

MEMO ter beantwoording vragen vanuit raad

Documentnummer:	Zaaknummer:	Z/20/069602
-----------------	-------------	-------------

aan : leden van de raad en fractieassistenten
in kopie aan : gemeenteraad/B&W/Griffie t.b.v. iBabs
van afdeling/team/ambtenaar : Ruimtelijke ontwikkeling, S. Gielis
datum : 27 mei 2021

onderwerp	: Beantwoording vraag periodieke update stand van zaken ontwikkelaars
-----------	---

portefeuillehouder : Johannes Goossen

Vraag raad

Kunnen we periodiek een update ontvangen over de voortgang en stand van zaken t.a.v. het proces met de ontwikkelaars van Ploen Noord en Plakse Weide?

Toezegging wethouder Goossen

Dit zullen we verwerken in de kennisgeving voortgang woningbouwlocaties die 1 keer per kwartaal naar de raad wordt gestuurd. Daarnaast is in het voorliggende raadsvoorstel toegezegd om de raadsleden voor de politieke avond op 27 mei te informeren over de stand van zaken t.a.v. concept intentieovereenkomsten.

Antwoord

Sinds januari zijn er meerdere overleggen geweest met de ontwikkelaars van Ploen Noord en Plakse Weide. Deze overleggen verlopen goed. We merken dat de ontwikkelaars de zorgen en vragen van omwonenden goed horen. We vertrouwen er op dat we samen met de ontwikkelaars deze inbreng van omwonenden zorgvuldig mee kunnen nemen in de verdere planvorming op het moment dat de raad instemt om de planvorming te starten voor deze twee locaties.

Ook is met de ontwikkelaars van beide locaties gesproken over de concept intentieovereenkomsten. Zowel met BPD en KlaassenGroep, als met Van Wanrooij is echter wel geconcludeerd dat ondertekening van deze overeenkomsten voor 1 juni niet haalbaar is. Gelet op de opdracht vanuit de raad om te komen tot juridisch bindende afspraken met de ontwikkelaars, is de afgelopen periode ingezet op het maken van afspraken die verder gaan dan een gebruikelijke intentieovereenkomst. Dit heeft ertoe geleid dat we nu al gesprekken hebben met de ontwikkelaars over onderwerpen die normaal gesproken in een later stadium aan bod komen. De ontwikkelaars hadden ervoor kunnen kiezen de discussie over deze onderwerpen nog uit te stellen en voor de intentiefase akkoord te gaan

met de door de gemeente voorgestelde afspraken om hier bij een anterieure overeenkomst alsnog de discussie over aan te gaan. Het college stelt het op prijs dat de ontwikkelaars deze keuze niet hebben gemaakt.

Met Van Wanrooij dienen een aantal onderwerpen nader besproken te worden ten aanzien van de intentieovereenkomst over Ploen Noord. Een voorbeeld van een onderwerp waarover nog geen overeenstemming is met deze partij, zijn de condities horend bij de te realiseren sociale huurwoningen. Als gemeente willen wij graag de zekerheid dat deze in eigendom komen bij een woningcorporatie. Hiermee borg je namelijk dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbare huurwoningen blijven, mede doordat wij als gemeente prestatieafspraken maken met de woningcorporaties. Op het moment dat de sociale huurwoningen bij een marktpartij in eigendom zouden komen, bestaat het risico dat deze woningen na 10 of 15 jaar verkocht worden en daarmee onttrokken worden uit het betaalbare woningaanbod. Een ander verschil is dat woningcorporaties een maximale inkomensgrens hanteren en marktpartijen vaak een minimale inkomensgrens. Dit maakt dat als deze woningen via een marktpartij naar onze inschatting aan een andere doelgroep verhuurd zullen worden dan via een woningcorporatie.

Ook met BPD en KlaassenGroep moeten we nog komen tot een definitieve tekst voor de intentieovereenkomst. Op basis van deze laatste opmerkingen is er vertrouwen dat we op korte termijn overeenstemming kunnen bereiken over de tekst van de intentieovereenkomst over Plakse Weide.

Het college is en blijft bereid zich in te spannen om met beide ontwikkelaars tot een definitieve intentieovereenkomst te komen, maar houdt hierbij wel vast aan de resultaatsverplichting zoals deze in de uitvraag richting de ontwikkelaars is geformuleerd (zie bijlage 1: kennisgeving update proces ontwikkelaars uitbreidingslocaties d.d. 8 feb 2021). We wijzen de raad wel graag nog op het advies van Hekkelman waarin gesteld wordt: *“Aan de intentieovereenkomst kleven op zichzelf geen risico’s. Tegelijkertijd dient de gemeente zich te realiseren dat met de ondertekening van de intentieovereenkomst de woningbouwontwikkeling nog (lang) niet in kannen en kruiken is.”* (Bron: Juridische analyse Hekkelman advocaten, p. 4, zie bijlage 2)

In juli informeren we de raad via de kennisgeving voortgang woningbouwlocaties over de stand van zaken op dat moment.

Bijlagen

- Kennisgeving update proces ontwikkelaars uitbreidingslocaties d.d. 8 feb 2021
- Juridische analyse Hekkelman advocaten.