

Technische vragen raadsvergadering 25 juni 2020

Beschikbaarstelling krediet vervangende nieuwbouw Petrus en Paulusschool in Eerde		
Fractie	Vragen	Antwoorden
HIER	1. In bijlage 9 kunnen we lezen dat de gemeente gaat optreden als bank voor een projectontwikkelaar die een school gaat bouwen voor de gemeente die hem voor mogelijk 40 jaar van de projectontwikkelaar gaat huren. Is de gemeente ook bank van lening voor andere derden in onze gemeente? Zo ja wie en waarvoor?	De conclusie die uit het advies van AKD wordt getrokken, dat de gemeente als bank fungeert, is onjuist. Om aan de vooruitbetaling van de huurpenning een geldlening te koppelen volgt rechtstreeks uit het advies van AKD. In dat advies heeft ADK ook beschreven waarom het verstandig is om die koppeling te op te nemen.
	2. Bekend is dat de projectontwikkelaar 0% rente gaat betalen. Graag toelichting.	Zoals bij het antwoord op vraag 1 is aangegeven, is het instrument van geldlening uitsluitend geïntroduceerd om zeker te zijn dat er in de toekomst geen enkele discussie kan ontstaan met betrekking tot de vraag of het zekerheidsrecht voor de gemeente (ter zekere dekking van de door de gemeente vooruit te betalen bedragen) correct is gevestigd. Met de introductie van de geldlening is niet beoogd om een wijziging te brengen in de tussen partijen gemaakte afspraken, zoals deze zijn opgenomen in de intentieovereenkomst.
	3. Is dit beleid, en dus van toepassing op inwoners die bijvoorbeeld bij de gemeente willen lenen t.b.v. duurzaamheid ? Zo nee, waarom niet?	Nee, dit is geen beleid. Het gaat hier om een unieke kans om zowel een nieuwe school te realiseren en een nieuwe invulling te geven aan de kerk in Eerde, waarmee deze in ieder geval voor de komende decennia voor Eerde behouden blijft. Deze unieke kans

		vraagt ook om een uitzonderlijke juridische/financiële constructie.
	4. Mag een gemeente optreden als bank van lening?	De geldlening is op advies van AKD uitsluitend in de tussen SHAAK en de gemeente te sluiten huurovereenkomst geïntroduceerd om te borgen dat het eerste recht van hypotheek op ontegenzeggelijke wijze is gevestigd. De aflossing van de geldlening geschiedt tegelijkertijd op het moment dat de gemeente de huurpenningen aan de verhuurder verschuldigd zijn. De facto is de geldlening daarmee nog steeds te zien als vooruitbetaalde huurpenningen, zoals dit ook overeengekomen is in de intentieovereenkomst. Als bedoeld wordt te vragen of de voorgestelde juridische en financiële constructie verenigbaar is met de wet financiering decentrale overheden, dan is dat inderdaad het geval.
	5. Hoort een dergelijke rol - zeker bij een door omvang bedrag, en rente percentage uitzonderlijke invulling - niet eerst expliciet aan de raad voorgelegd te worden ? Zo nee , waarom niet?	Het college biedt de raad de gelegenheid om ten aanzien van de inhoud van de te sluiten overeenkomsten wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. De raad wordt daarmee expliciet aan de voorkant betrokken.
	6. De raad kent de varianten A en B, maar er wordt nu ook gesproken over varianten met niet alleen woningen op het aan aan de kerk gebouwde schooldeel, maar ook over woningen in het middenschip van de kerk. En geen woningen "achter het kerkhof" enz enz. Wat zijn heel concreet de plannen onder dit raadsvoorstel? De bouw van hoeveel nieuwbouw huur- of koopwoningen bevat het huidige plan? Is het college voornemens om na dit raadsvoorstel nog andere raadsvoorstellen m.b.t. kerk/school/woningbouw ter besluitvorming aan de raad voor te leggen ? Zo ja, welke, wanneer?	Naar aanleiding van de suggestie vanuit de gecombineerde welstands-/monumentencommissie heeft de architect een nieuw ontwerp uitgewerkt. Er is daarbij een koppeling gemaakt tussen de zo mogelijk te herbouwen pastorie en het nieuwbouwdeel van de school. In dat nieuwe ontwerp worden inderdaad ook woningen in de kerk zelf voorgesteld. Met deze woningen (het laatste conceptplan gaat uit van 17

