



# GEMEENTE EEMNES

## BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

<b>Van</b>	Gemeente Eemnes – College van B&W
<b>Aan</b>	Gemeenteraad
<b>Portefeuillehouder</b>	Eek, J.
<b>Afdeling/team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Datum vaststelling B&amp;W</b>	28 april 2026
<b>Openbaar?</b>	Ja

### Onderwerp

Herontwikkeling Boni

### Kernboodschap

Op 16 februari 2026 heeft de raad ingestemd met de aankoop van de voormalige Boni-locatie en hiervoor krediet beschikbaar gesteld. Tijdens de vergadering heeft de raad een amendement aangenomen waarin het woonprogramma moet bestaan uit 50% middenhuur en 50% sociale huurwoningen met een lift. Na verdere uitwerking is gebleken dat het amendement niet uitvoerbaar en evenmin haalbaar is. Reden waarom de raad wordt voorgesteld in te stemmen met een aangepast programma dat goed past bij de doelstelling uit de Woonvisie.

### Besluiten

De raad besluit

1. Het raadsbesluit van 16 februari 2026 m.b.t. de herontwikkeling van de voormalige Boni locatie te wijzigen, in die zin dat:
  - voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van 14 sociale huurwoningen en 7 middeldure huurwoningen, en
  - de verplichting tot het realiseren van een lift komt te vervallen.
2. Vast te stellen dat hiermee het bij het besluit van 16 februari 2026 aangenomen amendement komt te vervallen.
3. Het college opdracht te geven de herontwikkeling van de Boni locatie verder uit te voeren conform deze gewijzigde uitgangspunten.

### Aanleiding voorstel

Met het aangenomen amendement is besloten dat het nieuw te bouwen appartementengebouw moet worden voorzien van een lift en dat woningcorporatie de Alliantie wordt opgedragen circa 21 woningen te realiseren, in een mix van 50% sociale huur en 50% middenhuur, gericht op ouderen en jongeren.

Hoewel wij het raadsbesluit goed begrijpen, het is een uitstekende kans om seniorenwoningen in het centrum van Eemnes te bouwen, is uit nadere uitwerking en overleg met de Alliantie gebleken dat het amendement in de praktijk niet goed uitvoerbaar is. Zowel de programmatische verdeling als de verplichting tot het realiseren van een lift blijken ruimtelijk, technisch en financieel niet goed passend binnen de mogelijkheden van deze inbreidingslocatie.

Eemnes kent ook een grote en groeiende behoefte aan betaalbare woningen, in het bijzonder sociale huurwoningen. Naast de uitbreidingslocaties aan de noord- en zuidzijde van het dorp wordt actief gezocht naar mogelijkheden om binnen de bestaande bebouwde kom woningen toe te voegen. De voormalige Boni-locatie is een kansrijke inbreidingslocatie en maakt onderdeel uit van het locatieonderzoek woningbouw. Door hier een compact en passend woongebouw te realiseren, kan de gemeente op korte termijn bijdragen aan de lokale woonopgave.

### **Beoogd effect (Doel)**

Het herzien van het amendement.

Met de realisatie van 21 betaalbare woningen zet de gemeente een concrete stap richting de doelstelling uit de Woonvisie: voor iedere Eemnesser een passende woning. Op deze locatie kunnen 14 sociale huurappartementen en 7 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, waarmee zowel starters als senioren worden bediend.

### **Toelichting besluit (argumenten)**

#### *1.1 Een evenwichtige woningverdeling sluit beter aan op ons beleid.*

De Alliantie geeft de voorkeur aan een programma van 14 sociale huurwoningen en 7 middeldure huurwoningen omdat dit het beste aansluit bij de actuele vraag in Eemnes. Dit beeld wordt bevestigd in de gemeentelijke Woonvisie, waarin de druk op de sociale huursector nadrukkelijk wordt benoemd. Door het aandeel sociale huurwoningen te vergroten, wordt beter aangesloten op de lokale behoefte en wordt de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad bevorderd.

Daarnaast geldt dat sociale huurwoningen (doorgaans) kleiner zijn dan middeldure huurwoningen, waardoor dit programma beter past binnen de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie.

