

Vragen Art. 47 RvO		
Naam vragensteller(s):	Maartje Greunsven	
Onderwerp:	Mogelijk te slopen woningen ten behoeve van inbreiding	
Beantwoording:		
Datum indiening bij griffie:	27-02-2024	
Nummer aanvraag:		
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	27 februari 2024	
Vragen omtrent Z-2024-036747 RIB - Verdichtingslocaties woningbouw Landsmeer		
Inleiding Op 6 februari 2024 heeft portefeuillehouder deze raadsinformatiebrief gepubliceerd. In verband met de lange wachtlijst voor een sociale huurwoning en in navolging van de doelstelling in de woonvisie 2016-2024 om zoveel mogelijk starters danwel seniorenwoningen te verwezenlijken, is GroenLinks verheugd dat er naar inbreidingsmogelijkheden wordt gekeken. Echter, we zetten er ook vraagtekens bij. - U stelt dat de locatie(s) De Oude Keern (Rochdale) en / of Calkoenstraat 2 t/m 12 (Eigen Haard) En/ of Aalscholverstraat 30 t/m 39 en Zultestraat 2 t/m 8 al eerder zijn bekeken als mogelijke inbreidingslocaties. Welke locaties waren dat van bovenstaande adressen in Landsmeer? En waarom werd het destijds niet kansrijk geacht en nu wel? - Betreft het sociale huurwoningen die wellicht gesloopt gaan worden of betreft het ook vrije sector huurwoningen? - Hebben de bewoners van genoemde adressen de garantie, dat zij terug kunnen keren naar hun eigen adres tegen dezelfde huurprijs? - Hebt u al enig idee waar de bewoners zullen moeten uitwijken als tijdelijke woning en wanneer dit zal zijn? - Wordt rekening gehouden met hergebruik van bouw materiaal bij nieuw te bouwen woningen na de sloop? - Komt er kwalitatief openbaar groen in het straatbeeld terug, zodat dieren als egels beschutting kunnen vinden? Is de mogelijkheid tot een buurtmoestuin denkbaar? - Komt er een participatietraject voor de bewoners? Hoe zal de communicatie verder verlopen? - Wanneer is het onderzoek klaar naar de mogelijkheden voor sloop en inbreiding op betreffende locaties? Krijgen zowel raad als inwoners de uitkomsten te zijner tijd te horen? - Wanneer op z'n vroegst zullen de woningen gesloopt gaan worden, als de uitkomst van het onderzoek er is? - Hoelang zal zo'n sloop- en bouwproject naar verwachting duren?		
Antwoord college		
Datum beantwoording: 26-03-2024		
1. U stelt dat de locatie(s) De Oude Keern (Rochdale) en / of Calkoenstraat 2 t/m 12 (Eigen Haard) En/ of Aalscholverstraat 30 t/m 39 en Zultestraat 2 t/m 8 al eerder zijn bekeken als mogelijke inbreidingslocaties. Welke locaties waren dat van bovenstaande adressen in Landsmeer? En waarom werd het destijds niet kansrijk geacht en nu wel?		

Eigen Haard heeft vanaf 2018 onderzocht of er in Landsmeer mogelijke verdichtingslocaties aanwezig waren. Uit dat onderzoek zijn uiteindelijk de Calkoenstraat/Oude Keern en de Aalscholver/Zultestraat naar voren gekomen als verdichtingslocaties. Er is naar verschillende factoren gekeken, zoals de hoeveelheid woningen die er gebouwd kunnen worden, de ligging ten opzichte van voorzieningen in Landsmeer en bijvoorbeeld aansluiting op het openbaar vervoer.

De herontwikkeling van Calkoenstraat/Oude Keern werd in 2021 beoordeeld als niet haalbaar, de redenen hiervoor zijn met de gemeenteraad gedeeld. Waarom het nu wel kansrijk wordt geacht heeft onder andere te maken met de toegenomen investeringsruimte van de woningcorporaties, onder meer door het afschaffen van de verhuurdersheffing. Maar ook door de combinatie van deze twee verdichtingslocaties.

2. Betreft het sociale huurwoningen die wellicht gesloopt gaan worden of betreft het ook vrije sector huurwoningen?

Het betreft woningen in bezit van Eigen Haard waar Eigen Haard de verhuurder van is. Dit zijn hoofdzakelijk sociale huurwoningen. Twee woningen zijn middensegment/vrije sector huurwoningen.

3. hebben de bewoners van de genoemde adressen de garantie dat zij terug kunnen keren naar hun eigen adres tegen dezelfde huurprijs.

