

Van: : college van burgemeester en wethouders
Datum : 30 januari 2018
Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s) : Vastgoed en volkshuisvesting
Contactpersoon : R.C. Ouwerkerk
Tel.nr. : 8856
E-mailadres : ouwerkerk.r@woerden.nl

18R.00050



Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door Henk van der Griendt van de fractie van ChristenUnie/SGP over de woningbouwlocatie oude Minkema

Beantwoording van de vragen:

1. De procedure heeft blijkbaar 1,5 jaar geduurd. Wat is vooraf gecommuniceerd over het verloop van de selectieprocedure, ook wat tijdsplanning betreft?

In juli 2016 heeft een aantal ontwikkelaars een plan ingediend, met bieding. Sommige ontwikkelaars hadden aanvullende vragen gesteld. Nadat die vragen allemaal waren beantwoord, zijn de partijen die aan de biedingseisen voldeden uitgenodigd. In november 2016 hebben de ontwikkelaars hun plannen gepresenteerd. Er is toen gemeld dat in februari 2017 een besluit zou worden genomen. Er bleek toen echter dat de plannen zeer interessant waren, maar geen van alle tegemoet kwamen aan de taxatiewaarde. Deze taxatiewaarde was overigens niet als absolute vereiste opgenomen in de selectievoorwaarden. Er is daarom uitvoerig onderzocht of toch een keuze kon worden gemaakt op basis van de kwaliteit van de plannen. De ontwikkelaars zijn op de hoogte gebracht van de reden van het uitstel van de selectie. In augustus 2017 is definitief geoordeeld dat de plannen niet voldoende tegemoet kwamen aan zowel vraagprijs als kwaliteitseisen.

2. Wat is de reden van deze lange (uitgelopen) selectieprocedure?

Met name de aanvullende vragen en de wens om (toch) tot een selectie te komen, hebben veel tijd gekost. In februari 2017 kon niet exact worden ingeschat (en dus niet precies worden aangegeven) wanneer er voldoende informatie zou zijn om een definitief oordeel te vellen. Er was tijd nodig voor onder andere interne bespreking en overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed om bepaalde ontwerp-aspecten van de plannen te wegen. Dit alles heeft ertoe geleid dat het uiteindelijke oordeel om niet te gunnen pas in augustus 2017 kon worden geveld.

3. Zijn de inschrijvers op de hoogte gehouden over het verloop en de uitloop van de procedure?

Ja, de inschrijvers zijn zo veel mogelijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Over de inhoudelijke afwegingen konden we niet in detail treden, onder andere met het oog op de concurrentiegevoeligheid.

4. Geen van de plannen voldeden voldoende aan de uitgangspunten van de gemeente. Welke uitgangspunten zijn geformuleerd en zijn ze gewijzigd tijdens de procedure?

De randvoorwaarden bestonden, kort gezegd, uit ruimtelijke en financiële voorwaarden, die waren opgenomen in een aantal documenten die elk van de gegadigden opgestuurd heeft gekregen. Twee belangrijke uitgangspunten waren de 'richtprijs' en het zogenoemde kavelpaspoort. Een kavelpaspoort is een samenvatting van de ruimtelijke randvoorwaarden (inclusief situatieschets). De uitgangspunten zijn niet gewijzigd tijdens de procedure.

5. Waarom wordt niet overwogen om partijen een tweede kans te geven om een ingediend plan meer te laten voldoen aan de uitgangspunten, dus een tweede of verlengde procedure?

Omdat ten finale werd geconcludeerd dat geen van de inzendingen voldoende overtuigde wat betreft prijs en kwaliteit, rees de vraag of niet het gehele gebied moest worden herbekeken, zodat een betere integratie van deze postzegel in de omgeving zou kunnen plaatsvinden. Ook de (voorgenomen) verwerving van de naastgelegen kavel speelde een rol bij de wens om een integrale visie te ontwikkelen op het stationsgebied. Daarmee was een aanpassing van de uitgangspunten of een verlenging van selectieprocedure niet meer aan de orde.

6. Is overwogen om de uitgangspunten bij te stellen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan het alsnog een geïnteresseerde partij opleveren?

Nee, dat is niet overwogen. Inmiddels ontstond immers de behoefte aan een integrale visie op het stationsgebied, mede gevoed door de Ruimtelijke Economische Koers van de U10. De U10 onderzoekt momenteel de mogelijkheid van de verdere ontwikkeling van de OV-knooppunten in de kernen rondom Utrecht stad. Aandachtspunten hierbij zijn de inzet op duurzame mobiliteit en op stedelijke verdichting. Uit de eerste globale resultaten blijkt dat Woerden de potentie heeft om verder door te groeien tot een volwaardig OV-knooppunt.

7. Hebben de inschrijvers de mogelijkheid gehad om een plan in te dienen dat breder en mogelijk beter is dan wat met de uitgangspunten wordt gevraagd?

De randvoorwaarden waren hard, maar de gemeente had zich voorgenomen om degenen die "buiten de lijntjes hadden gekleurd" niet direct terzijde te schuiven. Er zou dan gekeken worden of de afwijking van de randvoorwaarden toch paste binnen de ruimtelijke wensen. Daarnaast moest een en ander niet strijdig zijn met gelijke behandeling van alle gegadigden. Geen van de plannen was overigens van dusdanige kwaliteit dat er sprake was van een beter plan dan dat wat was gevraagd.

8. Wat is de reden van het doorschuiven van de planning en het ten slotte naar beneden bijstellen van het aantal geplande woningen?

De eerste doorschuiving (2018 naar 2019) was nodig vanwege het aanvullend onderzoek in verband met monumentale aspecten. De tweede doorschuiving (2019 naar 2021) is nodig vanwege het ontwikkelen van een integrale visie op het stationsgebied.

Wat betreft het aantal: in de strategische woningbouwplanning is - vermoedelijk per abuis - het beoogde aantal sociale woningen (9 of 10) opgenomen als totaal aantal. Hier had moeten staan '35 totaal, waarvan (9 of) 10 sociaal'. Totdat de integrale visie op het stationsgebied is vastgesteld, blijven deze cijfers ongewijzigd. Er is immers nog niets bekend over het totaalontwerp van het gebied. Mocht deze locatie te zijner tijd van een groter plan deel gaan uitmaken, dan zullen de woningcijfers worden aangepast op basis van dat plan.

9. Hoe denkt de gemeente nu de planning als weergegeven in de strategische woningbouwplanning te gaan halen?

Ten aanzien van deze locatie: dit is nog afhankelijk van de snelheid waarmee de integrale visie op het stationsgebied wordt ontwikkeld.

Ten aanzien van de gehele gemeente: we gaan uit van een realistische planning, waarbij meerdere factoren van invloed zijn op de daadwerkelijke woningproductie. Daarom wordt rekening gehouden met gemiddeld 30% planuitstel. Als sprake is van vertraging of versnelling, dan wordt de planning bijgesteld. Een uitgebreide uitleg is te vinden in de Toelichting op de Strategische Woningbouwplanning.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer: 18.000562

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



From: Vliegenthart, Onno <vliegenthart.o>
Sent: woensdag 10 januari 2018 10:02:35
To: !Burgemeester en wethouders; !Raadsleden
Cc: Stadhuis; !Concernzaken
Subject: Schriftelijke vragen art. 40 - nieuwbouwlocatie Minkema
Attachments: art. 40 vragen - nieuwbouwlocatie minkema (cu-sgp).pdf

*Aan het College
Cc Raad*

Bijgaand treft u aan een serie schriftelijke vragen ex artikel 40 van het RvO van de fractie van CU-SGP inzake de nieuwbouwlocatie Minkema. Conform het RvO dient het college de vragen binnen een termijn van 30 dagen te beantwoorden, te weten vóór 9 februari 2018.

Met vriendelijke groet,

Onno Vliegenthart | griffier (wnd.) | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GV Woerden

T 0348 - 428 619 | **M** 06 - 52 58 59 31 | **E** vliegenthart.o@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl

W gemeenteraad.woerden.nl

--

De disclaimer van toepassing op deze e-mail vindt u op woerden.nl

Art. 40 vragen over Nieuwbouwlocatie Minkema

Geacht college,

De locatie voormalige RSG/oude Minkema staat al enkele jaren in de strategische woningbouwplanning opgenomen voor woningbouw. Er is een inschrijving en selectieprocedure geweest voor herontwikkeling om tot een plan te komen dat invulling geeft voor o.a. woningbouw op deze locatie. De inschrijving is gestart in het voorjaar van 2016. De uitkomst van de selectieprocedure eind 2017 is dat er geen plan is dat voldoende tegemoet kwam aan de wensen / uitgangspunten van de gemeente Woerden. De selectieprocedure is beëindigd en de oude Minkema is niet langer in de verkoop. Wat is hier toch aan de hand. De gemeente geeft zelf aan dat er interessante plannen bij zaten. Nu gaan de plannen voorlopig in de ijskast is te lezen in een persbericht en wordt opnieuw bezien hoe de gemeente deze locatie in de markt wil zetten. Het Ouden Huis heeft duidelijk aangegeven nog steeds interesse te hebben voor deze locatie.

Eerder zijn in Woerden andere projecten geweest die niet volgens wens zijn verlopen. We denken hierbij aan de verkoop van de Watertoren en het vinden van een exploitant voor het recreatiegebied Cattenbroek. Vertraging van de planvorming is de uitkomst.

De fractie ChristenUnie/SGP heeft de volgende vragen.

1. De procedure heeft blijkbaar 1,5 jaar geduurd. Wat is vooraf gecommuniceerd over het verloop van de selectieprocedure, ook wat tijdsplanning betreft?
2. Wat is de reden van deze lange (uitgelopen) selectieprocedure?
3. Zijn de inschrijvers op de hoogte gehouden over het verloop en de uitloop van de procedure?
4. Geen van de plannen voldeden voldoende aan de uitgangspunten van de gemeente. Welke uitgangspunten zijn geformuleerd en zijn ze gewijzigd tijdens de procedure?
5. Waarom wordt niet overwogen om partijen een tweede kans te geven om een ingediend plan meer te laten voldoen aan de uitgangspunten, dus een tweede of verlengde procedure?
6. Is overwogen om de uitgangspunten bij te stellen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan het alsnog een geïnteresseerde partij opleveren?
7. Hebben de inschrijvers de mogelijkheid gehad om een plan in te dienen dat breder en mogelijk beter is dan wat met de uitgangspunten wordt gevraagd?

De strategische woningbouw planningen voor deze locatie van de laatste drie jaar luiden als volgt:

In Oktober 2015; 35 woningen gepland voor 2018, waarvan 25% sociaal.

In November 2016; 35 woningen voor 2019, waarvan 25% sociaal.

In Oktober 2017; 10 woningen voor 2021, zonder een vermelding m.b.t. sociale woningbouw.

8. Wat is de reden van het doorschuiven van de planning en het ten slotte naar beneden bijstellen van het aantal geplande woningen?
9. Hoe denkt de gemeente nu de planning als weergegeven in de strategische woningbouwplanning te gaan halen?

De fractie ziet uit naar een heldere beantwoording.

Henk van der Griendt
Fractie ChristenUnie/SGP