

Beantwoording vragen WaterlandNatuurlijk n.a.v. Woonvisie Waterland 2025

In de nota grondbeleid 2018 staat vermeld dat vermeld dat woningcorporaties kunnen beslissen woningen te verkopen en hierbij geeft de Gemeente aan dat de Gemeente afspraken zou maken met de wooncorporaties in hun prestatieovereenkomst.

Vraag: Kan de wethouder bevestigen dat die afspraken zijn gemaakt en wat die behelzen?

Antwoord: Pas na vaststelling van de Woonvisie 2025 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersverenigingen. In de vorige prestatieafspraken was opgenomen dat Intermaris maximaal 2 woningen en Wooncompagnie maximaal 8 woningen per jaar mochten verkopen.

In de Woonvisie 2025 geeft de wethouder aan dat als gevolg van Rijksbeleid (verhuurdersheffing) de investeringscapaciteit van wooncorporaties is afgenomen, en er wordt aangegeven dat woningcorporaties woningen dienen te verkopen om nieuwe investeringen te doen.

Vraag: Kan de wethouder aangeven hoeveel woningen er zijn of worden verkocht en hoeveel nieuwe huurwoningen er worden aangekocht? Kan de wethouder aangeven hoeveel woningen de diverse coöperatie moeten verkopen om de nieuwe huurwoningen aan te kunnen kopen?

Antwoord: Verkoop van sociale huurwoningen is voor de corporaties geen doel op zich. Corporaties verkopen in beperkte mate om middelen te genereren om te investeren en om hun woning portefeuille te transformeren. In de Woonvisie 2025 is dan ook opgenomen dat de verkoop van woningen beperkt blijft.

In zowel de nota Grondbeleid 2018 als in de woonvisie 2025 heeft de Gemeente recht op eerste koop.

Vraag: Kan de wethouder aangeven hoeveel beoordelingen tot aankoop woningen er door de Gemeente zijn aangekocht en hoeveel woningen er uiteindelijk zijn aangekocht?

Antwoord: Er zijn nog geen verzoeken binnengekomen, maar het recht van eerste koop is wel al vaker opgelegd / opgenomen in overeenkomsten met projectontwikkelaars.

WaterlandNatuurlijk denkt mede gelet op eerdere behandeling van de mogelijkheid om huurwoningen in Broek in Waterland aan te kopen en het toenmalige coalitiestandpunt was toen dat aankoop en verhuur van woningen geen taak is van de Gemeente het antwoord nihil zal zijn. De opkoopregeling stond ook vermeld in de nota Grondbeleid 2018, WaterlandNatuurlijk ziet weinig heil in deze bepaling en vraagt zich ook af hoe dit recht wordt gezekerd

Vraag: Wat is het nut van een dergelijke bepaling in de woonvisie en nota grondbeleid als de uitvoering van deze regelgeving niet past binnen de doelstelling van de Gemeente/coalitie.

Antwoord: Recht van eerste koop kan toegepast worden bij bijvoorbeeld woningen die in het sociale segment moeten blijven. Het nut daarvan is dat de gemeente grip kan houden op het aantal sociale woningen binnen de gemeente. Dit past binnen de doelstellingen van het college.

Recentelijk is het project Kohnstammterrein verkocht, en volgens de berichtgeving is dat een Waterland succesverhaal. In de nota grondbeleid schrijft de wethouder dat het de bedoeling is dat de koopwoningen beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep, de starters, en verder meld de nota: dat

bij de ontwikkeling met de projectontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over de vervreemding van het registergoed/onroerende zaak.

Vraag: op welke wijze zijn deze afspraken veiliggesteld? Zijn hiervoor bepalingen opgenomen in de koop/eigendomsakten? En op welke wijze controleert de Gemeente de uitvoering?

