Punt 4: Mogelijkheid tot het stellen van vragen
Indiener: B. de Groot (VVD)

Vragen inzake Sterappel

Wij hebben als VVD-fractie vernomen dat op maandag 14 april een informatiebijeenkomst is gehouden met omwonenden van de beoogde locatie voor de wooncontainers aan de Zuidhoornseweg. Over de inhoud van deze bijeenkomst hebben wij een aantal vragen.

VRAAG 1
Aan de hand van welke maatstaf of informatie het college geoordeeld dat de units die het COA zou leveren niet voldoen en de keuze gemaakt om luxere en duurdere units aan te willen schaffen? Waarom heeft het college de raad deze keuze niet laten maken?
ANTWOORD
De basis om voor deze woonunits voor meer (beeld)kwaliteit te opteren ligt er met name in dat door de raad meermaals is geuit dat het ongewenst is om 'containers' als destijds bij de Sterappel werden gerealiseerd nogmaals toe te passen.
Het COA heeft (vanwege capaciteitsgebrek in de eigen organisatie) de gemeente zelf gevraagd om de aanschaf en realisatie van de contractueel overeengekomen 30 woonunits van hen over te nemen.
Omdat er reeds goede ervaringen opgedaan waren met de locatie Euterpe in Maasland, voor wat betreft inpassing, (beeld)kwaliteit en duurzaamheid, als ook acceptatie in de omgeving van de woonunits, was het logisch om in eerste instantie die leverancier opnieuw te benaderen voor een offerte. Die levert echter een nog hogere kwaliteit dan met het COA was overeengekomen.
Het COA heeft aangegeven dat het in principe bereid is een zekere meerprijs te betalen, mits de gemeente aantoont dat dit binnen redelijkheid en billijkheid valt. We zijn hierover nog altijd met het COA in overleg. Wij hebben imiddels meerdere vergelijkbare offertes aanvraagd bij andere leveranciers om de prijs te vergelijken.

VRAAG 2
Wat is de kostprijs van de luxere/duurdere units? Wat kost de standaard unit die COA pleegt te leveren en contractueel aan Midden-Delfland moet leveren? Wat is de totale meerprijs van het project als voor de luxere variant wordt gekozen?
ANTWOORD
Wij zijn nog altijd met het COA en woningstichting WoonWest in gesprek en onderhandeling over de aanschaf van de woonunits. Daarbij spelen ook juridische consequenties een rol (bijv. het aspect staatssteun). Die brengen wij gezamenlijk in kaart, in aanloop naar een intentieovereenkomst met WoonWest. Gelet op dit proces is het voor dit moment niet raadzaam om voor deze beantwoording concrete bedragen te noemen.
In zijn algemeenheid kunnen wij aangeven dat ons huidige inzicht op basis van de offerte(s) aangeeft dat de totaalsom voor de aanschaf en plaatsing een verschil van ca. 15% oplevert ten opzichte van de kosteninschatting van het COA. Dit is het prijsverschil exclusief btw. Inclusief ligt dit percentage hoger. De woningcorporatie kan de btw namelijk niet terugvorderen omdat er sprake is van huur.

VRAAG 3
Hoeveel gaat de realisatie van het project aan de Zuidhoornseweg in totaal kosten en hoe wil het college dit financieren? Wanneer kan de raad een voorstel verwachten?
ANTWOORD
Onze inzet is dat gehele koop en realisatie van het plan kostendekkend is, vanuit de vergoeding van het COA en WoonWest. De vergoeding van het COA zal aan de gemeente

plaatsvinden zodra er een onherroepelijke vergunning voor het AZC is. De overige kosten worden zoals aangegeven verhaald op de woningcorporatie via de huurprijs van de grond.

Zoals in de bijlage 'Procesnotitie' bij het raadbesluit van januari 2025 is aangegeven brengen wij bij de verdere uitwerking en onderzoek de aanvullende kosten nog nader in beeld. Deze zijn nu nog niet volledig en exact bekend. Het is de bedoeling deze kosten via de huurprijs van de kavel op de woningcorporatie WoonWest te verhalen.
Op hoofdlijnen zullen deze te realiseren kosten betreffen:

- Plankosten intern/ extern
  - Kosten om te komen tot een nadere stedenbouwkundige invulling van de locatie, inclusief inrichting van de buitenruimte;
  - Procesbegeleiding v/u de gemeente.
- Onderzoekskosten
- Bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Mede gelet op het vergaderschema van de raad richten wij ons er op dit moment op om in de raad van september een voorstel aan te leveren.

VRAAG 4
Wat is het tijdspad dat het college voor ogen heeft tot aan de realisatie van de wooncontainers? Houdt het college hierbij rekening met de vereiste aanbestedingsprocedure voor de wooncontainers?
ANTWOORD
Het tijdpad richt zich erop om in ieder geval de woonunits van de Sterappel tijdig te kunnen verplaatsen naar een bouwrijp kavel op de locatie Zuidhoornseweg. Parellel daaraan willen wij de realisatie van de 30 woningen vanuit het COA laten verlopen.

Woningcorporatie WoonWest heeft aangegeven dat het aanbestedingstraject ten aanzien van de inkoop van de woningen sneller kan als dit direct via hen verloopt. Wij onderzoeken of deze constructie en procedure juridisch correct is en gevolgd kan worden.

VRAAG 5
Het college heeft een tijdelijke opslagvergunning voor 12 maanden verleend voor de wooncontainers aan de Sterappel. Wat is het college van plan als het niet haalbaar blijkt om binnen 12 maanden de Sterappel-units naar de Zuidhoornseweg te verplaatsen?
ANTWOORD
Wij gaan daar voor dit moment nog niet vanuit en willen daar nog niet op vooruit lopen. Maar zoals wij daar nu zicht op hebben zijn er dan in basis 3 opties:

- De opslagvergunning wordt verlengd;
- De woonunits vervallen en worden afgevoerd door de woningcorporatie;
- De units kunnen wellicht elders een (eventueel andersoortige) functie krijgen, mocht de woningcorportie daartoe een verzoek ontvangen of bijvoorbeeld een opkoper zich melden.