

FORMULIER (BEANTWOORDING) RAADSVRAGEN

Datum vraag : 22 maart 2019
 Datum beantwoording : 05 april 2019
 Soort : Schriftelijk te beantwoorden
 Vragensteller : Carlo Fiscalini (NieuwDemocratischZeist)
 Onderwerp : Stand van zaken W.A. Hoeve

Schriftelijke Vragen van NieuwDemocratischZeist naar aanleiding van RIB 19.021 van 8 januari 2019, ter griffie ingekomen op 10 januari 2019

In de raadsvergadering van 15 januari 2019 heeft Carlo Fiscalini gemeld vragen over deze RIB te hebben, omdat de brief op hem onduidelijk overkomt en vol tegenstrijdigheden zit. Afgesproken is toen, dat NDZ schriftelijk vragen over deze RIB zou indienen. Bij deze, waarbij tevens vragen over hetgeen inmiddels verder over dit onderwerp gedaan is.

1. Op pagina 1, in 2e alinea onder kopje **Planbegeleidingsgroep** staat :
 “De PBG heeft geen rol in het selecteren van een projectontwikkelaar, maar is hierover wel geïnformeerd door Altrecht.”

Vragen :

Waarover is de PGB geïnformeerd, c.q. wat wordt met deze mededeling bedoeld? Is gemeld het feit, dat zij geen rol hebben in die selectie? En waarom dan niet? Of is PBG wel geïnformeerd over de reacties van de projectontwikkelaars etc. terwijl zij daarin geen rol heeft? Biedt het melden aan PBG, dat zij geen rol heeft in het selecteren wél de mogelijkheid voor PBG om over dat selecteren, over dat selectieproces, qua uitgangspunten, voorwaarden en controleren van feiten en omstandigheden, een mening te vormen en die kenbaar te maken?

Reactie:

De PBG is geïnformeerd over de voortgang en de planning van de marktselectie. Ook is aan de PBG uitgelegd op basis waarvan de projectontwikkelaar geselecteerd wordt. De PBG is niet specifiek geïnformeerd over het feit dat zij inhoudelijk geen rol heeft in de selectie. Dat is de PBG namelijk bekend want is als zodanig ook opgenomen in het Afsprakenkader PBG.

2. Op pagina 1, in 2^e alinea onder kopje **Voortgang selectie ...** staat :
 “Altrecht en de gemeente hebben daarna gezamenlijk gezocht naar een optimale invulling van de uitvraag (bidbook). Daarbij is vooral gekeken naar de vragen van de marktpartijen, de kaders die in de gebiedsvisie zijn vastgelegd, de planning i.v.m. het vasthouden van de aandacht van de marktpartijen, de marktconforme verkoop en de juridische houdbaarheid van de procedure”.

Vragen:

Kunt u uitleggen waarnaar nou precies gekeken is? Want hier staat een gangbare opsomming van zaken waarnaar altijd wel gekeken wordt in zaken als deze. Dit is te algemeen, NDZ wil het specifieker, toegespitst op deze selectieprocedure.
 Kunt u uitleggen wat u precies bedoelt met de juridische houdbaarheid van de procedure? Is sprake van een houdbaarheidsdatum, ofwel van een termijn waarbinnen ... ?

Reactie:

Bij het formuleren van het bidbook is vooral gekeken naar:

- Vragen van marktpartijen: Altrecht, de gemeenten de marktpartijen hebben in drie dialoogrondes gesprekken gevoerd over de gebiedsontwikkeling. Vragen en reacties die hier aan de orde zijn gekomen, zijn verwerkt.

- De kaders van de gebiedsvisie: hiermee wordt onder meer bedoeld het hanteren van de woonvisie, het streven naar een klein woningaantal en het hanteren van een maximale dichtheid.
- De planning: indien ervoor gekozen zou worden om de marktselectie opnieuw op een andere manier te doorlopen is er een risico dat marktpartijen hun interesse verliezen. Daarnaast is er vanuit de bedrijfsvoering van Altrecht de noodzaak om zo spoedig mogelijk panden af te kunnen stoten.
- Marktconforme verkoop: Altrecht is als zorgpartij verplicht om haar vastgoed marktconform te verkopen. Een toets hierop wordt uitgevoerd door het College Sanering.
- Juridische houdbaarheid: hiermee wordt bedoeld dat aanpassingen aan het bidboek zonder de selectie opnieuw te starten wel moeten passen binnen de opzet van de oorspronkelijke procedure.

