

Verslag van de gezamenlijke openbare vergadering van de
commissies **Burger en Ruimte**
d.d. 11-06-2013

Aanwezig: (plv) leden Van Blitterswijk, Den Boer, Braun, Van Dijk, Hessing, Klaver, Pasterkamp, Rosdorff, Spaargaren, Van Teylingen (voorzitter) en Kromhout (griffier)

Voorts: wethouder Roeffen

Verslag: W. Kardux

1. Opening

De **Voorzitter** opent de vergadering om 19.30h en verwelkomt de aanwezigen.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

3. Gebiedsvisie Hofwijck-Vijverhof, verruiming gebruik woningen Vijverhof

De **Voorzitter** geeft aan dat twee personen hebben verzocht in te spreken, de heren Van den Heuvel en Krijgsman.

De heer **Van den Heuvel** maakt graag van de mogelijkheid gebruik om in te spreken. Zijn betoog wordt als bijlage 1 bij dit verslag gevoegd.

Mevrouw **Pasterkamp** informeert naar de inhoud van het gesprek met Marente.

De heer **Van den Heuvel** antwoordt dat er een inventariserend gesprek met de oudere bewoners heeft plaatsgevonden. Het dossier met de geschiedenis was zoek. De bewoners hebben vele vragen gesteld over het moment van de wijzigingen, contactpersonen etc. Er zijn afspraken gemaakt over de informatie voor de bewoners. De klantmanager van Marente heeft beloofd iedere week over de stand van zaken te informeren. Dat is beperkt gebleven tot het tweemaal verstrekken van minimale informatie. De prangende vragen van de bewoners – de datum van 1 juli komt immers naderbij - zijn onbeantwoord gebleven.

De heer **Krijgsman** vraagt of het mogelijk is of de aanleunwoningen, destijds als sociale voorziening gebouwd, door Marente verkocht kunnen worden voor een commercieel doel. Het is hem bekend dat er in Oegstgeest te weinig woonvoorzieningen voor senioren zijn en velen al uitgeweken zijn naar Voorhout en Sassenheim.

Wethouder **Roeffen** antwoordt dat verkoop het huurrecht niet breekt. De schoonmoeder van de heer Van den Heuvel behoudt alle rechten die zij vóór de verkoop had. Het college heeft de gebiedsvisie bepaald en het bestemmingsplan vastgesteld. De ontwikkelingen na het vaststellen van het bestemmingsplan hebben niet tot een ander standpunt van het college geleid. Het college blijft van mening dat de ambitie van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, maar niet op dit moment. Daarom is besloten voor een overzienbare periode de verruiming van de verhuurmogelijkheden aan de orde te stellen en het bestemmingsplan in stand te houden, maar de realisatie ervan op te schorten. Gedacht wordt aan een periode van ongeveer vijf jaar.

Onderzoek door het college toont aan, dat er op dit moment voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van senioren zijn. Er zijn meer mogelijkheden dan er worden benut door de doelgroep. De kwaliteit van de woningen laat te wensen over. De woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse normen. Bijna alle woningen komen door de renovatie boven de huurgrens te liggen. Als de woningen gesloopt zouden worden, komen de percentages sociale woningbouw bij de realisatie van het bestemmingsplan weer aan de orde. Het gaat om 30% sociale woningbouw.

Mevrouw **Pasterkamp** herhaalt de vraag van de heer Krijgsman of het mogelijk is dat de als sociale woonvoorziening bedoelde huizen nu in de vrije sector belanden.

Wethouder **Roeffen** antwoordt dat Marente, behoudens goedkeuring van de bank, de woningen aan Sedos heeft verkocht. Sedos zal de beschreven aanpassingen maken, zodat de woningen beter geschikt worden voor de huidige eisen. Dat heeft een hogere huur tot gevolg.

