



datum 10 september 2025
zaaknummer 886079
uw brief van 11 augustus 2025
uw kenmerk nvt
behandeld door Beheer en Projecten
onderwerp Antwoorden op schriftelijke vragen
bijlage(n) geen

Geachte heer XXX ,

Op 11 augustus 2025 ontvingen wij uw brief met een aantal vragen aangaande het project Braassemerland. Hierbij onze antwoorden.

Hierover de volgende vragen:

A. *Waarom wordt er afgeweken van de vastgestelde woningmix van 30% sociaal – 40% middelduur – 30% duur?*

Antwoord:

Gemeente heeft in 2012 een aanbesteding gedaan voor de ontwikkeling van Braassemerland met bepaalde uitgangspunten die vervolgens tussen de gemeente en Marktpartijen zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Braassemerland.

Ten tijde van het sluiten van deze SOK golden er andere beleidsdoelstellingen dan heden ten dage. De destijds contractueel overeengekomen aantallen woningen en programmering kunnen niet worden gewijzigd en gelden daarom nog steeds.

In deze SOK is onder andere vastgelegd dat in het plan 1.150 woningen worden gerealiseerd en dat hiervan '30%' sociaal wordt gerealiseerd. Onder sociaal wordt in de SOK verstaan 15% sociale huur en sociale koop.

Het uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling was dus tot en met 14 april dat er slechts 15% van de 1.150 woningen als sociale huur woning zou worden gerealiseerd.

Met het besluit van 14 april jl. is het programma van de gebiedsontwikkeling vergroot (naar 1.550 woningen). Maar is afgesproken dat het additionele programma wel dient te voldoen aan de eisen uit de woonagenda, namelijk 30% sociale huur en 40% middensegment.

In de volgende tabel wordt dit zichtbaar gemaakt.

CONTRACTUELE BASIS Programma onderdeel	AFSPRAKEN SOK 2012 ADDITIONEEL RAAD 2025			
	SOK		Verdichting	Totaal
	%	#	%	#
Totaal programma		1 150		400
Verdeling in woningcategorieën				
Sociale huur	15%	173	30%	120
Sociale koop / Goedkope koop	15%	173		
Middenhuur			20%	80
Betaalbare koop			20%	80
Vrije sector	70%	805	30%	120
		1 150		400
				1.550

*) In fase 1 t/m 3 zijn reeds 28 sociale koopwoningen gerealiseerd

Het programma is nadien weer gewijzigd, zie hiervoor antwoord op vraag E

B. Vanuit de presentatie (d.d. 14-07-2025) blijkt dat er in de hele ontwikkeling slechts 22% sociaal wordt gebouwd in plaats van de taakstelling van 30%. Is dit niet in strijd met de eerder gemaakte afspraken?

Antwoord:
Zie toelichting onder A

C. Voor het toevoegen van het additionele programma dient er een nieuw omgevingsplan te worden opgesteld. Moet dit nieuwe omgevingsplan voldoen aan de dan geldende wetgeving en de folder vereveningsfonds Sociale woningbouw?

Antwoord:

Om het volledige programma in alle resterende fasen (7 tot en met 11) in te passen zal voor deze fasen een nieuw Omgevingsplan moeten worden gemaakt.

Het Omgevingsplan moet voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving, waarbij moet worden opgemerkt dat voor het programma tot de 1.150 woningen de afspraken gelden zoals overeengekomen in de SOK. Voor het additionele programma gelden de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in de Regionale Woonagenda en in de Woonvisie Kaag en Braassem en die weer ten grondslag liggen aan het Programma Vereveningsfonds.

D. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting in de komende maanden van kracht wordt, heeft deze dan ook betrekking op Braassemerland?

Zo Ja: Moet dan het woningbouwprogramma worden aangepast en is er dan nog steeds sprake van een budgetneutrale grondexploitatie?

Antwoord:

Nee dit geldt alleen voor nieuwe plannen, of in deze casus het additionele programma.

Op het moment dat er meer sociale huur wordt gerealiseerd dan contractueel in de SOK overeengekomen is er geen sprake van een budgetneutraal resultaat. Als we meer sociale huur willen afdwingen dan contractueel is overeengekomen, dan zal de gemeente dat moeten financieren of daar iets anders tegen over moeten stellen.

E. In uw beantwoording op mijn 3e brief geeft u aan dat er reeds 262 sociale woningen zijn gerealiseerd

in fase 1 t/m 3. Volgens de presentatie van d.d. 14-07-2025 is de totale taakstelling 335 sociale woningen. Betekent dit dat u voornemens bent om in de nog te realiseren fases slechts (335-262=) 73 sociale woningen gaat toevoegen?

Antwoord:

In het genoemde antwoord in de reactie op uw derde brief, zijn abusievelijk ook de geprognosticeerde sociale koopwoningen van fase 4 en 5 meegenomen. Hierdoor klopt het antwoord niet.

Daarbij zijn er meer verschuivingen geweest in het programma. Zo is besloten om de geprognosticeerde sociale koop (15% van de 1.150 woningen = 173 woningen) zoals overeengekomen in de SOK, aan te passen en om te zetten naar 30% sociale huur en 70% middenhuur.

In fase 1 tot en met 3 waren reeds 28 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dus het resterende deel (van 145 woningen) is verdeeld naar 30% sociale huur (43 woningen) en 70% middenhuur (101 woningen).

Op basis hiervan ziet het programma er nu als volgt uit.

CONTRACTUELE BASIS Programma onderdeel	AFSPRAKEN SOK 2012 ADDITIONEEL RAAD 2025				OMZETTING SOCIALE KOOP			DEFINITIEF	Waarvan		
	SOK		Verdichting		Totaal	Effect			Totaal	Gerealiseerd	Prognose
	%	#	%	#		%	#	%			
Totaal programma		1.150		400	1.550		-		1.550		
Verdeling in woningcategorieën											
Sociale huur	15%	173	30%	120	293		43	22%	336	104	232
Sociale koop / Goedkope koop	15%	173			173		-145	2%	28 *)	28	-
Middenhuur			20%	80	80		101	12%	181	0	181
Betaalbare koop			20%	80	80			5%	80	0	80
Vrije sector	70%	805	30%	120	925			60%	925	320	605
		1.150		400	1.550		-		1.550	452	1.098

*) In fase 1 t/m 3 zijn reeds 28 sociale koopwoningen gerealiseerd

F. Volgens de presentatie van d.d. 14-07-2025 dienen er in heel braassemerland 78 betaalbare koopwoningen (=5,0% in categorie middelduur) te worden gebouwd. In fase 4 zijn 130 betaalbare koopwoningen opgenomen. Dit zijn 52 woningen meer dan de taakstelling. Is het percentage van 5,0% onjuist aangegeven of worden er minder betaalbare koopwoningen in fase 4 gebouwd?

Antwoord:

Het nu vigerende programma is weergegeven in de voorgaande tabel, zie antwoord E.

In fase 4 waren 130 sociale koopwoningen (geen betaalbare koopwoningen) opgenomen. Dit staat ook correct in de reactie op brief 3. Deze sociale koopwoningen worden zoals in het antwoord hiervoor toegelicht, omgezet naar deels sociale huur en deels middenhuur.

G. Er zijn in de afgelopen periode meerdere overzichten gepresenteerd die in mijn optiek niet op elkaar aansluiten. Kunt u per fase een overzicht maken van het aantal woningen en hoeveel woningen in welke categorie (sociaal, middelduur, duur en gesplitst in koop en huur) er gebouwd zijn c.q. gebouwd gaan worden. Op basis van een dergelijk overzicht is er helderheid en kan de Raad een afgewogen besluit nemen.

Antwoord:

Het definitieve programma staat weergegeven in de tabel onder vraag E, met een onder meer een verdeling tussen gerealiseerd en prognose.

Het woningbouwprogramma is weliswaar in de GREX per fase opgenomen, maar is een indicatie. De VOF toont in de ruimtelijke onderbouwingen per fase aan welk programma er wordt gerealiseerd in relatie tot de totale opgave. Hierop kan het College dan bijsturen indien niet aan de afspraken wordt voldaan.

H. De ambitie om 30% sociaal te bouwen en minimaal 2/3 betaalbaar wordt door bijna de hele politiek, zowel op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau gedragen. Hoe is het dan aan de bevolking uit te leggen dat deze ambitie voor dit grote (langjarige) project bij lange na niet wordt ingevuld?
Zie toelichting onder antwoord A.

We zijn gehouden aan contractuele afspraken en kunnen niet zomaar andere eisen stellen. Dit kan alleen als de gemeente daar ook iets tegen over stelt. Lees: een financiële bijdrage of andere eisen laat vallen.

Op het moment dat er woningen boven de contractuele afspraken worden toegevoegd (zoals bij de toevoeging van de 400 additionele woningen), kan dat wel en dat heeft de gemeenteraad met het besluit van 14 april dus ook mogelijk gemaakt.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
Projectteam Braassemerland

