

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer : 178-93

Zaaknummer : 125337

Onderwerp : Meerjarenprogramma Woningbouw 2026

Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk

Contact via : Marien Blok

Datum : 27 januari 2026

Kennisnemen van
het meerjarenprogramma Woningbouw 2026 (MPW).

Inleiding

Gelet op onze grote woningbouwtaakstelling voor de komende jaren (2000 woningen in 10 jaar) is het belangrijk voor uw raad, het college en het management om een actueel totaaloverzicht te hebben van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Dat is de reden om het onderhavige MPW 2026 op te stellen en vast te stellen. In dit informatiedocument wordt ingegaan op doel en inhoud van het MPW. Daarnaast vragen wij uw aandacht voor drie andere relevante ontwikkelingen, die met name besluitvorming vragen in de komende bestuursperiode.

Overwegingen

Hieronder treft u onze overwegingen aan voor het laten opstellen van het MPW.

Het MPW geeft een actueel overzicht van de lopende woningbouwplannen.

Het MPW geeft op een kort en bondige wijze inzicht in de stand van zaken van de projecten.

De woningbouwplannen zijn goed gerubriceerd op gemeentelijke- en faciliterende ontwikkellocaties en kansrijke woningbouwinitiatieven.

Wij hebben bij de stand van zaken per project deze onderverdeling gemaakt. De reden daarvan is dat bij gemeentelijke ontwikkellocaties ook sprake is van een grondopbrengst. Bij faciliterende ontwikkellocaties is de gemeente geen eigenaar maar faciliteert zij de woningbouwontwikkeling van ontwikkelaars/eigenaars. Via die weg worden de ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelen gewaarborgd middels exploitatieovereenkomsten en vindt kostenverhaal plaats middels een projectbijdrage van de ontwikkelaar. Kansrijke woningbouwinitiatieven hebben nog geen status, maar onze projectleiders moeten hier vaak al wel tijd en energie insteken om tot contract- en planvorming te komen.

Het MPW geeft per project/locatie een goed inzicht waar, wat en wanneer iets gaat gebeuren.

Per project/locatie is duidelijk aangegeven waar deze zich bevindt, wat het woningprogramma is, wat de stand van zaken is en hoe de planning eruit ziet. Ook zijn weblinks opgenomen naar meer informatie over het project van de gemeente zelf en/of van de eigenaar/ontwikkelaar.

Het MPW geeft een fasering voor onderzoek naar kansrijke locaties

In 2026 geeft de organisatie in samenwerking met initiatiefnemers uitvoering aan de projecten waar reeds een anterieure overeenkomst voor is gesloten. Daarnaast wordt voortdurend ingespeeld op kansen en mogelijkheden om de woningbouw ambitie mogelijk te maken. Om zowel intern als extern richting te geven aan de verwachtingen is er een fasering voorgesteld in het MPW.

Het is goed als deze fasering wordt vastgesteld, zodat partijen inzicht krijgen op welk moment het betreffende gebied of locatie wordt opgepakt.

Op deze wijze wordt uw gemeenteraad jaarlijks voorzien van een actueel MPW

Jaarlijks wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwprojecten. Dit vereenvoudigt de besluitvorming in de verschillende fases van de woningbouwprojecten en ten aanzien van het te voeren volkshuisvestingsbeleid.

Prioritering

Gezien de grote vraag naar woningen en voorzieningen is het van belang om de prioriteit te leggen op (woningbouw)projecten waarbij de gemeente eigenaar van de grond is en/ of zelf de initiatiefnemer is. Daarmee is er maximale sturing op een efficiënte planning en resultaat. Projecten waarbij een derde grondeigenaar/ initiatiefnemer is, gaan wij uiteraard op een constructieve wijze oppakken en waar mogelijk tot een gewenst resultaat brengen richting besluitvorming. Echter hebben wij bij deze projecten een toetsende rol en zijn wij afhankelijk van het tempo van de initiatiefnemer.

Drie andere relevante ontwikkelingen

Met dit RID willen wij u ook informeren over een aantal ontwikkelingen welke niet genoemd worden in het MPW. Gezien de aanstaande wisseling van bestuur past het, het huidige college niet om een oordeel te vormen over de betreffende ontwikkelingen. Desondanks vinden wij het passend om deze ontwikkelingen nu wel te noemen, zodat een volgende college en raad daar een oordeel over kunnen vormen.

De eerste ontwikkeling betreft Ipendam Noord. De initiatiefnemers hebben onlangs gezamenlijk de inwoners en andere geïnteresseerde in een openbare bijeenkomst geïnformeerd over het project. De eerste schetsen gaan uit van ongeveer 350 woningen hetgeen een substantiële toevoeging aan de woningvoorraad van Ipendam kan verzorgen. De huidige bestemming laat woningbouw niet toe op deze locatie. Wij kunnen ons voorstellen dat een volgend college hier nadere besluitvorming voor verricht, mede afhankelijk van de afloop van het project Ilpenstein.

De tweede ontwikkeling betreft eigenlijk een samenhang van drie projecten. Project Pierebaan buslus en 't Spil zijn al opgenomen in het MPW. Het andere project betreft renovatie gemeentehuis. Met name bij Pierebaan buslus is sprake van een uitdaging waarbij de wens tot realiseren van voorzieningen (zorgboulevard) en woningbouw op gespannen voet staat met de beschikbare ruimte. Daarbij speelt dat er op termijn een keuze is te maken over het gemeentehuis waarbij één van de varianten renovatie is. Er worden kansen gezien om deze projecten/ locaties gefaseerd en in samenhang te ontwikkelen. Daarmee kan maximaal worden ingespeeld op de noodzakelijk ruimte voor voorzieningen en daarbij kan ook een substantieel aantal woningen worden gerealiseerd. Uiteraard wordt uw raad geïnformeerd over de voorliggende scenario's.

De derde ontwikkeling betreft het mogelijk stagneren van een aantal woningbouwprojecten (Nieuw Monnickendam en Ilpenstein). Mocht deze stagnering definitief zijn dan kunnen wij ons voorstellen dat in een volgende bestuursperiode nieuwe projecten aan het meerjarenprogramma woningbouw worden toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Meerjarenprogramma Woningbouw 2026