

Technische vragen n.a.v. raadsvoorstel uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

	Partij	Vraag	Antwoord
1	50PLUS VVD GDP	Hoe gaat het college om met het ondermijningsbeleid?	Het ondermijningsbeleid is afgelopen najaar op diverse momenten met u besproken. Waar nodig zal het college dit instrumentarium inzetten.
2	50PLUS VVD GDP	Is het college bekend met de herkomst van de gelden ten behoeve van de bouw van de Moskee As-Salaam?	Nee. Wij zijn met het bestuur van de moskee in gesprek, en zullen dit nader analyseren
3	GDP	Op welke wijze worden toekomstige gebruikers betrokken bij de uitwerking van dit plan (indeling gebouw, inrichting, gebruiksafspraken, etc.)?	De toekomstige gebruikers van het MFC zijn en worden nog steeds intensief bij de uitwerking van het plan betrokken. Het inrichtingsplan (indeling van ruimtes en de vaste en losse inrichting) wordt door een interieurarchitect opgesteld samen met de gebruikers. Door de gebruikers wordt vooraf een programma van eisen opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. De keuze voor de interieurarchitect is op voordracht van de gebruikers. Wij hebben daarnaast – eveneens op voordracht van de gebruikers - een kwartiermaker en procesbegeleider aan de gebruikers ter beschikking gesteld voor de professionele begeleiding van de partijen en het maken van afspraken m.b.t. toekomstige gebruik.
4	GDP	De gebruikers menen dat de verwachte inrichtingskosten te laag zijn. Wat wordt hieronder allemaal verstaan en waarom is het college tot dit bedrag gekomen?	De gebruikers van het MFC en de gemeente zijn overeengekomen dat het proces voor het inrichtingsplan start met een programma van eisen dat door de gebruikers wordt opgesteld (met de architect) en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente. Zie verder ook de beantwoording bij vraag 3. De ontwikkelaar levert een pand op inclusief bekleding van o.a. wanden, vloeren, plafonds en zorgt voor verlichting, technische installaties, bekabeling etc. en ook voor vaste inrichtingselementen zoals de keuken en de balie. De gemeente zorgt enkel voor losse inrichting zoals tafels, stoelen en losse kasten. Als voorlopige aanname op basis van referentieprojecten hebben wij – in afstemming met de ontwikkelaar - vooralsnog € 150.000 geraamd voor de losse inrichting van het MFC.
5	GDP	De achterlaatlocatie van de bibliotheek is onlosmakelijk verbonden met dit plan. Wat is de aankoopsom van de achterlaatlocatie en waarop is die gebaseerd?	De achterlaatlocatie betreft het recht van erfpacht. De gemeente is eigenaar van de grond (en daarmee blooteigenaar), de Stichting Stebib (gelieerd aan Bibliotheek Gooi- en Meer) is de erfpachter van de opstal. Het recht van erfpacht loopt af per 30 november 2025. Op grond van de akte uitgifte in erfpacht van 29 maart 1977 moet de gemeente het aflopen

Technische vragen n.a.v. raadsvoorstel uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

			<p>van het recht van erfpacht (als de erfpacht niet wordt verlengd) een vergoeding betalen voor dit recht (waaronder de waarde van de opstal die deels verhuurd is). Daarna kan de gemeente volledig zelfstandig over de locatie beschikken.</p> <p>Wij baseren de vergoeding op een in onze opdracht uitgevoerde taxatie van het recht van erfpacht. Wij hebben overeenstemming bereikt met de Stichting Stebib over de aankoop van het recht van erfpacht conform de uitgevoerde taxatie. De koopprijs bedraagt € 560.000.</p>
6	GDP	Wat is de toekomstige beoogde functie van de achterlaatllocatie van de bibliotheek? En wat is daarbij de business case? Wordt de optie overwogen om het schootveld weer vrij te maken? Komt dit plan nog langs de raad? (= toezegging weth.)	Dit vraagstuk is niet aan de orde bij de behandeling van het voorstel voor het uitvoeringskrediet voor het project Centrum Keverdijk. Wij zullen de verschillende scenario's voor deze locatie in beeld brengen en hierover met uw raad in gesprek gaan.
7	GDP	Waarom is de huurperiode van de gebruikers korter dan de huurperiode van de gemeente (hoofdhuurder/25 jaar)? Hoe kijkt het college aan tegen de hiermee gepaard gaande risico's?	<p>Om de sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten duurzaam te waarborgen voor de wijk Keverdijk, is een huurintentie aangegaan voor een periode van 25 jaar met de eigenaar van het MFC.</p> <p>Bij de onderhuur aan de gebruikers gaan wij uit van de gebruikelijke termijn voor zakelijke verhuur (ROZ-model), waarbij de eerste huurtermijn 10 jaar bedraagt en daarna steeds met 5 jaar wordt verlengd. Over deze insteek bestaat overeenstemming met de betrokken partijen.</p> <p>Mocht – ondanks de intentie van langdurige samenwerking – één van de partijen de huur tussentijds beëindigen dan stelt de gekozen constructie de gemeente in staat om een andere passende gebruiker aan te trekken die kan bijdragen dat de voorzieningen voor deze wijk op peil blijven.</p>
8	VVD	Tegen de achtergrond van het bestaand gemeentelijk vastgoed in bezit van de gemeente: waarom is gekozen voor de constructie met een externe BV zoals voorgesteld, terwijl het gaat om de huisvesting voor de langere termijn van voor de gemeente belangrijke maatschappelijke organisaties?	<p>Het nieuw te realiseren MFC huisvest naast de door de gemeente gesubsidieerde partijen ook commerciële partijen uit de gezondheidszorg. Deze combinatie van commerciële en maatschappelijke huurt maakt de businesscase van het MFC sluitend. Wij zien het niet als een gemeentelijke taak om huisvesting te bieden aan commerciële partijen uit de gezondheidszorg en een centrum met alleen maatschappelijke- en culturele partijen leidt niet tot een haalbare businesscase. Om deze reden is besloten met een marktpartij te werken.</p> <p>Op grond van het geldende beleid stoot de gemeente haar vastgoedposities af in plaats van het aangaan hiervan. In paragraaf 6.4 van het Strategisch Accommodatiebeleidsplan staat hierover dat er nog beleid ontwikkeld moet worden over de inzet van vastgoed voor het invullen van</p>

