

Vragen VIB aan Capgemini:

Klopt het dat er in de begroting vanuit wordt gegaan dat het gehele terrein van iets ten oosten van de Maxis tot aan de voetbalvelden volledig gekapt, in z'n totaliteit wordt opgehoogd en bouwrijp gemaakt?

Klopt het dat er in de begroting vanuit wordt gegaan dat alle natuur in dat gebied verloren gaat?

Klopt het dat, wanneer men er van uitgaat dat er 35 woningen per ha worden gebouwd en dat er 15 ha nodig is voor de kantoren, dat er dan bij 1350 woningen 53 ha bebouwd wordt en dat er dan dus 17 ha bos onnodig gesaneerd en bouwrijp gemaakt wordt?

U stelt (op pagina 11 in uw rapport) dat de plangrootte veel kleiner kan zijn indien de sanering uitsluitend naar de behoefte wordt gedaan, de renteberekening wordt aangepast en de eindwaarde op 0 wordt gesteld. Klopt dit?

Bij deze vraag ik u of het bij benadering juist is dat de totale plangrootte kan bestaan uit:

- 100.000 m2 BVO
- geen goedkopere VS ('sociale woningbouw')
- ca. 350 dure VS (VS = Vrije Sector)

Indien:

- de sanering alleen naar de behoefte wordt gedaan
- alleen die gebieden die gebieden bouwrijp worden gemaakt die voor de bouw noodzakelijk zijn (bij 35 woningen per ha + 15 ha voor kantoren is dit 27 ha)
- de renteberekening volgens uw opgave wordt berekend
- de eindwaarde op 0 wordt gesteld
- de planrealisatietijd wordt verminderd van 15 jaar tot 8 jaar

Graag uw visie.

Indien de benadering van het ongeveer bepaalde bouwvolume van 100.000m2 BVO en ca. 350 dure woningen gebouwd wordt en men er daarbij vanuit gaat dat er 15ha nodig is voor de kantoren en 30ha voor de dure woningen klopt het dan dat er dan 27ha bebouwd moet worden? Klopt het dan ook dat er 43ha bos niet gekapt hoeft te worden en natuugebied kan blijven?

Wat wordt volgens Capgemini verstaan onder 'sociale woningbouw' in hun rapport? In euro.s uitgedrukt qua huursom.

Vragen van VIB aan college:

Wanneer en hoe is de wethouder tegengekomen dat er een verregaande afspraak lag, vanuit het vorige college, over 1700 woningen?

*Die verregaande afspraken liggen slechts in één document vastgelegd, dat is de intentieverklaring. Zorgvuldige bestudering van die verklaring maakt duidelijk dat het hier om verregaande afspraken gaat. Het getal van 1.700 woningen wordt in dit document nog niet genoemd. Dat het om minimaal 1.200 woningen gaat moet voor de raad echter toen al duidelijk zijn geweest via het BRO rapport dat in december 2002 openbaar werd gemaakt en in januari 2003 in Muiden beschikbaar was. Dat de gemeente toen reeds de plicht had mee te werken aan het bebouwen van de weilanden (circa 600 woningen) en het realiseren van 100.000 m2 kantoren was reeds vastgelegd in het streekplan 1998. Het verder opplussen van 1.200 tot 1.700 woningen is met name het gevolg van de wensen van de gemeente Muiden om 323 woningen toe te voegen in de goedkope en sociale sector en een pakket van bijdragen, bijzondere voorzieningen en bovenwijkse voorzieningen. Dit blijkt uit de open begroting die de neerslag is van de onderhandelingen tussen het vorige college van Muiden en KNSF Vastgoed.*

*Mijn kwalificatie “verregaande” is verder ingegeven door de koppeling die partijen destijds hebben aangebracht aan de opgave van de Bloemendaler polder. De Provincie wil en kan de gemeenten er toe dwingen aan de opgave van minimaal 4.500 woningen te voldoen.*

*Het is de samenhang tussen bovenstaande onderhandelingen, intentieverklaringen, studies en beleidsdocumenten die het speelveld voor de gemeente Muiden heeft bepaald. Hieraan heb ik de kwalificatie Verregaande Afspraken gegeven.*

Waarom heeft de wethouder daar niet onmiddellijk de Raad van verwittigd?