3. Op pagina 1 vijfde alinea, 3^o onder dit kopje Voortgang ... staat :
- “Op basis van de gesprekken met ontwikkelaars is overwogen om het bidboek ingrijpend aan te passen, bijvoorbeeld door de Zorgkern nu ook in de verkoop te betrekken. Er is voor gekozen om door te gaan met de hoofdopzet van het bidboek en geen ingrijpende wijzigingen door te voeren, zodat binnen de kaders van de gebiedsvisie en de planning van de tender gebleven kan worden.”

In deze alinea wordt gesproken, met betrekking tot het bidboek, over “ingrijpend aanpassen” en tegelijk over “geen ingrijpende wijzigingen te doen”. Dit komt tegenstrijdig over.

Vragen:

Wat is er nou precies afgesproken? Wat is/wordt nu wel of niet ingrijpend gewijzigd en waarom/waarom niet?

In hoeverre is dat in overeenstemming c.q. afwijkend van de oorspronkelijke tender?

En speelde/speelt de PBG hier nog een rol, of moet die dergelijke wijzigingen gewoon aanvaarden?

Reactie:

Er is gekozen voor het doorzetten van de oorspronkelijke tender. Er is een overweging gemaakt de oorspronkelijke tender stil te leggen en een nieuwe te starten, maar vanwege eerder genoemde argumenten is daar niet voor gekozen.

De PBG speelde hierin geen rol, conform het afsprakenkader voor de PBG.

4. Op pagina 2, staat in de 2^o alinea :
- “In de gebiedsvisie is opgenomen dat tijdens de marktselectie de projectontwikkelaar die de minste woningen wil bouwen en toch een hoge opbrengst kan genereren de voorkeur heeft boven een ontwikkelaar die meer woningen wil bouwen. Hiervan is in dit bidboek om een aantal redenen afgeweken:
- Ten eerste omdat in de praktijk blijkt dat dit criterium onwerkbaar is omdat ook gevraagd wordt aan de woonvisie te voldoen.
- Ten tweede omdat er nu slechts een gedeelte van het gebied wordt verkocht en er daarna in de rest van de gebiedsontwikkeling kan worden bijgestuurd, nu wordt de vrijheid aan de marktpartijen gegeven om te komen tot een maximale opbrengst voor het eerste gedeelte.
- Ten derde omdat de beste manier om het woningaantal te verlagen het loslaten van de woonvisie is, indien dit vooraf wordt losgelaten is het later heel lastig om de woonvisie alsnog van toepassing te verklaren. Ook als dit financieel wel mogelijk blijkt.

De drie genoemde redenen lijken haaks op elkaar te staan en zijn ook in zich niet juist.

Vragen:

Wordt de gebiedsvisie losgelaten of wordt de woonvisie losgelaten ? Of allebei, waar het zo uitkomt?

De woonvisie is toch van toepassing verklaard, op de valreep, op verzoek van Groen Links met name, dus wat wordt bedoeld met “alsnog van toepassing verklaren” in het derde argument?

Uit het tweede argument valt op te maken, dat de ontwikkelaar voor het eerste gedeelte vrijheid van bouwen wordt vergund en dat, maakt hij daar te ruim gebruik van, gevolgen daarvan voor het geheel dan bij invulling van het tweede/restgedeelte door “bijsturing” ongedaan of gecorrigeerd kunnen worden. Is dit bedoeld? Waarom? En is dat dan niet tegenstrijdig aan de oorspronkelijke bedoelingen?

En ook hier de vraag, wat is de rol van/voor de PBG in deze?

In hoeverre zijn de afspraken met Altrecht over de tender in overeenstemming c.q. afwijkend, van de gebiedsvisie?

