



Schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders van Opmeer
(conform artikel 32 van het Reglement van Orde)

Opmeer, 5 april 2022

Onderwerp: Ontwikkeling van starterswoningen op de locatie Boranka in De Weere (vervolg)

Onze schriftelijke vragen van 10 februari 2022 zijn bij raadsinformatiebrief van 14 maart 2022 beantwoord. Aangezien niet wordt ingegaan op de kern van de vraagstelling zien wij ons genoodzaakt vervolgvragen te stellen.

In de beantwoording van vraag 2 stelt het college “dat het college bij een particuliere ontwikkeling niet de mogelijkheid heeft om de verkoopprijs te bepalen” en dat “in een overeenkomst kan worden vastgelegd dat sprake moet zijn van betaalbare koopwoningen”. Wij leiden verder uit de beantwoording af dat nog geen privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst tot stand is gekomen.

Vraag 1: Waarop baseert het college zich of op welke rechtsregel beroept het college zich door te stellen dat bij een exploitatieovereenkomst geen specifieke prijsafspraken gemaakt mogen worden, bijvoorbeeld de in het principeverzoek genoemde € 160.000?

De omgevingsvergunning is verleend op 14 januari 2021. Ten tijde van verlening van die omgevingsvergunning gold nog het oude Westfries Afwegingskader Woningbouwplannen (hierna: het oude Afwegingskader).¹ Ook het oude Afwegingskader bevat vrijwel uitsluitend zaken die van belang zijn voor de toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Als betaalbare koopwoning werd onder het oude Afwegingskader een woning van maximaal € 180.000 aangemerkt. Daar voldoet initiatiefnemer aan. Toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag heeft plaatsgevonden onder de werking van het oude Afwegingskader.

Vraag 2: Nu sprake moet zijn van betaalbare koopwoningen en met het doel om de woningen aan te bieden aan starters, dan is daarop toch in het kader van rechtszekerheid (ook voor de jongeren die het betreft) het begrip betaalbare koopwoning als bedoeld in het oude Afwegingskader van toepassing?

Het college onderschrijft in de beantwoording van schriftelijke vragen onze constatering dat samenhang bestaat tussen de verschillende documenten die hun oorsprong vinden in het principeverzoek van 20 december 2019. In dat principeverzoek is de beoogde verkoopprijs van € 160.000 genoemd voor de woningen. Echter, beantwoordt het college vraag 6 (of bereidheid bestaat dit in de exploitatieovereenkomst bindend op te leggen) uitsluitend aan

¹ Het Westfries Afwegingskader Woningbouwplannen is als bijlage 6 bij de gemeentelijke Woonvisie 2018 gevoegd.

de hand van algemene beleidsstukken en niet aan de hand van de gegeven omstandigheid dat in het principeverzoek een prijs van € 160.000 is genoemd door initiatiefnemer.

Vraag 3: Voor zover betekenis toekomt aan het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 (hierna: het nieuwe Afwegingskader), kan het college aangeven waarom in gemeente Medemblik wel met een verwijzing naar het Afwegingskader een (VON)prijs van maximaal € 200.000 worden gehanteerd en in Opmeer niet?² Wat is de opvatting van het college over de handelswijze van gemeente Medemblik, nu het college zo stellig is in het feit dat het niet mogelijk is de verkoopprijs te bepalen?

Ervan uitgaande dat het college net als CDA Opmeer waarde hecht aan de omstandigheid dat door initiatiefnemer een prijs van € 160.000 is genoemd nogmaals de volgende vraag.

Vraag 4: Is het college van Opmeer net als het college van Medemblik bereid artikelen aan de exploitatieovereenkomst te verbinden om initiatiefnemer te verplichten de woningen voor de door initiatiefnemer genoemde startprijs van € 160.000 aan te bieden, althans prijzen die acceptabel zijn voor de jongeren uit De Weere? Zo nee, waarom niet? En zo ja, welke stappen voorziet het college in de richting van de vaststelling van de exploitatieovereenkomst met die inhoud?

Vraag 5: Als het onmogelijk blijkt om artikelen – zoals beschreven in vraag 4 – aan de exploitatieovereenkomst te verbinden, wat is de opvatting van het college daarover?

In het nieuwe Afwegingskader is als 'betaalbare koopwoning' aangemerkt een woning van maximaal 85% van de NHG-koopgrens. Dat komt op dit moment neer op een bedrag van € 301.750. Daarmee is niet gezegd dat ook een *starterswoning* altijd voor die maximale prijs moet worden aangeboden. Bij gebrek aan duidelijke specificatie worden starters mogelijk snel vergeten. Hun mogelijkheid om te kunnen kopen wordt veel meer nog bepaald door de omvang van hun vermogen en inkomsten, dan door de plaats waar de woning wordt gerealiseerd.

Vraag 6: Kan het college aangeven of zij mogelijkheden ziet om specifiek voor Opmeer in het nieuwe Afwegingskader een aparte subcategorie in het leven te roepen voor "betaalbare starterskoopwoning"?

Namens de fractie van het CDA,

E.A.M. Leek

² Zie hiertoe de informatienota van het college van Medemblik aan de gemeenteraad van Medemblik van 15 maart 2022, kenmerk: DOC-22-502020.