

Advies Algemene raadscommissie d.d. 2 maart 2021

Onderwerp: Herontwikkeling van de locatie Dovenetel 78 te Zwaag

Zaaknr.: 1659786

Advies: De **commissie** is unaniem positief over het voorstel om mee te werken aan de herontwikkeling van Dovenetel 78 in Zwaag (de Spinaker), waarbij aandacht wordt gevraagd voor het negatief resultaat op de grondexploitatie en het aantal parkeerplekken. De **commissie** adviseert om dit voorstel als **B punt** te agenderen op de raadsvergadering van 23 maart.

Hoofdlijn discussie commissie

De **commissie** is unaniem positief over het voorstel, met name vanwege de expertise van de stichting, het concept, het impuls voor de doorstroom op de woningmarkt, de mogelijk positieve effecten op de WMO en de locatie. Er zijn een aantal vragen:

Financiën

Vanuit diverse fracties wordt gewezen op het negatief resultaat op de grondexploitatie van ongeveer €500.000. Gevraagd wordt of er mogelijkheden zijn dit bedrag naar beneden te krijgen. Daarnaast is de vraag ten laste van welke post dit tekort gebracht wordt en of rekening is gehouden met de vergoeding voor de inzet van de ambtelijke uren.

Reactie wethouder

Wethouder **Helling** onderstreept het enthousiasme van de commissie. Bij elke herontwikkeling is het uitgangspunt dat het plan kostenneutraal moet zijn. Dat is in dit geval niet haalbaar. Het tekort wordt veroorzaakt door de hoge boekwaarde van het pand, wat ten laste komt van de eigen algemene reserve van het grondbedrijf. De grond heeft de gemeente reeds marktconform ingebracht. Dit tekort kan kleiner worden als er duurdere of meer woningen worden gebouwd. Bij het bouwen van meer woningen wijst wethouder **Helling** op de stedenbouwkundige aspecten. Indien duurdere woningen worden gebouwd, moet wel oog blijven voor de vraag vanuit de markt. Nu is de verdeling 30-40-30, gebaseerd op de aanmeldingen. Wethouder **Helling** verwacht hier niet veel schuifruimte in.

Parkeerplaatsen

Diverse fracties merken op dat het aantal parkeerplekken in het plan niet voldoet aan de norm.

Reactie wethouder

Wethouder **Helling** geeft aan dat het uitgangspunt is dat er voldoende parkeerplekken moeten zijn binnen de herontwikkeling. In de verdere uitwerking van het plan wordt hier ook rekening mee gehouden. In dit geval speelt mee dat in de omgeving een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is.

Overige vragen

Wethouder **Helling** geeft nog kort antwoord op andere vragen vanuit de **commissie**:

- Participatie: de omwonenden hebben een brief ontvangen voor een eerste informatieronde, uiteraard onder voorbehoud dat de raad een positief besluit neemt op het voorstel.
- Toewijzing woningen: er is nog niet bekend hoe de toewijzing van de sociale huurwoningen vorm zal krijgen, de corporatie zal betrokken zijn. Wel is bekend dat stichting Knarrenhof alle intakes doet, nu een toekomstige bewoner in het concept moet passen. Een ander criterium is de leeftijd, nu het seniorenwoningen betreft. Achtergrond is geen criterium.
- Anti-speculatie: de doorverkoop van woningen wordt vanuit de gemeente met een anti-speculatiebeding voorkomen. Indien dit niet standaard in de voorwaarden van Knarrenhof staat, zal de gemeente hierop acteren.

Fractie **Sociaal Hoorn** verzoekt de wethouder een overzicht van alle wensen/bouwprojecten vanuit de gemeente met daarbij de kosten en wat het oplevert. Hierdoor is een meer integrale afweging mogelijk.