

Programma	:	Wonen en werken
Onderwerp	:	Beantwoording schriftelijke vragen PvdA over woonprogramma appartementengebouw Vinckebuurt
Zaaknummer	:	2024-087116
Van	:	College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	:	J. Hazen
Datum	:	15 oktober 2024
Bijlage	:	-

---

### **Schriftelijke vragen:**

---

#### **Vraag:**

**1. In het bestemmingsplan is sprake 300 woningen in Vinckebuurt waarvan 25 a 30% in de sociale sector. Dat zijn 74 – 100 woningen. Er is nu sprake van 20 sociale huurwoningen. Waar zijn/worden de andere 55 – 80 woningen gerealiseerd? Hoeveel woningen zijn/worden er totaal gebouwd in Vinckebuurt?**

**2. In het door de raad aangenomen bestemmingsplan is sprake van 25-30% woningen in de sociale sector. Waarom is daar vanaf gekomen? Wanneer is de raad daar over geïnformeerd? Wanneer is er een beslismoment geweest om van het bestemmingsplan af te wijken en in het plan slechts 20 sociale huurwoningen te realiseren? (Minder dan 7%?) (In de raadsbehandeling was er in elk geval sprake van het gehele gebouw wat nu c wordt genoemd te realiseren als sociale woningbouw.)**

De Vinckebuurt bestaat niet alleen uit de woningen die door BPD ontwikkeld worden, maar bestaat ook voor een deel uit woningen die door een andere partij (Zeeman Real Estate) ontwikkeld zijn. Daarnaast bestaat sociale woningbouw niet alleen uit sociale huurwoningen, maar ook uit sociale koopwoningen. Het programma van de gehele Vinckebuurt bestaat daarom niet uit 20, maar uit 71 sociale woningen. In het totaal worden er 292 woningen in de Vinckebuurt gerealiseerd (door Zeeman Real Estate en BPD samen), 24% van de totale woningvoorraad in de Vinckebuurt bestaat dus uit sociale woningbouw.

In de toelichting van het (moeder)bestemmingsplan Vinckebuurt (vastgesteld 17 oktober 2023) staat inderdaad dat circa 25 a 30 % van dit gehele woonprogramma in de Vinckebuurt uit sociale woningbouw hoort te bestaan. Dit is ook overgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan Vinckebuurt gebouw C. Echter is dit niet juridisch vastgelegd in de regels van het moederplan Vinckebuurt en dus ook niet in de regels van het uitwerkingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen juridische status, wat er toe geleid heeft dat voor specificatie van het woonprogramma daarom is vastgehouden aan de privaatrechtelijke afspraken die met beide partijen zijn gemaakt.

In 2011 is met ontwikkelaar BPD een grondexploitatieovereenkomst gesloten, welke ook aan uw raad is voorgelegd voor wensen en bedenkingen. Hierin is de volgende voorwaarde opgenomen: "Een percentage van 20% sociale woningbouw is akkoord mits deze woningen een goede kwaliteit hebben." Vanwege deze afspraak heeft BPD kunnen besluiten om slechts 22% van hun gehele programma als sociale woningbouw (zowel huur- als koopwoningen) te ontwikkelen, in plaats van de gebruikelijke 30% die we tegenwoordig zouden hanteren.

**3. 20 huurwoningen worden verhuurd als middenhuur gedurende 10 jaar. Waarom deze korte termijn? Wat gebeurt er na tien jaar? Naar de vrije sector? Wat betekent dat voor de huurders qua huurverhoging?**

Gemeenten hebben zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk mogelijkheid om instandhoudingstermijnen op te nemen bij nieuwbouwprojecten. Bij het sluiten van de grondexploitatieovereenkomst met BPD in 2011 had de gemeente Uithoorn nog geen lokaal beleid op dit onderwerp (zoals de huidige doelgroepenverordening). Wel zijn er destijds privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de instandhoudingstermijn. Daarin is de minimale instandhoudingstermijn vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangehouden.

Dit betekent dat de woningen na 10 jaar op de vrije markt verkocht of verhuurd mogen worden. De maximaal toegestane huurverhoging in de vrije sector wordt wettelijk bepaald (gekoppeld aan de inflatie en loonontwikkeling).

**4. Worden de woningen beheerd en verhuurd door een woningcorporatie, zoals gewenst wordt geacht volgens de woonvisie? Zo nee, waarom niet?**

Nee, hierover zijn in 2011 geen afspraken gemaakt. BPD zal de woningen via haar eigen Woningfonds verhuren.

**5. Geldt voor de sociale huurwoningen ook een beperkte termijn? Zo ja, hoelang? Worden er voor huurwoningen ook servicekosten berekend? Hoe hoog? Hoe gaat de toewijzing van deze ongetwijfeld zeer gewilde huurwoningen in zijn werk? Via Woningnet? Zo niet, hoe is daar dan controle op?**

Ook voor de sociale huurwoningen geldt een verplichting dat ze gedurende 10 jaar verhuurd dienen te worden, een afspraak uit de grondexploitatieovereenkomst uit 2011. In de wet is vastgelegd dat de verhuurder alleen daadwerkelijk gemaakte kosten mag doorberekenen via servicekosten. Ook is wettelijk vastgelegd welke kosten onder servicekosten mogen vallen.

De toewijzing van deze woningen verloopt niet via Woningnet, maar via de eigen website van het BPD Woningfonds. BPD hanteert een toewijzingsmethode gebaseerd op een inkomenstoets en door middel van een digitale, objectieve en reproduceerbare loting. Als inkomensgrens worden door BPD de wettelijke inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen gehanteerd.

**6. In het bestemmingsplan staat onder andere de zinsnede: "ook de projectie van appartementen in de categorie goedkope huur langs de Amstel is uniek". Wordt dit waar gemaakt met slechts 20 woningen? Waarvan de huur wordt opgetrokken naar de liberalisatiegrens van € 879,66. Is dat goedkope huur te noemen?**

Woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 879,66 vallen onder de categorie sociale huur. In de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting vallen sociale huur, middenhuur (€ 1.157,95 in 2024) en betaalbare koop (€390.00 in 2024) onder de noemer betaalbare woningen. Zowel landelijk als lokaal bestaat er geen definitie voor goedkope huur. Met de realisatie van zowel sociale huur- en middenhuurwoningen wordt de markt voor betaalbare woningen langs de Amstel in Uithoorn uitgebreid.

**7. In de conclusie van het raadsbericht staat, dat de aanpassing van het woonprogramma past binnen de bandbreedte van het bestemmingsplan. Wij vinden dat onbegrijpelijk, graag uitleg. Zie onderstaande afbeelding uit bestemmingsplan.**

Met deze zinsnede wordt de bandbreedte tussen 45 en 55 woningen bedoeld, zoals dit staat aangegeven in de uitwerkingsregels van het (moeder)bestemmingsplan. Het gewijzigde programma van in totaal 52 gestapelde woningen van gebouw B en C valt hier binnen.

	1	2	3	4	5
Gestapeld/grondgebonden	grond-gebonden	grond-gebonden	grond-gebonden	gestapeld	gestapeld
Minimaal en maximaal aantal woningen	1/1	60/85	2/4	20/30	45/55
Maximale bouwhoogte	14	-	-	21	18
Maximale goot- en bouwhoogte	-	7/11	9,5/13	-	-
Maximaal aantal bouwlagen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5	4
parkeergarage toegestaan	nee	nee	nee	ja	ja