

Pro Hengelo
T.a.v. de heer W. Wiertsema
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
beantwoording raadsragen onderhandelingsakkoord met EMGA	2011474		01-03-2016

Geachte heer Wiertsema,

Uw fractie heeft vragen gesteld naar aanleiding van het raadsvoorstel over het onderhandelingsakkoord met EMGA over de aankoop van grond ten behoeve van de aanleg van de Laan Hart van Zuid in het plangebied Hart van Zuid (zaaknummer 2006345). In deze brief leest u onze reactie op uw vragen.

Voordat wij uw vragen beantwoorden willen wij opmerken dat het bereiken van een minnelijke overeenstemming voor beide partijen het uitgangspunt is geweest. Een spoedige realisatie van de Laan Hart van Zuid geeft een impuls aan de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. Ook vanwege subsidievoorwaarden is een spoedige realisatie van de Laan Hart van Zuid noodzakelijk. De overheid kan het onteigeningsinstrumentarium inzetten voor verwerving van gronden. Als moet worden overgegaan tot een onteigening moet rekening gehouden worden met een proceduretijd van 2 tot 3 jaar. Voor het project Hart van Zuid is dit geen wenselijke weg.

Vraag 1. Wat is de koopsom van de grond, los van de verkoopcondities en verplichtingen die de gemeente op zich neemt?

Antwoord vraag 1:

In opdracht van de gemeente is door een van partijen onafhankelijke deskundige (Troostwijk Taxaties B.V.) een berekening van de schadeloosstelling conform de onteigeningswet opgesteld. Bepaald is dat de schadeloosstelling conform de onteigeningswet € 1.563.000,- bedraagt. Over de prijs, € 1.563.000,-, is tussen samenwerkende partijen in Hart van Zuid en EMGA thans overeenstemming bereikt.

Vraag 2. De grondsanering voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid komt voor rekening van de grondexploitatie Hart van Zuid. Welke totaal bedrag is voor deze saneringskosten geraamd?

Antwoord vraag 2:

Voor de bodemsanering voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid op het aan te kopen perceel van EMGA is een bedrag van € 1.222.000,- geraamd. Dit bedrag is gebaseerd op een door onderzoeksbureau Envita uitgevoerd bodemonderzoek en opgestelde kostenraming (d.d. 28-02-2013).

Vraag 3. U gaat de voorgenomen sloop van gevels, herstel van infrastructuur en de benodigde herstelwerkzaamheden aan de voormalige bezittingen van EMGA voor eigen rekening en risico

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

uitvoeren. Daarmee "is rekening gehouden in de per 01-01-2015 herziene grondexploitatie". Kunt U aangeven welke investeringen daarmee zijn gemoeid?

Antwoord vraag 3:

De verwachte investeringen zijn € 776.000,- (€ 201.000,- voor het slopen en € 576.000,- voor bouwkundige en installatietechnische herstelwerkzaamheden). Dit budget is opgenomen in de grondexploitatie per 01-01-2015.

Vraag 4. EMGA draagt haar verantwoordelijkheid voor de grondwaterverontreiniging van bij EMGA in eigendom blijvende terreinen, gedeeltelijk over aan de gemeente. Wat zijn de begrote saneringskosten voor deze verontreiniging? Welke afkoopsom betaalt EMGA aan de gemeente als onderdeel van het onderhandelingsresultaat?

