



Memo Vragen Rijzenburg

Aan : Elbert Elbers - PvdA
Van : Sandra Geerts, Leonie Albers van der Linden
Ons kenmerk :
Datum : 20 juni 2022

Vragen

Op 17 april en 29 mei heeft u vragen gesteld naar aanleiding van besluitvorming in het college over het aangaan van een addendum op de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar van project Rijzenburg en specifiek over de daarin opgenomen wijziging van het woningbouwprogramma.

Allereerst onze excuses voor de vertraging van deze beantwoording. Door vertrek en zwangerschapsverlof van twee collega's, duurde de beantwoording wat langer.

U heeft op 4 mei het collegebesluit d.d.15 maart 2022 en het ondertekende addendum ontvangen. Aanvullend heeft u nog de volgende informatie opgevraagd:

1. de screening van de financiële informatie door college en ambtelijke organisatie, die aantoonde dat het verzoek van de ontwikkelaar/exploitant plausibel was; en
2. de oorspronkelijke exploitatieovereenkomst (nodig om te kunnen zien of de exploitatieovereenkomst overeenkomt met wat in het raadsbesluit is opgenomen.

In deze memo geven wij antwoord op uw vragen.

Ad 1. Screening financiële informatie

In het najaar van 2021 heeft de exploitant van Rijzenburg, De Bunte Vastgoed B.V., gevraagd om een gesprek over de sterk gestegen bouwprijzen en de vastgestelde prijscategorieën in de exploitatie overeenkomst.

Plan Rijzenburg bestaat uit 21 woningen, waarvan 10 in het goedkope/middelduur lage segment tot 265.000 euro. Zie overeengekomen woningbouwprogramma uit de

Goedkoop (sociaal)	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
Aantal tot €189.800	Aantal tussen €189.800 en €265.000	Aantal tussen €265.000 en €350.000	Aantal boven €350.000
10		9	2

intentieovereenkomst van 2018 en de exploitatieovereenkomst van december 2020. Deze 10 woningen worden gerealiseerd in een monumentale boerderij. Recent heeft de boerderij sterk op kwaliteit ingeboet, wat tot flinke extra kosten voor de restauratie van het pand heeft geleid, los van de marktontwikkeling van de bouwkosten, welke gezien kan worden als een ondernemersrisico.

In een tweetal ambtelijke gesprekken in november 2021 tussen de directie van De Bunte Vastgoed bv en gemeentelijke ambtenaren is het verzoek van De Bunte nader toegelicht. Hierin heeft De Bunte zijn offerte van de aanneemsom inzichtelijk gemaakt. Deze offerte is met de ambtelijke organisatie gedetailleerd besproken. Tevens zijn de extra kosten van de herstelwerkzaamheden aan het monument besproken. Hierin zijn de extra kosten voor de restauratie van het pand doorgenomen in relatie tot de sterke achteruitgang door de jaren leegstand van het monument. Uit de offerte is gebleken dat de restauratie veel ingrijpender dient te worden uitgevoerd, dan werd gedacht.

Omdat dit bedrijfsgevoelige informatie betreft van de Bunte Vastgoed bv, die op dat moment in een proces van aanbesteding verkeerde, is deze informatie niet achtergelaten, maar weer meegenomen door De Bunte.

Uit deze gesprekken hebben de gemeentelijke ambtenaren kunnen concluderen dat voldoende aannemelijk en pleitbaar is om in relatie met de sterk gestegen bouwkosten van het monument te zoeken naar een meer realistisch programma. Dit sluit tevens aan bij het flexibele programma zoals reeds in de intentieovereenkomst van 2018 was opgenomen.

Met dit gegeven zijn tussen de gemeente en De Bunte enkele oplossingsrichtingen benoemd en uitgewerkt, die moeten leiden tot een meer realistische programma. Deze oplossingsrichtingen hebben in afstemming plaatsgevonden met het beleidsveld Wonen en zijn getoetst aan de oorspronkelijke prioritering voor Rijzenburg uit 2017. De oplossingsrichtingen dienen te voldoen aan de eisen van de Woondeal en het streefprogramma.

De ontwikkelaar De Bunte heeft aangegeven dat bij ongewijzigde instandhouding van het programma uit de EOK 2020 dat er niet gebouwd zou kunnen worden of dat de woningen aan een belegger verkocht zouden worden. Dit is een onwenselijke ontwikkeling en dit risico is nadrukkelijk ook afgewogen bij het formuleren van oplossingsrichtingen.

Met het maken van afspraken over het nieuwe programma is dit risico niet meer aanwezig en heeft de ontwikkelaar een zelfbewoningsplicht geaccepteerd.

Nadere info

U heeft van ons eerder het addendum op de exploitatieovereenkomst ontvangen. Om de set compleet te maken ontvangt u van ons de Intentieovereenkomst uit 2018 en de Exploitatieovereenkomst uit 2020.

Bijlagen:

Intentieovereenkomst 2018

Exploitatieovereenkomst 2020

Addendum op de exploitatieovereenkomst 2022

Collegevoorstel betreffende addendum op de EOK