

## Technische vragen raad Purmerend

Fractie: Stadspartij  
Opsteller: Helana Aslander  
Betreft: Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer  
Onderwerp: uitstel (sociale)woningbouw binnen gemeente Purmerend

Geagendeerd : Ja Datum donderdag, 9 juni, Agendapunt: 4  
vergadering: 2016

Datum vraag: woensdag, 1 juni, 2016 - 23:23

Datum antwoord(en)\*: donderdag, 9 juni, 2016 - 09:15

Portefeuillehouder\*: Hans Krieger

Ambtelijk contactpersoon\*: Milou van Putten

\* in te vullen door organisatie

Inleiding:

Het is duidelijk dat er binnen onze gemeente een grote druk is op de woningmarkt door het tekort aan met name starters woningen en woningen in de sociale sector.. De afgelopen periode zijn hiertoe door het college een groot aantal stappen gezet en staan er diverse bouwprojecten in de planning. Met name bij de bouw van sociale woningen spelen de woningcorporaties Intermaris en wooncompagnie een belangrijke rol. Door de wijziging van de Woningwet moeten er woningmarktregios worden gevormd. Woningbouwcorporaties die hun kernvoorraad hebben in het gebied mogen hierbij aansluiting zoeken. Voor de corporaties wooncompagnie en intermaris betekent dit dat ze ontheffing van minister Blok nodig hebben om te kunnen blijven investeren en bouwen in Purmerend. Dit verzoek dient voor 1 juli a.s. te worden ingediend. In tegenstelling tot eerdere verwachting is het onzeker of de minister deze ontheffing zal verlenen. Op zijn vroegst, zo blijkt uit de brief van 1 juli van wethouder Krieger zal pas eind 2016 hierover duidelijkheid worden gegeven.

Vraag 1:

Op de agenda van de commissie SOB van 9 juni a.s, was de vaststelling van het bestemmingsplan "Wherepark 2016" geagendeerd. Deze is echter van de agenda gehaald omdat Intermaris deze nieuwbouwplannen niet kan starten vanwege de onduidelijkheid over een mogelijke ontheffing zoals hierboven genoemd. Dit project omvat de bouw van ruim 200 woningen, waarvan het merendeel sociale huurwoningen. Hiernaast denken wij ook aan de plannen voor het Drontermeer. Wij gaan er vanuit dat het ook minister Blok bekend moet zijn dat er sprake is van grote woningnood in Purmerend waarbij de corporaties noodzakelijk zijn voor met name de bouw van de sociale woningvoorraad. Juist nu de woningbouw in onze stad weer op gang komt is er sprake van uitstel door deze landelijke regelgeving. Kunt u een overzicht geven welke geplande projecten hierdoor vertraging oplopen en hoeveel woningen dat in totaal betreft

De reden dat Intermaris de anterieure overeenkomst over het middengebied en de driehoek Wheermolen West niet getekend heeft, wordt niet veroorzaakt door de woningmarktregiovorming. De reden heeft wel te maken met de nieuwe Woningwet 2015. Er moet juridisch het een en ander geregeld worden vóóraf bij Intermaris zodat de anterieure overeenkomst door de accountant kan worden goedgekeurd. Naar verwachting is dat in september 2016. De vertraging duurt dus tot september 2016

De indeling in regio's gaat in op het moment dat het besluit van de minister in de Staatscourant wordt gepubliceerd.

Voor 1 juli 2016 moeten de regio aanvragen zijn ingediend bij het ministerie.

Het ministerie streeft er naar om eind juli begin augustus de besluitvorming rond te hebben.

Grond die op 1 juli in eigendom is van een corporatie kan niet worden beschouwd als uitbreiding. OM die reden proberen gemeente en corporaties de verkoop van de gronden van projecten die al in een vergevorderd stadium van voorbereiding zijn zo snel mogelijk over te dragen aan de corporatie.

