Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie en agendapunt	Mijn Partij punt 5 Vaste Onderwerpen Keenenburg V te Schipluiden

INBRENG FRACTIE MIJN PARTIJ

Nieuwe ontwikkelingen mei 2021

Eind april werd de gemeente Midden-Delfland eigenaar van de Hoeve Johanna en omliggende kavels. Hiermee heeft de gemeente alle grond in bezit die nodig is voor de ontwikkeling van woningbouwproject Keenenburg V fase 2.
Het woningbouwproject Keenenburg V fase 2 bestaat uit maximaal 39 woningen. Het bestemmingsplan voor fase 2 is al gewijzigd en vastgesteld. Nieuwbouwproject Keenenburg V kan nu definitief ontwikkeld worden. De gemeente selecteert dit jaar een ontwikkelaar. De planning is erop gericht dat de ontwikkelaar volgend jaar de woningen in de verkoop kan brengen en kan starten met de bouw.

~~Goedemorgen Arjan,~~

Hierbij een aantal vragen aangaande agendapunt 5 - portefeuillehouder W. Renzen-van Leeuwen - project Keenenburg V Schipluiden.
Bovenstaand bericht, dat staat op de gemeentewebsite, geeft aan dat de gemeente dit jaar een ontwikkelaar selecteert. 'Dit jaar' verwijst naar 2021. Het is inmiddels maart 2023 en er is tot op heden nog geen ontwikkelaar geselecteerd.

Bij agendapunt 5 - vaste onderwerpen, wordt over Keenenburg V het volgende vermeldt:
Op dit moment zijn wij in de voorbereidings- en onderzoeksfase voor het uitwerken van de aanbesteding. Wij hebben ondersteuning aangevraagd bij de Provincie via de subsidieregeling Vliegende Brigade Zuid Holland. De Provincie heeft onze subsidieaanvraag akkoord bevonden. Wij gebruiken de subsidie voor ondersteuning van ons ambtelijk apparaat bij de aanbesteding.

Fijn dat de subsidieaanvraag is goedgekeurd. Echter maak ik mij zorgen over hoe het proces tot nu toe verloopt. Eerst wordt er namelijk geschreven dat de gemeente in 2021 een ontwikkelaar gaat selecteren (zonder dat er wordt gesproken over een aanbesteding).
Vervolgens wordt er subsidie aangevraagd om te helpen met het uitwerken van een aanbesteding, oftewel een 'tender'. Hierbij wordt er geen termijn aan gehangen hoelang dit gaat duren, dus weten wij als raad niet waar we aan toe zijn.

Het is niet per sé nodig om een 'tender' uit te zetten. Er zijn vandaag de dag ontwikkelaars die nieuwe concepten hanteren waarbij het financieel ongunstig is voor ieders belang (de verkopende partij en de koper(s)) om te 'tenderen'.

Wat is er anders aan?
Het concept is dat je met een ontwikkelaar in zee gaat, die vervolgens de aanbesteding doet voor ontwikkelde bouwers. De ontwikkelaar is op deze manier meer een tussenpersoon tussen de Gemeente en de ontwikkelde bouwers.

Wat zijn de voordelen?

- Je hoeft niet de maandenlange voorbereidings- en onderzoeksfases door te lopen om een aanbesteding te maken.
- De ontwikkelaar doet de aanbesteding en niet de gemeente zelf.
- De stichtingskostenramingen zijn volledig transparant.
- De vraagprijs voor een woning kan omlaag doordat er minder geld naar de ontwikkelaar gaat.

Het eerste wat in mij op kwam is dat je als gemeente door dit concept snel koudwatervrees kan krijgen. Daarom heb ik aan een ontwikkelaar die dit nieuwe concept hanteert gevraagd om op korten termijn langs te komen om het een en ander uit te leggen. Deze ontwikkelaar wil graag op korte termijn langskomen.

Mijn vraag:
Staat de wethouder er open voor om een presentatie te krijgen aangaande dit concept door de ontwikkelaar?

Reactie college:

Wij stellen de betrokkenheid van raadsleden en gemeenschap bij woningbouwontwikkeling in Schipluiden op prijs. In dit geval betreft het de woningbouwontwikkeling van Keenenburg V. Uit uw reactie op agendapunt 5 uit de commissielijsten destilleren wij de volgende vragen:

1. Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling van Keenenburg V te Schipluiden aangezien de website vermeldt dat er in 2021 een ontwikkelaar wordt geselecteerd.
2. Staat de wethouder er open voor om een presentatie te krijgen aangaande dit concept door de ontwikkelaar?

Wij beantwoorden uw vragen onderstaand. Daarnaast gaan wij kort in op de gevolgen van het Didam-arrest voor het ontwikkelen van (woon)locaties. We sluiten af met een kort doorkijkje naar twee raadsinformatieavonden die wij voor u aan het organiseren zijn over dit onderwerp.

Daarnaast zijn wij voornemens om u na de zomervakantie een raadsbrief te sturen met uitgebreide informatie over het vervolg van Keenenburg V, fase 2 en de wijze waarop de tender zal plaatsvinden.

Stand van Zaken Keenenburg V: Vertraging
Het woningbouwproject Keenenburg V fase 2 heeft vertraging opgelopen. De tekst op de gemeentewebsite is in de tussentijd niet bijgewerkt. Die werken wij binnenkort bij.