De heer **Van Blitterswijk** stelt dat het woongebouw van Hofwijck zo snel mogelijk vernieuwd moet worden. Senioren moeten op een plek vlakbij alle voorzieningen kunnen wonen en gebruik kunnen maken van de faciliteiten die zelfstandig wonen mogelijk maken. De vernieuwing van Hofwijck moet de bestaande ruimtelijke omgeving zoveel mogelijk respecteren. Minder gebruik van de grond moet overwogen worden als dat de vernieuwing zou bespoedigen. Voor het CDA blijft de hoogste prioriteit, dat senioren met verschillende zorgbehoeften kunnen blijven wonen in en rond Hofwijck. Dus moet er zo snel mogelijk vernieuwd worden. Het CDA gaat ermee akkoord dat de woningen worden verhuurd aan anderen dan aan senioren met zorgbehoefte. Hoe voorkomt de Wethouder dat de huurprijzen zo hoog worden dat alleen de categorie 'overigen' in aanmerking komt? Hoe wil de Wethouder voorkomen dat het juridisch proces een bom legt onder het convenant? Beoogt de wethouder een convenant op basis van zachte afspraken in plaats van op vertrouwen? Hij vraagt wat er tijdens en na de renovatie met de huidige bewoners gebeurt en hoe, gelet op de zorglijke ontwikkeling van het weerstandsvermogen, de financiële klap van de afwaardering zal worden opgevangen.

De heer **Braun** dankt voor de beantwoording van de technische vragen. Hij beschrijft hoe het al 13 jaar fout is gegaan met Hofwijck. Marente weet Oegstgeest op cruciale momenten van de onderhandelingstafel af te houden. Over de verkoop aan Sedos is vooraf geen overleg met de gemeente geweest. Het is schandalig van Marente om de gemeente hier zo mee te confronteren. Een vorige wethouder heeft de belangen van de bewoners onvoldoende krachtig vertegenwoordigd. De gemeente is inmiddels € 350.000 euro kwijt aan interne kosten. Hij meent dat de Wethouder het plan moet terugnemen en andere mogelijkheden moet onderzoeken. De bewoners zijn het kind van de rekening. Wat gebeurt er met de bewoners die in de huisvesting terechtkomen; krijgen zij na vijf jaar ook huurbescherming?

Mevrouw **Van Dijk** stelt dat het niet realistisch is om te verwachten, dat de oorspronkelijke plannen kunnen worden uitgevoerd. LO heeft de plannen nooit zien zitten; de aantasting van het park en omgeving was gigantisch. Het was ook onduidelijk wie daarop zat te wachten. De renovatie van Hofwijck kan niet langer op zich laten wachten; de aanleunwoningen staan inmiddels leeg. Nu moet er iets gebeuren. De voorwaarden waaronder Sedos mag kopen, moeten goed worden afgesproken. De grootste zorg van LO is dat de verruiming van het gebruik ertoe leidt, dat Sedos in de toekomst gaat slopen en er dure appartementen neerzet terwijl dit een woonzorgzone is. De voorzieningen in de plint van Hofwijck kunnen er alleen maar komen als er ou-

deren in de buurt wonen. Zij benadrukt dat er een gedegen contract moet worden opgesteld. De zorgplint in Hofwijck is van groot belang; dat is ook een reden waarom er mensen willen gaan wonen. Zij wil uiterste terughoudendheid betrachten bij de verkoop van de parkgrond. De grond moet marktconform verkocht worden. Goede communicatie met de bewoners en omwonenden is cruciaal. Er moet een duidelijk communicatieplan worden opgesteld.