Reactie:

De raad heeft in het amendement bij vaststelling van de gebiedsvisie het besluit genomen dat bij de uitwerking van de gebiedsvisie de woonvisie als uitgangspunt wordt opgenomen. In de definitieve uitvraag aan marktpartijen is dit nogmaals benadrukt.

Met 'alsnog van toepassing verklaren' wordt bedoeld dat dit door de raad in haar raadsbesluit over de gebiedsvisie is toegevoegd aan de door de werkgroep opgestelde gebiedsvisie.

De ontwikkelaar krijgt uiteindelijk de vrijheid om binnen alle randvoorwaarden (dus ook de gebiedsvisie en de woonvisie) te komen tot een maximale opbrengst. Alleen waar een toepassing van de woonvisie niet mogelijk is, kan gemotiveerd worden afgeweken en ter toetsing via het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de raad. Hiermee vormt de woonvisie geen hard kader, maar een uitgangspunt waar van afgeweken kan worden.

Met de bijsturing wordt bedoeld dat in de gebiedsvisie wordt uitgegaan van een maximale opbrengst.

Na de eerste tender kan bekeken worden welke opbrengst er is behaald en welke resterende opbrengst er nog behaald dient te worden. Op basis hiervan kan discussie plaatsvinden welk programma er in de volgende gerealiseerd gaat worden, ook in het licht van het streven naar een beperkt woningaantal en het bereiken van ruimtelijke samenhang.

Na de selectie van de ontwikkelaar zal deze in overleg treden met de PBG over de inhoudelijke planuitwerking.

5. Nieuw Democratisch Zeist wil antwoorden op deze vragen om volledige duidelijkheid te verkrijgen en zo nodig er voor te kunnen zorgen, dat een goed participatieproces alsnog wordt doorlopen. Er kleven al nalatigheden aan het verloop van dit proces en aan het betrekken van de inwoners van Den Dolder c.q. van direct betrokkenen en belanghebbenden.

Vragen

Welke kwalificatie geeft het college aan het tot nu gelopen proces waar het betreft het betrekken daarin van inwoners en andere belanghebbenden en waarom die kwalificatie?

Wat is nu, 22 maart 2019, de stand van zaken van bidbook, tender en inschrijving en gunning?

Welke brieven zijn er tot nu, en op welke data en waarom, gewisseld tussen college en PBG? Heeft de raad afschrift van al die brieven ontvangen en zo nee, waarom niet?

Reactie:

Het college herkent zich niet in de duiding van NDZ dat sprake is van nalatigheden in het huidige, doorlopen proces. De bewoners hebben een hele waardevolle rol gehad bij het opstellen van de gebiedsvisie.

Het college heeft recent de PBG samengesteld en is erg blij met het enthousiasme van de deelnemers. Na de marktselectie die Altrecht houdt en waar zij de gemeente bij heeft betrokken, zal de PBG een belangrijke rol vervullen in het vervolgproces. Dit op basis van het Afsprakenkader PBG en zoals ook is vastgesteld in de gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie was samengesteld door en kon rekenen op ruime steun vanuit de Dolderse samenleving.

Stand van zaken van de marktselectie is dat Altrecht 10 april de winnaar van de marktselectie bekend maakt. De planning is dat Altrecht en de ontwikkelaar in mei een overeenkomst ondertekenen.

De PBG heeft op 13 januari 2019 een brief geschreven aan de gemeenteraad en het college. Bij brief d.d. 28 januari 2019 heeft B&W hierop geantwoord. In de bijlage is deze brief meegestuurd.



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist



Uit-Z

Planbegeleidingsgroep WA-Hoeve
T.a.v. de heer R. Zee
Paltzerweg 156
3734CN Den Dolder

VERZONDEN - 6 FEB. 2019

Datum	28 januari 2019	Ons kenmerk	305557
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	dhr. A. Brokkaar
Onderwerp	Reactie op uw brief inzake de tender WA-Hoeve		

Geachte heer Zee, leden van de Planbegeleidingsgroep WA-Hoeve,

Dank voor uw brief van 13 januari over de tender voor de WA-Hoeve.
Hierbij reageren wij graag op deze brief.

