

22 februari 2010

Aan de leden van de gemeenteraad van Noordenveld

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op de zeer gevulde agenda van uw vergadering van 24 februari 2010 staan veel belangrijke agendapunten waaronder een aantal dat nog niet in een vergadering van de raadscommissie behandeld is. Voor deze agendapunten wordt nu voorgesteld spreekrecht te verlenen. De gemeente Noordenveld kent geen spreekrecht verordening voor raadsvergaderingen, maar de insprekverordening van de gemeente Noordenveld wordt alleen voor deze onderwerpen aangepast om dit inspreken mogelijk te maken in dezelfde raadsvergadering. Een normale voorbereiding van enkele weken voordat besloten wordt, is voor deze punten niet mogelijk. Wij vinden het niet acceptabel dat u op 24 februari 2010 op deze basis besluiten neemt, om de volgende redenen.

- De mogelijkheid om in de raadsvergadering in te spreken, is niet gepubliceerd. Artikel 15 lid 2 van de Verordening raadscommissie schrijft voor De openbare kennisgeving vermeldt:
 - a. de datum, aanvangstijd en plaats van de vergadering;
 - b. de wijze waarop en de plaats waar een ieder de agenda en de daarbij behorende stukken kan inzien;
 - c. de mogelijkheid tot het uitoefenen van het spreekrecht als bedoeld in artikel 18.

Door het spreekrecht niet van tevoren aan te kondigen, handelt u in strijd met de verordening van de raadscommissie. Bij het raadsvoorstel om inspreken mogelijk te maken is bovendien geen argumentatie opgenomen om op deze wijze af te wijken van de normale procedures.

- Het stuk over de packagedeal (punt 6.2. "Packagedeal met Actium inzake Brinkhofweide en herstructurering Hekakkerstraat eo te Norg, alsmede de Carré te Nieuw Roden") is niet publiekelijk toegankelijk gemaakt. Op de website van de gemeente Noordenveld is weliswaar de agenda gepubliceerd, het betreffende stuk is er niet bij. Alleen de samenwerkingsovereenkomst staat er. Inwoners van de gemeente Noordenveld zijn belemmerd in de mogelijkheid deze problematiek te bestuderen en erover in te spreken. Raadsleden kunnen na deze vergadering zaken die bij een eventueel inspreken aan de orde komen niet meer goed bestuderen en overwegen.
- Wij begrijpen uit een publicatie in het Dagblad van het Noorden dat er met agendapunt 6.2 een bedrag gemoeid is van € 1,4 miljoen. Volgens wethouder Wolters was dat bedrag al eens door de gemeenteraad beschikbaar gesteld om de bouw op de Brinkhofweide in Norg mogelijk te maken. Dat wil hij nu gebruiken. "Ik neem aan

dat de raad daar geen moeite mee zal hebben", aldus Wolters. Als die uitspraak juist is betekent dit dat voor de realisering van de Brinkhofweide minder geld beschikbaar is dan eerder was voorzien omdat o.a. kosten van de afwikkeling van de Carré nu uit dit budget gefinancierd moeten worden.

