

Antwoorden op 2^e set vragen CDA m.b.t. stukken Oranje Bolwerck t.b.v. forumbehandeling 25 januari 2021

Als vervolg op de eerder door onze fractie ingediende vragen over het onderwerp "raadsvoorstel ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck" heeft de CDA-fractie de volgende aanvullende vragen.

Risico's:

1. Is er nog een kans op planschade-claims en zo ja, wie draagt dat risico?

Nee, planschadeclaims zijn niet te verwachten. Met betrokken bewoner zijn afspraken gemaakt over de te verplaatsen bomen. Voordat er definitieve besluiten worden genomen vindt nader overleg met hem plaats.

In algemene zin kan gesteld worden dat in geval van planschadeclaims het risico bij de gemeente ligt omdat de gemeente bouwgrond verkoopt.

2. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd en daaruit is de conclusie getrokken dat geen verder onderzoek nodig is. Dat laat onverlet dat tijdens de bouw (b.v. van de parkeerkelder) vondsten aangetroffen kunnen worden. Wie draagt het risico van kosten/tijdsvertraging als dat het geval is?

Kosten/tijdsvertraging doet zich alleen voor bij de vondst van grote objecten. Het risico van planaanpassing e/o vertraging ligt bij de ontwikkelaar. Het risico voor de kosten van de vondsten ligt bij de gemeente.

3. Er is sprake van "beperkte aanwezige vervuiling door minerale olie" die samen met de ontwikkelaar kan worden opgepakt. Echter, de grondbieding geeft aan dat er voor de aanleg van de garage en liftschacht aanzienlijk dieper ontgraven moet worden, als ook ter plaatse van de overstort. Kosten van de saneringen (incl. evt. nog te vinden vervuiling) komen voor rekening van de gemeente. Is dit risico in beeld gebracht en is er voldoende onderzocht dat de vervuiling zich tot minerale olie beperkt?

Ja, er is voldoende zekerheid dat dit alleen minerale vervuiling betreft.

4. Inrichten van de openbare ruimte is voor rekening en risico van de gemeente. Het inrichtingsplan hiervoor moet nog opgesteld worden. Is er hiervoor een indicatie van de kosten, incl. de eerder in het BKP voorgespiegelde wandelroute?

In de SSK is uitgegaan van het in het BKP verbeelde wandelpad. De kosten van dit nog aan te besteden pad zijn geschat op €500.000.

Woningbouwprogramma:

5. Uit de ontwikkelovereenkomst is te herleiden dat er 10 "volwaardige "goedkope" koopwoningen" worden gerealiseerd en 10 woningen in de middendure huur klasse. De eerder wel eens genoemde goedkope koop woningen van max. € 230.000 worden niet genoemd. Betekent dit dat de ontwikkelaar naar eigen inzicht het aantal woningen en de categorie daarvan mag variëren?

Ja, met ontwikkelaar is afgesproken dat hij tien appartementen à €150.000,- verkoopt aan de gemeente en tien appartementen voor twintig jaar in de huurcategorie €710-950) aanbiedt. Prijsstelling van de overige appartementen mag hij zelf bepalen. Zie motie raad visie-elementen

6. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan als programma dat het plan (naast de 10 goedkope woningen en de middendure huurwoningen) bestaat uit appartementen in goedkope koop variërend tussen € 230.000 en € 300.000. Zijn deze woningen ook opgenomen in de nu voorliggende ontwerpen?

Nee, enkel de VON-prijzen en aantallen woningen goedkope koop en middeldure huur zijn vastgelegd. Tijdens de fase van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp van de woningen worden de prijzen van de overige woningen bepaald door de ontwikkelaar.

7. In de Grondprijsbieding staat als uitgangspunt van de ontwikkelaar dat er geen prijzen VON vooraf bepaald worden maar pas op moment van verkoop. Geeft dit uitgangspunt van de ontwikkelaar hem niet de mogelijkheid om af te wijken van de door de raad gestelde kaders in het BKP?

Nee, de ontwikkelaar houdt zich aan de door uw raad geformuleerde kaders zoals verwoord in de "visie-elementen Oranje Bolwerck" en vastgelegd in het bestemmingsplan (juridisch kader) De resterende invulling kan hij zelf bepalen.

8. In de overeenkomst is een bewoningsplicht/antispeculatiebeding opgenomen, dat na 3 jaren vervalt. Waarom is hier, teneinde de woningen daadwerkelijk conform hun bedoeling voor de particuliere woningmarkt te behouden, niet voor een langere termijn, b.v. 5 jaar, gekozen?

Dit is een bestuurlijke keuze. Uw raad heeft daar geen kader voor meegegeven. De keuze is gebaseerd op ervaringen elders in het land. Dit geldt overigens niet voor de starterswoningen en de huurappartementen.

9. Hoe is gezekerd dat de middendure huurwoningen gedurende de periode van het uitpandingsverbod, in de middendure huurklasse behouden blijven?

Tussen gemeente en ontwikkelaar is in de koop-realisatie overeenkomst in artikel 5.4 afgesproken dat het ontwikkelaar verboden wordt om de tien huurwoningen uit te panden gedurende een periode van 20 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2021. De huurprijzen mogen conform de landelijke ontwikkelingen wel geïndexeerd worden. Middenhuur woningen vallen in de geliberaliseerde huurmarkt.

10. In de stukken ontbreken bepalingen over een periode van voorrang bij toewijzing van de woningen aan Oudewaterse inwoners. Waarom is hier niet in voorzien?

Bij voorrang toewijzen aan de Oudewaterse inwoners is wettelijk niet toegestaan. Wel kunnen we door eerst alleen lokaal te adverteren de inwoners uit onze gemeente een informatievoorsprong geven bij de eerste verkoop/verhuur.

"Starterswoningen":

11. Waarom zijn de starterswoningen verdwenen en vervangen door de categorie "volwaardig goedkope" woning met maten variërend tussen 53 en 55 m²?

Dit is een benamingskwestie. Het formele woonbeleid kent niet de term starterswoningen, wel goedkope woningen. Uw raad vroeg om 10 woningen goedkoop met voldoende m². "Volwaardig" staat opgenomen vanwege de mate van afwerking, om te voorkomen dat de opgeleverde woningen nog niet klaar zouden zijn om te bewonen (denk aan het ontbreken van sanitair of keuken).

12. In de raadsvergadering van 7 februari 2019 is een amendement, ingediend door Onafhankelijken, aangenomen dat bepaalt dat: “Er worden ten minste 10 appartementen met een koopprijs van maximaal € 150.000 v.o.n. aangeboden”. Waarom stelt het college voor deze appartementen door de gemeente te laten afnemen en kiest het college er niet voor deze appartementen via het “normale” verkoopproces van de ontwikkelaar in de markt te zetten, waarbij voorwaarden worden gesteld dat deze woningen daadwerkelijk als starterswoningen behouden blijven (anti-speculatie- en zelfbewoningsvoorwaarden)?

De realisatiekosten van deze woningen bedragen €234.000. De raad heeft als kader gesteld dat de woningen verkocht worden voor €150.000. Dit prijsverschil is dermate groot dat het college dit bedrag niet wenst weg te geven aan tien gelukkigen. Omdat contractueel goed te regelen is het van belang dat de gemeente de verkopende en niet een derde partij is.

13. Waarom suggereert het college dat het zelf de rol van “ontwikkelaar met winstdoelstelling” ter hand te gaan nemen, ter versterking van de eigen gemeentelijke middelen en ten koste van de brede wens daadwerkelijk starters te helpen?

Er is geen tegenstrijdigheid tussen ontwikkelaar met winstdoelstelling en bescherming gemeentelijke middelen. Zie verder het antwoord op vraag 12.

