

COMMISSIE 14 JANUARI 2025

Punt 6: Voorstel principebesluit beoogde ontwikkeling flexwoningen
Zuidhoornseweg

Indiener: E.N.H. Roeling (Mijn Partij)

VRAAG 1

Als je naar de locatie kijkt, dan is het beoogde terrein gesitueerd aan de Harnaschdreef naast Brouwerij tHuis. Waarom wordt het project dan Zuidhoornseweg genoemd?

ANTWOORD

Deze constatering is juist, wat situering betreft. De locatie ligt naast beide wegen. De voorlopige projectnaam is nu Zuidhoornseweg. Eerder was dit Zuidhoornseweg/Harnaschdreef. Omdat ook het AZC aan de Harnaschdreef ligt en een relatie heeft met de flexwoningen, geven we qua naamgeving in het onderscheid tussen deze beide verschillende projecten beter de locatie aan.

VRAAG 2.

Waarom moet de gemeenteraad met dit principebesluit meteen akkoord geven op de locatie, zonder dat er een volledig onderzoek heeft plaatsgevonden of het wel mogelijk is op die locatie?

ANTWOORD

Met het voorliggende principebesluit geeft aan dat de eerste verkenning aangeeft dat de locatie kansrijk blijkt om in te zetten op een verdere uitwerking voor de beoogde tijdelijke woonfunctie. Om te kunnen inzetten op verdere uitwerking wordt de raad nu eerst daartoe om instemming gevraagd voordat we in- en externe capaciteit benutten en verdere inzet van middelen plaatsvindt.

VRAAG 3.

In de procesnotitie staat dat bij het sluiten van de grondexploitatie van dit bedrijventerrein eerder genomen winst moet worden terug gedraaid. Wat zijn de financiële consequenties daarvan voor de gemeente, nu we al weten dat we onzekere financiële tijden tegemoet gaan als gemeente zoals besproken in de begrotingsvergadering van november?

ANTWOORD

Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor het opstellen van begrotings- en jaarverantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Op basis van het BBV moeten we voor grondexploitaties met een positief exploitatieresultaat op basis van de Percentage of Completion (POC) methode tussentijds winst nemen naar rato van de voortgang van het project. Als gevolg van het sluiten van de grondexploitatie zal dus inderdaad een deel van de al genomen winst teruggedraaid moeten worden. Zodra de tijdelijke units verplaatst worden, zullen de resterende kavels voor bedrijvigheid alsnog uitgegeven gaan worden. Dit betekent dat de winst op een later moment alsnog genomen zal kunnen gaan worden. Hierdoor is de impact van deze financiële consequentie beperkt.

Per 1-1-2024 was het beeld dat wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de actualisatie opgenomen prognoses (afgerond € 1,57 miljoen) dat er op termijn een aanvullende storting aan de Algemene Reserve dividenden en huuropbrengsten gedaan zou kunnen worden. Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grondexploitaties naar de algemene middelen is echter niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we dus geen enkel risico als de prognoses tegenvallen of risico's optreden en het positieve saldo van de grondexploitaties uiteindelijk lager uitvalt.

VRAAG 4.

Er wordt in de procesnotitie aangegeven dat er reeds €50.000 budget beschikbaar is gesteld voor gemeentelijke initiatieven. In de periodieke begrotingswijziging is extra budget van €25.000 opgenomen. Dit voor een aantal onderzoeken die gedaan moeten worden om de haalbaarheid vast te stellen. In de eerste brief die over deze locatie is verstuurd van 14 maart 2024 stond dat er onderzoeken moesten worden gedaan op milieu (geluid en risicoanalyse andere bedrijven), bodem, externe veiligheid en verkeersaspecten. In de procesnotitie welke nu aan ons is voorgelegd staat dat er inmiddels al bodemonderzoek, milieuonderzoek en verkeersaspecten onderzoek is gedaan. Welke onderzoeken moeten nu dan nog worden gedaan die deze verhoging van het exploitatiebudget ondersteunen?

ANTWOORD

Er moet nog een vervolg worden gegeven aan de initiële onderzoeken, zoals voor bodemkwaliteit. Het onderzoek wat is uitgevoerd betreft een verkennend bodemonderzoek. Om de locatie op een zorgvuldige wijze nader te onderzoeken en de financiële impact optimaal te kunnen beoordelen moeten er nog verdiepende onderzoeken uitgevoerd te worden. De onderzoeken betreffen een aanvullend bodemonderzoek en een onderzoek in het kader van juridisch advies omtrent het door leveren van de woningen aan de woningcorporatie. Daarbij speelt onder meer het aspect voorkomen van staatsteun een rol. De verhoging van het exploitatiebudget is tevens bedoeld voor inzet van de ambtelijke uren.

VRAAG 5.

Bovenstaande kosten worden volgens de procesnotitie via verhuur (deels) verhaald op Woonwest (de gemeente is voornemens). Waarom staat deels tussen aanhalingstekens en wordt niet alles verhaald?

ANTWOORD

Er wordt momenteel ingezet op het volledig verhalen van de kosten op WoonWest. We zijn hierover met hen nog in overleg. De uiteindelijke afspraken zullen nog moeten worden vastgelegd worden in een later stadium zodra de locatie aangewezen is. Deze afspraken zullen zo spoedig mogelijk contractueel worden vastgelegd.

VRAAG 6.

Hoe gaat de aanschaf van de te plaatsen units in zijn werk? Het COA is bereid deze te betalen, zoals reeds meerdere malen in raadsinformatiebrieven is aangegeven. Krijgt de gemeente het bedrag vooraf of moeten we hier als gemeente een krediet voor aan gaan en worden we achteraf gecompenseerd?

ANTWOORD

Wij zijn nog altijd in onderhandeling met het COA over de bijdrage voor de units, alsmede te de wijze waarop betaling zal plaatsvinden. Daarnaast onderzoeken we de juridische consequenties van mogelijke varianten voor de doorlevering aan woningcorporatie WoonWest.

VRAAG 7.

Welke participatie heeft er al plaatsgevonden? Wie zijn er tot nu toe betrokken bij dit proces?

ANTWOORD

Er vond tot nu toe nog geen brede participatie plaats, anders dan de bekendheid via openbare kanalen (media, bestuurlijke informatie en besluiten) en dergelijke. Er is al wel gesproken met Brouwerij thuis, als direct belanghebbende, met name daar waar het gaat om (gezamenlijk) ruimtegebruik voor parkeren. Bij een verdere uitwerking zal de participatie ook breder een verdere invulling krijgen. Als betrokkenen betreft dit eerste instantie de direct aangrenzende woningen en bedrijven.

VRAAG 8.

Meerdere fracties hebben aangegeven dat de wethouder naar meer locaties moest zoeken of meerdere scenario's moest onderzoeken (terug te lezen in de notulen van de commissievergadering van 9 april 2024 en terug te kijken op de website van de gemeente). In de voor ons liggende procesnotitie staan geen mogelijke scenario's benoemd en ook is er niets te vinden over onderzoek naar meerdere mogelijke locaties. Waarom heeft de wethouder hier niets over opgenomen in deze procesnotitie?

ANTWOORD

In basis zijn er slechts 2 locaties in gemeentelijke eigendom beschikbaar, dan wel geschikt om voor de tijdelijke invulling met de 45 flexwoningen te gebruiken. Dat betreft de Zuidhoornseweg, en het kavel noordelijk grenzend aan de locatie van het AZC. Beide worden in de procesnotitie genoemd.

VRAAG 9.

Parallel aan dit voorstel loopt er een handhavingsverzoek vanuit 172 bewoners om de units weg te laten halen. De bewoners geven aan dat de units er illegaal staan. Klopt het wat de bewoners aangeven? En zo ja, welke invloed heeft dit verzoek op dit gehele plan?

ANTWOORD

Het klopt dat er op het moment formeel geen verdere rechtsgrond meer is deze units voor bewoning te handhaven. De instandhoudingstermijn voor is voor de eigenaar van de units, woningcorporatie WoonWest, inmiddels verlopen. De gemeente kan bezien of langer gedogen met een tijdelijke legalisering (als opslaglocatie, onder voorwaarden) een mogelijkheid is.

Beoogd wordt om de woonunits direct nog eenmaal naar hun nieuwe locatie te verplaatsen. Daarmee behouden we deze flexwoningen voor onze woonvoorraad en taakstelling. Een verlies van de woonunits maakt dat we die taakstelling nog lastiger zullen kunnen vervullen. Daarnaast is het zo dat als de 15 units geen deel meer uitmaken van het totaalproject met de woningen vanuit het COA, dat de realisatiekosten en exploitatie alleen nog ten laste komen 30 units en niet meer voor 45 woningen.