



Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	23.0016179
Zaaknummer	Z23003000
Datum	29 augustus 2023
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen CDA-fractie / communicatie rondom woningbouwprojecten

Geachte fractie van het CDA,

Op 4 augustus jl. heeft het College van B&W schriftelijke vragen van u ontvangen omtrent de communicatie rondom woningbouwprojecten. Hierbij ontvangt u onze respons op de vijf gestelde vragen.

Vraag 1: Hoe is het proces gelopen om te komen tot deze locatie (wat is onderzocht, wat is de uitkomst, wat gaf de doorslag, gekozen timing).

Uit het lokale woonbehoefteonderzoek (2022) blijkt dat er in Opmeer de komende tien jaar 750-900 woningen nodig zijn; dit aantal is inclusief de woningbehoefte van aandachtsgroepen.

In het 'Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen' (februari 2023) is vastgesteld dat er versneld betaalbare woningen nodig zijn voor spoedzoekers, statushouders, asielzoekers, buitenlandse werknemers, Oekraïense vluchtelingen én onze eigen jongeren/starters in Opmeer.

In de beeldvormende bijeenkomst van de gemeenteraad op 23 februari 2023 zijn de uitkomsten van dit hiervoor genoemde plan toegelicht. Er is toen een groslijst gepresenteerd van potentiële locaties in de kernen Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek waar de gemeente hetzij via eigendom hetzij via een andere wijze 'grip op grond' heeft. Na afweging van de locaties bleek de locatie bij de Weijver de beste mogelijkheid om snel in te kunnen spelen op de aanwezige en verwachte huisvestingsbehoefte voor aandachtsgroepen in onze gemeente. Bij deze beeldvormende bijeenkomst waren ook aanwonenden van de locatie de Weijver uitgenodigd en aanwezig.

Alvorens een plan van aanpak op te stellen voor de uitwerking van deze locatie, is eerst een financieel haalbaarheidsonderzoek gedaan. Want alleen als een locatie financieel haalbaar is, heeft het zin om hiervoor een plan van aanpak te maken.



Raadsinformatiebrief

Het financiële haalbaarheidsonderzoek, 'Huisvesting aandachtsgroepen, Locatie De Weijver en andere (referentie) locaties', is in juni jl. afgerond en aan het college aangeboden. Het onderzoek laat zien dat:

1. Een tijdelijke woonwijk van maximaal 10 jaar financieel niet haalbaar is.
2. Alleen een permanente woonwijk financieel haalbaar is.
3. Om versnelling te krijgen kan gestart worden met de crisis en herstelwet, waarmee de bestemming voor 10 jaar 'Wonen' kan worden.
4. De intentie er dient te zijn om na de periode van 10 jaar een permanente woonbestemming aan de woonwijk te geven. Alleen dan zijn betaalbare woningen mogelijk en zijn ontwikkelaars/corporaties bereid te investeren.
5. Flexibele woningen (o.a. tiny houses) zijn geen woningen voor een permanente woonwijk en de aandachtsgroepen. Als flexibele woningen slechts 10 jaar gebruikt worden is dat financieel niet haalbaar.
6. Na een financiële doorrekening van diverse locaties, blijkt dat de locatie 'de Weijver' het meest kansrijk is en financieel haalbaar.
7. Door het gebruik van prefab woningen kan versnelling aangebracht worden in het bouwproces. Prefab woningen zijn kwalitatief gelijkwaardige woningen aan traditionele woningen. Prefab woningen worden in de fabriek voorbereid.

Na de vaststelling door het college van de uitkomsten uit het financiële haalbaarheidsonderzoek heeft het college besloten om een plan van aanpak te maken voor de locatie 'de Weijver'. In dit plan van aanpak worden alle aspecten beschreven rondom de realisatie van de woonwijk zoals o.a. de planologische, de juridische, de aanbesteding, de inrichting van de wijk en vanzelfsprekend de wijze hoe betrokkenen hun inbreng hebben in het proces.