Antwoord vraag 4:

Gelijktijdig met de ondertekening van de koopovereenkomst sluiten EMGA en de gemeente een 'overeenkomst afkoop verontreiniging in het diepe grondwater' die betrekking heeft op het gehele perceel D 13776 dat thans in eigendom bij EMGA is. EMGA draagt daarmee zijn verantwoordelijkheid voor de grondwaterverontreiniging over aan de gemeente. De gemeente en EMGA zijn overeengekomen dat de afkoop betrekking zal hebben op de bodemverontreinigingen vanaf 4 meter onder maaiveld. Betaling van de afkoopsom van € 320.000,- is onderdeel van het onderhandelingsresultaat en wordt betaald door de gemeente. De hoogte van de afkoopsom is bepaald op grond van de door het college op 5 oktober 2010 vastgestelde afkoopstrategie. De verontreiniging wordt aangepakt zoals is beschreven in het Gebiedsbeheerplan voor het centrumgebied van Hengelo, welke door de raad is vastgesteld op 24 april 2012. Hierin worden meerdere grootschalige grondwaterverontreinigingen gezamenlijk aangepakt. De totale kosten van de ontwikkeling en uitvoering van het gebiedsbeheerplan zijn geraamd op € 2.600.000. De dekking hiervan wordt gevormd door de ontvangen afkoopsommen en het krediet dat de raad beschikbaar heeft gesteld (raadsbesluit d.d. 14-12-2010).

Vraag 5. U schrijft dat voor de grondsanering een dotatie nodig is aan de voorziening gebiedsgericht grondwaterbeleid van 320.000 euro. Deze dotatie vindt plaats uit eigen middelen met het oog op de locatie EMGA. Wat heeft de van Wijnen Groep bijgedragen aan de vorming van de voorziening? Voorts schrijft U dat 350.000 euro kan vrijvallen uit de reserve bodemsanering "omdat deze middelen niet nodig zijn". Dit zou blijken uit een nota in voorbereiding die de raad niet kent. Mogelijk heeft U gelijk, maar de raad moet een eigen afweging maken en geen voorschot nemen op nog onbekende nota's. De informatie die U op dit moment verstrekt is onvoldoende. Kunt U de raad alle benodigde gegevens verstrekken om de desbetreffende afweging te kunnen maken?

Antwoord vraag 5:

Van Wijnen Groep N.V. draagt niet bij aan de vorming van de voorziening gebiedsgericht grondwaterbeleid. Het betreft een gemeentelijke voorziening gebiedsgericht grondwaterbeleid. Vanuit deze voorziening wordt de uitvoering van de gebiedsgerichte aanpak betaald, waarvoor de gemeente als gebiedsbeheerder verantwoordelijk is. Het bij EMGA in eigendom blijvende gebied, waarop de overname van de verantwoordelijkheid van de diepe grondwaterproblematiek door de gemeente betrekking heeft, ligt buiten het exploitatiegebied Hart van Zuid. Voorts is er sprake van dat de gebiedsgerichte aanpak wordt uitgevoerd door de gemeente.

Bij de voorbereiding van de Nota reserves en voorzieningen 2016 was reeds voorzien dat er een bedrag van € 350.000,- vanuit de reserve bodemsanering op een andere wijze zou kunnen worden ingezet. Dat dit bedrag de dekking zou kunnen vormen voor het onderhandelingsresultaat met EMGA is later aan de orde gekomen.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Ondanks een onttrekking van € 350.000,- in 2016 (ongeacht waar dit bedrag naar toe wordt geboekt) is het bedrag in de reserve bodemsanering ruim voldoende om het bodemsaneringsprogramma 2016-2020 te dekken. De gemeente ontvangt ook rijksmiddelen voor de uitvoering van haar bodemtaken. Het bodemsaneringsprogramma 2016-2020 en het bijbehorende verdelbesluit bodemsaneringsmiddelen 2016-2020 worden op korte termijn voor besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Vraag 6. ProHengelo wil graag weten hoe de gedeelde (financiële) verantwoordelijkheid voor Hart van Zuid met de van Wijnen Groep gestalte krijgt bij de aanleg van de Laan Hart van Zuid. Dit heeft betrekking op de grondsanering, het opbouwen en herstellen van de gevelwanden en de grondexploitatie. Worden de saneringsbijdragen van de gemeente verstrekt buiten de grondexploitatie om of lopen deze via de grondexploitatie? Draagt de Van Wijnen groep in gelijke mate bij aan de kosten van de sanering? Kunt U (meer algemeen) aangegeven hoe de gedeelde (financiële) verantwoordelijk van de gemeente en van Wijnen voor de grondexploitatie en de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid bij de aanleg van de Laan gestalte krijgt?