Technische vragen n.a.v. raadsvoorstel uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

			gemeentelijke doelstellingen in het sociaal domein, op het gebied van welzijn, ontmoeting en inwonersinitiatieven. Dit project loopt op deze beleidsontwikkeling vooruit. In dit kader wordt het vooruitlopen op dit beleid gerechtvaardigd doordat een langdurige huurverhouding een kans kan bieden voor het tot stand komen van het MFC in het plan Keverdijk met vertrouwde en lokale partijen. De gemeente biedt comfort aan de ontwikkelaar als solide huurpartij en naar Bibliotheek, Versa Welzijn, Schakel biedt de gemeente bestaanszekerheid voor de komende jaren.
9	VVD	In de beoogde constructie betaalt de gemeente voor de grond, voorziet in een "huurgarantie" naar de toekomst en treedt als verhuurder op voor de onderverhuurders waar het uiteindelijk om gaat. Wat is de achtergrond van de wens om ondernemersrisico over te nemen en toch met een externe ontwikkelaar te werken?	Zie beantwoording vraag 8. In aanvulling: de gemeente betaalt niet voor de grond maar verkoopt de blooteigendom (grond) aan de ontwikkelende partij. Ook bij dit pand is sprake van erfpacht. Zie hiervoor ook onder vraag 5.
10	VVD	Het ontwerpbestemmingsplan heeft enige tijd geleden ter inzage gelegen. Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend en heeft dit geleid tot wijzigingen?	Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel voor de (ongewijzigde) vaststelling met bijbehorende zienswijzennota ligt inmiddels voor bij de agendacommissie.
11	VVD	Wat is de reden dat het bestemmingsplan nog niet naar de raad ter vaststelling is gestuurd? a) Is het logisch en - bestuurstechnisch - juist om eerst krediet te voteren alvorens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen?	Zie vraag 11 voor de stand van zaken van het raadsvoorstel. De gekozen volgorde (eerst vrijgeven uitvoeringskrediet, dan vaststelling bestemmingsplan) is vanwege de vereiste economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan de enig juiste volgorde. Zonder de vereiste financiële uitvoerbaarheid kan de raad het bestemmingsplan niet vaststellen.
12	VVD	Bij een eerdere participatiebijeenkomst heeft de gemeente de te bouwen moskee gevisualiseerd als een vierkant gebouw, goed passend bij en van gelijke hoogte als het naastgelegen MFC. Zie de bijlage 1. Voor deze twee gebouwen is de maximale hoogte 9 meter. Door deze wijze van presenteren is veel mensen ontgaan dat in het ontwerpbestemmingplan is opgenomen dat er op de Moskee ook nog twee bouwwerken geplaatst worden tot een hoogte van 12,5 meter. Naar verluid zou dit zijn bedoeld voor de oprichting van een minaret en een koepel. In de buurt is hier bezorgdheid over, vooral omdat e.e.a. niet zou passen in de omgeving. Vragen:	De visualisaties waarnaar wordt verwezen zijn stedenbouwkundig massastudies uit een vorige fase van het project. De vraag lijkt de suggestie te wekken dat er zaken zijn achter gehouden voor de omgeving. Hier is geen sprake van. Er is een uitgebreid participatieproces geweest. Er is een avond geweest waarbij het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan (BKP) zijn toegelicht en waar iedereen vragen kon stellen. Zowel het bestemmingsplan als het BKP hebben ter inzage gelegen. De hoogteaccenten zijn daarbij nadrukkelijk aan de orde geweest. In het ontwerpbestemmingsplan en ook het BKP is aangegeven dat de moskee om zich te onderscheiden van het MFC twee hoogteaccenten mag maken. Deze mogen op het gebouw worden geplaatst waarbij het gebouw

Technische vragen n.a.v. raadsvoorstel uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

		<p>-Waarom heeft de gemeente deze onderdelen weggelaten bij de visuele presentaties en zijn de onderdelen ook niet als zodanig benoemd?</p> <p>-Is het college bereid het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en de maximale bouwhoogte te beperken tot de 9 meter?</p>	<p>9 meter hoog mag zijn en de hoogteaccenten de 9 meter mogen verhogen tot 12,5 meter en een maximale oppervlakte mogen hebben. Kortom de hoogteaccenten mogen 3,5 meter bedragen. Deze verbijzondering van het gebouw achten wij passend en heeft de instemming van de CRK.</p>
13	VVD	<p>Tijdens de politieke avond hebben alle drie de beoogde gebruikers aangegeven zich zorgen te maken over het door de gemeente gereserveerde budget voor de inrichting. De wethouder gaf aan dat hij verwachtte dat het wel afdoende was.</p> <p>Vraag:</p> <p>-Is er een gespecificeerde begroting beschikbaar die meer inzicht biedt en die de zorgen bij de beoogde gebruikers weg kan nemen?</p>	<p>Zie beantwoording vraag 4.</p> <p>In aanvulling: er is geen gespecificeerde begroting beschikbaar. Partijen hebben op basis van kengetallen en ervaringscijfers met elkaar gesproken over de kosten van de inrichting.</p>
14	VVD	<p>Op de website van de Moskee Naarden staat -datum 9 nov 2019- dat tot nu 60% van de beoogde financiering (€1 mio) voor de nieuwbouw van de Moskee is gedekt.</p> <p>Vraag:</p> <p>-Loopt de gemeente enig financieel risico als de Moskee de financiering van de nieuwbouw niet rond zou krijgen? Zo ja, welk?</p> <p>-Heeft de gemeente zich – tegen de achtergrond van ongewenste financiering bij projecten elders in het land - vergewist van de herkomst van de benodigde financiering voor de bouw van de Moskee? Zo ja, kunt u die specificeren? Zo nee, waarom niet?</p>	<p>Zie beantwoording vraag 1 en vraag 2.</p> <p>In aanvulling: de gemeente loopt geen financieel risico als de Moskee er niet in slaagt voldoende middelen te vergaren voor de nieuwbouw. Feit is wel dat de plek van de huidige moskee bestemd is voor woningbouw in dit plan. Dus is het wel noodzakelijk dat de moskee tijdig vertrekt van de huidige locatie. Daartoe zijn afspraken gemaakt tussen Dudok Wonen en de Moskee.</p>
15	VVD	<p>De gemeente heeft aangegeven de huidige locatie van de bibliotheek te verwerven. Is dit pand al getaxeerd en is hier al een aankoopbedrag voor afgesproken, zo ja, wanneer is dit afgesproken (vanwege marktinvloeden) en, zo nee, wanneer staat dit in de planning?</p>	<p>Zie beantwoording vraag 5.</p>
16	CDA	<p>Hoeveel m2 grond wordt er aan de ontwikkelaar verkocht t.b.v. realisatie MFC Keverdijk?</p>	<p>De oppervlakte van het verkochte blooteigendom bedraagt circa 1025 m2.</p>
17	CDA	<p>Heeft het hele MFC de bestemming maatschappelijk?</p>	<p>Ja.</p>
18	CDA	<p>Hoe is de waardering van de verkoopprijs van Euro 100.000,- tot stand gekomen?</p>	<p>Het betreft hier een verkoopprijs van grond belast met een recht van opstal en met een maatschappelijke bestemming. Het gaat dus om het zogenaamd 'blooteigendom'. De waarde is tot stand gekomen op basis van een residuele berekening*.</p> <p>*Hierbij is gekeken naar de beleggingswaarde van het object, waarbij de kosten voor sloop, bouwrijp maken, terreininrichting, bouwkosten,</p>

Technische vragen n.a.v. raadsvoorstel uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

			bijkomende kosten, aankoop opstal en kosten voor tijdelijke huisvesting in mindering zijn gebracht.
19	CDA	Zijn de wettelijke regels voor staatssteun hierin getoetst? Graag uitleg van deze vijf regels voor staatssteun op deze transactie.	Wij hebben ons hierover door een aanbestedingsjurist/advocaat laten adviseren en daaruit geconcludeerd dat de verkoop onder de gegeven omstandigheden niet in strijd is met wet- en regelgeving inzake staatssteun. Het is niet gebruikelijk om de inhoud van strategische juridische advisering openbaar te maken.
20	CDA	Kunt u de handreiking tot deze grondtransactie invullen en inzichtelijk maken aan de Raad met deze beantwoording? (vanaf blz. 5 https://europadecentraal.nl/wp-content/uploads/2013/01/Handreiking-grondtransacties.pdf)	Zie beantwoording vraag 19.
21	CDA	Is de grond reeds verkocht aan de ontwikkelaar? Zo ja, per wanneer? Zo nee, wanneer zal dat gebeuren?	Ja, de grond is verkocht. De levering van de grond vindt plaats na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.