

Vragen van de raad

Datum	22 juli 2021
Naam raadslid	Sander Smeets, Cees Sintenie, Leen de Winter, Mireille Koedijker
Fractie	D66Velsen, CDA, ChristenUnie, Politiek Sociaal
Registratienummer	
Portefeuillehouder(s)	

Vragen van de gemeenteraad over informatievoorziening plangebied De Hofgeest

De fracties van D66Velsen, CDA, ChristenUnie en PS hebben kennis genomen van de ruwe schetsen van de type woningen van het plan Hofgeest-West, welke inmiddels te bezien zijn. Er is een site geopend onder de naam Hofgeestbuiten.nl, waarop te zien is dat de indicatieve prijzen van deze woningen beginnen bij €560.000,- oplopend tot €925.000,-. Wij zijn daar zeer teleurgesteld over. Er zijn in de Velsbroek juist woningen nodig voor jongeren en starters. In 2011 was bij de woningbouw in de Hofgeest nog afgesproken dat “de nadruk bij de woningbouw moet liggen op doorstroming en bouwen voor jongeren en starters” (bijlage 1, pagina 47). Wij constateren dat er niet gebouwd wordt voor starters en het is de vraag of doorstroom vanuit de Velsbroek en andere kernen naar zulke dure woningen waarschijnlijk is.

In 2019 bespraken we dit plan weer voor het eerst sinds het vaststellen van het ontwikkelingsplan in 2011. Het was voor ons direct duidelijk dat niet gebouwd zou worden voor jongeren en starters. Daarom hebben D66Velsen, CDA, CU en PS op 27 juni 2019 een motie (bijlage 2) ingediend dat van de vrije sector woningen, minimaal 25% voor starters gebouwd zou moeten worden (onder de grens van Nationale Hypotheek Garantie, toen 290.000, nu 325.000). Het college heeft deze motie ontraden, aangezien er al woningen zouden komen vanaf €310.000,-. Meer concreet is de gemeenteraad in 2019 geïnformeerd (bijlage 3, antwoord bij vraag 2) dat de woningen in dit gebied (Hofgeest-West) voor 50% uit middeldure en dure woningen zouden bestaan:

“Voor het plandeel West zijn de woningen als volgt verdeeld:

- 30% sociale huur
- 50% rij- en hoekwoningen middelduur tot duur
- 15-20% 2-onder-1 kap woningen duur
- 0-5% vrijstaande woningen duur

Gemiddelde prijsklassen:

- Goedkoop minder dan € 250.000
- Middelduur € 250.000 - € 363.000
- Duur meer dan € 363.000”

In de raadsvergadering van 27 juni 2019 ging wethouder Dinjens nog een stap verder (bijlage 4, resp. pagina 31 en 35), met de volgende informatie:

“De NHG-garantie is dit jaar 290.000 euro; vorig jaar was dat 265. Als ik kijk naar de tijdsduur van dit ontwikkelingsplan en kijk naar de bandbreedte van de woningen die gerealiseerd worden, zou het heel goed kunnen dat het volgend jaar net wel binnen die grens valt.”

En:

“Mijnheer Stam, u zegt terecht dat in mijn beantwoording de categorie middelduur van 250 K is. Nu is het wel zo dat we in dit plan niet in die laagste categorie zitten. Die verwarring wil ik meteen even wegnemen. Het is

ongeveer vanaf 310 K. Maar nogmaals, als de woningmarkt zo overspannen blijft en het heeft er alle schijn van dat die zo blijft, zou het zomaar kunnen dat ze binnen afzienbare tijd toch binnen de NHG-garantie zitten, die zo belangrijk is voor veel starters om dat daadwerkelijk te bereiken.”

De gemeenteraad heeft hiermee een besluit genomen op basis van de informatie dat er woningen zouden komen vanaf €310.000,-, die wellicht tegen die tijd binnen de Nationale Hypotheek Garantie zouden vallen. Het enige wat juist is aan dat statement, is dat €310.000 inmiddels binnen de NHG-grens valt. Wij constateren hiermee dat de raad onjuist is geïnformeerd (woningen zijn pas beschikbaar vanaf €560.000) en wil het college de kans te geven dit te verantwoorden.

Vraag 1:

Waarom is het college afgeweken van de in 2011 ingezette lijn om de nadruk op woningbouw bij de Hofgeest te leggen bij doorstroom én bouwen voor jongeren en starters? En waarom presenteerde het college de 30% sociale huur als een winst, terwijl ook dit een uitgangspunt was in het ontwikkelingsplan uit 2011?

Vraag 2:

In hoeverre denkt het college dat haar in de raad en sessie uitgesproken verwachting dat er door dit plan starterswoningen (onder de €325.000,-) vrij komen realistisch is, wanneer de verkoopprijs bij Hofgeest West indicatief begint bij €560.000,-?

Vraag 3:

Op basis van welke informatie heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd dat 50% van de woningen bij Hofgeest West middelduur tot duur zouden worden en deze woningen vanaf ongeveer €310.000,- beschikbaar zouden komen?

Vraag 4:

Is de verdeling in categorieën woningbouw zoals 25 juni 2019 door wethouder Dinjens is gecommuniceerd in de schriftelijke beantwoording raadsessie (o.a. 50% middelduur tot duur) ook opgenomen in de overeenkomst(en) met de projectontwikkelaar? Zo ja, wat gaat het college dan doen om te borgen dat de projectontwikkelaar zich hieraan houdt? Zo nee, waarom heeft de gemeente dit niet opgenomen en op welke manier zijn dan afspraken gemaakt over de prijzen / prijscategorieën?

Vraag 5:

Het college stelde in de raadsvergadering van 27 juni 2021 dat er woningen zouden komen vanaf €310.000,- en dat zou wellicht tegen de tijd dat er gebouwd wordt, binnen de Nationale Hypotheek Garantie vallen. Daarmee stelt het college dat de prijs van 310.000 vast zou staan, ondanks dat de NHG-grens zou kunnen verschuiven. Erkent het college dat het statement dat een deel van de hier te bouwen woningen rond de NHG-grens zouden zitten, verkeerde informatie is geweest? Zo ja, waarom heeft zij de raad verkeerd geïnformeerd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6:

Erkent het college dat een stijging van €310.000,- naar €560.000,- (+80%) geen marktconforme stijging van de woningprijs is in twee jaar en zij daarmee de raad verkeerd heeft geïnformeerd over de kosten van de woningen die bij Hofgeest West zouden komen? Zo ja, waarom heeft zij de raad verkeerd geïnformeerd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 7:

De rij- en hoekwoningen die middelduur en duur zouden worden, zijn indicatief 128m² aan woonoppervlakte volgens de website van het deelplan Hofgeest West. Wij nemen aan dat deze oppervlaktes tijdens het opstellen van de planontwikkeling en bestemmingsplan ook reeds bekend waren. Erkent het college dat het in 2019 al niet realistisch was dat een nieuwbouwwoning van 128m² in de Velsbroek ongeveer €310.000,- zou kosten? Zo ja, deelt het college onze visie dat de raad ervan uit moet kunnen gaan dat de informatie van het college

correct is en daarmee van het college verwacht mag worden dat zij een eigen check doen of de informatie die zij verschaffen correct is? Zo nee, waarom niet?

Vraag 8:

Wist het college voorafgaand aan de besluitvorming op 23 juni 2021 dat de minimale kooprijzen van de nieuwe woningen op of rond de €560.000 zouden komen te liggen? Zo ja, waarom heeft het college er toen niet voor gekozen om, gegeven de eerdere uitspraken uit 2019 over de prijzen, de raad hierover te informeren?

Vraag 9:

Staat het college er nog steeds achter het ontraden van de motie voor 25% starterswoningen van D66Velsen, CDA, CU en PS op basis van de informatie dat er woningen zouden worden gebouwd vanaf €310.000,-? En staat het college nog steeds achter het ontraden van de motie aangezien we dan de spelregels halverwege zouden wijzigen, terwijl de spelregel uit 2011 juist was om onder meer starterswoningen te bouwen?

Vraag 10:

Indien het college zelf door de projectontwikkelaar verkeerd is geïnformeerd over de kosten van deze woningen, zijn er dan juridische mogelijkheden dit bestemmingsplan terug te draaien en is het college van plan deze stappen te zetten?

