

Aanvraag interpellatiedebat Oranje Bolwerck Aanleiding & doelen

Recent werden we verrast door de publicatie van de vraagprijzen van de 30 koopappartementen in het appartementengebouw op het Oranje Bolwerck. De gemiddelde vraagprijs bedraagt bijna 7 ton! Daarmee is het bouwplan verworden van een welkome uitbreiding van de woningvoorraad voor de vele plaatselijke woningzoekenden tot een goudkust voor welgestelden, naar het voorbeeld van het vrijwel leegstaande Residence Papenhoef. De enige betaalbare appartementen worden op verzoek van de ontwikkelaars tegen kostprijs (?) gekocht door de gemeente en op kosten van de gemeenschap bereikbaar gehouden voor de minst bediende doelgroep van starters met een bescheiden inkomen. De publicatie heeft geleid tot verbazing, verontwaardiging en verwijdering binnen de Oudewaterse gemeenschap. De gang van zaken roept tal van vragen op.

Reden waarom De Wakkere Geelbuik zo spoedig mogelijk een interpellatiedebat wil. Afhankelijk van de uitkomst van dit debat zullen we daarna verzoeken om een diepgaand raadsonderzoek.

Het interpellatiedebat dient de volgende doelen:

- inzicht in de totstandkoming van het plan (Hoe heeft het zover kunnen komen?)
- inzicht in het plan (Wat houdt het plan in?)
- inzicht in de status van het plan c.q. de bestuurlijke en juridische (on)mogelijkheden om bij te sturen (Wat kunnen we doen?)

Ons politiek-bestuurlijke doel voor de korte termijn is te redden wat er te redden valt. Daarna willen we duidelijke afspraken maken voor de aanpak van de lopende en nieuwe projecten om herhaling te voorkomen.

Het verzoek

De plaatselijke volksvertegenwoordiging heeft onvoldoende zicht en grip op de uitvoering van het beleid. Deze situatie staat een goede taakuitvoering (kaders stellen, controleren en vertegenwoordigen) in de weg en schaadt het vertrouwen van de inwoners in en de betrokkenheid bij het gemeentebestuur.

Daarom verzoeken wij tot het houden van een interpellatiedebat zoals bedoeld in artikel 31 van het Reglement van Orde van de raad van de gemeente Oudewater 2021. Deze interpellatie kan plaatsvinden tijdens de raadsvergadering van 16 december a.s.

Vragen aan het college

(Over de totstandkoming)

1. Op grond van welke overwegingen heeft u afgezien van openbare aanbesteding door middel van een meervoudige uitvraag bij in aanmerking komende partijen?

Een openbare aanbesteding is en was niet aan de orde.

2. Op grond van welke overwegingen heeft u gekozen voor onderhandse aanbesteding aan één partij?

Er is geen sprake van een aanbesteding.

3. Welk(e) woningprogramma, ruimtelijke kaders en (rand)voorwaarden vormden het uitgangspunt voor de 'gentlemen's agreement'?

Geen.

4. Hoe is de grondprijs voor de locatie tot stand gekomen?

Residueel, zie bijlage 8 bij de raadsvergadering van 4 en 7 februari 2021.

5. Hoe verklaart u dat deze fors lager uitgevallen is dan de eerder gehanteerde vraagprijs aan Woningraat?

De overeenkomst met Woningraat had een geheel ander karakter, en de omstandigheden waren volstrekt onvergelijkbaar.

5. Hoe verhoudt de grondprijs zich tot de geraamde opbrengst van de appartementen?

Residueel.

6. Op welke wijze is de wethouder betrokken geweest bij de toestandkoning van de huidige VON-prijzen van de koopappartementen?

De wethouder is daar niet bij betrokken geweest.

7. Kunt u bevestigen dat de in bijlage 8 (raadsstukken 8 februari 2021) vermelde VON-prijzen de basis zijn van de grondprijs van 1,62 mio euro?

Ja.

8. Welke afspraken/clausules zijn gemaakt over verrekening van de mogelijke meer-/minderopbrengst van het project?

Zie bijlage 8, zie antwoord op vraag 9 van het CDA.

9. Kunt u bevestigen dat de makelaar die de verkoop van de appartementen begeleidt, niet de makelaar is die in het voortraject de VON-prijzen heeft bepaald?

Ja.

(Over het plan)

10. Hoe beoordeelt u de door de ontwikkelaar gepubliceerde koopsommen?

Het college was hierover onaangenaam verrast en is ontstemd.

11. Passen koopappartementen met een koopsom van 7 ton en meer volgens u in de gemeentelijke Woonvisie:

- Zo ja, waarom?

Ja, er is ruimte voor 30% in de vrije sector. In de door de raad vastgestelde Woonvisie is een van de doelstellingen het bevorderen van doorstroming, door verkoop uitsluitend te adverteren in Oudewater wordt daar maximaal op ingezet.

12. Voldoet het huidige plan aan de afspraken in de 'Gentlemen's agreement' en de 'Ontwikkelovereenkomst'?

- Zo ja, op grond van welke afspraken?

- Ja, zie bijlage 1 en bijlage 6 van de raadsvergadering van 4 en 8 februari 2021.

-Zo nee, welke afspraken zijn of worden niet of niet geheel nagekomen?

Geen

(Over de status)

10. Wat is de status van het plan?

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die op dit moment wordt getoetst door de gemeente.

11. Acht u aanpassing gewenst?

Nee.

12. Welke mogelijkheden zijn er om:

- de VON-prijzen van de koopappartementen in overeenstemming te brengen met de lokale woningbehoefte?

De VON-prijzen vaststellen is aan de ontwikkelaar. Het zijn vraagprijzen waarvan moet blijken dat ze

tegen moet komen aan de lokale woningbehoefte. Indien de woningen verkocht worden is dat het geval.

- de grondprijs ad. € 1,62 miljoen in overeenstemming te brengen met de opbrengst van het project

(ter toelichting: Volgens de informatie van het college is de grondprijs gebaseerd tegen de door een makelaar geraamde opbrengst van het project. Op basis van de gepubliceerde koopsommen valt de opbrengst van het project circa 40% hoger uit)

Die zijn er niet.

13. Bent u bereid stappen te ondernemen om de door de gemeenteraad gewenste aanpassingen te realiseren?

Er wordt nog steeds voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

14. Hoe beoordeelt u gemotiveerd het resultaat van dit woningbouwproject?

Dat zal wethouder Duindam namens het college van B&W toelichten tijdens het debat.

15. Vindt u de gekozen aanpak/procedure voor herhaling vatbaar?

- Zo nee, welke procedure stelt u voor?

Nee, dat zal wethouder Duindam namens het college van B&W toelichten tijdens het debat.

Feitenrelaas

De interpellant verzoekt het college om voorafgaand aan het debat, uiterlijk op 10 december, een feitenrelaas ter beschikking te stellen aan de raad. Hierin dient in elk geval te worden ingegaan op de voorbereiding van de besluitvorming (procedure met belangrijke beslismomenten), de rol van het college/de wethouder hierin en op welke wijze omgegaan is met de kaders van de raad en de participatie van bewoners.

Alle relevante informatie is tot aan de besluitvorming door de raad op 4 en 7 februari 2021 is aan de raad voorgelegd. Sindsdien heeft alleen overleg met de projectontwikkelaar over de te verlenen omgevingsvergunning plaats gehad en zijn overleggen t.b.v. van de voorbereidingen van de fysieke werkzaamheden gestart.