Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

Koopovereenkomst Maria Goretti locatie			
Fractie(s)	**Datum vraag**	**Vraag**	**Antwoord**
Lijst Kras	15-04-2021	Er wordt geschreven dat het voorlopige schetsontwerp van De Vooruitgang op de Maria Goretti locatie ruimte biedt voor 71 sociale huurwoningen gericht op senioren. Dat is anders dan het plan van 2015. In dat plan waren 59 sociale huurwoningen en 7 vrije sector patio woningen bedacht. de vooruitgang heeft op eigen initiatief het plan veranderd. Fijn dat er daardoor meer sociale huurwoningen zijn, maar de groep vermogende senioren wordt hier weer gemist. **Vraag 1:** Kan de vooruitgang dit zo op eigen initiatief doen? **Vraag 2:** en wanneer wordt dit schetsonderwerp wel definitief? **Vraag 3:** wat betekent dit voor de opbrengst? In het stuk wordt nog niets benoemd met betrekking tot de kosten. **Vraag 4:** kan hier een inschatting van worden gegeven?	**Antwoord 1:** De Vooruitgang is, net als de gemeente, gebonden aan strenge regels. Eén van deze regels is dat ze moeten investeren in sociale woningbouw. **Antwoord 2:** Tijdens de ontwerpfase wordt het schetsontwerp eerst uitgewerkt tot een voorlopig, en daarna tot een definitief ontwerp. **Antwoord 3:** Als de uitgangspunten verder ongewijzigd blijven (het aantal woningen) is er geen reden dat de inkomsten zullen wijzigen. **Antwoord 4:** Een overzicht van de kosten is te vinden in de recent toegevoegde vertrouwelijke bijlage.

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		Vraag 5: wanneer zal de grondexploitatie worden aangeboden aan de raad?	**Antwoord 5:** De grondexploitatie wordt aan het einde van de ontwerpfase opgesteld en aan u voorgelegd. De BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) stelt de volgende eisen aan een grondexploitatie waardoor deze niet eerder kan worden vastgesteld: De term grondexploitatiecomplex is in het BBV feitelijk opgenomen in BBV-artikel 52d en wordt in de praktijk vaak aangeduid als grondexploitatie of grex. Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex, en (c) een grondexploitatiebegroting. Deze grondexploitatiebegroting definieert de commissie BBV als volgt: Definitie grondexploitatiebegroting: De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.
VVD	13-04-2021	**Vraag 1:** Waarom zijn getallen van het bouwprogramma aangepast? **Vraag 2:** Kan de raad nog "nee" zeggen als we nu akkoord gaan met (nog steeds onzekere) aantallen en er straks 'n	**Antwoord 1:** Omdat De Vooruitgang zelf, in plaats van in samenwerking met HSB (2015), de woningen wil gaan ontwikkelen, is toevoeging van (negen) extra woningen in het plan nodig. **Antwoord 2:** Ja, dat is (in theorie) nog mogelijk, mits daar ook gegronde redenen voor zijn. De koopovereenkomst is op voorwaarde van een vastgesteld bestemmingsplan en

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		gebouw(en) met te grote proporties komt te staan die de raad op die plek niet wil?	omgevingsvergunning. Het toevoegen van extra wooneenheden hoeft niet per definitie te leiden tot een groter bouwvolume.
		Vraag 3: Wat is een "flinke" wachtrij woningzoekenden? (graag met getallen specificeren)	**Antwoord 3**: Rond de 1200 woningzoekenden staan op dit moment op de wachtlijst van De Vooruitgang.
		Vraag 4: Omdat het aantal woningen nog niet vaststaat.....kan het definitieve aantal invloed hebben op het financiële resultaat van de ontwikkeling?	**Antwoord 4**: Ja. Als blijkt dat de ontwikkeling meer of juist minder woningen kan verdragen, treden de Gemeente en de Vooruitgang in overleg om te zien wat een reële oplossing is. Het kan zijn dat een financiële compensatie op zijn plaats is.
		De VVD neemt aan dat eventuele grondsanering op het gehele gebied voor rekening van de Vooruitgang komt.	**Antwoord 5**: De bieding van de Vooruitgang is gedaan op basis van bouwrijpe grond. Dat betekent dat de gemeente de grond schoon dient aan te leveren. (zie ook artikel 11a. lid 3)
		Vraag 5: Klopt dit?	**Antwoord 6**:
		Vraag 6: De VVD vindt de beschrijving van risico's erg summier. Graag krijgen een beschrijving van financiële, maatschappelijke en/of juridische risico met eventuele mitigerende maatregelen.	Voor de gemeente liggen de financiële risico's met name in de grondsanering. Het vervolgonderzoek waaruit de reikwijdte van de vervuiling moet blijken kan pas uitgevoerd worden als de turnvereniging haar nieuwe onderkomen heeft betrokken. Maatschappelijke risico's liggen met name bij het niet instemmen met de overeenkomst, waardoor de woningzoekenden langer op een woning moeten wachten. Het juridische risico zit ook met name in het stoppen van het project. Als het project geen doorgang kan vinden na het sluiten van de overeenkomst.

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		De Foksiastraat behoort tot het exploitatiegebied. **Vraag 7:** Waarom zijn de parkeerplaatsen opgenomen in het exploitatiegebied? **Vraag 8:** Blijft de Foksiastraat een openbare weg? **Vraag 9:** Blijven de reeds bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd? **Vraag 10:** hoeveel openbare laadpunten voor auto's en fietsen zullen binnen en rond het exploitatiegebied wordt opgenomen? **Vraag 11:** Wordt er voor de ontwikkeling een 0-meting gedaan m.b.t. de staat van de Julianaweg zodat deze na de ontwikkeling door de Vooruitgang in oorspronkelijke staat kan worden hersteld? (dit indien de ontwikkeling na de reconstructie van de Julianaweg plaatsvindt).	**Antwoord 7:** De parkeerplaatsen worden op dit moment ook door de gebruikers van de Maria Goretti gebruikt. Het is reëel om deze ook toe te rekenen aan het plangebied (mits in de parkeerberekening ook de behoefte van de buurt wordt meegenomen.) **Antwoord 8:** Ja. **Antwoord 9:** Het grootste gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen wordt gehandhaafd. Omdat de Maria Goretti Locatie niet direct zal aansluiten op de Julianaweg, zullen een aantal parkeerplaatsen moeten worden opgeofferd ten behoeve van een in en uitrit op de Foksiastraat. **Antwoord 10:** Openbare laadpunten zijn onderwerp van gesprek bij de nadere uitwerking van het ontwerp. **Antwoord 11:** Als antwoord wil ik u verwijzen naar artikel 15 van de koopovereenkomst waarin schade aan eigendommen is geregeld.
Volenda m|80	08-04-2021	**Vraag 1:** Is er een artist impressie beschikbaar?	**Antwoord 1:** Nee. Nadat de overeenkomst is ondertekend (afsluiting van de definitiefase), start de ontwerpfase. Het opstellen van een ontwerp doet de Vooruitgang (net als bij de Oude Seinpaal) in participatie met de omgeving. Om deze reden is er nu nog geen artist impression beschikbaar.

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		Vraag 2: Er ontbreekt een begroting, kunt u deze aanleveren voor de raad?	**Antwoord 2:** Een (vertrouwelijke) begroting is aan de stukken toegevoegd. De begroting is momenteel nog gebaseerd op globale schattingen. Om duidelijkheid over de schattingen te krijgen dient eerst het definitief ontwerp gereed te zijn. Zodra het ontwerp gereed is, wordt uw raad de grondexploitatie voor dit project voorgelegd. Daarna kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart.
Volen-dam|80	12-04-2021	Aanvullend op onze vragen over Maria Goretti, ontvangen wij graag de oude raadstukken waaruit blijkt waarom op deze locatie gekozen is voor seniorenwoningen. Dit besluit had te maken met de zogeheten 'zorgslang' in Volendam. Graag meer informatie hierover, omdat het al lang geleden is en wij er niet gemakkelijk iets over terug kunnen vinden.	**Antwoord:** Het door de Vooruitgang ingediende programma (van zorgwoningen, seniorenappartementen en grondgebonden woningen) is getoetst aan de woonvisie en past hier binnen.
Groen Links	12-04-2021	Over het schetsplan van de WSV: **Vraag 1:** Hoe ziet het huidige schetsplan van 71 woningen van WSV eruit? **Vraag 2:** “Het programma sluit aan op de Woonvisie”, waarom bevat het plan dan geen woningen voor jongeren/starters?	**Antwoord 1:** Het schetsplan is een eerste opzet die uitsluitend gebruikt is om een inschatting te maken van de te verdelen kosten. Ruimtelijk gezien kunnen er nog geen conclusies getrokken worden over het schetsplan. Na het sluiten van de overeenkomst start de ontwerpfase. In deze fase wordt in participatie met de omgeving het plan echt vormgegeven. **Antwoord 2:** In de woonvisie staat dat naast een woningbehoefte voor jongeren, ook een (sociale) woningbehoefte voor senioren en een noodzaak voor zorgwoningen. Het door de Vooruitgang ingediende programma past hier binnen. Het programma bestaat uit, naar verwachting 15 tot 20 zorgwoningen (voor Odion), en 9

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		Vraag 3: Baseert het college de keuze voor 100% seniorenwoningen op de mening van de gemeenteraad? Zo ja in welke raadsvergadering is dit kader meegegeven? **Vraag 4:** Waarom bevat het plan geen (kleine) bedrijfsruimten en/of ruimten voor ateliers of werk-aan-huis, ter vergroting van de levendigheid en leefbaarheid van het plan? Over de verkoopprijs van de grond: Ter bepaling van de grondkosten wordt van de grondbieding 2015 (€ 2.065.000) een bedrag van € 225.000 afgetrokken voor “plankosten (AO)”. **Vraag 5:** Wat zijn dit voor kosten, wie heeft deze kosten gemaakt of gaat deze kosten maken, waarvoor? Vervolgens wordt van de resterende € 1.840.000 een bedrag van € 214.170 afgetrokken voor “werkzaamheden Vooruitgang, kosten gemeente”. **Vraag 6:** Welke werkzaamheden? Tevens wordt bij die resterende kosten nog een bedrag van € 98.252 opgeteld voor “werkzaamheden gemeente, kosten Vooruitgang”.	grondgebonden woningen met de doelgroep van jonge gezinnen. De overige woningen (42 tot 47 woningen) zijn specifiek gericht op senioren. **Antwoord 3:** Zie antwoord op vraag 2. **Antwoord 4:** De Vooruitgang heeft hierin niet voorzien. **Antwoord 5:** De plankosten zijn uit de grondbieding gehaald omdat ze bij het sluiten van de overeenkomst separaat met de initiatiefnemer worden afgerekend. De kosten worden gebruikt om de ambtelijke kosten te dekken die volgens de WRO moeten worden verhaald op de Vooruitgang. De overige opbrengsten worden pas afgerekend bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (zie overeenkomst). **Antwoord 6:** De bieding van De Vooruitgang van 2015 betreft het leveren van bouwrijpe grond, en het terug leveren van woonrijpe grond. De kosten die nodig zijn om de grond bouwrijp te maken zijn daarom van de bieding af gehaald. **Antwoord 7:**

