

Vragen Art. 47 RvO		
Naam vragensteller(s):	Debby Mulder-Damme	
Onderwerp:	Afspraken Eigen Haard 4 x sociale huurwoningen fase 3 Breekproject	
Beantwoording:	Schriftelijk	
Datum indiening bij griffie:	20-11-2022	
Nummer aanvraag:	volgt	
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	21 november 2022	
Vragen		
In het kader van het oude coalitieprogramma 2018-2022 en het nieuwe programma 2022-2026 waarin staat dat wij als raad, ons zoveel mogelijk gaan inzetten om betaalbare senioren en jongerenwoningen te realiseren. Waarbij we in het nieuwe programma zeggen dat we met name willen bouwen voor onze eigen inwoners om zo de doorstroming op gang te brengen. De oude en nieuwe woonvisie noemt specifiek jongeren en senioren als belangrijke doelgroep en het is bovendien terug te vinden in de prestatieafspraken Eigen Haard van 2021-2024. We hebben naar aanleiding van bovenstaand voor het college de volgende vragen: 1. Hoeveel sociale huurwoningen zouden er totaal in het Breekproject gebouwd worden? 2. Hoeveel sociale huurwoningen in Cassandrahof ? 3. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in het Breekproject uiteindelijk opgeleverd? 4. Hoeveel bij het Cassandrahof opgeleverd? 5. De sociale huurwoningen in het huidige Breekproject, zijn deze huurwoningen nog allemaal sociale huur of zijn er een aantal door huurverhoging in de vrije sector huur terecht gekomen of door scheef wonen? Zo ja hoeveel? 6. Zelfde vraag voor Cassandrahof. 6a Omgevingsvisie/ bestemmingsplan Breekoever fase 3 wanneer is dit door Eigen Haard definitief ingediend, graag de maand en jaartal 6b Wanneer (datum) is de type woning en de hoeveelheid bij Breekoever Fase 3 besloten 6c Zijn er prijzen bekend van Breekoever Fase 3 6d Wanneer is de verdeelsleutel 30 30 40 ingevoerd, graag maand en jaar 6e Is bij Fase 3 Breekoever rekening gehouden met deze verdeelsleutel? Zo nee waarom niet? 6f Wij hebben een Parkeernota 2021-2025 , parkeerplaatsen bij nieuwbouw. Wat is de motivatie geweest om bij Breekoever fase 3 af te wijken? Overeenstemming met parkeerbeleid. Wijkt het echt af? Aanvraag van vergunning het huidige beleid gebruiken of vorige beleid.		

6g Op welk moment van indienen gaat bij een bouwvergunning de verdeelsleutel in? Zoals bij van de Aker wat een lang lopend traject is geweest, op welk moment van indiening is dan de verdeelsleutel van kracht? Of waarom niet?

‘Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever’ **omvatte 118 woningen.**

Het **een en ander** is herbevestigd in de woonvisie van 2017, waarin is opgenomen dat als de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte, een groot aantal woningen moet worden gebouwd.

Er stonden in dit gebied totaal 16 kleine goedkope sociale huurwoningen. De wooncorporatie heeft afspraken gemaakt, wij willen graag door deze vragen te stellen, antwoorden krijgen hoe ver we staan met de afspraken die toen gemaakt zijn.

7. Hoeveel eengezinswoningen zijn er tot nu toe in het project ‘De Breekoever’ gebouwd?
Checken eventueel receptie.
 8. Hoeveel koop en hoeveel overige huur?
Checken bezit EH en RD
 9. Hoeveel seniorenwoningen zijn er totaal in het gebied ‘De Breekoever’ gebouwd?
Checken bezit EH
 10. Hoeveel koop en hoeveel huur in de vrije sector?
 11. Hoeveel seniorenwoningen totaal op het open veldje, later het Cassandrahof genoemd?
Checken bezit EH
 12. Hoeveel koop?
 13. Hoeveel jongerenwoningen vrije huursector zijn er specifiek in het gebied De Breekoever gebouwd?
 14. Hoeveel koopwoningen voor jongeren en starters?
 15. Hoeveel parkeerplekken **totaal** stonden voorgeschreven in ‘Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever’ ?
 16. Hoeveel parkeerplekken totaal zijn het geworden?
(als het mogelijk is graag de link meesturen)
 17. Volgens de stukken van Eigen Haard zijn er 4 sociale huurwoningen te weinig gebouwd en dus niet opgeleverd. Eigen Haard zegt dit alsnog op te leveren in Breekoever fase 3. Kunt u dit document of de link alstublieft meesturen?
-
18. Hoeveel sociale huurwoningen totaal zijn er opgeleverd in Luijendijk Zuid?
 19. Hoeveel sociale huur was het oorspronkelijke plan?
 20. Heeft Eigen Haard in Luijendijk Zuid ook huurwoningen?
Zo ja hebben zij het precieze aantal sociale huur gered? Zo niet hoeveel komen zij te kort?
En wat is daar alsnog over afgesproken?
 21. Hoeveel woningen zijn er in Luijendijk Zuid na huurverhogingen nog steeds in de sociale huursector?
 22. Hoeveel van de huurwoningen worden verhuurd anders dan Eigen Haard
Graag aantallen per verhuurder.

Goed wonen in Landsmeer Woonvisie 2016-2024

Het is goed wonen in Landsmeer en dat willen we zo houden... De kracht van Landsmeer is gelegen in Landsmeer, haar omgeving en haar inwoners. In de Toekomstvisie 2025 "Ruimte voor kwaliteit" - dat door de gemeenteraad in 2013 is vastgesteld - is de eerste aanzet gedaan naar een nieuwe manier van kijken naar het wonen in de gemeente Landsmeer. Wie dat betreft, nu en in de toekomst, wat hen geboden kan worden en waar hiervoor ruimte beschikbaar is. Niet alles kan of kan meteen, de ruimte is steeds vaker letterlijk door water en groen beperkt. We zullen steeds vaker moeten kiezen en prioriteren. De keuzes die we voor de periode tot 2024 maken, staan in deze woonvisie.

Aantal woningen	eengezins	meergezins	koop	huur
Landsmeer 3.916	87%	13%	63%	37%
Den IJp 396	92%	8%	75%	25%
Purmerland 151	85%	15%	64%	26%

4.463 totaal Eengezinswoningen. 87% 13% 64% 36%
Meergezins- woningen. 13% 8% 15% 13% Koop 63% 75% 74% 64% Huur 37% 25% 26% 36% Woning-
waarde (*€ 1.000) 262 446 335 280

Antwoord college

Datum beantwoording: 22-02-2023

- 1. Hoeveel sociale huurwoningen zouden er totaal in het Breekproject gebouwd worden?**
40 sociale huurwoningen.
- 2. Hoeveel sociale huurwoningen in Cassandrahof ?**
36 sociale huurwoningen.
- 3. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in het Breekproject uiteindelijk opgeleverd?**
34 sociale huurwoningen.
- 4. Hoeveel bij het Cassandrahof opgeleverd?**
13 sociale huurwoningen.
- 5. De sociale huurwoningen in het huidige Breekproject, zijn deze huurwoningen nog allemaal sociale huur of zijn er een aantal door huurverhoging in de vrije sector huur terecht gekomen of door scheef wonen? Zo ja hoeveel?**
Op dit moment worden er in het huidige projectgebied Breekproject 33 sociale huurwoningen verhuurd en 1 woning in de vrije sector verhuurd. Deze gegevens zijn opgevraagd bij de woningcorporatie.
- 6. Zelfde vraag voor Cassandrahof.**
In het Cassandrahof wordt 1 woning in de vrije sector verhuurd.
6a Omgevingsvisie/ bestemmingsplan Breekoever fase 3 wanneer is dit door Eigen Haard definitief ingediend, graag de maand en jaartal
22 mei 2018.
6b Wanneer (datum) is de type woning en de hoeveelheid bij Breekoever Fase 3 besloten?
Op 1 mei 2017 heeft de toenmalige portefeuillehouder de uitgangspunten met betrekking tot de verdeling van het aantal woningen in het college besproken. De raad is op 3 mei 2017 geïnformeerd over deze uitgangspunten in de besloten raadsbijeenkomst over de grondexploitatie. De uitgangspunten waren:
 - "Het voorstel voor het Noordblok met 18 eengezinswoningen, waaronder 10 seniorenwoningen is in het kader van de woonvisie qua aantal woningen en qua aantal*

seniorenwoningen de ondergrens. Het bestemmingsplan zal worden aangepast omdat daarin sprake is van wonen in de vorm van appartementen.