Dit situatie is van toepassing op:

Antwoord 1:

- Kop West, ca 60 woningen, wordt veilig gesteld door een verkoopovereenkomst voor 1 juli
- Lamel 4 en 5, ca 60 woningen, verkoopovereenkomst vóór 1 juli getekend

Voor de overige projecten met sociale huurwoningen geldt het volgende:

- Klein Where, 30 woningen is eigen grond van Intermaris en mag ontwikkeld worden
- Drontermeer heeft nog zeker een half jaar voorbereidingstijd nodig. Als de ontheffing verleend wordt, loopt dit geen vertraging op.
- Graefweg ( ca 18 woningen) is nog in het beginstadium. Het traject van de aanvraag ontheffing zal hier niet tot vertraging leiden.

De woningwet geldt alleen voor corporaties ( toegelaten instellingen) niet voor particuliere investeerders die huurwoningen bouwen met een prijs onder de sociale huurgrens.

Vraag 2:

Uit de bijgevoegde brief van 31 mei 2016 van intermaris en wooncompagnie en de reactie van de directeur bestuurders van Wooncompagnie op Schagen FM van 1 juli jl. blijkt dat zij er rekening mee houden dat minister Blok geen ontheffing zal verlenen. Hoe groot schat u de kans dat, vanwege deze onzekerheid de corporaties zullen besluiten zich terug te trekken uit Purmerend en zullen afzien van de voorgenomen bouwprojecten.

Die kans is niet aanwezig. De corporaties doen er alles aan om wel te bouwen. Ze gaan voor een permanente ontheffing. Het ministerie van BZK verleent het liefst ook permanente ontheffingen.

Ambtelijk is er nu al gestart met het voorbereiden van de ontheffingsaanvraag door de betreffende Waterandse gemeenten corporaties, SRA en het ministerie, zodat die meteen na de vaststelling van de regio-indeling kan worden aangevraagd.

De voorwaarden voor de ontheffing zijn:

Antwoord 2:

- De gemeente waar de ontheffing moet gelden acht de ontheffing noodzakelijk;
- Er is een vraag naar uitbreiding van de (huur)woningvoorraad, blijkend uit een gemeentelijke woonvisie of een vergelijkbaar document;
- De andere corporaties die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden en daar hun kernregio hebben, zijn onvoldoende in staat om aan die vraag te voldoen;
- Overige corporaties in de woningmarktregio, die nog niet feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden, kunnen of willen niet aan de vraag voldoen;
- Uit de zienswijze van de gemeente(n) die de kernregio vormen van de aanvragende corporatie, blijken geen zodanig nadelige effecten van een ontheffing voor de volkshuisvesting aldaar, dat die ontheffing onwenselijk is.

Vraag 3:

Heeft u Minister Blok geïnformeerd over de woningnood in onze stad en de gevolgen voor de woningzoekende door dit uitstel om te beslissen over een ontheffing voor de corporaties. Zo heeft bijvoorbeeld het project Wherepark 2016 lange tijd stil gelegen door de crisis. Helaas is er opnieuw sprake van een vertraging en onzekerheid voor de bewoners in het gebied over de start van de bouw.

Antwoord 3:

In het jaarlijks bestuurlijke overleg tussen het SRA en minister Blok is dit uitgebreid aan de orde gekomen. Verder zijn er meerdere brieven door de SRA aan de minister Blok gestuurd over dit onderwerp waarin meldingen wordt gemaakt van de lastige situatie die in de Waterlandse gemeenten ontstaat voor Intermaris en Wooncompagnie. Wethouder Krieger en Burgemeester Bijl hebben ieder afzonderlijk kort persoonlijk contact hierover gehad met minister Blok.

Op basis van de verschillende contacten en het vele overleg is de specifieke situatie van de regio Waterland ( Purmerend, Beemster, Edam Volendam en Waterland) wel goed bekend bij het ministerie.