De vertraging in de ontwikkeling Keenenburg V heeft twee hoofdoorzaken, naast het vertragende effect dat de COVID-pandemie heeft gehad in 2021 en 2022 op locatieontwikkeling.

Een van deze twee oorzaken is een capaciteitsprobleem. Er is beduidend meer werkvoorraad en er zijn meer projecten dan er capaciteit beschikbaar is. Dit betekent dat projectleiders doorgaans te veel projecten per projectleider hebben. Hierdoor is het complex om voldoende voortgang te boeken op ieder project. Juist omdat wij de zorg om voortgang van Keenenburg V, fase 2 delen, hebben we twee beheersmaatregelen genomen. Als eerste hebben we ingezet op de, inmiddels toegekende, subsidie van de Vliegende Brigade waardoor wij externe capaciteit kunnen inzetten. Daarnaast is er voor gekozen om per 1 januari 2023 een andere projectleider op Keenenburg V te zetten. Deze projectleider kan meer dan de helft van haar werktijd enkel en alleen richten op het tot ontwikkeling brengen van Keenenburg V. Wij vertrouwen er op dat deze twee maatregelen leiden tot versnelling.

De tweede oorzaak is de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 inzake het Didam-arrest. In het volgende kopje wordt kort ingegaan op het Didam-arrest. In de praktijk heeft dit arrest er toe geleid dat de gemeente Midden-Delfland, net als iedere andere gemeente in Nederland, te maken heeft met, vaak grote, vertragingen voor gebiedsontwikkelingen. De uitspraak van de Hoge Raad heeft grote gevolgen voor de wijze waarop gemeenten (en andere publieke organen) gronden kunnen, en mogen verkopen. Voor Keenenburg V is inmiddels duidelijk wat de gevolgen zijn en wordt momenteel een verkoopstrategie bepaald.

Stand van Zaken Keenenburg V: Strategische overwegingen
Op dit moment is het integraal projectteam van Keenenburg V, samen met de ingehuurde consultants van AKRO consult (uit de toegekende subsidie) hard aan het werk om de juiste ontwikkel- en verkoopstrategie te bepalen aan de hand van de beschikbare informatie. Daarnaast vindt een finale controle plaats van de ten behoeve van de ontwikkelingslocatie opgestelde onderzoeksrapporten en de mate van actualiteit daarvan. Afhankelijk van de uitkomsten worden waar nodig nog onderzoeken uitgezet om te komen tot actualisatie.

Parallel aan bovenstaande wordt de tenderprocedure momenteel voorbereid en uitgewerkt tot een concept tenderleidraad. Deze leidraad beschrijft de opgave Keenenburg V, de procedure van tenderen en de voorwaarden.

De uitgangspunten die wij hanteren bij het opzetten en uitwerken van bovenstaande zijn:

1. Zo snel als mogelijk tenderen;
2. Zo min mogelijk wijzigingen in het programma met behoud van het huidige bestemmingsplan;
3. Een zo verantwoord mogelijke GREX.

Op dit moment kan nog niet worden aangegeven wanneer de tender kan worden gepubliceerd. Er wordt ingezet op de tweede helft van 2023. Momenteel sturen wij op zo min mogelijk wijzigingen en behoud van de kwaliteit. Iedere nog door te voeren wijziging in het programma en de wijze van tenderen heeft immers een vertragend effect.

Gevolgen Didam Arrest
Zoals bovenstaand beschreven heeft het Didam arrest grote gevolgen gehad voor de voortgang van projecten. Het Didam arrest gaat uit van het principe van het gelijkheidsbeginsel en van transparantie. Dat betekent onder andere dat gemeente gronden niet meer uit mogen geven aan een partij waar zij zelf de voorkeur aan geven. Gemeenten moeten andere partijen die mogelijk belangstelling hebben, de kans geven om gronden te kopen om deze tot ontwikkeling te brengen. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop gronden verkocht kunnen worden en leidt in de meeste gevallen tot het uitschrijven van een tender of zelfs het uitschrijven van een aanbesteding. Voor Keenenburg V, fase 2, lijkt een aanbesteding conform de Aanbestedingswet niet nodig. Een tenderprocedure blijkt wel wenselijk en nodig te zijn. Dit is niet alleen vanwege het Didam arrest maar ook vanwege de veranderende markt. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt.

Presentatie Concept
Als antwoord op uw tweede vraag informeren wij u als volgt:
Wij gaan wij op dit moment niet in gesprek met partijen voor de woningbouwontwikkeling van Keenenburg V, fase 2. Als eerste omdat wij onze tijd en energie willen steken in het, zo vlot als verantwoord mogelijk, starten van de tender. Ten tweede kunnen wij vanwege het Didam-arrest geen afspraken maken met één partij, dat is in strijd met de wet. Wel zullen we door u aangedragen partij benaderen op het moment dat de tender wordt gepubliceerd om ook hen een kans te geven.

Twee informatieve raadsinformatieavonden
Wij zijn voornemens om twee raadsinformatieavonden te organiseren. Vorige maand zijn hier reeds twee data voor gereserveerd in mei en juni. Tijdens deze avonden willen wij u nader informeren over actief grondbeleid en gebiedsontwikkeling. In het licht van de door u gestelde vragen lijkt het ons goed u alvast aan te geven dat deze avonden in voorbereiding zijn. Verdere informatie kunnen wij u hierover nog niet geven, te meer omdat nadere invulling en afstemming nog dient plaats te vinden.