Inspreken Businesscase Tichelkamp 21-11-2023

Geachte voorzitter, geacht college en leden van de raad.

Graag spreek ik over dit onderwerp in, omdat er bij mij onduidelijkheden zijn betreffende de businesscase op basis waarvan uw raad een definitief besluit wil nemen met betrekking tot het plan voor flexwoningen aan de Tichelkamp.
Uw raad heeft de noodzaak van versneld bouwen onderschreven. Eerder dit jaar hebben we als wijk geprobeerd u duidelijk te maken dat we dit graag in samenspraak willen doen, maar uw college heeft hier geen gehoor aan gegeven.
Eerder dit jaar is door de wethouder aangegeven dat de haalbaarheidsstudie al aangeeft dat er minimaal 24 woningen gebouwd moeten worden voor een levensvatbaar plan. Minder kan financieel echt niet zo wordt ons voorgehouden en daarmee worden alle andere varianten direct onhaalbaar en is er slechts 1 variant over.

De beschikbare informatie is beperkt en onvolledig. Er is geen risico-analyse en er is geen convenant beschikbaar tussen Welbions en gemeente die een kosten/risico verdeling inzichtelijk maakt. Het gaat hier om de eerste 24 woningen van de ruim 500 in de komende jaren. Het is dus van belang dat de businescase klopt en dat er geen verborgen kosten en risico's in zitten die later betreurd worden.

In de businesscase worden de kosten tegen de baten afgewogen, rekening houdend met de risico's. Een aantal zaken en met name de risico's zijn niet benoemd:

1. Wat wordt de bestemming over 15 jaar? Voor andere flexlocaties heeft de gemeente een uiteindelijke bestemming genoemd. Voor Tichelkamp hebben we de vraag diverse keren gesteld. Er is geen antwoord gekomen. Graag uitsluitsel over de definitieve bestemming en invulling en daarmee een indicatie van de daarmee gemoeide kosten en risico's.
2. Er is aangegeven dat in de overeenkomst met Welbions duidelijk moet gaan worden wie het risico en daarmee de kosten van planschade draagt. Uw businesscase geeft hierover geen informatie. Zonder overeenkomst zijn de financiële risico's niet benoemd en onduidelijk.
   Dan uw rekensom: totale kosten bedragen 4,2 miljoen, de bijdrage gemeente 0,3 miljoen. Welbions draagt 3,9 miljoen.
   De opbrengsten uit huur maximaal : 24 woningen * 640 euro * 12 maanden * 15 jaar = 2.764.800.
   Op de Website Thimo365.nl staan de kosten van de goedkoopste variant: kosten 99.500 per unit * 24 units = 2.388.000.
   Dan blijft 376.800 over voor het bouwrijp maken enzovoorts.
   Er is echter 4,2 miljoen begroot. Welbions komt dan nog 1,2 Miljoen te kort. Waar komt die 1,2 miljoen vandaan? Welke subsidie dekt dit?
3. Wat zijn de kosten als de flexwoningen weggehaald moeten worden en wie draagt deze kosten?
   Als na 10 jaar de woningen weer weggehaald worden, is er een financiële herplaatsingsgarantie. Deze is na 10 jaar 1,2 miljoen volgens het rekenmodel van de overheid. Na 15 jaar is dit nog 614.000 Euro. 60% hiervan wordt gedragen door het rijk, 25% door de gemeente. Daarmee is er voor de gemeente in ieder geval een rekening van 180.592 Euro na 15 jaar. Daarboven op komen dan de herinrichtingskosten. Nergens vind ik een reservering van deze kosten.
4. De aansluitingen op nutsvoorzieningen worden door Welbions en de gemeente zo snel mogelijk gerealiseerd lezen we. Maar wie betaalt dit?
5. Daarnaast neemt de gemeente haar eigen ingezette uren voor eigen rekening. Hoeveel uren zijn dit/worden dit, en wat zijn hiervan de kosten en welke werkzaamheden worden hier verricht?

Inspreken Businesscase Tichelkamp 21-11-2023

Er zijn veel vragen onbeantwoord. Hopelijk heeft u als raad meer informatie gekregen, zodat u een weloverwogen besluit kunt nemen, maar op basis van de informatie in dit document raad ik u af hiermee in te stemmen.

Tot zover voorzitter.