

Beantwoording politieke vragen raadsleden

Nummer	DOC-22-540247
Zaaknummer	Z-21-180419
Naam raadslid	P. Mosch
Fractie	GemeenteBelangen
Onderwerp	Raadvragen GemeenteBelangen n.a.v. inspraakreactie dorpsraad Opperdoes
Datum waarop de vraag is gesteld	25 mei 2022
Termijn beantwoording is	1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
Portefeuillehouder	Andrea van Langen
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Inleiding

In de Raadscommissie van 23-05-2022 is een inspraakreactie gekomen van de dorpsraad Opperdoes. Er was geen mogelijkheid om vragen te stellen aan het college. Conform gemaakte afspraak hierbij mijn schriftelijke vragen.

Samenvattend: een wooncomplex op het zgn “Landje” in Opperdoes heeft 30 sociale huurwoningen. Met instemming van de gemeente is het wooncomplex verkocht aan een ontwikkelaar. De gemeente heeft bepleit de woningen te behouden voor de sociale huursector, waarmee de mogelijkheid van huurtoeslag blijft. De dorpsraad wil gaarne de 30 sociale huurwoningen behouden voor de kern Opperdoes.

1.	Welke mogelijkheid heeft de gemeente vanuit het bestemmingsplan richting de ontwikkelaar om geschetst doel te bereiken?
antwoord	<p>Op dit moment toetsen wij aan het geldend bestemmingsplan Dorpskernen II. Hierin is de locatie bestemd als Wonen - Wooncentrum. De woongebouwen op deze locatie zijn bedoeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten. Deze doelgroepen kunnen hier zowel zelfstandig als niet-zelfstandig wonen. Door de beperking in doelgroep kan op dit moment niet iedereen hier zonder meer gaan wonen.</p> <p>Wanneer de ontwikkelaar een initiatief heeft voor deze locatie dat niet past in het bestemmingsplan wordt getoetst of daaraan medewerking verleend kan worden. Wij toetsen het plan onder andere aan het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 en het Generiek afwegingskader woningbouw. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt dat 50% van het plan moet bestaan uit huur en/of goedkope koop. Dit soort voorwaarden nemen wij op in de anterieure overeenkomst die wij sluiten met initiatiefnemers. Als het complex Almere 50% sociale huur gaat bevatten komen er per saldo wellicht sociale huurwoningen bij in Opperdoes. Dit heeft de wethouder overigens ook toegelicht bij de commissievergadering.</p>

	<p>Daarnaast geldt voor deze locatie dat de eigenaar wettelijk verplicht is om de bestaande huurwoningen 7 jaar door te exploiteren. Dit betekent dat de 20 huurwoningen aan 't Landje in ieder geval 7 jaar blijven bestaan als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag.</p>
2.	<p>Kennelijk heeft de gemeente ingestemd met de verkoop. Heeft de gemeente hierbij werkelijk “alles” ingezet om de woningen voor de sociale huursector te behouden? Gaarne een toelichting/verantwoording.</p>
Antwoord	<p>De gemeente kan een zienswijze indienen op een voorgenomen verkoop. Deze zienswijze wordt voorgelegd aan het ministerie. Het ministerie moet de verkoop goedkeuren.</p> <p>In juli 2021 hebben wij een zienswijze afgegeven op de verkoop. Wij gaven in de zienswijze vanuit het volkshuisvestelijk belang de volgende zaken mee:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen blijven in stand als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag; • De woningen worden niet uitgepand door de eerste en eventuele volgende koper(s); • De samenhang met zorg blijft zo goed mogelijk in stand; <p>Daarnaast gaven wij mee dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • we graag een overgangstermijn van 20 jaar gehanteerd zien voor zittende/huidige huurders; • we willen dat de dorpsraad een adviserende rol krijgt bij een eventuele, toekomstige bestemmingswijziging; • we conform het woonbeleid het uitgangspunt hanteren van 25% sociale huur en 25% betaalbare koop bij transformatie/bouwplannen; • we adviseren het participatieproces in een vroeg stadium te starten, met voor ons als belangrijke stakeholders de dorpsraad en de lokale corporaties voor de sociale verhuur. <p>Daarnaast hebben wij de eigenaar geadviseerd in gesprek te gaan met de genoemde partijen. Dit is ook gebeurd. Ook heeft het ministerie bij de toestemming voor de verkoop huurbescherming opgelegd voor de zittende bewoners en gesteld dat de woningen aan 't Landje 7 jaar in de huur moeten blijven.</p>
3.	<p>Heeft de ontwikkelaar de gehele vrijheid om eigenstandig een omzetting te doen naar de vrije huursector?</p>
Antwoord	<p>De ontwikkelaar is gehouden aan het geldende bestemmingsplan en heeft te maken met rechten en plichten richting de zittende huurders. Wanneer de ontwikkelaar een initiatief heeft voor deze locatie dat niet past in het bestemmingsplan wordt getoetst of daaraan medewerking verleend kan worden. Wij toetsen onder andere aan de kaders uit het Generiek afwegingskader woningbouw. Hierin staat dat wij als uitgangspunt hanteren dat 50% van het plan moet bestaan uit huur en/of goedkope koop.</p>