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		Vraag 7: Welke werkzaamheden? Over de verdere voorbereiding en realisering: **Vraag 8:** Biedt het bijgevoegde Verkennend Bodemonderzoek voldoende basis voor het bepalen van de (eventueel) benodigde bodemsanering? Zo ja, welke sanering is benodigd? Zo nee, welk nader onderzoek wordt dan nog uitgevoerd, op wiens kosten? **Vraag 9:** De bijlages met de daadwerkelijke metingen van bodemverontreinigende stoffen zijn niet bijgevoegd. Graag willen we die inzien. **Vraag 10:** Biedt de bijgevoegde asbestinventarisatie voldoende basis voor het bepalen van de (eventueel) benodigde asbestsanering? Zo ja, welke sanering is benodigd? Zo nee, welk nader onderzoek wordt dan nog uitgevoerd, op wiens kosten? De Quick Scan Flora en Fauna concludeert benodigd nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen. Nader	De bieding van De Vooruitgang van 2015 betreft het leveren van bouwrijpe grond, en het terug leveren van woonrijpe grond. De kosten die nodig zijn om de openbare ruimte woonrijp te maken zijn daarom van de bieding af gehaald. **Antwoord 8:** Er is nog nader onderzoek nodig. De verontreiniging zit onder de huidige turnhal, waardoor nader onderzoek tot op heden nog niet mogelijk is. Het saneren van de grond hoort bij het bouwrijp maken. De kosten liggen daarom bij de Gemeente. **Antwoord 9:** De analyse van de bodemmonsters is terug te vinden tussen (pdf) bladzijde 15 en 67 van bijlage 3 (Verkennend bodemonderzoek). **Antwoord 10:** Nee, er is nog een zogenaamd destructief asbestonderzoek hiervoor nodig. Destructief onderzoek kan pas plaatsvinden als de gebouwen leeg zijn. De kosten hiervan komen voor De Vooruitgang. Verwijderen van asbest is voor rekening van de Gemeente.

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		onderzoek vleermuizen is uitgevoerd en bijgevoegd, nader onderzoek gierzwaluwen niet. **Vraag 11:** Komt dat nog? Wanneer en op wiens kosten? Over de resulterende grondexploitatie: "De verkoopprijs is nog niet het uiteindelijke resultaat van de grondverkoop van de MG-locatie. Hier gaan nog kosten vanaf, zoals de aankoop van de huidige turnhal en kosten die verder nog verwacht worden te maken tijdens het verdere bouw- en woonrijp maken." **Vraag 12:** Om welke kosten (van welke onderdelen) gaat dit precies? **Vraag 13:** "Het is echter zonder het definitieve programma nog niet duidelijk hoe hoog de totale kosten worden, maar de verwachting is dat het uiteindelijke resultaat op deze ontwikkeling positief is." Op welke aannames/ramingen is deze verwachting gebaseerd?	**Antwoord 11:** Ja, dat komt nog. De kosten komen voor rekening van de Vooruitgang **Antwoord 12:** Zie de toegevoegde vertrouwelijke financiële bijlage. **Antwoord 13:** De kosten die momenteel worden verwacht zijn ingeschatte kosten. Op basis van deze ingeschatte kosten wordt een positief resultaat verwacht. Omdat de kosten nog niet zeker zijn, en de opbrengsten vanuit de overeenkomst wel zeker worden gesteld, kunnen we slechts een verwachting schetsen. Bij vaststelling van de Grondexploitatie zijn ook de kosten duidelijk. Een verwachting van de te maken kosten is in een vertrouwelijke bijlage toegevoegd.
Zeevangs Belang	12-04-2021	In het voorstel staat dat er op deze plek ruimte is voor 71 sociale huurwoningen. In de definitieve koopovereenkomst staat 9 grondgebonden sociale huurwoningen en 62 sociale huurappartementen. **Vraag 1:**	**Antwoord 1:** Een grondgebonden woning is, evenals een appartement, een woningtype. Het gaat nog steeds om 71 sociale huur woningen: 42-47 huurappartementen voor senioren 15-20 zorgwoningen 9 grondgebonden woningen voor jonge gezinnen

Vraag en antwoord Raadsplein 22 april 2021

		Wat is nu waar? Het aantal genoemd in het voorstel of de definitieve koopovereenkomst? Als het voorstel de juiste aantallen aan geeft, moet dan de definitieve niet aangepast worden? In het voorstel (pg. 2)staat waarbij de Gemeente zorg dient te dragen voor de sloop, sanering en het bouwrijp maken van deze plek. In de definitieve Koopovereenkomst op pg. 3 punt 9 staat De Vooruitgang sloopt voor eigen kosten en risico de aanwezige opstallen met toebehoren. **Vraag 2:** Hoe moeten we dit nu lezen? Wat is juist?	**Antwoord 2:** De bieding van destijds gaf aan dat de gemeente bouwrijpe grond zou leveren. Na de onderhandeling is gebleken dat De Vooruitgang het bouwrijp maken van de grond gaat doen. Om deze reden wordt ook een gedeelte van de financiële middelen overgeheveld naar De Vooruitgang.