

Format vragen raad 07-04-2020

Datum indienen: 23 maart 2020
Agendapunt: 4
Onderwerp: Hart van Heteren en openbare ruimte centrumplan Heteren
Toelichting: indien nodig, toelichting/aanleiding vraag
Vraag/vragen: kort en bondig formuleren, zo mogelijk met duidelijke verwijzing naar blz/paragraaf
1. Wat betekent onze nieuwe realiteit, waarin wij thans door het coronavirus leven, waarbij zelfstandige ondernemers vaak zonder voorzieningen als sociale vangnetten, deze verbintenissen (huur) aan zullen gaan, voor de plannen, zoals aan de Raad voorgelegd? 2. Wie staat garant en wat betekent het voor het project als huurders nu alsnog afhaken? 3. Is er voorzien in een overdracht van de organisatie, thans uitgevoerd door het (vrijwillige) Stichtingsbestuur aan een (professionele) (vastgoed)organisatie? 4. Naar aanleiding van het overzicht eerste begroting en definitieve huidige begroting vragen wij om een overzicht waaruit blijkt hoeveel investeert de gemeente meer en aan wat? 5. Wanneer worden appartementencomplexen Liefkenshoek gerealiseerd? 6. Wat met betrekking tot hittestress preventie gebouwen, aan groen wordt gedaan staat toch in het niets als er niets aan de gebouwen zelf gebeurt? Wat zijn de maatregelen in het kader van BENG en NTA 8800 afspraken?
Indiener/fractie: R. Beune, CDA
Antwoord(en) college: <i>Vraag 1: Wat betekent onze nieuwe realiteit, waarin wij thans door het coronavirus leven, waarbij zelfstandige ondernemers vaak zonder voorzieningen als sociale vangnetten, deze verbintenissen (huur) aan zullen gaan, voor de plannen, zoals aan de Raad voorgelegd?</i> Antwoord: De gevolgen van het coronavirus zijn niet te voorzien. Dat geldt voor zowel de duur van deze maatregelen, als de impact. Een interpretatie van de toekomst is erg lastig. De betreffende zelfstandig ondernemers zijn allen al jaren ondernemer. Zij kunnen gebruik maken van regelingen van de rijksoverheid. Zelfstandige ondernemers kunnen gebruik maken van de door de rijksoverheid en eventuele lokale ingestelde regelingen, zoals tijdelijke noodmaatregel overbrugging werkgelegenheid, tegemoetkoming schade, verruiming borgstelling MKB kredieten, uitstel belastingdienst en verder. De daadwerkelijk huurbetaling gaat pas in na oplevering van de winkels, naar verwachting Q4 2021. <i>Vraag 2: Wie staat garant en wat betekent het voor het project als huurders nu alsnog afhaken?</i> Antwoord: Binnen het project is geen extra garantstelling opgenomen. Als de huurders afhaken is er geen Hart van Heteren. Als woningen niet verkocht worden, is er ook geen Hart van Heteren. Er wordt gebouwd onder de richtlijnen van Woningborg, waarin een voorverkoop percentage van 70% wordt vereist, ter bescherming van de zekerheden van kopers. <i>Vraag 3 : Is er voorzien in een overdracht van de organisatie, thans uitgevoerd door het (vrijwillige) Stichtingsbestuur aan een (professionele) (vastgoed)organisatie?</i> Antwoord: In de informatiememo van 15 oktober is aangegeven dat in het proces van afgelopen zomer is gebleken dat het een behoorlijk pittig traject is voor de vrijwilligers van Hart van Heteren en dat in nauw overleg de professionals (gemeente Overbetuwe, OHG en Artica) het traject meer hebben getrokken. Feitelijk heeft in de zomer van 2019, in nauwe betrokkenheid met de stichting Hart van Heteren, de overdracht al plaatsgevonden naar de professionele vastgoedorganisatie, zijnde Artica. Artica Vastgoedontwikkeling heeft op basis van de met huurders gesloten overeenkomsten afspraken gemaakt met een professionele vastgoedbelegger om het te realiseren commerciële vastgoed te verwerven bij oplevering van de nieuwbouw. De belegger is een professionele partij,

Format vragen raad 07-04-2020

actief in het beleggen in commerciële ruimten en heeft ook reeds eerder de huisartsenpraktijk in De Nieuwe Beemd van Artica verworven.

De betrokkenheid van alle partijen in het proces is groot. De stichting Hart van Heteren blijft verantwoordelijk voor het concept.

Vraag 4: Naar aanleiding van het overzicht eerste begroting en definitieve huidige begroting vragen wij om een overzicht waaruit blijkt hoeveel investeert de gemeente meer en aan wat?

Antwoord:

Hiervoor verwijs ik naar het overzicht 'Tabel Definitieve raming – Totaal Project Centrumplan Heteren op blz 8 onder punt 4a.1 raadsvoorstel 20rv000023. Deze tabel betreft alleen de totale kosten van de Herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren en deze bedragen € 3.987.233.

In de tabel zijn de **rood** en **groen** gekleurde bedragen de bedragen die de gemeente meer gaat investeren na goedkeuring. Hieronder staat beschreven aan wat.

