



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 157-143
Onderwerp : Nota Grondbeleid en Doelgroepenverordening
Portefeuillehouder : A.A. van Nieuwkerk
Datum : 8 december 2021

Vragen van de fractie van D66 aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 3 december 2021) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders (in cursief).

De fractie van D66 Waterland heeft een aantal vragen ten aanzien van de Nota Grondbeleid en de Doelgroepenverordening sociale koopwoningen. In de regel zijn schriftelijke vragen vooral technisch van aard maar om ons moverende redenen zijn wij niet aanwezig bij de fysieke voorbereidende raadsvergadering. Onze vragen zullen derhalve wellicht een politiek tintje hebben. Wij hopen dat u hiervoor begrip hebt en dat het desondanks lukt om onze vragen te beantwoorden.

U stelt dat de Nota Grondbeleid aansluit en voortborduurt op de inhoud van de Omgevingsvisie Waterland 2030 en die van de Woonvisie. Dit zien we echter verderop in de nota niet terug.

Vraag 1

Waaruit blijkt dat u op deze twee visiedocumenten verdergaat? Kunt u hier een aantal concrete voorbeelden van geven?

Antwoord 1

De nota grondbeleid volgt de omgevingsvisie en de woonvisie. Hier zitten dus geen tegenstrijdigheden in en worden elementen uit beide visies overgenomen. Bijvoorbeeld de zelfbewoning voor sociale koop en het anti speculatiebeding. Op sommige elementen werkt het de visies verder uit. Zo wordt de definiëring van een sociale koopwoning gegeven als uitwerking van de (in de woonvisie opgenomen) 30:10:60 verdeling.

D66 is van mening dat grondbeleid geen doel op zich is maar moet bijdragen aan de invulling van de ambities van de gemeente. Nieuwe woningen bouwen is daar één van maar ook op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Waterland zichzelf ambitieuze doelstellingen gesteld. Anders dan bij veel andere gemeenten krijgt dit beleidsterrein echter weinig aandacht in de nieuwe Nota Grondbeleid, terwijl hier wel veel ruimtelijke aspecten aan verbonden zijn. In de Nota Grondbeleid wordt weliswaar verwezen naar de Omgevingsvisie Waterland 2030, maar in deze visie wordt nog wordt uitgegaan van de Duurzaamheidsagenda 2018-2022.

Vraag 2

Deelt u onze mening dat het aspect duurzaamheid onvoldoende aandacht krijgt in de Nota Grondbeleid?

Antwoord 2

In de nota grondbeleid richting we ons primair op het grondbeleid in onze gemeente. De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheids onderwerpen worden geregeld in andere beleidsstukken en visie documenten voorbeelden hiervan zijn: de duurzaamheidsagenda 2020-2022, de regionale energie transitie (RES) en de Warmtetransitievisie. Indien bij de uitvoering van deze visie documenten er een aanleiding komt om deze ook een plek te geven in de nota grondbeleid kan hier uitvoering aan worden gegeven.

Vraag 3

Bent u bereid de Nota Grondbeleid uit te breiden met een paragraaf over duurzaamheid waarin in ieder geval wordt verwezen naar de actuele ambities beschreven in de Duurzaamheidsagenda 2020-2022?

Antwoord 3

Op dit moment zien wij geen aanleiding de nota grondbeleid uit te breiden met een paragraaf over duurzaamheid. Het college is namelijk van mening dat de in antwoord twee genoemde documenten hiertoe een afdoende kader vormen.

In de Nota Grondbeleid is de volgende verdeling afgesproken: 30% sociaal (huur of koop), 10% sociaal plus (huur of koop) en 60% vrije sector en de daaraan gekoppelde prijsklassen. In de Doelgroepenverordening is de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning verhoogd van €40.000 naar €49.000.

Volgens D66 is één van de grootste problemen op de woningmarkt het scheefwonen (een sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die in feite te veel verdient om in een sociale huurwoning te mogen wonen). D66 is van mening dat met de verhoging van de inkomensgrens naar €49.000 dit probleem niet wezenlijk wordt opgelost. En sociaal moet sociaal blijven. Een betere oplossing zou ons inziens zijn om meer voor het middensegment te bouwen (€ 40.000 tot € 60.000) en dat in een nieuwe verdeling vast te leggen.

Vraag 4

Met welke woningverdeling zou aan deze oplossing tegemoet kunnen worden gekomen?

Vraag 5

Bent u bereid te overwegen om deze verdeling in de Nota Grondbeleid op te nemen?

Antwoord vraag 4 en 5

In het coalitieakkoord is de verdeling van 30/10/60 vastgelegd. 30% voor sociale huur en/of koop. 10 % voor sociale koop/huur plus en 60 % vrije sector. Deze verdeling is door uw Raad ook opnieuw vastgelegd in de woonvisie. De nota grondbeleid is op dit punt dus volgend.

Mede gezien de vastlegging van de huidige verdeling in het coalitieakkoord hebben wij gemeend deze verdeling in het laatste jaar van deze bestuursperiode niet ter discussie te stellen. Tegelijkertijd zien wij een aantal ontwikkelingen die een wijziging naar een 30/30/40 (sociale huur/betaalbare koop - midden huur/ vrije sector) verdeling zouden kunnen rechtvaardigheden. Het tekort aan woningen in het middensegment is er daar een van.

Het college stelt voor het invoeren van een andere verdeling onderdeel te laten uitmaken van een op te stellen nieuw coalitieakkoord, dan wel raadsprogramma. Dan kan ook de samenhang worden uitgewerkt met een aantal andere relevante ontwikkelingen op lokaal (zelfbewoning, opkoopbescherming, startersleningen, woningprogramma Galgeriet) en nationaal (nieuw regeerakkoord) niveau.

Voor het op dit moment opnemen van een nieuwe verdeling in de nota grondbeleid kiezen wij dus niet.

Gemeenten worstelen met de schaarste en betaalbare woningen en bedenken constructies om sociale koop haalbaar en betaalbaar te maken. Zaanstad heeft het Zaans model geïntroduceerd. Dit concept "Betaalbare Koopwoningen Zaanstad" (middeninkomens) beschermt eigen inwoners. Hier speelt grondbeleid, bestemmingsplan en doelgroepenverordening een grote rol. Het concept geeft bouwgrond uit in erfpacht. Vervolgens wordt door het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening voorgeschreven hoeveel sociale koopwoningen door een projectontwikkelaar eerst te koop aangeboden moet worden aan starters met een middeninkomen tot 45.000 euro per jaar.

Vraag 6

Hoe staat het college ten opzichte van dit Zaans model en ziet het college mogelijkheden om dit concept te verwerken in de Doelgroepenverordening sociale koopwoningen en de Nota Grondbeleid?

Antwoord 6

Het Zaanse model is gebaseerd op een erfpacht systeem. Daar is ons beleid niet op gebaseerd en dat is in het verleden ook nooit de lijn geweest. Een belangrijke reden hiervoor is dat de gemeente weinig grondposities heeft die uitgegeven kunnen worden gebruikt voor woningbouw ontwikkelingen. Daarmee zal het toepassen van erfpacht naar inziens van het college weinig voordelen bieden in praktijk.