

Notitie Beleidskaders

Woningbouwprogramma



Aan: Gemeenteraad van Landsmeer

Van: College van B&W Landsmeer

Datum: 17-08-2021

Onderwerp: Beleidskaders woningbouwprogramma voor Woonvisie Landsmeer

Aanleiding

Op 25 maart 2021 heeft uw gemeenteraad de motie 'A4 met beleidskaders (ter opname bij Woonvisie)' aangenomen. In deze motie staat het volgende beschreven:

- Er daadwerkelijk wat gedaan moet worden aan de woningvoorraad (voor jongeren, starters en senioren);
- Initiatiefnemers die sneller duidelijkheid hebben/krijgen hun plan eerder kunnen bijstellen, waardoor de doorlooptijd korter wordt;
- Transparantie en heldere kaders hierbij noodzakelijk zijn;
- Bij nieuwbouw inwoners van Landsmeer voorrang moeten hebben bij het toewijzen van een woning;
- Voor woningbouwprojecten op dit moment duidelijke kaders voor de verdeling van een woningbouwprogramma per project ontbreken.

In de motie wordt aan het college verzocht om een A4 met beleidskaders voor een woningbouwprogramma voor woningbouwprojecten op te stellen om ter besluitvorming aan de raad aan te bieden tijdens de raadsvergadering van september 2021. Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

- Indeling in woningsegmenten;
- Projectgrootte;
- Particulier dan wel gemeentelijk eigendom.

In deze notitie verdiepen we in de bovenstaande punten. Er wordt eerst een inleiding gegeven in de huidige bestaande kaders. Daarna worden de doelgroepen uit de Woonvisie met de verschillende woningsegmenten toegelicht. Daarop volgend worden drie soorten percentages voor toekomstige nieuwbouwprojecten voorgesteld. Aansluitend volgt een alinea over beschikbare gemeentegrond. Tot slot wordt de doorlooptijd procedure kort beschreven, waar uw raad ook een rol in heeft. In bijlage 1 is een A4 met de voorgestelde kaders toegevoegd. Bijlage 2 is een stand van zaken van de lopende woningbouwprojecten. Deze bijlage is eerder op 25 januari 2021 ter informatie met uw raad gedeeld en is nu geactualiseerd en staat los van de inhoud van deze notitie.

De huidige kaders

We constateren dat we niet helemaal vanaf nul hoeven te beginnen. Op dit moment hebben we al een aantal kaders c.q. richtlijnen.

Woonvisie Landsmeer

In de door uw raad vastgestelde Woonvisie zien we drie doelgroepen die centraal staan: jongeren, starters en senioren. De mogelijkheden voor hen om in Landsmeer aan een huur- of koopwoning te komen zijn beperkt. Het algemene prijsniveau in de koopsector in Landsmeer is hoog. De populariteit en ligging van de gemeente bepaalt mede de hogere marktwaarde van woningen in Landsmeer. Door dit prijsmechanisme krijgen ook 'goedkoop' gebouwde woningen al snel een hogere verkoopwaarde. Daarnaast zijn de wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lang. Door deze doelgroepen vast te leggen in de Woonvisie maakt dat de gemeente een handvat heeft om daarvoor in te zetten. Bij ingediende nieuwbouwplannen ligt de focus dan ook bij deze doelgroepen.

Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 – 2024

Op 20 augustus 2019 is een collegebericht met bijlage naar uw raad gestuurd met de mededeling dat de 'Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 – 2024' is vastgesteld. In dat document zijn een aantal kaders c.q. richtlijnen vastgelegd die relevant kunnen zijn voor het A4 met beleidskaders voor een

woningbouwprogramma. Er wordt bijvoorbeeld een definitie gegeven voor een ouderen- en jongerenwoning en dat energielabel B bij nieuwe bebouwing het uitgangspunt moet zijn. Deze kaders worden meegenomen.