In dit raadsvoorstel wordt goedkeuring gevraagd voor 2 punten:

- GRP De gemeente investeert € 1.422.369 méér aan een gescheiden rioleringsstelsel. Zie hiervoor raadsvoorstel 20rv000023 beslispunt 4b 'instemmen met het beschikbaar stellen van een budget van € 1.422.369 (exclusief compensabele btw) ten laste van de Gemeentelijk Riolerings Plan' en argumentatie punt 4b.1.
- Nieuw aan te vragen investeringskrediet: De gemeente investeert € 268.000 méér aan groen maatregelen tegen hittestress, aanvullende investeringskosten Beemdhof uitwerking Co-Creatie en prijsstijging infra van 15% betreffende het reeds beschikbaar gestelde investeringskrediet op IO 3210406. Zie hiervoor raadsvoorstel 20rv000023 beslispunt 4c 'instemmen met het beschikbaar stellen van een (aanvullend) investeringskrediet van afgerond € 268.000 (exclusief compensabele btw) via een begrotingswijziging' en argumentatie punt 4b.2.

Reeds vastgestelde budgetten van de 'Tabel Definitieve raming' zijn: Bestaand investeringskrediet IO 3210406, Investeringskrediet Scope wijziging Kamperfoeliestraat (goedgekeurd door college op 17 dec.2019 19bw000638) en Herinrichting Kastanjelaan.

De wijzigingen voor de grondexploitatie (GREX) in de 'Tabel Definitieve raming' worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie die 8 juni ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd. (zie ook raadsvoorstel 20rv000023 argumentatie 2.1, 2.2 en 2.3 en Financiën bij 2.1, 2.2 en 2.3 en totale wijzigingen grondexploitatie.)

Vraag 5: Wanneer worden appartementencomplexen Liefkenshoek gerealiseerd?

Antwoord: De realisatie van Liefkenshoek wordt concreet opgepakt na realisatie voorverkoop Hart van Heteren. In verband met de nog te lopen bestemmingsplan procedure verwachten we te starten met realisatie in Q3 2021.

Vraag 6: Wat met betrekking tot hittestress preventie gebouwen, aan groen wordt gedaan staat toch in het niets als er niets aan de gebouwen zelf gebeurt? Wat zijn de maatregelen in het kader van BENG en NTA 8800 afspraken?

Vanuit de huidige regelgeving kunnen we als gemeente geen verplichtingen opleggen aan ontwikkelende partijen om maatregelen tegen hittestress te nemen. Dit laat onverlet dat we in de openbare ruimte wel degelijk dat kunnen doen wat in ons bereik ligt. De mogelijkheden die wij als gemeente zelf in onze openbare ruimte kunnen oppakken draagt bij aan de aanpak van klimaatadaptatie. Dat hebben wij gerealiseerd in de huidige ontwerpen van de Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren.

Bij de indiening van de omgevingsvergunning moeten de ontwerpen van de woningen en winkels in het Hart van Heteren voldoen aan de landelijke regelgeving op het moment van indiening van de aanvraag. BENG en NTA regelgeving treedt naar verwachting eerst medio 2021 in werking. De woningen en commerciële ruimten zullen op grond van de huidige regelgeving evenwel gasloos zijn

Format vragen raad 07-04-2020

en worden voorzien van zonnepanelen en voldoen aan de op dit moment geldende (strengere) epc eisen voor gecombineerde gebouwen.

Technisch of politiek?

In deze uitzonderlijke situatie mag je zowel technische als politieke vragen via dit format stellen, over de geagendeerde onderwerpen. Verzoek is wel om per agendapunt een formulier te gebruiken, dan is het wat eenvoudiger bij het betreffende agendapunt te plaatsen.

Wanneer stel ik een vraag?

De raad heeft recht op alle informatie die hij nodig heeft om zijn taak goed uit te voeren. Dat is een belangrijk recht. Aan de andere kant is het ook wel belangrijk jezelf af te vragen welke informatie je echt nodig hebt.

Vooropgesteld: als je een raadsvoorstel of nota niet begrijpt, en daarom geen besluit kunt nemen, dan moet je natuurlijk een vraag stellen! Gaat het om een detail dat je niet begrijpt, dan kun je afwegen of het nodig is de vraag te stellen.

Een goed criterium voor jezelf om langs je technische vraag te leggen die je van plan bent in te gaan dienen: zal het antwoord op de vraag een verschil maken in mijn besluit om voor of tegen het voorstel te stemmen? M.a.w.: als ik antwoord A krijg stem ik voor, als ik antwoord B krijg stem ik tegen? Als dit niet het geval is, en het antwoord er dus niet wezenlijk toe doet, dan hoeft je de vraag niet te stellen!

Indienen vragen

Uiterlijke termijn indienen vragen: dinsdag 24 maart 10 uur, via griffie@overbetuwe.nl

Antwoorden college

De antwoorden van het college worden uiterlijk 1 april naar de griffie gestuurd. De griffie zal deze bij de betreffende agendapunten publiceren.