*De raad was reeds van al deze zaken op de hoogte, of diende dat te zijn.*

Mogen de raadsleden de verslagen van de Stuurgroep ontvangen voor de raadsvergadering van 17-2?

Zo nee, waarom niet.

*De Stuurgroep is een gremium waarin gedachtenwisseling plaats vindt en besluitvorming wordt voorbereid (de besluitvorming vindt plaats door Raden en Staten). Om die reden is de provincie van mening dat de verslagen niet openbaar zijn. Echter zij mogen wel op het gemeentehuis door raadsleden worden ingezien.*

Door welke advocaat is het vervolg van de intentieverklaring juridisch gecheckt en wanneer?

*Houthoff Buruma meerdere personen. In de periode 28 januari tot en met 3 februari.*

Wat zijn de huur/koopkosten van woningen in het ‘lagere segment’?

*Koopsommen van 150.000,- tot circa 350.000,- en bijpassende huren.*

Wat is uw reactie op het bod van de heer Van Ginkel op de Westbatterij?

*Onze voorkeur gaat uit de Westbatterij over te doen naar die partij die er een gebruik aan kan geven dat een breder maatschappelijk nut dient dan het huidige gebruik en die de middelen heeft de Westbatterij in voldoende mate te restaureren. Wij hebben met KNSF Vastgoed besproken dat zij de tijd krijgen deze mogelijkheden te onderzoeken waarna zij kunnen besluiten tot verwerving en restauratie over te gaan. Indien zij hiervan afzien kunnen andere partijen aangeven of zij mogelijkheden zien wel aan de wensen van de gemeente tegemoet te kunnen komen.*

Aanvankelijk was de argumentatie om grootschalig te bouwen:

- een aantal voorzieningen voor de huidige kern
- financiering voor een aquaduct
- vooral betaalbare woningen voor jongeren en senioren uit Muiden, zodat deze groep niet verbannen hoeft te worden
- goedkope woningen voor anderen die terug willen komen
- een schoon en veilig KNSF terrein

Van de eerste 3 punten komt niets terecht in de huidige plannen.

Waarom heeft u de belangrijkste eis, de goedkopere woningen, dus met max. woonlasten van 400 euro per maand (zie KOLPRON rapport) weggegeven?

*Wij hebben ingeleverd op woningen in de goedkope sector omdat de vragen en moties vanuit de raad aangaven het woningaantal naar beneden bijgesteld te willen zien. Men heeft dus het verlagen van het woningaantal als belangrijkste eis naar voren geschoven. Over goedkope sector heeft de Raad niets meer gevraagd.*

*Daarnaast hebben wij geïventariseerd wat de Muider eigen behoefte aan goedkope sector woningengemiddeld per jaar is. Deze wordt geschat op 20-25 w/jaar. In de ontwikkelperiode van 2009- 2017 worden op het KNSF terrein gemiddeld 19 woningen in de goedkope sector gebouwd. In 2015 start de bouw van woningen in de Bloemendaler polder. Dat betekent dat als er minimaal 25 woningen in 2016 en minimaal 25 woningen in de goedkope sector in 2017 in de Bloemendaler polder worden gebouwd Muiden in haar eigen maximaal geschatte behoefte van 200 woningen in 8 jaar voorziet.*

*Daarbovenop kunnen nog extra goedkope woningen vrijkomen binnen Muiden en Muiderberg als gevolg van doorstroming in het woningbestand.*

*In overleg met KNSF is daarenboven besloten te gaan verkennen of erfpachtconstructies voor een deel van de woningen mogelijk zijn zodat de aanschafprijs van woningen aanzienlijk lager kan worden. Te denken valt aan woningen van 350.000,- die voor 250.000,- beschikbaar komen en zo beter bereikbaar worden voor starters op de woningmarkt.*

Welke argument was belangrijker volgens u dan de eis voor goedkopere woningen?

*De eis voor minder woningen.*

Waarom heeft u in uw voorstel niet opgenomen dat het voor bouw noodzakelijk terrein niet gekapt wordt en natuur blijft?

*Omdat daar dan niet gebouwd kan worden. Wellicht dat het volgende het een en ander verduidelijkt. Om groene bestemming op relevante delen van het terrein mogelijk te maken wordt juist de studie van Rijnboutt als vertrekpunt genomen. Rijnboutt pleit ervoor de nieuwe verkaveling te baseren op het bestaande verkavelingspatroon en het bestaande stelsel van watergangen. Dit kan dan ook grotendeels in stand worden gehouden. Bovendien concentreert Rijnboutt de woningen in enkele kleinere buurten in plaats van alles in een gemiddelde dichtheid van bijvb. 30 w/ha uit te smeren over het gehele gebied. Voordeel van deze concentratie is dat grotere delen van het gebied een groene bestemming kunnen krijgen met een openbaar toegankelijk karakter. Tussen de woonbuurten kan een grote variatie ontstaan, zowel verschillen in dichtheid als verschillen in architectuur of situering kunnen daarbij worden benut. Voor de woonbuurten met een hogere dichtheid denken wij onder andere aan voorbeelden als Brandevoort (Helmond) waar de Veste een dichtheid van 50 w/ha heeft. Andere voorbeelden van geconcentreerd bouwen met ruim landschappelijk groen eromheen kunnen gevonden worden in het kastelenproject Haverleij. Het is de bedoeling dat tijdens de ontwerpatelierperiode raadsbrede excursies naar deze projecten worden ondernomen.*

Bent u bereid de onderhandelingen weer te openen indien aangetoond wordt dat er ook met een kleiner bouwvolume de begroting kostendekkend kan zijn?

*Ik zou daartoe bereid zijn als ik dit een kans van slagen gaf. Dit is echter niet hetgeen het college u adviseert. Indien dit al aangetoond kan worden dan zal dit de nodige tijd in beslag nemen. Daarnaast heeft de provincie reeds met het inzetten van de MER en de streekplanuitwerking aangegeven niet akkoord te gaan met verdere vertraging van dit proces.*

*Verder zal de ontwikkelaar altijd een marge voor de voor haar aan het project inherente planologische en marktrisico's (denk vooral aan de kantorenmarkt, de milieuwetgeving, enz) blijven hanteren.*

*Het paradigma van de minimale saneringskostendekkende variant behoorde niet tot de afspraken uit het verleden en is dan ook niet terug te vinden in de in april 2003 in de raad van Muiden besproken Intentieverklaring.*

De Westbatterij en de nieuwe haven zijn geen bestanddelen uit de begroting.

Er zijn geen plannen voor, of dit al of niet nuttig is om zoiets te doen, er is nog niet over gesproken in de raad.

Waarom geeft u deze zaken weg?

*Wij stellen nadrukkelijk dat wij hier niets zomaar weggeven. Van cadeautjes is hier geen sprake. Het college is van mening dat een uitbreiding met een grote jachthaven buitengaats, zoals in het verleden meerdere malen geopperd en van harte gesteund door de Koninklijke, Muiden Vesting en andere bij de haven betrokken personen en instanties, voor een gezonde economie van Muiden van groot belang is. Zo ook de wens om de Westbatterij passend en degelijk te restaureren en een nieuw gebruik te geven dat een breder maatschappelijk nut dient dan het huidige gebruik.*

*Ons voorstel is in het licht van de synergie die duidelijk aanwezig is tussen de jachthaven, de Westbatterij en de wonigbouw op het KNSF terrein om KNSF Vastgoed bij beide projecten te betrekken op eigen kosten en risico. Dit vergroot voor Muiden de kans op realisatie van beide projecten.*

*De afspraak houdt ook in dat indien één of beide project(en) eventueel geen doorgang zou vinden de gemeente Muiden in deze kwesties geen enkele aansprakelijkheid heeft richting KNSF Vastgoed.*

*Door deze kansen aan KNSF Vastgoed te bieden was die partij bereid het woningaantal verder te verlagen.*