Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer	DOC-21-360491
Zaaknummer	Z-20-133065
Naam commissielid	B. Huisman
Fractie	GroenLinks
Onderwerp	Commissievragen GroenLinks raadscie. 8-3 agendapunt 4.1 Vaststelling woningbouwprogramma 2021
Datum waarop de vraag is gesteld	1 maart 2021

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.

Portefeuillehouder

Afdeling

1	hoeveel hectare zijn de verschillende projecten?
Antwoord	Asonia 1.635 TV de Kaag 0,640 Wilgenrak 0,400 De Tegel 6,6

Op pagina 2 van het raadsvoorstel worden aantallen woningen per plan genoemd.

2.	Waar zijn de aantallen in de verschillende projecten op gebaseerd?
Antwoord	Voor Asonia, TV de Kaag en Wilgenrak zijn deze gebaseerd op ontwerpen. Voor de Tegel is deze voorlopig normatief bepaald. In het raadsvoorstel geven wij aan dat wij na uitwerking bij u terugkomen met een nadere kaderstellende notitie voor de Tegel.

Wij hebben van de jongeren in Sijbekarspel begrepen dat daar de eerste proef schetsen op tafel liggen. (zie ook de nog onbeantwoorde raadsvragen van CDA (DOC-21-353143) van 9 februari)

3.	Zijn er om tot de aantallen van vraag 1 te komen bijvoorbeeld ook proef schetsen gemaakt om in een concept indeling het aantal mogelijke woningen te berekenen? Voor welke plannen wel/niet? Zo wel kunnen wij die inzien? En van welke type woningen is er dan uitgegaan en waarom?
Antwoord	Voor Asonia , Tv de kaag en Wilgenrak zijn verschillende ontwerpen gemaakt om uiteindelijk te komen tot de optimale indeling van het aantal woningen waarbij het door de raad vastgestelde afwegingskader als uitgangspunt is gehanteerd. Wat de segmenten betreft. Wij hebben veel goedkope en betaalbare woningen in de plannen hebben opgenomen. Asonia kent geen dure woningen, TV De Kaag slechts 20%

	en Wilgenrak 30%. Dus het percentage goedkoop en betaalbaar is fors hoger dan het minimum volgens het afwegingskader. De Tegel is voorlopig normatief bepaald op 50% sociale huur en goedkope koop en 50% vrije sector conform het door de raad vastgestelde afwegingskader. De definitieve schetsen bieden wij u aan bij de besluitvorming bij het bestemmingsplan in de gemeenteraad.
4.	Welke mogelijkheden zijn er om deze aantallen per plan te verhogen?
Antwoord	Het College heeft deze mogelijkheden zoveel mogelijk benut binnen de door uw raad vastgestelde kaders. De aantallen per ha zijn voor dorpen al bijzonder hoog. Wij hebben ingezet op een maximale invulling passend bij het karakter van een dorp wat betreft uitgeefbare aantallen en te realiseren openbare voorzieningen

De gronden waar het nu over gaat zijn allemaal gronden die in bezit zijn van de gemeente. Projectontwikkelaars hebben hier in beginsel dus niets over te zeggen totdat zij hier in worden betrokken.
In de nieuwst vastgestelde prestatieovereenkomst is vastgelegd dat woningbouwcorporaties al vanaf het eerste moment moeten worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen.

5.	Zijn de woningbouwcorporaties betrokken geweest bij de opzet van dit woningbouwprogramma? Zo ja, hoe? Wat was hun input? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	De woningcorporaties zijn betrokken geweest bij de eerder genoemde 3 locaties. Voor de Tegel moet de daadwerkelijke invulling nog plaatsvinden.
6.	Zo ja, Hebben de corporaties nog ideeën aangedragen hoe er hogere aantallen (goedkopere) woningen per project gerealiseerd kunnen worden?
Antwoord	Zie het antwoord bij vraag 4.

Er wordt voorgesteld : "Gelet op de krappe personeelsbezetting van onze organisatie stellen wij voor dat wij onze gronden in concessie gaan uitgeven. Bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat wij een regisserende en toetsende rol hebben en dat de ontwikkelaar de uitvoerende rol heeft."

7.	Kunnen deze ontwikkelaars ook inwoners zijn zoals de jongeren in Sijbekarspel hebben voorgesteld?
Antwoord	Als de inwoners zich verenigen in een CPO-traject zou dat kunnen. In de praktijk blijkt dit niet eenvoudig te zijn. Gebiedsontwikkeling is nog wel een vak apart.

De woningbouwcorporaties hebben eerder aangegeven u werk uit handen te kunnen nemen door bij nieuwe projecten meer werk op te pakken.

8.	Is het technisch en juridisch mogelijk de woningbouwcorporaties hier als ontwikkelaar op te laten treden zodat we niet zijn overgeleverd aan de markt? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	De woningbouwcorporaties kunnen als ontwikkelaar optreden. Dit gebeurt in onze gemeente al bij het project Sorghvliet in Andijk. Dat neemt niet weg dat de gemeente de besluitvormende (bestemmingsplan), de kaderstellende , regisserende en toetsende rol moet blijven vervullen. De gemeente voert ook de gesprekken met de andere overheden.
9.	Zo niet, is het dan technisch en juridisch mogelijk de woningbouwcorporaties hierin wel de regierol richting een ontwikkelaar te geven zodat we niet zijn overgeleverd aan de markt? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	In verband met beantwoording vraag 8 niet van toepassing.
10.	Indien een van 2 mogelijk is, is het dan mogelijk met de bestaande capaciteit zonder de voorgestelde extra inhuur meer projecten op te pakken zodat de kosten per project lager kunnen blijven, en dus de woningen goedkoper?
Antwoord	Nee.

Er wordt op pagina 2 genoemd: "Daarnaast zijn er nog facilitaire grondexploitaties van particulieren. Het hernieuwde afwegingskader is op 29 oktober 2020 vastgesteld en er zijn een aantal plannen getoetst en kansrijk bevonden voor verdere uitwerking. Deze plannen verkeren mede door capaciteitsgebrek echter nog niet in het stadium voor opname in het woningbouwprogramma."

11.	Valt het plan voor de vliethof in Onderdijk (DOC-20-271419) dat wordt ondersteund door de woonschakel hier ook onder? Zo nee, wat is dan de status van dit plan? Is het daar mogelijk meer werk uit handen te geven aan de woonschakel zodat daar versneld kan worden begonnen?
Antwoord	Het plan de Vliethof ligt in landelijk gebied nabij de Tegel. Wij willen in 1e instantie uitvoering geven aan de locatie de Tegel die al vanaf 1995 genoemd wordt in de opvolgende structuurvisies van de gemeente. De dorpsraad Wervershoof dringt hier ook sterk op aan. Voor verdere uitbreidingsrichtingen van de hoofdkernen willen we eerst een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren. Vanwege de ligging in landelijk gebied en de rol van de provincie is een versnelde uitvoering voor plan de Vliethof sowieso niet mogelijk.

Er zijn tegenwoordig veel mogelijkheden in tijdelijke inrichting van terreinen zoals "woon vooruit" van TEMPsolutions uit ons eigen Benningbroek, en recent in de krant het plan uit Hoorn van C2A en WerkSaam.

12.	Kunnen we de gronden van deze en andere te ontwikkelen plannen tijdelijk ter beschikking stellen aan de woningcorporaties om concepten zoals deze hier uit te rollen

	totdat de bouw begint en deze dan te verhuizen naar nieuwe planlocaties?
Antwoord	Dit lijkt ons niet mogelijk gelet op de relatief korte tijd tot definitieve invulling van deze gronden. Wellicht dat tijdelijke woonvormen op een nadere plek in onze gemeente voor een wat langere periode wel tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Op blz 6 lezen wij "De voorbereidingskredieten hebben we gebaseerd op de in de exploitaties geraamde plankosten.". De plankosten worden in de vertrouwelijk ter beschikking gestelde exploitatieopzetten echter niet gespecificeerd.

13.	Is het mogelijk de plankosten en bouw- en woonrijpmaken kosten omlaag te krijgen door bijv. alternatieve vormen van wijkinrichting en ontwikkelaar keuze?
Antwoord	Zoal al eerder vermeld zijn de plankosten al berekend op het in concessie uitgeven van gronden. Een verder verlaging achten wij niet mogelijk.