

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395
 Documentnummer DOC-24-824488
 Naam commissielid P. Mosch
 Fractie GemeenteBelangen
 Onderwerp Commissievragen GemeenteBelangen raadsie. 11-4
 agendapunt 8.3 Bestemmingsplan 'Het Slot' te Wervershoof
 Datum waarop de vraag is gesteld 8 april 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder
 Afdeling



Inleiding

De gronden Slotlaan 17 (voormalige TV De Kaag) betreft eigen grond van de gemeente Medemblik. Beoogd zijn een 30-tal woningen op deze locatie, het bestemmingsplan is in procedure en de geplande bouwstart is in 2024 meldt u op 21-02-2024 in een informatienota.

Opvallend is dat het college reeds een verkoop van kavels organiseerde in 2021. Inmiddels zijn natuurlijk (bijna alle?) aspirant kopers zeer teleurgesteld afgehaakt.

De voorbelasting van de grond is gaande. Er lijkt ook toenemende schade (aan o.a. riool?) waarbij nog verder geen zicht is op bouwactiviteit. Speculaties en scepsis doen de ronde bij de bevolking. Duidelijkheid wordt gevraagd.

Hierbij de volgende vragen ter verheldering:

1.	Wanneer (datum!) is door wie en met welke onderbouwing besloten tot het voorbelasten van de betreffende gronden? Opvallend is dat in de directe (enkele meters) omgevende nabijheid van de gronden probleemloos woningbouw heeft plaatsgevonden zonder voorbelasting.
antwoord	Verwacht werd dat er binnen het project zettingen (verzakkingen) van de grond konden worden verwacht. De ervaring leert (o.a. aan de Westrand te Wervershoof) dat er door zettingen forse schade en risico's kunnen ontstaan aan het openbaar gebied (straten, riool en nutsvoorzieningen) en op particuliere grond. Om schade en risico's te voorkomen is geotechnisch grondonderzoek gedaan. Dit onderzoek is, zoals bij eerdere beantwoording van raadsvragen aan u gemeld, uitgevoerd door Spaans Watermanagement. De gemeente is geadviseerd de locatie voor te belasten om zettingen met als gevolg schade en veiligheidsrisico's te voorkomen. De gemeente heeft dit advies overgenomen.
2.	De eigentijdse waarde van de betreffende (bouw-)gronden, het ruimen van de gronden, de kosten verplaatsing TV De Kaag, de voorbelasting etc. betreffen een boekwaarde/kostenpost. Kan dit alles kostendekkend worden met een grondexploitatie of moeten er vele Euro's bij? Gaarne onderbouwing met cijfers.
Antwoord	De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Slotlaan te Wervershoof. Ook de kosten verbonden aan de zettingen zijn hierin opgenomen.



	De kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten. Met name als gevolg van de kosten verbonden aan het voorkomen van de zettingen is het exploitatieresultaat negatief geworden. Met het MPG bij de jaarrekening 2022 waren de kosten begroot op 2,3 mln en bedroeg het tekort € 70.000 op Netto Contante Waarde (NCW). In het nog vast te stellen MPG bij de jaarrekening 2023 worden de kosten geschat op € 2,9 mln met een tekort van € 440.000 op Netto Contante Waarde (NCW).
3.	Volgens uw informatie (rondleiding sept. 2023) gaat een marktpartij de reële verkoopwaarde van de gronden in kaart brengen. Welke informatie/prijzen geeft de aanbeveling?
Antwoord	De grondprijs bij uitgifte is door een onafhankelijke taxateur bepaald. Voor de koopwoningen gaat het om een totaalprijs van € 2,4 mln. De grondprijs voor de sociale huur is conform de tussen gemeente en corporaties overeengekomen prestatieafspraken.
4.	Wanneer (maand!) is de beoogde start verkoop van de bouwgronden? Hoe gaat u dit communiceren?
Antwoord	De planning is gericht in het najaar de locatie bouwrijp te hebben. Dat betekent dat de kavels voor het CPO-project en de locatie aan het Grootslag eind 2024 kunnen worden verkocht. De CPO-groep en Het Grootslag is op de hoogte van de planning en ook omwonenden worden geïnformeerd over de voortgang.
5.	Reeds voor de verhuizing van TV De Kaag (3-4 jaar geleden!) stonden de er huizen al bijna. Wanneer gaat hier werkelijk de 1e paal de grond in?
Antwoord	De planning is er opgericht dat eind dit jaar gestart wordt met de bouw (1e paal).

