
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	15 april 2025
Documentkenmerk:	D/2025/154410 behorende bij zaak: Z/2025/043750

Aan de raad,

Onderwerp:

Principebesluit: herinrichten en verdichten locatie Oude Keern-Calkoenstraat door Eigen Haard in het sociale segment mogelijk maken door het eveneens – na verkoop - door Eigen Haard ontwikkelen van permanente woningbouw in met name het sociale segment op de locatie Violierweg.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. In te stemmen met de transactie van de 2 alleen door Eigen Haard te benutten percelen openbaar gebied in het te herontwikkelen plangebied van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat;
 2. Vanuit het algemeen belang de locatie Violierweg (kadastraal L646; 7.220 m2) door verkoop beschikbaar te stellen aan Eigen Haard voor woningbouw. Dit, ter compensatie van de gebleken onrendabele investering voor herinrichting en verdichting van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat;
 3. In te stemmen met de toepassing van de Aanbestedingswet voor één-op-één verkoop van de locatie Violierweg aan Eigen Haard;
 4. In te stemmen met de toepassing van de Wet Markt en Overheid voor eventuele staatssteun voor de compensatie van de onrendabele investering op de locatie Oude Keern/Calkoenstraat, indien en voor zover dat noodzakelijk is;
 5. In te stemmen met de doelen voor de doorontwikkeling van beide ontwikkellocaties;
 6. In te stemmen met de doorontwikkeling van de beide verkenningen en massastudies naar een Voorlopig Ontwerp, waarop de raad in de vorm van een daar op gebaseerd raadsvoorstel een finaal besluit kan nemen.
-

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet.

Inleiding

Leeswijzer en samenvatting

Vanuit landelijke en regionale afspraken en de Landsmeerse Woonvisie hebben de gemeente en Eigen Haard als samenwerkingspartners voor de locaties Oude Keern/Calkoenstraat en de Violierweg 30 verkenningen en massastudies opgesteld. Met hulp van stedenbouwkundig bureau RHO Adviseurs heeft de gemeente dat gedaan voor de locatie Violierweg; Eigen Haard heeft dat gedaan met KAW voor de locatie Oude Keern/Calkoenstraat.

Op basis van de massastudie voor de locatie Oude Keern/Calkoenstraat komt Eigen Haard tot de conclusie dat de business case met de gewenste verdichting met 32 meer woningen op die locatie niet haalbaar is. Het gaat om woningen in het sociale segment, vooral voor senioren.

Om de herontwikkeling Oude Keern/Calkoenstraat mogelijk te maken, hebben de gemeente en Eigen Haard onderzocht, of bij meer volume – meer aantallen – de business case wel haalbaar kan worden. Dat lijkt zo te zijn. De enige locatie die daar voor in aanmerking komt, is Violierweg 30; eigendom gemeente. Door verkoop van de locatie Violierweg aan Eigen Haard kan de woningcorporatie met het positieve resultaat van deze ontwikkeling (ca. 40 woningen) het negatieve rendement compenseren voor de beoogde herontwikkeling Oude Keern/Calkoenstraat.

Een één-op-één deal met een woningcorporatie is wettelijk gereguleerd. Het raadsvoorstel past binnen die spelregels. In het voorstel gaat het om het twee keer toepassen van die spelregels: voor de Violierweg en voor de locatie Oude Keern/Calkoenstraat. Op de locatie Oude Keern/Calkoenstraat gaat het om *niet-zelfstandig uitgeefbare gronden*, vanwege de naastliggende eigendommen van Eigen Haard en Rochdale. Rochdale draagt haar eigendommen eveneens over aan Eigen Haard.

Wij stellen de raad voor om in principe in te stemmen met de doorontwikkeling van de massastudies van beide locaties. Voor de verantwoording en de transparantie hebben wij het principebesluit gespecificeerd in te nemen deelbesluiten. Na instemming van de raad gaan wij verder met investeren in de doorontwikkeling naar een Voorlopig Ontwerp (VO). Het VO geeft stedenbouwkundig, planologisch en financieel meer betrouwbare informatie. Met die informatie doen wij u opnieuw een goed onderbouwd voorstel. Wij stellen u dan in staat om uw principebesluit om te zetten in een definitief besluit.

