



# GEMEENTE EEMNES

**MEMO** Antwoord op vragen n.a.v. Commissie Ruimte 7 september 2020

**Onderwerp:** Resultaten integratie Collegeprogramma Eemnes & Woonvisie Eemnes 2019 – 2023 in Zuidpolder

**Datum:** 16 september 2020

**Aan:** Gemeenteraad

**Van:** College

---

In de Commissie Ruimte van 7 september jl. zijn vragen gesteld over:

- het aantal woningen dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan dat wordt herzien
- het aantal sociale huur en sociale koopwoningen in de periode 2020 – 2023
- het aantal woningen waarvoor een ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder moet worden verkregen
- de stand van zaken in het onderzoek naar maatregelen om woningen zo goed als mogelijk in bepaalde prijsklassen te houden
- de noodzaak om een deel van het raadsvoorstel en bijbehorende stukken onder geheimhouding te bespreken

Hierna zijn per onderwerp de vragen beantwoord.

## **Aantal woningen in het bestemmingsplan dat wordt herzien**

In het huidige bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat er in Zuidpolder maximaal 500 woningen gebouwd mogen worden. De programma aanpassing gaat uit van 520 woningen en in geval van een project Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 524. In de stukken is voorgesteld om bij de herziening een maximum op te nemen van 550. In de commissie is een toelichting gevraagd op dit aantal.

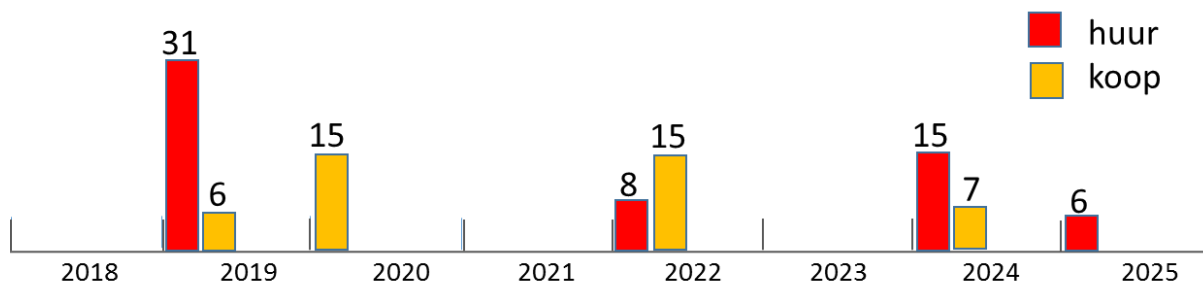
Het opnemen van een maximum aantal woningen in de regels van een bestemmingsplan is niet gebruikelijk. Het is een optie om een maximum aantal achterwege te laten. Als dat niet wenselijk is, verdient het met het oog op flexibiliteit de voorkeur om een wat hoger aantal op te nemen dan het huidige voorstel voor de programma aanpassing. Het is overigens geen plicht om dat aantal ook daadwerkelijk te bouwen.

Op deze manier blijft het mogelijk het woonprogramma van 2023 en 2024, wat voor een groot deel uit top dure projectwoningen en vrije kavels bestaat, om te vormen naar duur en midden duur als de markt daartoe noopt. Als behoud van bouwvolume en opbrengst het uitgangspunt is betekent het omvormen van grote woningen naar kleinere ook wat meer woningen. Ter illustratie:

- als er geen interesse is in de vier grote woon-werkkavels kunnen deze worden omgevormd naar bijvoorbeeld 16 appartementen in segment midden duur;
- twee top dure woningen kunnen worden omgevormd vier midden dure tussenwoningen en twee dure hoekwoningen

### Het aantal sociale huur en sociale koopwoningen in de periode 2020 – 2023

De programma aanpassing gaat uit van 38 woningen in de college periode in het segment sociaal waarvan 8 in de huur. In de commissie is een toelichting gevraagd op dit aantal.



In het bovenstaand overzicht is het absolute aantal huur- en koopwoningen in het segment sociaal weergegeven. Op heel Zuidpolder bestaat ca. de helft van het segment sociaal uit huur. In de collegeperiode is het aandeel sociale koop relatief groot, omdat daar veel vraag naar is. Wellicht levert het woonbehoefte onderzoek inzichten op die leiden tot een andere verhouding tussen huur en koop. In het najaar worden de aantallen met de Alliantie afgestemd.