Mevrouw **Pasterkamp** sluit zich aan bij de geuite zorgen. Door de manipulaties van Marente wachten de bewoners van Hofwijck al meer dan tien jaar op een betere huisvesting. Het personeel van Hofwijck moet eindelijk onder normale arbeidsomstandigheden kunnen werken. Het ligt niet aan de motivatie van de gemeente om de situatie te verbeteren. Marente heeft Hofwijck in eigendom; de mogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Sedos wist dat het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan nadrukkelijk spreekt over zorg voor senioren met een zorgbehoefte. Zij stelt dat de door Sedos gevraagde verruiming pas mag worden toegestaan als de renovatie van Hofwijck en de inrichting van de zorgplint daadwerkelijk begonnen is. Zij heeft problemen met de aanvraag zoals die er nu ligt; daarmee worden woningen aan de sociale huursector onttrokken. Kunnen de woningen na de beperkte renovatie in de sociale huursector gehouden worden? Als dat niet kan, moeten er evenveel woningen als er nu onttrokken worden elders in het dorp worden gerealiseerd. Het ASC-terrein is een mogelijkheid. Als het zorgaanbod in de plint niet doorgaat, moet er elders in het dorp een soortgelijk aanbod komen. Zij wil borgen dat het onderzoek door Sedos naar de mogelijkheden over 20 jaar daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Er is vraag naar grondgebonden seniorenwoningen. Als er nu een woning vrijkomt, zijn er 160 aanvragen per woning. Voor een appartement in Buitenlust zijn er 30 tot 40 reacties per vrijgekomen woning en de landelijke Woonvisie geeft aan dat de vraag toeneemt. Dat maakt het wrang om te zien hoe er nu woningen uit de woningvoorraad verdwijnen. Voor de toewijzing wil de gemeente een convenant met Sedos opstellen. Hoe gaat de gemeente dat afdwingen? Kan de gemeente de termijn van vijf jaar verruimen tot 20 jaar? Die 20 jaar is gekoppeld aan de geldigheid van het bestemmingsplan en de termijn waarop Sedos wil overwegen om alsnog iets anders te doen. De verwachte levensduur van het gerenoveerde Hofwijck is ook 20 jaar. Het college overweegt aan de Hazenboslaan enige grond te verkopen. In de raad is echter bepaald, dat er nooit parkgrond verkocht mag worden ten bate van privéwoning.

De heer **Klaver** legt de nadruk op de communicatie met de bewoners. De communicatie tot dusver heeft de gezondheid van de bewoners nadelig beïnvloed. De bewoners willen weten waar zij aan toe zijn. Hij vraagt de Wethouder Marente te bewegen om ook de raad regelmatig van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

Wethouder **Roeffen** stelt dat de raad en het college het inhoudelijk met elkaar eens zijn. De Gebiedsvisie en het bestemmingsplan moeten gerealiseerd worden. Alle fracties hebben aangegeven begrip te hebben voor de sinds 2010 gewijzigde situatie. Er moet iets gebeuren en het college is blij dat Sedos de woningen wil kopen. Dat geeft Marente de kans om het gebouw te renoveren. Het college wil met Sedos overleggen over een goede toewijzing van de woningen aan de sociale doelgroepen. Omdat Sedos geen partij is in het woonruimteverdeelsysteem, moeten de afspraken in een convenant worden vastgelegd. De afspraken zullen juridisch niet of nauwelijks afdwingbaar zijn. De vraag naar seniorenwoningen zal toenemen. Pas over een aantal jaren zal duidelijk zijn wat voor soort woningen benodigd zijn.

Mevrouw **Pasterkamp** merkt op dat er nu al vraag is naar grondgebonden woningen voor senioren. Kan de verruiming beperkt worden tot uitsluitend voor senioren?

Wethouder **Roeffen** verwacht dat de bank bezwaar zal maken tegen een beperktere verhuurbaarheid van de woningen.

De heer **Braun** vraagt waarom de Wethouder het probleem van de financiering met Marente wil delen.

Wethouder **Roeffen** wil de financiering niet op zich nemen, maar heeft oog voor het feit dat wanneer Sedos de woningen niet koopt de woningen leeg zullen staan. De suggestie om de termijn van 5 naar 20 jaar op te rekken, is niet realistisch. Het college wil met Sedos en Marente een paar jaar de tijd hebben om de zich nu voltrekkende veranderingen te laten zetten. Dat moet duidelijk maken of de woningmarkt inderdaad zal aantrekken.

