Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	27 september 2022
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	21337-2022:406529 behorende bij zaak: 21337-2022

Onderwerp: *Beantwoording technische vragen Den Ilp 14-16 (Sneek Houthandel)*

Aan de raad van Landsmeer,

Tijdens de commissievergadering zijn er door een aantal leden van verschillende fracties vragen gesteld over de vaststelling van het bestemmingsplan Den Ilp 14-16. Hieronder worden de gestelde vragen uiteengezet en beantwoord.

In het BP Het Lint 2015 staat een aantal van 31 woningen. Volgens GL zou in een collegebesluit zijn verwoord dat dit aantal vanwege procedurele redenen slechts indicatief kon worden vastgelegd. Wat zijn die procedurele redenen?
Onderstaande staat in de toelichting op het bestemmingsplan 2015:
''De gemeente staat positief tegenover ontwikkelingen op deze locaties. Voor wat betreft de genoemde aantallen is in de hiervoor weergegeven opsomming de regeling uit het bestemmingsplan Het Lint 2005 overgenomen. Voor toekomstige initiatieven dienen deze aantallen als indicatie. De beoordeling van deze verzoeken vindt plaats in een separatie procedure."

Aantallen, in dit geval 31, dienen als indicatie en we geven dus niet als randvoorwaarden mee dat 31 als uitgangspunt genomen dient te worden.

De oude wijzigingsgebieden van het bestemmingsplan 'Het Lint 2005' zijn niet in het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' opgenomen. Met procedurele redenen wordt het volgende bedoeld: bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet een planologische en milieukundige afweging worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, bodem, geluid, hinder, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Omdat deze aspecten op het moment van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan onvoldoende waren onderzocht, kon er geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Wat is de prijsstelling van de diverse categorieën woningen?
Voor de sociale koopwoningen is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat deze voor €250.000 v.o.n. (prijspeil september 2020) worden verkocht. De verkoopprijs van de overige woningen is helaas nog niet bekend. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het in deze fase van het planproces niet mogelijk is om een verkoopprijs te geven. Er zijn namelijk nog geen ontwerpen van de woningen, het woonoppervlak is niet bekend en volgens de ontwikkelaar worden economische omstandigheden ten tijde van de verkoop en bouw meegewogen bij het bepalen van de verkoopprijs (zoals inflatie, rente, stijging/ daling bouwprijs/ verkoopprijs). Kortom, er zijn voor de ontwikkelaar te veel onzekerheden om in deze fase een betrouwbare verkoopprijs te geven.

Tevens is in de anterieure overeenkomst een kettingbeding opgenomen, welke als volgt is omschreven: de sociale woningen dienen vanaf het moment van eerste ingebruikname daarvan voor een duur van ten minste 10 jaren als sociale woning te worden gehandhaafd en niet te worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad. De woningen dienen beschikbaar te blijven als zelfstandige woningen, die, in het geval van een sociale huurwoning, gedurende 10 jaar uitsluitend zullen worden verhuurd voor een huurprijs

welke ligt onder de vigerende huurliberalisatiegrens. De eerste 10 jaar mogen deze woningen niet anders gebruikt worden dan als sociale woning en er mag ook geen individueel verkoop en/of kadastrale splitsing plaatsvinden.

Wat is het toetsingskader voor de toewijzing sociale woningen?
Het inkomen van de woningzoekende (inkomenseis). Het inkomen van een woningzoekende beschrijft meteen in welke woningcategorie degene het beste past; je kan de inkomenseis dus niet los zien van de woningcategorie (sociale huur of koop).

We weten nu nog niet of het sociale huurwoningen of sociale koopwoningen worden. Een sociale huurwoning is een woning met een netto huur tot EUR 763,47 met een maximaal bruto jaarinkomen van EUR 45.014 voor een één- of meerpersoonshuishouden. Verdien je meer dan dat bedrag, dan ben je geen sociale huurder en kom je niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Landelijk is een sociale koopwoning een woning met een koopprijs tot de NHG-grens. In 2022 is dat EUR 355.000. Dit zijn woningen bedoelt voor de doelgroep die tussen de sociale huurgrens (zie hierboven voor een één- of meer persoonshuishouden: EUR 45.014) en circa EUR 75.000 verdienen. Juist deze doelgroep past het best in een sociale koopwoning. Ook hier is dus de inkomenseis van toepassing.

In de beantwoording vragen LoLa uit november 2020 staat dat alle woningen worden toegewezen met voorrang aan Landsmeerders. Kunt u dat bevestigen?
Ontwikkelaar heeft de toezegging gedaan om alle woningen binnen het project met voorrang te verkopen aan Landsmeerders. Ontwikkelaar blijft dus bij de beantwoording c.q. toezegging die hij heeft gedaan in de beantwoording vragen LoLa uit november 2020. Deze toezegging zal worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst. Bij het vastleggen van de aanvullende overeenkomst is rekening gehouden met de beleidskaders van de gemeente Landsmeer.

Aanvullende heeft de ontwikkelaar het volgende met ons gedeeld over al dan niet koop of huur:
"*Ons doel is om de sociale woningen als huurwoning op de markt te brengen. Het enige voorbehoud is hoe de regelgeving én economische situatie ten tijde van de start bouw is. Mocht het blijken dat de hetzij door regelgeving hetzij door marktomstandigheden het niet meer economisch uitvoerbaar is om huurwoningen te realiseren dan zullen wij terugvallen op de verkoop van de sociale woningen.*

Voor wat betreft de periode van 10 jaar. Na 10 jaar zijn er geen contractuele verplichtingen meer vanuit de anterieure overeenkomst om de woningen als sociale huurwoning te verhuren. Wij hebben begrepen dat voor de verschillende woningcorporaties hiervoor een termijn van 8 jaar geldt. Nadat een huurder de huurovereenkomst opzegt én de periode van 10 jaar is verstreken gelden er geen verplichtingen meer om de betreffende woning opnieuw als sociale huurwoning aan te bieden. Het spreekt voor zich dat er nauwelijks verloop is in de sociale huurwoningen sector"

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer