

Beantwoording extra gestelde vragen tijdens/na politieke avond d.d. 5 januari 2021 + technische vragen PvdA d.d. 3 december 2020 deel 2¹

Datum antwoorddocument: 08-01-2021

Extra vragen PvdA politieke avond 5 januari 2021

1. Wat zijn nu precies de voordelen van het aankopen van locatie Biezenkampen en hoe zorgt dit voor meer regie voor de gemeente in de woningbouwopgave?

Het college meent de beste kansen te hebben om de gewenste woningaantallen en het gewenste betaalbare woningbouwprogramma in de gewenste planning te realiseren door Biezenkampen aan te kopen. Op Ploen Noord heeft de gemeente een relatief klein perceel in eigendom. Dit perceel biedt niet dezelfde mogelijkheden als Biezenkampen omdat dit perceel op zichzelf geen volwaardige alternatieve uitbreidingslocatie is. Op Plakse Weide heeft de gemeente geen grondpositie.

Het hebben van een grondpositie geeft de gemeente zeggenschap.

- *Ten eerste heeft de gemeente hiermee volledige zeggenschap over een locatie die je in eigendom hebt. Dit maakt het mogelijk om flexibel en wendbaar te zijn in het te realiseren woningbouwprogramma en het tempo waarin dit gebeurt.*
- *Ten tweede kan de gemeente op deze manier concurrentie organiseren tussen zowel de mogelijke uitbreidingslocaties onderling als voor de op die locaties te bouwen woningen.*

Het is bij een locatie die je als gemeente in eigendom hebt mogelijk om te kiezen voor een gefaseerde ontwikkeling. Dit betekent dat je deelgebied voor deelgebied gaat bepalen welke woningen daar het beste passen en aan welke woningen op dat moment behoefte is. Daarbij kan je dan ook de best passende strategie bedenken om dat deelgebied in de markt te zetten. Zo kan je een als gemeente besluiten om een deelgebied rechtstreeks te verkopen aan een woningbouwcorporatie.

Dit biedt een woningbouwcorporatie de mogelijkheid om -in concurrentie- de meest passende aannemer voor die bouwopgave te selecteren. Daardoor kan een corporatie betaalbare woningen bouwen en verhuren. Indien een corporatie maar met 1 eigenaar/ontwikkelaar (die tevens de bouwer is) kan onderhandelen geeft dit een ongunstige positie voor de woningcorporatie. De gemeente kan ook kavels verkopen als zelfbouwkavels of aan een groep particulieren (CPO).

Voor een seriematige ontwikkeling kan een tender of aanbesteding worden uitgeschreven. Bouwers en ontwikkelaars concurreren dan op de beste prijs-product combinatie. Dit sluit aan bij de wijze waarop de gemeente ook haar inkoop- en aanbestedingsbeleid heeft ingericht. Per deelgebied kan dit een andere bouwer of ontwikkelaar zijn omdat telkens opnieuw hierin een keuze te maken is. In deze aanpak worden kortdurende en doelgerichte contracten afgesloten waarbij de kans lager is dat zich tijdens de contractperiode onvoorziene omstandigheden voordoen. Hierdoor is de kans op heronderhandeling of vertraging kleiner.

Bij locatie Ploen Noord en Plakse Weide kan ook een overeenkomst met de ontwikkelaars worden gesloten. Hoe ziet dit er naar inschatting van het college dan uit? En wat gebeurt er als je in dit scenario Biezenkampen niet aankoopt?

Als de ontwikkelaars hiertoe bereid zijn is het eerste verschil is dat je dit dan wel samen met de ontwikkelaar(s) doet en als gemeente dus geen volledige zeggenschap hebt over elke volgende te nemen stap in de ontwikkeling. Het tweede verschil is dat bij beide locaties al een bouwende ontwikkelaar is betrokken. Hierdoor is het naar inschatting voor een groot deel van het gebied niet

¹ Deel 1 van de beantwoording technische vragen PvdA is opgenomen in het document 'Beantwoording technische vragen PvdA, DOED en Lokaal Alternatief (LA) d.d. 22-12-2020'

mogelijk om per fase/deelgebied een andere en daarbij passende bouwer te selecteren. Deze concurrentie waarmee je de beste prijs-product combinatie kunt selecteren is ook belangrijk in het licht van het gewenste betaalbare woningbouwprogramma. Het maken van een businesscase voor de type woningen met een gelimiteerde koop- of huurprijs staan in relatie tot de bouwkosten namelijk onder druk. Het gewenste woningbouwprogramma bevat 90% van dit type woningen. Ten derde creëer je door Biezenkampen aan te kopen ook een betere onderhandelingspositie in de onderhandeling die opgestart wordt met de ontwikkelaars over Ploen Noord en Plakse Weide. Je hebt als gemeente namelijk een volwaardig alternatief.

De in het raadsvoorstel opgenomen strategie is in ogen van het college niet de enige mogelijke strategie om de woningbouwopgave te realiseren. Wel betreft dit in ogen van het college de voorkeursstrategie waarbij het gewenste tempo en woningbouwprogramma het meest gediend zijn. Het college benadrukt ook zonder de aankoop van locatie Biezenkampen mogelijkheden te zien om de woningbouwopgave te realiseren. De ontwikkelaars die de posities hebben op Ploen Noord en Plakse Weide zijn partijen van naam en faam en uitgebreide ervaring in woningbouwontwikkeling. Een dergelijke samenwerking kent in de ogen van het college echter een meer onzeker eindresultaat omdat hier de zeggenschap op z'n minst gedeeld moet worden. Aan elke mogelijke strategie zitten risico's. Het college is zich bewust van de risico's die horen bij de voorliggende voorkeursstrategie, maar ook van de risico's aan een strategie zonder Biezenkampen aan te kopen. Het is nu aan u raad om hier keuzes in te maken.

2. Hoe zit het precies met de BTW bij het aankoopbedrag voor Biezenkampen en het gevraagde voorbereidingskrediet in het raadsvoorstel?

Het gevraagde voorbereidingskrediet betreft een bedrag dat niet verhoogd hoeft te worden met BTW. De BTW inzake de voorbereidingskosten wordt apart geboekt in verband met het BTW compensatiefonds (BCF) waar de gemeente in dit verband aanspraak op kan doen. Dit betekent dus ook dat het voorbereidingskrediet door de raad beschikbaar gesteld kan worden exclusief BTW. De koopsom voor locatie Biezenkampen is in het raadsvoorstel in de financiële paragraaf inclusief BTW weergegeven. Dit wil niet zeggen dat deze ook zo geboekt gaat worden. Ook hier geldt dat voor de gemeentelijke boekhouding de aankoopsum exclusief BTW en de BTW op aparte posten worden geboekt. Voor de BTW zelf is op dit moment geen krediet nodig vanuit de raad. Daarom staat in beslispunt 7 de koopsom exclusief BTW. De betaalde BTW wordt namelijk boekhoudkundig verrekend met eenzelfde bedrag dat de gemeente zal krijgen van de belastingdienst. In dit geval vindt verrekening plaats met de belastingdienst en niet het BTW compensatiefonds omdat de gemeente met de aankoop van gronden handelt als ondernemer.

Beantwoording nagekomen vraag LA 6 januari 2021

1. Kan de raad de deadline van het WVG-besluit voor de Biezenkampen (technisch/juridisch) met bijvoorbeeld een half jaar kan uitstellen teneinde andere locaties nader te onderzoeken?
Een besluit tot aanwijzing van percelen ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kent wettelijke termijnen. In het geval van locatie Biezenkampen zijn de gronden aangewezen op basis van artikel 5 van de Wvg. Dit betekent dat deze gronden voor een voor een duur van drie jaren aangewezen zijn ingevolge de Wvg. In deze periode hebben eigenaren de tijd om hun gronden aan te bieden aan de gemeente. Indien eigenaren niet voornemens zijn om dit te doen heeft de gemeente drie jaar de tijd om een bestemmingsplan op te stellen waarmee de periode van aanwijzing van 3 jaar naar in totaal 10 jaar kan worden verlengd. In dit geval zijn echter de eigenaren bereid gebleken hun gronden aan de gemeente aan te bieden onder marktconforme condities. En daarnaast onder de