Huisvestingsverordening

Als deelnemer aan de woningmarktregio (voormalig Stadsregio Amsterdam), zijn we gebonden aan regels die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. In de Huisvestingsverordening, die door elke gemeente in onze woningmarktregio is vastgesteld, is opgenomen dat de woningcorporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aanbieden via een aanbodinstrument – in ons geval WoningNet. Gebruik maken van een regionaal aanbodinstrument biedt de mogelijkheid voor lokale woningzoekenden om buiten de gemeentegrenzen op een woning in een andere gemeente te reageren. Als we een ander aanbodinstrument willen gaan gebruiken, dan gelden dezelfde wettelijke regels (die in de Huisvestingswet staan). Dit is een kader die is opgenomen in de Huisvestingsverordening en waar de gemeente aan moet voldoen. In de Huisvestingsverordening is ook opgenomen dat de gemeente een bepaald percentage (heden 25%, binnenkort 30% gemiddeld) met voorrang aan lokale woningzoekenden mag aanbieden op basis van de vrijkomende woningen per jaar. Dit is de beleidsruimte die een gemeente heeft om met voorrang een sociale huurwoning aan eigen lokale woningzoekenden aan te bieden. Enerzijds is dit percentage transparant, uitlegbaar en uniform, maar anderzijds maakt dit het lastig om bij nieuwbouw (van sociale huurwoningen) voorrang te geven aan alle lokale woningzoekenden. Wij kunnen, los van dat percentage, geen voorrang geven aan onze eigen lokale woningzoekenden voor sociale huurwoningen van corporaties.

Sociale huurwoningen

We vinden het van belang dat de doelgroepen in de Woonvisie, die in de gemeente willen blijven wonen, ook de mogelijkheden hiertoe hebben. Niet alle jongeren of starters kunnen een woning kopen en zijn dus aangewezen op de (sociale) huursector. Met de opgenomen ambitie om de sociale voorraad te behouden en waar mogelijk uit te breiden, is het wenselijk om bij nieuwbouwplannen in te zetten op het realiseren van sociale huurwoningen met een maximale wettelijke huur tot €753,33 (liberalisatiegrens 2021). Huishoudens met een maximale bruto jaarinkomen van €40.024 kunnen op een sociale huurwoning reageren (verzamelinkomen van het huishouden, kinderen niet meegerekend).

In de praktijk zijn er steeds meer ontwikkelaars die particuliere sociale huurwoningen willen exploiteren, blijkt uit onderzoek van het CBS van juli 2019. Dit biedt kansen om extra sociale huurwoningen toe te voegen naast de afspraken die met de woningcorporaties zijn gemaakt. Er zijn echter een aantal aandachtspunten bij de rol van een particuliere verhuurder:

- het toekennen van een huisvestingsvergunning vraagt ambtelijke capaciteit (voor sociale huurwoningen is deze bevoegdheid aan corporaties gemandateerd);
- voor particuliere verhuurders geldt geen landelijk toezichtsgaan dat bijvoorbeeld de toewijzing toetst;
- met particuliere verhuurders worden geen prestatieafspraken gemaakt;
- particuliere verhuurders kunnen zich als rechtspersoon vestigen als een stichting of BV. Nadeel van deze constructie is dat deze failliet kan gaan. Corporaties gaan niet failliet vanwege het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het feit dat corporaties elkaar financieel ondersteunen;
- particuliere verhuurders kennen niet het ‘sociaal beheer’ zoals corporaties dat kennen;
- particuliere verhuurders hanteren (binnen het wettelijke systeem) vaak hogere huurprijzen, waar corporaties de huurprijs aftoppen.

Vanwege de bovenstaande aandachtspunten is ons voorkeur om de exploitatie c.q. verhuur van sociale huurwoningen te beleggen bij een woningcorporatie.

Middeldure huurwoningen

Huishoudens die meer verdienen dan de landelijke inkomensgrens sociale huursector zijn aangewezen op de middeldure huurwoningen of de sociale koopwoningen. Naast jongeren en starters, vallen ook senioren onder deze groep huishoudens. De zogeheten middeninkomens zijn huishoudens met een bruto jaarinkomen vanaf circa €40.000 (inkomensgrens sociale huursector) tot circa €63.000 die noch een sociale huurwoning mogen huren (vanwege een te hoog inkomen) noch een voor hen geschikte woning kunnen kopen (vanwege een te laag inkomen). Middeldure huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijsgrens in de prijsklasse vanaf €752,33 (liberalisatiegrens 2021) tot circa €1.100,-. Uit onderzoek blijkt dat elke gemeente een andere maximale huurprijsgrens hanteert. Elke huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is een woning in de vrije sector. Wij stellen voor om de maximale huurprijs voor een middeldure huurwoning, zoals die opgenomen is in het ‘Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2019’-onderzoek en in de aan uw raad gepresenteerde presentatie

'Concretiseren uitgangspunten bespreeknotitie Ruimtelijke Ordening d.d. 4 februari 2021', te stellen op €1.009. De huurprijs is bedoeld om de woningen bereikbaar te houden voor middeninkomens. Door ook woningen in de middeldure huur te realiseren, kunnen de doelgroepen beter uit de voeten. Bovendien kan de realisatie van dit soort woningen de doorstroming van 'scheefwoners' uit de sociale huursector bevorderen. Bestaande sociale huurwoningen komen dan weer beschikbaar voor de sociale doelgroep. We stellen voor om een bepaald percentage in een bouwplan op te nemen als kader om te waarborgen dat middeldure huurwoningen worden gebouwd.

Sociale koopwoningen

Jongeren, starters of senioren die vanuit een middeldure huurwoning (of zelfs een sociale huurwoning) willen doorstromen naar een koopwoning, kunnen kiezen voor een sociale koopwoning. De koopwoningen in het lage segment worden sociale koopwoningen genoemd. In 2020 lag de wettelijke bovengrens voor een sociale koopwoning op €200.000. Vanaf 1 januari 2021 heeft het kabinet besloten dat deze wettelijke limiet gelijk wordt getrokken met de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), op basis van een experiment op grond van de Crisis- en Herstelwet. In 2021 is de NHG-grens vastgesteld op €325.000. De maatregel wordt opgenomen in de nieuwe Omgevingswet (2022). Gemeenten zijn niet verplicht om de verhoogde verkoopprijs te hanteren: de NHG-grens geldt als nationale maximumprijs, gemeenten zijn vrij om in hun lokale beleid een lagere prijs te kiezen en dit op te nemen. Dit biedt extra beleidsruimte in de prijsbepaling en geeft mogelijkheden tot maatwerk voor de gemeente.

Wij vinden dat het niet wenselijk is om in de gemeente Landsmeer de NHG-grens te hanteren. Als gemeente zijn wij vrij om in lokaal beleid een lagere verkoopprijs te hanteren. Wij stellen voor om een maximale verkoopprijs van €270.000 te koppelen aan sociale koopwoningen. Middeninkomens met een bruto jaarsalaris tussen de inkomensgrens sociale huursector en circa €63.000 kunnen naar verwachting een woning met deze voorgestelde verkoopprijs gefinancierd krijgen. We zijn hierbij uitgegaan van de rekenmethode van 4,5 keer het bruto jaarsalaris. Het verder optrekken van de maximale verkoopprijs kan als gevolg hebben dat de woningen alleen bereikbaar worden voor de top van de middeninkomens. Voor de doelgroepen jongeren, starters en senioren met een middeninkomen, is de voorgestelde verkoopprijs betaalbaar. Daarnaast kunnen deze doelgroepen gebruik maken van de starterslening van de gemeente om zodoende een eerste woning te kopen. De grens om een aanvraag voor een starterslening in te dienen is gelijk met de NHG-grens.

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is erop gericht om de woningen voor de oorspronkelijke doelgroep bereikbaar te houden en speculatie, vooral in de eerste jaren van bewoning, te voorkomen. Door in de anterieure overeenkomst en daarna in het koopcontract een voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet verkocht mag worden. Het betreft een kettingbeding, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. In het verleden werd voor een anti-speculatiebeding een termijn gehanteerd van 10 tot 12 jaar. Tegenwoordig is de wettelijke toegestane termijn 5 jaar.

Wij stellen voor om in anterieure overeenkomsten en daarna in koopcontracten bij nieuwbouwprojecten het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht op te nemen om de woningen gedurende 5 jaar bereikbaar te houden voor middeninkomens / starters. Bij de koop van de woning en daarna in het eerste jaar direct te verkopen, dient de eigenaar 100% van de overwaarde af te dragen aan de gemeente. Elk jaar dat de eigenaar de woning langer in eigendom houdt, wordt het bedrag met 20% verlaagd tot een periode van 5 jaar.

In sommige situaties kan het zijn dat de woning verkocht moet worden wegens persoonlijke omstandigheden waar de eigenaar geen invloed op heeft. Het beding schiet dan zijn doel voorbij, wat niet de bedoeling is. Om deze situaties niet onder de werking van het beding te laten vallen, kan een hardheidsclausule worden toegepast op bijvoorbeeld: echtscheiding of verbreken van een notarieel samenlevingscontract of het overlijden van een van de partners. Deze clausule wordt eveneens opgenomen.

Voorgestelde percentages

Ons uitgangspunt is om meer woningen te creëren voor onze doelgroepen uit de Woonvisie. Met de hierboven beschreven indeling voor de verschillende woningsegmenten met bijbehorende doelgroepen, stellen we de volgende percentages voor: minimaal 30% sociale huur, minimaal 30% middeldure huur en/of sociale koopwoningen en 40% vrije markt voor huur- of koopwoningen. De percentages zijn gangbaar in onze woningmarktregio. Met deze percentages willen wij sturing geven aan de voorgenomen ambities in de Woonvisie

om de dynamiek op de woningmarkt c.q. doorstroming te bevorderen, meer aanbod te realiseren voor onze doelgroepen en waar mogelijk uitbreiden van de sociale voorraad.

In principe willen we deze percentages toepassen op de wat grotere projecten, omdat bij kleine projecten werken met percentages niet voor de hand ligt. Eerder heeft uw raad gesproken over een minimaal aantal van 12 woningen. Wij delen de gedachte om die norm van minimaal 12 woningen te gebruiken. Enerzijds willen we een substantieel aantal woningen toevoegen aan ons aanbod en anderzijds willen we een balans vinden bij de financiële aantrekkelijkheid van een project voor een ontwikkelaar. Door de percentages te koppelen aan de indeling van woningsegmenten biedt kansen en mogelijkheden voor onze doelgroepen om door te stromen. Bij nieuwbouwprojecten met 11 woningen of minder, dient de ontwikkelaar gemotiveerd aan te geven hoe er invulling kan worden gegeven aan onze doelstellingen uit de Woonvisie. De doelstellingen uit de Woonvisie blijven gelden, maar de percentages kunnen niet worden opgelegd vanwege te kleine aantallen.

Ons uitgangspunt is om meer woningen voor onze doelgroepen uit de Woonvisie te realiseren, maar dat kan in bepaalde omstandigheden vanuit maatschappelijk of ruimtelijk perspectief niet wenselijk zijn. Mede door de extramuralisatie wonen mensen met een zorgvraag langer thuis. Voor hen, maar ook de doelgroep ouderen zonder zorgvraag, is wonen nabij maatschappelijke voorzieningen van belang. Het ligt voor de hand om een ontwikkellocatie nabij maatschappelijke voorzieningen eerder voor deze doelgroep te ontwikkelen dan een locatie die verder van voorzieningen af ligt. Bij woningbouwprogrammering blijft het belangrijk om te kijken wat een wijk te bieden heeft en wat de doelgroep nodig heeft.

Beschikbare gemeentegrond

Op 11 maart 2021 heeft uw raad tijdens de behandeling van de bespreknotitie Ruimtelijke Ordening gesproken over een mogelijkheid om een ander kader te willen gebruiken bij het ontwikkelen van eigen gemeentegrond dan bij private grond. Tijdens die behandeling heeft een meerderheid geopperd om een hoger percentage sociale huur te hanteren, dan in deze notitie wordt voorgesteld. Het lijkt ons echter verstandig om het kader voor dergelijke gemeentelijke projecten niet vooraf te beperken tot bepaalde percentages voor woningbouw. Als gemeente hebben we vaak ook te maken met andere sociale doelstellingen, zoals het verplaatsen van een basisschool of een sporthal. Ook dient nader gekeken te worden naar het financieren van een dergelijk project. Het realiseren van een project met bijvoorbeeld 80% sociale huur heeft aanzienlijk lagere opbrengsten dan een project met enkele middeldure huurwoningen. Onze *businesscase* voor het uitvoeren van het project kan bij een hoog percentage sociale huur en een andere sociale doelstelling, onrendabel zijn. Dit neemt niet weg dat in een project ook te kiezen valt voor hogere percentages voor woningbouw dan nu in deze notitie wordt voorgesteld. Wij stellen voor om uw raad per project een afweging te laten maken waarbij alle verschillende belangen van de specifieke locaties kunnen worden meegewogen.

