

ID	Onderwerp	Fractie	Vraag	Antwoord	Agendapunt
188	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Wat foar romte, (m2) meters is der yn de nije plannen beskikber foar de festiging fan in Blokker of in C&A of in fergelykbere winkel.	Circa. 1.100 m2.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
187	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Beseft it kolleezje dat der mei de kar foar keap 390.000 euro en hier 1193 euro op de grins sitte fan hege ynkomaakt dat men op de grens komt van hoge inkomens ipv middeninkomens?	Het college is zich er van bewust dat koopwoningen tot 390.000 en huurwoningen tot 1.193 euro voor veel mensen nog steeds duur zijn. Ondanks het feit dat dit landelijk gezien wordt als betaalbaar. Zie ook vraag 186.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
186	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Yn it útstel wurdt ek wiist op de wenfysje dy't troch de ried fêsstelt is. Wêrom wurdt der yn dit plan ôfwykt fan de fêsstelde noarm fan betelbere wenningen. Keap 350.00 euro en hier tusken de 810 en 1000 euro yn de moanne?	In de beslissing om de landelijke grens aan te houden, heeft de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling een belangrijke rol gespeeld. De haalbaarheidsanalyse wijst uit dat de businesscase voor de marktpartijen onder druk staat, mede door de noodzaak van een flinke afwaardering van het vastgoed. Desondanks zijn de marktpartijen bereid tot ontwikkeling over te gaan, mits er scherp naar kosten en opbrengsten gekeken wordt. Daarom is in de overeenkomst, in afwijking van het gemeentelijk beleid, vastgehouden aan het landelijke beleid om het realiseren van de 125 woningen doorgang te laten vinden. Daarnaast ligt er een koppeling met de WBI subsidie. Het volgen van de landelijke norm geeft meer ruimte om binnen het Rijksbeleid de businesscase te optimaliseren. De gemeentelijke grens aanhouden, zou bij de beoordeling van de subsidieaanvraag tot de conclusie kunnen leiden dat de prijzen lageren zijn gehouden dan binnen de norm mogelijk is, met een slechtere businesscase tot gevolg.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex

ID	Onderwerp	Fractie	Vraag	Antwoord	Agendapunt
185	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Yn it útstel wurdt ek wiist op de wenfysje dy't troch de ried fêststelt is. Wêrom wurdt der yn dit plan ôfwykt fan de fêststelde noarm fan betelbere wenningen. Keap 350.00 euro en hier tusken de 810 en 1000 euro yn de moanne?	In de afgelopen periode is gebleken dat het moeilijk is om het totale plan financieel haalbaar te maken. Het is erg kostbaar om een commerciële bestemming te transformeren naar wonen en maatschappelijke functies. In het proces om te komen tot een (financieel) haalbaar plan is aansluiting gezocht bij de landelijke norm. Daarnaast wordt als onderdeel van de WBI subsidie gevraagd en gecontroleerd de businesscase geoptimaliseerd is. Simpel gezegd: of goed gekeken is om de kosten te minimaliseren, en opbrengsten te verhogen. Het hanteren van lagere grenswaarden voor de betaalbaarheid dan landelijk mag (waardoor de opbrengsten ook lager zijn), is vanuit de landelijke normen (en het subsidieperspectief) suboptimaal.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
183	herontwikkeling ABC complex	FNPP	By subsydzje, boppe oan side 3 fan it riedsútstel wurdt sprutsen fan "naar rato" Wêr is dit op basearre?	De subsidie is aangevraagd voor 200 woningen waarvan 125 woningen in het ABC-complex. Naar rato slaat op het aandeel woningen in het complex t.o.v. totaal aantal woningen in de aanvraag. Ofwel, 125/200e.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
182	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Eksplottaasje wêr komt it bedrach fan 34.250 euro it jier wei. En wêrom is dit sawol in útjefte as ynkkomsten?	Het gaat hier om de ontvangen plankosten van 137.000 euro, verdeeld over vier jaren levert dit 34.250 per jaar op. Wij ontvangen dit geld van de ontwikkelaars, omdat er gemeentelijk inzet nodig is om de ontwikkeling te realiseren. Het gaat bijvoorbeeld om het begeleiden van het planologisch proces. Anderzijds worden het als kosten ingeboekt, omdat hiervoor ambtelijk personeel ingezet moet worden.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
181	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Fergoeding: Is it normaal dat oerheden fergoedingen betelje foar amtlike ynset en wêrop binne de bedragen fan 137000 euro en 127000 euro basearre?	De overheid betaalt geen vergoeding. Het zijn de marktpartijen die een vergoeding aan de overheid betalen. Dit is een gebruikelijke gang van zaken, en zelfs een verplichting vanuit wet- en regelgeving. Hiermee komen de kosten voor de ontwikkeling ten laste van de ontwikkelaar/ marktpartij en niet voor de gemeenschap. Het bedrag van € 137.000 is gebaseerd op een inschatting van het aantal ambtelijke uren dat nodig is voor dit project, vermenigvuldigt met het gemeentelijk uurtarief. Het bedrag van € 127.000 is gebaseerd op een afgeleide van de totale kosten voor het herinrichten van de beide	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex

ID	Onderwerp	Fractie	Vraag	Antwoord	Agendapunt
				naastgelegen pleinen. Vanuit het PTP-beginsel (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) wordt 10% van deze kosten toegerekend aan de ontwikkelaars van het ABC-complex.	
180	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Der wurdt ek stelt dat der by de bou fan wenningen minimaal 70% betelbere wenningen komme moatte. Wat binne betelbere wenningen?	Koopwoningen tot 390.000 euro. Huurwoningen tot 1.193 euro.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
179	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Wurdt de Rinkelbom ek meinaam yn de planontwikkeling foar in nij kultuerkwartier?	Ja. Er loopt een separaat traject voor de culturele partners. Als onderdeel hiervan wordt bekeken hoe de partijen kunnen samenwerken. Op 15 april is een raadsinformatieavond georganiseerd.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
178	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Der wurd sprutsen oer in go / no go momint foar de hieroerienkomst mei de biblioteek. Mar op side 5 by punt 9 blykt dat der ek noch in go/ no go momint foar alle merkp partijen is. Graach in ferdúdliking.	Er zijn twee GO/ NO-GO momenten. Als gemeente, samen met de bibliotheek, kunnen wij besluiten om alsnog geen huurovereenkomst aan te gaan. Daarnaast kunnen de marktpartijen eveneens besluiten om te stoppen, indien de totale ontwikkeling financieel niet haalbaar blijkt.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
177	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Yn it útstel stiet dat de gemeente garant stiet foar de hier fan de biblioteek. Oer wat foar bedrach ha we it hjir en oer hokker termyn stiet de gemeente garant?	Het huurbedrag is nog niet bekend. Dit wordt in de komende periode bepaald, maar moet binnen de beschikbare middelen vallen zoals al in de begroting aanwezig. In de gemeentelijke begroting is al geld opgenomen voor de huur in het nieuwe ABC-complex. De garantstelling is daarmee een formaliteit en een extra zekerheid voor de marktpartijen, omdat het de gemeente is die via een subsidie sowieso de huur betaalt.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
176	herontwikkeling ABC complex	FNPP	Hoe fier binne de konkrete ôfspraken mei de biblioteek oer de ferhizing fan de bib nei it nije kultuerkwartier?	De bibliotheek is betrokken in de totstandkoming van het contract en staat positief tegenover de ontwikkeling. Met de bibliotheek is afgesproken om na besluitvorming over het ABC complex, samen een samenwerkingsovereenkomst op stellen, en daarin de afspraken nader te concretiseren.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex

ID	Onderwerp	Fractie	Vraag	Antwoord	Agendapunt
175	herontwikkeling ABC complex	FNP	Hat it Didam arrest ek ynfloed hân op it riedsútstel en de keap en de ferkeap fan gebouwen?	Ja, vanwege het Didam-arrest moet de aan- en verkoop van het A-deel aan HCO gepubliceerd worden en kunnen derden daarop reageren, indien zij hiertoe bezwaar hebben.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
161	Vergroening binnen herontwikkeling ABC-complex	D66	Eén van de hoofddoelen van de centrumplannen is vergroening. Waar is er niets over vergroening opgenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van het ABC-complex? In hoeverre hebben de 75 parkeerplekken op eigen terrein impact op het vergroenen van de omliggende pleinen?	De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn op hoofdlijnen. Zo wordt er bijvoorbeeld gesproken over het feit dat de nieuwbouw een positieve bijdrage levert aan het centrum en de pleinen. Ook moet de nieuwbouw interactie hebben met het openbaar gebied. In de uitwerking vertaald in o.a. een beeldkwaliteitsplan wordt dit nader uitgewerkt, bijvoorbeeld voor het onderdeel groen. Het feit dat er op eigen terrein parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, voorkomt dat er meer druk op het openbaar gebied ontstaat. Hiermee blijft de vergroening van de pleinen mogelijk, in combinatie met een stevig woonprogramma.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex
160	Huisvestingskosten bibliotheek	D66	Er is vanaf 2026 €350k beschikbaar voor de verhuizing, huisvestingskosten en exploitatiekosten van de nieuwe bibliotheek. Twee vragen hierover: 1. Ziet het college nog mogelijkheden om in de volgende fase (schetsontwerp) de daadwerkelijke kosten naar beneden te brengen? 2. Wordt de go/no go beslissing over de verhuizing ook aan de raad voorgelegd?	1. Op voorhand ziet het college die mogelijkheden niet en het college wil geen valse verwachtingen wekken. De bedragen zijn nodig om de gewenste herontwikkeling ABC te realiseren en de toekomst van de bibliotheek veilig te stellen. Op 15 april aanstaande is de inforaad Cultuurkwartier en praten we u graag bij. U kunt dan uiteraard ook aanvullende vragen stellen. 2. In basis is het aangaan van de overeenkomst een college-bevoegdheid. Uiteraard kunt u als raad het college opdracht geven dit eerst voor te leggen aan de raad.	Commissie Gezamenlijk 08-04-2024 8. Herontwikkeling ABC-complex