voorwaarde dat uiterlijk 1 juli 2020 door de gemeenteraad een besluit wordt genomen over de aankoop. Als extra achtergrond hierbij kan het college melden dat er bij één van de twee eigenaren sprake is van een erfenis en de erfgenamen graag willen weten waar ze aan toe zijn. Op het moment dat de gemeenteraad geen besluit neemt voor 1 juli 2021 loop je het risico dat dit door de eigenaren gezien zal worden als het weigeren van deze aanbieding. Op basis van de Wvg zijn eigenaren op het moment dat de gemeente hun aanbieding niet accepteert vrij om hun gronden aan derden te verkopen. Het kan zijn dat de eigenaren alsnog bereid zullen zijn opnieuw in onderhandeling te treden met de gemeente, maar de gemeente kan zich dan niet meer beroepen op het voorkeursrecht. Op het moment dat de eigenaren hiertoe bereid zijn, is het risico groot dat de aankoopssom hoger uit zal vallen. Daarnaast zit hier het risico in dat op dit moment de grond dus ook in handen kan komen van een ontwikkelaar.

Beantwoording technische vragen PvdA 3 december 2020

1. Welk “bloed” vloeit er als de gemeente Duiven voor 2025 niet de beoogde 330 woningen bouwt? Als daar geen “bloed” uit vloeit dan hoeft er ook geen over capaciteit gecreëerd te worden en kunnen we in een rustiger tempo bouwen. We maken nu plannen voor tot aan 2040, dat zijn 5 raadsperiodes. Is het niet verstandig om zorgvuldigheid en kwaliteit van plannen te prevaleren boven snelheid? Immers, haastige spoed is zelden goed en dat is zeker van toepassing als je besluiten neemt waarin je een meer dan 30 jarig bestaand beleid gaat aanpassen en van plan bent om meer dan € 6 miljoen te investeren.

Het niet realiseren van de beoogde 330 woningen voor 2025 heeft als consequentie dat niet iedereen die op zoek is naar een woning in de gemeente Duiven, een passende woning kan vinden. Het college ziet ook dat de gemeente Duiven een lichte krimp laat zien in het aantal inwoners, maar benadrukt hierbij dat dit niet hoeft te betekenen dat het aantal huishoudens ook krimpt. Er wordt ondanks de trends in bevolkingsgroei/inwoneraantal zelfs een toename in het aantal huishoudens verwacht. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden en het gemiddeld aantal inwoners per woning steeds lager ligt. Bovendien denkt het college dat één van de oorzaken van de lichte bevolkingskrimp in de gemeente Duiven juist is dat er te weinig woningen worden gebouwd.

Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het college van mening dat hierover nu besluitvorming nodig is. Het college is ervan overtuigd dat er binnen de voorgestelde strategie voldoende ruimte is voor zorgvuldige planvorming.

3. Kunt u aangeven welke inspraak van de inwoners veranderingen aan uw plannen heeft gebracht. U stelt dat er voorinspraak is geweest, maar de inwoners geven aan dat zij dit gevoel niet delen, noch over de inspraak, noch over de participatie. Kan het college hierop reflecteren?

Planvorming voor een mogelijke uitbreidingslocatie moet nog worden gestart, de inbreng van de inwoners vormt daarvoor belangrijke input. Ten aanzien van de stedenbouwkundige verkenning die is uitgevoerd geldt dat aanpassingen hebben plaatsgevonden daar waar deze verkenning feitelijke onjuistheden bevat. De stedenbouwkundige verkenning bevat daarbij enkele suggesties voor alle drie de locaties in het geval deze locaties tot ontwikkeling worden gebracht. Een voorbeeld hiervan is de suggestie om een langzaam verkeersroute te maken via de Hogeweg. Op het moment dat voor een locatie de planvorming wordt opgestart, wordt daarin de inbreng van inwoners meegewogen. Dit geldt ook voor de reactie van de bewoners wonend aan de Hogeweg in relatie tot de Ploen Noord. Verder wijzen wij u er graag op dat circa 400 inwoners hebben meegedaan in het participatieproces en de meesten daarover zeer tevreden waren. Het klopt dat een deel van de insprekers op de politieke avond een ander beeld weergeven. Zij zijn wel degelijk gehoord, maar de voorkeursstrategie van het

college staat haaks op het resultaat dat door deze specifieke insprekers werd beoogd (namelijk opschorten besluitvorming dan wel het laten vervallen van locatie Biezenkampen als mogelijke woningbouwlocatie). Dit neemt niet weg dat hun belangen wel degelijk zijn gehoord.

