

## Beantwoording vraag van PvdA

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Programma          | 8 Goed wonen, goede bereikbaarheid |
| Portefeuillehouder | Edo Kooiman                        |
| Vraag gesteld op   | 17-06-2020                         |
| Antwoord op        | 23 juni 2020                       |
| Gremium            | Raadsvraag                         |
| Zaaknummer         | 2611175                            |

### Onderwerp: over het agendapunt: 'Grondverwerving voormalige schoollocatie de Akker Oosterend'

#### Vraag

De PvdA pro Texel heeft me gevraagd u het volgende voor te leggen n.a.v. het agendapunt 'Grondverwerving voormalige schoollocatie de Akker Oosterend'.

Het is mooi dat er beweging is in het plan en dat de gemeente zich wil inzetten om het mogelijk te maken.

Toch hebben wij nog enkele vragen.

#### Vragen:

1. Waarop is grondprijs gebaseerd? (Meestal is het aankoopbedrag gebaseerd op type woningen dat er op komt).
2. Op Texel is behoefte aan goedkope woningen. In het advies wordt alleen het type woningen genoemd, niet de prijsklasse. Kunnen wij meer inzicht krijgen in wat voor soort woningen daar komen?
3. Stel dat straks blijkt dat aan de nu voorgespiegelde woningen geen behoefte blijkt, en de ontwikkelaar besluit er minder, maar grotere woningen op te zetten. Hebben wij dan de grond op dat moment niet al te goedkoop verkocht?
4. In de paragraaf grondbeleid staat dat we geld reserveren voor strategische aankoop van grond. We zetten daar maximaal 3 ton voor apart. U kiest er nu voor dat 'fonds' niet te gebruiken, maar de algemene reserve. U gaat er daarmee blijkbaar vanuit dat we de grond weer verkopen. Welke garantie is daarop?
5. Wat gaan we doen als het plan niet tot stand komt? Er is al vijf jaar geen duidelijke vraag naar de woningen in dit plan. Wie draagt het risico als niet alles wordt verkocht?
6. De woningen zullen worden gebouwd door een projectontwikkelaar. Normaal neemt die dan het risico. Het risico ligt nu echter volledig bij ons. Waarom wordt er niet eerst een projectontwikkelaar gezocht? Nu speelt de gemeente voor projectontwikkelaar. Het risico ligt immers volledig bij ons.
7. Wie is eigenaar van blok C.? En wordt die grond in de toekomst mogelijk ook betrokken bij de planvorming?
8. We horen dat de school gesloopt gaat worden. Terwijl er eerder een nadrukkelijke wens vanuit het dorp was de school te behouden. Klopt het dat de school wordt gesloopt? Waarom is die wens gewijzigd?

**Antwoord:**

Vraag 1: Waarop is grondprijs gebaseerd? (Meestal is het aankoopbedrag gebaseerd op type woningen dat er op komt).

*Antwoord 1: De grondprijs is extern getaxeerd op het door Stichting Voor Mekaar in Strend (VMIS) voorgesteld ontwikkelplan, het plan met 17 woningen.*

Vraag 2: Op Texel is behoefte aan goedkope woningen. In het advies wordt alleen het type woningen genoemd, niet de prijsklasse. Kunnen wij meer inzicht krijgen in wat voor soort woningen daar komen?

*Antwoord 2: De VON-prijs ligt in een bandbreedte tussen de €200.000-€300.000, het programma bevat appartementen en grondgebonden tussen- en hoekwoningen.*

Vraag 3: Stel dat straks blijkt dat aan de nu voorgespiegelde woningen geen behoefte blijkt, en de ontwikkelaar besluit er minder, maar grotere woningen op te zetten. Hebben wij dan de grond op dat moment niet al te goedkoop verkocht?

*Antwoord 3: De verkoopprijs van het perceel is gebaseerd op het ontwikkelplan, de getaxeerde waarde wordt herijkt op het moment dat het ontwikkelplan wijzigt.*

Vraag 4: In de paragraaf grondbeleid staat dat we geld reserveren voor strategische aankoop van grond. We zetten daar maximaal 3 ton voor apart. U kiest er nu voor dat 'fonds' niet te gebruiken, maar de algemene reserve. U gaat er daarmee blijkbaar vanuit dat we de grond weer verkopen. Welke garantie is daarop?

*Antwoord 4: Op dit moment is er nog geen fonds voor strategische aankopen. Inderdaad is het voornemen om een strategisch verwervingsplan met bijbehorend fonds op te zetten. Het college zal de raad adviseren om de financiering hiervan ten laste van de winstneming uit de grondexploitatie Den Burg West te doen, bij afsluiting van deze exploitatie. De exploitatie wordt in de loop van dit jaar afgesloten. De raad wordt hier apart over geadviseerd.*

Vraag 5: Wat gaan we doen als het plan niet tot stand komt? Er is al vijf jaar geen duidelijke vraag naar de woningen in dit plan. Wie draagt het risico als niet alles wordt verkocht?

*Antwoord 5: VMIS is hier de risicodragende partij vanaf het moment dat de grond is afgenomen van de gemeente. Zie advies. Tot het moment van levering is de gemeente eigenaar van perceel A en B, maar loopt geen risico voor de realisatie van dit plan.*

Vraag 6: De woningen zullen worden gebouwd door een projectontwikkelaar. Normaal neemt die dan het risico. Het risico ligt nu echter volledig bij ons. Waarom wordt er niet eerst een projectontwikkelaar gezocht? Nu speelt de gemeente voor projectontwikkelaar. Het risico ligt immers volledig bij ons.

*Antwoord 6: De gemeente neemt uitsluitend het risico van tussentijdse grondeigenaar op zich. De gemeente draagt geen ontwikkelrisico.*

Vraag 7: Wie is eigenaar van blok C.? En wordt die grond in de toekomst mogelijk ook betrokken bij de planvorming?

*Antwoord 7: Het voormalige schoollandje, perceel C, is in eigendom van Vereniging ter bevordering van het Protestants Christelijk Onderwijs op Texel. De grond wordt niet betrokken bij deze planvorming.*

Vraag 8: We horen dat de school gesloopt gaat worden. Terwijl er eerder een nadrukkelijke wens vanuit het dorp was de school te behouden. Klopt het dat de school wordt gesloopt? Waarom is die wens gewijzigd?

*Antwoord 8: Er is een haalbaarheidsstudie gedaan door VMIS om in de bestaande schoollocatie woningen te maken. Uiteindelijk is gebleken dat de bestaande bouw te veel belemmeringen gaf voor de boogde woningbouwontwikkeling. Daarom is door VMIS het plan aangepast, waarbij de school plaats maakt voor nieuwbouw woningen. Overigens is bij het maken van het stedenbouwkundige plan de huidige structuur als uitgangspunt genomen. Die structuur is behouden gebleven bij de aanpassing.*