

SCHRIFTELIJKE VRAAG

Indiener: Han Boer, D66

Datum indiening vraag: 13 Januari 2020

Onderwerp: Wonen in het centrum

Datum verzending antwoord: 29 januari 2020

Formulering:

De fractie van D66 heeft zich ingezet om met de aantrekkende economie en de komst van de nieuwe N18 de woningmarkt uit het slop te krijgen en bouwen weer mogelijk te maken, voor alle doelgroepen. Wonen in het centrum van een plaats hoort daar ook bij, zeker nu de winkelfunctie blijvend is veranderd.

Wij zijn dan ook blij dat onze woningbouwcorporatie Prowonen zijn maatschappelijke betrokkenheid toonde en 20 contingenten ter beschikking stelde voor de revitalisering/transformatie van de Oudestraat in Neede. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel m.b.t. de transformatie visie in maart 2019 hebben wij een aantal belangrijke vragen bij dit aanbod gesteld.

- Kunnen ook huiseigenaren en ondernemers in het gebied gebruik maken van deze 20 contingenten, naast Prowonen zelf?
Antwoord: Ja
- Moet er een transformatiebijdrage voldaan worden?
Antwoord: Nee hoeft niet, een goed plan kan voldoende zijn.
- Waarom staat in het raadsvoorstel dat u voorwaarden en condities waaronder Prowonen de woningen beschikbaar stelt nog verder gaat uitwerken.... vind er op enigerlei wijze een verrekening plaats voor deze inbreng van contingenten? Dan moeten we dat bij de vaststelling van het plan nu meewegen.
Antwoord: Nee, afspraken hebben betrekking op mogelijke plannen van Prowonen in de Oudestraat waar gemeentelijke gronden/panden bij betrokken zijn.
- De gemeente heeft hier geen eigendommen, gaat de gemeente deze mogelijk verwerven, vervolgens afwaarderen en/of slopen en doorverkopen naar Prowonen?
Antwoord: Nee.

In de voortgangsrapportage die in de commissie ruimte van oktober 2019 wordt besproken meldt u dat; “de afspraken tussen de gemeente en Prowonen over de in te zetten wooneenheden in een vergevorderd stadium zijn en dat deze naar verwachting in het 4^e kwartaal van 2019 voor uitgifte beschikbaar worden gesteld”.

Onze fractie heeft de volgende vragen:

Vraag: Zijn de afspraken met Prowonen inmiddels vastgelegd in een overeenkomst? Indien het antwoord ja is, zouden wij deze graag ontvangen.

Antwoord:

Ja. Het betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. De overeenkomst ligt voor raads- en commissieleden vertrouwelijk ter inzage in de raadsleeskamer.

Vraag: Waarom is een afspraak over contingenten eigenlijk nog nodig? Contingenten bestaan toch niet meer, er is toch nu sprake van bouwen naar behoefte? Recente plannen in Beltrum, Rietmolen en woningsplitsing in het buitengebied, laten zien dat het toch om behoefte gaat en niet meer over contingenten?

Antwoord:

De afspraak over contingenten met ProWonen stammen uit 2017/2018. Destijds waren die afspraken noodzakelijk om woningbouw in de Oudestraat mogelijk te maken en daarmee dus ook de gewenste transformatie een impuls te geven. ProWonen stelde 20 "contingenten" beschikbaar voor de Oudestraat waarvan ze er zelf 5 willen invullen met sociale huurwoningen.

Naast dit aantal van 20 wooneenheden waren er voor de transformatie vanuit de gemeente nog 3 wooneenheden beschikbaar en zullen er door sloop van een aantal panden in de Oudestraat nog een aantal eenheden beschikbaar komen. Wij denken dat daarmee de transformatieopgave voldoende kan worden ondersteund. Mocht dat niet zo zijn dan kan inmiddels op basis van de vastgestelde kwalitatieve toetsingscriteria (raad 12 november 2019), worden overwogen extra wooneenheden toe te voegen.

Vraag: In de financiering van de plannen voor de Oudestraat staat voor de periode 2019-2022 een bijdrage van € 500.000 uit het subsidieprogramma Steengoed benutten van de provincie Gelderland. Hoe staat het met de toekenning hiervan?

Antwoord:

De gesprekken met de ambtelijke vertegenwoordigers van de provinciale regeling Steengoed Benutten zijn gaande. Er wordt gezamenlijk gewerkt aan een definitieve aanvraag. Onze verwachtingen over een mogelijke bijdrage door de provincie zijn positief.

Formulering:

De vragen over wonen in het centrum en contingenten zijn evenzeer voor de andere centra van toepassing, zoals in Eibergen. Ook daar blijkt uit de ruimtelijke ontwikkelagenda en de vragen en antwoorden daarop dat u voor het centrum van Eibergen ook nog uitgaat van een contingent van 11 woningen i.p.v. bouwen naar behoefte.

Vraag: U geeft aan op 26 februari 2019 een beleidslijn voor het centrum van Eibergen te hebben vastgesteld en wij begrijpen uit uw antwoorden dat u voorafgaand hieraan twee woningen heeft toegekend op één pand aan de Hagemanstraat. Klopt deze weergave van uw antwoorden?

Zie volgend antwoord.

Dit pand ligt in het toekomstige menggebied waar omzetten van winkel naar woning volgens de beleidslijn mogelijk is. Hoe past de toewijzing van twee woningen op één pand in deze beleidslijn?

Zie volgend antwoord.

Welk afwegingskader heeft u gebruikt als de beleidslijn op moment van toekenning nog niet was vastgesteld?

Antwoord:

Ten tijde van de gesprekken met de voormalige pandeigenaar was de beleidslijn in ontwikkeling. Op basis van deze ontwikkeling is door ons toegezegd dat een ontwikkeling in dit gedeelte van het centrum met twee extra woningen een mogelijkheid is. Het aantal van twee woningen is gebaseerd op de grootte van het pand/perceel. In de beleidslijn wordt niet gesproken over (maximum) aantallen, aangezien elke locatie uniek is en er sprake is van maatwerk.

Vraag: D66 is voorstander van het oplossen van leegstand door wonen. D66 is ook voorstander van een voor alle inwoners en ondernemers gelijke behandeling. Met nog 9 van de 11 woningen om te verdelen en het mogelijk creëren van een pleinwand aan de Brink, voorzien wij een tekort aan contingenten in Eibergen..

Worden de woning verdeeld op basis van binnenkomst en op is op, of gaan we echt bouwen naar behoefte?

Antwoord:

Met het vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw op 12 november 2019 door uw raad is de beleidslijn voor centrum Eibergen aangevuld met nieuwe mogelijkheden. De woningen die beschikbaar waren en zijn als transformatieruimte voor het centrum van Eibergen vallen niet onder de nieuwe kwalitatieve toetsingscriteria. Deze woningen zullen dus aan de hand van de beleidslijn invulling vinden. Dit gaat op volgorde van binnenkomst.

Met de nieuwe kwalitatieve toetsingscriteria en bouwen naar behoefte ontstaan er meer mogelijkheden voor woningbouw. Dit geldt ook voor het centrum van Eibergen. Aanvullende ontwikkelingen zullen aan de hand van deze criteria beoordeeld worden.

Vraag: In de beleidslijn centrum Eibergen geeft u aan dat er in het transformatiegebied geen omvorming van een winkel naar een woning kan zijn als er al een woning op dat adres aanwezig is. Meestal gaat het om een winkel beneden en een woning daarboven. Op deze wijze zullen veel woon/winkel panden geen toekomstige bestemming meer kunnen vinden., Een andere winkel mag niet meer en vaak is er geen behoefte aan een bedrijfsmatige activiteit aan huis.

Waarom wilt u in deze situatie geen woning toestaan en in het menggebied wel?

Antwoord:

Voor de elf woningen die beschikbaar waren en zijn binnen de transformatieruimte in het centrumplan Eibergen is een verdeling gemaakt. Aangezien het hier gaat om een beperkt aantal woningen is gekozen voor een verdeling van deze woningen in het kernwinkelgebied en het menggebied. Nu er meer mogelijkheden zijn om te bouwen naar behoefte zijn er wellicht ook mogelijkheden om in het transformatiegebied woningen toe te voegen.

Toelichting:

- 1. Schriftelijke vragen worden kort en duidelijk geformuleerd.*
- 2. Het antwoord volgt binnen 14 dagen nadat ze zijn ingediend bij de griffie.*
- 3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*