#### *1.2 Meer middeldure huurwoningen leidt tot een groter bouwvolume, minder privacy voor de omgeving en een minder passend gebouw.*

Middeldure huurwoningen zijn groter dan sociale huurwoningen. De massastudie gaat uit van:

- 7 middeldure huurwoningen van 60 m<sup>2</sup> op de begane grond
- 14 sociale huurwoningen van 50 m<sup>2</sup> op de eerste en tweede verdieping

De ontsluiting van de appartementen op de verdieping vindt nu plaats via een galerij op de eerste verdieping; op de tweede verdieping is geen galerij opgenomen om de privacy van aangrenzende erven te waarborgen. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats vanuit de galerij op de eerste verdieping en een interne trap.

Het toevoegen van extra middeldure huurwoningen zou leiden tot minimaal 30 m<sup>2</sup> extra bouwvolume (zonde het volume van de lift mee te rekenen). Dit kan alleen worden opgevangen door het gebouw te vergroten of het aantal woningen te verlagen. Beide opties leiden tot een

complexere bouwmassa en een minder passend gebouw in een straat die voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen. De ruimtelijke inpassing komt daarmee onder druk te staan.

Het uitgangspunt blijft dat het gebouw zorgvuldig moet aansluiten bij de schaal en maat van de omgeving.

*1.3 Een lift is ruimtelijk en technisch moeilijk inpasbaar binnen een gebouw van twee lagen met kap*  
De straat waarin de voormalige Boni ligt, bestaat vrijwel volledig uit woningen van twee lagen met kap. Hoewel dit geen harde eis is, is in de massastudie bewust gekozen voor een vergelijkbare bouwhoogte om het gebouw goed in te passen in de bestaande straatwand en om schaduwwerking en inkijk te beperken.

Het realiseren van een lift kan alleen als een vrijstaande, tegen het gebouw aangeplakt bouwwerk dat boven het gebouw uitsteekt. Dit doet afbreuk aan het gewenste beeld. Daarnaast brengt een lift substantiële extra kosten met zich mee, die niet passen binnen de financiële kaders van dit project. De kosten van de lift moeten worden gedragen door een (te) beperkt aantal huurwoningen. De servicekosten, onderhoud, keuring en afschrijving bedragen voor 14 woningen circa € 42 per maand extra.

Het laten vervallen van de liftverplichting maakt een passend, betaalbaar en uitvoerbaar ontwerp mogelijk.

Zie voorts de massastudie 'vergelijking lift/geen lift (bijlage 1).

#### **Vastgesteld wettelijk- en beleidskader**

Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024-2028

Prestatieafspraken Eemnes 2023-2027

Gemeentewet artikel 147

#### **Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie**

N.v.t.

Kanttekeningen

*1.1 Het project kent Ruimtelijke, financiële en procedurele risico's*

Ruimtelijke risico's: De beperkte omvang van de locatie vraagt om zorgvuldige inpassing. Door vast te houden aan twee lagen met kap wordt dit risico beheerst.

Financiële risico's: Het laten vervallen van de liftverplichting vermindert het risico op kostenoverschrijding.

Procedurele risico's: Eventuele bezwaren in de vergunningprocedure kunnen leiden tot vertraging. Dit wordt beperkt door goede communicatie en participatie.

#### **Financiën**

Het voorgestelde programma past binnen het eerder door de raad beschikbaar gestelde krediet voor de aankoop en voorbereiding van de locatie.

De Alliantie kan met het voorgestelde programma een financieel haalbare businesscase opstellen, waardoor de realisatie van de woningen binnen de sociale en middeldure huurcategorie geborgd blijft. Voor de gemeente worden geen aanvullende financiële middelen gevraagd.

**Begrotingswijziging nodig?**

Nee

**Uitvoering**

Na vaststelling van dit besluit werkt de Alliantie het ontwerp verder uit tot een definitief ontwerp. Parallel hieraan wordt de omgevingsvergunning voorbereid. De start bouw wordt verwacht zodra de vergunning onherroepelijk is en de aanbesteding is afgerond. De oplevering van de woningen wordt naar verwachting binnen 2 jaar na start bouw gerealiseerd. Met de Alliantie worden dan ook nadere afspraken gemaakt over de toewijzingscriteria voor Eemnesser woningzoekenden.

**Communicatie**

Omwonenden worden geïnformeerd over het al dan niet aangepaste programma en de vervolgstappen in het proces. Tijdens de ontwerpfase wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin het bouwvolume, de architectuur en de planning worden toegelicht.

De Alliantie wordt betrokken bij de communicatie richting toekomstige huurders en belangstellenden.

**Bijlagen**

1. Massastudie woningen Torenzicht 'vergelijking lift/geen lift' d.d. 10-4-2026