

MEMO

- Voor** : Gemeenteraad, fractie Slydregt.NU , t.a.v. raadslid de heer G. Jongeneel
- Van** : Wethouder Spek
- Datum** : 08-04-2024
- Betreft** : Technische vragen "Noord - Zuidverbinding - De Groene Verbinding"
-

Op 2 april heeft u de volgende technische vragen gesteld over de "Noord - Zuidverbinding - De Groene Verbinding". Hierbij stuur ik de beantwoording op deze vragen.

De fractie van Slydregt.NU heeft de volgende technische vragen met betrekking tot de Noord-Zuidverbinding, Lockhorst annex zwembad en Sliedrecht Noord.

Slydregt.NU is van mening dat het bouwen van een stadswijk een complex project is dat verschillende financiële componenten omvat. Slydregt.NU stelt zich op het standpunt dat de Noord-Zuidverbinding een integraal onderdeel vormt van Sliedrecht Noord. Het aanleggen van de Noord-Zuidverbinding als er nog geen huis is gebouwd en de ontwikkeling nog in volle gang is noodzaakt tot het een **integrale** afweging van de risico's en eist garantie voor de uitvoerbaarheid van het project met het oog op de wensen van de gemeenteraad met betrekking tot slechte bouwgrond, laagbouw en groot aandeel sociale woningbouw in relatie tot hoge investering in bovenwijkse voorzieningen zoals ecoduct, zalencentrum en zwembad

Vraag 1

1. **Grondkosten**:
 - a. Gaat de gemeente zelf actieve grondpolitiek beoefenen.
 - b. Wat is de aard en omvang van de door de gemeente aan te kopen bouwgrond?
 - c. Wat is de aard en omvang van de door de gemeente te investeren bedragen in bovenwijkse voorzieningen zoals ecoduct, nieuwe zalencomplex en zwembad

Vraag 2

2. **Infrastructuur**:
 - a. Het aanleggen van infrastructuur zoals wegen, riolering, waterleidingen, elektriciteitsvoorzieningen en groenvoorzieningen vereist aanzienlijke investeringen. Wat is het gedeelte dat de ontwikkelaars bijdragen?
 - b. Wat is de aard en omvang van de door de gemeente uit te voeren investeringen?
 - c. Wat gaat provincie c.q. bijdragen in deze investeringen?

Vraag 3

3. **Bouwkosten**:
 - a. Gaat de gemeente zelf investeren in het bouwen van huizen, appartementen, kantoren, winkels en andere gebouwen binnen de stadswijk.
 - b. Wat voorziet de gemeente zelf aan investeringskosten in bouwwerken?

Vraag 4

4. **Voorzieningen en faciliteiten**:

- a. Wat gaat de gemeente investeren in voorzieningen zoals scholen, winkelcentra, parken en recreatiegebieden is essentieel voor het aantrekkelijk maken van de stadswijk.
- b. Gaan ontwikkelaars, de overheid en particuliere investeerders hier gedeelten in bijdragen?

Vraag 5

- 5. ****Overheidsregelgeving en vergunningen****:
 - a. Het verkrijgen van de nodige vergunningen en voldoen aan de regelgeving van de overheid brengt kosten met zich mee zoals het inhuren van adviseurs om aan de vereisten te voldoen. Wat voorziet de gemeente aan totale kosten?
 - b. Gaan ontwikkelaars, de overheid en particuliere investeerders hier gedeelten in bijdragen?

Vraag 6

- 6. ****Financiering en investeringen****:
 - a. Hoe denkt de gemeente het project te financieren?
 - b. Kan de gemeente een liquiditeitsplanning overleggen voor de financieringsperiode?

Vraag 7

- 7. ****Risicobeheer en verzekeringen****:
 - a. Het bouwen van een stadswijk brengt verschillende risico's met zich mee, zoals vertragingen, kostenoverschrijdingen, juridische geschillen, natuurrampen, heeft de gemeente deze risico's geïdentificeerd in een risicoanalyse en kan zij deze overleggen?
 - b. Wat is de aard en omvang van de door de gemeente bij derden ondergebrachte c.q. onder te brengen risico's?