- De wijziging van het oorspronkelijke plan van 81 woningen in de Carré met nu de mogelijkheid van andere zaken als praktijkvoorzieningen, waarvoor een groter beslag wordt gelegd op de infrastructuur, maakt een wijziging van het bestemmingsplan wellicht noodzakelijk.
- Het bedrag van € 1,4 miljoen lijkt overeen te komen met de koopprijs door Actium van de grond in de Carré. Hiermede zou voor Actium in eerste instantie de financiering van de aankoop geregeld zijn. Over het dossier Carré hebben wij u meerdere malen bericht. Een samenvatting treft u als bijlage aan. Deze samenvatting geeft naar ons oordeel voldoende redenen om overhaaste besluitvorming te vermijden.
- De projectontwikkelaar van de Carré heeft tegelijkertijd met de overeenkomst over De Carré, (juli 2007) een grondpositie verworven in Roden Zuid (oostkant) tegen een fors hogere prijs dan de grondprijs Carré. In het kadastrale uitrekstel bij deze transactie staat: "terrein nieuwbouw – wonen". Op dat moment was de IGS Leek – Roden nog in de beginfase en had de betreffende grond - en heeft nog steeds - een agrarische bestemming. De aankoop van de grond lijkt dus een speculatief element te bevatten. In het IUP van de IGS Leek-Roden wordt echter, ondanks de vele bezwaren, prioriteit gegeven aan bouwen aan de oostkant van Roden Zuid, met als één van de belangrijkste redenen, dat de grond grotendeels in handen is van de gemeente en een marktpartij.
- Op 16 juni 2009 hebt u besloten in te stemmen met het doorverkopen van betreffende kavelclusters (terugkoop van VFW) aan woningcorporatie Actium. Het is inmiddels zeven maanden verder en de rentekosten gedurende die periode zijn ten laste gekomen van de inwoners van Noordenveld. In een tijd waarin de gemeente Noordenveld met een 2% actie zeer negatief naar buiten is gekomen is dit wrang om te moeten vaststellen.
- Om misverstanden, onduidelijkheden en geruchten te voorkomen, zouden wij graag nog antwoord willen op onze vraag, gesteld in een brief van 10 augustus 2009, waarom de gemeente vrije sector grond gekocht heeft in de Carré. Immers deze aankoop is mede bepalend voor de tekorten die nu met € 1,4 miljoen gemeenschapsgeld gedekt moeten worden.

Om bovenstaande redenen verzoeken wij u dit voorstel niet in behandeling te nemen, maar voorzien van een nadere toelichting over met name de berekening van de € 1,4 miljoen door een nieuwe raad in behandeling te doen nemen.

Dat geldt ook voor andere voorstellen op uw agenda waarmee de komende jaren miljoenen euro's gemoeid zijn. We noemen de volgende.

Het college wil de plannen voor de regiovisie Groningen-Assen van 2010 tot 2020, (in 10 jaar moet er zo'n € 4 miljoen aan betaald worden door Noordenveld) nu laten goedkeuren. Echter zelfs de regiovisie vindt het noodzakelijk om opnieuw naar de bouwaantallen te kijken. Dat gebeurt in 2010. Besluitvorming nu, is veel te voorbarig. Daarom zijn de prestatie afspraken met woningcorporaties ook te vroeg gemaakt.

Met het uitvoeringsprogramma 2010 voor de structuurvisie Leek- Roden wordt woningbouw in Roden-Zuid mogelijk gemaakt. De Vereniging Groen Noordenveld vindt het onverantwoord om te bouwen tussen Roden en Roderesch, tegen het Mensinghebos aan.



Het gebied is volgens de milieu effectrapportage het meest kwetsbare gebied uit het plan voor woningen en wegen rond Leek en Roden.

De voorgestelde besluiten houden geen rekening met de bezuinigingen in de komende jaren. Ze zadelen de nieuwe gemeenteraad op met onnodig grote financiële verplichtingen. De Vereniging Groen Noordenveld verwacht in het licht van bovenstaande opmerkingen dat er een zorgvuldiger besluitvorming wordt voorbereid, m.a.w. uitstel tot een volgende reguliere commissie/raadsvergadering.

Met vriendelijke groeten,

Vereniging Groen Noordenveld

O. Bruinsma,
Voorzitter

c.c. : College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld
Gedeputeerde Staten van Drenthe
Provinciale Staten van Drenthe

De Vereniging Groen Noordenveld is opgericht in juni 2007 en heeft inmiddels ruim 500 leden afkomstig uit de dorpen in Noordenveld. Doelstelling van de vereniging is o.a. het behoud van de waardevolle kenmerken van het groene karakter van de gemeente Noordenveld.

