



MEMO RAAD

Registratienr.
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 28 februari 2023
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording vragen fractie Absoluut Aalsmeer inzake Startnotitie De Hoeksteen

Op 13 februari 2023 heeft de fractie van de Absoluut Aalsmeer schriftelijke vragen gesteld over de Startnotitie De Hoeksteen. U heeft om een nadere beantwoording van uw vragen verzocht. In deze brief gaan wij in op de door u gestelde vragen met daaronder onze beantwoording.

De vragen van Absoluut Aalsmeer:

1. Op welke grondslag is bepaald dat dit project voor Eigen Haard een onhaalbaar plan zou zijn? Wat is hiervan de onderbouwing en hoe is deze conclusie tot stand gekomen?

Het college vindt het belangrijk dat woningbouwprojecten bijdragen aan de woningbehoefte van de Aalsmeerse samenleving. Vanwege beperkingen vanuit Schiphol-regelgeving kunnen in dit geval maximaal 25 woningen worden toegevoegd. Bij het opstellen van de startnotitie is een woningbouwprogramma (waarin aantal, huur en/of koop en segment wordt bepaald) tot stand gekomen dat recht doet aan de vastgestelde Woonagenda. Bovendien is onder meer gebleken bij de zogenaamde smart-woningen op het voormalige VVA-terrein, dat er een enorme behoefte is aan goedkope koopwoningen onder Aalsmeerse starters. De Aalsmeerse starters zouden we ook graag in het project De Hoeksteen willen bedienen. Vanwege het vorig jaar tot stand gekomen raadsprogramma is het woningbouwprogramma nogmaals aangepast zodat de bijdrage aan betaalbare woningen kon worden vergroot. Met het voorliggende woningbouwprogramma kan ook een beperkt positieve grondexploitatie worden gerealiseerd.

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. De precieze nadelige invloed kan op een later moment nader worden onderzocht, waarbij een eventueel aangepaste startnotitie met bijbehorende financiële consequenties ook op een later moment aan uw raad zal moeten worden voorgelegd. Het College is bereid om nu voor de 6 goedkope koopwoningen op het achterterrein van de voormalige basisschool in de startnotitie de optie te geven voor een keuze tussen 6 goedkope koop- of 6 sociale huurwoningen. Deze eventuele omzetting kan zonder financiële gevolgen plaatsvinden en het project kan dan na vaststelling van de startnotitie volgens planning verder worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

2. Wat wordt verstaan onder 'niet 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.

3. Wat is de reden dat dit alleen intern besproken is en niet met belanghebbenden, in dit geval Eigen Haard?

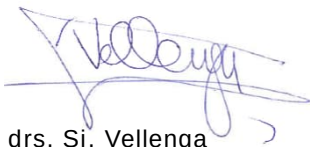
Het is niet gebruikelijk dat ontwikkelende partijen, zonder eigendom in het plangebied, worden betrokken bij de fase van een startnotitie. Daar is een tenderprocedure voor bedoeld en deze procedure zal pas in een latere fase aan de orde zijn. Uit interne beswaarslagingsingen is de conclusie getrokken dat het niet waarschijnlijk werd geacht dat Eigen Haard zou willen participeren in het project. Uit ambtelijke contacten is inmiddels duidelijk geworden dat Eigen Haard geen enkel project op voorhand wenst uit te sluiten. Na vaststellen van de startnotitie waarin de raad de optie - om van de 6 goedkope koopwoningen eventueel 6 sociale huurwoningen te maken - benut, dan wordt nader onderzocht op welke wijze eventueel invulling kan worden gegeven aan een gesprek met Eigen Haard over de ontwikkeling van deze locatie.

4. Waarom is deze mogelijkheid -ontwikkeling door Eigen Haard- niet ter beoordeling aan de raad voorgelegd?

Uit de voorgaande beantwoording mag blijken dat wij een eventuele participatie van Eigen Haard anders hebben benaderd dan de raad had verwacht. Vast staat evenwel dat elke woningcorporatie -dus ook Eigen Haard- zelfstandig investeringsbeslissingen neemt over de ontwikkeling en beheer van hun vastgoedportefeuille. Daarin speelt de gemeente- dus ook uw raad- geen (bepalende) rol.

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