Antwoord: Deze afspraken zijn veilig gesteld in de koop- en leveringsakte, inclusief een antispeculatie-, doorverkoop- en boetebeding. De gemeente heeft een recht van eerste koop op de sociale koopappartementen, conform de afspraken met de gemeenteraad daarover. Controle wordt uitgevoerd door de dienstdoende notaris die moet toetsen aan de aanbiedingsverplichting aan de gemeente en de overige bedingen. (zie onderstaande teksten uit de koop- en leveringsakte)

- Koper aanvaardt de plicht om een kettingbeding op te nemen naar toekomstige eigenaren bij de verkoop van de te ontwikkelen 21 sociale koopwoningen, waarin wordt bepaald dat de gemeente ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen voor het bedrag dat wordt vastgesteld met de methode die wordt omschreven in de Memo sociale koopconstructie. De verplichting om dit kettingbeding op te leggen aan toekomstige eigenaren wordt door Koper op straffe van een boete ter hoogte van tien procent (10ozó) van de Koopprijs van het Verkochte nageleefd. Dezelfde boete wordt tevens opgenomen in het kettingbeding en opgelegd aan toekomstige eigenaren die het kettingbeding niet doorleggen aan een volgende eigenaar of die handelen in strijd met de verplichting uit het kettingbeding. Het eerste recht van koop betekent dat de Gemeente het recht heeft om deze woningen terug te kopen voor een maximum bedrag dat wordt bepaald door koppeling aan de stijging van de WOZ-waarde. Met andere woorden, met de procentuele stijging van de WOZ-waarde wordt de aankoopprijs, bij oplevering van de woningen, vermeerderd wat leidt tot de nieuwe verkoopprijs van de woningen. De methode wordt toegepast zoals beschreven in de Memo Sociale Koopconstructie zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

- Koper aanvaardt de verplichting om een kettingbeding op te leggen aan de toekomstige eigenaren van de te ontwikkelen 21 sociale koopwoningen waarin wordt bepaald dat deze woningen niet worden gebruikt voor verhuur boven de sociale huurdrempel door toekomstige eigenaren. Koper legt in dit kettingbeding een boete op aan de toekomstige eigenaren voor deze verhuur boven de sociale huurdrempel per sociale koopwoning van 6100,- per woning per dag dat wordt verhuurd boven de sociale huurdrempel tot een maximum van 610.000,- per woning per jaar. De verplichting om dit kettingbeding op te leggen aan toekomstige eigenaren wordt door Koper op straffe van een boete ter hoogte van tien procent (10^o) van de Koopprijs van het Verkochte nageleefd. Dezelfde boete wordt tevens opgenomen in het kettingbeding en opgelegd aan toekomstige eigenaren die het kettingbeding niet doorleggen aan een volgende eigenaar.

- Koper aanvaardt een kettingbeding ten aanzien van de te ontwikkelen 20 sociale huurwoningen, en legt deze ook op aan toekomstige eigenaren, waarin is opgenomen dat indien binnen 15 jaar na de Overdrachtsdatum, in de zin van deze overeenkomst, degene die dan eigenaar is van de sociale huurwoningen overgaat tot verkoop van een sociale huurwoning, waarbij de woning niet langer als sociale huurwoning wordt geëxploiteerd, een nabetaling van 630.000 ex BTW (prijsspeil 2018, index CPI) verschuldigd is aan de gemeente. Deze bepaling wordt als kettingbeding opgenomen in de akte van levering. De verplichting (en daarmee het kettingbeding) vervalt 15 jaar na de Overdrachtsdatum, in de zin van deze overeenkomst. De verplichting om dit kettingbeding op te leggen aan toekomstige eigenaren wordt door Koper op straffe van een boete ter hoogte van tien procent (100Zo) van de Koopprijs van het Verkochte nageleefd. Dezelfde boete wordt tevens opgenomen in het kettingbeding en opgelegd aan toekomstige eigenaren die het kettingbeding niet doorleggen aan een volgende eigenaar.