- Overeenkomstig de wens van het comité wordt het comité betrokken in de uitwerking van plannen en details voor zowel woningbouw als de realisatie voor de buitenruimte. Bij deze inrichting dient wel rekening te worden gehouden met het door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde inrichting openbare ruimte breekoever. Het bestemmingsplan zal worden aangepast omdat de ligging van het bouwvlak niet correspondeert met dit inrichtingsplan en ook niet met de presentatie in de verkoopbrochure van fase 2. Indien uit het speelplaatsenbeleidsplan blijkt dat aanvulling met voorzieningen ter plaatse gewenst is dan zal daarover een wijzigingsvoorstel aan de raad worden voorgelegd.
- De opbrengst uit de grondexploitatie is gelijkgesteld aan nihil. Het uitgangspunt dat wijzigingen in het plan niet mogen leiden tot een verlies op het project blijft ongewijzigd.
- De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied (16pp) zal met het berekende overschot op de parkeerplaats aan de Sportlaan een totaal opleveren van 35pp. Op het bouwvlak zal uitbreiding van parkeren de woonkwaliteit ter plaatse aantasten en daarom verder niet worden overwogen”.

6c Zijn er prijzen bekend van Breekoever Fase 3

Er zijn geen prijzen bekend van Breekoever Fase 3. Wel is bekend wat voor soort woningen gepland staan. Er staan 18 woningen gepland voor Breekoever Fase 3: 10 seniorenwoningen en 8 half vrijstaande woningen.

6d Wanneer is de verdeelsleutel 30 30 40 ingevoerd, graag maand en jaar

De ‘Notitie Beleidskaders Woningbouwprogramma’ is op 30 september 2021 door uw raad vastgesteld.

6e Is bij Fase 3 Breekoever rekening gehouden met deze verdeelsleutel? Zo nee waarom niet?

Bij Breekoever Fase 3 is er geen rekening mee gehouden met de notitie ‘Beleidskaders Woningbouwprogramma’. Het gehele project Breekoever, waar Fase 3 een onderdeel van is, heeft een lange doorlooptijd gehad waarbij ruim van te voren verschillende overeenkomsten zijn ondertekend alvorens de notitie ‘Beleidskaders Woningbouwprogramma’ op 30 september 2021 door uw raad werd vastgesteld.

6f Wij hebben een Parkeernota 2021-2025, parkeerplaatsen bij nieuwbouw. Wat is de motivatie geweest om bij Breekoever fase 3 af te wijken?

Voor het totale project Breekoever moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Breekoever Fase 3 betreft een uitbreidingslocatie. Dit betekent dat de openbare ruimte ook in hetzelfde project aangelegd moest worden. De uitgevoerde parkeerbalans is dus gericht op het gehele projectgebied. Zoals in de door uw raad vastgesteld bestemmingsplan wordt voor Breekoever Fase 3 de parkeerbehoefte opgelost op het parkeerterrein aan de Sportlaan.

6g Op welk moment van indienen gaat bij een bouwvergunning de verdeelsleutel in? Zoals bij van de Aker wat een lang lopend traject is geweest, op welk moment van indiening is dan de verdeelsleutel van kracht? Of waarom niet?

Het is wettelijk bepaald dat bij een aanvraag voor het opstellen van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning rekening dient te worden gehouden met de dan vastgestelde beleidskaders. In casu is Breekoever Fase 3 een langlopend project waarbij de aanvraag voor het bestemmingsplan werd ingediend voordat de notitie Beleidskaders Woningbouw door uw raad werd vastgesteld.

7. Hoeveel eengezinswoningen zijn er tot nu toe in het project ‘De Breekoever’ gebouwd?

In ‘Aanpassing uitvoeringsovereenkomst Breekoever d.d. 19 november 2012’ is opgenomen om in het gehele project 53 eengezinswoningen te realiseren:

Fase 1: 0 eengezinswoningen

Fase 2: 22 eengezinswoningen (waarvan 8 sociale huur, 14 vrije sector koop)

Fase 3: 21 eengezinswoningen (allen vrije sector koop)

Fase 4: 10 eengezinswoningen (allen vrije sector koop)

Totaal: 53 eengezinswoningen

8. Hoeveel koop en hoeveel overige huur?

In 'Aanpassing uitvoeringsovereenkomst Breekoever d.d. 19 november 2012' is opgenomen dat van de 53 eengezinswoningen, 45 vrije sector koop en 8 in de sociale huur.

9. Hoeveel seniorenwoningen zijn er totaal in het gebied 'De Breekoever' gebouwd?

In 'Aanpassing uitvoeringsovereenkomst Breekoever d.d. 19 november 2012' is opgenomen dat 8 gestapelde sociale huurwoningen worden gelabeld voor 55+.

