

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

453



Datum	14 december 2021
Steller vragen	Erik Maassen (SP)
Over agendapunt	Raadsvergadering 16 december 2021; ag.punt 12 – Vaststelling bestemmingsplan Buitenplaats huize Bijdorp

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk te beantwoorden:

De beantwoording van onderstaande vragen van de SP vragen om een inleidende algemene toelichting.

Vanuit de kernwaarden van de congregatie zal de ontwikkeling en realisatie worden overgedragen aan een ontwikkelaar/belegger. Het sociaal maatschappelijk programma volgt direct uit de kernwaarden van de congregatie. De initiatiefnemer/belegger zal de gronden in erfpacht krijgen. De Congregatie zal alle rechten en verplichtingen ingevolge de overeenkomst met toestemming van de gemeente overdragen aan voornoemde initiatiefnemer/belegger. Tevens zal de Congregatie in de bijzondere bepalingen van de erfpachtvoorwaarden opnemen dat de erfpachtnemer voorziet in de realisatie/het laten realiseren van het aandeel sociale huurwoningen. Het woonprogramma, dat onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst (bijlage 7), is volledigheidshalve als bijlage bij deze beantwoording gevoegd. *Noot:* de aantallen in dit programma zijn nog indicatief. De borging van het sociale programma is bestuursrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan (25% sociaal). Daar bovenop ligt het aandeel extra sociaal en het aandeel middensegment, met inachtneming van de kernwaarden, privaatrechtelijk vast in de erfpachtovereenkomst. Deze borging zal in beginsel niet in de tijd worden beperkt. De Congregatie richt begin 2022 een Erfgoedstichting op die er op toeziet dat op lange termijn wordt voldaan aan de erfpachtvoorwaarden in de af te sluiten erfpacht-overeenkomst. Daarin is voorzien dat wijzigingen alléén met toestemming van de erfpachtverlener kunnen worden verleend op de oorspronkelijke visie en planvorming. Op termijn zal de Congregatie alle rechten en verplichtingen overdragen aan de Erfgoedstichting Buitenplaats Huize Bijdorp.

1. Zijn er (bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst) afspraken gemaakt over de prijzen van de middenhuur woningen? Zo ja, welke.

Antwoord: Ja, door de verwijzing in de anterieure overeenkomst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In de anterieure overeenkomst is een Bouwprogramma opgenomen dat is gedefinieerd en dat verwijst naar een bijlage (bijlage 7). Het Bouwprogramma is als volgt gedefinieerd: "de in het Exploitatiegebied te realiseren bebouwing, onderscheiden naar categorie c.q. woningtype en financieringscategorie (Bijlage 7)." In Bijlage 7 wordt aangegeven welke financieringscategorieën en welk type woningen dienen te worden gerealiseerd. Het Bro bevat een definitie van respectievelijk sociale huurwoning, sociale koopwoning en middeldure huurwoning. In de anterieure overeenkomst is bij de definitie van Ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: "

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

453



De ontwikkeling van het Exploitatiegebied respectievelijk de ontwikkeling en realisatie van woningen in het Exploitatiegebied met inachtneming van het Bouwprogramma, (...)

2. Hoe lang moeten de middenhuurwoningen in het afgesproken prijssegment worden aangeboden? Is dit vastgelegd in de anterieure overeenkomst?

Antwoord: Voor de borging van de prijscategorieën en de duur van het aanbod van woningen binnen de prijssegmenten verwijzen wij naar de inleidende alinea t.a.v. de erfpachtovereenkomst en rechten van de Congregatie/Erfgoedstichting.

Na 30 jaar **kan** het bloot eigendom worden overgedragen. Dit is niet vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3. Hoe lang moeten de twee zelfstandige sociale huurwoningen in het afgesproken prijssegment worden aangeboden? Is dit vastgelegd in de anterieure overeenkomst?

Antwoord: Er zijn in beginsel 32 sociale huurwoningen waarvan een deel wordt bestemd voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast kunnen een aantal zorgeenheden worden verhuurd in een VPT-constructie (verpleeghuiszorg thuis). De bewoner betaalt huur en ontvangt intensieve zorg thuis.

Er is in de overeenkomst geen termijn vastgelegd waarbinnen de financieringscategorieën in het Bouwprogramma in stand moeten blijven. Zie ook antwoord onder 2. Tegelijkertijd geldt de doelgroepenverordening, met name art. 5 (instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht).

4. Zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de dure huurwoningen? Zo ja, welke en hoe lang zijn deze geldig?

Antwoord: Nee.

5. Zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de koopwoningen? Zo ja, welke en hoe lang zijn deze geldig?

Antwoord: Nee. De koopwoningen zijn de grondgebonden woningen op de bungalowlocatie. Dit zijn woningen in het dure segment.

De zorgappartementen zijn per definitie gereguleerd, omdat het onzelfstandige eenheden zijn. Omdat zorgeenheden een opslag van 15% op de maximale huur kennen volgens het woningwaarderingstelsel, kunnen de prijzen ondanks de huurprijsregulering toch flink oplopen.

6. Zijn er aanvullende afspraken gemaakt over de prijzen van de zorgappartementen?

Antwoord: Behoudens dat de zorgappartementen in het sociale segment moeten vallen inclusief de daarbij behorende wettelijk gereguleerde prijzen zijn er geen aanvullende afspraken gemaakt. Zie bijlage woonprogramma.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

453



7. In de commissiebehandeling gaf de wethouder aan dat het mogelijk is om de zorgappartementen met voorrang toe te wijzen aan mensen die een sociale huurwoning in Voorschoten achterlaten. Zijn hier ook afspraken over gemaakt of is het college bereid hier afspraken over te maken? Zo ja, aan welke afspraken denkt het college dan?

Antwoord: het college is bereid hier afspraken over te maken. In het kader van doorstroming is het thans al mogelijk om op grond van de huisvestingsverordening personen met voorrang te huisvesten die een sociale huurwoning achterlaten. Het is tevens denkbaar om lokaal maatwerk toe te passen. Het voorstel voor lokaal maatwerk zullen we nog aan de raad voorleggen.

Toelichting (indien nodig):