Hij zegt de grondpositie in tact te willen laten. De beoogde verkoop is bedoeld voor de verbetering van de kavels en parkeervoorzieningen aan de Hazenboslaan. Het college is bevoegd tot een bedrag van € 250.000 te opereren. De grondpositie aan de Hazenboslaan blijft vrijwel geheel in tact. De € 1,2 miljoen is uit het weerstandsvermogen gehaald. De marktconforme prijzen zijn op zijn vroegst over vijf jaar aan de orde. Communicatie is belangrijk; het is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van Sedos. Hij zal Sedos om een plan vragen en de uitvoering van hun communicatie monitoren. Hij biedt aan de compensatiemogelijkheden voor bouw elders in het dorp te onderzoeken. Het college zal erop toezien dat de zorgplint beschikbaar komt.

Tweede termijn

De heer **Van Blitterswijk** vraagt waarom de Wethouder zo stellig is over de met Marente en Sedos te maken afspraken terwijl er geen juridische grondslag is. Hij wil weten hoe er met de huurprijzen wordt omgegaan.

De heer **Braun** denkt dat de Wethouder met vuur speelt door het plan door te drijven. Het is een doekje voor het bloeden om te zeggen dat het bestemmingsplan in tact blijft, terwijl er een toezegging voor de verkoop van de grond aan Sedos is gedaan. Sedos heeft een voet tussen de deur bij de gemeente om toekomstige ontwikkelingen af te kunnen dwingen. Hij vraagt waarom Sedos het bestemmingsplan niet zelf kan uitvoeren.

Mevrouw **Van Dijk** maakt zich zorgen over het park. Als het college binnen de bevoegdheid van € 250.000 opereert, gaat het bij marktconforme prijzen om maximaal 250 m². Zij hoopt dat door de grondverkoop de parkeerdruk rond de Hofwijck-school afneemt.

Mevrouw **Pasterkamp** sluit zich bij het CDA en TO aan. Dit voelt als chantage. Het is duidelijk dat er iets voor de bewoners van Hofwijck moet gebeuren. Marente heeft de afgelopen jaren meer dan € 1 miljoen bespaard door geen onderhoud uit te voeren. Sedos heeft ongetwijfeld in de prijsonderhandelingen bedongen, dat het gaat om woningen met een maatschappelijke bestemming. Waarom voert Sedos dan het bestemmingsplan niet uit? De gemeente kan wel eisen dat het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. De gemeente kan zich weliswaar niet beroepen op juridische gronden, maar zich wel als goede burgervader bekommeren om de bewoners in Hofwijck en de Vijverhof. De parkgrond mag niet worden verkocht met als doel er over zes jaar grote percelen te kunnen realiseren.

De heer **Braun** vraagt bij interruptie wat mevrouw Pasterkamp doet als de Wethouder onverminderd met de plannen voortgaat.

Mevrouw **Pasterkamp** geeft aan eerst de antwoorden van het college af te wachten. De heer **Klaver** stelt dat de koopprijs van de bouwgrond een indicatie is voor de huurprijzen. Hij vraagt of de Wethouder deze ter inzage heeft.

Wethouder **Roeffen** benadrukt dat het college vanavond de raad wil meenemen bij de afwegingen van het college om Hofwijk in stand te houden en tijdelijk - en onder voorwaarden - verruiming van de doelgroepen toe te staan. Het instrumentarium van de gemeente is beperkt: de Gebiedsvisie, het bestemmingsplan en het eigendom van de grond. De verkoop aan de Hazenboslaan betreft kleine stukjes grond, die vooral bedoeld zijn om de parkeervoorzieningen te verbeteren. Dit zal met zo weinig mogelijk verlies van groen gepaard gaan. Definitieve plannen zullen nog worden voorgelegd. Het is niet de bedoeling om grote stukken grond te verkopen.

Mevrouw **Pasterkamp** merkt op dat het stuk vermeldt, dat het bestemd is ter verbetering van privé percelen.

Wethouder **Roeffen** antwoordt dat het gaat om kleine stukjes aan de Hazenboslaan. Sedos kan het bestemmingsplan niet uitvoeren omdat eerst de oude gebouwen moesten worden afgeschreven. Er moest kapitaal zijn alvorens er geïnvesteerd kan worden. Er moet eerst geld verdiend worden alvorens tot nieuwbouw kan worden overgaan. Over vijf jaar moet de vraag helder kunnen zijn en moet de huizenmarkt genormaliseerd zijn. Het college heeft begrip voor de vraag van Sedos om de doelgroep te verruimen en wil dit onder voorwaarden toestaan. De voorwaarden zijn niet juridisch afdwingbaar. Er zijn geen garanties, maar de gemeente heeft – in het geval van een rechtszaak – een redelijke juridische positie.

Volgens de heer **Braun** heeft Oegstgeest geen goede reputatie in het vormgeven van contracten. Er zou een boetebeding van € 1 miljoen per overtreding door Sedos moeten worden opgenomen.

De **Voorzitter** vat samen dat de commissie vele bedenkingen heeft. Besloten wordt om het Presidium voor te stellen het onderwerp door te geleiden naar de raad.

4 Sluiting

De **Voorzitter** sluit onder dankzegging de vergadering om 20.50h. Aansluitend vindt een vergadering van de commissie Burger plaats.

Bijlage 1: Inspraak van de heer Van den Heuvel

Geachte voorzitter, commissie, commissieleden,

Mijn naam is Elfried van den Heuvel, ik woon in Alphen aan den Rijn en ik wil hier namens mijn schoonmoeder, mevrouw J. de Tombe – Weltevrede, wonend op de Hazenboslaan 34, gebruik maken van het recht van inspraak op de Gebiedsvisie Hofwijck – Vijverhof, verruiming gebruik woningen Vijverhof.

Mijn opmerkingen, vragen, baseren zich op twee mij ter beschikking staande stukken aangaande de beoogde verruiming gebruik woningen Vijverhof. Ik doel hier op de brief van de firma Sedos uit Noordwijk dd 15 april 2013 : “Aanvraag omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik” en de Raadsmededeling d.d. 23 mei 2013 : Gebiedsvisie Hofwijck-Vijverhof-verruiming gebruik woningen Vijverhof.

Bij een eerste lezing meende ik beide stukken te mogen omschrijven als eenduidig, coherent en beide met, zoals de politieke term tegenwoordig geldt, dezelfde stip op de horizon. In normaal Hollands, we zijn het eens over waar we naar toe willen. Meer gedetailleerd lezende kwam ik echter steeds meer punten tegen welke mij in ieder geval de nodige vraagtekens opleverde of dat gezamenlijke doel wel echt zo gezamenlijk is.

To the point : Sedos geeft toch al in een vroeg stadium toe wat de feitelijke bedoeling is van zijn aanvraag, namelijk zijn aankoop te gelde te willen maken door verkoop, verzachtend “zogeheten sociale koop”. Ook verzachtend, een voorkeursvolgorde in de doelgroepen van 1 t/m 4 met vooraan ingezetenen van Oegstgeest met een zorgindicatie, respectievelijk senioren (55+) op de woningmarkt in Oegstgeest. Voor de Piet Heinlaan zet Sedos onder het hoofdstuk “Verdere toekomst” dan nog de joker in door te stellen, dat zij zich in wil spannen of er toch een zodanige herontwikkeling op de Piet Heinlaan kan worden gerealiseerd, dat die woningen dan vooralsnog niet verkocht zullen worden, maar enkel worden verhuurd. Hoe duidelijk wil je het hebben. De Hazenboslaan wordt dus per saldo verkocht waar het kan.

De gemeente Oegstgeest komt klip en klaar met de mededeling dat de woningen op zowel de Hazenboslaan als de Piet Heinlaan onverdeeld eigendom blijven van 1 (één) eigenaar voor een periode van 5 jaar. Op zich helder maar wel in contrast met de doelstelling van Sedos. Wat er overigens op dag 1 van het zesde jaar gebeurt of wel mag, dat kan ik niet echt terugvinden. Mag Sedos dan wel verkopen?

