

Griffie Gemeente Westervoort

Technische vragen

Kennisgeving Centrumplan

Vragen CDA-fractie

Het CDA Westervoort spreekt in de eerste plaats dank uit voor de uitvoerige kennisgeving met een overzicht van de stand van zaken rond de diverse onderdelen van het Centrumplan. Over twee onderdelen in de kennisgeving heeft het CDA Westervoort nadere vragen.

Het eerste onderdeel betreft de bouw van 30 woningen door woningbouwvereniging Vivare. Wij lezen dat Vivare met Blackfish/OCP tot overeenstemming is gekomen om één van de twee bouwblokken in de Wyborgh te verwerven. Het gaat om het bouwblok aan de Kerkstraat. Vivare koopt bouwrijpe grond en zal de locatie zelfstandig ontwikkelen.

Tussen de vraagprijs van de verkopende partij Blackfish/OCP en prijs die de kopende partij Vivare wil of kan betalen zit kennelijk een gat en de gemeente wil daarin een bijdrage leveren van € 166.000, te financieren uit de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden. In verband met deze zaak heeft het CDA Westervoort een aantal vragen.

1. Hoeveel bedraagt het verschil dat in de overeenkomst tussen koper en verkoper overbrugd moet worden; is dat € 166.000 of het dubbele van dat bedrag in verband met de eis die bij de subsidieregeling geldt dat de gemeente zelf 50 % bijdraagt.
1. Het verschil dat overbrugd moest worden was hoger dan het bedrag dat de gemeente bijdraagt. Naast de gemeente hebben ook de koper en de verkoper een stap gezet om tot een overeenkomst te komen.
De genoemde eis voor 50% cofinanciering wordt berekend over het tekort op de hele ontwikkeling en is geen eis voor deze specifieke bijdrage.
2. Valt subsidiering aan Vivare als hier bedoeld wel onder de voorwaarden van deze subsidieregeling of anders gezegd: is er voor de gemeente een risico, dat de bijdrage niet gedekt kan worden uit de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden?
2. De bijdrage aan deze ontwikkeling is ten aanzien van de subsidie geen risico voor de gemeente. De bijdrage is meermalen besproken met de subsidieverstrekker en past binnen de voorwaarden van deze subsidieregeling.
De subsidieverstrekker kijkt of de uitgaven in het centrum bijdragen aan het doel van het project. Daarbij hebben we ook aangegeven dat de bijdrage aan Vivare instrumenteel is om te komen tot een gevarieerd woonaanbod in het centrum conform onze

woningbouwdoelstellingen. Hiermee wordt voor het centrum als geheel al voldaan aan de doelstelling van 25% sociale huur. Deze is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde programmaplan Centrumplan Westervoort én in het streefprogramma woningbouw Westervoort. De bijdrage aan de realisatie van circa 30 sociale huurwoningen geeft de gemeente de vrije hand om op de locatie 'gemeentehuis' en eventueel andere projecten in Westervoort een duurder programma te realiseren. Deze keuze leidt bij het gemeentelijk deel van de ontwikkeling tot een lager tekort.

Om aan de technische randvoorwaarden van de subsidie te voldoen zal de gemeente in de praktijk de bijdrage niet betalen aan Vivare maar zal de gemeente voor eenzelfde bedrage bijdragen aan het bouwrijp maken van het kavel. Zie ook het antwoord op vraag 6.

3. a. Is er al een harde toezegging gedaan hiervoor aan Vivare?
b. Zo ja, is die aanvraag om bij te dragen in de koopprijs voldoende onderbouwd door Vivare en blijkt daaruit onomstotelijk dat zonder een dergelijke subsidie de bouw niet kan plaats vinden?
c. Hoe verhoudt zich een harde toezegging -indien daarvan sprake is- met het budgetrecht van de Raad?

3. a. Er is al een toezegging gedaan aan Vivare.
b. De gemeente heeft door zowel eigen expertise als inzicht in begrotingen voldoende inzicht gehad om te beoordelen dat er sprake was een onoverbrugbaar tekort.
c. Het gaat om een andere verdeling binnen bestaande kaders.
4. In raadsdiscussie hebben we het vaak over het uitgangspunt 'gelijke monniken-gelijke kappen'. Bij andere projecten dan die van Vivare en met name van private partijen wordt niet door de gemeente op een dergelijke wijze bijgedragen. In hoeverre is hier sprake van strijdigheid met voorgenoemd uitgangspunt? En in hoeverre loopt de gemeente het risico dat de gemeente ook moet bijdragen in plannen van particuliere projectontwikkelaars?

4. Er is hier sprake van een bijzondere situatie binnen een samenhangend project en dit leidt niet tot het risico dat de gemeente ook moet bijdragen in plannen van particuliere projectontwikkelaars. Projectontwikkelaars zijn geen toegelaten instelling en realiseren niet 100% sociale huur in een dergelijke centrum herontwikkeling
5. a. Zijn er andere woningbouwverenigingen uitgenodigd om -zonder een dergelijke subsidie- 30 woningen te bouwen aan de Kerstraat?
b. Zo nee waarom niet?
c. En als dat niet het geval is, levert dat risico's op in relatie tot het zogenaamde Didam-arrest?

5. a. Nee er zijn geen andere corporaties uitgenodigd om hier woningen te bouwen.
b. De locatie is te klein voor Woonzorg Nederland en er zijn geen andere toegelaten instellingen in Westervoort.
c. Het Didam-arrest heeft betrekking op het verkopen van grond die in eigendom is van de gemeente. Daar is hier geen sprake van.
6. De grond wordt bouwrijp opgeleverd aan Vivare, zo lezen wij. Wie betaalt de kosten voor het bouwrijp maken?

6. De kosten voor het bouwrijp maken zijn al onderdeel van de gemaakte afspraken. Het voorstel is nu dat de gemeente de afgesproken bijdrage aan Vivare invult door de kosten van het bouwrijp maken te dragen. Dit gaat dan om maximaal hetzelfde bedrag. Dit komt hier dus voor in de plaats en is niet aanvullend.
7. De bijdrage aan Vivare ad € 166.000 is initieel bedoeld om het centrum op te knappen en niet om woningen te bouwen of bijdragen te verstrekken aan Vivare. Welke plannen en ambities moeten we loslaten bij het opknappen van het centrum nu het budget daarvoor met € 166.000 (of meer, zie vraag 1) vermindert.
7. Zie het antwoord op vraag 2. De bijdrage aan Vivare helpt om het tekort op het gemeentehuis te verlagen. Omdat hier sociale huurwoningen efficiënter gerealiseerd kunnen worden helpt dit om in totaal het tekort te verlagen en dus meer te doen met hetzelfde geld.

Het tweede onderdeel waarover het CDA Westervoort vragen heeft betreft onderdeel E, openbare ruimte en in het bijzonder het onderdeel financiën deelproject openbare ruimte. In dat onderdeel wordt gesproken over het taakstellende budget van 2,6 miljoen euro, maar wordt tevens gemeld dat er meerkosten zijn en dat de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde kosten. Daarover heeft het CDA Westervoort de volgende vraag:

8. Over welke meerkosten en kostenstijgingen gaat het hier en welke bedragen horen daarbij? En hoe worden die meerkosten en kostenstijgingen gedekt?
8. Er wordt momenteel hard aan gewerkt om de meerkosten en kostenstijgingen in beeld te brengen om de raad hier tijdig over te informeren.