Allereerst zijn wij zeer blij met u als leden van de Planbegeleidingsgroep WA-Hoeve (PBG) en waarderen wij het dat u met uw tijd en energie wilt bijdragen aan een goede herontwikkeling van de WA-Hoeve naar een prachtige nieuwe wijk van den Dolder.

Wijkt de tender af van de gebiedsvisie?

In uw brief vraagt u of wij in het bidboek voor de tender van de WA-Hoeve afwijken van de gebiedsvisie voor de WA-Hoeve. U wijst erop dat door af te wijken van de gebiedsvisie er een risico is dat inschrijvende projectontwikkelaars erop zouden kunnen vertrouwen dat zij van de gebiedsvisie kunnen afwijken.

Allereerst is het belangrijk om de rol van de gemeente toe te lichten. De tender is door Altrecht uitgeschreven, Altrecht is juridisch ook de eigenaar en de verkoper van het terrein. De gemeente vervult de rol van adviseur in het selectieteam. Vanuit die rol adviseren wij Altrecht over de verschillende aspecten van de tender. Dit doen wij om te borgen dat de tender aan de gebiedsvisie voldoet.

In het bidboek van Altrecht wordt inhoudelijk niet afgeweken van de gebiedsvisie. Doelstellingen als een maximaal woningaantal, de maximale omvang van de ontwikkelvlekken, en een goede kwalitatieve invulling zijn op een goede manier terecht gekomen in het bidboek. Het proces na de gebiedsvisie ziet er anders uit dan destijds gedacht. Zo wordt nu niet een bod op het gehele gebied / de gehele woningbouwopgave gevraagd. Hierdoor is het proces van selectie in deze tender er ook iets anders uit komen te zien dan in de gebiedsvisie beschreven. Dit is juist gedaan om de inhoudelijke doelstellingen uit de gebiedsvisie beter te borgen.

Belangrijk hierbij is geweest de tegenstrijdigheid tussen het sturen op een maximaal woningaantal, het uitgangspunt dat zo veel mogelijk aan de woonvisie moet worden voldaan en het marktconform verkopen van het terrein. Bij verkoop van een deel van het terrein zou er een conflict ontstaan bij het hanteren van al deze criteria. Dit conflict is alleen oplosbaar door vooraf een prijs vast te leggen die als "hoge financiële opbrengst" zou moeten gelden zoals in de gebiedsvisie is gedefinieerd. Alleen als deze vooraf bepaald zou zijn kan je partijen selecteren op het woningaantal.

In plaats hiervan is er voor gekozen om de markt uit te dagen en te vragen om een marktconforme bieding. Er wordt nu slechts een gedeelte van het gebied verkocht, daarna kan er in de rest van de gebiedsontwikkeling worden bijgestuurd.

Rol PBG toetsen aan de gebiedsvisie

U vraagt hoe de PBG haar taak "toetsen aan de gebiedsvisie" te zijner tijd kan uitoefenen, als de gemeente zelf nu al toestaat dat van de gebiedsvisie wordt afgeweken.

Zoals hierboven gemeld wijken wij niet af van de doelstellingen van de gebiedsvisie, het proces van marktselectie ziet er wel iets anders uit. In de uitwerking van de tender is gekozen voor het meest passende instrumentarium om op alle aspecten van de gebiedsvisie te sturen.

Wij hebben er daarom alle vertrouwen in dat de PBG haar rol op een goede manier kan uitoefenen.

Afsluitend

Wij willen graag de discussie voeren over de kwalitatieve ontwikkeling van de WA-Hoeve. Hierbij moet aandacht worden gegeven aan de leefbaarheid van het dorp, maar ook aan de maatschappelijke functies die we in dit project een plek kunnen geven.

Graag komt de portefeuillehouder Sander Jansen binnenkort kennismaken met de planbegeleidingsgroep en met u hierover van gedachten wisselen. Wij zullen contact met u opnemen voor een afspraak.

Meer informatie?


Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met Arjan Brokkaar via het vijfcijferige telefoonnummer 14 030 of a.brokkaar@zeist.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,


dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

drs. J.J.L.M. Janssen