Gemeente Landsmeer

Bezoekadres: Raadhuisstraat 1 – 1121 XC Landsmeer
Postadres: Postbus 1 - 1120 AA Landsmeer
Communicatie: T: 020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl
Informatie: www.landsmeer.nl

Aan de bewoners van de Aalscholverstraat 34

Geachte lezer,

Tijdens en na de bewonersbijeenkomst op 8 februari jl. over de mogelijke verdichting van de Aalscholverstraat 30-39/Zultestraat 2-8 en de Calkoenstraat 2-12 hebben de gemeente Landsmeer en Eigen Haard veel vragen ontvangen. Zoals in onze brief van 21 februari vermeld hebben we al deze vragen verzameld en worden deze hieronder door de gemeente en Eigen Haard beantwoord.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen aan, dan kunt u een mail sturen naar verdichting@landsmeer.nl

Vragen aan de gemeente Landsmeer:

Waarom wordt ons gevraagd om onze maatschappelijke betrokkenheid te tonen en anderen niet?
U wordt niet gevraagd uit maatschappelijke betrokkenheid te verhuizen.

Het aanpakken van de wooncrisis is een complex probleem dat van iedereen iets vergt. Starters moeten hun woonwensen drastisch aanpassen, senioren kunnen nauwelijks doorstromen naar hoogwaardige appartementen en huurders hebben steeds meer moeite met het vinden van een passend en betaalbaar huis. In een dorp als Landsmeer maakt dat de zoektocht naar een woning voor veel woningzoekenden een bijna onmogelijke taak.

Om iets te doen aan de lange wachttijden op huurwoningen en de soms schrijnende situaties onder Landsmeerse woningzoekenden, moeten we betaalbare woningen bijbouwen. Het "verdichten" van wijken met betaalbare huurwoningen staat al langer op de agenda. Dit is onder andere terug te lezen in de Woonvisie 2016-2024 (onder Thema 3, Nieuwbouw) van de gemeente Landsmeer.

Waarom kan er niet gebouwd worden op plekken waar geen woningen staan?
In de gemeente Landsmeer is weinig ruimte beschikbaar. Landsmeer ligt bovendien ingeklemd tussen twee natuurgebieden. Dit maakt bouwgrond in de gemeente Landsmeer schaarser dan op veel andere plekken in de regio. Daarnaast zijn de bouwkosten de afgelopen jaren toegenomen en zijn de eisen aan nieuwbouw strenger dan vroeger. Nieuwbouwwoningen moeten bijvoorbeeld duurzaam zijn en energieneutraal.

Om het bouwen van een grote hoeveelheid sociale huurwoningen betaalbaar te houden is gekeken naar grond die al van een woningcorporatie is.

Is hier sprake van een geheim plan dat al jaren klaarligt?
Dit is een nieuw plan, maar het idee van verdichten in Landsmeer bestaat al langer. Eigen Haard heeft daarom de afgelopen jaren onderzoek uitgevoerd naar meerdere potentiële verdichtingslocaties. Daar zijn deze locaties uitgekomen als meest kansrijk. Naar aanleiding van dit onderzoek kan er nog niet gesproken worden van een echt plan, er is enkel gekeken naar mogelijkheden om te verdichten. Er zijn nog geen bouwtekeningen en er is nog geen investeringsbesluit genomen. Eigen Haard en de gemeente Landsmeer hebben alleen hun intentie uitgesproken om op beide locaties te verdichten.

Welke rechten heb ik als bewoner als de plannen definitief doorgaan?
Als bewoner heeft u het recht om bezwaar te maken tegen de plannen. Het is als huurder uw goed recht om in beroep te gaan tegen dergelijke beslissingen. Daarnaast zal er een participatietraject worden opgezet als het moment daar is.

Als Eigen Haard besluit over te gaan tot sloop/nieuwbouw, dan helpen zij u aan een andere woning. En u krijgt een verhuisvergoeding. Dat is wettelijk vastgelegd. De nieuwe woning moet bijvoorbeeld passen bij uw inkomen en gezinssituatie. Eigen Haard heeft medewerkers om u hierbij persoonlijk te helpen en te ontzorgen.

Heeft de Oudheidkundige Vereniging Landsmeer hier iets van te vinden?
Niet in formele zin. Landsmeer is een oud en eigenzinnig dorp, vrijwel elke straathoek kent een lange en rijke geschiedenis. De woningen aan de Aalscholver/Zultestraat en de Calkoenstraat hebben geen monumentale status. De woningen staan ook niet in de "Inventarisatie erfgoed Landsmeer 2022". Dit is een openbaar beschikbare lijst met panden in de gemeente Landsmeer die mogelijk voor een monumentale status in aanmerking zouden kunnen komen.

Hoeveel woningen zijn er straks voor Landsmeerders?
Tot 50% van álle vrijkomende sociale huurwoningen in Landsmeer kunnen met lokale voorrang worden toegewezen aan personen die in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar aaneengesloten in Landsmeer ingeschreven hebben gestaan.

De overige 50% wordt vrij aangeboden via WoningNet. Landsmeerders kunnen hier dus ook op reageren en maken kans op deze woningen. Daarnaast bestaat er voor senioren een regionale verhuisregeling, het 65+ verhuisvoordeel, om lokaal door te stromen. Hierdoor komen er eengezinswoningen vrij waar weer gezinnen in gehuisvest kunnen worden.

Verder gaat de sloop/nieuwbouw aan de Aalscholver/Zultestraat alleen door als die op de Calkoenstraat wordt gerealiseerd. Als alles doorgaat dan heeft Landsmeer op deze locaties circa driemaal zoveel nieuwe, duurzame en hoogwaardige sociale huurwoningen dan er nu staan.

Wat betekent dit voor het onderhoud aan de stoep en riolering in deze straten?
Het geplande onderhoud aan de stoep, straten en riolen gaat gewoon door. De eventuele plannen hebben geen effect op de onderhoudsplanning van de gemeente Landsmeer.

Vragen aan Eigen Haard:

Ik heb veel geld in mijn woning gestoken, krijg ik dat geld terug?
Heeft u toestemming aangevraagd voor de verbouwing en heeft Eigen Haard toestemming verleend? In dat geval heeft u recht op een vergoeding van een deel van de gemaakte kosten. In het sociaal plan dat de rechten en plichten van verhuurder en huurders regelt, worden hier afspraken over gemaakt. Zie hiervoor ook de informatie op onze website. https://www.eigenhaard.nl/weten-en-regelen/sociale-huur/mijn-woning-aanpassen/verhuizen-na-een-verbouwing/

Welke factoren zijn bepalend voor het wel/niet uitvoeren van het te onderzoeken plan?
Dat hangt van veel zaken af.

- Kunnen we genoeg woningen terugbouwen. We zetten in op drie keer het aantal woningen terug te bouwen dan dat er nu staat.
- Is het plan financieel haalbaar voor Eigen Haard? Het bouwen van woningen is duur en daar komen de sloopkosten bij. Dit kan alleen als daar voldoende nieuwe woningen tegenover komen te staan.
- Het verkrijgen van een vergunning om te mogen slopen/bouwen.

Wie neemt het besluit om dit project te starten en wanneer?
Om te beginnen neemt Eigen Haard in maart of april zelf een besluit óf we inderdaad verder gaan met de herontwikkeling en verdichting van deze locaties. Uiteraard overleggen we hier ook over met de gemeente en Huurdersvereniging Landsmeer.

Hebben de verdichtingsonderzoeken voor deze locaties effect gehad op de verduurzamingsplanning van Eigen Haard?
Voor de woningen die potentieel interessant zijn om te verdichten hebben we geen grootschalige verduurzamingsplannen. Dat is geen logische investering. Wel blijven we onderhoud uitvoeren, zoals we dat met alle andere woningen doen.

Waarom is het nu wel financieel haalbaar en in 2020 niet?
Of het inderdaad financieel mogelijk is om de plannen uiteindelijk te realiseren, zijn we op dit moment aan het onderzoeken. Dit staat dus nog zeker niet vast. Wel zien we, ten opzichte van 2020, nieuwe mogelijkheden om meer nieuwe woningen terug te kunnen bouwen.

Wat gebeurt er als de woningen gesloopt worden?
We gaan de woningen alleen slopen als zeker is dat we nieuwe woningen terugbouwen. Als het zover komt dan volgt na de sloop direct de nieuwbouw.