Vraag 8

- 8. ****Marketing en verkoop****:
 - a. Wat is de aard en omvang van de marketing en verkoop van de in opdracht van de gemeente gebouwde huizen, kantoren en andere vastgoedobjecten? Deze kosten omvatten reclame, makelaarskosten en verkoopinspanningen.

Antwoord vraag 1 t/m 8

Sliedrecht-Noord is absoluut een complex project met diverse financiële componenten en risico's. Via het overkoepelende Programma ruimtelijke vernieuwing wordt er actief gestuurd op de integraliteit tussen de verschillende projecten, financiële afhankelijkheden, risicobeheersing en samenhang. Dit raakt de kern waarom er is gekozen voor een programmatische aanpak en het is de reden waarom de projecten (BHS, Noord-zuidverbinding & Sliedrecht-Noord) onder het Programma ruimtelijke vernieuwing vallen.

Om de projecten tot uitvoering te brengen heeft elk project echter een eigen tempo, samenwerkingsconstructie en planning. De toegekende subsidie vanuit het rijk voor de Noord-Zuidverbinding, verplicht ons bijvoorbeeld om een strakke planning aan te houden omdat de voorwaarde voor de toegekende subsidie is dat in 2027 de constructie van de Noord-zuidverbinding start. Zodat de polder goed ontsloten is voor de start bouw van de eerste woningen. De subsidie is immers verleent voor het realiseren van infrastructurele ingrepen die bijdragen aan de versnelling van

woningbouw.

In het raadsvoorstel van de nieuwe Noord-Zuidverbinding kunt u ook terugvinden dat er rekening wordt gehouden met de planning van de andere projecten die onder het Programma ruimtelijke vernieuwing vallen. Ook wordt specifiek de samenwerking tussen het project Noord-Zuidverbinding en het project Sliedrecht-Noord uitgelicht. Dit is te vinden onder de kopjes financiën en risico's in het raadsvoorstel én in de bijbehorende rapportage. Daarnaast zal er in het Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2024-2025 gereflecteerd worden op de onderlinge samenhang tussen projecten en de (financiële) risicobeheersing. Het programmaplan zal in Q2 2024 aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Voor het project Sliedrecht-Noord wordt op dit moment hard gewerkt aan een integraal masterplan met een onderliggende ontwikkelstrategie en haalbare grondexploitatie (voor een procesbeschrijving refereer ik u graag naar de CIB van d.d. 15 december 2023). De gemeenteraad krijgt na het zomerreces, het masterplan voor Sliedrecht-Noord samen met de onderliggende ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid uitgebreid toegelicht. Hierna wordt het masterplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voor een volledig en integraal antwoord op de vragen 1 tot en met 7 vragen doen wij een beroep op uw geduld, totdat voornoemd programmaplan en masterplan aan u worden voorgelegd. Ervan uit gaande dat deze stukken uw gestelde vragen beantwoorden. Het masterplan heeft namelijk als hoofddoel om een duidelijk beeld te geven wat in Sliedrecht-Noord wenselijk en haalbaar is vanuit o.a. een financieel, stedenbouwkundig, juridisch en technisch perspectief. Bij het masterplan zal een uitgebreide financiële analyse zitten waarin alle grote kostenposten (investeringen) en de financiële dekking (verwachte bijdragen van ontwikkelaars, provincie Zuid-Holland & het Rijk) met de gebonden risicobeheersing worden beschreven.

Een antwoord op vraag 8 zal pas in een later stadium volgen van de planuitwerking van het project Sliedrecht-Noord.

Het is niet de eerste keer dat de gemeente Sliedrecht een dermate grote gebiedsontwikkeling voorbereid, met Baanhoek-West hebben wij ook deze stappen doorlopen. Het college realiseert zich dat het proces van gebiedsontwikkeling complex is en dat ondanks het integrale plan (Koers 2030) de verschillende (project)fasen separaat aan u worden voorgelegd. Om de integraliteit te laten zien van het proces omtrent een gebiedsontwikkeling zouden wij graag willen voorstellen om na het zomerreces een masterclass gebiedsontwikkeling te organiseren, zodat u als raad goed voorbereid en geïnformeerd wordt over de verschillende fasen van gebiedsontwikkeling en de rol die u hierin kunt pakken. Waarbij ook producten zoals o.a. het masterplan Sliedrecht-Noord binnen dit proces worden uitgelicht.