In de nieuwe Woonvisie geeft de Gemeente aan dat er geen voorzieningen zijn voor beschermd wonen voor senioren en andere kwetsbare groepen. Verder lees ik dat een groot aantal senioren langer zelfstandig wil blijven wonen dat vraagt om aanpassing van de woningvoorraad. Er zijn te weinig kleine woningen mede omdat 86% van het huidige woonbestand eengezinswoningen zijn.

In het plan Galgeriet staan ruim 60 kleine kamerunits gepland bestemd voor een hotel, die units zouden kunnen bijdrage in een behoefte voor huisvesting voor studenten, alleenstaande jongeren, bescherm wonen en senioren.

Vraag: waarom houdt de wethouder vast aan het hotel terwijl overal duidelijk gemaakt wordt dat er behoefte is aan wooneenheden?

Antwoord: Het programma dat op het Galgeriet wordt gerealiseerd is erg gedifferentieerd. Daarbij zullen zowel goedkopere als duurdere woningen worden gerealiseerd maar ook grotere en kleinere woningen. Juist ook door de toenemende bouwkosten zeker op een moeilijke locatie als het Galgeriet, zal ook een behoorlijk aantal kleinere woningen kunnen worden gebouwd. Het sturen in de oppervlakte van te bouwen woningen zal ook een vraag in de markt bedienen. De kleinste woningen die op het Galgeriet worden gebouwd zijn 35m2 GBO, studio's. Deze zijn geschikt voor jongeren waarschijnlijk niet voor senioren. De sociale woningen zowel koop als huur zullen ongeveer 55m2 gbo groot zijn. Daarnaast worden veel appartementen gebouwd in allerlei maatvoeringen. Beschermd woonvormen zijn nu al bekend. Een 24 tal appartementen voor Philadelphia en een 18 appartementen voor woningen van jongeren vanuit de ASS doelgroep.

Het hotel genereert lokale werkgelegenheid, niet alleen voor het hotel zelf maar ook voor de spin-off naar de gehele gemeente.

Bovendien is het realiseren van werkgelegenheid ook van belang voor de vitaliteit van de gehele wijk en de gehele kern Monnickendam.

Het hotel krijgt 70 kamers, een omvang die nodig is om het hotel te kunnen laten bestaan. Vanuit de MRA is getoetst op de haalbaarheid en daar is aangegeven dat de behoefte erg groot is zeker vanuit de specifieke opzet van dit hotel juist op deze plek.

Er is bij opzet van de wijk en de vastlegging in het bestemmingsplan bewust gekozen voor variatie in wonen, werken en horeca, om daarmee geen stille wijk te verkrijgen maar een wijk die iets toevoegt aan de stad en niet alleen vanuit wonen opgezet.

Indien het hotel geen doorgang zou vinden vindt alsnog een afweging plaats of de hotel functie kan worden omgezet naar wonen.

In de woonvisie pagina 5 geeft de wethouder aan dat er binnen de gemeente Waterland is gekozen voor een reorganisatietraject waarbij we een 'regisserende netwerkorganisatie' worden.

Vraag: Hoe gaat het college dit concreet bewerkstelligen?

Antwoord: Voor wat betreft de Woonvisie 2025 en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken houdt dit in dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van deze afspraken en concrete acties die ontstaan vanuit de visie met de samenwerkingspartners zal uitvoeren. De Woonvisie 2025 is in nauwe samenspraak met direct betrokken partners tot stand gekomen. Een echt gezamenlijk gedragen visie geeft veel garanties op daadwerkelijke uitvoering/realisatie van onze visie.

Ook op pagina 5 staat vermeld: Toeristische verhuur: verblijfsaccommodaties: BnB en Airbnb. Recreatie- of vakantieverhuur van volledige (bedrijfs)woningen, woonboten en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Dat standpunt steunt Waterland Natuurlijk

Vraag: Wat doet het college concreet tegen het verhuren van woningen via Airbnb?

