

INFORMATIE RAAD – DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	:	279-12
Onderwerp	:	Raadsmotie jongerenwoningen Ilpendam
Portefeuillehouder	:	P. Kools
Contactpersoon	:	R. Kling
Datum	:	14 januari 2014

Kennis nemen van
de reactie naar aanleiding van de toezeggingen inzake raadsmotie jongerenwoningen in Ilpendam.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering op 19 december 2013 is de conceptmotie van GroenLinks, SP en Waterland Natuurlijk inzake jongerenwoningen in Ilpendam besproken. De motie is niet in stemming gebracht en de behandeling ervan is uitgesteld totdat er meer informatie voorhanden is. De volgende toezeggingen zijn gedaan:

- Toegezegd wordt dat de raad geïnformeerd zal worden over de vraag of deze locatie meegenomen is in de zoektocht naar locaties waar jongerenwoningen gerealiseerd kunnen worden; wanneer is de juridische point of no return; de financiële consequenties in beeld te brengen
- Toegezegd wordt dat er geen nieuwe onomkeerbare besluiten genomen worden ten aanzien van de ontwikkeling van het terrein van de St. Sebastiansschool
- Toegezegd wordt een overzicht te verstrekken inzake de behandeling van het plan St. Sebastiansschool in de raad.
- Toegezegd wordt een overzicht te verstrekken inzake stand van zaken van de ontwikkeling van het terrein van de St. Sebastiansschool.

In dit informatiedocument treft u de reactie naar aanleiding van de toezeggingen aan.

Achtergrond vrije kavels

Het besluit van het college om vrije kavels te realiseren is ingegeven door:

- De goede inpassing van vrije kavels in de omgeving. Dit is door omwonenden bevestigd.
- De kleinschaligheid van de locatie. Deze leent zich naar onze mening niet voor een mix van vrije sector en sociaal. Door handhaving van een deel van de school is ruimte voor woningen op deze locatie bovendien verder verminderd.
- Een gebrek aan vrije kavels in de gemeente.
- Het gunstige financiële perspectief.

Stand van zaken en raadsbehandelingen

Op 7 februari 2012 is uw gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van het college om in te stemmen met het plan van aanpak voor de locatie van de voormalige St. Sebastianusschool, dat uitgaat van 5 vrije sectorkavels, en de concept exploitatieovereenkomst met de Rooms-Katholieke (RK) Parochie (informatiedocument 279-1). Naar aanleiding van deze informatie heeft uw raad op 29 maart 2012 een motie aangenomen waarin u het college van B&W verzocht opties voor de huisvesting van de huis- en tandarts op de voormalige locatie van de St. Sebastianusschool te onderzoeken, uit te werken en aan de raad voor te leggen. Deze motie heeft geleid tot de verkoop van een deel van de school aan de tandarts. Uw raad is hier op 14 augustus 2012 en 18 september 2012 over geïnformeerd (informatiedocumenten 279-9 en 279-10). De raadsmotie had betrekking op de huisvesting van de beide artsen, niet op het voornemen van het college om de grond uit te geven in vrije sectorkavels.

Eind 2012 is het overleg met de RK Parochie over de exploitatieovereenkomst (EOK) weer opgepakt. Na langdurig overleg met de RK Parochie heeft het college van B&W op 9 juli 2013 ingestemd met de definitieve exploitatieovereenkomst. Uiteindelijk is de exploitatieovereenkomst op 26 november 2013 getekend. Het sluiten van de EOK is een bevoegdheid van het college en het is niet gebruikelijk de gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen. Het betreft hier immers geen grondaankoop of grondverkoop. Tevens is deze werkwijze conform het stappenplan Majeure Projecten. In dit stappenplan wordt het plan van aanpak met de conceptovereenkomst ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad. De definitieve overeenkomsten worden niet aan uw raad gezonden. Wel is de zakelijke beschrijving van de EOK van de St. Sebastianusschool op 5 december 2013 gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad en Ons Streekblad. Tevens is op 2 december 2013 een persbericht verspreid.

De direct omwonenden zijn op dinsdag 17 december 2013 geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen. Er is aangegeven dat de gemeente begin 2014 start met het opstellen van het bestemmingsplan. Volgens de huidige planning kan het bestemmingsplan eind 2014 worden vastgesteld waarna de kavels kunnen worden uitgegeven.