Dekking en GREX:

14. Wanneer en door wie is de grondexploitatie-opzet vastgesteld? Hoeft de raad deze niet vast te stellen?

In de koop-realisatie overeenkomst zijn afspraken gemaakt over koop- en verkoopprijzen. Aangekochte of aan te kopen woningen die door de gemeente zelf worden (door)verkocht mogen wettelijk gezien, anders dan grond alleen, niet als een kostenpost in een GREX worden opgenomen. Met de afgesproken deal tussen gemeente en ontwikkelaar kan de GREX, zonder de aan te kopen woningen door de gemeente, worden opgesteld. Abusievelijk is dit in het raadsvoorstel niet correct verwoord.

Grondprijbsbieding:

15. In de ontwikkelingsovereenkomst wordt gesteld dat over de grondprijbsbieding is onderhandeld en dat tot een marktconforme prijs is gekomen. Hoe transparant is dit onderhandelingsproces te controleren door de gemeenteraad, heeft het college een (eigen) second opinion van de exploitatieopzet gemaakt, die met de raad gedeeld kan worden en hoe is de marktconformiteit bepaald? Ook deze graag delen met de raad.

Bij de grondprijbsbieding is gerekend conform de methodiek van residuele grondwaardebepaling. De bouwkosten zijn getoetst door een extern bureau en te hoog bevonden. Ontwikkelaar was daarentegen van mening dat er aanvullende kosten zijn ontstaan met de verplichting tot het verdiept parkeren. In onderling overleg tussen gemeente en ontwikkelaar is de afgesproken prijsbieding tot stand gekomen.

Bouwrijp maken:

16. Welke kostenposten zijn allemaal begrepen in de post “Bouwrijp maken”. Zit hierin bv ook de kostenpost voor het verplaatsen van de rioolpompkast zoals verwoord in de planning?

Ja, ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken is de hierboven genoemde SSK opgesteld. Deze is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan en is rekening gehouden met rioolwerkzaamheden.

17. Welke aanlegkosten en/of onderhoudskosten komen na afronding van het project nog ten laste van de gemeente m.b.t. het plangebied?

Alle kosten van beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte.

18. Is er een inschatting gemaakt van de toekomstige structurele onderhoudskosten en hoe past dit in de onderhoudsbudgetten?

Er is een interne inschatting gemaakt van de structurele onderhoudskosten. Dekking vindt plaats via de extra opbrengsten uit de OZB van de gerealiseerde woningen.

Andere onderwerpen:

19. In de concept koopovereenkomst van de 10 "volwaardige "goedkope" woningen" staat dat de koopprijs van 1.500.000,= euro excl. kosten koper is. Strookt dit met het raadsvoorstel en het eerder op dit punt raadsbreed aangenomen amendement ?

Zie antwoord op vraag 12. Dit betreft de verwerving door de gemeente van de 10 starterswoningen. De gemeente zal in de verkoop de door de raad meegeevende kaders eerbiedigen.

20. Gesteld wordt in de concept koop-realisatieovereenkomst (art.4.2) dat het bouwverkeer via vast door de gemeente aan te wijzen route(s) plaats dient te vinden. Welke routes zijn dat?

Deze worden nog nader afgestemd met de aannemer, in relatie tot de planning van en bouwstromen en locaties voor de bouwdepots voor de Lange Burchwal en Wijngaardstraat. Onze wens is dat aanvoer, voorzover mogelijk, per schip naar het Gasplein gaat. Vanaf die locatie is het een rechte korte route naar de bouwlocatie, zodat we maximaal de infrastructuur van de stad sparen.

21. In art. 3.8 van concept koop-realisatieovereenkomst staat dat de ontwikkelaar geen parkeerplaatsen mag verkopen aan een niet-koper/eigenaar van een woning ter plaatse. Hoe wordt voor de toekomst gezekerd (b.v. via boete/kettingbedingen) dat de koppeling woning/parkeerplaats blijft bestaan?

Dit wordt geborgd door artikel 5 lid 3, sub b juncto sub c van de concept koop-realisatieovereenkomst.

Met vriendelijke groeten,
namens de CDA-fractie Oudewater,

Dick Stapel