Antwoord: Op dit moment heeft particuliere vakantieverhuur een lage prioriteit in het handavingsuitvoeringsprogramma 2021 en wordt er alleen op basis van klachten handhavend

opgetreden. In de Woonvisie 2025 is opgenomen dat er in 2021 een herprioritering zal plaatsvinden door een intensievere handhaving op de toeristische overnachtingsmogelijkheden.

Op pagina 6 staat vermeld, de sociale huursector (26% van het woningbezit) wordt voor circa 30% bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren.

Vraag : Wat gaat het college er aan doen om deze 30% beschikbaar te krijgen voor de doelgroep waarvoor deze is bestemd?

Antwoord: Dit is een landelijk probleem, wat slechts voor een klein deel oplosbaar is. Voor sociale huur geldt geen eis voor het minimuminkomen, maar wel voor het maximuminkomen en bij toewijzing van nieuwbouw zal het inkomen dan ook getoetst worden. Doordat in de nieuwbouw de juiste doelgroep geplaatst wordt zal het percentage van 30% fors verminderen.

Op pagina 10 vermeld de wethouder dat door een kettingbeding op te nemen naar toekomstige eigenaren bij de verkoop van de te ontwikkelen sociale koopwoningen, waarin wordt bepaald dat de gemeente ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen en de woning niet boven de sociale koopprijs mag worden doorverkocht.

Vraag: Wat doet het College om te voorkomen dat deze woningen door eigenaren in de vrije sector verhuur (of zelfs verkoop) terecht komen?

Antwoord: Als een initiatiefnemer een bouwplan heeft waarbij er sociale woningen gerealiseerd moeten worden (vanwege ons beleid om 40% sociaal, en 60% vrije sector woningen te laten realiseren) dan wordt aan de initiatiefnemer een verplichting opgelegd om een kettingbeding op te nemen in de overeenkomsten die hij sluit met de kopers van de sociale woningen. In dat kettingbeding staat dat de woning (als er sprake is van verhuur) niet voor een groter bedrag mag worden verhuurd dan de sociale huurdempel. Een voorbeeld uit een recente overeenkomst is de volgende:

De initiatiefnemer aanvaardt de verplichting om een kettingbeding op te leggen aan de toekomstige eigenaren van de te ontwikkelen sociale koopwoningen waarin wordt bepaald dat deze woningen niet worden gebruikt voor verhuur boven de sociale huurdempel door toekomstige eigenaren. De initiatiefnemer legt in dit kettingbeding een boete op aan de toekomstige eigenaren voor deze verhuur boven de sociale huurdempel per sociale koopwoning van € 100,- per woning per dag dat wordt verhuurd boven de sociale huurdempel tot een maximum van € 10.000,- per woning per jaar. De verplichting om dit kettingbeding op te leggen aan toekomstige eigenaren wordt door de initiatiefnemer op straffe van een boete ter hoogte van tien procent (10%) van de koopprijs nageleefd. Dezelfde boete wordt tevens opgenomen in het kettingbeding en opgelegd aan toekomstige eigenaren die het kettingbeding niet doorleggen aan een volgende eigenaar.

Op pagina 11 omschrijft de wethouder, op wijk of buurniveau kan verkoop (door woningcorporaties) ook een geschikt instrument zijn om de leefbaarheid te verbeteren.

Vraag: Wat wordt hiermee concreet bedoeld? Betekent dit dat de wethouder van mening is dat eigenaar van koopwoningen de leefbaarheid verbeteren?

Antwoord: Verkoop genereert middelen om in te zetten voor nieuwbouw en andere investeringen. Het geeft (Wooncompagnie) de mogelijkheid om hun portefeuille te transformeren: ze stoten iets van de enorme voorraad eengezinswoningen af en kunnen daarvoor in de plaats appartementen toevoegen die geschikt zijn voor bijvoorbeeld senioren maar ook voor starters.

Op pagina 15 schrijft de wethouder, ook door woningsplitsing kan in voorkomende gevallen een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de wenselijkheid het aantal woningen te vergroten. Door woningsplitsing, met name in de wijken 1960-1990 kan juist een grote bijdrage worden geleverd aan het vergroten van het in de toekomst gewenste type woningen.

