Gemeente
Geertruidenberg

Zaaknummer:

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	12 september 2023
Onderwerp	:	Startnotitie Achter de Hoeven
Vraag van	:	Keerpunt 74

Vraag:

De startnotie Achter de Hoeven gaat uit van grondgebonden woningen op de zuid- en oost zijde van het perceel en 4 appartementengebouwen in het waardevolle natuurgebied.

Vragen. Wat wordt het financiële totaalplaatje bij het:
a) Schrappen van de 4 appartementengebouwen in het boslandschap?
b) Schrappen van de 4 appartementengebouwen in het boslandschap en deze inpassen op een plek waar nu grondgebonden woningen staan ingetekend?

Antwoord:

Bij het schrappen van de vier appartementengebouwen in het boslandschap zou het resultaat van Achter de Hoeven circa - € 2.250.000,- zijn en het resultaat van het complete programma Donge Oevers daarmee circa - € 4.250.000,-. Het heeft echter niet alleen financiële gevolgen, maar ook andere belangrijke (ongewenste) gevolgen. Bijvoorbeeld: er worden dan slechts circa 70 woningen in het gebied gerealiseerd. Waarvan slechts 15% sociale huur. En het betreft dan alleen maar grondgebonden woningen terwijl er ook behoefte is aan appartementen. Zo zijn er nog wel meer gevolgen, maar dit zijn de belangrijkste zaken. Gezien deze gevolgen is dit wat ons betreft geen goede invulling voor het project Achter de Hoeven.

De tweede optie bij b) betekent dat het noordelijke blok grondgebonden woningen geschrapt zou worden en daar vier appartementengebouwen geplaatst zouden worden. Het resultaat van Achter de Hoeven zou in dat geval circa € 1.500.000,- zijn en het resultaat van het complete programma daarmee circa - € 500.000,-. Er worden dan circa 160 woningen gerealiseerd (i.p.v. 180) met een zeer groot aandeel appartementen (circa 70%). Het aandeel sociale huur is dan 22%. Ook dit is wat ons betreft geen goed alternatief voor de invulling van het gebied.

Naast deze twee alternatieven zouden er nog vele andere aanpassingen aan het toekomstperspectief gedaan kunnen worden. Er wordt dan iedere keer aan knoppen gedraaid wat gevolgen heeft op zeer veel schijven. Dat kan niet even snel beoordeeld worden, maar vergt een zorgvuldige afweging in onderlinge afstemming tussen vele experts om op die manier de haalbaarheid van het project op allerlei fronten in de gaten te houden. Ten behoeve van het toekomstperspectief in de startnotitie is deze zorgvuldige afweging gemaakt door de stellers van de startnotitie in samenwerking met de experts. Het is een uitwerking van een programma dat op alle belangrijke onderdelen (natuur en groen, wonen en financiën) zo goed mogelijk scoort. Het is een balans tussen deze elementen. Er kan nooit op alle fronten maximaal gescoord worden. Met het toekomstperspectief hebben wij een voorstel gedaan waarvan wij vinden dat dit het beste recht doet aan alle onderdelen.

In de bijlage ziet u een overzicht van vier varianten die in de aanloop naar de startnotitie voorbij zijn gekomen. De eerste variant “Ontwikkelvisie” is de variant op basis van de analyse van BRO. Omdat die variant een financieel zeer negatief resultaat op zou leveren, hebben we twee andere varianten bekeken. Deze hebben we tijdens de presentatie op 15 juni jl. aan uw raad getoond. De laatste variant is het toekomstperspectief zoals we dat hebben opgenomen in de Startnotitie Achter de Hoeven. Dit toekomstperspectief scoort het beste op de verschillende onderdelen ten opzichte van de andere varianten. Het verschil tussen variant 1 en het toekomstperspectief lijkt op basis van de tekening niet zo groot: slechts één appartementengebouw extra in het toekomstperspectief. Het financiële verschil is echter behoorlijk groot. Dit laat maar zien dat op het oog kleine verschillen enorme verschillen kunnen zijn en dat er dus niet zomaar geschrapt en geschoven kan worden. Daarvoor is gedetailleerde informatie nodig.

Gemeente
Geertruidenberg

Het verschil tussen variant 1 en het toekomstperspectief uit de Startnotitie zit in de volgende zaken:

- In het toekomstperspectief zit één appartementengebouw extra met middeldure en dure koop appartementen. Dit maakt een groot financieel verschil;
- In het toekomstperspectief is bij de grondgebonden woningen de verhouding tussen de verschillende woningtypen net wat anders: minder sociale huurwoningen en meer bereikbare koop en middeldure koop. Dit maakt een financieel verschil van beperkte omvang;
- Het percentage sociale huur is in variant 1 33%, in het toekomstperspectief is dat 20%. Het percentage middeldure koop is 17% respectievelijk 26%. Bij de andere twee categorieën zijn de verschillen tussen variant 1 en het toekomstperspectief verwaarloosbaar klein.
- Bij variant 1 is de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen 52% - 48%. Bij het toekomstperspectief is dat 60% - 40%.
- Voor wat betreft de kosten zijn er geen verschillen tussen variant 1 en het toekomstperspectief.

Zoals gesteld is het toekomstperspectief uit de Startnotitie een weloverwogen advies waarbij we op alle onderdelen zo goed mogelijk aan de eisen en wensen tegemoet proberen te komen.

Keerpunt 74 gebruikt de term “het waardevolle natuurgebied”. Zoals uit de ontwikkelvisie van BRO blijkt, is daartoe niet te rekenen het zuidelijke deel van het plangebied en ook niet het noordoostelijke gebied. De grondgebonden woningen worden in de startnotitie dus voorzien buiten het boslandschap. Er is bewust voor gekozen om de appartementen te voorzien in het boslandschap omdat daarmee meer rekening kan worden gehouden met dat gebied en een en ander makkelijker met elkaar geïntegreerd kan worden.

Een van de amendementen bij de behandeling van de voorjaarsnota stelt dat een positief sluitend financieel programma geen must meer is. Dit eerder aangenomen punt mag nu losgelaten worden. Maar dat wil niet zeggen dat het ook moet en/of dat het verstandig is. Wat financiële marge aanhouden kan geen kwaad. Sterker nog: het zou niet het uitgangspunt moeten zijn om programma Donge Oevers op € 0,- uit te laten komen. De berekeningen die er aan ten grondslag liggen, zijn berekeningen met aannames. Er zitten onzekerheden in en daarom kan een positief resultaat geen kwaad. Bovendien vallen de investeringen binnen het programma Donge Oevers niet binnen de grondexploitatie van het programma. Denk hierbij aan Mafeking. Ook daarom is een positief resultaat op de grondexploitatie wenselijk, om dan eventueel investeringen daaruit te kunnen dekken. Het college zal op korte termijn terugkomen op eerder gestelde raadsvragen van Gemeentebelangen over dit onderwerp.

Daarnaast zou financiën niet de enige of belangrijkste drijfveer moeten zijn, helemaal niet zelfs. We hebben een zorgwekkend grote woningbehoefte en het gebied Achter de Hoeven is een belangrijke locatie om daar iets aan te doen. Elke woning die we op deze locatie uit het programma schrappen is een gemiste kans om de woningvoorraad op peil te brengen. We begrijpen dat dat ten koste gaat van de kwantiteit van het openbaar groen, maar het kwalitatief meest waardevolle groen wordt juist behouden en versterkt.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte