



Forum Samenleving / Forum Ruimte

Verslag van de besloten gecombineerde vergadering op maandag 25 januari 2021 om 22:20.
Vanwege de coronamaatregelen vindt de vergadering digitaal plaats, via Microsoft Teams.

Voorzitter: R.A. van den Hoogen

Griffier: A. van der Lugt

Forumleden: M.E. van den Berg (Onafhankelijken)
J.V. Bos (CU/SGP)
J. Broere (CU/SGP)
K. de Bruijn (CDA)
R.A.W.M. Gabriëls (VVD/D66)
G.W.J. Hoogenboom (VVD/D66)
W.K. Knol (Wakkere Geelbuik)
M.J. Kruiswijk (VVD/D66)
J.M. Six (CDA)
D. Stapel (CDA)
A.P.M. van Wijk (VVD/D66)
J.W. van Wijngaarden (CDA)
A. Th. Wildeman (Onafhankelijken)

College: D.C. de Vries (burgemeester)
J.I.M. Duindam (wethouder)
W.J.P. Kok (wethouder)
B.C. Lont (wethouder)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 22:20.

De voorzitter geeft aan dat alle stukken die door het college zijn gestuurd inzake het onderwerp door het college geheim zijn verklaard. De raads- en foraledenleden dienen derhalve geheimhouding te betrachten. Tijdens de komende raadsvergadering ligt een voorstel voor om de geheimhouding te bekrachtigen. De aanwezige raads- en forumleden gaan hiermee akkoord.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

3. Raadsvoorstel 'Ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck'

Wethouder Duindam geeft een toelichting op het voorliggende raadsvoorstel. Hierbij geeft hij, mede naar vragen ten aanzien van de geheimhouding, aan dat een volledige geheimhouding nooit de bedoeling is geweest en dat het college – bij goedkeuring door het forum – het voorstel zal splitsen in een openbaar en een geheim gedeelte. Deze stukken zullen aan het presidium worden gestuurd voor agendering tijdens de raadsvergadering van donderdag 4 februari aanstaande.

Door de heren Stapel, Gabriëls, Wildeman, Broere en Knol worden, mede naar aanleiding van de technische vragen die voorafgaand aan de vergadering al schriftelijk beantwoord zijn, aanvullende vragen gesteld aan wethouder Duindam.

Wethouder Duindam: waardebepaling, de bouwkostenbepaling, van woningen is 234.000 euro. Per starterswoning blijft er dus 84.000 euro gemeenschapsgeld liggen, want ze worden verkocht voor 150.000 euro. Als we niet oppassen, geven we 840.000 euro weg (84.000 x 10). Dat wil het college niet. We hebben nog even om uit te werken hoe we het organiseren, maar we willen nu in ieder geval, bij toekomstige transacties, afkomen tot de bouwkosten minimaal zijn goedge maakt. En of we verder gaan dan dat laat ik aan de raad over bijvoorbeeld door ons hierover op 4 februari een motie mee te geven.

De grondprijsofferte kan niet objectief zijn, omdat we tien starterswoningen aanbieden en ook tien middenprijsklasse woningen. Gemeente moet aan eerste men hangen en niet derde partij worden tussen derde partij en kopers. We doen dit om gemeentelijke belangen te beschermen.

De heer Knol: Wat de wethouder nu schetst is waar achilleshiel in project zit. Om betaalbare woningen te realiseren, dreigen we in eigen vlees te gaan snijden. De ontwikkelaar kan echter compensatie vinden in het plan door middel van duurdere woningen.

Wethouder Duindam: We beschermen belangen van Oudewater door als gemeente zelf de woningen aan te kopen. Op een andere manier zou niet verantwoord zijn. Hoe gaan we nu de woningen verkopen aan Oudewaterse starters? Dat gaan we nog eens heel goed uitzoeken, want we mogen hier echt geen fouten in maken. Als we in staat zijn om Oudewaterse mensen voorrang te gunnen, dan moeten we dit zeker doen. Hoe minder ruchtbaarheid buiten Oudewater komt over de nieuwe woningen, hoe groter de kans dat alleen Oudewateraren zich zullen melden.

