



MEMO RAAD

Registratienr.
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 7 maart 2023
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording vragen GroenLinks inzake Startnotitie De Hoeksteen

Op 23 februari 2023 heeft u ons, schriftelijke vragen over de Startnotitie De Hoeksteen gesteld. In deze brief gaan wij in op de door u gestelde vragen met daaronder onze beantwoording.

Schriftelijke vragen van Groen Links:

1. Wat is in uw optiek de definitie van een kader dat door de raad gesteld kan worden?
Een kader willen we als volgt definiëren: Het op hoofdlijnen vaststellen van het beleid en aangeven van de grenzen waarbinnen bestuurlijke bevoegdheden mogen worden uitgevoerd. De startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden voor het project De Hoeksteen. Het geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben. Dat is belangrijk voor de gemeenteraad om een gewogen besluit te nemen. Ook is de startnotitie gebruikt om het gesprek met de belanghebbenden, waaronder omwonenden, aan te gaan.
2. Wat was de gehele set aan kaders die het college heeft gebruikt voor de planvorming? En welke doelen beogen deze kaders?
Op basis van de analyses van de locatie in hoofdstuk 2 en vanuit de kaders in hoofdstuk 3 is een nadere invulling gegeven aan de kaders in hoofdstuk 4 "Projectspecifieke voorwaarden". Hieraan moet de geselecteerde partij die het bouwplan gaat ontwikkelen voldoen. De vastgestelde startnotitie vormt de basis en de kaders voor het project, het bestemmingsplan en de tenderprocedure.
 - a. Welke van deze kaders komen van de raad en wanneer en hoe zijn deze door de raad vastgesteld?
Om te komen tot deze startnotitie zijn relevante gemeentelijke kaders (en data of jaartal van vaststellen) beknopt toegelicht in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de startnotitie.
 - b. Welke van deze kaders komen ergens anders vandaan? Waar komen deze vandaan? En zijn deze kaders onderschreven door de raad? Wanneer en hoe is dit vastgesteld?
Om te komen tot deze startnotitie zijn relevante en actuele landelijke en provinciale kaders beknopt toegelicht in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de startnotitie.
 - c. Waar is er van de kaders die door de raad zijn gesteld, afgeweken?
In de startnotitie wordt niet afgeweken van de kaders die door de raad zijn gesteld. Op basis van de analyses van de locatie in hoofdstuk 2 en vanuit de kaders in hoofdstuk 3 en bijlage 2 is een nadere invulling gegeven aan de gemeentelijke en provinciale kaders in hoofdstuk 4 "Projectspecifieke voorwaarden".

3. Wat zijn de aanpassingen geweest die voortkomen uit het raadsprogramma?

Woningbouwprogramma (26 woningen) in de Concept Startnotitie, voorjaar 2022

Aantal woningen	Gebruiksoppervlak (GO in m ²)	Von-prijs in euro's - prijspeil 2021	Segment in % cf. Woonagenda 2020	Locatie
1	46	207.000	73% Midden - laag koop (>200.000 en <290.000)	Hoofdgebouw voormalige school
7	93-143	372.000 – 460.000	27% Dure koop (>365.000)	Hoofdgebouw voormalige school
18	65	300.000	73% Midden - laag koop (>200.000 en <290.000)	Op achter terrein school en Jac. P. Thijsselaan 2

Voor alle nieuw opgeleverde woningen wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar opgelegd.

Woningbouwprogramma (22 woningen) in de voorliggende Startnotitie

Aantal woningen	Gebruiksoppervlak (GO in m ²)	Segment in % cf. Woonagenda 2020 geïndexeerd naar 2022	Locatie
1	Circa 46	4,5% Goedkope koop (<213.000)	Hoofdgebouw voormalige school
1	Circa 93	4,5% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 110-143	27% Dure koop (>386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 50-60	27% Goedkope koop (<213.000)	Op achterterrein school
6	Circa 60-70	27% Middeldure koop (>213.000 en <308.000)	Op achterterrein school
2	Circa 60-93	9% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Jac. P. Thijsselaan 2

Voor alle nieuw opgeleverde woningen wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar opgelegd. Ambities uit het recent gepubliceerde raadsprogramma waarin nieuw beleid wordt aangekondigd, zoals opkoopbescherming en voorrangsregeling, worden toegepast als zij op het moment van verkoop van de woningen zijn verankerd in gemeentelijk beleid en/of verordening.

4. Wat is de definitie van financieel haalbaar?

We bedoelen hiermee dat we op basis van het voorliggende woningbouwprogramma - ook eventueel na een omzetting van sociale koop naar sociale huur - een licht positieve grondexploitatie kunnen realiseren. Een woningbouwprogramma van louter (sociale) huur zal leiden tot een fors negatieve grondexploitatie. We verwachten dat Eigen Haard -of een andere woningbouwcorporatie- in die situatie niet bereid is het tekort op de gemeentelijke grondexploitatie uit eigen middelen op te heffen.

5. Beweert het college van B&W dat met deze (letterlijke) uitspraken dat huur financieel niet haalbaar is?

Uit een interne verkenning is gebleken dat een volledig huurprogramma naar verwachting een nadelige invloed heeft op de nu nog beperkt positieve grondexploitatie. Bij een volledig sociaal huurwoningen programma gaat het om een negatieve grondexploitatie van meer dan 1 miljoen. We verwachten dat Eigen Haard -of een andere woningbouwcorporatie- in die situatie niet bereid is het tekort op de gemeentelijke grondexploitatie uit eigen middelen op te heffen.

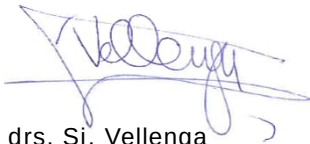
6. Is voor het college van B&W financieel uit kunnen belangrijker dan volkshuisvesting? Dit ook in het licht van de uitspraken van minister Hugo de Jonge (Buitenhof, zondag 19 februari 2023).

Het College vindt beide belangrijke uitgangspunten, zowel volkshuisvesting als een financieel gezonde gemeente. Voor dit laatste willen we u graag verwijzen naar het laatste hoofdstuk van het raadsprogramma 2022-2026: "De raad van Aalsmeer staat voor een financieel gezonde gemeente. Zeker voor het financiële meerjarenbeleid is het van belang dat de financiën duurzaam en toekomstbestendig zijn. De toekomst voor wat betreft de uitkeringen vanuit het Rijk zijn op dit moment ongewis. Wel is er een zekere tendens dat de Rijksoverheid steeds meer taken naar de gemeenten zal overdragen, maar dat de uitkering uit het gemeentefonds geen gelijke tred zal houden. Het is dus van belang dat de ambitie van Aalsmeer hiermee in de pas blijft lopen en niet te hoog is. Dit alles dient zich te vertalen in een sluitende meerjarenbegroting."

7. Klopt het dat, zoals het college aangaf, een wijziging om van 6 sociale koopwoningen naar 6 sociale huurwoningen geen financiële consequenties heeft?
Ja, dat klopt.

Tot zover onze beantwoording van uw vragen. Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte
