Aan: College van B&W
CC: Leden van de Gemeenteraad Heiloo

Datum: 1 oktober 2026

Onderwerp: Vragen bij BOPA Ypehove (commissie 6 oktober 2026; agendapunt 2)

Geacht college,

Voor de reactie van Gemeentebelangen Heiloo op uw verzoek een advies uit te brengen over de BOPA Ypehove hebben wij een aantal vragen die wij graag voor de behandeling in de commissie van 6 oktober aanstaande beantwoord willen zien.

Het gaat om het volgende:

1. De grote Commissie Welstand Kennemerland (welstand) heeft de BOPA op 23 maart 2026 besproken en heeft hierbij een aantal bevindingen, vragen en een pre advies opgesteld (zie bijlage).

   Op welke wijze hebben het college en de initiatiefnemer voldaan aan de bevindingen en vragen van deze commissie? Graag een uitgebreide toelichting.

2. Heeft de grote Commissie Welstand Kennemerland na het pre-advies nog een vervolg- cq. eindadvies uitgebracht? Zo ja dan ontvangen wij graag een kopie hiervan.

3. Wanneer wordt er een besluit genomen op de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) met zaaknummer Z2026-00002557?

4. Waarom wil het college een AOK met Heimstaden Netherlands BV afsluiten nog voordat er een besluit is genomen op de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) met zaaknummer Z2026-00002557? En indien van toepassing, zonder het eindadvies van de Grote Commissie Kennemerland?

5. Welke maatregelen gaat u treffen om te voorkomen dat de Z2026-00002557 betreffende bouwactiviteiten worden gestart zonder (onherroepelijke) Omgevingsvergunning?

6. Het college richt het besluit aan Heimstaden Nederland BV. Is dit de juiste contractpartij? Ergo, heeft Heimstaden Nederland BV een mandaat om de AOK af te sluiten? NB; Ypehove kent sinds enige tijd een Vve, het beheer van het complex is uitbesteed aan VZB Vastgoed B.V. in Den Haag en de uitvoerder van de bouwactiviteiten is Canvas.

7. Op welke wijze gaat het college toezicht uitvoeren op de bouwactiviteiten? Graag een toelichting op wie, wanneer en op welke wijze borgt dat de bouwactiviteiten niet afwijken van de Omgevingsvergunning(en)? NB Er is hiervoor sinds 1 januari 2024 een rijksregeling op grond van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB).

   (https://www.rijksoverheid.nl/themas/bouwen-en-wonen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb).

8. Het optoppen is gebaseerd op de bestaande bouw en netwerkaansluitingen. De aanbouw in het middenstuk (bruggebouw) is feitelijk een nieuw bouwproject. Dienen er voor dit nieuwbouwproject nieuwe electriciteitsnetwerkaansluitingen te worden aangelegd? Zo ja, zijn deze al aangevraagd? En toegekend? NB Sinds kort moeten nieuwe aansluitingen worden gemeld.

9. Op welke wijze gaat het college de belangen van de zittende bewoners van Ypehove – huurders en kopers- alsmede omwonenden behartigen in geval van overlast, planschade en/of gederfd woongenot, etc? NB De Wet goed verhuurderschap biedt diverse mogelijkheden om Heimstaden Nederland BV aan te spreken op misstanden. Huurders hebben het college hiervan al diverse keren op de hoogte gesteld en zullen dat blijven doen.

10. Beseft het college dat van de 93 sociale huurwoningen die het complex Ypehove vanaf het begin telde, er nog maar 33 over zijn, en zo ja, hoe denkt het college dt dit past in de nieuwe richtlijnen van het Rijk inzake betaalbare cq. sociale huurwoningvoorraad ?

11. Van de sinds januari 2025 circa 14 vrijgekomen woningen in Ypehove zijn er slechts 5 verkocht Twee woningen worden nu tegen lagere vraagprijzen aangeboden. Vanwege stagnerende verkopen worden andere vrijkomende woningen nu in de vrije sector verhuurd met tijdelijke contracten van 1 jaar. Hoe schat dit college de haalbaarheid van de plannen van Heimstaden voor extra koopappartementen in en acht het college dit in lijn met het rijksbeleid gericht op vergroten van de voorraad betaalbare woningen cq. sociale huur?

12. Beseft het college dat het voornemen van Heimstaden Nederland BV om de 20 nieuw te bouwen appartementen te verkopen (zoals bij brief gemeld aan de huurders in november 2025) weinig realistisch is? Ergo, wat is het doel van het college met deze AOK en BOPA?

Wij vernemen graag zo spoedig mogelijk uw antwoorden.

Met vriendelijke groet,

Edith de Jong,
Gemeentebelangen Heiloo