Raadsvergadering d.d. 7 juli 2020

Raadsnota nummer ZN227619

Onderwerp: Afwijken beleid nota kostenverhaal en anterieure overeenkomst Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling Dorst-Oost en Steenovensebaan 28

Vragen van fractie: VVD **Naam raadslid: Dees Melsen**

VERTROUWELIJK

Onderstaande sjabloonvragen zijn vertrouwelijk gesteld. Het verdient de voorkeur om een bijeenkomst te beleggen met de woordvoerders om meer achtergronden te krijgen over het voorstel en vragen te kunnen stellen en een verdere toelichting te krijgen.

1. Kunt u de opzet van de grondexploitatie vertrouwelijk ter inzage leggen?

Antwoord: Er is geen gemeentelijk grondexploitatie. Een memo waarin we ingaan op de cijfers van zowel de ontwikkeling van Steenovensebaan als Dorst-Oost ligt (met goedkeuring van de ontwikkelende partij) vertrouwelijk voor uw raad ter inzage.

2. Kunt u aangeven waarom een bedrag van € 490.000 niet te verhalen is met de bouw van 155 woningen? Dit gaat om circa € 3.000,-- per woning. Hoe bent u tot deze conclusie gekomen? Heeft u daarbij ook informatie van andere marktpartijen betrokken?

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen we u graag naar de memo die we vertrouwelijk voor u ter inzage hebben gelegd. Daaruit komt naar voren dat als we deze kosten wel zouden verhalen het project verlieslatend zou zijn.

3. Zijn of worden er afspraken gemaakt met Ruimte voor Ruimte voor eventuele positieve resultaten (nabetalingsregeling) zodat de gemeente alsnog iets van de bijdragen tegemoet kan zien? Zo nee, waarom niet? Is dit overwogen en zou u dit alsnog in kunnen brengen?

Antwoord: Dat is op dit moment geen onderdeel van besprekingen met Ruimte voor Ruimte.

4. Kunt u de afspraken (opzet anterieure overeenkomst) met Ruimte voor Ruimte ter inzage leggen?

Antwoord: Er is nog geen anterieure overeenkomst, om tot een overeenkomst te komen zal de gemeenteraad eerst een standpunt in moeten nemen over de wijze van kostenverhaal.

5. Wat is de rol van de provincie in deze afspraken?

Antwoord: Bij het maken van de afspraken heeft de provincie geen rol. Ruimte voor Ruimte is een zelfstandige organisatie, waarbij de aandelen wel in handen zijn van de provincie.

6. Diverse gemeenten krijgen bij ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels een financiële afdracht per verkochte titel (vanaf een bepaald aantal). Zijn deze afspraken ook voor Oosterhout en dit project gemaakt?

Antwoord: Dat klopt. Die afspraken gelden vanaf een bepaald aantal Ruimte voor Ruimte woningen die binnen de gemeente gerealiseerd zijn. De aantallen die hiervoor nodig zijn worden niet gehaald binnen de gemeente (ook niet met de realisatie van de projecten Steenovensebaan 28 en Dorst-Oost).

Raadsvergadering d.d. 7 juli 2020
Raadsnota nummer ZN227619
Onderwerp: Afwijken beleid nota kostenverhaal en anterieure overeenkomst Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling Dorst-Oost en Steenovensebaan 28
Vragen van fracties: CDA en LZP Naam raadslid:

1. Kunt u ons (vertrouwelijk) laten zien wat u verstaat onder “een financieel krap plan” en een “onrendabele herontwikkeling van het LAVI-terrein”?

Antwoord: een memo waarin we ingaan op de cijfers van zowel de ontwikkeling van Steenovensebaan als Dorst-Oost liggen vertrouwelijk voor uw raad ter inzage.