10. Hoeveel koop en hoeveel huur in de vrije sector?

Er zijn 0 seniorenwoningen in de koopsector en in de vrije sector gerealiseerd. Dit zijn allemaal sociale huurwoningen.

11. Hoeveel seniorenwoningen totaal op het open veldje, later het Cassandrahof genoemd?

13 seniorenwoningen.

12. Hoeveel koop?

0 koop.

13. Hoeveel jongerenwoningen vrije huursector zijn er specifiek in het gebied De Breekoever gebouwd?

Er zijn in de overeenkomsten niet specifiek opgenomen om jongerenwoningen te realiseren. Dit neemt niet weg dat jongeren niet in aanmerking konden komen voor de opgeleverde woningen.

14. Hoeveel koopwoningen voor jongeren en starters?

Er zijn in de overeenkomsten niet specifiek opgenomen om jongeren- of starterswoningen te realiseren. Dit neemt niet weg dat deze doelgroepen niet in aanmerking konden komen voor de opgeleverde woningen.

15. Hoeveel parkeerplekken totaal stonden voorgeschreven in 'Programma van Eisen Herontwikkeling Breekoever'?

In 'Programma van Eisen voor Landschap, Stedenbouw en Architectuur d.d. mei 2005' is het volgende opgenomen: "In de Breekoever moeten 40 + 45 parkeerplaatsen in een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd worden. In de openbare ruimte is rekening gehouden met 63 parkeerplaatsen binnen de woonvlekken en 100 parkeerplaatsen op het groene veld".

16. Hoeveel parkeerplekken totaal zijn het geworden? (als het mogelijk is graag de link meesturen)

Het totale project is nog niet afgerond. In 'Aanpassing uitvoeringsovereenkomst Breekoever d.d. 19 november 2012' zijn 97 parkeerplaatsen opgenomen.

Voor fase 3 is een bestemmingsplan door uw raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat op het parkeerterrein 136 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is voor fase 3 meer dan voldoende. Door de vele aanpassingen in het plan is het nu niet goed mogelijk om een exact aantal parkeerplaatsen te noemen die voor dit project zijn gerealiseerd zonder buiten handmatig te tellen. Bij alle ruimtelijke procedures is echter gemotiveerd hoe is voldaan aan de regels met betrekking tot parkeren.

17. Volgens de stukken van Eigen Haard zijn er 4 sociale huurwoningen te weinig gebouwd en dus niet opgeleverd. Eigen Haard zegt dit alsnog op te leveren in Breekoever fase 3. Kunt u dit document of de link alstublieft meesturen?

Het document waarin is opgenomen dat Eigen Haard minder sociale huurwoningen oplevert dan werd overeengekomen in de voorovereenkomst is als bijlage toegevoegd (Aanpassing uitvoeringsovereenkomst Breekoever d.d. 19 november 2012). Zie hiervoor artikel IV 'Programma en fasering van het plan', lid 4. Het is onduidelijk wat wordt bedoeld met "Eigen Haard zegt dit alsnog op te leveren in Breekoever Fase 3".

18. Hoeveel sociale huurwoningen totaal zijn er opgeleverd in Luijendijk Zuid?

69 sociale huurwoningen.

19. Hoeveel sociale huur was het oorspronkelijke plan?

69 sociale huurwoningen.

20. Heeft Eigen Haard in Lijndijk Zuid ook huurwoningen?

Zo ja hebben zij het precieze aantal sociale huur gered? Zo niet hoeveel komen zij te kort?

En wat is daar alsnog over afgesproken?

Eigen Haard is in bezit van de 69 sociale huurwoningen in Lijndijk-Zuid.

21. Hoeveel woningen zijn er in Lijndijk Zuid na huurverhogingen nog steeds in de sociale huursector?

Op dit moment worden 49 woningen sociaal verhuurd en 20 woningen in de vrije sector huur. Deze gegevens zijn opgevraagd bij de woningcorporatie. Er wordt opgemerkt dat voor het bepalen van het aantal sociale huurwoningen zijn huurverhogingen op een lopend huurcontract niet relevant. De aanvang huur is bepalend voor de vraag of een woning sociaal is of niet.

22. Hoeveel van de huurwoningen worden verhuurd anders dan Eigen Haard

Graag aantallen per verhuurder.

Er is in dat gebied geen andere verhuurder van sociale huurwoningen dan Eigen Haard.