

Evaluatie Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2017

Team Projecten VROM



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Evaluatie woningbouwprojecten	4
2.1 WBP-woningen die inmiddels zijn opgeleverd	4
2.2 WBP-woningen in aanbouw	5
2.3 WBP-projecten in ontwikkeling en hun stand van zaken.....	5
2.4 Criteria voor locaties op het WBP	6
3. Actuele ontwikkelingen.....	7
3.1 Woningmarkt.....	7
3.2 Versimpelen/versnellen procedures	7
3.3 Omgevingswet	8
3.4 Nota Grondbeleid 2016	8
3.5 Duurzaam en waterbewust bouwen.....	8

1. Inleiding

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad het eerste 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 Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2017.

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. Dit leidt tot een actueel WBP 2018 – 2022.

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



Plan Lagedijk (Buitendijk)



De Trambaan

2. Evaluatie woningbouwprojecten

De gemeenteraad heeft in oktober 2006 het woningbouwprogramma (WBP) vastgesteld, waarbij destijds sprake was van mogelijke realisering van 1.215 woningen. Met de gemeenteraad is afgesproken dat jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. In feite vormt deze evaluatie een voortgangsrapportage van de geprogrammeerde woningbouwtaakstelling.

2.1 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	66%	AWM	2016	47
Broek in Waterland	Veenderijvaart	23%	Wooncompagnie	2012	65
Katwoude	Plan Lagedijk	32%	Wooncompagnie	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	Roosendaal 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
Watergang	Zwanenpad	36%	Sociale koop	2017	11
Zuiderwoude	Plan Baars	29 %	AWM	2006	14
Totaal		33,25%			409

2.2 WBP-woningen in aanbouw

Twee WBP-projecten zijn momenteel in aanbouw en worden binnenkort opgeleverd:

Kern	Project	Aandeel sociaal	Corporatie	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Watergang	Schouw/Riessenveld	33%	Wooncompagnie	2018	39
Ilpendam	Ilpenhof	34%	Sociale koop	2018	20
Marken	Kerkbuurt 22	n.v.t.	n.v.t.	2018	5
Totaal					64

2.3 WBP-projecten in ontwikkeling en hun stand van zaken

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

Kern	Project	Fase	Aandeel sociaal	Corporatie	Aantal woningen
Broek in Waterland	Hellingweg/Kebo	Vooroverleg	30%	n.t.b.	23
Broek in Waterland	Van Disweg	Omgevingsvergunning	33%	Sociale koop	15
Ilpendam	Sebastianusschool	Bestemmingsplan	77%	Wooncompagnie Sociale koop	13
Marken	Buurterstraat 2	Bestemmingsplan	0%	sociaal plus	8
Marken	Sportpark SV Marken	Planvorming	30%	n.t.b.	60
Marken	Moeniswerverpad 1	Vooroverleg	30%	n.t.b.	6
Marken	Westerstraat 25	Vooroverleg	30%	Sociale koop	9
Monnickendam	Galgeriet	Planvorming	30%	n.t.b.	600
Monnickendam	Kohnstammlocatie	Omgevingsvergunning	67%	Wooncompagnie Sociale koop	60
Monnickendam	De Regenboog	Bestemmingsplan	30%	Sociale koop	41
Watergang	Stiereveld	Bestemmingsplan	37%	Sociale koop	19
Watergang	Kanaaldijk 33	Contract	57%	Sociale koop	7
Totaal					861



Schouw



Kohnstammlocatie

2.4 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. 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

Wonen in Waterland is aantrekkelijk omdat het zo dicht bij Amsterdam ligt, terwijl het een groen, landelijk en waterrijk karakter heeft. Door schaarste op de woningmarkt zijn de woningprijzen hoog en de wachttijden in de sociale huursector lang.

Tot 2040 wordt in de regio Waterland een groei verwacht van 12.200 inwoners en 10.200 huishoudens (Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040, Provincie Noord-Holland).

Woningbouw in de gemeente Waterland is maatwerk. Ons landelijk gebied wordt – begrijpelijk – beschermd tegen verregaande verstedelijking. Dat betekent dat woningbouwontwikkeling vooral moet plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dat vereist veel creativiteit en is meestal veel duurder dan bouwen in het weiland. Omdat het een landelijke gemeente betreft hebben we daarnaast te maken met hoge parkeernormen. Ook dat maakt woningbouw er niet gemakkelijker op.



Als gevolg van de hoge druk op de woningmarkt stijgen de woningprijzen fors. Dat maakt het nog moeilijker voor o.a. jonge starters op de koopmarkt. In het verlengde daarvan zien we de bouwrijzen de pan uitrijzen, een tekort aan bouwvakkers en langere levertijden van bouwmaterialen.

Onze oplossing daarvoor is het contractueel vastleggen van het gewenste woningprogramma met projectontwikkelaars.

Als uitgangspunt daarvoor geldt de 30-10-60 formule uit het coalitieakkoord. Minimaal 30 % van de woningen moet in het sociale segment worden ontwikkeld, 10 % in het sociaal plus segment en 60 % in de vrije sector. Bij gemeentelijke bouwgronden gaan we nog wat verder, zoals bij de Sebastianuslocatie (77% sociaal), de Kohnstammlocatie (67%) en het sportcomplex Marken (30 % sociaal en 30% sociaal plus). Verder is het de wens om sociale koopwoningen op lange termijn in het sociale segment te houden (zie ook par. 3.4).

3.2 Versimpelen/versnellen procedures

Gelet op de druk op de 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 daarvan. Daarom is in 2016 al het stappenplan Majeure Projecten tegen het licht gehouden en heeft het college besloten om een aantal stappen te schrappen of te versnellen. Zo wordt inmiddels de fase van het voorontwerpbestemmingsplan overgeslagen.



Maar we gaan verder. Er worden maatregelen getroffen om de projectbaten (exploitatiebijdrage ontwikkelaars) te verhogen en de projectkosten voor de gemeente verder terug te dringen. Meer balans dus tussen kosten en baten. Er wordt meer verantwoordelijkheid aan de markt gelaten. Ontwikkelaars moeten vooral zelf zorgen voor maatschappelijk draagvlak voor hun plannen, de ruimtelijke onderbouwing daarvan en zelf het bestemmingsplan laten opstellen. Onderzocht wordt hoe de gemeentelijke processen kunnen worden versneld o.a. door het laten vervallen van het stedenbouwkundig programma van eisen (spve) en het efficiënter maken van de bestemmingsplanprocedures. Woningbouwinitiatieven die op voorhand kansloos zijn (bv. strijd met provinciale ruimtelijke verordening) worden sneller afgedaan.

3.3 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en vraagt een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en een andere manier van werken. Het doel van de wet is minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen. De inwerkingtredingsdatum staat inmiddels op januari 2021. Dat klinkt nog ver weg. Het vergt echter nogal wat voorbereiding om de wet te implementeren aan de hand van de doelstellingen.

Op basis van een in augustus 2017 vastgestelde 'Plan van aanpak implementatie Omgevingswet' wordt er projectmatig gewerkt aan de implementatiewerkzaamheden. Uitgangspunt van het plan is een pragmatische (calculerende) implementatiestrategie met ruimte voor onderscheidenheid, zodat deze complexe

opgave beheersbaar, overzichtelijk en betaalbaar blijft. In 2017 zijn de voorbereidingen getroffen voor de bewustwordingsfase die in 2018 plaatsvindt. Denk hierbij aan de vorming van werkgroepen, voorlichting aan college, raad en organisatie en het opstellen van deelplannen op het gebied van de verschillende veranderopgaven.



3.4 Nota Grondbeleid 2016

Sinds het coalitieakkoord van 2014 is een andere verdeling van het woningbouwprogramma bij nieuwe woningbouwprojecten opgenomen in de Nota Grondbeleid. De uitdaging is vooral om sociale koopwoningen op de lange termijn in het sociale segment te houden. De gemeenteraad heeft het college in mei 2017 opgedragen een dergelijke constructie uit te werken en op te nemen in de Nota Grondbeleid. Er wordt middels een kettingbeding in de akte met de ontwikkelaar een voorkeursrecht opgenomen. Dit recht houdt in dat als de woning verkocht wordt, deze eerst aan de gemeente te koop moet worden aangeboden. De gemeente kan de woning terugkopen voor de aankoopprijs, waarbij een indexatie wordt gehanteerd die is gekoppeld aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze constructie wordt opgenomen in de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018.

3.5 Duurzaam en waterbewust bouwen

Duurzaam bouwen neemt de laatste tijd een hoge vlucht. Ook wat betreft wet- en regelgeving gaat het veel sneller dan eerder verwacht. Zo is al per 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) van kracht.



Vanaf die dag geldt een verbod op aardgas voor nieuwbouw. Dit in het kader van het Klimaatakkoord van Parijs, waarbij het uitgangspunt is om van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen zoals zonne-, en windenergie over te stappen.

In het verlengde hiervan wordt gestreefd naar een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van max. 0 of zo dicht mogelijk daarbij (0 op de meter). Dat betekent dat er minimaal net zoveel energie wordt opgewekt als wordt verbruikt. Voor woningbouwontwikkeling op gemeentelijke gronden geldt dit uitgangspunt al. Wij verwachten bij woningbouw door commerciële ontwikkelaars nog wel een discussie over de maximale kooprijsgrenzen. In onze Nota Grondbeleid staan immers maximale kooprijsgrenzen voor sociale koopwoningen en sociaal plus – koopwoningen. Een EPC van 0 betekent immers hogere aanvangsinvesteringen (isolatie, installaties, zonnecollectoren, warmte/koude/opslag etc.) terwijl de koper de energiebesparing heeft. Verder worden momenteel nieuwe bronnen onderzocht, zoals Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO). Voor projecten als Galgeriet en SV Marken kan dit efficiënt zijn.

Verder moeten we - juist in ons gebied – steeds meer nadenken over waterbewust bouwen. Het rapport Marken boven Water geeft daar goede aanknopingspunten voor. Het betekent onder meer wonen op hoogte (geen woonfuncties op begane grond), duurzaamheid en zelfredzaamheid. Voor projecten als Galgeriet (buitendijks gelegen) en SV Marken (laag gelegen), is dit één van de uitgangspunten.