

Evaluatie Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2016

Team Projecten VROM



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Evaluatie woningbouwprojecten.....	4
2.1 Woningtoevoeging 2003-2016.....	4
2.2 WBP-woningen die inmiddels zijn opgeleverd.....	5
2.3 WBP-woningen in aanbouw.....	6
2.4 WBP-projecten in ontwikkeling en hun stand van zaken.....	6
2.5 Nieuwe locaties/initiatieven op het WBP.....	8
2.6 Criteria voor locaties op het WBP.....	10
3. Actuele ontwikkelingen.....	11
3.1 Woningmarkt.....	11
3.2 Corporaties.....	11
3.3 Onderzoek versimpelen/versnellen procedures.....	11
3.4 Huisvesting vergunninghouders.....	12
3.5 Omgevingswet.....	13
3.6 Nota Grondbeleid 2016.....	13
3.7 Wonen op Marken.....	14

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 Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2016.

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, de stand van zaken van de overige in voorbereiding zijnde projecten en nieuwe woningbouwlocaties/projecten. Dit leidt tot een actueel WBP 2017 – 2021.

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

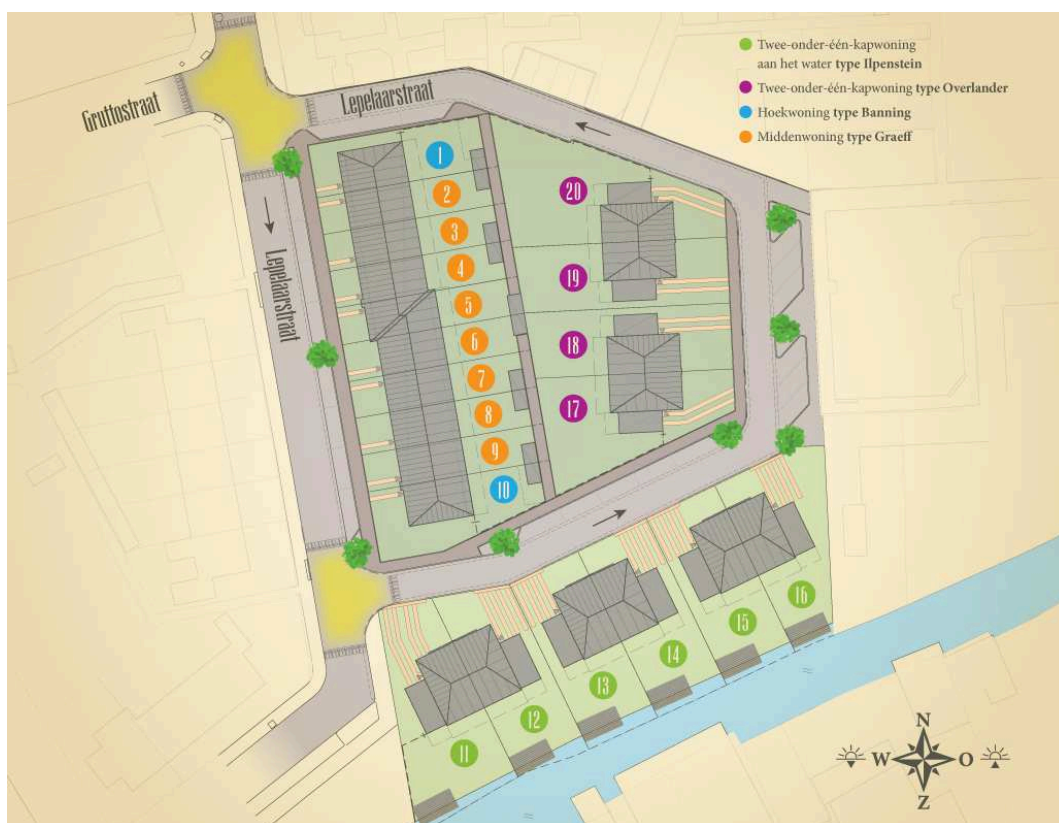


2. Evaluatie woningbouwprojecten

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 2003-2016

Van de 1.215 woningen voor de periode 2003 – 2020, waarvan sprake was bij de vaststelling van het WBP in 2006, zijn inmiddels 655 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 1 januari 2017 bedraagt het aantal 7.525 (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	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	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		33,2%			398

