

# Sociaal Woonakkoord Waterland 2030



# Sociaal Woonakkoord Waterland 2030

## **Inleiding**

Voor u ligt het sociaal woonakkoord van de gemeente Waterland en de woningcorporaties Intermaris, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland. Dit akkoord voort uit de prestatieafspraken 2021-2025 tussen bovengenoemde partijen. Het doel van deze afspraken is om op middellange termijn samen te werken aan het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare woningen, waarbij bovendien wordt gewerkt aan vitale, leefbare buurten met een variëteit aan woningaanbod.

In dit woonakkoord willen partijen vastleggen op welke manier we gezamenlijk bijdragen aan de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven voor de gemeente Waterland.

Met de ondertekening van het sociaal woonakkoord willen partijen hun bestuurlijke commitment uitspreken.



## De opgave

De woningmarkt heeft zich de laatste jaren zo ontwikkeld dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen, in zowel het koop- als huursegment. Voor starters en mensen met een laag of middeninkomen is het bijna niet meer mogelijk om binnen de gemeente aan een woning te komen. In het coalitieakkoord van de gemeente Waterland staat aangegeven dat we de woningnood fors zullen aanpakken met de bouw van 2.000 woningen. De betaalbaarheid van de nieuwe woningen dient op voorhand gewaarborgd te zijn. Woningen dienen betaalbaar te zijn voor lagere en middeninkomens. Daarom hanteert de gemeente Waterland bij nieuwbouw de 30:30:40-regeling (30% sociale huur, 30% betaalbare koop en middenhuur en 40% vrije sector). We willen bouwen voor alle levensfasen maar met name woningen die geschikt zijn voor ouderen en jongeren. Zo veel mogelijk van deze woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied worden gebouwd.

## Meerjarenprogramma woningbouw

Het meerjarenprogramma woningbouw beschrijft concreet en transparant de woningbouwprojecten die de komende jaren worden opgepakt. Bij de fasering is rekening gehouden met de spreiding over de kernen. Hierbij gaat het niet alleen over de woningen zelf, maar ook over benodigde voorzieningen om de leefbaarheid van de kernen te verbeteren. De gemeente heeft hiervoor een effectenstudie 'woonambities Waterland' op laten stellen waarin inzicht wordt gegeven in de extra voorzieningen die nodig zijn om de inwoners van Waterland te kunnen faciliteren.

Het Meerjarenprogramma woningbouw geeft inzicht in recente en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in Waterland. Eén van de doelen is een transparant en zo compleet mogelijk beeld schetsen van de lopende woningbouwontwikkelingen in Waterland. Het gaat daarbij om gemeentelijke gronden die in ontwikkeling zijn of worden gebracht en om woningbouwontwikkelingen van marktpartijen waar bij de gemeente een faciliterende rol heeft.

Tenslotte wordt ingegaan op kansrijke initiatieven en locaties in de verkennende fase voor toekomstige woningbouwontwikkelingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen initiatieven waar de gemeente grondpositie heeft en waar niet.

Voor de eerste 1.000 woningen zijn de voorbereidingen al in gang gezet. De eerste woningen worden zelfs al gebouwd op de Regenbooglocatie Monnickendam, Moordsteeg Monnickendam en Stiereveld Watergang en er zijn al vergunningen verleend voor het Galgeriet. Voor de andere helft van de woningen zijn kansrijke locaties en initiatieven op het oog, die de komende jaren verder worden onderzocht.

## Doelen

De gemeente en corporaties stellen met elkaar de volgende vier doelen:

### **1. In de strijd tegen de wooncrisis bouwen we de komende 8 tot 10 jaar minimaal 600 nieuwe sociale huurwoningen en 600 woningen voor mensen met middeninkomens.**

#### Sociale huurwoningen

Het uitbreiden van de woningvoorraad is de beste weg uit de wooncrisis. Alle corporaties committeren zich er daarom aan om, naar vermogen en passend binnen hun strategische doelstellingen, bij te dragen aan de uitbreiding van zowel de sociale woningvoorraad als de middeldure woningvoorraad. Wooncompagnie door de uitbreiding binnen de gehele gemeente en Intermaris in de kern Monnickendam.

De gemeente Waterland wil in de komende 8 tot 10 jaar 2000 woningen toevoegen, met het oog op de 30:30:40-regeling houdt dit in 600 in de sociale sector en 600

middensegment. De huidige monitor Plancapaciteit laat nu 453 sociale huur zien. Hiervan is een groot deel op 'zachte' locaties geprojecteerd. De gemeente Waterland heeft voor wat betreft ontwikkellocaties weinig 'eigen grond' waardoor sturing lastig is. Daarbij komt ook dat er diverse beoogde ontwikkellocaties op gronden liggen waarover de Provincie ook zeggenschap heeft.