Als het gaat om middenhuur woningen, dan hoort dit nu nog bij het pakket van de projectontwikkelaar. De ontwikkelaar zou erg blij zijn als we hiervoor ook een oplossing kunnen verzinnen. De ontwikkelaar voelt zich niet blij in rol om te moeten 'kiezen' tussen Oudewateraren. De woningbouwvereniging lijkt er open voor te staan om deze tien middenklasse woningen te gaan verhuren.

Grond is jaren geleden inderdaad voor teveel geld aangekocht. Heeft te maken met verplichting tot ondergrondse parkeergarage. Dit wordt erg duur bouwen. In eerste instantie geen overeenstemming. We verwachten nu om de gemeentelijke kosten van 1,6 miljoen euro goed te kunnen maken; dus ten minste break even. Winst is afhankelijk van pad in het midden. We kunnen niet anders dan nu voorzien in een pad dat in beeldkwaliteitsplan is afgesproken. Wellicht kunnen we dit pad op een minder uitvoerige manier realiseren.

Het tot nu toe uitgevoerde archeologische onderzoek wijst uit dat er geen waardevolle zaken worden aangetroffen. Dat is echter geen zekerheid. Mogelijk zal dan bouw stilgelegd worden. Verwachting is nu dus laag. Ten aanzien van vervuiling is geconstateerd dat sprake is van minerale olie. Hiervoor moet dieper gegraven worden op sommige plaatsen. Is dit zekerheid dat het op andere plaatsen ook niet is? Nee, maar verwachting is dus van niet.

Ten aanzien van invulling van motie: tien starterswoningen en tien middenhuur woningen zijn ter harte genomen. Verder is het ter invulling aan de projectontwikkelaar. Daarbij is sprake van een brede prijsrange. Oudewaterse woningzoekenden willen we graag voor laten gaan. We gaan de juridische kant nog eens goed bekijken ten aanzien van de starterswoningen. Er zijn gigantisch veel gegadigden. Er zal dus een vorm van loting plaats moeten vinden na inschrijving. Hoe lang gaan we nu van starterswoningen wist opstrijken? College is van plan dit te doen zo lang de kosten niet gecompenseerd zijn.

Ten aanzien van planning kan worden aangegeven dat geen beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan en dit dus onherroepelijk is. Als er op 4 mei geen wensen en bedenkingen vanuit de raad binnen zijn, dan kan snel een omgevingsvergunning worden gegeven. Kan leiden tot vergunning in mei 2021 en oplevering in lente 2022.

De heer Stapel: Is niet duidelijk waar grondbieding nu getoetst is, anders dan het bij elkaar zitten van belanghebbenden, waarbij is geconstateerd dat 'dit het is'.

Er moet nog gesproken worden over het pad. Is het geld voor het bouwrijp maken dan wel voldoende? We willen toch mooie woningen met mooie buitenruimte? Is het niet zonde om te stoppen met 'fraaiigheden'?

Ten aanzien van motie over Oranje Bolwerck. Prijzen van 150.000 euro voor starterswoningen en 230.000 euro voor middenklasse woningen kloppen toch?

Eens dat we woningen snel kwijt zijn als ze op de markt kopen. Maar we willen toch juist mensen met krappe beurs een koopwoning geven? Als we het doen tegen hogere waarde, dan zeggen we eigenlijk 'ga maar weg' tegen mensen met krappe beurs. We hebben dit besluit al genomen in een tijd dat woningen al voor veel duurder verkocht zouden worden. Discussie hierover is wat moeizaam als we die voeren over waarde, als we aan de andere kant ook mensen willen bedienen aan de andere kant van de woningmarkt.