Bijlage bij brief d.d. 22 februari 2010 de Leden van de gemeenteraad van Noordenveld en aan College van Burgemeester en Wethouders

Aan de raadsagenda van 24 februari is een onderwerp toegevoegd dat niet op de agenda van de commissie van 10 februari stond.

Het betreft:

6.2. Packagedeal met Actium inzake Brinkhofweide en herstructurering Hekakkerstraat eo te Norg, alsmede de Carré te Nieuw Roden

Het betrekken van deze bijlage bij het voorstel kan mogelijk meer inzicht geven in de wijze waarop de berekening van de gemeentelijke bijdrage aan Actium tot stand is gekomen.

Wij begrijpen uit een publicatie in het Dagblad van het Noorden dat hiermee een bedrag gemoeid is van € 1,4 miljoen

In deze "deal" van 1,4 miljoen euro is de afwikkeling van de Carré in de Vijfde Verloting begrepen. Op 10 augustus 2009 (als herhaling van onze brief van 18 augustus 2008) hebben wij over Carré vragen gesteld aan het college, waarop slechts ten dele een antwoord is ontvangen. Over de belangrijkste vraag namelijk: waarom heeft de gemeente vrije sectorgrond teruggekocht van de ontwikkelaar (VFW) tegen een prijs van boven de 200 euro, terwijl verkocht is voor 50 euro, is geen antwoord gekregen.

In het Dagblad van het Noorden reageerde wethouder Wolters als volgt:

"Het gaat om oude afspraken over een buitencategorie grond. We hebben de risico's destijds bij Vastgoed de Friesche Wouden gelegd."

Op 7 oktober antwoordde het college met:

Op 10 augustus stuurde u ons een brief met een aantal vragen t.a.v. de Carré. Het feit dat u gelijktijdig in concluderende zin met de pers communiceerde, gaf ons de indruk, dat u niet echt zat te springen om een antwoord.

en in een bijgevoegd memo staat o.a.:

1. De hele Carré is verkocht aan Vastgoed de Friesche Wouden voor E 1,5miljoen per 21 -1 2-2007. Dit vloeide voort uit de eerdere overeenkomst aangaande de totale Vijfde Verloting.

2. Hieraan ligt een realisatieovereenkomst van juni 2007 ten grondslag:

- Friesche Wouden koopt grond;*
- Friesche Wouden maakt bouwrijp en woonrijp op basis van een vastgesteld bestek;*
- Friesche Wouden verkoopt tegen vastgestelde, marktconforme prijzen door naar opstalontwikkelaars.*

4. Door het bouwrijp en woonrijp maken van de grond kreeg de grond een toegevoegde waarde. Deze toegevoegde waarde komt tot uitdrukking in de verkoopprijs van de Friesche Wouden. (Kleinere woningen € 150,00 per m2 en grotere woning € 180,00 per m2. Excl. BTW)

5. In de realisatieovereenkomst is tevens overeen gekomen, dat Friesche Wouden met Actium een overeenkomst zou gaan sluiten voor de bouw van 16 sociale koop woningen en 28 appartementen in de koop- en huursector. Indien deze overeenkomst niet gereali-

seerd zou worden, zou de gemeente de bouwrijpe grond overnemen. Van deze vangnet constructie is in december 2008 gebruik gemaakt.

Wij zijn van mening dat deze antwoorden niet geheel volledig zijn en zelfs deels onjuist.

- In de genoemde eerdere overeenkomst is juist dit deel van de Vijfde Verloting uitgesloten vanwege de vervuilde grond en eerst na sanering in een separate overeenkomst met VFW opgenomen.
- In de overeenkomst met VFW is geen sprake van 28 appartementen terugkoop verplichting. Hierin staat in paragraaf 6.2

Op de door Vastgoed aldus gerealiseerde bouw kavels zullen door derden voor eigen rekening en risico op basis van het bestemmingsplan en de inrichtingskaart op projectmatige wijze circa 80 woningen worden gerealiseerd. Minimaal 30% van deze woningen dienen sociale huur- of koopwoningen te zijn, conform de op het moment van oplevering van deze woningen geldende huur- of koopprijs criteria. Voor de verkoop van de bouw kavels voor deze woningen zal Vastgoed een aanbieding doen aan woningbouwvereniging Actium.

- Bij hantering van 150 resp. 180 euro per m² is een gemiddelde prijs van boven de 200 euro onmogelijk.
- Door de terugkoop van de gronden is het risico voor rekening van de gemeente waarbij de inwoners van Noordenveld nu opdraaien voor het verlies.

In de publicatie van het project destijds in 2007 staat:

Programma

In totaal komen er 81 woningen: waarvan 32 twee-onder-een-kap, 1 vrijstaande woning, 16 rijwoningen, 28 appartementen (4 en 3 lagen, 4 huur) en eventueel een uitbreiding bij de Toermalijn.

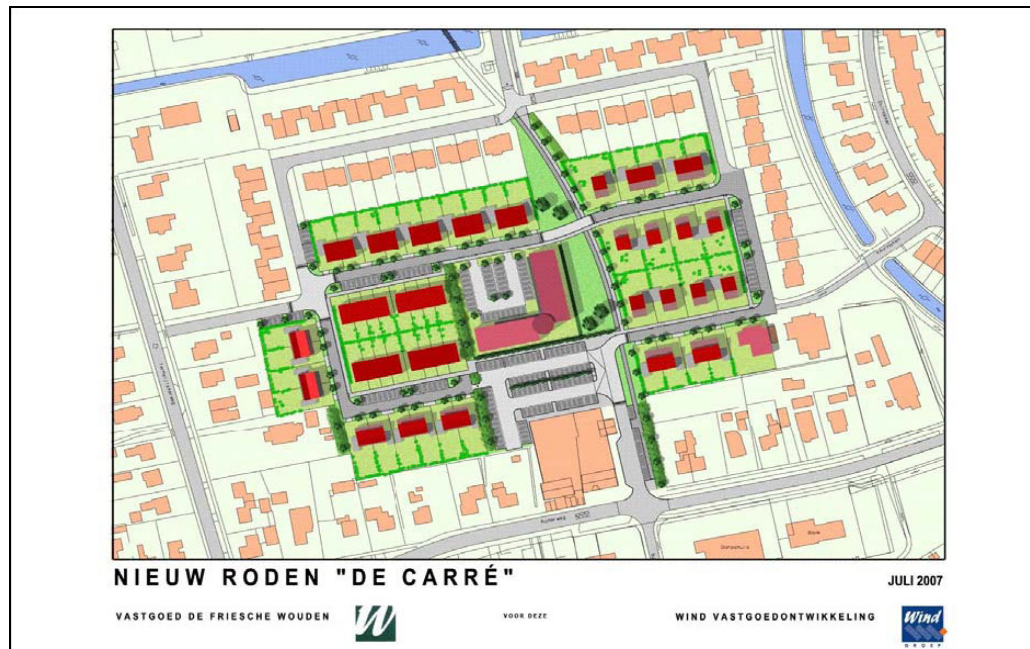
Bouw

Vastgoed de Friesche Wouden doet de grondexploitatie. Het bouw en woonrijp maken begint vanaf medio oktober en zal circa 4 tot 6 maanden in beslag nemen. Daarna zullen Noppert, Groothuis en Vastgoed de Friesche Wouden de woningen bouwen. Hoe snel en wanneer dit gebeurt verschilt per bouwbedrijf, soms wordt gewacht tot een bepaald percentage van de woningen verkocht is.

Verkoop woningen

De verkoop van de woning verloopt via Vastgoed de Friesche Wouden (dhr. IJff), de bouwbedrijven en makelaars.

Originele plan



Het middengebied betreft de overdracht aan de gemeente Noordenveld. Vier blokken van 4 woningen is totaal 16 woningen en een appartementengebouw waarvan 8 appartementen sociale woningbouw zullen zijn, totaal dus 24 woningen en dat is 30% van de geraamde 80 woningen. De gemeente heeft echter de realisatie van het gehele appartementengebouw (28 woningen) over genomen.