Partijen komen vier keer per jaar samen om de voortgang van projecten te bespreken, hierbij zal ook eens per half jaar de monitor Plancapaciteit worden doorlopen om na te gaan of we op 'koers liggen'. Waarbij we twee doelen hebben:

- Versnellen van woningbouw op de 'harde' locaties. Hiervoor is al een corporatie in beeld. Focus op de komende 5 jaar;
- Afspraken maken over hard maken van zachte plannen. Focus 5-15 jaar vooruit.

Daarbij wil de gemeente Waterland op het gebied van het 'zoeken naar locaties' samenwerken met de corporaties. Met ook de vraag waar de corporaties nog extra mogelijkheden zien in de gemeente Waterland.

#### Middeldure huurwoningen/betaalbare koop

*Een belangrijk punt hier zijn de huidige marktomstandigheden met betrekking tot het middensegment. Hierdoor is op dit moment zowel voor de marktpartijen als voor de corporatie nieuwbouw middenhuur/betaalbare koop niet haalbaar. In de planmonitor staan ook slechts 40 middenhuur woningen. Als we hier niet actief gaan zoeken naar oplossingsrichtingen zal de conclusie over een aantal jaar zijn dat er niets in het middensegment is toegevoegd. Daarom willen we 30% van de nieuwbouw voor middeninkomens realiseren. De manier waarop we deze doelgroepen het meest effectief kunnen bedienen zullen de corporaties en gemeente Waterland in overleg afstemmen afhankelijk van de op dat moment geldende regelgeving (fiscaal, woningwet etc.) en markt(rente)omstandigheden. De corporaties zetten in op het realiseren 1/3 van deze opgave. (dit komt neer op 10% van de 30%) Partijen zullen hiervoor gezamenlijk een nadere uitwerking opstellen.*

De aantallen die hiervoor zijn genoemd zijn gebaseerd op de huidige plancapaciteit (januari 2024) en zijn afhankelijk van wet- en regelgeving.

#### Flexwoningen

In het collegeprogramma 2022-2026 van de gemeente Waterland is wonen als speerpunt aangegeven. Vanwege de grote druk op de woningmarkt en de voorbereidingstijd van de projecten is in het collegeprogramma opgenomen om tijdelijke woningen te realiseren. Deze tijdelijke woningen worden gerealiseerd voor een gedifferentieerde doelgroep. Partijen spreken af dat de gemeente de corporaties in vroegtijdig stadium opzoekt (wanneer er locaties worden geïnventariseerd) om gezamenlijk de mogelijkheden voor flexwoningen te 'onderzoeken'.

#### Vaste sociale en middensegment kavelprijs

*De gemeente Waterland en de corporaties zullen een vaste sociale en middensegment kavelprijs vastleggen met elkaar, met daarbij een duidelijke omschrijving wat de corporaties daarvoor krijgen (bouwrijp, woonrijp). Daarbij is ook van belang dat er afspraken worden gemaakt over wat er wordt verstaan onder bouwrijp/woonrijp. Voorstel is om te kijken naar hetgeen de gemeente Purmerend als uitgangspunt hanteert en daar eventueel bij aan te sluiten. Hier zal ook de indexering van de kavelprijs moeten worden meegenomen.*

## **2. We zorgen voor een gevarieerd woningaanbod voor een gevarieerde doelgroep.**

Nog in 2024 gaan we met elkaar aan de slag om naast de kwantitatieve ambitie ook een kwalitatieve invulling te geven aan de nieuwbouw, met als doel om te zorgen voor diversiteit in typen woningen, het toevoegen van woonvormen 'tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis', de opgave wonen & zorg zoals verwoord in de prestatieafspraken en het verbeteren en behouden van de leefbaarheid van buurten.

Hiervoor is door de gemeente Waterland een Woonzorgvisie vastgesteld. Deze visie vormt een verbinding tussen de beleidskaders wonen, zorg, welzijn en ruimtelijke ordening. Het doel hiervan is om te komen tot voldoende en geschikte woningen voor ouderen en enkele bijzondere doelgroepen op de juiste plek, met de mogelijkheid tot het bieden van ondersteuning. De Woonzorgvisie biedt inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave (in relatie tot het aanbod) en is een sturingsinstrument bij beoordeling van woonzorginitiatieven.

## **3. We werken snel en efficiënt samen om de projecten te realiseren.**

De opgave is groot en de ambities van partijen zijn uitsluitend te realiseren wanneer alle partijen zich tot het uiterste inspannen om projecten te versnellen. Hiervoor zijn aanvullende afspraken gemaakt, die hieronder zijn geformuleerd.

## **4. We spelen flexibel in op actuele ontwikkelingen.**

Complexiteit vraagt om flexibiliteit. Het blijft nodig om continu in te kunnen blijven spelen op de actualiteit. Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wetgeving kunnen zowel positief als negatief invloed hebben op de plancapaciteit en doorlooptijden. Binnen de actuele ontwikkelingen blijven we inzetten op de gezamenlijke ambitie, trekken we gezamenlijk op, houden we elkaar vast in de koers en zoeken we gezamenlijk naar oplossingen om ons doel te bereiken. De voortgang van de gemaakte afspraken wordt jaarlijks gemonitord in de prestatieafspraken.

### **Afspraken**

Om de hiervoor genoemde gezamenlijke doelen te behalen, maken partijen de volgende aanvullende afspraken. Deze afspraken dragen bij aan het versnellen van besluitvormingsprocessen.

#### *Grondposities*

De gemeente houdt de plancapaciteit bij en wordt daarbij gevoed door de corporaties. De huidige plancapaciteit is opgenomen in bijlage 1. De gemeente en corporaties hebben een inspanningsverplichting voor het zoeken naar geschikte locaties en het 'harder' maken van reeds bekende locaties. De corporaties worden bij gebiedsontwikkelingen vroegtijdig in het proces meegenomen. Sociale grondposities worden door de gemeente primair aangeboden aan de corporaties en wanneer de gemeente geen grondeigenaar is worden in een vroeg stadium de corporaties betrokken/ in beeld gebracht. Zo wordt voorkomen dat de ontwikkelaar al een plan maakt met woningen die niet passen bij het PVE van de corporaties.

In het nieuwe woonbeleid geldt de 30:30:40-verdeling voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente, waarbij een ondergrens van 6 woningen wordt aangehouden. Door deze ondergrens wordt er mede voor gezorgd dat ook bij kleine projecten betaalbare woningen worden gerealiseerd. Bij kleine projecten waarbij woningcorporaties geen sociale woningen willen afnemen en dus geen sociale woningen kunnen worden gerealiseerd, wordt door de gemeente een bijdrage ontvangen (compensatieregeling)



voor het realiseren van sociale woningen op een andere locatie.

#### *Compensatieregeling*

Zoals hierboven aangegeven is afwijken van het beleid 30:30:40 alleen mogelijk als blijkt dat dit beleid ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is. In die gevallen moet het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage van €30.154,- per woning. De bedoeling van het beleid is dat er alleen in uiterste gevallen gewerkt kan worden met de compensatieregeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten goed onderbouwde redenen worden aangedragen. Hieronder verstaan wij in ieder geval:

1. Het aantoonbaar niet kunnen rondkrijgen van de businesscase;
2. Het niet in beheer kunnen geven van sociale huurwoningen bij een woningcorporatie;
3. Het is aantoonbaar ongewenst om op de specifieke locatie sociale huurwoningen te realiseren vanwege de invulling van het project.

De gelden die worden ontvangen worden gereserveerd via een eigen bestemmingsreserve. Deze gelden kan de gemeente gebruiken om te zorgen voor meer sociale huurwoningen in een project of voor een project waarin de gemeente zelf grond uitgeeft en meer sociale huurwoningen wenst te realiseren. Zowel het 30:30:40 beleid als de compensatieregeling geldt niet collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

#### *Capaciteit interne organisaties*

Partijen zetten zich in om de versnelling van het planvormingsproces daadwerkelijk te realiseren. Het organiseren van voldoende capaciteit in de organisaties is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Wanneer het vermoeden ontstaat dat afspraken niet gehaald gaan worden, gaan partijen direct met elkaar in overleg.

#### *Projectleider(s)overleg*

De projectleiders van de gemeente voeren met de individuele corporaties 3 keer per jaar overleg. Tijdens deze gesprekken worden lopende projecten besproken en worden knelpunten, kansen en risico's met elkaar gedeeld. Het doel van deze overleggen is om problemen voortijdig te herkennen en te bespreken, het risico op vertraging gedurende projecten te minimaliseren en te kijken waar versnelling mogelijk is.

#### *Grondprijzen gemeente*

Corporaties kunnen vaak sneller handelen als vooraf duidelijkheid is over de grondprijs. Bij een gemeentelijke grondexploitatie is dit het geval. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste prijs gerekend, voor niet-sociale woningen wordt de grondprijs in onderling overleg residueel bepaald. In de jaarlijkse grondprijzenbrief wordt beschreven hoe de grond geleverd wordt voor de betreffende grondprijs en welke kosten al dan niet zijn meegenomen. Dat geldt voor zowel sociale huurwoningen als maatschappelijk gebonden verkoop. Bij voorkeur wordt een vaste grondprijs afgesproken voor het middensegment.

#### *Conceptueel bouwen*

De gemeente stelt geen kaders die conceptueel bouwen in de weg kunnen staan.

#### *Stedenbouw en welstand*

De gemeente en corporaties leggen de plannen in een vroeg stadium voor aan de welstandscommissie.

#### *Duurzaamheid*

Door de corporaties wordt gebouwd volgens de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. De gemeente

stelt geen aanvullende eisen die de haalbaarheid van de sociale huur 'in gevaar kunnen brengen'.

Alle partijen vinden klimaat en circulariteit belangrijk en proberen te streven naar houtbouwprojecten. Hierbij treden partijen gezamenlijk in overleg hoe zij dit zo goed mogelijk kunnen faciliteren. Waarbij het Bouwbesluit uitgangspunt is als als basis regelgeving.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Monitor Plan capaciteit