2.3 WBP-woningen in aanbouw

Drie WBP-projecten zijn momenteel in aanbouw:

Kern	Project	Aandeel sociaal	Corporatie	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Watergang	Schouw/Zwanenpad	36%	Wooncompagnie	2017	11
Watergang	Schouw/Riessenveld	33%	Wooncompagnie	2018	39
Ilpendam	Ilpenhof	34%	n.v.t.	2017	20
Totaal		34,3%			70



2.4 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)

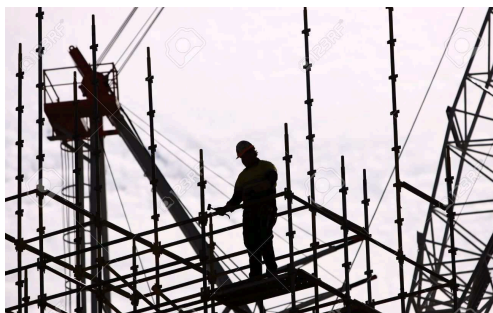
Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, sluiten de gemeente en (project)ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over civieltechnische normen en voorwaarden, woningprijzen en -toewijzing, bijdrage in de gemeentelijke kosten en het woningprogramma. Op basis hiervan kan de ontwikkelaar starten met het ontwikkelen van bouwplannen. Tegelijkertijd wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat 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 ontwerpbestemmingsplan aan instanties wordt toegezonden voor vooroverleg. Tevens wordt het ontwerp gestuurd naar de betreffende kernraad voor een reactie. De reacties op het ontwerp 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.t.b.	23
Broek in Waterland	Van Disweg	Bestemmingsplan	30%	n.v.t.	15
IJpendam	Sebastianusschool	Bestemmingsplan	61%	Wooncompagnie	13
Monnickendam	De Regenboog	SPvE	30%	n.t.b.	41
Watergang	Stiereveld	Bestemmingsplan	37%	n.v.t.	19
Totaal			39,5		111



2.5 Nieuwe locaties/initiatieven op het WBP

In 2016 zijn verschillende woningbouwprojecten opgestart en nieuwe locaties geselecteerd, die een plek moeten krijgen op het nieuwe WBP 2017 - 2021. Hieronder volgt een overzicht met korte toelichting.

Kern	Project	Verwachte jaar van oplevering	Aandeel sociaal	Corporatie	Indicatie aantal woningen
Monnickendam	Galgeriet	2021 e.v.	30%	n.t.b.	400
Monnickendam	Kohnstammlocatie	2019	67%	n.t.b.	60
Marken	Kerkbuurt 22	2017	0%	n.t.b.	5
Marken	Buurterstraat 2	2020	0%	n.t.b.	6
Marken	Hoogkamplaan 3 t/m 15	2021 e.v.	100%	n.t.b.	30
Marken	Sportpark SV Marken	2020 e.v.	30%	n.t.b.	60
Marken	Kruisbaakweg 6	2021 e.v.	n.t.b.	n.t.b.	6
Marken	Moeniswerfpad 1	2021 e.v.	n.t.b.	n.t.b.	6
Marken	Boxenring	2021 e.v.	100%	n.t.b.	25
Marken	naast Patmoskerk	2021 e.v.	100%	n.t.b.	8
Totaal					600

Galgeriet, Monnickendam

Mede naar aanleiding van de assist van de Taskforce Ruimtelijke winst, heeft de gemeente de transformatie van het Galgeriet ter hand genomen. De gemeente Waterland, Hoorne Vastgoed en BPD Gebiedsontwikkeling hebben inmiddels een intentieovereenkomst ondertekend voor de herontwikkeling van het gebied Galgeriet. De genoemde partijen streven ernaar een hoogwaardig plan te realiseren met daarin huur- en koopwoningen en commerciële voorzieningen. Met name goedkope woningen zullen daarbij aandacht krijgen, om aan de vraag vanuit de eigen gemeente te kunnen voldoen. Het verwachte aantal woningen en jaar van oplevering zijn in dit stadium met recht nog indicaties.

