

Datum: 11 juli 2022,
Bestemd voor: Portefeuillehouder J.D.W. Klaasse,
Betreft: Technische vragen deel 2 over de 2e kwartaalbrief 2022.

Geachte heer Klaasse,

Ons Diemen heeft het volgende vragen:

Blz. 10 2.1.2 Voortgang Holland Park

Holland Park Oost 2^e alinea.

“Amvest realiseert hier 296 appartementen in de vrije huursector.”

Vragen waren:

1. Zijn de huurprijzen al bekend? **Beantwoord.**
2. Hoeveel woningen zijn er voor starters in de midden huur segment?
Antw. “Er zijn geen afspraken gemaakt over woningen voor starters of in het midden huur segment. Het betreft een bouwplan dat ruim 6 jaar geleden is ontwikkeld (start in voorgaande bouwcrisis) en 3 jaar geleden is vergund.”

Bij de raadsbehandeling op 14 november 2021 zat het volgende document met de tekst

Document: 22 juni 2021 projectnummer 11274

Oplegnotitie Ruimtelijke Onderbouwing Omgevingsvergunning Project Woongebouwen
Blok 8, Toren 6 en Toren 5 (Fase 3B Holland Park)

Met de tekst op Blz. 10

“De nadruk bij de woningen van de woongebouwen Blok 8, Toren 6 en Toren 5 zal liggen op tweepersoonshuishoudens (tweeverdieners), alleenstaanden en starters. Deze doelgroepen hebben onder meer behoefte aan middeldure huurwoningen en goedkopere tot middeldure koopwoningen.”

Vastgesteld in de raad op 14 november 2021.

Deze intentie zien wij wel degelijk als een betrekkelijk recente afspraak met de initiatiefnemer.
Deze informatie was voor ons de rede om vóór te stemmen.

Vervolg vraag:

In hoeverre gaat de initiatiefnemer zich houden aan deze oplegnotitie?

Antwoord: Zoals de portefeuillehouder RO in de betreffende raadsvergadering reeds aangaf, is er voor de gemeente geen aanleiding (en fatsoenlijke mogelijkheid) om bestaande afspraken open te breken. In de wijze waarop de initiatiefnemer de woningen op de markt brengt, is de gemeente verder geen partij (want vrije sector). Wij kunnen geen uitspraken doen over hoe de initiatiefnemer in deze gaat optreden.

Blz. 11 Holland Park Zuid.

We lezen:

“Het vastgestelde bestemmingsplan vormt het kader om planinitiatieven van grondeigenaren te kunnen beoordelen en begeleiden.”

En

“Verschillende grondeigenaren hebben oriënterende gesprekken met de gemeente opgestart. De huidige eigenaren voorzien binnen afzienbare tijd de huidige gronden niet langer in gebruik te houden en deze vrij te kunnen maken voor verkoop aan en ontwikkeling door derden.”

Vragen:

3. Is opgenomen in de voorwaarden voor het loslaten van het voorkeursrecht (WVG)
 - a. een participatie verplichting door de initiatiefnemer met inwoners/bewoners en betrokkenen?
Antw.: Nee, dit is niet opgenomen in de voorwaarden. Voor het realiseren van bouwplannen binnen de huidige kaders (lees: het vastgestelde bestemmingsplan etc.) is participatie wettelijk niet voorgeschreven voor de ontwikkelende partijen.
 - b. Een inspanningsverplichting tot bouw om grondspeculanten te weren?
Antw.: Nee, dit is niet opgenomen. Er is immers geen sprake is van een gemeentelijke grondverkoop / aanbesteding waarin dergelijke voorwaarden zijn op te leggen. Door de geschiktheidscriteria (actuele referenties) is het aannemelijk dat kopende partijen tot ontwikkeling in staat zijn.
 - c. Een voorkeur voor een initiatiefnemer die meer sociale- en midden huur wil bouwen dan de verplichten 30% sociaal 25% midden huur?
Antw.: Nee, dit is niet opgenomen. Het programma (sociaal, middelduur en vrij) ligt vast in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Een wijziging daarvan betekent financiële consequenties voor de grondeigenaren (waardederving grond) en daarmee financieel risico gemeente (schadeclaim).

Reactie:

3a. Voor Holland Park Zuid is er een inloop/informatieavond geweest met veel bezwaren van bewoners. Er is geen participatie geweest. De aard van de ingediende zienswijzen geven de indruk dat dit kan leiden tot een juridische strijd in de rechtszaal bij verdere planvorming. Dit kan leiden tot de nodige vertragingen, wat ongewenst is bij de huidige woningnood. Participatie versnelt het proces en kan planschade voorkomen. Het ambitiedocument ‘Voor en met Diemen’, evenals het ‘Participatiekader’ en het ‘Communicatiekader’, is vastgesteld tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 januari 2022. Wij nemen aan dat de eigenaren na dit raadsbesluit zijn geïnformeerd. Als de omgevingswet van kracht is zal ingaan, een “Lijst met gevallen verplichtstelling participatie aan aanvrager omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.55, zevende lid”.

Vragen:

In het ambitiedocument ‘Voor en met Diemen’ gaan we uitvoerig in op participatie, in hoeverre speelt dit een rol in projecten in Diemen en in het bijzonder in Holland Park Zuid? Wat is anders de waarde van een ambitiedocument als deze ambitie niet verwezenlijkt wordt in projecten?

Antwoord: Beantwoording op deze vraag zal worden gedaan door de portefeuillehouder.

Voor Holland Park Zuid wil het college opmerken dat van 'slechts' 3 bewoners een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen, welke geen van allen vervolgens een rechtszaak is begonnen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er voor Holland Park Zuid reeds een onherroepelijk bestemmingsplan is, is er geen grond om aan te nemen dat dit leidt tot juridische strijd bij de verdere planvorming, aangezien het bestemmingsplan de woningbouw onherroepelijk mogelijk maakt.

3b. Grondprijs opdrijvend doorverköpen, zoals bij AK1, kunnen we dus op geen enkele manier voorkomen?

Antwoord: Het gemeentelijk instrumentarium is hiervoor beperkt. Het zou kunnen als we de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) opleggen. Zoals gedaan in Holland Park Zuid en in delen van Holland Park Oost. De grondeigenaar kan dan niet doorverköpen zonder eerst aan te bieden aan de gemeente, of een ontheffing van de gemeente te krijgen van deze aanbiedingsplicht. Echter, de Wvg opleggen op grondeigendommen van derden kan de gemeente niet zomaar; dat kan enkel op basis van een gedegen ruimtelijke motivering en er zitten forse procedurele voorwaarden aan vast, zoals bijvoorbeeld enkel op gronden die een nieuwe bestemming krijgen (zoals het geval was enkele jaren geleden bij Holland Park Zuid). De gemeente doet dit dus niet zomaar en kan dit ook niet zomaar doen.

3c. Wijziging van de regels in het bestemmingplan betekent financiële consequenties voor Diemen. Maar het coalitie akkoord was al bekend voordat de grondeigenaren waren geïnformeerd. Dus waarom zijn regels in het bestemmingplan niet voor die tijd aangepast?

Antwoord: De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Holland Park Zuid reeds 26 september 2019 vastgesteld en deze werd (na procesgang Raad van State) op 4 november 2020 onherroepelijk. Ver voordat het huidige coalitieakkoord van kracht werd.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie,

Fractie Ons Diemen.