De heer Wildeman: Aanvullende vraag is of het college al een datum in gedachte heeft wanneer we weten onder welke condities woningen op de markt komen. En komt een voorstel hiertoe ook nog langs de raad? En dan via een raadsinformatiebrief of via een raadsvoorstel?

De heer Broere: Wat komt hierna nog terug bij de gemeenteraad? Zien we nog iets terug in gemeenteraad over oude stadsmuur? Daarnaast: we willen graag pad achter muziekhuis. Komt dat terug in de gemeenteraad?

De heer Knol: Dank voor toezegging dat we toewijzing zo gaan plooiën dat Oudewaternaren hiervan zo veel mogelijk profiteren. Ten aanzien van openbare ruimte: dit is geen sluitpost; moet op een goede en nette wijze gebeuren. Woonlasten ten aanzien van sociale huur: te gek voor woorden dat we dit nu als gemeente moeten doen.

De heer Gabriëls: Wil graag terugkomen op marktprijzen van goedkope woningen. Lijkt erop dat veel geld in eigen zak gestopt gaat worden; ook als voor een marktconforme prijs wordt gekozen. Is het mogelijk om hier anders mee om te gaan; kunnen we mogelijkheden bedenken?

Wethouder Duindam: We gaan met goed verstand van zaken kijken naar hoe we de woningen precies aan starters kunnen toewijzen en hoe we ze ook in de toekomst ook betaalbaar kunnen houden voor starters die daarna de woning willen kopen.

De goedkope koopwoningen van maximaal € 230.000 zijn niet in de overeenkomst opgenomen.

Ten aanzien van terugkomen bij de gemeenteraad: kan als omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dan kennen we de datum en kunnen we hierop schakelen. Uitvoering is aan het college, maar we zullen in ieder geval een raadsinformatiebrief aan de gemeente sturen ten aanzien van juridische toewijzing en verkoop aan Oudewaternaren. Het ontwerp komt niet meer terug naar de gemeenteraad. Ten aanzien van het pad zijn inderdaad punten geuit. Is voor kwalitatief goede uitwerking echt een vereist dat het pad door het water loopt? Lijkt niet het geval; we moeten hier nog nader naar kijken. Moet in ieder geval geen inbreuk plegen op privacy van bewoners in het Muziekhuis.

We willen starters echt de kans geven om een woning te bemachtigen. Het is echter wel makkelijker om dit soort woningen te realiseren op een 'buitenlocatie', en niet in het midden van de stad. We staan voor een behoorlijke klus met elkaar.

Voorstel qua procedure: vernieuwde stukken gaan zo spoedig mogelijk naar presidium en worden vervolgens aan de gemeenteraad gestuurd. De forumleden geven aan hiermee in te kunnen stemmen en inderdaad te willen zien dat de stukken eerst goed bekeken worden door het presidium.

4. Sluiting

De voorzitter geeft nog eens aan dat de zaken die besproken zijn geheime stukken betreft, die zijn overlegd op basis van artikel 86 van de Gemeentewet. Iedereen dient derhalve deze geheimhouding te betrachten. Geheimhouding wordt tevens bekrachtigd over alles wat besproken is tijdens de besloten forumvergadering.

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering om 23:40.

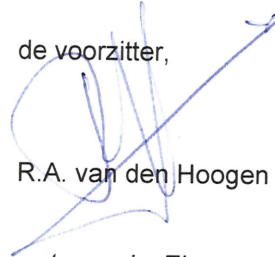
Aldus vastgesteld door het Forum Ruimte tijdens de openbare bijeenkomst van 4 februari 2021,

de griffier,



mr. A. van der Lugt

de voorzitter,



R.A. van den Hoogen

** Dit betreft een gewijzigd verslag ten opzichte van de eerste versie. Zie voor meer informatie hierover het verslag van het Forum Ruimte van 4 februari 2021.*