Vraag: Wat zijn de concrete plannen hiervoor van het college, om welke wijken en om welke aantallen gaat dit?

Antwoord: De mogelijkheden moeten aan de hand van de nieuwe omgevingsverordening NH 2020 en de bestemmingsplannen worden uitgezocht. Het college zal zelf geen initiatief tot woningsplitsing nemen, maar zal aanvragen welwillender bezien mits passend in de vigerende regelgeving.

Op pagina 17 geeft de wethouder aan dat de woningvoorraad van hoge kwaliteit is

Vraag: Hoe kan het college deze stelling hard maken? Wat zijn hiervoor de objectieve criteria? Welke onderzoeken bestaan over dit onderwerp?

Antwoord: Woningcorporatie Wooncompagnie heeft als missie en visie om te werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen. Dit komt voort uit de visie dat ze vinden dat mensen met verschillende achtergronden een woning naar hun persoonlijke wens moeten kunnen vinden. De sociale huursector dient een volwaardig onderdeel van de woningmarkt te zijn en niet een laatste redmiddel voor wie verder nergens terecht kan. Daarbij leveren de corporaties veel inspanningen ten aanzien van hun woningbezit, zoals het installeren van zonnepanelen en het afsluiten van kookgas bij mutatie.

Via een maatwerkbenadering willen we meer senioren verleiden en faciliteren om te verhuizen naar een passende woning.

Vraag: Hoe gaat deze “verleiding” er concreet uitzien?

Antwoord: Door middel van de samenwerkingsafspraken en subsidieregeling doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland 2021-2022. De raad wordt hierover op korte termijn nader geïnformeerd.

Ik de woonvisie staat veel opmerkingen die betrekking hebben op duurzaamheid, WaterlandNatuurlijk is van mening dat deze zaken beter tot zijn recht komen in een duurzaamheidsnota, daarmee krijgen we een algeheel plan van aanpak en voorkomen we dat als er wijzigingen zijn op het gebied van duurzaamheid er ook een nieuwe woonvisie moet komen. Maar het staat er, maar in het landelijke Energieakkoord is afgesproken dat corporaties streven naar gemiddeld label B in 2020 en aanzienlijk deel van de corporatievoorraad in de gemeente heeft nu nog label D of lager.

Vraag: Hoe verhoudt deze opmerking zich tot de eerdere stelling (op pagina 17) dat de woningvoorraad van hoge kwaliteit is?

Antwoord: Ook een woningvoorraad van hoge kwaliteit kan nog versterkt worden. De corporaties leveren al veel inspanningen ten aanzien van hun woningbezit, zoals het installeren van zonnepanelen en het afsluiten van kookgas bij mutatie. Veel woningen hebben het label B, maar zover woningen dit label nog niet hebben werken de corporaties daar hard aan.

In de woonvisie geeft u aan: “Housing First” wat is de waarde van die doelstelling als de uitvoering en planning niet overeenkomstig?

Vraag: Waarom blijft de Gemeente vasthouden aan dit plan terwijl uit alles blijkt dat elke woningke kamer bijdraagt in het vergroten van het woonbestand.

Antwoord:

Housing first is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn met meervoudige, complexe psychiatrische problematiek. Het principe is dat mensen eerst een huis aangeboden krijgen en in tweede instantie worden ze begeleid en gemotiveerd om hulp of behandeling te aanvaarden. In de Woonvisie 2025 is opgenomen dat dit een nieuw principe is en we de mogelijkheden voor het toepassen zullen onderzoeken.

Deze woonvisie met de focus op huurwoningen. WaterlandNatuurlijk is niet tegen huurwoningen als ze ook daadwerkelijk naar Waterlandse huurders gaan. Verheugd zelfs. De sociale koopwoningen zijn dus onderbelicht. In de motivatie staat dat jongeren steeds moeilijker een hypotheek krijgen, en dat is niet juist.