### Ontheffing voor woningen in het kader van de Wet geluidhinder

Tijdens de openbare presentatie is toegelicht dat de programma aanpassing en de voorgestelde fasering mogelijk leidt tot een groter aantal woningen dan de huidige 10% van het totaal waarvoor het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In de commissie is een toelichting gevraagd op deze constatering.

In 2013 is voor Zuidpolder een besluit hogere grenswaarden genomen gebaseerd op maximaal 10% ontheffingen. De verkavelingsmodellen die zijn onderzocht in het kader van de realisatie van het geluidscherm en de herziening van het bestemmingsplan in 2017 lieten percentages zien juist boven 10%. De opgave voor Zuidpolder is om zich bij de verschillende deelplanuitwerkingen maximaal in te spannen om in totaal een percentage van 10% te halen. Nu in het kader van de woonvisie meer appartementen worden gerealiseerd die soms ook in de geluid belaste zone van de A27 liggen wordt deze opgave moeilijker. Of het haalbaar is blijkt pas bij de verschillende deelplanuitwerkingen in de geluid belaste zone. Deze deelplannen worden in 2021 en 2024 in concept aan de commissie ruimte gepresenteerd. Als het nodig is om het besluit hogere waarde aan te passen zal dat eerst voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de raad.

### Maatregelen om woningen zo goed als mogelijk in bepaalde prijsklassen te houden

Tijdens de openbare presentatie is toegelicht welke maatregelen voor deelplan 4.3 worden getroffen teneinde de midden dure woningen zo goed als mogelijk in het segment midden duur te houden. In de commissie is een toelichting gevraagd op de maatregelen die voor het volgende deelplan 3.4 worden onderzocht.

Voor deelplan 3.4 worden de mogelijkheden voor koopgarant onderzocht.

### Behandeling van stukken onder geheimhouding

Tijdens de openbare presentatie is toegelicht dat de programma aanpassing en de voorgestelde fasering voor de gemeente Eemnes in financieel opzicht per saldo ligt tussen neutraal en ca. 1 ton rendement. Dit saldo is een resultante van verschillende financiële belangen die Eemnes heeft in Zuidpolder. Eén van deze belangen is de grondexploitatie die wordt gedeeld met Heijmans en Van Wijnen. De grondexploitatie kent een toename in risico's doordat vrije kavels en duurdere projectwoningen in de tijd naar achter schuiven. Dit risico is door Heijmans en Van Wijnen aanvaard onder toekenning van een bouw- en ontwikkelrecht elders. Er is in het openbaar echter geen informatie over de grondexploitatie gegeven. Dat staat wel in de geheime bijlage B. In de commissie is een toelichting gevraagd op de noodzaak voor geheimhouding en de juistheid over de wijze hoe daar nu in is voorzien. Tevens is opgemerkt dat er geen informatie over de grondexploitatie is opgenomen in de openbare stukken en de presentatie.

In de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat er ten aanzien van de overeenkomst (waarmee ook worden bedoeld de uitvoering daarvan) geheimhouding in acht wordt genomen tenzij een partij wettelijk verplicht is tot bekendmaking daarvan. Stukken die informatie over de grondexploitatie bevatten en ter informatie of voor besluitvorming worden aangeboden worden daarom onder geheimhouding aangeboden waarbij ook wordt verzocht de geheimhouding te bekrachtigen. In het raadsbesluit is in het vierde beslispunt het volgende opgenomen: “Gelet op het bepaalde in artikel 25 lid 2 en 3 van de Gemeentewet op grond van het belang genoemd in artikel 10, onder f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de geheimhouding te bekrachtigen omtrent het tijdens de vergadering behandelde en omtrent de inhoud van Bijlage B financiële paragraaf d.d. 17 augustus 2020 tot het einde van het exploitatietraject van de woonwijk Zuidpolder”. Lid g van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ziet toe op “het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.” De partners in de samenwerking hechten aan strikte naleving van de geheimhouding van de grondexploitatie, ook al betreft het slechts een saldo of de afwijking van een saldo. Men streeft er naar om financiële informatie gestructureerd en voorzien van context naar buiten te brengen via hun eigen kanalen. Om deze reden wordt financiële informatie over de grondexploitatie onder geheimhouding aangeboden.