



Amendement Art. 57 RvO

Datum raadsvergadering¹ 3 juli 2025

Agendapunt:

Naam indiener(s): DorpsBelang Debby Mulder Damme

Onderwerp: Amendement raadsbesluit Ontwikkellocatie Purmerland 42A-A / Dorpshuis Purmerland
D/2025/156762 behorende bij zaak: Z/2025/044438

Constaterende dat:

- De wooncorporatie Eigen Haard hier partij is en geen winstoogmerk heeft.
- De **wooncorporatie EH met 35 m2 met een prijs van € 290.000 rekent, wat neerkomt op € 8.285,71 per m2 !**
- Voor een appartement van **100 m2** Eigen Haard een bedrag **van € 828.571,- rekent.**
- Wij enkel willen bouwen voor onze eigen woningzoekenden.
- De woningen te klein zijn om deze duurzaam te noemen en niet geschikt voor een brede doelgroep.
- Door gebrek aan een schetsontwerp of voorlopig ontwerp, we geen idee hebben of de nieuwbouw straks past in de landelijke omgeving.

Overwegende dat:

- We in Landsmeer vooral betaalbaar woningen willen hebben.
- Behoefte is om voor een bredere doelgroep te bouwen.
- De regeling 30% 30% 40% willen hanteren, ook bij particulier initiatief.
- Woningen die opgeleverd worden al direct in onze gemeente exorbitant stijgen.
- Op deze locatie (landelijk gebied) met een groot te kort aan nieuwbouw zitten.
- Woningen levensloopbestendig horen te zijn i.v.m. duurzaamheid, waardoor mensen langer in hun huis kunnen blijven wonen.
- De woningen prijstechnisch aantrekkelijk willen houden, ook voor in de toekomst.
- Purmerland zeer landelijk is en we dat willen houden.

Raadsbesluit

1. Het Stedenbouwkundig ontwerp Purmerland 42A-A en Purmerland 44 vast te stellen;
2. In te stemmen met het opstarten van de marktselectie en aanbesteding voor ontwikkeling van de percelen Purmerland 42A-A en Purmerland 44 volgens scenario 3b.

Te wijzigen in

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Het Stedenbouwkundig ontwerp Purmerland 42A-A en Purmerland 44 ter kennisgeving aan te nemen.
2. College huiswerk mee te geven m.b.t.
 - Vergroten bouwvlak (mogelijk sloop garageboxen? andere situering?)
 - Vergroten woningen minimaal 45 a 50m2 .
 - Gelet op de koopprijs, Eigen Haard toch meer kosten voor haar rekening gaat nemen.
 - Berekening maken uitgifte grond op erfpacht, zodat de totale bouwkosten voor EH zo laag

¹ Amendementen aanleveren bij de griffie vóór 12:00 uur op de dinsdag voorafgaand aan de raadsvergadering.

mogelijk kan blijven i.v.m. gewenst scenario 30% 30% 40%

- Eigen Haard als coöperatie een opdracht heeft en ook binnen Landsmeer betaalbare huur en koop te realiseren
- *Invoeren terugkoopverplichting aan de wooncorporatie en daarbij de formule (waar prijs of de waardedeling wordt bepaald) door de raad wordt vastgesteld.
- Een ontwerpschets in te leveren, die aansluit bij de omgeving.

*Kan helpen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

*Beperking speculatie. Gelet op de marktwaarde in de gemeente Landsmeer, wordt doorverkoop met grote winst op deze manier vermeden en houden we binnen Landsmeer betaalbare voor langere tijd betaalbare woningen.

Dit model wordt o.a.in Rotterdam toegepast.

Ondertekening door indiener(s) van het amendement

DorpsBelang Debby Mulder Damme

Woonvisie 2016-2024

“We willen een gedifferentieerd woningaanbod aanbieden. We willen de bestaande woningvoorraad vooral aanvullen met gelijkvloerse (gestapelde) woningen. Naast woningen in de vrije sector streven we naar een aanvulling van de woningvoorraad met middeldure-woningen en betaalbare starterswoningen. Naast starters en jongeren richten we ons vooral op ouderen en zorgbehoevenden. Ook willen we dat nieuwbouw zoveel mogelijk doorstroming teweeg brengt. Tot slot willen we dat de aanwezige (groene) kwaliteiten meer zichtbaar worden gemaakt vanuit de kernen, ofwel ‘naar buiten’ bouwen, het water omarmen en onze kernen in fysiek opzicht meer openen.”



