

Memo

Aan Raad
Van Wethouder Sluiter
Datum 8 juni 2022
Zaaknummer ZS-436014

Onderwerp

Beantwoording vragen fracties inforonde 02062022

Betreft: Bestemmingsplan Bloemstraat (Slingerbos) – Malenborch
Beantwoording vragen inforonde 2 juni 2022

Vraag fractie SP: Wat is de tijdlijn van afspraken Bloemstraat en Malenborgh, Huissen?

Het initiatief is uitgewerkt op basis van de uitgangspunten in de Woonvisie 2016-2020. Het zwaartepunt van deze woonvisie was doorstroming: de bouw van meer tweekappers en vrijstaande woningen om de bevordert doorstroming.

Op 13 april 2017 is door de raad de Visie Polseweg vastgesteld. De locatie Bloemstraat (Slingerbos) is onderdeel van deze visie.

De onderhandelingen over de aan- en verkoop van de grond tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn gestart in de loop van het jaar 2017. De onderhandelingen zijn geëindigd door de ondertekening van een verkoopovereenkomst in december 2018.

De voorwaarden, waaronder de vastlegging van de woondifferentiatie, zijn in deze periode onderhandeld en in de definitieve overeenkomst en waar mogelijk, in het bestemmingsplan opgenomen.

Medio 2020 heeft het college het stedenbouwkundig plan voor de locatie Bloemstraat vastgesteld.

De gekoppelde woningbouwplannen Bloemstraat (Slingerbos) en Malenborch zijn respectievelijk op 23 mei 2020 en 3 november 2020 in de regio besproken en vastgesteld. Malenborch is later aan de planontwikkeling toegevoegd en daarom op een later moment in de subregionale agenda opgenomen.

Op 15 oktober 2020 is een nota Wonen 2020-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie ligt de focus veel meer op betaalbaarheid. Hierin is vastgelegd dat van alle nieuwbouw 50% betaalbaar moet zijn. Deze eis geldt voor het *gehele* woningbouwprogramma binnen de Gemeente Lingewaard. Per individueel project kan hier dus van afgeweken worden.

Op 31 maart 2021 is de Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023 in het college vastgesteld waarin gesteld staat dat minimaal 50% van het totaal van alle nieuwe initiatieven in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Op 11 januari 2022 is uw raad middels een informatie nota geïnformeerd over de woningdifferentiatie.

Vraag fractie GroenLinks: Wat is de juridische status is van het ambtelijk overleg in de subregio?

De woningmarkt in Gelderland is verdeel in subregio's. Binnen deze subregio's worden kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. De afspraken zijn de uitkomst van een proces in de regio. De provincie brengt in dit proces de provinciale belangen in. Afspraken worden op ambtelijk niveau voorbereid en op bestuurlijk niveau bekrachtigd. Gemeenten komen deze afspraken na.

Daarnaast geldt dat Rijk, provincie en gemeenten een woondeal hebben gesloten waarbij zij zich committeren aan afspraken over woningbouw.

Vraag fractie GroenLinks: Hoe wordt de hoogte van de boete in het boetebeding Malenborch bepaald?

In principe is de gemeente vrij om zelf te bepalen hoe hoog de contractuele boete is.

Net zoals de contractspartij vrij is om al dan niet zijn handtekening onder de overeenkomst te plaatsen.

De hoogte van een boete is altijd discutabel, de een vindt de boete te hoog en de ander te laag.

Belangrijk is dat de boete zodanig hoog is dat er een "afschrikkende werking" vanuit gaat zodat de contractspartij ervan wordt weerhouden om zich niet aan het contract te houden.

Wij denken dat het heffen van een boete van deze grootte bij het niet houden aan de liberalisatiegrens deze werking zal hebben.

Daarnaast denken wij dat het heffen van een boete bij verkoop - waarbij het de verplichting om zich te houden aan de liberalisatiegrens niet wordt opgenomen in de akte - deze werking ook zal hebben.

Daarbij geldt nog het volgende. Een boetebeding mag niet onredelijk zijn. De rechter beschikt over een matigheidsbevoegdheid.

De rechter mag niet uit eigen beweging van deze bevoegdheid gebruik maken, maar kan hiervan op verzoek van de contractspartij gebruik maken. Hoe en wanneer hij hiervan gebruik maakt is afhankelijk van de zaak en de omstandigheden van het geval.

Bij het bepalen van de hoogte van een boete moet ook hiermee rekening worden gehouden.