Vraag 11:

Gezien de hoge prijzen bij dit plan, lijkt doorstroming vanuit dure kernen als Amsterdam en Haarlem waarschijnlijker dan doorstroming in Velsen. Het doel in dit plan was echter doorstroming in Velsen. Indien het plan niet meer gewijzigd kan worden, is het college dan bereid indringendere gesprekken te voeren met de projectontwikkelaars over voorrang voor inwoners uit Velsen, om doorstroming in Velsen nog enige kans te geven?

In het raadsvoorstel van 23 juni over plangebied De Hofgeest staat onder andere:

“Specifiek voor Velsbroek geldt dat er daarnaast een eenzijdig woningaanbod is. Daarom ontwikkelen we woongebied Hofgeest. Met Hofgeest maken we de bouw van 380 woningen mogelijk én zorgen we voor meer variatie in het woningaanbod van Velsbroek.”

en

“We kampen in onze gemeente met een woningtekort. Daarnaast is er specifiek in Velsbroek sprake van een eenzijdig woningaanbod. De voormalige grootschalige nieuwbouwwijk bestaat namelijk grotendeels uit middeldure eengezinswoningen. Met de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Hofgeest brengen we meer variatie in het woningaanbod van Velsbroek.”

Vraag 12:

Deelt het college onze visie dat de meeste woningen in het plan rond de 120-150m² woonoppervlakte zijn en dat geen variatie is op de reeds bestaande eengezinswoningen in Velsbroek, anders dan dat voor deze nieuwe woningen de prijzen een stuk hoger zijn?

Vraag 13:

Is het college het met ons eens dat er in Velsbroek échte variatie in dit geval aan de onderkant van de koopmarkt gerealiseerd had moeten worden, conform de ambitie in het ontwikkelingsplan uit 2011?

In de toelichting op het bestemmingsplan staat onder andere:

“In het onderhavige bestemmingsplan zijn de woningtypes niet vastgelegd zodat, binnen de kaders van dit bestemmingsplan, zonodig kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte door het programma aan te passen.”

Vraag 14:

Is het college het met ons eens dat in de actuele woningbehoefte er meer behoefte is aan goedkope koopwoningen voor starters, dan aan de nu voorliggende woningen van minimaal €560.000? Zo ja, waarom

heeft het college het in de uitvoering dan kennelijk toch toegestaan om deze dure huizen te laten bouwen? Zo nee, als dit college kennelijk niet voor starters kiest, voor wie beoogt dit college dan te bouwen?

Vraag 15:

Welk signaal denkt het college af te geven met de keuze voor bouw van dure woningen aan jongeren en gezinnen in Velsen die graag de (koop)woningmarkt op zouden willen, maar geen betaalbare woning kunnen vinden?

Vraag 16:

In Santpoort-zuid hebben we gezien dat huurwoningen bij Blekersduin, 28 stuks plan 3, gebouwd zouden worden met een huurprijs van maximaal €1000. De woningen zijn aangeboden in april 2020 (bijlage 5), voor €1200-1450. In dit plan zien we dat woningen die €310.000,- zouden worden, €560.000,- worden. De markt lijkt dus niet bereid om de woningen te bouwen die we nodig hebben. Diverse gemeenten (zoals Rijswijk¹) hebben daarom inmiddels besloten zelf woningen te gaan bouwen voor middeninkomens. Ook is het inmiddels makkelijker voor woningcorporaties om woningen te bouwen voor middenhuur². Is het college bereid onderzoek te doen om via deze alternatieve manieren de woningen te bouwen die we nodig hebben in Velsen?

Wij zien graag de beantwoording van onze vragen binnen 15 werkdagen tegemoet, met tussenkomst van de griffie.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ontwerp ontwikkelingsplan Grote Buitendijk / Hofgeest maart 2011

Bijlage 2: Motie 12 van 2019; starterswoningen bij planontwikkeling Hofgeest

Bijlage 3: Memo Planontwikkeling Hofgeest – schriftelijke beantwoording raadsessie (25-06-2019)

Bijlage 4: Verslag raadsvergadering 27 juni 2019

Bijlage 5: Blekersduin Prijslijst

¹ [De gemeente als huisbaas? Rijswijk gaat zelf huizen bouwen voor middeninkomens | RTL Nieuws](#)

² [Woningcorporaties voeren bouw van middenhuur op na afschaffing markttoets | NU - Het laatste nieuws het eerst op NU.nl](#)