingen in sporthal 't Spil in Monnickendam. Met de crisisopvang heeft Waterland, samen met enkele andere regiogemeenten, voldaan aan de eerste roep om opvang van de vele vluchtelingen die ons land binnen komen. Inmiddels ligt de focus veel meer op een snellere doorstroming van vluchtelingen naar langduriger opvang, zoals noodopvang (6 tot 12 maanden), tijdelijke of aanvullende opvang (1 tot 2 jaar), asielzoekerscentra (AZC, vanaf 2 jaar) en permanente huisvesting voor verblijfsgerechtigden.

De gemeente inventariseert op verzoek van de gemeenteraad, het COA, de Commissaris van de Koning en de veiligheidsregio, locaties die in aanmerking kunnen komen voor noodopvang, tijdelijke opvang en opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV).

Verder moet elke gemeente voldoen aan de taakstelling voor de permanente huisvesting van verblijfsgerechtigde vluchtelingen. Hierin wordt samengewerkt met de corporaties. Als de taakstelling dat vraagt, moet in de toekomst worden bekeken of er tijdelijk of permanent extra wooneenheden moeten worden gebouwd voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden. De voorkeur is om dat zoveel mogelijk te doen in combinatie met extra woningen voor woningzoekenden in de gemeente.

3.8 Woonvisie

Om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in de woningmarkt heeft de gemeente een woonvisie opgesteld. Bij de opstelling zijn de ambities uit het coalitieakkoord meegenomen. Bovendien zijn verschillende belanghebbende partijen zoals dorpsraden, woningcorporaties, huurders- en zorgorganisaties betrokken bij de totstandkoming. De woonvisie dient meerdere belangen. Zo wordt belangrijke input geleverd voor de op te stellen Omgevingsvisie. Verder wil gemeente prestatieafspraken maken met de in Waterland werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties. Tenslotte wordt bij de uitvoering van het Woningbouwprogramma en de woningbouwprojecten uiteraard rekening gehouden met de Woonvisie.

3.9 Omgevingsvisie 2030

Om het ruimtelijke beleid op langere termijn vast te leggen, stelt de gemeente een omgevingsvisie op. Ook hierbij worden belanghebbenden betrokken (organisaties, bewoners, leerlingen). Vanuit het Woningbouwprogramma en de lopende (woning)bouwprojecten wordt input geleverd voor de visie.

3.10 Nota Grondbeleid 2016

De nota grondbeleid uit 2012 is aangepast aan de nieuwe regelgeving en het coalitieakkoord. In de nota wordt onder andere ingegaan op uitgifte en gewenst gebruik van gemeentelijke gronden en bepalingen over sociale woningbouw. Woningbouwprojecten bestaan voor 30% uit sociale, 10% uit sociaal plus en 60% uit vrije sectorwoningen. Verder worden maximale kooprijsgrenzen gehanteerd voor sociale koopwoningen. Ook de Nota Grondbeleid is een belangrijke basis waarop de voorwaarden voor nieuwe woningbouwprojecten worden gebaseerd.

3.11 Analyse Wonen op Marken

Mede als gevolg van het beëindigen van het woningbouwproject Bennewerf, is onderzocht welke andere woningbouwmogelijkheden er nog zijn op Marken op de korte en middellange termijn.



Naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van de gemeenteraadsfractie van het CDA heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. In te stemmen met de locatieanalyse Wonen op Marken.
2. Het college van B&W op te dragen uiterlijk in het 4e kwartaal van 2016 de raad een voorstel (plan van Aanpak) voor te leggen, waarin de te zetten stappen om te komen tot woningbouw voor de korte en middellange termijn (tussen de 2 en 10 jaar) op Marken zijn opgenomen.
3. Het daaruit voortvloeiende programma voor Marken op te nemen in het Woningbouwprogramma (WBP) van de gemeente Waterland.
4. Parallel hieraan het college van B&W op te dragen met de provincie Noord-Holland in overleg te treden om woningbouw op Marken op het sportcomplex mogelijk te maken.
5. Parallel hieraan het college van B&W op te dragen met de Stichting Woonzorg Nederland in overleg te treden om te komen tot nieuwbouw van woningen op de locatie van de tijdelijke jongerenwoningen aan de Hoogkamplaan op Marken.

Inmiddels is het overleg met de provincie (besluit 3) gestart en het overleg met Woonzorg wordt op korte termijn opgestart. Het gevraagde Plan van Aanpak wordt in het 3^e kwartaal 2016 opgesteld, zodat besluitvorming kan plaatsvinden in het 4^e kwartaal.