Antwoord vraag 6:

Zoals bekend berust het plan Hart van Zuid op een samenwerking tussen de gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. In 2003 is tussen de gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten, waarin de Publiek-Private Samenwerking is vastgelegd.

In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente en Van Wijnen ieder voor 50% risico dragen in de gezamenlijke grondexploitatie Hart van Zuid. De gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. dragen daarmee voor gezamenlijke rekening en risico zorg voor de productie en uitgifte van bouwgrond, alsook de realisatie van de openbare ruimte en infrastructuur in het plangebied Hart van Zuid. Voorts is binnen deze samenwerking Van Wijnen belast met het ontwikkelen en realiseren van het (commerciële) vastgoed.

De bodemsanering voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid, het herstel van de gevels en de aanleg van de Laan Hart van Zuid geschieden derhalve voor gezamenlijke rekening en risico ten laste van de gezamenlijke grondexploitatie Hart van Zuid.

De bijdrage van € 320.000 in de voorziening gebiedsgericht grondwaterbeheer wordt als onderdeel van het onderhandelingsresultaat door de gemeente betaald. Hiervoor wordt verder verwezen naar de beantwoording van vraag 5.

Vraag 7. Op 01-01-2015 bedroeg het eindresultaat van complex 713 & 715 (Laan Hart van Zuid) 58.000 euro positief. Welke positieve of negatieve bijdrage levert de voorgestelde grondtransactie en de daaruit voortvloeiende activiteiten (aanhelen, saneren, herstellen, aanleggen) aan het eindresultaat van genoemde complexen?

Antwoord vraag 7:

Het onderhandelingsresultaat levert een positieve bijdrage aan het eindresultaat van de complexen 713 en 715 van de grondexploitatie Hart van Zuid.

Dit positieve effect wordt veroorzaakt doordat de verwervingskosten lager uitvallen dan in de herziening van de grondexploitatie per 01.01.2015 was aangenomen. Voor de verwerving van het EMGA terrein was nog budget opgenomen om de eventuele kosten van onteigening en de daar bijbehorende juridische procedures te kunnen dekken. Nu overeenstemming is bereikt kan dit budget worden ingezet voor de dekking van tekorten van de gehele grondexploitatie Hart van Zuid. De te verwachte aanhelings- en bodemsaneringskosten komen overeen met de budgetten zoals die in de grondexploitatie zijn geraamd. Uiteraard betreffen het op dit moment nog ramingen.

Vraag 8a. Met de provincie en de regio zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van het teveel aan woningen in de huidige bestemmingsplannen (overcapaciteit). Wat betekenen deze

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

samenwerkingsafspraken voor Hengelo? Hoeveel woningen gaat/mag Hengelo bouwen de komende 5 jaar?

Antwoord vraag 8a:

In de Twentse woningbouwafspraken is opgenomen dat Hengelo de komende tien jaar 1565 woningen kan realiseren. Dit is gebaseerd op de netto woningvraag.

Vraag 8b. Als EMGA 200 tot 250 extra woningen gaat realiseren in het Dikkerscomplex (dit is mogelijk op basis van het b.v.o.), wat betekent dit voor de bovengenoemde afspraken? Dienen de EMGA woningen te passen binnen de samenwerkingsafspraken met de regio en de provincie?