Vraag: Waarop baseert de wethouder die conclusie?

Antwoord: Dit is gebaseerd op enkele hypotheekregels die het de starters moeilijk maken. Zo is het bedrag dat je mag lenen, sterk afhankelijk van je salaris, waardoor starters met een laag salaris maar weinig kunnen lenen. Ook is het niet meer mogelijk om méér geld te lenen dan de waarde van het koophuis en is er een verplichte eigen bijdrage voor de kosten van het hypotheekadvies, de overdrachtsbelasting en de notaris. De gemiddelde koopprijs is momenteel €250.000,- voor zo'n bedrag is het ingewikkeld voor 'laaggeschoolde jongeren' om een hypotheek te krijgen. Onderzoeksbureau GfK heeft voor de Volksbank een onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat meer dan 90% van de jongeren graag een huis zou kopen, maar dat 70% verwacht dat het afsluiten van een hypotheek niet lukt.

De overheid heeft juist de financieringsnormen verruimt (het tweede inkomen telt meer mee) zodat deze meer aansluiten bij de normen vergelijkbaar voor het verkrijgen van huurwoningen. Nu zijn er voornemens om de 30/10/60 los te laten ten gunste van alleen huurwoningen binnen de 30% waar het nu nog 15/15 huur/koop in het sociale segment zit. Met de wetenschap dat de wethouder altijd al tegen de starterslening was lijkt het er op dat de wethouder juist met dit voornemen alsnog de starterslening wenst te beperken in zijn nut en bruikbaarheid.

Vraag: Waarom overweegt de wethouder juist deze aangenomen 50/50 koopwoning motie te ontkracht en alsnog de door de raad volledig aangenomen starterslening motie hiermee te ontkrachten of het werkveld te beperken.

Antwoord: De beide vooronderstellingen in de vraag zijn onjuist. Het college wijzigt in de Woonvisie 2025 niet in de balans tussen koop en huur. Het college is juist voornemens om de woningvoorraad van beide segmenten fors te verhogen. Ook zal het college proactief meewerken met het opstellen van startersleningen.

Dat is niet goed want nog immer gaat 50% van de huurwoningen via Woningnet naar niet Waterlanders.

Ik heb de afgelopen jaren enkele jonge Waterlanders begeleid die niet in aanmerking kwamen voor een huurwoning en die om hier te kunnen blijven wonen moesten kopen, bestaande bouw tegen de huidige marktprijzen die ruimschoots liggen boven de sociale koopwoning prijzen zoals.

Vraag: Het succes van bijvoorbeeld het verkoop project Kohnstammschool maar ook de wens van veel Markers om te kunnen kopen zou toch aanleiding moeten zijn om juist daarin te voorzien. Waarom is de wethouder zo tegen koop?

Antwoord: Het college wijzigt de verhouding tussen koop en huur in de Woonvisie 2025 niet. Overigens blijkt uit de cijfers van de woningcorporaties dat ook het grootste deel van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan ingezetenen van de gemeente Waterland.

Het is een feit dat sociale koopwoningen binnen een mum van tijd uit het sociale segment verdwijnen maar dat komt omdat er geen prijs beperkingen zijn. Drie jaar geleden hebben WaterlandNatuurlijk, VVD en de PvdA een initiatief voorstel gedaan voor sociale erfpacht, daarbij was actief betrokken het toenmalig PvdA raadslid. Samen hebben we dat aan de raad aangeboden, maar werd afgeschoten door de PvdA, nadat het Raadslid was vertrokken, omdat het begrip sociale erfpacht onvoldoende bekend was. Juist met die verkoopbeperking hadden we meer controle kunnen houden over de sociale koopwoningen.

De huidige verdeling en toewijzing staan wat WaterlandNatuurlijk betreft toch erg onder druk. Bij het Galgriet eerste fase komen er dan 283 huurwoningen, een groot gedeelte daarvan gaat naar Philadelphia, Boeglijn en mogelijke statushouders en de resterende woningen zullen via Woningnet voor 50% naar Waterlanders gaan.

