

Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 877)

Veld	Waarde
Datum vraag	19-08-2025
Onderwerp	Beets, van betaalbare woningen naar villa's
Fractie(s)	LEV
Vraag en antwoord	In 2021 nam de raad unaniem een motie aan om in Beets minimaal 10 betaalbare woningen te realiseren (zie bijlage). Tijdens bewonersavonden en bijeenkomsten is deze ambitie door het college bevestigd met de boodschap, 'nu units, straks starterswoningen'. Thans blijkt dat er op de locatie in Beets niet betaalbare woningen, maar 3 villa's van boven de €1 miljoen gerealiseerd worden. Daarmee wordt geen uitvoering gegeven aan de motie, noch aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Vraag 1. Kan het college bevestigen dat de oorspronkelijke plannen in Beets gericht waren op betaalbare woningen voor starters en doorstromers, zoals verwoord in de motie van 27 mei 2021 en latere bijeenkomsten met inwoners? Antwoord 1: Voor het perceel Beets 123 hebben wij de afgelopen jaren een aantal (verzoeken om) vooroverleg en aanvragen omgevingsvergunning doorlopen. Dit betrof onder andere de bouw van 6 woningen, maar ook de realisatie van een hotel en bedrijfswoning. Er is nooit een aanvraag ingediend voor de realisatie van 10 betaalbare koopwoningen. Op een andere (gemeentelijke) locatie is gesproken over 10 units voor ontheemden uit Oekraïne waar later dan starterswoningen gerealiseerd konden worden. Dit werd niet wenselijk geacht door een deel van de inwoners van Beets. Het project Beets 123 staat daar los van. Vraag 2. Waarom is er uiteindelijk gekozen voor het realiseren van 3 villa's in plaats van de eerder voorgestelde 6–10 betaalbare woningen? Antwoord 2: Dit is een keuze die door de ontwikkelaar is gemaakt. Wat zijn overwegingen hierbij zijn geweest is ons niet bekend. Er is geen proces gevolgd op basis van het EVRPP. De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd welke is verstrekt. Er worden dan geen nadere afspraken gemaakt over het te realiseren programma. Vraag 3. Heeft de ontwikkelaar actief gestuurd op het afschieten van betaalbare woningen vanwege financiële of rendementsbelangen? Zo ja, waarom heeft het college deze lijn gevolgd? Antwoord 3:

	Dit is bij ons niet bekend. Vraag 4. Welke rol hebben omwonenden en/of de dorpsraad Beets gespeeld in de keuze voor villa's? Kan het college de betreffende adviezen of verslagen met de raad delen? Antwoord 4: Uit de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de afgegeven vergunning blijkt dat de ontwikkelaar omwonenden heeft benaderd over het plan. Volgens het hoofdstuk 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' waren de omwonenden positief over de ontwikkeling, aangezien de leegstaande bedrijfsbebouwing gesaneerd zou worden. Bij de aanvraag is er echter geen sprake van een aangewezen geval waarvoor participatieplicht geldt, op basis van de Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam. Een participatieplicht geldt pas vanaf de realisatie van meer dan drie nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat de participatie vormvrij uitvoerbaar was bij de aanvraag om Omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om niet de dorpsraad van Beets te betrekken bij de ontwikkeling. Vraag 5. Heeft de provincie Noord-Holland voorwaarden gesteld die betaalbare woningen onmogelijk maakten en alleen villa's toestonden? Zo ja, kan het college deze correspondentie aan de raad toesturen? Antwoord 5: De provincie heeft geen voorwaarden gesteld die de realisatie van betaalbare woningen onmogelijk maakten. Het provinciale beleid dat destijds gold, in de vorm van de Omgevingsverordening NH2020 en de Omgevingsverordening NH2022 (eerste en tweede herziening), voorzag enkel in aspecten die verbonden zijn aan de ruimtelijke ordening. Een eventuele verplichte prijs van woningen is niet opgenomen in deze beleidstukken. Inmiddels heeft de provincie beleid vastgesteld waarin voorwaarden staan tav sociale woningbouw. Vraag 6. Hoe verhoudt deze uitkomst zich tot de Woonvisie en de prestatieafspraken, waarin juist staat dat er voor starters nauwelijks betaalbare koopwoningen zijn in kleine kernen? Antwoord 6: In de Woonvisie wordt benoemd dat starters een belangrijke doelgroep zijn, met name voor het realiseren van betaalbare woningen voor deze doelgroep, ook in de kleine kernen. Er is echter behoefte aan toevoeging in meerdere woningbouwsegmenten en dus ook in het hogere segment, waarin deze woningen vallen. Via de Prestatieafspraken stuurt de gemeente op realisatie van extra sociale huurwoningen. Zo is in de Prestatieafspraken opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten vanaf 40 woningen de gemeente waarborgt dat minimaal 30% sociale huur zal worden
--	--

	gerealiseerd. Bij projecten van minder dan 40 woningen stemt de gemeente met de corporaties af of een aandeel sociale huur haalbaar is. Tegelijkertijd probeert de gemeente middels de beleidsinstrumenten waarover de gemeente beschikt de juiste doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen als er woningbouw wordt gerealiseerd in goedkopere woningbouwsegmenten. Hiervoor is in 2023 ook de doelgroepenverordening vastgesteld, zodat nieuwbouw in het sociale huursegment, midden huursegment en het sociale koopsegment bij de juiste doelgroepen terecht komen. Vraag 7. Hoe denkt het college het vertrouwen van de inwoners van Beets (en breder, de gemeente) te herstellen, nu een unanieme raadsopdracht om betaalbare woningen te realiseren niet is uitgevoerd? Antwoord 7: Wij zijn actief in gesprek met de provincie om in de kleinere kernen woningbouw toe te voegen. In de themaraad wonen hebben wij u bijgepraat over de laatste stand van zaken. Vraag 8. Is het college bereid om alsnog te onderzoeken hoe er in Beets, of in andere kleine kernen, wel betaalbare woningen voor starters en doorstromers gerealiseerd kunnen worden? Antwoord 8: Het college onderzoekt hoe er in Beets en de andere kleine kernen betaalbare woningen voor starters en doorstromers gerealiseerd kunnen worden, in samenwerking met projectontwikkelaars en de woningbouwcorporatie. Per januari 2025 is ook de derde wijziging van de provinciale omgevingsverordening gepubliceerd. Hierin is een verruiming opgenomen voor woningbouw in het Beschermd Landschap van onder meer de Zeevang. Per kern of dorpslint is het onder voorwaarden toegestaan om 25 woningen te realiseren. De gemeente onderzoekt of hierdoor extra bouwmogelijkheden voor woningbouwtoevoeging in de kleine kernen kunnen ontstaan. Tegen 10 units voor ontheemde Oekraïners waar later starterswoningen hadden kunnen worden gerealiseerd ontstond grote weerstand. Andere locaties heeft de gemeente thans niet in beeld.
Bijlage(s)	AANGENOMEN motie gl pvda zb woningen Beets 123