Purmerland nr 63



Purmerland nr 81



Gerbrand Katstraat nr 2



Purmerland nr 38



Van belang is om de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap te behouden. Bij de realisatie van zowel rijwoningen als de appartementen blijven de historische slotenpatronen behouden. Waar de appartementen zich vooral in

onderscheiden (ten opzichte van de rijwoningen), is de kant van de representatieve zijde en de doorzichtlijnen vanaf het lint.

2.2 Ontwikkelscenario's

Voor deze 15 appartementen heeft de gemeente, vanuit haar woon- en doelgroepenbeleid, behoefte om de haalbaarheid van een drietal scenario's nader te verkennen (zie mail Enzo Bout 17-02-2025):

1. 30% sociaal

30% middenduur huur

40% vrije sector

2. 50% middenduur huur 50% vrije sector

3. 100% middenduur huur **of betaalbare koop á € 290.000 voor 35 m2**

Waarbij voor de klasse middenduur de rijksgrens van een maximale huur van € 1.184,82 (prijspeil 2025) is aangehouden.

Hierbij wordt opgemerkt dat de von-prijs van € 290.000 onder de landelijke grens van betaalbare woningen valt ad. € 405.000 (prijspeil 2025).

Als het aantal van 15 woningen worden 'opgedeeld' in meerdere financieringsklassen zal dat de haalbaarheid en markttechnische afzetbaarheid enorm verkleinen. Niet alleen vanwege de twee hiervoor beschreven argumenten, maar wanneer in één complex meerdere eigenaren zitten die via de VVE hun belangen moeten veiligstellen, zal direct de interesse doen verkleinen van de gezamenlijke initiatiefnemers/eigenaren in één complex.

- Aan de interesse van een gecombineerde opstalontwikkeling van zowel sociale huur- en middendure woningen (mogelijk aangevuld met koopappartementen) wordt dan ook enorm getwijfeld.

Ook uit financieel oogpunt zijn hier zeker beperkingen (zie paragraaf 2.4)

Per scenario

Wanneer de vorenstaande analyse wordt geprojecteerd op de 3 scenario's zoals die in paragraaf 2.2 zijn beschreven, volgt hierna een beknopte beschrijving en analyse van de verwachte 'markttechnische afzetbaarheid'.

differentiatie	sociale huur		middenhuur		vrijesector	
	%	aantal	%	aantal	%	aantal
scenario 1	30%	5	30%	5	40%	5
scenario 2	50%	7	50%	8		
scenario 3a			100%	15		
scenario 3b					100%	15

Zoals eerder aangekondigd is een ontwikkelvolume van 15 appartementen, relatief klein van omvang, waardoor de interesse vanuit 'ontwikkelaars' beperkt zal zijn.

Als binnen dit aantal nog verder gedifferentieerd wordt in verschillende financieringsklassen zal dat zeker de interesse drastisch afnemen.

- **Scenario 1** 30% sociaal - 30% middenduur huur - 30% vrije sector
Aan dit scenario wordt markttechnisch ernstig getwijfeld, vanwege de vergaande opsplitsing in 3 financieringsklassen.
- **Scenario 2** 50% middenduur huur - 50% vrije sector
Ook aan de haalbaarheid van dit scenario wordt om dezelfde reden als hiervoor aangegeven ernstig getwijfeld.
- **Scenario 3** 100% middenduur - 100% vrije sector
Dit scenario lijkt de meeste potentie in zich te hebben van de drie scenario's, waarbij het aantal van 15 in de middendure klasse wel een probleem is als het gaat om de interesse voor een commerciële belegger.
Realisatie in de betaalbare vrije sector klasse lijkt op voorhand de beste optie te zijn.