

Raadsfractie VVD
T.a.v. mevrouw Wielage

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen VVD

Datum
24 maart 2021

Geachte raadsfractie,

In uw e-mail van 25 februari stelt u een aantal aanvullende vragen inzake oplossingen omtrent ondermijnende criminaliteit in Holland Park.

Onderstaand geven wij onze reactie op uw aanvullende vragen.

Vraag 1

"In veel bestemmingsplannen in Diemen is wonen nader gedefinieerd als wonen door één huishouden." en "Dat is in het oude bestemmingsplan Holland Park niet het geval". "Gevolg hiervan is dat kamerbewoning, hospitaverhuur en bewoning door vrienden (friends contracten) in het bestemmingsplan niet is uitgesloten". In welke bestemmingsplannen van Diemen is nog meer wonen niet nader gedefinieerd als wonen door één huishouden? Hoe snel kunnen we dat repareren? Graag aangeven per bestemmingsplan.

Antwoord

De recent gerealiseerde en in aanbouw zijnde blokken en torens in Holland Park zijn toegelaten met omgevingsvergunningen voor afwijken van de regels van bestemmingsplan. In deze omgevingsvergunningen zijn geen regels over woningen opgenomen. Naast de afwijkingen bevatten de bestemmingsplannen Noord en Plantage De Sniep een verouderd begrip "wonen". In de overige bestemmingsplannen in Diemen, waaronder Holland Park Zuid en Holland Park West, is het nieuwe begrip "woningen" wel opgenomen. Het verouderde begrip wordt, samen met andere kleine reparaties, meegenomen in het project Veegactie bestemmingsplannen waarin voor acht gebieden de bestemmingsplannen op kleine onderdelen worden hersteld. De raad wordt geïnformeerd over dit project. De ontwerp bestemmingsplannen worden nog dit jaar aan de raad voorgelegd.

Overigens is het vergunningstelsel voor gebruik van woonruimte in onze huisvestingsverordening vanaf 1 januari 2021 ook in werking en biedt dat voor alle woningen in Diemen evenzeer stuurmogelijkheden voor wat betreft de invulling van wonen.

Vraag 2

Prijs en bezitsregulering. "In de ruimtelijke ordening kan hier soms uitvoering aan worden gegeven in de vorm van regels in het bestemmingsplan of een afwijking van het bestemmingsplan". Graag voorbeelden van regels die dit prijs en bezit kunnen reguleren ook wanneer de gemeente geen grondeigenaar is of was.

Antwoord

Een recent voorbeeld van een bestemmingsplan waarin de voorraadverdeling is opgenomen is het bestemmingsplan voor Holland Park Zuid. De gemeente is daar geen eigenaar van de grond. Dergelijke regels zijn alleen toepasbaar voor nieuwe situaties. Ook bij het afgeven van de omgevingsvergunning met een afwijking op het bestemmingsplan voor de Ouddiemerlaan 20-22 zijn afspraken gemaakt over de voorraadverdeling. Ook hier is de gemeente geen eigenaar van de grond.

Vraag 3

U schrijft verder: "In het huidige opgeleverde deel van Holland Park (deel Snippe en Bergwijkstadspark B.V.) was geen sprake van gemeentegrond en is in de anterieure contracten ook niets hierover opgenomen". Waarom zijn c.q. worden de mogelijkheden niet voorgelegd aan de gemeenteraad? U schrijft min of meer dat de tijdgeest hier niet om vroeg. Maar beslist het college dat zonder de raad de opties voor te leggen?

Antwoord

De anterieure overeenkomsten voor dit deelgebied zijn een resultaat van onderhandelingen tussen marktpartijen en de gemeente op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten. Het grootste doel van de ontwikkeling van Holland Park was het wegnemen van de deplorabele staat van het gebied Bergwijkpark, zonder financiële bijdrage van de gemeente voor de woningen of de openbare ruimte. Daarnaast is de raad middels informatie van het college geïnformeerd over de realisatieovereenkomsten tussen de marktpartijen en de gemeente, alvorens deze door het college zijn ondertekend. De overeenkomsten (geheim in verband met de privaatrechtelijke positie van het college) hebben voor de ondertekening voor u als raad ter inzage gelegen in de fractiekamer.

Vraag 4

Vraag 2: Zo hebben wij de beantwoording niet bedoeld: Als we de doelgroepenverordening eerder hadden vastgesteld hadden we de problemen in Holland Park (voor een deel?) kunnen voorkomen? Dus wat hadden we als raad moeten doen - gezien de instrumenten die ons ter beschikking staan en stonden -om de huidige excessen te voorkomen in het gebied?