Woningcorporaties hebben in Nederland geen wettelijke verplichting om huurders bij sloop/nieuwbouw een nieuwe woning aan hetzelfde adres te bieden tegen dezelfde huurprijs. Er zijn echter tal van voorbeelden bekend waar gemeentes en woningcorporaties in samenspraak met bewoners afspraken maken over de terugkeer naar hetzelfde adres. Op dit moment is er nog geen sprake van een nieuwbouwproject. Eigen Haard en de gemeente hebben enkel uitgesproken dat er gekeken wordt naar beide locaties. Er kunnen op dit moment dan ook nog geen concrete uitspraken worden gedaan over een mogelijke terugkeergarantie of huurbehoud.

In de komende maanden neemt Eigen Haard een investeringsbesluit. Dan wordt besloten of bovengenoemde locaties financieel kansrijk zijn en of de verdichtingsfactor haalbaar is. Wanneer Eigen Haard beide locaties kansrijk acht wordt er een projectgroep gevormd, die een concreet plan zal uitwerken.

4. Heeft u al enig idee waar de bewoners zullen uitwijken als tijdelijke woning en wanneer dit zal zijn?

Op dit moment is het te vroeg in het proces om hier concrete uitspraken over te doen. Eigen Haard heeft als woningcorporatie alleen de wettelijke verplichting om een passende woning aan te bieden bij sloop/nieuwbouw. De passendheid van de woning wordt onder andere beoordeeld aan de hand van het inkomen en de grootte van het huishouden.

5. Wordt rekening gehouden met hergebruik van bouw materiaal bij nieuw te bouwen woningen na de sloop?

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen, daarom is er ook nog niet onderzocht of er mogelijk bouwmaterialen hergebruikt kunnen worden bij deze sloop/nieuwbouwprojecten.

6. Komt er kwalitatief openbaar groen in het straatbeeld terug, zodat dieren als egels beschutting kunnen vinden? Is de mogelijkheid tot een buurtmoestuin denkbaar?

Al deze mogelijkheden kunnen onderzocht worden bij het maken van concrete bouw- en inrichtingsplannen.

7. Komt er een participatietraject voor de bewoners? Hoe zal de communicatie verder verlopen?

Participatie is een belangrijk deel van het collegeprogramma 2023-2026. Daarom werkt de gemeente aan een Handreiking Participatie. Hierin komt te staan hoe inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente met elkaar samenwerken.

Ook Eigen Haard vindt bewonersparticipatie belangrijk. Bewoners zullen ook geraadpleegd worden als Eigen Haard besluit dat beide locaties kansrijk zijn. Het is op dit moment onduidelijk wanneer die participatie zal plaatsvinden.

Het college heeft gekozen voor een transparante communicatie met bewoners en omwonenden. Daarom wordt/is er nu al gecommuniceerd met bewoners, omwonenden en de raad; nog voordat het daadwerkelijke besluit genomen is en er concrete bouwplannen zijn. De communicatie naar bewoners van de eerder genoemde adressen heeft hierbij steeds de prioriteit.

8. Wanneer is het onderzoek klaar naar de mogelijkheden voor sloop en inbreiding op betreffende locaties? Krijgen zowel raad als inwoners de uitkomsten te zijner tijd te horen?

Het onderzoek naar de daadwerkelijke sloop/nieuwbouw zal pas van start gaan als Eigen Haard een investeringsbesluit neemt. Zoals gezegd gebeurt dit waarschijnlijk dit voorjaar. Zowel de bewoners als de raad zullen de uitkomsten zo snel mogelijk te horen krijgen.

9. Wanneer op z'n vroegst zullen de woningen gesloopt gaan worden, als de uitkomst van het onderzoek er is?

Op dit moment is nog niet te zeggen wanneer de plannen klaar zijn en wanneer de eventuele sloop zal beginnen. Als Eigen Haard besluit door te gaan met dit project zal een onderzoek en een voorstel volgen. Inwoners, omwonenden en de raad worden op de hoogte gesteld van nieuwe ontwikkelingen wanneer deze zich aandoen.

10. Hoelang zal zo'n sloop- en nieuwbouwproject naar verwachting duren?

Voor de werkelijke sloop en bouwtijd rekent Eigen Haard ongeveer 1,5 jaar. Gezegd moet worden dat de meeste tijd in de voorbereiding zal zitten: ontwerpen maken, het Sociaal Plan afspreken met bewoners, juridisch-planologische procedures plus onderzoeken, de financiële haalbaarheid, verhuizingen et cetera. De werkelijke sloop en nieuwbouw verwachten we voor de Calkoenstraat/Oude Keern op z'n vroegst over drie jaar en Aalscholver/Zultestraat over vijf jaar. Dit alles onder voorbehoud van het komen tot een haalbaar plan.

(Sla het document op als: <B1 antwoord bw + bestaande documentnaam>)