

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	5 december 2017
Ons kenmerk	B en W/	Verzonden	
Behandeld door	Jean Paul Vermunt tel. 073-6580790		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie PvdA-GroenLinks d.d. 29 november 2017 met betrekking tot duurzaam bouwproject Van Rijckevorselstraat.		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie PvdA- GroenLinks zijn op 29 november 2017 vragen gesteld met betrekking tot duurzaam bouwproject Van Rijckevorselstraat.

Op 23 november 2017 ontvingen we de raadsinformatiebrief waarin wordt gemeld dat het college de grondaanbieding aan Wildgroei in te trekken. PvdA-GroenLinks is verbaasd over deze keuze van het college. Vooral vanwege de hoge duurzame ambities van het project, waarmee het ook als voorbeeld kon dienen voor verdere verduurzaming van het huidige woningbestand.

PvdA-GroenLinks heeft daarom de volgende schriftelijke vragen aan het college:

1. In de raadsinformatiebrief geeft het college aan dat Wildgroei ruim twee jaar de tijd heeft gehad om het project te ontwikkelen en dat dit niet heeft geleid tot concretisering van het project. Van Wildgroei zelf begrijpen wij dat op woensdag 29 november 2017 een afspraak was gemaakt om het contract definitief te maken én dat de gemeente hier zeer verheugd over was.
 - A. Waarom heeft het college ervoor gekozen om de grondaanbieding één week voor het definitief maken van het contract terug te trekken?
 - B. Wat heeft de gemeente zelf gedaan om te ondersteunen in de ontwikkeling van dit project? Of om vertragingen te voorkomen?
 - C. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Schoonveld e.o. heeft het college er bewust voor gekozen om de bestemming van deze locatie niet alvast te wijzigen. Werkt die keuze vertragend voor de realisatie?

Antwoord:

A. De geplande bespreking van 29 november 2017 was een regulier overleg. Het definitief maken van het contract was absoluut nog niet aan de orde. Woonwijze is pas in oktober 2017 benaderd door Wildgroei over het project van Rijckevorselstraat. Woonwijze heeft van het project slechts het verkavelingsplan en een impressie gezien op het niveau van een voorlopig ontwerp. Plattegronden en financiën waren in oktober 2017 niet beschikbaar. Woonwijze heeft geen enkele toezegging gedaan dat zij bereid is om de woningen af te nemen. Intern is er bij Woonwijze ook geen enkel formeel besluit genomen over de van Rijckevorselstraat. In een reactie op de intrekking van de grondaanbieding laat Woonwijze onder ander het navolgende weten:

“Wij vinden het uiteraard prima om bij dergelijke initiatieven aan te haken, maar ook wij zijn nog sceptisch t.a.v. het resultaat (zeker met onbekende investeringen).

Wij zijn geen ‘proeftuin’ waar marktpartijen allerlei proefballonnen kunnen uitzetten met de kans dat wij de zure vruchten plukken.”

- B. Vanuit de gemeente is ondersteuning verleend aan de ontwikkeling van het project door de inzet van een projectleider. Daarnaast zijn andere medewerkers, van onder andere milieu, betrokken geweest bij de gesprekken met Wildgroei. Het eerste initiatief van een dergelijke ontwikkeling ligt uiteraard altijd bij de ontwikkelende partij. Vanuit de gemeente zijn er in de besprekingen diverse signalen afgegeven dat het project naar een hoger niveau getrokken moest worden.
 - C. De keuze om de bestemming van de locatie niet alvast te wijzigen is bewust gemaakt om de ontwikkelende partij vrijheid te geven zonder dat strakke, vast omlijnende bebouwingsvlakken zijn vastgesteld. Dit geeft een ontwikkelende partij veel meer flexibiliteit in de ontwikkeling. Tot een definitieve wijziging van het bestemmingsplan is het nooit gekomen omdat de plannen zich nog op een te abstract niveau bevinden. Zo is er onder andere geen invulling gegeven aan een oplossing om de in de grondaanbieding opgenomen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.
2. In de raadsinformatiebrief wordt aangegeven dat de gevraagde omzetting van sociale koop- naar sociale huurwoningen problematisch is.
- A. Waarom is het een probleem dat deze 4 woningen niet zijn opgenomen in de prestatieafspraken met Woonwijze?
 - B. Bij de Woonvisie heeft het college bepleit dat er veel ruimte moet zijn voor flexibiliteit om in te spelen op bouwprojecten. Waarom kan deze flexibiliteit niet worden ingezet voor dit project?

Antwoord:

- A. Woonwijze geeft geen prioriteit aan de van Rijckevorselstraat en heeft deze locatie zelf niet aangedragen bij de prestatieafspraken. Dit heeft onder andere te maken met de twijfel bij Woonwijze over de haalbaarheid zoals ook bij vraag 1 A is geformuleerd.
- B. Beantwoording opgenomen in vraag 1A en 2A.