Binnen het nog op te starten open planproces kunnen aanwonenden en andere betrokkenen hun inbreng geven ten aanzien van de locatie, de combinatie van verschillende doelgroepen en de inrichting. Daarbij is er ruimte om argumenten voor of tegen de locatie in te brengen. Omdat het uiteindelijk permanente woningen betreft is de locatie niet bestemd voor de doelgroep asielzoekers.

Vraag 2: Ligt er aan de communicatie in de afgelopen periode een plan ten grondslag en zo ja, waarom is dit – zoals verlangd en toegezegd – niet gedeeld of ter inzage gelegd om de gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen?

Er is nog geen communicatieplan. Zoals bij de beantwoording van vraag 1 is vermeld, is er eerst een tussenstap gedaan: een financieel haalbaarheidsonderzoek. Op basis van dit onderzoek kon bepaald worden of er een geschikte locatie is waarvoor een plan van aanpak gemaakt kan worden. Dit is mondeling meegedeeld aan vertegenwoordigers van aanwonenden van de Weijver. Onderdeel van het plan van aanpak is een communicatieplan dat in september wordt opgesteld en ter informatie beschikbaar is voor de gemeenteraad als het gereed is.



Raadsinformatiebrief

Bij nader inzien hadden wij de gemeenteraad direct na het B&W-besluit van 11 juli moeten informeren over het vaststellen van een voorkeurslocatie alvorens wij de aanwonenden inlichtten. Wij bieden hierbij onze excuses aan dat dit niet is gebeurd.

Vraag 3: Is het college bereid dit plan alsnog ter inzage aan de gemeenteraad voor te leggen?

Omdat er nog geen plan is, zie antwoord op vraag 2, kan deze niet alsnog ter inzage worden gegeven. Zoals is toegezegd wordt het plan van aanpak als het gereed is ter informatie aan de gemeenteraad toegezonden. Het wordt niet voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

Vraag 4: Welke volgorde wordt aangehouden bij de communicatie over woningbouwlocaties?

Van belang is dat de juiste doelgroep met de meest effectieve communicatiemiddelen op de juiste momenten wordt bereikt. Iedere woningbouwlocatie is uniek; niet alleen qua locatie, maar ook qua aantal woningen, programmering, doelgroepen, belanghebbenden, etc. Per woningbouwproject zal bekeken worden hoe en wanneer de communicatie en/of participatie wordt ingezet. Vanaf september is het volledige Aanjaagteam Woningbouw operationeel.

Via de kwartaalrapportages kan de gemeenteraad de voortgang van de diverse projecten volgen.

Vraag 5: Wordt en zo ja hoe wordt beoogd het contact met omwonenden rond de locatie hondenuitlaatplaats De Weijver te herstellen?

De omwonenden rond de locatie 'de Weijver' worden uitgenodigd voor een startbijeenkomst binnen het open planproces dat naar verwachting in het 4^e kwartaal gaat plaats vinden. Niet alleen de omwonenden maar ook alle andere betrokkenen worden hiervoor uitgenodigd. De bijeenkomst wordt voorbereid als er een plan van aanpak, bevattende een participatieplan is opgesteld. Eerder is gecommuniceerd dat dit in september zou plaats vinden, maar dat blijkt bij nader inzien niet haalbaar.

Begin september zullen wij een brief doen uitgaan naar de direct omwonenden met een nadere toelichting over de stappen vanaf de beeldvormende bijeenkomst in februari jl. tot heden, het besluit van het College van B&W op 11 juli jl. en welke processtappen er op korte termijn volgen. Ondertussen hebben de burgemeester en de wethouder Ter Veer de vertegenwoordiger van de aanwonenden van De Fuik met een kleine afvaardiging uitgenodigd voor een gesprek op korte termijn.

Raadsinformatiebrief

gemeente



opmeer

Met vriendelijke groet,

B.I. Goransson-van Kerkwijk
adjunct-gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
burgemeester