Onderzoek locaties jongerenwoningen

Op 9 april 2013 bent u geïnformeerd over de uitwerking van de motie inzake tijdelijke jongerenwoningen (informatiedocument 253-16). In dit informatiedocument wordt geconcludeerd dat tijdelijke jongerenhuisvesting niet haalbaar is, omdat er geen partij bereid is gevonden hierin te investeren en dat er gekeken dient te worden naar (semi)permanente woningen. In het document worden twee mogelijk geschikte locaties genoemd, namelijk De Regenboog en het Scholeneiland in Monnickendam. Dit betreffen twee projecten die aan het begin staan van ontwikkeling. Inmiddels is de voorbereiding van de realisatie van het project De Regenboog gestart. In dit plan is veel ruimte gereserveerd voor jongeren en starters.

Aanvullend hierop worden starters in het nieuwe plan voor De Ilpenhof in Ilpendam goed bediend en is de initiatiefnemer van plan niet 6 maar 8 sociale woningen te realiseren. De initiatiefnemer is ook voornemens de naastgelegen aanleunwoningen, wanneer deze vrijkomen, geschikt te maken voor starters/jongeren, omdat de bovenwoningen kwalitatief niet meer geschikt zijn voor senioren.

Financiële toelichting

In de begroting is nu een opbrengst opgenomen van € 496.717 voor de ontwikkeling van de St. Sebastianusschoollocatie. Dit betreft de verkoop van een deel van het schoolgebouw aan de tandarts en de nog uit te geven kavels. Bij hetzelfde bouwvolume (als bij de uitgifte in vrije sectorkavels) zijn de opbrengsten voor de realisatie van jongerenwoningen *significant* lager. De precieze grondwaarde zal afhankelijk zijn van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvolume en -hoogte, parkeren etc.). Omdat deze gegevens nu niet voorhanden zijn, dient een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) uit te wijzen wat de bebouwingsmogelijkheden zijn.

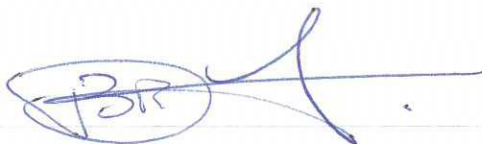
Het project is bij uitgifte van vrije sectorkavels in een ver gevorderd stadium. Indien de uitgangspunten opnieuw moeten worden geformuleerd en een SPvE opgesteld dient te worden, zal het project opnieuw opgestart moeten worden. Dit kost enkele tienduizenden euro's extra.

Eventuele gevolgen motie

In uw motie vraagt u het college af te zien van de verkoop van bouwkavels en met een plan te komen dat jongerenwoningen op de locatie mogelijk maakt. Dit brengt de volgende risico's/gevolgen met zich mee:

- De gemeente kan niet de rol van betrouwbare overheid invullen richting de omwonenden en RK Parochie;
- Ontbinding van de overeenkomst met de RK Parochie die zeer recent is getekend. De mogelijkheid is aanwezig dat hier een schadeclaim uit voortkomt. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het delen van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en planschaderisicoanalyse. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, komen al deze kosten voor rekening van de gemeente;
- Waarschijnlijk meer bezwaren van omwonenden en een daardoor langer bestemmingsplantraject. Het uitgangspunt van de bebouwing op de vrije sectorkavels is aansluiten op de al bestaande bebouwing. Dit uitgangspunt stuit voor zover bekend nu niet op bezwaren bij de direct omwonenden;
- Aanzienlijk lagere opbrengsten;
- Vertraging en extra kosten door opnieuw te formuleren uitgangspunten en het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE)/modellenstudie. Dit SPVE moet duidelijk maken of jongerenhuisvesting wenselijk is op de locatie en wat een evt. haalbare en (stedenbouwkundig) acceptabele invulling van de locatie is;
- Extra kosten voor een aanbestedingstraject om te komen tot uitvoering;
- De onzekere afname van sociale woningbouw door een corporatie. De initiatiefnemer van De Ilpenhof heeft dit getracht, echter is gebleken dat hier geen interesse voor is.

Burgemeester en wethouders,



D. Broere
algemeen directeur/gemeentesecretaris



L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
burgemeester