Aanleiding

Aanleiding vanuit bovenliggend landelijk en regionaal beleid

In de Woonvisie 2016-2024 staat bij de prestatieafspraken het volgende:

Partijen committeren zich samen aan het realiseren van minimaal 55 nieuwe huurwoningen in de periode 2025 tot en met 2028. Eigen Haard ontwikkelt nieuwbouw bij het project 'de Oude Keern', op voorwaarde van de ontwikkeling van project 'Violierweg'. Bij beide projecten worden naar verwachting bruto circa 40 à 50 sociale huurwoningen gerealiseerd.

In de Samenwerkingsafspraken Landsmeer 2025 - 2028 (eindversie: 10 januari 2025) zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Landsmeer, woningcorporatie Eigen Haard en de Huurdersvereniging Landsmeer ook vastgelegd. Deze prestatieafspraken zijn een geconcretiseerde bijdrage aan de landelijke en regionale woonopgave conform de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en ook aan de door de gemeente Landsmeer ondertekende MRA-Woondeal, die door Eigen Haard wordt ondersteund. In de hiervan afgeleide Woonvisie 2025-2030 (i.o.) van de gemeente Landsmeer is de lokale woonopgave gekwantificeerd opgenomen.

De Factsheet Wonen in Landsmeer 2023 (bron: Dashboard MRA) vermeldt dat totaal 24% van de woningen in Landsmeer (22% in eigendom van de corporaties en 2% in eigendom van particulieren) voldoet aan de categorie sociaal. Het landelijk streven is 30% per gemeente. Met bijna 5.000 woningen in de gemeente Landsmeer betekent dat een nog te maken inhaalslag met bijna 400 woningen.

Aanleiding vanuit lokale initiatieven

Dit raadsvoorstel is het vervolg op:

- de d.d. 18 januari 2024 eerste 'Verkenning toevoegen betaalbare woningen in Landsmeer' (KAW in opdracht van Eigen Haard);
- het d.d. 26 augustus 2024 'Startdocument Ontwikkeling Violierweg (RHO Adviseurs in opdracht van de gemeente Landsmeer; 5 april 2024

Door personeelwisselingen heeft het proces vertraging opgelopen.

De woningbouwvereniging Eigen Haard heeft op basis van de geactualiseerde stedenbouwkundige verkenning (**bijlage 1**) en massastudie vastgesteld dat de herontwikkeling van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat met 46 woningen niet rendabel is. Daarop hebben de gemeente en Eigen Haard als samenwerkingspartners gezocht naar het toch mogelijk maken van deze ontwikkeling. Met de ontwikkeling van de locatie Violierweg met sociale woningbouw (**bijlage 2**) is die mogelijkheid gevonden. Met ca. 40 permanente woningen op deze locatie ontstaat een positief rendement, dat ingezet kan worden voor compensatie van de onrendabele herontwikkeling van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat.

De netto toevoeging aan sociale woningbouw op beide locatie is voor Oude Keern/Calkoenstraat ca. 32 en voor de Violierweg 33 met daarbij ca. 7 woningen voor middenhuur.

De gemeente Landsmeer en Eigen Haard hebben beide geïnvesteerd in de verkenningen en massastudies voor de locaties. Na een positief besluit op het voorliggende voorstel (met deelbesluiten) gaan beide samenwerkingspartners verder met het doorontwikkelen van de verkenningen en massastudies naar het Voorlopig Ontwerp (VO). Het VO van de twee locaties wordt dan met meer concrete en eenduidige informatie voor definitieve besluitvorming aan u voorgesteld.

Kader

Perspectief 'wonen':

- De Woningwet d.d. 1 januari 2022
- De Woonvisie gemeente Landsmeer 2016-2024; en het vervolg: de concept-Woon(zorg)visie (i.o.)
- Omgevingswet d.d. 1 januari 2024
- De concept-Omgevingsvisie gemeente Landsmeer (raadsbehandeling d.d. 30 januari jl.
- Samenwerkingsafspraken Landsmeer 2025 tot en met 2028 (eindversie: 10 januari 2025)

Doelstelling/beoogd resultaat

Door ontwikkeling van de locaties Oude Keern/Calkoenstraat en vervolgens de Violierweg bereiken we, dat:

T.a.v. de locatie Oude Keern/Calkoenstraat

- door verdichting met netto ca. 32 meer woningen in het sociale segment – van nu 14 naar ca. 46 - er substantieel tegemoet gekomen wordt aan de noodzaak voor goed wonen voor die doelgroepen (met name senioren);
- er een herontwikkeling komt met woningbouw, die voldoet aan de eigentijdse en toekomstige eisen voor gezond, levensloopbestendig, comfortabel, duurzaam, energiebesparend en klimaatadaptief wonen;
- het centrum van Landsmeer op die locatie een algehele upgrade krijgt.