Doorlooptijd procedure

Om de wens van uw raad versneld nieuwbouw te realiseren, is ook de doorlooptijd van de eigen procedures van belang. Dit onderwerp is eerder tijdens de presentatie van Visser & Van Dam, de eerder genoemde presentatie en de bespreknotitie Ruimtelijke Ordening, in uw raad aan de orde geweest. Voorgesteld wordt om de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan (waarna de terinzagelegging zal beginnen) en het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen bij een omgevingsvergunningsprocedure, te mandateren aan het college. Zodat het college in deze voorbereidende fase niet naar uw raad hoeft. In beide procedures wordt uiteindelijk de definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Uw raad heeft dus nog altijd de mogelijkheid om de stukken te beoordelen en te behandelen. Door deze stappen aan het college te mandateren is de doorlooptijd van een project korter. De doorlooptijd kan hierdoor met twee maanden worden ingekort, met dien verstande dat dit in het zomerreces kan oplopen tot vier maanden. Als uw raad deze notitie vaststelt, dan zullen we de concrete mandaatbesluiten uitwerken en aan uw raad voorleggen.

Bijlage 1: Beleidskaders woningbouwprogramma voor Woonvisie Landsmeer

In de 'Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019-2024' zijn een aantal definities opgenomen die geïntegreerd kunnen worden in deze bijlage.

- a. Jongeren: Personen in de leeftijd van 18 tot 27 jaar.
- b. Starter: Een huishouden dat na een verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.
- c. Ouderen: Personen in de leeftijd van 55 jaar of hoger.
- d. Jongerenwoning: Een kleinere zelfstandige woning (<50m²) die steeds weer beschikbaar komt voor nieuwe jongeren als de bewoner een bepaalde leeftijd bereikt. Dit maakt dat sprake is van een huurwoning met een contract die gekoppeld is aan een maximale huurperiode of te bereiken leeftijd. Een jongerencontract heeft een maximale huurperiode van 5 jaar.
- e. Ouderenwoning: Woning die speciaal voor ouderen (55+) is gebouwd of aangepast en waar ouderen zelfstandig wonen. In een ouderenwoning zijn de woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken gelijkvloers, danwel is er een traplift aanwezig. Een ouderenwoning ligt dicht bij openbaar vervoer en met winkels op loopafstand (maximaal 200 meter).

Kaders sociale huur

- 1. Nadrukkelijke voorkeur voor exploitatie van sociale huurwoningen door een woningcorporatie;
- 2. Maximum huurbedrag is gelijk aan de in dat jaar wettelijk geldende liberalisatiegrens. Voor 2021 is dat een maximale huurprijs van €752,33;
- 3. De nieuw op te leveren woningen hebben minimaal energielabel B.
- 4. Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende 20 jaar. Doel is te garanderen dat voor langere tijd de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.
- 5. Gematigde maximale jaarlijkse huurprijsstijging bij zittende huurder op basis van regels van de Rijksoverheid.
- 6. De op te leveren woningen worden verdeeld via WoningNet op grond van de dan geldende gemeentelijke Huisvestingsverordening, als de exploitatie door een woningcorporatie wordt uitgevoerd.

Kaders middeldure huur

- 1. Middeldure huur is bedoeld voor mensen met een bruto jaarinkomen tussen circa €40.000 en €63.000.
- 2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens uit de gemeente Landsmeer.
- 3. De nieuw op te leveren woningen hebben minimaal energielabel B.
- 4. De maximale kale aanvangshuur is tussen de dan geldende wettelijke liberalisatiegrens en €1.009.
- 5. Middeldure huurwoningen dienen van voldoende kwaliteit te zijn die past bij de te vragen huurprijs. Dit voorkomt dat er te kleine woningen worden gerealiseerd.
- 6. Er geldt een verbod op uitponden voor een duur van 15 jaar.

Kaders sociale koopwoningen

- 1. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens uit de gemeente Landsmeer.
- 2. De nieuw op te leveren woningen hebben minimaal energielabel B.
- 3. De maximale kale koopprijs voor een betaalbare koopwoning is €270.000. Dit prijsniveau is betaalbaar voor de groep middeninkomens.
- 4. Het betreft een zelfstandige woning met eigen toegang, eigen keuken, toilet en berging.
- 5. De nieuw op te leveren woningen worden voorzien van een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht om de woningen voor een periode van 5 jaar bereikbaar te houden voor de beoogde doelgroep.