4. Kunt u nog eens uitleggen waarom de eigen regie bij het realiseren van de woningbouwopgave zo belangrijk is voor het college en waarom de regie niet net zo goed bij een projectontwikkelaar kan liggen? Liggen de kosten bij eigen regie niet bij de gemeente? Kunt u een lijst met voor- en nadelen geven over het uitvoeren van de woningbouwopgave in eigen regie?

Zie antwoord op vraag 1 onder 'Extra vragen PvdA politieke avond 5 januari 2021' op pagina 1 van dit document.

7. Waarom wordt er zo de nadruk gelegd op planuitval, terwijl de woningbouwplannen tot 2040 doorlopen?

Dit heeft twee redenen. Allereerst is het een in de woondeal gemaakte regionale afspraak dat er rekening gehouden wordt met planuitval en daarom woningbouwplannen worden gemaakt voor 130% van de aantallen woningen die nodig zijn. Een voorbeeld hiervan is ook een planwijziging zoals deze bij Lombokweide tot stand is gekomen. Naar inschatting komt als resultaat uit de participatie een substantieel lager woningaantal dan de 40 woningen die oorspronkelijk door de projectontwikkelaar werden beoogd.

Ten tweede is geconstateerd dat gemeente Duiven tot 2025 in totaal minimaal 330 extra woningen nodig heeft. Het grootste deel van de woningbouwopgave kent dus een korte termijn. Tevens leert de ervaring dat woningbouwontwikkeling tijd kost en het is daarom dus nu al verstandig te anticiperen op het totale aantal woningen dat nodig is tot 2040.

8. Het college schrijft in het raadsvoorstel: "Mogelijk werkt deze ontwikkeling ook stimulerend richting ontwikkelende partijen op andere locaties.". Waarom gaat u dan niet het gesprek aan met ontwikkelende partijen? Ze staan inmiddels in rijen voor de deur, maar de ontwikkelaars geven aan dat de deur vooralsnog niet open gaat.

Het college heeft de raad inmiddels toegezegd om zo snel als mogelijk in gesprek te gaan met de ontwikkelaars. De eerste gesprekken staan in januari gepland. Zie voor meer informatie hierover de kennisgeving consultatieproces ontwikkelaars inclusief bijlage.

9. Op dit moment is het onvoldoende duidelijk of er op de Plakse Weide en Ploen Noord een snelle planning en een zo betaalbaar mogelijk woningbouwprogramma mogelijk is. Waarom heeft het college die studie niet verricht voordat het college met dit voorstel naar de gemeenteraad kwam. Waarom is dit voor de locatie Biezenkampen wel te realiseren? Welke studies hebben tot die conclusie geleid?

Voordat een meer concrete studie wordt uitgevoerd naar de planning en een te realiseren woningbouwprogramma op een mogelijke uitbreidingslocatie, is primair een uitspraak van uw raad aan de orde over de nut en noodzaak van een uitbreidingslocatie. In dat licht is de verkenning van de drie locaties uitgevoerd. Op basis van deze eerste verkenning kan worden geconcludeerd dat in de ogen van het college behoefte bestaat aan tenminste één uitbreidingslocatie en dat op basis van de nu beschikbare informatie een dergelijke woonwijk op elk van drie genoemde locaties in principe te realiseren is. Waarbij elke locatie zijn eigen voor- en nadelen kent.

De gewenste planning is naar inschatting van het college bij alle drie de locaties een risico. Op elke locatie bestaat tenslotte het risico tot bezwaar en beroep. Of dit 1 bezwaarmaker is of een hele groep maakt voor de mogelijke vertraging die dit als resultaat kan hebben minder uit. Wel weet het college dat locatie Biezenkampen zodra de raad hiermee instemt volledig in eigendom is van de gemeente. Bij Ploen Noord en Plakse Weide is het voor het college nog niet geheel duidelijk hoe snel de ontwikkelaars daadwerkelijk over de grond kunnen beschikken (en geheel in eigendom kunnen verkrijgen).