Kohnstammlocatie, Monnickendam

Deze ontwikkellocatie aan de Pierebaan is eigendom van de gemeente. Het betreft het terrein van de voormalige Kohnstamm school. Als richting t.a.v. het gewenste woningprogramma op deze locatie wordt in het

PvA gekozen voor 1/3 sociale huur, 1/3 sociale koop en 1/3 vrije sector. De verkoopprocedure heeft helaas geen geschikte inschrijvingen opgeleverd. Momenteel wordt gezocht naar een geschikte partij die de grond onder de gestelde voorwaarden wil kopen en ontwikkelen.

Kerkbuurt 22, Marken

Dit is één van de locaties uit de locatie-analyse Wonen op Marken. Het betreft het verbouwen van het voormalige gemeentehuis naar 5 appartementen. De verwachting is dat deze appartementen al in 2017 kunnen worden opgeleverd.

Buurterstraat 2, Marken

Dit is eveneens een locatie uit de locatie-analyse Wonen op Marken. Voor de voormalige cadeaushop/groentewinkel is inmiddels een principe-bouwplan ingediend voor 8 seniorenappartementen in de vrije sector huur, midden segment.

Hoogkamplaan 3 t/m 15, Marken

Ook dit is een locatie uit de locatie-analyse Wonen op Marken. Inmiddels zijn de tijdelijke huurcontracten voor de huidige jongerenwoningen o.b.v. de Leegstandswet omgezet naar vaste contracten. De woningen mogen o.g.v. het overgangsrecht in het bestemmingsplan in stand worden gehouden. Om herontwikkeling van de jongerenwoningen op termijn te stimuleren is het zinvol om deze locatie ook op het WBP te plaatsen (indicatie 30 woningen), zodat in de toekomst gestimuleerd wordt om de locatie te herontwikkelen.

Sportpark SV Marken

Deze locatie heeft in het Plan van Aanpak Wonen op Marken de hoogste prioriteit gekregen. Omdat het sportcomplex gemeentelijk eigendom is, is snel gestart met de voorbereidingen. Ook heeft de gemeente daardoor regie op het woningprogramma en de stedenbouwkundige kwaliteit. De locatie komt daarnaast serieus in aanmerking voor waterbewust bouwen conform het rapport Marken boven Water, bouwstenen II.

Kruisbaakweg 6, Marken

Deze locatie staat ook in de locatie-analyse Wonen op Marken. Op het perceel rust al een bouwrecht. Het moet daarom haalbaar worden geacht hier meerdere starterswoningen te realiseren, maar daarvoor is wel een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit nodig. Cultuurhistorisch gezien is deze locatie niet geschikt voor waterrobuust bouwen.

Moeniswerfpad 1, Marken

Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf. In de analyse Wonen op Marken staat daarover het volgende: Op deze locatie is het eventueel mogelijk om op het bebouwde oppervlak van de boerderij 6 woningen te realiseren. De kwaliteit van de bebouwing en de inpassing ervan is op deze locatie van groot belang omdat het in het open landschap ligt. Wel kan het bouwen van enkele woningen ter vervanging van agrarische opstallen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit het rapport Marken boven Water blijkt dat deze locatie ook uitermate geschikt is voor een nieuwe terp omdat het een bestaande bebouwde plek is, die terughoudend ligt.

Boxenring, Marken

Een door de gemeente ontvangen burgerinitiatief vanuit Marken betreft het idee om de boxenring (de grote verzameling bergingen en werkruimtes bij de entree van Marken) op te waarderen tot woon/werk/bergruimtes. Het idee is om de mogelijkheid te creëren van een extra bouwlaag met kap op de boxen en op de verdieping kleine wooneenheden te realiseren. Via het Plan van Aanpak Wonen op Marken is besloten om ook deze locatie op het WBP te plaatsen. Verder leent deze opzet zich prima voor waterbewust bouwen.

naast Patmoskerk, Marken

Deze locatie ligt direct naast de Patmoskerk aan de Hoogkamplaan. Deze is deels in eigendom bij de kerk en deels bij Stichting Eveen Zorg. Op de locatie ligt in het bestemmingsplan Marken 2013 een wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar 3 woningen.



