

Raadvragen ChristenUnie, Slingerdael, Raad 30 oktober 2017

Recentelijk is de verkoop gestart van appartementen in het plan Slingerdael.

Hierbij werden we verrast door het gewijzigde plan van de initiatiefnemer. Niet alleen onze fractie, maar ook diverse geïnteresseerde inwoners van onze gemeente. 2 ½ jaar werden ze aan het lijntje gehouden en nu moeten ze tot de conclusie komen dat het plan niet meer voor hen geschikt is.

In oktober 2015 heeft de raad op basis van een initiatief / voornemen van SAOW ingestemd met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 56 woonzorgappartementen binnen het bestemmingsplan Oosterdalfsen. Dit plan zou dan gerealiseerd worden op een plek waar tot dan toe een combinatie van wonen en werken was voorzien. De plannen zijn met diverse (markt)onderzoeken en specificaties / brochures onderbouwd en toegelicht. Een geavanceerde inrichting vol domotica-voorzieningen en 24-uurszorg zouden onderdeel van het plan uitmaken.

In maart 2017 heeft de raad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van een woongebouw voor 57 woonzorgappartementen (luxé huur). De ChristenUnie was hier niet voor, maar heeft zich bij het raadsbesluit neergelegd. De vraag is echter of de wijziging van de plannen nog wel past bij de besluiten van de raad.

De wijziging van plannen behelst een tweetal zaken, zoals de verkopende partij dit aangeeft:

1. Er is geen sprake meer van het oorspronkelijke plan om woonzorgappartementen te maken. Het essentiële onderdeel "zorg" is er grotendeels uit verdwenen.

Er worden wel degelijk zorg appartementen gebouwd. Het concept is voor wat betreft de zorg onveranderd gebleven. Wel is er op onderdelen versoerd om de zorg aan te laten sluiten bij de lokale vraag en betaalbaarder te maken. In de bijgevoegde verkoop brochure is te zien dat er zorg appartementen worden verhuurd en verkocht. De niet geplande zorg (een val, een tia, etc.) valt binnen de zorg die geleverd wordt door SAOW. De geplande zorg kan aangevraagd worden bij externe zorgaanbieders.

2. Er worden nu 29 **koop**appartementen en 29 **huur**appartementen voorzien. Er zouden volgens de "verklaring van geen bedenking" alleen woonzorgappartementen in de huursector komen.

Aan uw raad is gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven op de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. De nieuwe verschijningsvorm paste namelijk niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van ons college. Uw raad heeft de gevraagde verklaring afgegeven. Voor ons was niet aan de orde voor welke specifieke doelgroepen het gebouw bedoeld is. Wel was het belangrijk voor ons om aan te geven dat het hier om zorgappartementen gaat in de middel dure en duurdere klasse. Dit laatste blijft ook van kracht. Het omzetten van huur naar koop is ruimtelijk gezien niet relevant en sluit beter aan bij de doelgroep.

SAOW benoemt het plan Slingerdael in Dalfsen momenteel niet als locatie voor woonzorg-appartementen. In de brochure blijkt Estea nu initiatiefnemer te zijn en niet meer SAOW.

SAOW is de projectontwikkelaar en de exploitant van de gebouwen. Zij zijn niet de eigenaar van de gebouwen. Het college was er zich van bewust dat SAOW een investeerder zocht.

De situatie lijkt fundamenteel veranderd en dat brengt ons bij de volgende vragen aan het college:

1. Wanneer was het college van welke van genoemde planwijzigingen op de hoogte?

In september 2017 zijn wij geïnformeerd door de projectontwikkelaar over de wijziging huur naar koop.

2. Welke onderbouwingen zijn door initiatiefnemer aangeleverd voor de wijzigingen?
Uit lokaal marktonderzoek is gebleken dat er veel vraag is naar koopappartementen en iets minder naar huur dan eerst voorzien. Mede als gevolg van de lage rentestand investeren mensen bij voorkeur in vastgoed dan geld vastzetten op een spaarrekening.
Naast de markt vraag is ook de financiering van de bouwkosten een argument voor de investeerder. Met de verkoopopbrengst is het ook mogelijk huurappartementen te bouwen tegen een iets lagere huur dan oorspronkelijk was gepland.
3. In welke mate is het college overtuigd van de gegeven argumentatie?
Wij hebben hierover een besluit genomen hebben daarmee aangegeven overtuigd te zijn van de argumenten. Er is wel aangegeven dat de directe burens (Dabeko en Classic Job) ook akkoord moeten gaan met de omzetting van huur naar koop. Inmiddels hebben de genoemde partijen akkoord gegeven op de omzetting.
4. Waarom is de raad over de planwijzigingen niet geïnformeerd?
Zoals hierboven aangegeven was de verklaring van geen bedenkingen gericht op de vraag of de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen ruimtelijk past binnen de omgeving. De omzetting van huur naar koop is ruimtelijk gezien niet relevant.
5. Had de raad hierover niet een besluit moeten nemen? Hoe beoordeelt u de bevoegdheden van college en raad bij de genoemde planwijzigingen?
Zie vraag 4.
6. Hoe verhoudt zich dit plan tot het aanbestedingsrecht?
De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Het aanbestedingsrecht is in beginsel niet van toepassing bij verkoop van grond. In deze situatie speelt aanbesteding geen rol.
7. Wat zijn de financiële en juridische afspraken bij de verkoop van deze gronden aan de initiatiefnemer?
De wijzigingen in de overeenkomst met SAOW hebben geen invloed op de financiële afspraken die met SAOW zijn gemaakt. Als uw raad het wenst dan kan de koopovereenkomst (uiteraard vertrouwelijk) ter beschikking worden gesteld aan uw raad.
8. Hoe beoordeelt u de initiatiefnemers op de aspecten communicatie (in het bijzonder richting inwoners) en transparantie?
Met SAOW zijn tot op heden altijd goede afspraken gemaakt over communicatie. Bij SAOW hebben een aantal personele wijzigingen plaats gevonden die op sommige momenten wat ruis op de lijn hebben opgeleverd richting omwonenden en de bedrijven naast de geplande woonzorg locatie. Hier is zowel de gemeente als SAOW zich van bewust en hier wordt door SAOW hard aan gewerkt.