3. Het project van Wildgroeï past geheel in een motie van Gemeentebelangen om een duurzaam voorbeeldproject te realiseren. PvdA-GroenLinks vindt het van grote meerwaarde dat Wildgroeï inzet op zeer duurzame nul-op-de-meter woningen, waarbij ook het bouwproces zo duurzaam mogelijk wordt ingericht. Daarbij is het van meerwaarde dat er vooral Vughtse ondernemers en partijen de handen ineenslaan om dit te realiseren. Tot slot heeft de fractie begrepen dat het plan is om technieken toe te passen die een op een toegepast kunnen worden in de bestaande bouw om zo ervaring op te doen.
 - A. Deelt het college de mening van PvdA-GroenLinks dat de plannen van Wildgroeï uitstekend passen binnen de wens van de motie?
 - B. Ziet het college de meerwaarde van het toepassen en leren van deze technieken met het oog op de uitdaging om mede het akkoord van Parijs invulling te geven?
 - C. Is het college bereidt om Wildgroeï alsnog de ruimte te geven om dit voorstel – binnen een afgebakende periode – te realiseren?

Antwoord:

- A. *Het college deelt de mening dat het realiseren van nul-op-de-meter woningen binnen de wens van de motie past. Dit is ook de reden waarom het college bij de onderhandse aanbesteding de voorwaarde oplegt dat er nul-op-de-meter woningen moeten worden gerealiseerd.*
Wildgroeï heeft na 2 jaar nog geen enkele duidelijkheid gegeven over de technieken die toegepast gaan worden voor het bereiken van nul-op-de-meter woningen en of deze technieken ook gebruikt kunnen worden in de bestaande bouw.
 - B. *Uiteraard ondersteunt het college het uitgangspunt dat we moeten leren van ervaringen die we hebben opgedaan. Echter zijn de ervaringen bij de ontwikkeling van de van Rijkevorselstraat te beperkt om daar op een grotere schaal in de bestaande voorraad iets mee te kunnen doen. Maar door het uitzetten van de aanbesteding van 4 nul-op-de-meter woningen wil het college juist ervoor zorgen dat ook daadwerkelijk op afzienbare termijn deze woningen worden gerealiseerd.*
 - C. *Wildgroeï heeft ruim 2 jaar de tijd gekregen om het project te ontwikkelen. Het plan is niet verder gekomen dan een voorlopig ontwerp. Daarnaast heeft Woonwijze grote twijfels bij de haalbaarheid van het plan. Op grond hiervan is de grondaanbieding ingetrokken. Het college wil dat de 4 nul-op-de-meter woningen binnen afzienbare tijd daadwerkelijk worden gebouwd. Omdat in de afgelopen 2 jaar geen vooruitgang is geboekt door Wildgroeï is het college niet bereid om het intrekken van de grondaanbieding te heroverwegen.*
4. In de raadsinformatiebrief stelt het college dat in het eerste kwartaal van 2018 een onderhandse aanbesteding met 3 partijen doorlopen zal worden, onder dezelfde voorwaarden als voor Wildgroeï. Het is onze fractie uit de raadsinformatiebrief niet duidelijk welke eisen het college heeft gesteld en welke ambities van Wildgroeï zelf afkomstig zijn.
 - A. Welke voorwaarden zijn aan Wildgroeï gesteld voor de ontwikkeling van deze locatie?
 - B. Worden al deze voorwaarden opnieuw opgenomen bij de onderhandse aanbesteding?
 - C. Meer specifiek, is in de voorwaarden opgenomen dat het gaat om:
 - i. Woningen in het sociale segment?
 - ii. Nul-op-de-meter woningen?
 - iii. Een duurzaam bouwproject waarin technieken getest kunnen worden om later toe te passen bij de verduurzaming van de bestaande woonvoorraad?

Antwoord:

A. In de grondaanbieding van 14 september 2015 aan Netwerkgroep Wildgroei zijn de navolgende voorwaarden opgenomen:

- *Ontwikkeling 4 duurzame nul-op-de-meter sociale koopwoningen*
- *Koop grond in huidige staat voor € 140.000,-*
- *Parkeren op eigen terrein*
- *Levering grond na vaststelling bestemmingsplan*
- *De koper is verantwoordelijk voor het woonrijp maken en draagt de kosten hiervan.*
- *De kosten voor planontwikkeling, de planologische procedures, vergunningen, leges en eventuele benodigde onderzoeken zijn voor rekening van koper.*
- *Risico op schade, waaronder planschade is voor rekening van koper.*

B. Al de onder punt 1 genoemde voorwaarden worden bij de onderhandse aanbesteding opgenomen. Echter bij de koopprijs van de grond zal worden opgenomen dat het minimale biedingsbedrag € 140.000,- zal moeten bedragen. Ook zal opgenomen worden dat de levering en betaling niet pas bij vaststelling van het bestemmingsplan zal zijn maar uiterlijk binnen 6 maanden na gunning van de aanbesteding.

C. i. Ja

ii. Ja

iii. Is niet opgenomen in de grondaanbieding aan Netwerkgroep Wildgroei, dus wordt ook niet opgenomen in de aanbesteding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,

R.J. van de Mortel