

D66**Schagen****Antwoorden in rood.**

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	Oordeelvormende vergadering van 10 oktober 2023 Agendapunt 8 Rondvraag; De vragen nu schriftelijk Overheid.nl – verkoop gemeentegronden aan de Dergmeerweg, Warmenhuizen voor woningbouw door derden.
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	13 oktober 2023

Aanleiding

De beantwoording van onze vragen over een ontwikkeling aan de Dergmeerweg naar aanleiding van een publicatie op Overheid.nl kon ik pas 's middags voor de Ov van 10 oktober lezen. Die beantwoording is niet helder, voor meerderlei uitleg vatbaar. Aanvullende vragen leken dringend.

De aanvullende vragen moesten schriftelijk gedaan worden.

Wij lezen over de aanvullende behoefte van de fractie van D66 naar aanleiding van de eerder door ons beantwoorde set vragen. Het college is momenteel in gesprek met partijen over de totstandkoming van anterieure exploitatieovereenkomsten t.b.v. het plangebied Dergmeerweg. Het gaat hier om een bevoegdheid van het college. Lopende deze onderhandeling is het college, zoals eerder al medegedeeld, terughoudend over de inhoud en de vordering daarvan. Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de resultaten van de anterieure overeenkomsten worden verwerkt, heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om te beoordelen of de kosten van het plan voldoende verzekerd zijn, of het woningbouwprogramma akkoord is, of de verkaveling in orde is, kortom of het totale plan de instemming kan hebben. Tot die tijd wil het college de ruimte hebben om te kunnen manoeuvreren teneinde te bereiken wat wenselijk en haalbaar is, uiteraard binnen de met u afgesproken kaders. Vanzelfsprekend zijn wij bereid om, na afronding van de onderhandeling, antwoord te geven op uw vragen inclusief een toelichting op de door ons gemaakte afwegingen.

Woningbouw Dergmeerweg vragen D66 over verkoop percelen I 32 en 633 (ged.)

Dank voor de beantwoording van onze vorige vragen.

- Wat is echter het probleem om de naam van de ontwikkelaar te noemen in de beantwoording. U heeft weinig vertrouwen in de raadsleden op het punt van het vertrouwelijk omgaan van informatie.
Wie is de ontwikkelaar?

U geeft aan dat de bouw van sociale huurwoningen in handen komt van de ontwikkelaar en dat over de gewenste exploitant nog wordt gesproken.

Bij deze wil ik u het collegebesluit van 22 augustus 2023 in uw aandacht aanbevelen. Een besluit dat D66 van harte kan ondersteunen.

Juist de mogelijke uitkomsten van dat gesprek met de ontwikkelaar maken ons ongerust omdat uit de antwoorden niet en beeld komt dat voor 100% aansluit op het collegebesluit van 22 augustus. Want:

- U geeft aan dat nadat het overleg met de ontwikkelaar is geëindigd de raad zal worden geïnformeerd.
- Is dat voordat u een anterieure overeenkomst ondertekent en voor de verkoop van de gronden?
- Wat is het standpunt van het college als er geen overeenstemming komt met de ontwikkelaar over het eigendom en beheer van de "sociale huurwoningen" door een woningstichting, in deze gemeente Wooncompagnie.
- Bent u dan evengoed van plan om de in het geding zijnde gronden te verkopen of ziet u dan van die ontwikkeling af?
- Ben u bereid om de anterieure overeenkomst samen met het stedenbouwkundig plan pas te ondertekenen als de raad haar oordeel daar over heeft gegeven?

D66 vraagt dan omdat:

- De beantwoording het beeld geeft dat er een anterieure overeenkomst wordt c.q. kan worden gesloten voordat duidelijk is of Wooncompagnie in dat plan is ingestapt.
- De bouw van sociale huurwoningen slechts dringend wordt voorgeschreven!
- De passage dat het aan de uiteindelijke exploitant ter beoordeling is of hij de onrendabele top voor zijn rekening wil nemen. (een onrendabele top hangt voor 100% samen met sociale huurwoningen)

De Wooncompagnie hanteert normaal voor de huur bij nieuwbouw een huur van 70% van de maximaal toegestane huur. Dat is niet te verwachten van een ontwikkelaar/belegger.

- zou u voornemens zijn in de concept-anterieure overeenkomst op te nemen dat dat beleid van Wooncompagnie moet worden gevolgd?

Door te kiezen voor woningen met een gering woonoppervlak kan de huur binnen de maximale sociale huurgrens komen te liggen. Gaan we naar de 35 m²?

- Zou u voornemens zijn in de concept-anterieure overeenkomst een minimaal woonoppervlak voor te schrijven gelijk aan wat Wooncompagnie als minimum aanhoudt, zijnde 70 m².

Proces

- Kunt u meer duidelijkheid geven over het proces en de zekerheid dat er niet verkocht wordt als de sociale huurwoningen niet van Wooncompagnie worden.
- Heeft u Wooncompagnie al betrokken bij deze ontwikkeling en wil deze in dit project participeren?
- Als u Wooncompagnie nog niet bij dit project hebt betrokken: kunt u uitleggen waarom u nu al een voornemen tot verkoop aan de ontwikkelaar op Overheid.nl publiceert.

Stedenbouwkundig plan

We lezen informatie over het aantal sociale en middendure woningen. Dan moet er toch op zijn minst een ontwerpverkaveling zijn, ook omdat u heeft aangegeven dat deze ontwikkeling die voor het gebied aangeduid als Dergmeerweg, gelegen tussen de Dergmeerweg, de Harenkarspelweg en de Oostwal niet in de weg zit. Voor dat gebied is – meen ik – al een verkaveling gemaakt.

Dan moet u toch kunnen laten zien hoe die twee ontwikkelingen op elkaar uitwerken.

D66 begrijpt die terughoudendheid niet en de vraag is opnieuw die als bijlage te voegen bij de beantwoording van deze vragen.