		appartementen) worden eveneens opbrengsten gerealiseerd die - mits dit plan tot goedkeuring leidt - worden ingezet voor de restauratie van de kerk. Tussen SHAAK en de gemeente worden geen resultaatsafspraken gemaakt met betrekking tot een aantal woningen, dat door SHAAK gerealiseerd kan gaan worden. Zoals eerder herhaaldelijk aangegeven, is het primaire doel van dit project voor de gemeente het voorzien in vervangende nieuwbouw voor de Petrus en Paulusschool. Voor de realisatie van dit plan dient een gewijzigd bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dat is een bevoegdheid van de raad. Het college is voornemens om dat te wijzigen bestemmingsplan zo spoedig als mogelijk aan de raad ter vaststelling voor te leggen.
	7. Op pagina 4, argument 4 van het raadsvoorstel staat geschreven dat een nieuwe invulling van de huidige schoollocatie (Valkenbergstraat) buiten de scope van dit project valt . In artikel 10 punt 4 van de intentie-overeenkomst staat echter: Indien het onderzoek zoals genoemd in de artikelen 8, lid 1 en 9, lid 1 van deze overeenkomst leidt tot een negatief resultaat, dan zullen SHAAK en de gemeente onderzoeken in hoeverre zij tot overeenstemming kunnen komen over eensamenwerkingsovereenkomst voor de realisatie door en voor rekening en risico van SHAAK van een aantal woningen op de locatie waar thans de school is gevestigd. of op de huidige locatie van de school (Valkenbergstraat) een aantal woningen kan worden. Graag uitleg/toelichting.	Het is juist dat de nieuwe invulling van de huidige schoollocatie buiten de scope van dit project valt. Strikt genomen gaat onderhavig voorstel uitsluitend over de vraag of de raad bereid is het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor het aangaan van een langdurige huurovereenkomst. Het is juist dat er ook met SHAAK wordt gesproken over de eventuele verwerving door SHAAK van gemeentegrond met het oog op een mogelijke woningbouwontwikkeling (waarbij de te genereren opbrengsten vervolgens ingezet moeten worden voor de (verdere) restauratie van het kerkgebouw), maar - zoals ook eerder aangegeven - hier zijn geen resultaatsafspraken tussen partijen over gemaakt. In de intentieovereenkomst zijn hier enkel

		inspanningsverplichtingen over vastgelegd. Dit betekent dat wanneer de raad wel het krediet beschikbaar stelt, maar blijkt dat partijen (later) geen overeenstemming bereiken over een eventuele woningbouwontwikkeling, de vervangende nieuwbouw van de school toch gerealiseerd gaat worden.
	8. Op pagina 6 van het raadsvoorstel staat aangegeven : "voor volledige restauratie van het kerkgebouw zijn aanvullende middelen nodig (...) "Deze middelen kunnen gegenereerd worden met de ontwikkeling van een aantal woningen". Beschikt het college over het volledige restauratieplan van de kerk en over het inzicht hoeveel woningen ter compensatie ontwikkeld mogen worden? Kan dat plan, al dan niet vertrouwelijk aan de raad gepresenteerd worden?	Het college beschikt op dit moment niet over een volledig restauratieplan. SHAAK heeft aangegeven, dat bij het opstellen van het restauratieplan de monumentencommissie en de werkgroep K&D van de dorpsraad Eerde zullen worden betrokken. Zie voor het antwoord op de vraag over het aantal door SHAAK te realiseren woningen ook het antwoord op vraag 7: ook wanneer er geen (extra) woningen door SHAAK kunnen worden gerealiseerd zal het project (vervangende nieuwbouw Petrus en Paulusschool naast en in de kerk) doorgang vinden.
Hart	1. In bijlage 9 staat: "Wij begrepen dat SHAAK nog in overleg is met haar bank en dat de uitkomst van dat overleg mogelijk zou kunnen zijn dat de bank een eerste recht van hypotheek zou krijgen". Is inmiddels duidelijk wat de bank met SHAAK heeft afgesproken?	Nee en dat is in deze ook niet relevant. Tussen SHAAK en de gemeente is namelijk overeengekomen dat de gemeente het eerste recht van hypotheek op de in de intentieovereenkomst beschreven onroerende zaken zal verkrijgen. Wel is het zo, dat wanneer de bank er aan hecht om het eerste recht van hypotheek te verkrijgen en de gemeente tegenover haar vordering een bankgarantie verkrijgt, dit voor de gemeente bespreekbaar is (aangezien daardoor de positie van de gemeente niet verslechtert).
	2. Is het bestuur van SKIPOV akkoord?	Het bestuur van SKIPOV is akkoord met het laatste ontwerp (plattegrond) voor de school. Dit betreft niet het ontwerp zoals dat als bijlage 5a en 5b bij het

		raadsvoorstel is gevoegd, maar het ontwerp zoals dat op 28 mei in de welstands-/monumentencommissie is besproken.
	3. Bij Kanttekening 6 staat: "Vooralsnog wordt uitgegaan van het als bijlage bij dit voorstel gevoegde ontwerp, variant A, maar vanuit de commissie welstand/monumenten is reeds wel een handreiking gedaan om tot de door betrokkenen gewenste variant B (inclusief koppeling tussen de verschillende bouwdelen) te kunnen komen." Variant B is wat de dorpsraad wil en wat de raadscommissie wil. Wat is de reden dat variant A nog steeds uitgangspunt is?	Omdat er nog geen formele instemming van de gecombineerde welstands-/monumentencommissie is op het laatste ontwerp.
	4. Als gekozen wordt voor variant B, zijn de kosten voor de gemeente dan hetzelfde?	Voor de kosten voor de gemeente maakt de keuze tussen variant A of B geen verschil. Het is wel zo, dat bij een keuze voor variant B er meer gemeentegrond verkocht zal worden en er in dat verband meer opbrengsten voor de gemeente zullen zijn.