Antwoord

Wij nemen aan dat u bij "problemen" en "excessen" het volgende bedoelt: hospitaverhuur, kamerverhuur en woningdelen. Voor de bestrijding van criminele activiteiten zijn voldoende wettelijke mogelijkheden. Doelgroepenverordeningen, woonvisies en huisvestingsverordeningen zijn niet bedoeld ter bestrijding van criminele activiteiten.

Kamergewijze verhuur kan een welkome aanvulling zijn, zeker in een regio met hogescholen en universiteiten. De huisvestingsverordening heeft dit voor een paar specifieke locaties geregeld. Hospitaverhuur is eveneens in de huisvestingsverordening gereguleerd. Er is geregeld onder welke voorwaarden hospitaverhuur aan één persoon kan plaatsvinden. Woningdelen, de zogenaamde "friendscontracten", is eveneens gereguleerd in de huisvestingsverordening. Een vergunning hiervoor is mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan die het goed verhuurderschap borgt en voldoende woonkwaliteit biedt.

De doelgroepenverordening had dit niet geheel kunnen voorkomen want deze verordening geeft regels over de prijzen van sociale en middeldure huurwoningen. Daarnaast was het maken van afspraken over middeldure huurwoningen in die tijd (2013-2014) sowieso nog niet mogelijk.

Een aangepaste definitie van het begrip wonen in het bestemmingsplan had kamergewijze verhuur kunnen tegen houden. Ditzelfde geldt voor het geval we in die periode al een uitgebreid voorraadvergunningstelsel in de huisvestingsverordening hadden vastgesteld. De Verenigingen van Eigenaren hebben natuurlijk ook zelf de mogelijkheid om in de splitsingsakte voorwaarden te stellen aan het gebruik van de bestemming.

Ook had het instellen van een zelfbewoningsplicht het gevolg gehad dat de nieuwbouw koopwoningen alleen door de eigenaren bewoond zouden worden. Overigens is het ook zo dat bij de start van Holland Park aankopen door kleine beleggers gezorgd hebben voor een aanzienlijke versnelling van de start bouw en het vervolg.

Tot slot zijn anterieure overeenkomsten per definitie van privaatrechtelijke aard. Dat betekent dat er overeenstemming moet zijn tussen beide partijen. Afspraken die prijzen en gebruik clausuleren zijn een beperking van het eigendomsrecht. Degelijke clausules of verplichtingen hebben tot gevolg hebben dat de economische haalbaarheid van een ontwikkeling onder druk komen te staan.

Vraag 5

In die zin vinden we het antwoord op de laatste vraag 9 (er staat per abuis 7) ook onvoldoende (u verwijst naar de voorgaande tekst van de beantwoording). Graag deze vraag alsnog beantwoorden: Wij ontvangen graag eens schema wat we kunnen/moeten als raad.

Antwoord

Hieronder geven we u een opsomming van de instrumenten die van toepassing kunnen zijn.

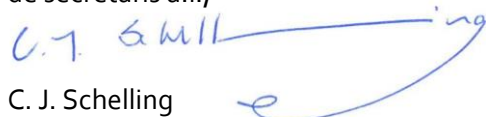
1. Doelgroepenverordening;
Status : Is geregeld.
Toekomst : Uitbreiding mogelijk met sociale koop; een beleidskeuze hierover moet nog worden voorbereid.
2. Huisvestingsverordening
Status : Is geregeld.
Toekomst : Nieuwe versie is in voorbereiding. Het verwerken van de aanstaande regels voor opkoopbescherming voor goedkope en middeldure koopwoningen wordt nog onderzocht. Ook is de verwachting dat er meer instrumenten ten dienste van de gemeenten komen ten behoeve van sturing op de woningvoorraad die wellicht een aanpassing van de huisvestingsverordening vragen.
3. Zelfbewoningsplicht
Status : Wordt toegepast bij anterieure overeenkomsten.
Toekomst : Inzetten bij toekomstige projecten.
4. Doorverkoopverbod
Status : Wordt toegepast bij anterieure overeenkomsten.
Toekomst : Inzetten bij toekomstige projecten.
5. Bestemmingsplan
Status : Correcties worden meegenomen in de veegactie.
Toekomst : Ontwikkelingen in woonbeleid meenemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, en afwegen of sociale koop opgenomen kan worden.

Dit alles met in achtneming van de omstandigheid dat deze instrumenten over het algemeen niet ingezet kunnen worden op de reeds bestaande situaties.

Als er nog behoefte is aan verdere toelichting en/of vragen, dan kunt u eventueel ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend ambtenaar of de coördinator van het team Ruimtelijk Beleid, dhr. P. van de Mortel.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris a.i.,

C. J. Schelling 

de burgemeester,

E. Boog 