Wij zijn van mening dat voor een behoorlijke afweging van de gevolgen van dit project niet volstaan kan en mag worden met een aanpassing van de inspreekverordening om dit voorstel in één vergadering af te handelen. Rond dit dossier spelen meerdere factoren een rol. Daarbij is het van belang vast te stellen dat er geen sprake is van een andere "deal".

Daarnaast zijn wij van mening dat de nu gewijzigde voorstelling van het plan met mogelijk een andere uitwerking van het appartementengebouw een zodanige wijziging van het oorspronkelijke plan betekent dat wellicht een procedure voor bestemmingsplanwijziging noodzakelijk maakt.

Wij zetten nog even wat feiten op een rij:

november 2006:	Projectovereenkomst tussen VFW en gemeente Noordenveld
2 juli 2007:	Rapport Tauw over tweede gedeelte vijfde verloting
10 juli 2007:	Aankoop Norgerweg door VFW. De prijs per m ² ligt ruim boven de prijs voor Carré en de kadastrale omschrijving is: terrein nieuwbouw – wonen. Op dat moment en nu nog steeds is het agrarische grond, die weliswaar door VFW gekocht is als bouwgrond.
juli 2007:	Projectovereenkomst met VFW, kosten analyse is gedateerd op 11 juli 2007

- 22 augustus 2007 : Publicatie gemeente over samenwerking bij afronding Carré met VFW op basis van een in juli verkregen overeenstemming.
- 18 december 2007: Advies B&W ter bespreking rapport Tauw in de raadscommissie
- 21 december 2007: verkoop 2.99.07 ha voor 1,5 miljoen, is 50 euro per m².
- december 2007: Rapport BMC aangeboden aan college
- 13 februari 2008: Bespreking in raadscommissie van rapport Tauw
- april 2008: Datering rapport BMC
- 13 augustus 2008: Bespreking rapport BMC in raadscommissie
- 18 augustus 2008: Brief Groen Noordenveld over grondbeleid. Vraag waarom de Carré niet is betrokken bij het onderzoek rekenkamer. Dit was toch wel degelijk mogelijk en had misverstanden mogelijk kunnen vermijden.

Collegebesluit van 26 mei 2009 en raadsbesluit van 16 juni 2009:

- 1- In te stemmen met de aankoop van bouwrijpe grond van Vastgoed De Friesche Wouden (kavelclusters aangeduid met DI, D2 en E op de bijgevoegde inrichtingskaart) ten behoeve van het sociale woningbouwprogramma in het plandeel de Carré van het Bestemingsplan De Vijfde Verloting (West) te Nieuw-Roden;
- 2- In te stemmen met het doorverkopen van betreffende kavelclusters aan woningcorporatie Actium;

- 10 augustus 2009: Brief Groen Noordenveld met herhaling vragen uit brief van 18 augustus 2008
- 7 oktober 2009: Antwoord college op brief van 10 augustus met feitelijk onjuiste informatie. Hierin is opgenomen: *1. De hele Carré is verkocht aan Vastgoed de Friesche Wouden voor E 1,5 miljoen per 21 -1 2-2007. Dit vloeide voort uit de eerdere overeenkomst aangaande de totale Vijfde Verloting.*

Er was geen sprake van een samenhang met een eerdere overeenkomst inzake de totale Vijfde Verloting.
In deze brief staat verder: *“Voor de goede orde wordt op deze plek verwezen naar eerder onderzoek van de Rekenkamer en Tauw, alsmede naar de behandeling in de raadscommissie waar ook is stil gestaan bij de saneringsrisico's die door de ontwikkelaars zijn overgenomen.”*

Bij het onderzoek door de Rekenkamer was het deel Carré juist uitgesloten en er was geen sprake meer van saneringsrisico's.