T.a.v. de locatie Violierweg

- ca. 33 meer woningen in het sociale segment en 6 à 7 woningen in het segment middenhuur een substantiële tegemoetkoming is aan de noodzaak voor goed wonen voor die doelgroepen (met name jongeren en starters);
- door de te verwachten opbrengst van de grondexploitatie van deze ontwikkeling de herontwikkeling van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat mogelijk wordt.

Aandachtspunten, overwegingen en argumenten

De volgende aandachtspunten zijn relevant:

1. De één-op-één deal van de gemeente met Eigen Haard;
2. De rechtvaardiging van eventuele, beperkte staatssteun;
3. De potentiële grondopbrengst van de locatie Violierweg 30 bij ontwikkeling woningbouw voor de vrije sector versus de segmenten sociaal betaalbaar en middenhuur.

Ad 1. T.a.v. de één-op-één deal van de gemeente met Eigen Haard

Voor de herontwikkeling en verdichting van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat is het noodzakelijk dat Eigen Haard het gebouw en de grond van Oude Keern – eigendom van Rochdale - overneemt. Beide corporaties hebben dit voornemen. Bij overname houdt Eigen Haard de locatie Oude Keern in stand en renoveert die. Door sloop van de 'eigen' woningen van Eigen Haard aan de Calkoenstraat en door sloop van de laagbouw (3 appartementen) van Oude Keern ontstaat door gebruik van een deel van het openbaar gebied (eigendom gemeente) de noodzakelijke ruimte voor de herontwikkeling met meer woningen.

De Aanbestedingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om de ca. 500 m2 'eigen grond' (verspreid over 200 m2 en 300 m2 openbaar gebied) één-op-één over te dragen aan Eigen Haard. De gemeente is in die situatie verplicht om haar voornemen tot grondoverdracht tijdig te publiceren (**bijlage 3**).

Eigen Haard investeert binnen de 'deal' in :

- de aankoop en beperkte renovatie van de locatie Oude Keern;
- de sloop van de laagbouw behorend bij Oude Keern;
- de sloop van de woningen aan de Calkoenstraat;
- de nieuwe ontwikkeling met per saldo meer woningen voor de gesloopte laagbouw van Oude Keern;

- de nieuwe ontwikkeling met per saldo meer woningen voor de gesloopte woningen aan de Calkoenstraat.

Hierdoor worden in totaal netto ca. 32 meer woningen toegevoegd op de herontwikkelde locatie Oude Keern/Calkoenstraat. Volgens de huidige berekeningen van Eigen Haard is het totaal aan kosten/investeringen niet rendabel te maken door de opbrengsten uit sociale verhuur. Om het 'algemeen en economisch belang' te dienen, komen de gemeente en Eigen Haard overeen, dat Eigen Haard - onder nader overeen te komen voorwaarden - de locatie Violierweg na aankoop ontwikkelt met overwegend sociale woningbouw. Met het positieve resultaat van deze ontwikkeling compenseert Eigen Haard het onrendabele deel van de investering in de locatie Oude Keern/Calkoenstraat. De gemeente is ook in deze situatie verplicht om haar voornemen tot grondoverdracht tijdig te publiceren (**bijlage 4**).

Ad 2. T.a.v. de rechtvaardiging van de staatssteun

Het begrip staatssteun kent veel interpretaties. In dit geval gaan wij primair uit van het beschikbaar stellen van de gronden vanuit het *algemeen en economisch belang* ten gunste van het oplossen van het woonprobleem in het sociale segment.

