Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	6 februari 2024
Portefeuillehouders	Wethouder N. Bonenkamp
Documentkenmerk	Z/2024/036747
Bijlage(n)	n.v.t.

Onderwerp: Verdichtingslocaties t.b.v. woningbouw Landsmeer

Aan de raad van Landsmeer,

Landsmeer heeft een groot woningtekort. Middels deze brief wordt uw raad geïnformeerd over de start van het onderzoek in samenwerking met de woningcorporaties naar mogelijke verdichtingslocaties voor de uitbreiding van de (sociale) woningvoorraad in onze gemeente.

Aanleiding

In onze Woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer 2016 – 2024' is een aanzet gegeven om te kijken naar sloop-nieuwbouwlocaties, c.q. verdichtingslocaties. Zo is in de Woonvisie opgenomen dat *"de ligging van Landsmeer binnen de Metropoolregio Amsterdam een feit is, de aanwezigheid van de Natura 2000-groengebieden ook, maar de mate van verdichting van onze gebouwde omgeving en de invulling daarbinnen met bijvoorbeeld bepaalde woningtypen en doelgroepen een te sturen onderwerp is".* Aangezien de Woonvisie de basis is voor de (wettelijke) afspraken tussen gemeente en woningcorporaties, is de ambitie van verdichting ook opgenomen in de prestatieafspraken die we jaarlijks met de corporaties maken.

In de huidige prestatieafspraken met Eigen Haard is bijvoorbeeld het volgende opgenomen: *"Nieuwbouw moet zoveel mogelijk voorzien in aanbod voor doelgroepen (senioren en jongeren/starters) uit de Woonvisie. Landsmeer wordt omringd door beschermd natuurgebied waardoor er weinig uitbreidingslocaties beschikbaar zijn. Alleen middels sloop-nieuwbouw c.q. verdichting kunnen meer woningen toegevoegd worden. De gemeente richt zich daarom vooral op het ontwikkelen van nieuwbouw via inbreiding. Eigen Haard wil graag een bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe woningen in Landsmeer. Samen met de gemeente en de huurdersvereniging Landsmeer zullen we ons inspannen om de verdichtingsmogelijkheden te realiseren*".

In de actualisatie van de bestaande prestatieafspraken maken we dit concreter: "*Eigen Haard onderzoekt opnieuw de mogelijkheden van sloop-nieuwbouw aan de Calkoenstraat in samenhang met 'De Oude Keern' (bezit van Rochdale). Er wordt onderzocht wat er qua verdichting wel haalbaar is. Ditzelfde wordt gedaan voor de locatie Aalscholver-/Zultestraat "*.

Veranderend bestuur

Eén van de topprioriteiten uit het collegeprogramma is: *"Ruimte geven aan bouwen en wonen door onder andere te kijken naar mogelijkheden voor inbreiding en uitbreiding (van de bebouwde omgeving)".*

Nieuwe bestuurders bij zowel Rochdale (november 2022), de gemeente Landsmeer (april 2023) als Eigen Haard (mei 2023) hebben nieuw élan gebracht in de samenwerking tussen woningcorporaties en de gemeente. Dit heeft ertoe geleid dat er nieuwe ambities en doelstellingen zijn geformuleerd ten aanzien van sociale woningbouw. De onderlinge samenwerking verloopt goed – ook met de huurdersvereniging (HVL) en bewonerscommissie van Rochdale – en partijen trekken nadrukkelijk samen op.

Twee verdichtingslocaties

Het resultaat van de inzet van het afgelopen half jaar is dat twee verdichtingslocaties naar voren zijn gekomen waarvan alle partijen de overtuiging hebben dat deze kansrijk en realistisch zijn. Het gaat om:

(1) De Oude Keern (Rochdale) en Calkoenstraat 2 t/m 12 (Eigen Haard)
(2) Aalscholverstraat 30 t/m 39 en Zultestraat 2 t/m 8 (Eigen Haard)

De eerste locatie(s) is al eerder bekeken. Dat leidde destijds niet tot een haalbaar plan. We zien nu nieuwe mogelijkheden.

Rondom beide locaties is relatief veel ruimte aanwezig waarbij gezamenlijk wordt gekeken naar de mogelijkheden om op deze locaties meer woningen terug te bouwen. Ons streven is zo efficiënt mogelijk om te gaan met de schaarse ruimte die er is binnen de wettelijke en onze eigen gemeentelijke kaders.

Met het aanwijzen van deze twee verdichtingslocaties wordt een flinke stap gezet in de goede richting. Namelijk: het toevoegen van (sociale) woningen aan onze woningvoorraad. Het is een eerste aanzet – een heel belangrijke – maar er moeten nog veel vervolgstappen gezet worden en er is nog niets definitief besloten.

Vervolg

De eerste stap is gezet. Daarover zijn de huurders van Eigen Haard van de genoemde locaties recent al geïnformeerd. Het gaat ten slotte om de woningen waarin zij nu wonen. Op donderdag 8 februari is een inloopmiddag voor de huurders van de genoemde adressen aan de Calkoenstraat, Zultestraat en Aalscholverstraat georganiseerd.

Ook woningcorporatie Rochdale is aangehaakt en zal samen optrekken met Eigen Haard, die het voortouw neemt. De onderzoeken moeten leiden tot een eerste ontwerp met een financiële doorrekening en de kaders waarbinnen een de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Op basis daarvan moeten de woningcorporaties een principebesluit nemen om te gaan ontwikkelen en investeren. Dan is ook de gemeente/gemeenteraad aan zet om te beoordelen of de plannen binnen de geldende kaders passen of dat er op dat vlak maatwerk geleverd moet worden. Als het zover komt, is de volgorde: eerst herontwikkeling van Calkoenstraat/Oude Keern, daarna verdichting aan de Aalscholver-/Zultestraat.

Wij gaan vanzelfsprekend uitgebreid in gesprek met alle betrokkenen en belanghebbenden en houden de huurders, u en de omwonenden regelmatig op de hoogte van de voortgang van de plannen.

Wij hopen uw raad hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer