

## Beantwoording technische vragen

18R.00766



**Datum :** 22 november 2018  
**Portefeuillehouder :** Wethouder Bolderdijk  
**Contactpersoon:** E. van Vliet  
**Fractie(s) :** Fractie Bakker

**Onderwerp:** Beantwoording technische vragen over **MPG 2018**

---

### Beantwoording van de vragen: Fractie Bakker

*Vraag 1)* De ontwikkeling van Middelland maakt geen deel uit van het meerjarenperspectief grondbedrijf. Waarom is dat?

*Antwoord 1)* In het MPG worden de complexen opgenomen waar de gemeente Woerden eigenaar is van de te ontwikkelen gronden en actief grondbeleid voert.

De ontwikkeling van Middelland betreft daarentegen de ontwikkeling/transformatie van particulier eigendom naar andere functies zoals wonen. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol, er is dan sprake van faciliterend grondbeleid. Kostenverhaal vindt dan plaats conform de afdeling 6.4 Wro (zie ook voor toelichting nota Kostenverhaal).

Over de faciliterende projecten als Middelland, maar ook bijvoorbeeld Campinaast en Den Oudsten wordt niet gerapporteerd in de MPG, maar vindt separaat op projectniveau verantwoording plaats.

*Vraag 2)* Bij de ontwikkeling van Middelland wordt voorgefinancierd door de gemeente en worden bepaalde financiële risico's genomen. Hoe gaat het college de raad in stelling brengen om de controlerende taak goed uit te voeren?

*Antwoord 2)* De gemeente verhaalt haar kosten (plankosten en kosten voor maatregelen in de openbare ruimte en investeringen bovenwijks (zoals benoemd in de door de raad vastgestelde structuurvisie) middels een nog in te stellen reserve gebiedsfonds Middelland.

Dit gebiedsfonds is het vehikel voor kostenverhaal bij de realisatie van de ruimtelijke visie voor het gebied Middelland. Deze zal gevuld worden met onder andere exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en daarna, bij voldoende omvang, wordt dit aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied Middelland.

Bovendien wordt met iedere initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoeken van de haalbaarheid van een initiatief en waarbij de ambtelijke kosten die gemaakt worden gedurende het haalbaarheidsonderzoek worden betaald door de initiatiefnemer. Blijkt een ingediende ontwikkeling van een initiatiefnemer haalbaar, dan volgt het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin naast de ambtelijke kosten ook de aanvullende kosten, de exploitatiebijdrage, voor het gebiedsfonds

worden opgenomen.

Bij plannen waar een tekort is of waar een pioniersrol / start zwaarder wegen dan volledig kostenverhaal kan/moet (zoals nu ook bijvoorbeeld bij het FNV-gebouw) aan de raad (of andere partijen zoals Provincie of mogelijk uit beheer/vervangingsbudgetten van de openbare ruimte) gevraagd worden in te stemmen met een eenmalige bijdrage aan het gebiedsfonds (zodat het kostenverhaal verzekerd is en de bestemmingsplanherziening voor het betreffende bouwplan doorgang kan vinden). Hierdoor blijft de dekking van het bedrag dat nodig is voor het gebiedsfonds op orde en is de raad in stelling gebracht voor haar controlerende taak.

Verantwoording zal plaatsvinden op het niveau van het project Middelland, wanneer het gebiedsfonds daadwerkelijk zal worden ingesteld door uw raad. Voor de formele instelling van het gebiedsfonds zal met de raad worden gesproken over de risico's van het gebiedsfonds.

*Vraag 3) Welke investeringen zijn inmiddels door het college in Middelland gedaan?*

*Antwoord 3) De grootste investeringen die het college (raad) heeft gedaan in het gebied Middelland:*

1. Keuze voor het bouwen van het vernieuwde gemeentehuis en RHC (streekarchief) aan de Blekerijlaan.
2. Budget(ten) voor opstellen van de gebiedsvisie (reeds vastgesteld door de gemeenteraad) en bijhorende stukken (zoals gebiedsfonds/ woonvisie/ ambtelijke uren), maar ook voor participatiebijeenvakkomsten met stakeholders in het gebied, welke niet verhaalbaar zijn en nodig zijn om van Middelland een succes te maken.
3. Besluit tot sloop (en gedeeltelijke afboeking) van de huidige panden (D en Meurs) na oplevering van het vernieuwde gemeentehuis.
4. Tevens is besloten tot een bijdrage voor de het gebiedsfonds om de herontwikkeling van het voormalige FNV-gebouw mogelijk te maken.

---

**Bijlagen:**