

Beantwoording vragen raadsleden

Nummer DOC-25-987598

Zaaknummer Z-24-539271

Datum waarop de vraag is gesteld: 6 januari 2025

Fractie: VVD

Raadslid: A. Meester

Afdeling

Onderwerp Raadsvragen VVD Status bouwlocaties De Tegel, De Zeehoek en het Asoniaterrein 2.0

Portefeuillehouder

Termijn beantwoording is 30 dagen

Inleiding

Naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom bouwlocatie Het Slot hebben wij enkele vragen over de huidige status en voortgang van de bouwlocaties De Tegel, De Zeehoek en het Asoniaterrein.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons te informeren over de volgende aspecten:

1. De Tegel
2. De Zeehoek
3. Het Asoniaterrein

1.	Voor elk van deze locaties zouden wij graag inzicht willen ontvangen in: • De huidige status van de planologische indeling en het woningbouwplan. • De tijdlijn van het project, inclusief verwachte duur en mijlpalen. • Welke bedrijven of bureaus bij de ontwikkeling betrokken zijn en of er ook plaatselijke bedrijven of bureaus zijn benaderd. • Het plan van aanpak en de namen van de projectleiders. • Of er woningen in het goedkope koopsegment worden gebouwd (maximaal € 283.500 inclusief BTW). • Of er gebouwd kan worden ondanks de beperkingen in de capaciteit van het energienetwerk. • De aanpak van de voorbelasting van de gronden. • De maximale vierkante meterprijs voor toekomstige bewoners. • Of het hier om CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) gaat.
antwoord	De Tegel en De Zeehoek: Deze twee projecten zijn allebei op gemeentelijke grond en in de kern Wervershoof. Goede afstemming tussen beide projecten is nodig, vandaar dat deze ook enigszins samen oplopen. Beide projecten zitten momenteel in de schetsfase voor een stedenbouwkundig plan. De planning is momenteel dat deze stedenbouwkundige



plannen dit jaar opgesteld en uitgewerkt worden. Voor zowel De Zeehoek als De Tegel hopen we te starten met de bouw van de eerste woningen in 2027. Op De Zeehoek gaan we voorlopig uit van 90 woningen, voor De Tegel van 130. De exacte verdeling naar woningbouwsegmenten is er nog niet en zal ook in samenhang bekeken worden. Er zal conform het Woningbouwkader gehandeld worden. Met name het stedenbouwkundig bureau waar we een raamcontract mee hebben, voert momenteel werkzaamheden uit: Kuiper Compagnons.

Het project vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het college van B&W. Wijzigingen in de planning van het project en toewijzing van projectmedewerkers (en dus ook projectleiders) vinden regelmatig plaats. Vanwege (deels) gevoelige informatie en privacy van ambtenaren worden het (oorspronkelijke) plan en de namen van ambtenaren niet gedeeld.

De beperkingen in de capaciteit van het energienetwerk hebben de aandacht. Gekeken wordt onder andere naar de mogelijkheden voor een warmtenetwerk en naar 'off-grid'. Ook de draagkracht van de ondergrond heeft de aandacht. Dit moet momenteel nog verder in kaart worden gebracht.

Voor sociale huur en middenhuur worden de (maximale) huurprijzen landelijk geregeld en is het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) van toepassing. Dit is een prijs per woning niet per vierkante meter. De prijzen voor goedkope en betaalbare koopwoningen zijn in het gemeentelijke beleid gekoppeld aan de landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens. Ook hierbij worden prijzen per woning gebruikt (conform Woningbouwkader) en niet per vierkante meter.

Er is momenteel nog geen CPO in zicht voor deze projecten. Dit is ook geen uitgangspunt, maar zeker wel een mogelijkheid.

Asonia:

Het Asoniaterrein is in twee fasen opgeknipt. Alleen voor fase 1 is er een project momenteel. Dit project gaat uit van 97 woningen, waarbij de start van de woningbouw gepland staat voor 2027. Hierbij wordt momenteel ook uitgegaan van goedkope koop. Naar verwachting wordt begin dit jaar de koopovereenkomst met Het Grootslag ondertekend voor de sociale huurwoningen in dit project. Daarna zal er een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) gestart worden. Daarna kan gestart worden met de bouw. Voor de koopwoningen wordt er momenteel een aanbestedingsprocedure voorbereid.

Bij het plan is gekozen om de sociale huurwoningen met woningcorporatie Het Grootslag te ontwikkelen. Zij gebruiken hierbij hun eigen adviseurs. Voor het bouwen woonrijp klaar maken, is bureau Schmidt uit Heerhugowaard via een aanbesteding geselecteerd en gecontracteerd.

Het project vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het college van B&W. Wijzigingen in de planning van het project en toewijzing van projectmedewerkers (en dus ook projectleiders) vinden regelmatig plaats. Vanwege (deels) gevoelige informatie en privacy van ambtenaren worden het (oorspronkelijke) plan en de namen van ambtenaren niet gedeeld.

De aanvraag voor het energienetwerk is in gang gezet. De netbeheerder kan momenteel nog geen garantie geven dat er voldoende aansluitvermogen is.



	De behoefte aan voorbelasting moet eerst worden vastgesteld voordat er over de aanpak kan worden gesproken. Voorbelasting wordt doorgaans toegepast om de zettingstijd van de ondergrond te verkorten, maar op dit moment is voor het Asoniaterrein nog niet duidelijk in welke mate grondverbetering nodig is. Hierdoor is ook de benodigde mate van inklinking van de ondergrond en het bijbehorende tijdspad nog onbekend. Voor sociale huur en middenhuur worden de (maximale) huurprijzen landelijk geregeld en is het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) van toepassing. Dit is een prijs per woning niet per vierkante meter. De prijzen voor goedkope en betaalbare koopwoningen zijn in het gemeentelijke beleid gekoppeld aan de landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens. Ook hierbij worden prijzen per woning gebruikt (conform Woningbouwkader) en niet per vierkante meter. De mogelijkheid om hier met een CPO te gaan werken, wordt nog onderzocht.