2.6 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). In Zaanstreek-Waterland is de woningvraag (24.700) op lange termijn groter dan de plancapaciteit (21.200). Zaanstreek-Waterland heeft onvoldoende harde plancapaciteit op korte termijn (3 jaar).

(bron: Analyse Monitor Plancapaciteit MRA 2017, Stec Groep)

Volgens de Fakton versnellingsopgave zijn de knelpunten o.a. eigendom en financiële haalbaarheid of uitdagingen in de publiek/publieke (Provinciale verordening) en publiek/private samenwerking. Locaties met een hoge marktdruk en hoge opbrengstpotentie en/of lage complexiteit kunnen het beste versneld worden. Relatief kleine projecten kosten meer ambtelijke capaciteit per gerealiseerde woning. De Provinciale verordening en de Ladder Duurzame verstedelijking worden in de kleinere kernen als knelpunten ervaren. Binnenstedelijke locaties zijn vaak in particuliere handen.

3.2 Corporaties

De indicatieve bestedingsruimte van corporaties is het afgelopen jaar afgenomen. De corporaties hebben het afgelopen jaar met name ingezet op verduurzaming (isolatie, zonnepanelen) en betaalbaarheid voor de huurders. Omdat de corporaties geen gronden bezitten waar nog woningbouw mogelijk is, zijn ze veelal afhankelijk van particuliere en gemeentelijke woningbouw. De corporaties zijn in beginsel bereid om woningen (turn-key) af te nemen en te verhuren aan de sociale doelgroep. De corporaties die (middels een ontheffing in verband met de woningmarktregio) werkzaam zijn in Waterland zijn: Wooncompagnie (1.369 woningen) en Intermaris (314 woningen). Daarnaast is Woonzorg (309 woonruimten) als landelijke corporatie met een specifieke doelgroep in Waterland werkzaam.

3.3 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. De start van de 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 daarvan. Daarom is het stappenplan Majeure Projecten in 2016 tegen het licht gehouden

en heeft het college besloten om een aantal stappen te schrappen of te versnellen. Zo wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan overgeslagen. Hetzelfde geldt voor de fase van het SPvE, als voldaan kan worden aan een aantal voorwaarden (breed maatschappelijk draagvlak, Goede Ruimtelijke Onderbouwing).

3.4 Huisvesting vergunninghouders



Op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 heeft elke gemeente een taakstelling om een halfjaarlijks vastgesteld aantal vergunninghouders (verblijfsgerechtigden) te huisvesten. Eind 2016 had de gemeente Waterland een achterstand in de uitvoering van de taakstelling. Teneinde deze achterstand in te halen is in december 2016 het Plan van Aanpak Taakstelling vergunninghouders 2016-2017 gemaakt, in april 2017 is dit PvA aangescherpt. Op hoofdlijnen zijn er vier mogelijke oplossingen om dit doel te bereiken:

1. Het vinden van bestaande gebouwen die (tijdelijk) ingezet kunnen worden voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden.

Dit heeft geleid tot de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting aan maximaal 17 vergunninghouders te verstrekken (juni 2017) in het Lake Land Hotel voor maximaal 1,5 jaar. Op termijn moeten deze vergunninghouders permanent gehuisvest worden in de gemeente Waterland.

2. Het percentage (normaal gesproken 16%) toewijzingen van vrijkomende sociale huurwoningen aan verblijfsgerechtigden tijdelijk te verhogen.

Dit heeft geleid tot afspraken met de corporaties, waardoor tijdelijk meer huizen beschikbaar kwamen voor vergunninghouders. In gevallen van twijfel bij toewijzing, als zich naast vergunninghouders ook andere urgentiegevallen aandienden, vond overleg met de wethouder plaats om tot een beslissing te komen.

3. Het bouwen van tijdelijke woningen.

Dit bleek niet nodig te zijn door de onder 1 en 2 genoemde oplossingen.

4. Nieuwbouw van sociale woningen.

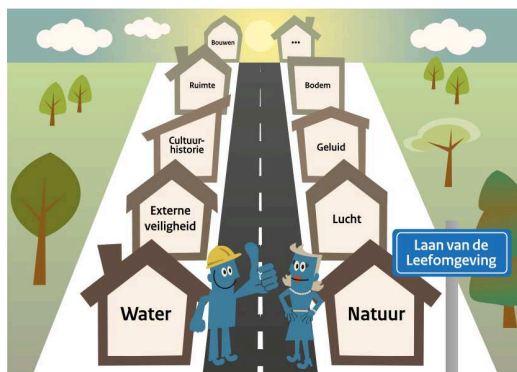
De gemeente en de corporaties hebben beperkte eigen bouwlocaties. De gemeente stuurt met het volkshuisvestingsbeleid (Woonvisie Waterland 2020) op een verdeling bij particuliere woningbouwprojecten van 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Met de corporaties is in de prestatieafspraken overeengekomen dat corporaties de sociale huurwoningen bij bouwprojecten zoveel mogelijk afnemen. Met de woningbouwlocaties die in ontwikkeling zijn en met de nieuwe initiatieven/locaties die in paragraaf 2.5 genoemd worden, beoogt de gemeente Waterland mede aan de halfjaarlijkse taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders te voldoen.

3.5 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. Het vergt nogal wat voorbereiding om de wet te implementeren aan de hand van deze doelen.

Het college heeft (aug. 2017) het 'Plan van aanpak implementatie Omgevingswet' vastgesteld en ter kennisname naar de raad gestuurd. Dit plan brengt de reeds gezette stappen in het kader van de Omgevingswet in verbinding en omschrijft hoe wij ons op de wet willen voorbereiden. Het richt zich in de eerste plaats op het intern voorbereiden en organiseren van alles wat nodig is voor een soepele tijdige invoering van de Omgevingswet in de gemeente Waterland. Uitgangspunt van het plan is een pragmatische (calculerende) implementatiestrategie met ruimte voor onderscheidenheid, zodat deze complexe opgave beheersbaar, overzichtelijk en betaalbaar blijft. Hiermee sluiten we aan op de ambitie uit vastgestelde 'Omgevingsvisie Waterland 2030'.

Het plan van aanpak is gebaseerd op een vijftal thema's : (1) planinstrumentarium, (2) processen & organisatie, (3) cultuur, gedrag en competenties, (4) digitalisering en (5) bestuurlijk keten.



Geruchten over uitstel van de invoering van de Omgevingswet zijn al enige tijd hardnekkig. Inmiddels wordt er gesproken over 2020 of 2021 voor de inwerkingtreding. Een latere inwerkingtreding heeft voorsnog geen consequenties voor de transitie, de einddatum van de transitieperiode blijft 2029. Dit betekent dat de voorbereidingen onverminderd dienen te worden voortgezet.

3.6 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.

Het blijft de kunst om sociale koopwoningen ook op de lange termijn in het sociale segment te houden. Daarvoor zijn verschillende opties onderzocht, zoals het doorverkoopbeding, de KoopGarantregeling, de erfpachtconstructie e.d. Naar aanleiding van een discussie daarover in de gemeenteraad naar aanleiding van de sociale koopwoningen binnen de Kohnstammlocatie, hebben B&W gekozen voor een recht van eerste koop voor de gemeente. Nadere uitwerking daarvan en vertaling naar de Nota Grondbeleid moet nog plaatsvinden.

3.7 Wonen op Marken

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Waterland een initiatiefvoorstel van de CDA-fractie aangenomen en besloten om in te stemmen met de locatieanalyse Wonen op Marken. In december 2016 heeft het college van B&W de raad een voorstel (Plan van Aanpak) voorgelegd, 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. Tevens is daarin opgenomen dat het daaruit voortvloeiende programma voor Marken wordt opgenomen in het Woningbouwprogramma (zie ook de paragraaf nieuwe initiatieven/locaties paragraaf 2.5).