Het gewenste betaalbare woningbouwprogramma vormt zoals in het raadsvoorstel ook is aangegeven voor alle drie de locaties een risico en dus ook voor Biezenkampen. Het verschil hierin is vooral dat de zeggenschap van de gemeente (en dus ook van de raad) groter is in welke oplossingsrichting hierin wordt gekozen. De gemeente bepaalt zelf of ze bereid is een bepaald financieel tekort te accepteren. Of te kiezen voor het aanpassen van het plan (bijv. het woningbouwprogramma/eisen ruimtelijke kwaliteit/eisen duurzaamheid etc.). Of te kiezen een beetje van beiden te doen? Eerste berekeningen op hoofdlijnen laten zien dat hier ook bij Biezenkampen keuzes in gemaakt zullen moeten worden. Deze keuzes kan de gemeente in dit geval zelf maken zonder afhankelijk te zijn van een andere partij.

Het is verstandig mede gelet op de inzet van middelen, om van grof naar fijn te werken. Dit betekent eerst principekeuzes maken en daarna de plannen verder uitwerken. Alle mogelijke keuzes tot in detail uitwerken vraagt een grote doorlooptijd en een groot beslag op middelen. Met ook veel aandacht voor het participatieproces die een dergelijke uitwerking met zich meebrengt. Dit is een financieel risico omdat je deze kosten uiteindelijk via één of wellicht twee locaties als plankosten moet verhalen of terugverdienen via de grondexploitatie(s).

11. Waarom laat het college de gemeenteraad niet zelf de uitbreidingslocaties bepalen en ligt de Biezenkampen al vast als uitbreidingslocatie? Waarom wordt de gemeenteraad gestuurd in een keuze en worden niet alle locaties meegenomen, ook die in eigen bezit zijn?

De raad heeft in september 2019 het besluit genomen om locatie Biezenkampen aan te wijzen ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarbij is aangegeven richting het college dat de raad bij het besluit over of deze locatie ook daadwerkelijk wordt ingezet voor woningbouw graag deze locatie nog wel in vergelijking gebracht zag worden met de twee andere mogelijke uitbreidingslocaties Ploen Noord en Plakse Weide. Naar mening van het college zijn er geen andere realistische uitbreidingslocaties voor de kern Duiven. Het college verwijst voor een inhoudelijke reactie en haar visie op de gronden van de familie Veltman naar de antwoorden die zijn gegeven op 10 november 2020 op de schriftelijke vragen hierover van Lokaal Alternatief d.d. 25 oktober 2020.

12. Het college geeft aan dat er onduidelijkheden zijn over de plannen Ploen Noord en Plakse Weide, maar waarom heeft het college nog niet met de ontwikkelaars om tafel gezeten. De gemeenteraad moet het totaalplaatje weten van alle drie de locaties voordat er überhaupt een besluit genomen kan worden. Op basis van de huidige gegevens nemen we meer op een buik gevoel een beslissing of wij meer dan € 6 miljoen gemeenschapsgeld willen investeren. Ter vergelijking en enigszins gechargeerd, maar als een inwoner een scooter of een nieuwe rolstoel moet, worden er meer afwegingen gemaakt en vragen gesteld dan bij het aankopen van een stuk grond. Graag een reflectie.

Het is gebruikelijk om gebiedsontwikkeling en planvorming in verschillende fases aan te pakken. Dit zijn namelijk risicovolle processen waarin de kosten vooruit lopen op de baten. Alle uren die worden besteed aan en alle kosten die worden gemaakt voor locaties om te onderzoeken of een ontwikkeling haalbaar is zullen uiteindelijk moeten worden terugverdiend via inkomsten uit een ontwikkeling van deze locatie. Dit kan door via een anterieure overeenkomst deze kosten te verhalen op een ontwikkelaar, of via de inkomsten van een gemeentelijke grondexploitatie. Het is daarom gebruikelijk om op hoofdlijnen eerste een keuze te maken of je daadwerkelijk de intentie hebt om de planontwikkeling voor een locatie op te starten en dan pas kosten te gaan maken. Het college denkt dat op basis van alle informatie die er nu ligt deze keuze gemaakt kan worden. Hoe meer tijd en geld er aan onderzoeken besteed wordt en hoe meer locaties onderzocht worden, des te meer kosten je maakt waar een risico aan zit. Een risico omdat je deze kosten in dit geval uiteindelijk via één of wellicht twee locaties als plankosten moet verhalen of terugverdienen via de grondexploitatie(s). Het nader onderzoeken van het woon- en leefklimaat komt naar mening van het college pas in een volgende fase van de planvorming in beeld op het moment dat de raad het besluit heeft genomen om voor één of twee locaties de planontwikkeling op te starten en het daarvoor benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld het opstellen van uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Het college is van mening dat het raadsvoorstel inclusief alle bijbehorende bijlagen voldoende informatie bevat om een zorgvuldige afweging te kunnen maken.

13. Besluitvorming is dermate urgent kunnen we lezen in het raadsvoorstel, maar waarom is dat zo en waarom is het voorstel dan niet volledig? Ook hier graag een reflectie op de stellingname dat de besluitvorming urgent is.

Het college wordt steeds vaker benaderd door woningzoekenden. Ook in het participatieproces bleek een groot deel van inwoners die we daar spraken op zoek te zijn naar een woning in de gemeente Duiven. Samen met deze ervaringen uit de dagelijkse praktijk laat ook het meeste recente woningmarktonderzoek zien dat al op korte termijn behoefte is aan één uitbreidingslocatie. Gelet op deze urgentie is het proces verkenning uitbreidingslocaties snel, maar zorgvuldig doorlopen. Naar mening van het college is het raadsvoorstel inclusief alle bijlagen voldoende volledig voor het maken van een afweging bij de beslispunten zoals deze in het raadsvoorstel zijn verwoord.

14. In het raadsvoorstel staat: Dit betekent dat buitenplanse kosten (zoals kosten voor ontsluiting) en/of plankosten niet volledig verhaald kunnen worden. Op het moment dat met ontwikkelaars verduidelijkende gesprekken zijn gevoerd is hier naar verwachting meer over duidelijk. Waarom niet eerst die gesprekken voeren en daarna een besluitnemen? Nu heeft de gemeenteraad onvoldoende informatie en benadrukt het dat het raadsvoorstel niet besluit rijp is.

Om te kunnen bepalen welke buitenplanse kosten er exact zijn en wat de hoogte van de te verhalen plankosten is dient er een plan te liggen dat bij voorkeur ook al is geaccepteerd door de raad. Het college is van mening dat het verstandig is om een dergelijk plan pas uit te werken samen met de ontwikkelaars op het moment dat de raad ook heeft aangegeven de intentie te hebben om woningen te willen bouwen op Ploen Noord of Plakse Weide. Ook hier geldt dat de kosten voor de baten uitgaan, en planvorming/onderhandeling met ontwikkelaars tijd en dus geld kost. Er zijn regels over de kosten die verhaald kunnen worden op ontwikkelaars. Het is op dit moment nog onbekend welke kosten exact gemaakt dienen te worden en daarom ook onbekend of deze kosten allemaal kunnen worden verhaald. Het college is van mening dat het raadsvoorstel voldoende besluitrijp is om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen over de voorliggende voorkeursstrategie.

15. In het raadsvoorstel staat: Het kan echter voorkomen dat op het moment dat er een realisatieovereenkomst wordt gemaakt (anterieur) er nog discussies komen over condities meer op detailniveau die alsnog consequenties kunnen hebben op de planning en/of de kwaliteit van de te realiseren woonwijk. Daar komt het college maar op 1 manier achter door met de ontwikkelaars te gaan praten en daarna pas een raadsvoorstel te formuleren. Nu zitten we met een luchtkasteel opgezadeld en wil op basis van een luchtkasteel het college meerdere miljoen als krediet om grond aan te kopen. Graag een reflectie waarom niet eerder gesproken is en dat dat een onvolledig voorstel naar de gemeenteraad wordt gestuurd.

In de reeds gegeven antwoorden in dit document is reeds beargumenteerd en toegelicht dat er naar mening van het college een volledig raadsvoorstel ligt inclusief alle daarbij horende bijlagen.