

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE

ZOALS BEDOELD IN ART. 36 RVO

GROENLINKS

Registratienummer:
Datum: 4 december 2018
Aan de voorzitter van de raad
Steller van de vragen: Tijm Corporaal (GroenLinks)
Onderwerp: gemeenschappelijke ruimte in appartementencomplex Op Houten Op 4 juli jl. werd het appartementencomplex Op Houten feestelijk geopend. Helaas is de gemeenschappelijke ruimte in dit complex nog steeds niet gerealiseerd, terwijl dit toch een integraal onderdeel van het appartementencomplex zou vormen. (zie toelichting).
Het college wordt verzocht de volgende vragen mondeling tijdens de eerstvolgende debatraad te beantwoorden: 1. Is het mogelijk dat de gemeenschappelijke ruimte niet gerealiseerd wordt ondanks de gemaakte afspraken in het participatietraject? Welk standpunt neemt de gemeente hierover in? 2. In het appartementencomplex Op Houten is onder andere discussie ontstaan over de aankoopprijs van de gemeenschappelijke ruimte door de bewoners. De ontwikkelaar rekent daarbij nu met prijzen van het appartement in de vrije verkoop (Wij hoorden van een verkoopaanbod van € 430.000,--.) Wat vindt de gemeente van deze ontwikkeling tegen de achtergrond dat: ➤ de ruimte leeg wordt opgeleverd (en een appartement met keuken en badkamer); ➤ de ontwikkelaar heeft kunnen profiteren van veel voorwerk van de Stichting Oude Dorp; ➤ de ontwikkelaar extra inkomsten heeft kunnen realiseren door de vrije verkoop van twee extra appartementen in het complex; ➤ de gemeente de ontwikkelaar tegemoet is gekomen door geen grondkosten in rekening te brengen voor de realisering van de gemeenschappelijke ruimte; ➤ Ook van ontwikkelaars maatschappelijk verantwoord ondernemerschap mag worden verwacht; 3. In de gemeente is het aanbod aan maatschappelijk vastgoed met een publieke functie de afgelopen jaren afgenomen. Ontmoetingsruimtes voor bewoners en omwonenden worden daardoor steeds schaarser in de wijken in Houten. Daarnaast wordt er steeds kleiner gebouwd, waardoor er bijvoorbeeld geen ruimte in woonkamers is om grotere bijeenkomsten te organiseren (denk aan verjaardag, wijkavond, of vergadering). Is het daarom niet wenselijk om bij ontwikkeling van grotere appartementencomplexen (bijvoorbeeld vanaf 25 appartementen) standaard in te zetten op realisatie van en medefinanciering van een gemeenschappelijke ruimte? 4. Hoe kan de gemeente voorkomen dat er bij de realisering van nieuwe appartementencomplexen achteraf discussies ontstaan over de mogelijkheid om een deel van het complex een andere bestemming te geven, dan waarvan bij de besluitvorming over de realisatie in de gemeenteraad werd uitgegaan?
Ondertekening en naam indiener(s): Tijm Corporaal GroenLinks

Toelichting

In 2011 hebben een 4-tal inwoners van de gemeente Houten zich gemeld bij de gemeente Houten en kenbaar gemaakt dat zij 'een droom' hadden om op de toen nog in gebruik zijnde locatie Johan Bogermanschool een appartementencomplex te ontwikkelen. Op het "wensenlijstje" stonden o.a. een gezamenlijke binnenruimte en tuin, niet alleen voor de bewoners van het pand, maar ook toegankelijk voor buurtbewoners. In het toenmalige collegeprogramma stond opgenomen dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen stimuleerde dat een gezamenlijke ruimte in de plannen werd opgenomen. De gemeente was enthousiast en de 4 initiatiefnemers verenigden zich in de Stichting Oude Dorp en gingen in samenspraak met architectenbureau Huub van der Zee aan de slag om de plannen uit te werken. Dit proces werd doorkruist doordat CZP Investments B.V. een positie wist te verwerven op de locatie door het gebouw De Bron te kopen van Hersteld Hervormde Gemeente Houten. Uiteindelijk werd gekozen voor een samenwerkingsmodel, waarbij ook woningbouwvereniging Viveste, eigenaar van het naastliggende Woonstede werd betrokken. De gemeente vroeg de drie partijen om een gezamenlijk plan te maken om te komen tot een voorstel voor invulling van de gehele locatie. Daarbij werd aangegeven dat de gemeente zeer hecht aan participatie van alle betrokkenen tijdens het proces. *(Zie raadsvoorstel 2014-039 Herontwikkeling 'locatie Bogermanschool')*

De uitwerking van de partijen leidde tot een voorstel om te komen tot o.a.:

- 44 nieuwe, levensloopbestendige appartementen voor ouderen;
- 1 gemeenschappelijke ruimte een openbare buurtfunctie;
- 1 vergaderruimte voor de Hersteld Hervormde gemeente (separate ingang);
- 1 appartement voor de predikant van de Hersteld Hervormde gemeente (separate ingang).

De gemeente kwam met de ontwikkelaar overeen dat hij gezien het maatschappelijke belang niet hoefde te betalen voor de grondprijzen behorende bij de realisatie van de twee ruimtes (één voor de kerk en één voor gemeenschappelijke maatschappelijke doeleinden).

De vergaderruimte voor de Hersteld Hervormde gemeente en het appartement voor de predikant zijn uiteindelijk niet gerealiseerd, maar omgezet naar twee nieuwe appartementen en verkocht op de vrije markt.

In het voorjaar is het appartementencomplex opgeleverd. De gemeenschappelijke ruimte is echter nog niet gerealiseerd. Bij de verkoop van het appartementencomplex is de gemeenschappelijke ruimte niet verdisconteerd in de aankoopprijs van het complex, waardoor er aparte afspraken over de huur of koop van deze ruimte moesten worden gemaakt. Hierdoor is veel onduidelijkheid en onrust bij bewoners ontstaan. Op 13 december a.s. wil de Vereniging van Eigenaren een voorlopige beslissing nemen over de realisering van deze ruimte.