Datum: 7 december 2021,
Bestemd voor: wethouder A.J.M. Scholten,
Betreft: OD technische vragen over Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (2021-093642).

Geachte heer Scholten,

Ons Diemen heeft de volgende vragen:

Naar aanleiding van de Raadsvoordracht van 16 december 2021 Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (2021-093642,

Blz. 1 Voorgeschiedenis.
“Momenteel wordt door Rochdale gewerkt aan de verdere uitwerking van het conceptplan tot een bouwplan.”
Vraag: Zijn er nog meer ontwikkelaars (woning coöperaties) benaderd voor dit project Sociale woningbouw Buitenlust? Nee.
Vraag: Zo nee, kunt u onderbouwen waarom niet? Rochdale heeft van oudsher al veel woningbezit in de wijk, is daarom goed bekend met de lokale situatie en kan ook eventuele doorstroommogelijkheden specifiek onder haar huurders in Buitenlust onder de aandacht brengen. Zij is daarom voor de gemeente de meest geschikte partij. In 2020 hebben gemeente en Rochdale een intentieovereenkomst voor de sociale woningbouwlocatie in Buitenlust gesloten.
Vraag: Zo ja, welke partijen zijn benaderd? N.v.t.

Blz. 2 Argumenten en keuzemogelijkheden
“het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en de inrichting van het groen.”
Vraag: Zijn alle bovenplanse kosten meegenomen in deze grondexploitatie? Er zijn geen bovenplanse kosten te verwachten die buiten de plangrenzen liggen.
Vraag: Zo nee, onderbouwd waarom niet? N.v.t.
Vraag: Wat is het bedrag en de onderbouwing van de bovenplanse kosten? N.v.t.

Blz. 2 Andere risico’s
“Daardoor bestaat het risico dat eventuele toekomstige bezwaren van omwonenden op het bestemmingsplan kunnen leiden tot vertraging en financiële consequenties.”
Vraag: Als de Raad akkoord gaat met deze grondexploitatie en volgend jaar ziet de Raad toch af van het beoogde plan. Bijvoorbeeld bestemmingsplan wordt niet goedgekeurd.
Wat zijn dan de financiële consequenties ten opzichte van Rochdale?
(Bij de beantwoording niet verwijzen naar de geheime bijlage. Want aan een kostenvergoeding is geen grondprijs of strategie aftelezen.)

Er zijn dan geen financiele consequenties ten opzichte van Rochdale. Het college neemt in de te sluiten koopovereenkomst slechts een inspanningsverplichting op zich ten aanzien van het bestemmingsplan, maar de bevoegdheid ligt bij de raad. Rochdale weet dat en zal dan ook aan de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen.

Ook missen wij risico's op ongewenste milieueffecten. Die kunnen ook leiden tot vertraging en financiële consequenties.
Vraag: Wat zijn de te verwachte risico's ten opzichte van flora en fauna ofwel natuur en het milieu? (Een duidelijk onderbouwd antwoord.)
In het kader van het haalbaarheidsonderzoek (2019) heeft Royal HaskoningDHV mede op basis van een veldonderzoek een korte effectbeoordeling uitgevoerd van wat de effecten zijn van een mogelijke woningbouwontwikkeling voor de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Daaruit zijn geen zaken naar voren gekomen die woningbouw onmogelijk maken. Wellicht dienen er bijvoorbeeld wel mitigerende maatregelen te worden genomen (zoals voor vleermuizen). In het kader van het bestemmingsplan wordt hier nader ecologisch onderzoek naar gedaan.

Naar aanleiding van de 211014 Grondexploitatie Buitenlust openbaar.

Blz. 5 Context laatste alinea.
"De gemeente Diemen is, na vaststelling van het conceptplan door de raad, momenteel in gesprek met woningstichting Rochdale over de verdere uitwerking van het plan en de planologische procedure. Naar verwachting zal er medio 2022 tussen beide partijen om de samenwerking te bestendigen een koop-en realisatieovereenkomst worden getekend, waarmee de gemeente haar grondpositie aan Rochdale verkoopt.
Het is daarom van belang dat de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt en daarmee het financieel kader voor het verdere handelen van het college vastlegt."
En
De Raadsvoordracht van 16 december 2021 Sociale woningbouw Buitenlust.
Blz. 2 Argumenten en keuzemogelijkheden.
"Bij een bouwproject als Buitenlust hoort een grondexploitatie als financieel kader voor het verdere handelen van het college."

Samenvattend: Na vaststelling van de raadsvoordracht wil het college van B&W een koop- en realisatieovereenkomst aangaan met woning coöperatie Rochdale binnen de voorliggende financiële kaders. Er wordt dus gewoon gevraagd om een mandaat voor het overgaan van verkoop van grond.

Vraag: Is deze samenvatting juist? Ja dat is de gebruikelijke werkwijze bij vaststelling van grondexploitaties. Verkoop van grond is sowieso een collegebevoegdheid. De financiele kaders waarbinnen de verkoop zal plaatsvinden worden nu op voorhand door de raad vastgesteld. Dit betekent niet dat de raad na vaststelling grondexploitatie niet meer aan bod komt. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd (bij het MPG).

De verkoop van de grond aan Rochdale zal tevens onder een aantal (ontbindende) voorwaarden in de koopovereenkomst plaatsvinden. Er zal bijvoorbeeld sprake moeten zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke vergunning, omdat er anders niet gebouwd mag worden. Ook moeten er uiteraard geen technische belemmeringen op de locatie zijn, waardoor bouwen niet mogelijk is. De juridische overdracht van de grond aan Rochdale (bij de notaris) vindt dan ook pas plaats als deze voorwaarden zijn ingevuld.

Vraag: Kan het concept van deze een koop- en realisatieovereenkomst worden toegevoegd aan de geheime stukken? Nee, want daar is nog geen concept van. Bovendien legt het college alleen een definitief concept ter consultatie aan de raad voor; geen tussenproducten waar partijen nog met elkaar over in gesprek zijn.

Vraag: Wat zijn dan de financiële consequenties na aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst ten opzichte van Rochdale?

(Bij de beantwoording niet verwijzen naar de geheime bijlage. Want aan een kostenvergoeding is geen grondprijs of strategie aftelezen.)

Er zullen dan geen financiele consequenties ten opzichte van Rochdale zijn, zie eerder gegeven antwoord.

Blz. 6 laatste zin.

“De grondexploitatie wordt op basis van het nu voorliggende conceptplan vastgesteld, zie onderstaande afbeelding.”

Opmerking: Volgens ons klopt deze zin niet.

Die constatering is terecht. Het conceptplan is inmiddels 6 juli 2021 door de raad vastgesteld, zoals in de Inleiding van de grondexploitatie is terug te lezen en waar het wel correct staat.

Blz. 8 3.2. Ruimtegebruik.

Tabel 2: Ruimtegebruik

Stand per 1-10-2021.

Vraag: Was dit de stand per 1-10-2021? Dit is de toekomstige verwachte stand na uitvoering, op basis van uitgangspunten die er op 1-10-2021 beschikbaar waren op basis van het vastgestelde conceptplan. Omdat het conceptplan nog niet is uitgewerkt tot een bouwplan, is dit gelijk aan de huidige stand.

Vraag: Wat is de huidige stand? Zie boven.

Vraag: Wat wordt de toekomstige stand? Zie boven.

Alvast hartelijk dank,

Fractie Ons Diemen