Bij herhaling wordt er op gehamerd dat de woningen “vrijwel ongeschikt” zouden zijn voor ouderen. Ik heb u aan het begin al verteld dat ik spreek namens mijn schoonmoeder mevrouw De Tombe-Weltevrede. Zij woont er nu al zestien jaar en hoopt dit jaar 87 te worden. Hoezo ongeschikt? Eén ding zal ik niet ontkennen, en dat zeg ik als bouwkundige: als je geen onderhoud pleegt, raakt alles op enige termijn in verval, Sedos omschrijft dat als verloederen, en dat is hier heel duidelijk het geval. Maar ongeschikt? Nog grappiger wordt het als je tegen het licht houdt wat Sedos zoal aan de woningen gaat doen. Sedos gaat een dakkapel plaatsen, de badkamer en de keuken opknappen, mechanische ventilatie aanbrengen, houtrot bestrijden en schilderen en de tuinen een beetje aanharken. Zijn dit dan de activiteiten die deze woningen van ongeschikt naar het niveau van geschikt voor ouderen brengen? Dus voor doelgroep 1: Ingezetenen van Oegstgeest met een zorgindicatie respectievelijk 2: senioren (55+) op de woningmarkt in Oegstgeest.

Om op de beoogde doelgroepen nog maar door te gaan het volgende: in 2020 zal naar

verwachting 35% van de bevolking van Oegstgeest behoren tot de groep 55-plussers. Diverse politici, en ik noem Halbe Zijlstra, fractievoorzitter VVD Tweede Kamer, in Buitenhof van twee weken geleden en gisteravond nog de heer Van Rijn, staatssecretaris van Volksgezondheid in Knevel en van de Brink, benadrukken dat wij ons meer en meer moeten gaan instellen op een vergrijzing van onze maatschappij. Dat ouderen in toenemende mate zelfstandig moeten blijven wonen. Ook de Gemeente Oegstgeest stelt onverkort “Er dienen woningen in de directe omgeving van Hofwijck beschikbaar te komen voor zelfstandig wonende ouderen met een lichtere zorgvraag”. Die zijn er dus, maar die gaan we verkopen aan Sedos? Aanleunwoningen labelen als “gewone” woningen?

Resumerend :

- De gemeente is bereid om in te stemmen dmv de zgn. planologische kruimelgevallenregeling wat feitelijk neerkomt op het toestaan van gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan (hun eigen formulering).
- Feitelijk zou de gemeente het bestemmingsplan moeten handhaven, wat betekent dat de woningen beschikbaar moeten komen voor (alleen?) ouderen (ook al hun eigen formulering).
- De banken zijn in toenemende mate strenger tav kredietverlening. Dus heeft de financierende bank aan Sedos de voorwaarde gesteld dat het gebruik van de woningen ruimer dient te zijn dan wat het bestemmingsplan nu toelaat!
- Marente heeft geen centen maar zet de boel wel onder druk door op voorhand te stellen dat zij de woningen in de tussentijd namelijk niet opnieuw gaan verhuren! Dat kun je, respectievelijk moet je, een bewuste keus noemen.
- Marente heeft nog steeds geen centen (...02). Door hun financieringsprobleem moet en zal de verkoop doorgaan omdat Marente stelt dat de renovatie van Hofwijck anders uitgesteld wordt. Dit gaat naar mijn mening verder dan onder druk zetten.
- In het stuk van de gemeente wordt werkelijk nergens gesproken over de drie oudere dames (“oorspronkelijke bewoners”) en hoe daar mee om te gaan. Zelfs Sedos claimt dat Marente in gesprek is om een passende oplossing te vinden. Ik kan u uit betrouwbare bron melden dat het bij één gesprek is gebleven. Navraag bij Marente i.c. mevrouw Caspers, manager klantenservice, leert dat het na verkoop toch een zaak van Sedos is geworden. Ik zou me rot schamen.

Ik wil u bedanken voor uw aandacht en hoop dat u deze aandachtspunten in uw advies aan de Gemeenteraad wil verwerken.