Bijlage 2: lopende woningbouwprojecten**11 augustus 2021**

+/- = boven 75% haalbaarheid

+ = tussen 50% en 75% haalbaarheid

- = tussen 25% en 50% haalbaarheid

-/- = onder 25% haalbaarheid

Adres	Status	Aantal Woningen	Grondgebonden/appartement	Koop/huur	Besluitvorming	Haalbaarheid
Dorpsstraat 54	Vergunning is verleend. Initiatiefnemer is begonnen met uitvoering.	8	Appartementen : 2 starters 6 senioren	Huur	Afgerond	Afgerond
Zuideinde 99	Principe verzoek – initiatiefnemer stemt in samenwerking met de gemeente Landsmeer af met de provincie Noord-Holland. De verwachting is, afhankelijk van het tempo van de initiatiefnemer en de houding van de provincie, het ontwerp van het plan in 2022 met uw raad wordt besproken.	52	Appartementen: Starters, jonge huishoudens en alleenstaanden.	Huur	Q2 2022	+
Breekoever Fase 3	Ontwerpbestemmingsplan is akkoord bevonden door uw raad. Als er zienswijzen worden ingediend, dan wordt deze ter behandeling aan uw raad voorgelegd. Daarna wordt bestemmingsplanprocedure opgestart.	18	Grondgebonden	Koop	Q4 2021	+
Dorpsstraat 25	Initiatiefnemer reageert op ingekomen reacties in het kader van het participatietraject met de omgeving. Uw raad is aan zet bij het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen.	7	6 appartementen 1 penthouse	Koop	Q4 2021	+

Dorpsstraat 12-14	Anterieure overeenkomst is gewijzigd. Ruimtelijke procedure (wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan) start na zomervakantie.	2	Grondgebonden (twee-onder-één-kap)	Koop	Q4 2021	+
Den Ijp 180B	In Q4 worden de ingediende zienswijzen met uw raad behandeld.	6	Appartementen	Huur: 2 sociaal 4 vrije markt	Q4 2021	+/+
Noordeinde 13	Initiatiefnemer heeft ontheffing voor natuurbescherming aangevraagd. Daarna is uw raad aan zet bij het vaststellen van het bestemmingsplan.	1	Grondgebonden	Koop	Q4 2021	+/+
Houthandel Sneek	Zienswijzen zijn ingediend. Volgende fase is het behandelen van de zienswijzen met uw raad. Daarna is uw raad ook aan zet bij het vaststellen van het bestemmingsplan.	47	Grondgebonden	Koop 10 sociale huur	Q3 2021	+/+
Vita Flora	Participatietraject is geweest. Alleen parkeren nog nader onderbouwen. Daarna presentatie aan portefeuillehouder. Tot slot principeverzoek naar college. Afhankelijk daarvan wordt uw raad meegenomen in het verdere traject.	20	Appartementen	Nader te bepalen	Q4 2021	+
Den Ijp 56	Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en wordt op dit moment getoetst. Afhankelijk daarvan wordt uw raad meegenomen in het traject	22	Grondgebonden	Koop	Q4 2021	+
Van Acker	Vergunning is verleend. Initiatiefnemer is begonnen met uitvoering.	32	Appartementen: 16 starters en 16 senioren	Koop	Afgerond	Afgerond

Violierweg	In Q4 2021 wordt een bestuurlijke opdracht geformuleerd. Daarna wordt met uw raad gesproken over projectkaders.	Nader te bepalen.	Nader te bepalen	Koop	Q4 2022	+/+
Martin Lutherkingstraat	Wijziging in het onderzoeksproces. Sociaal Domein stelt een Integraal Huisvestingsplan op, die naar verwachting begin 2022 is afgerond. Hierna volgt een nieuwe bestuurlijke opdracht.	Nader te bepalen.	Appartementen	Koop	Q3 2022	-/-
Locatie Sporthal	Bestuurlijk gesprek is in april 2021 met gemeente Amsterdam gevoerd, gevolgd door ambtelijke overleggen. Vanuit gemeente Amsterdam worden nieuwe ambtenaren voorgesteld ter begeleiding van het onderzoek. Uw raad wordt in Q4 geïnformeerd over de stand van zaken.	+/- 40	Appartementen	Koop	Raadsinformatiebrief Q4 2021	-
Oude Keern	Complexe opgave wegens ruimtelijke beperkingen. Haalbaarheidsonderzoek naar ontwikkeling eigen grond wordt nader onderzocht. Uw raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken in Q1 2022.	+/- 14	Appartementen	Koop	Raadsinformatiebrief Q1 2022	-