Raadsvergadering d.d. 7 juli 2020
Raadsnota nummer ZN 227619
Onderwerp: Afwijking beleid nota kostenverhaal anterieure overeenkomst Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Dorst Oost en Steenovensebaan 28
Vragen van fractie Gemeentebelangen Oosterhout **Naam raadslid: Walther Hoosemans**

1. U schrijft we zijn al enige tijd in gesprek met Ruimte voor Ruimte over de sanering van LAVI met betrekking tot de ontwikkeling Steenovensebaan 28 en Dorst Oost. Graag zien wij in een overzicht de gespreksmomenten de besluiten tegemoet.
2. Wanneer wordt de anterieure overeenkomst met Ruimte voor Ruimte gesloten en wordt deze vooraf ter kennis gebracht aan de raad
3. Kunt U ons de berekeningen overleggen waaruit blijkt dat het plan financieel erg onder druk staat.
4. Kan de door de ontwikkelaar opgestelde grondexploitatie ter inzage aan de raad worden verstrekt
5. Kan de gemeenteraad afwijken van een wettelijke verplichting met betrekking tot het kostenverhaal
6. Is de mogelijkheid deugdelijk onderzocht om in grondexploitatie zodanig in te richten dat er een verdienmodel ontstaat in plaats van een tekort van 1.2 miljoen.

7. De afspraken die we vastleggen rond het kostenverhaal lenen zich niet voor een communicatietraject, dat snappen wij, maar U gaat daarover toch wel communiceren met de raad.
8. In het verleden zijn de gronden Dorst Oost aangekocht door de gemeente Oosterhout en vervolgens tijdens de crisisjaren 2010 en verder doorverkocht aan Thuisvester/Zeeman Vastgoed BV. Hieronder lag volgens ons een overeenkomst met uitruil van bouw van de woningen op het voormalig MPO terrein. De gronden zijn nu doorverkocht aan Ruimte voor Ruimte. Graag worden wij (en indien dit noodzakelijk is, vertrouwelijk) geïnformeerd over het verloop van deze transacties en dan met name de grondverkopen, de winstmodellen en de afspraken daarin.

ANTWOORDEN

1. We zijn inderdaad al geruime tijd in gesprek met Ruimte voor Ruimte, Deze gesprekken gingen in eerste instantie over de wijze waarop het vraagstuk rond LAVI opgelost zou kunnen worden en de koppeling met de ontwikkeling van de locatie en later over de ideeën voor de concrete invulling van beide locaties. De ambtelijke gesprekken vinden sinds eind 2018 plaats. Het college heeft op 28 januari 2019 haar principe bereidheid uitgesproken om mee te werken aan de ontwikkeling van de beide locaties. Het college heeft vervolgens op 12 maart 2019 besloten uw raad te informeren over de stand van zaken. Op 3 februari 200 heeft het college besloten de schetsontwerpen vrij te geven voor omgevingsdialoog. Op 14 mei 2020 heeft het college het voorstel aan uw raad voorgelegd ten aanzien van het afwijken van de gemeentelijke nota kostenverhaal.
2. We verwachten dit najaar de overeenkomst te kunnen sluiten, het sluiten van een overeenkomst is via de mandaatregeling een bevoegdheid van de ambtelijke dienst.
3. Voor dit antwoord verwijzen we u graag naar de memo die we vertrouwelijk voor u ter inzage hebben gelegd.
4. Voor dit antwoord verwijzen we u graag naar de memo die we vertrouwelijk voor u ter inzage hebben gelegd.
5. Ja, dat kan. In dit geval is er wel sprake van kostenverhaal, het voorstel is echter om niet alle bijdragen conform de nota kostenverhaal in rekening te brengen.
6. Het is niet mogelijk meer woningen op de locatie LAVI toe te voegen dan nu in het schetsontwerp opgenomen, daardoor ontstaat het tekort. Dit drukt op de ontwikkeling van de locatie Dorst-Oost.
7. Uw raad besluit over de wijze waarop we met kostenverhaal omgaan aangezien we voorstellen af te wijken van het gemeentelijke beleid hierover, dat is de reden voor het voorliggende voorstel.
8. De gemeente heeft inderdaad gronden verkocht aan Tandem (samenwerking tussen Thuisvester en Zeeman Vastgoed). Deze gronden zijn door Ruimte voor Ruimte aangekocht van Tandem in het kader van de ontwikkeling Dorst-Oost. De gemeente Oosterhout is geen partij in deze transactie.