Agendapunt 8.3 Compagnie 1 - Vaststellen nota van uitgangspunten en kennisnemen van memo versnellen woningbouw

Raadsvergadering 17 oktober 2023
Technische vragen EenHoorn

1. De voorgenomen verdeling (39 - 24 - 37); was dat een harde eis van het Rijks Vastgoed Bedrijf of de autonome keus van het college? Indien keus RVB – graag onderbouwing.

Antwoord:
Dit is geen harde 'eis' van het Rijksvastgoedbedrijf. De keuze voor de verdeling komt in gezamenlijk overleg tot stand. De voorgestelde verdeling is tot stand gekomen na een zorgvuldige onderzoek van stedenbouwkundig bureau Urhahn, experts van de gemeente en experts van het Rijksvastgoedbedrijf naar een evenwicht tussen zo veel mogelijk woningen, minimaal 100 sociale huurwoningen, het snel kunnen realiseren van de sociale huurwoningen, een goede mix in programma om te komen tot een goed woon- en leefklimaat, een passende hoogte en massa van de bouwblokken, een financieel haalbaar plan voor een ontwikkelaar, impact op mobiliteit, voldoende parkeerplaatsen en vooral ruimte voor groen en verblijven.

2. Kunt u ons een nadere onderbouwing doen toekomen van de business case. Wat is het saldo?

Antwoord:
De grond is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente heeft geen bussinesscase. Bekend is dat het Rijksvastgoedbedrijf geen commerciele ontwikkelaar is. Zij opteren ook voor een goed, kwalitatief en evenwichtig plan met zoveel mogelijk woningen. De business case waarover in de raadscommissie gesproken werd, gaat over de financiële haalbaarheid voor de realisatie van het plan voor een ontwikkelaar.

3. Zijn er al afspraken gemaakt met projectontwikkelaars?

Antwoord:
Het Rijksvastgoedbedrijf heeft geen afspraken gemaakt met ontwikkelaars. Het Rijksvastgoedbedrijf zal de grond voor de middeldure en dure woningen door middel van een openbare verkoopprocedure uiteindelijk verkopen. De bedoeling is dat dit zal plaatsvinden nadat het Stedenbouwkundig Plan door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt – vanwege de wens om de 100 sociale huurwoningen versneld te laten realiseren – of deze sociale huurwoningen eerder verkocht kunnen worden aan Intermaris of een andere toegelaten instelling.

4. De gemeente gaat kosten maken voor infra, consultants etc, inzet organisatie. Normaliter verdien je die terug uit grondexploitatie (verkoop grond); maar in deze case is de grond van het Rijk. Betekent dit:

Antwoord:
De gemeente kan alleen kosten maken voor infra (bouw en woonrijp maken) als daarvoor dekking is gevonden. Enerzijds kan de dekking mogelijk in een actuele subsidieregeling voor flexwonen worden gevonden, maar het kan ook zijn dat de ontwikkelaars deze kosten betalen (hetgeen gebruikelijk is). Met Intermaris (als dat de corporatie wordt die de sociale huurwoningen bouwt en verhuurt) zullen afspraken gemaakt moeten worden over deze kosten en wie de werkzaamheden zal uitvoeren. Het kan zijn dat de gemeente dat doet in opdracht van Intermaris of dat Intermaris die zelf doet. Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt in principe de grond in de huidige staat. In de grondprijs zal hiermee rekening gehouden worden.

5. Dat het Rijk de grondexploitatie gaat doen?

Antwoord:
Dit is niet het geval. Het Rijksvastgoedbedrijf zal de grond alleen verkopen (niet bouwrijp).

6. Of: wordt er onderling tussen Rijk en gemeente verrekend?

Antwoord:
De gemeente brengt de kosten die het gemeentelijk apparaat maakt in rekening bij het Rijksvastgoedbedrijf en/of de kopers. Hiertoe is in het voorjaar een intentieovereenkomst gesloten waarin deze afspraken zijn vastgelegd. In vaktaal wordt dit plankostenverhaal genoemd.

7. Waarom is er geen meningsvormende commissievergadering geweest zoals toegezegd bij de presentatie in mei?

Antwoord:
Aanvankelijk werd gedacht dat de nota van uitgangspunten alleen zou worden vastgesteld door het college. Dat is gebruikelijk. Voorafgaand aan zo'n de vaststelling wordt de raadscommissie gevraagd haar mening te geven.

Vanwege de beoogde versnelling van de bouw van 100 woningen en het feit dat deze onder de Omgevingswet komen te vallen waarin nieuwe procedureregels gelden, is er het later in het traject wenselijk gebleken vastgesteld om dat de nota van uitgangspunten als ruimtelijk kader vast te laten stellen door de raad. Dat betekent dat een omgevingsvergunning voor de 100 sociale huurwoningen op basis van dit ruimtelijk kader sneller kan worden verleend. Dat scheelt veel tijd.

8. Idem: waarom is de raad niet tussentijds geïnformeerd zoals toegezegd? (context: wij moeten nu met stoom en kokend water een besluit nemen, terwijl we nog veel vragen hebben en graag input hadden geleverd op richting).

Antwoord:
Tijdens de eerste raadsinformatiesessie is aangegeven dat we de versnelling en de nota van uitgangspunten tegelijk zouden opstellen/onderzoeken. Daarbij hebben we ook aangegeven te verwachten al na de zomer met de stukken terug te komen bij de raad. Het proces verloopt inderdaad snel en dat is ook wenselijk om de zo nodige versnelling van de sociale woningbouw mogelijk te maken. Juist in het memo versnelling wordt toegelicht hoe we deze versnelling kunnen bewerkstelligen. De extra raadsinformatiebijeenkomst van 3 oktober jl was ook bedoeld om de raadsleden zo veel mogelijk extra informatie te geven en gelegenheid te geven vragen te stellen.

9. Kunnen wij inzage krijgen in de overeenkomst die de gemeente met het RVB met de gemeente heeft gesloten?

Antwoord:
Dit is mogelijk. De overeenkomst ligt ter inzage bij de griffie.