De coöperaties zullen bestaande sociale huurwoningen moeten verkopen om de aanschaf van deze woningen te financieren, dat betekent dat er geen toename is van 283 huurwoning maar waarschijnlijk nog minder dan de helft

Vraag: Herkend de wethouder onze angst dat er wel voldoende sociale woningen beschikbaar zijn maar dat deze door toezeggingen en verplichtingen en door de werkwijze van verhuurders maar beperkt ten gunste komen van inwoners van Waterland?

Antwoord: Het college herkent dit niet. In tegenstelling tot de vorige Woonvisie staat in de Woonvisie 2025 opgenomen dat we fors gaan bouwen. Overigens wordt een zeer groot deel van de huurwoningen toegewezen aan ingezetenen van de gemeente Waterland.

Vraag: Gaat de wethouder nog voorstellen doen om juist de eigen inwoners meer kansen te bieden op sociale koopwoningen, wetende dat het succes van de Kohnstammschool vraagt om een vervolg?

Antwoord: De huidige praktijk leert dat de sociale koop grotendeels bij inwoners van Waterland terecht komen dus aanvullende voorstellen zijn niet nodig.

We zien ook dat projecten in hun ontwikkeling stagneren daar de gekozen werkwijze en uitvoering en denk hierbij aan de Kebolokatie en de Westerstraat. Ondanks inbreng van de Eilandraad en meewerkbereidheid van de ontwikkelaar stagneert het project. En natuurlijk zag de ontwikkelaar misschien helemaal meewerken aan de procesvoering en pas willen tekenen en dan gelijk zijn leges moeten betalen maar dan moet er ook wat zekerheid gegeven kunnen worden. Nu loopt het Westerstraat vast ondanks dat er grote belangstelling is voor sociale koop moet het persé aangeboden worden aan Wooncompagnie. De Eilandraad heeft in een heel uitgebreid document aangegeven waarom huur niet de gewenste keuze is.

Vraag: Waarom wil de wethouder vasthouden aan het oude voornemen terwijl er uit diverse bronnen kenbaar is gemaakt dat koop de voorkeur geniet

Antwoord: Het college heeft overeenstemming met de Eilandraad over de verdeling sociale koop en sociale huur in het kader van het project aan de Westerstraat op Marken. Het college wacht momenteel op een volledig plan van de projectontwikkelaar en zal u op korte termijn hierover nader informeren. Wij willen u erop attenderen dat juist door raadsinterventies in een vroegtijdig stadium de processen langer en complexer kunnen worden en vragen om terughoudendheid in uw rol.

Bij het project Kebo locatie loopt het vast door de CROW norm voor P-plekken, een CROW norm die op andere projecten ruimhartig worden losgelaten. Gevolg is dat het terrein 2 jaar opslagterrein voor HSB bouw en stagneert de ontwikkeling van dit terrein,

Vraag: Broek in Waterland heeft veel behoefte aan woningbouw en de huidige strategie geeft niet het gevoel dat dit project op de prioriteitenlijst staat van het college. Kan de wethouder aangeven of er gewerkt wordt aan een oplossingen met HSB bouw, en hoe dit project past binnen de doelstelling om 1.000 woningen te realiseren?

Antwoord: HSB heeft het terrein pas in dec. jl. in eigendom verkregen. Direct daarna zijn wij al in overleg getreden over woningbouw i.c.m. een buurtsuper/kruidenier/winkelunits. Inmiddels is er al een architect aangetrokken, liggen er schetsontwerpen voor de invulling en vindt overleg plaats over het woningprogramma. De opslag is slechts tijdelijk en past binnen de huidige bedrijfsbestemming. Hoofddoel is spoedige ontwikkeling naar woningbouw. Het project heeft voor ons hoge prioriteit en staat hoog op het woningbouwprogramma, niet alleen vanwege volkshuisvesting maar ook vanwege de beeldkwaliteit (opwaardering).