Komt er minder groen en hebben de plannen gevolgen voor het veldje achter de Aalscholverstraat?
Eigen Haard maakt alleen plannen die passen op de eigen grond. Het veldje hoort bij de openbare ruimte van de gemeente en zit daarom niet in het potentiële plangebied.

Hoe en waar maak ik bezwaar tegen de sloop/nieuwbouwplannen?
De komende periode willen we met u in gesprek blijven over de plannen. Bij deze bijeenkomsten kunt u uw bezwaren en ideeën laten horen. In het vergunningstraject zitten ook mogelijkheden voor bezwaar en inspraak. Deze zijn formeel/wettelijk geregeld. Nadat de gemeente het bestemmingsplan of de bouwvergunning ter inzage heeft gelegd, heeft u een periode voor zienswijzen. We informeren u tijdig over al deze stappen in de besluitvorming en uw inspraakmogelijkheden.

Hoe lang is er gezocht naar nieuwe locaties en in opdracht van wie?
De gemeente Landsmeer heeft Eigen Haard al in 2018 gevraagd om op zoek te gaan naar locaties om woningen bij te kunnen bouwen vanwege het tekort aan woningen en het tekort aan appartementen voor bijvoorbeeld senioren of starters. In de afgelopen jaren zijn meerdere locaties onderzocht en besproken met de gemeente. Van alle onderzochte locaties lijken nu de Calkoenstraat en Aalscholverstraat/Zultestraat het meest kansrijk.

Wat waren de alternatieve locaties voor verdichting?
Van alle locaties waar Eigen Haard in Landsmeer woningen heeft is onderzocht of deze verdicht konden worden. Op basis van grootte van het bouwvlak, nabijheid van voorzieningen en OV, bereikbaarheid, verdichtingsmogelijkheden en aantal huidige bewoners zijn uiteindelijk de Calkoenstraat en Aalscholver/Zultestraat als beste uit de bus gekomen als de meest passende en kansrijke locaties.

Wat is de rol van huurders en de Huurdersvereniging Landsmeer (HVL) in deze plannen?
De HVL is de afgelopen jaren door Eigen Haard meegenomen in de verkenning naar potentiële verdichtingslocaties in Landsmeer. De HVL zelf heeft zich altijd sterk gemaakt om in ieder geval de locatie aan de Calkoenstraat verder te onderzoeken voor verdichting t.b.v. de huisvesting van senioren.

Hoe zit het met stikstof, bodemverontreiniging en de natuur, zijn deze factoren meegenomen in het onderzoek?
Deze factoren zijn onderdeel van het verdere onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen. Hier gaan we de komende periode mee aan de slag wanneer wordt besloten dat we door gaan met het traject.

Is het mogelijk dat uit het onderzoek naar voren komt dat er geen mogelijkheden zijn om te verdichten aan de Aalscholver/Zultestraat?
Dat kan de uitkomst zijn als blijkt dat er bijvoorbeeld niet voldoende verdicht kan worden waardoor het financieel niet haalbaar is.

Wanneer begint de sloop van mijn huis?
Allereerst moet er een besluit worden genomen óf we inderdaad verder gaan met de sloop-/nieuwbouwplannen voor deze locaties. Zoals gezegd wordt dat besluit in maart of april de

genomen. Pas daarna kan meer worden gezegd over de termijn van de sloop. De ervaring leert dat dit soort trajecten vaak meerdere jaren duren. We gaan er van uit dat we eerst starten met de sloop van de Calkoenstraat. Op zijn vroegst vindt dit pas over drie jaar plaats. De Aalscholverstraat/Zultestraat volgen daarna. Een tijdspad van in totaal vijf jaar is dan realistisch.'

Wij hopen dat er met deze antwoorden enkele zorgen weggenomen zijn. De gemeente Landsmeer, Eigen Haard en de HVL proberen om open en begrijpelijk te communiceren. Natuurlijk zijn niet al uw vragen hiermee beantwoord. Heeft u nog specifieke vragen of zorgen? Dan kunt u deze versturen naar het bovengenoemde e-mail adres.

Met vriendelijke groet,

Niels Bonenkamp
Wethouder
Gemeente Landsmeer

[redacted]
Eigen Haard

Gemeente Landsmeer

EIGEN HAARD