Antwoord vraag 8b:

Zoals in het raadsadvies aangegeven zijn aan een herontwikkeling een aantal condities verbonden. Ten aanzien van woningbouw is de conditie opgenomen dat woningbouw in een beperkte omvang mogelijk is onder de voorwaarde van:

- Geldende marktvrage
- Afstemming op het woningbouwprogramma van de stad, de ladder van duurzame verstedelijking en van Hart van Zuid
- Geldende milieu/ geluidszonering, waarbij geldt dat voor de mogelijkheden tot herontwikkeling de geldende milieu/ geluidszonering maatgevend is. De geluidruimte van bestaande bedrijvigheid in het gebied zal in een nieuwe situatie worden gerespecteerd en als uitgangspunt dienen.

EMGA zal in overleg met de gemeente de komende jaren bepalen op welke wijze tot gefaseerde ontwikkeling zal worden overgegaan. De eventuele woningbouwontwikkeling dient derhalve te passen binnen samenwerkingsafspraken van de gemeente en Hart van Zuid.

Vraag 8c. Wat betekent bovengenoemd aantal extra woningen voor de rest van de voorgenomen woningbouw in Hart van Zuid? Gaat EMGA qua woningaanbod concurreren met de plannen van de gemeente en van Wijnen? Met welke minder opbrengsten gaat U rekening houden in de exploitatieplannen voor Hart van Zuid? Welke extra voorzieningen dienen binnen deze exploitatieplannen getroffen te worden als gevolg van de explosieve groei die in het woningaanbod kan gaan optreden? Als U de exploitaties niet aanpast, hoe gaat U de nieuw ontstane risico's verwerken in de risicoparagraaf van de begroting 2017?

Antwoord vraag 8c:

Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag 8b en naar het raadsadvies. Hierin is het kader voor een herontwikkeling neergelegd.

Wij willen op dit moment niet speculeren over toekomstige vragen en ontwikkelingen.

Vraag 8d. Niet alleen Hart van Zuid zal de gevolgen van de toezeggingen aan EMGA ondervinden. Dit geldt ook voor de programmering van de nieuwe stadsuitleg (Broek, Dalmeden) en de binnenstedelijke verdichting. Kunt U aangeven hoe U de toezeggingen aan EMGA gaat verwerken in de planning en programmering van de overige exploitatieplannen en de mate waarin deze nadelig worden beïnvloed?

Antwoord vraag 8d:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de vragen 8b en 8c.

Vraag 8e. In Hengelo dreigt een tekort in de beschikbaarheid van sociale woningen van circa 1000 wooneenheden in 2020. Door de komst van extra statushouders loopt dit verder op. Het gevolg is dat de wachttijden voor een sociale huurwoning verder zullen toenemen. Om problemen te vermijden zal Welbions de komende jaren voor de doelgroep nieuwe woningen moeten realiseren

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

en minder woningen kunnen verkopen. Kunt U garanderen dat de sociale woningmarkt en daarmee corporatie Welbions op geen enkele wijze de gevolgen gaat ondervinden van de bouw van extra vrije sectorwoningen door EMGA?

Antwoord vraag 8e:

Het is onjuist te veronderstellen dat in 2020 een tekort dreigt van circa 1000 sociale woningen. Zoals eerder in de beantwoording van de motie 'stoppen en voorkomen van woningnood' is aangegeven blijkt uit onderzoek door Rigo dat in 2020 een tekort van circa 500 woningen kan ontstaan. Zonder ingrijpen kan een mismatch op de woningmarkt ontstaan. In de Woonvisie zullen wij dit thema nader belichten en aangeven welke prestaties we op dit vlak verwachten van Welbions.

Vraag 9. Op basis van de deal met EMGA kunnen zich diverse scenario's ontwikkelen. Een van de scenario's is dat EMGA maximaal gebruik gaat maken van de ruimte voor woningbouw in de vrije sector die de gemeente biedt. Kunt U in een 'worstcase' scenario aangeven wat het geheel is van de financiële gevolgen die mogelijk optreden door de toevoeging van deze woningen aan het woningaanbod?

Antwoord vraag 9:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de vragen 8b en 8c.

Wij vertrouwen er op hiermee uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.