De mogelijkheid tot beperkte staatssteun is in verschillende wetten en besluiten voor de gemeente als verstrekker, en voor Eigen Haard als ontvanger, voorzien:

- Artikel 107 lid 3 van het Verdrag van de Werking van de Europese Unie (VWEU) (inzake staatssteun voor gebiedsontwikkeling)
- Vrijstellingsverordening nr. 1998/2006; artikelen 107 en 108 VWEU op de-minimissteun
- Artikel 49 van de Woningwet (voor de compensatie van de onrendabele investering)
- Artikel 61 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting; BWBR 0036702 (zie ook Art. 49 hiervoor)
- Artikel 19 van de Woningwet (Eigen Haard als 'toegelaten instelling' zonder winstoogmerk en financieel alleen in het belang van de volkshuisvesting)

De toepassing van de wetten en besluiten is aan spelregels gebonden. In alle artikelen komen de vereisten 'objectief, toetsbaar en redelijk' terug. Bovenal moet elke vorm van staatssteun 'stimulerend en transparant' zijn. Met dit voorstel handelen wij binnen de spelregels.

Ad 3. T.a.v. de potentiële grondopbrengst bij ontwikkeling woningbouw voor de vrije sector versus voor de segmenten sociaal betaalbaar en middenduur betaalbaar

Wij hebben deze planeconomische variant voor de locatie Violierweg niet doorgerekend, vanwege het *algemeen en economisch belang* van betaalbare woningen in Landsmeer. In de verschillende varianten van de massastudie streven wij door slimme planuitwerking en het toevoegen van 'vrije' waterkavels en/of 'vrije' grondkavels naar optimalisering van de grondexploitatie op deze locatie. Leidt dit tot extra opbrengst, dan komt die ten goede aan de gemeente.

Overigens sluiten wij op dit moment niet uit dat de opbrengsten van de grondexploitatie van de voorgestelde massastudie met ca. 40 woningen, niet in zijn geheel nodig is voor de compensatie van het onrendabele deel van de investering voor Oude Keern/Calkoenstraat. Als dat zo is, vervalt het overblijvende deel aan de gemeente. Uit de nog nader uit te werken massastudie in een Voorlopig Ontwerp zal dat blijken.

Wettelijk is de gemeente verplicht om – binnen de spelregels - vóór de grondtransactie een beëdigd taxateur te raadplegen voor het bepalen van de marktconforme waarde.

Risico's

De bouwkosten, de stikstofproblematiek en de beschikbaarheid van netaansluiting zijn op dit moment moeilijk te voorspellen, maar wel realistische risicofactoren. Het onderzoeken van de haalbaarheid van netaansluiting en de stikstofproductie bij bouw en sloop binnen de gestelde marges horen bij de vervolgstappen.

Financiële aspecten

Het financiële uitgangspunt

Voor dit moment gaan wij er vanuit, dat de gemeente bereid is om geen financieel resultaat te behalen op de beide locaties, vanwege de voorkeur aan de realisatie van zoveel mogelijk sociaal betaalbare huur. Uiteraard zoeken wij samen met het stedenbouwkundige adviesbureau en Eigen Haard naar een optimaal financieel resultaat. Bij een overblijvend positief resultaat voor de gemeente beschouwen we dat als een eenmalige meevaller.

Voorinvesteringen

Tot nu toe hebben de gemeente (uit het voorbereidingskrediet Violierweg) en Eigen Haard (voor Oude Keern/Calkoenstraat) geïnvesteerd in verkenningen en massastudies, om aan de grote behoefte aan sociale woningbouw te kunnen voldoen. Op basis van de massastudies, aannames en kengetallen is de business case Oude Keern/Calkoenstraat voor Eigen Haard economisch niet haalbaar, maar in combinatie met de ontwikkeling Violierweg 30 waarschijnlijk wel. Als de raad positief besluit op dit voorstel, wordt de mate van niet-haalbaar-zijn (herontwikkeling Oude Keern/Calkoenstraat) door ons nog nader geverifieerd en vastgesteld.

Principebesluit als voorwaarde voor doorontwikkeling

Verder investeren in de doorontwikkeling naar een Voorlopig Ontwerp is dan noodzakelijk om de economische haalbaarheid van de gecombineerde ontwikkeling meer betrouwbaar te onderzoeken. Voordat de extra kosten gemaakt worden, wil Eigen Haard de zekerheid dat:

- de raad in principe kiest voor verdichting en vermeerdering met sociale woningbouw en ook (volgende punt)
- dat de raad in principe Violierweg 30 en delen - van nu nog - openbaar gebied op de locatie Oude Keern/Calkoenstraat één-op-één gunt aan Eigen Haard.

Samengevat betekent dit na doorontwikkeling in een Voorlopig Ontwerp het volgende:

- De gemeente raadpleegt een beëdigd taxatiebureau voor de waardebepaling van de grond voor verkoop van de Violierweg en de delen van de openbare ruimte Oude Keern/Calkoenstraat.
- De gemeente en Eigen Haard zoeken naar optimalisering van het financiële resultaat van de ontwikkeling Violierweg.
- De gemeente brengt de wettelijke kosten in rekening bij de ontwikkelaar Eigen Haard voor op z'n minst een budgetneutrale 'deal'.

Om de 3 hiervoor genoemde acties mogelijk te maken, is uw positieve principebesluit voor doorontwikkeling naar het Voorlopig Ontwerp noodzakelijk. Of de totale business case Violierweg met Oude Keern/Calkoenstraat haalbaar is, blijkt uit dit ontwerp en de daarvan afgeleide berekeningen.

Duurzaamheid

Het voorstel voldoet in elk geval aan de wettelijke duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak

De aspecten die horen bij duurzaamheid zijn deels in het Bouwbesluit Leefomgeving (BBL) voorzien. Onder de noemer van duurzaamheid verstaan wij bij de doorontwikkeling naar het Voorlopig Ontwerp ook: rekening houden met leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, energie besparing, circulair bouwen en sturing geven vanuit het belang van water en bodem. Voor de mate waarin wij hierin kunnen presteren zijn aspecten haalbaar en betaalbaar mede bepalend.

Communicatie

Wij hebben er voor gekozen om het voorstel tot het nemen van het principebesluit eerst aan de raad voor te leggen. Bij een positief besluit gaan Eigen Haard (primair verantwoordelijk) en de gemeente (rol: algemeen

belang) de omwonenden in enkele bijeenkomsten informeren en raadplegen (participatie) op basis van de massastudies. Wij doen dat per wijk/locatie.

In geval van wijkverenigingen gaan wij eerst daar mee in gesprek en daarna plenair met de omwonenden. Wij houden ook rekening met participatie in kleinere groepen van gedelegeerde omwonenden.

De bewoners van de te zijner tijd te slopen woningen (11 van Eigen Haard; 3 van Rochdale) zijn door de beide corporaties vooruitlopend op de college- en raadsbehandeling geïnformeerd over het college- en raadsvoorstel. De huidige Oekraïense bewoners van de Violierweg 30 zijn op 14 april tijdens een informatieavond door de gemeente geïnformeerd

Bijlagen

- B1. De verkenning en massastudie van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat (wordt tijdens de raadsvergadering meer uitgebreid gepresenteerd en toegelicht).
- B2. De verkenning en massastudie van de locatie Violierweg (wordt tijdens de raadsvergadering meer uitgebreid gepresenteerd en toegelicht).
- B3. De concept-publicatie grondtransactie openbaar gebied (eigendom gemeente) Oude Keern/Calkoenstraat.
- B4. De concept-publicatie grondtransactie Violierweg.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2025/154410 behorende bij zaak: Z/2025/043750

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/154410 behorende bij zaak: Z/2025/043750

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. In te stemmen met de transactie van de 2 alleen door Eigen Haard te benutten percelen openbaar gebied in het te herontwikkelen plangebied van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat;
 2. Vanuit het algemeen belang de locatie Violierweg (kadastraal L646; 7.220 m2) door verkoop beschikbaar te stellen aan Eigen Haard voor woningbouw. Dit, ter compensatie van de gebleken onrendabele investering voor herinrichting en verdichting van de locatie Oude Keern/Calkoenstraat;
 3. In te stemmen met de toepassing van de Aanbestedingswet voor één-op-één verkoop van de locatie Violierweg aan Eigen Haard;
 4. In te stemmen met de toepassing van de Wet Markt en Overheid voor eventuele staatssteun voor de compensatie van de onrendabele investering op de locatie Oude Keern/Calkoenstraat, indien en voor zover dat noodzakelijk is;
 5. In te stemmen met de doelen voor de doorontwikkeling van beide ontwikkellocaties;
 6. In te stemmen met de doorontwikkeling van de beide verkenningen en massastudies naar een Voorlopig Ontwerp, waarop de raad in de vorm van een daar op gebaseerd raadsvoorstel een finaal besluit kan nemen.
-

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter