

Aan

de heer M.C. Kolkiliç, de heer J.B. Katif en mevrouw M.G. Stolk
van respectievelijk fractie DENK, fractie Beter Voor Dordt en fractie VSP

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

E.C.M. Kraaijeveld

T +31 78 770 2632

E e.kraaijeveld@dordrecht.nl

Datum 18 maart 2025

Ons kenmerk 2025-0028026

Betreft Beantwoorden artikel 39-vragen inzake flexwoningen op het Rudyard Kipling-erf

DOSSIER

Afschrift:

- raadsgriffier t.b.v.

raads(commissie)leden

Geachte heer Kolkiliç, heer Katif en mevrouw Stolk,

Bij brief van 25 februari 2025, ingekomen op 26 februari 2025, heeft u op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens respectievelijk fractie DENK, fractie Beter Voor Dordt en fractie VSP vragen gesteld over flexwoningen op het Rudyard Kipling-erf.

Wij beantwoord uw vragen als volgt.

Vraag 1. *Speelt het Didam-arrest geen belangrijke rol wanneer de gronden geëxploiteerd gaan worden? Indien ja, op welke wijze houdt het college hier rekening mee in de planvorming en besluitvorming omtrent de permanente woningen?*

Antwoord Ja, het 'Didam-arrest' heeft directe gevolgen voor het gronduitgiftebeleid. De Hoge Raad heeft in het arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), bekend als het 'Didam-arrest', geoordeeld dat gemeenten bij de vervreemding van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dat betekent dat als hoofdregel geldt dat aan (potentiële) gegadigden gelijke kansen op de aankoop moet worden geboden. Echter, in het geval een gemeente de gronden één-op-één aan een woningcorporatie wil verkopen, dan is dit mogelijk als deze woningcorporatie de enige serieuze gegadigde is. Dit vraagt een openbare publicatie waarin dit wordt gemotiveerd. In het raadsvoorstel van 5 november is ook al naar dit arrest verwezen en de wijze waarop ons college hier rekening mee zal houden in het proces. Het Didam-arrest heeft dus betrekking op de vraag aan wie de gronden, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, kunnen worden verkocht. Het Didam-arrest speelt geen rol als het gaat om de vraag of er al dan niet permanente woningen op de locatie kunnen worden gebouwd.

Datum 18 maart 2025
Ons kenmerk 2025-0028026

Vraag 2. *De gemeenteraad heeft in november 2024 een besluit genomen over een krediet voor flexwoningen. Hoewel het raadsvoorstel zich primair richt op flexwoningen voor Oekraïense ontheemden, wordt de mogelijkheid genoemd dat sommige locaties op de lange termijn in sociale woningbouw kunnen worden omgezet. Echter, met dat voorstel is er nog geen definitief permanent besluit vastgelegd. Komt er een nieuwe raadsvoorstel naar de gemeenteraad over de plannen voor de twee locaties waar permanent beleid wordt overwogen?*

Antwoord De gemeenteraad heeft op 5 november 2024 bij de vaststelling van het raadsvoorstel krediet verstrekt en daarmee de financiële kaders voor uitvoering bepaald. Daarnaast heeft de raad besloten dat als de gemeente de ontwikkeling van de locaties Amstelwijck (Laan van Riga) en Rudyard Kiplingerf-erf niet zelf ter hand neemt, een woningbouwcorporatie door middel van een aanwijzingsbesluit wordt belast met de uitvoering van DAEB-taken voor realisatie van sociale huisvesting. In het verleden heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de betreffende locatie op het Rudyard Kipling-erf, het bouwvlak vastgesteld en daarmee het kader voor woningbouw op deze plek. In het raadsvoorstel is dit als volgt aangegeven: "Als de gemeenteraad instemt met het voorstel, zal de gemeente vijf respectievelijk drie locaties aanbesteden. Als de gemeente niet vijf locaties ontwikkelt, zal een corporatie voor twee locaties met spoed 1:1 aanbesteden. Daarnaast gaan de juridische en ruimtelijke procedures om de gewenste ontwikkelingen te realiseren, lopen."

Indien er geen overschrijding van het goedgekeurde krediet aan de orde is, wat wij momenteel niet voorzien, komt er geen nieuw raadsvoorstel op dit onderwerp. Wel zullen wij de gemeenteraad regelmatig informeren over de voortgang op dit dossier.

Vraag 3. *Tijdens de vergadering van 22 oktober heeft dhr. Mehmet Safranti een vraag gesteld waarop de wethouder aangaf; in principe zijn het flexwoningen die in principe voor 15 jaar staan maar de zouden er ook voor 50 jaar kunnen staan en dat is ook iets wat u zelf als raad over kan beslissen en ik zou zeggen doe dat vooral ook in samenspraak met de omgeving en wat de buurt wil. Is het college bereid om, gezien de verschillende standpunten van raadsleden en bewoners, de plannen voor permanente woningen op het Rudyard Kipling-erf te heroverwegen?*

Antwoord Ons college is niet voornemens de plannen voor vier woningen op het Rudyard Kipling-erf te heroverwegen. Zoals bij vraag 2 aangegeven handelt ons college binnen vastgestelde kaders welke rond de besluitvorming via onder andere de beantwoording van vele technische vragen nader zijn toegelicht door ons college. Zoals hiervoor ook al aangegeven, omvat het bestemmingplan een bouwvlak voor de realisatie van vier woningen op deze plek. Dit doen we in eerste instantie voor de Oekraïense ontheemden, maar later zullen deze woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. De behoefte aan (sociale huur)woningen is groot, wat de noodzaak voor langdurige beschikbaarheid van deze woningen onderstreept.

Datum 18 maart 2025
Ons kenmerk 2025-0028026

Vraag 4. *Op 22 oktober 2024 is er tijdens de beeldvormende en oordeelsvormende commissie een geheim document DRD-investering en exploitatieberekening flexwoningen verzonden naar raads- en commissieleden, waarbij voor sommige locaties is uitgegaan van een exploitatieduur van .. jaar en voor andere locaties van .. jaar. Dient er geen nieuwe investeringsberekening te worden gemaakt en verzonden te worden naar de raad, wanneer er plannen zijn om bij een aantal locaties de exploitatieduur te wijzigen naar modulaire permanente woningen?*

Antwoord In de berekeningen waaraan u refereert is rekening gehouden met een redelijke korte exploitatie periode. Tevens is in de berekeningen uitgegaan van woningen met een permanente kwaliteit op een aantal locaties, dit staat ook zo benoemd in die bijlage. Bij het langer worden van de exploitatietermijn zullen de kosten over de hele looptijd naar verwachting lager worden. Zoals in vraag 2 is aangegeven komt er geen nieuw raadsvoorstel indien er geen overschrijding van het goedgekeurde krediet aan de orde is. Op dit moment is het beeld nog steeds dat dit krediet toereikend is voor de realisatie van alle woningen.

Vraag 5. *De raadsleden en commissieleden zijn op 22 oktober 2024 geïnformeerd over de aanschafkosten van flexwoningen zoals opgenomen in de berekeningen en op basis daarvan is het krediet voor flexwoningen toegekend zoals voorgesteld. Modulaire permanente woningen zijn over het algemeen duurder dan flexwoningen, omdat ze van langere levensduur zijn en betere kwaliteit hebben. Wanneer worden de raads- en commissieleden geïnformeerd over de aanschafkosten van modulaire permanente woningen?*

Antwoord De bedragen uit de berekening van oktober gaan uit van de aanschaf van modulaire woningen met een permanente kwaliteit op drie van de vijf locaties. Voor één locatie zijn twee opties (zowel permanente als tijdelijke kwaliteit) uitgewerkt. U vindt deze informatie onder het kopje bouwkwaliteit in de berekeningen. U bent dus reeds geïnformeerd over de aanschafkosten van de woningen en de verschillende kwaliteitsniveaus op de verschillende locaties.

Vraag 6. *In geen enkel gespreksverslag komt naar voren dat er tijdens de inloopavonden met de bewoners is gesproken over de mogelijkheid tot het bouwen van modulaire permanente woningen. Hadden deze plannen niet vooraf met de bewoners besproken kunnen worden in plaats van achteraf, wat opnieuw tot discussie zal leiden en mogelijk ten koste gaat van de tijdige realisatie?*

Antwoord Zoals in het verslag van deze avond is terug te lezen die toegevoegd was bij het agendapunt van de behandeling van het raadsvoorstel, is tijdens deze avond gepresenteerd dat het voorstel is om vier eengezinswoningen (flexwoningen) te gaan realiseren op het grasveld aan de Rudyard Kiplingerf. Ook is aangegeven dat er een woonbestemming voor vier woningen rust op het grasveld en is daarmee de context en perspectief geschetst van permanente bewoning op deze locatie. Achteraf gezien was het beter geweest

Datum 18 maart 2025
Ons kenmerk 2025-0028026

hierover explicieter te communiceren, mede tegen de achtergrond dat er tegelijkertijd richting de stad ook over de locaties zonder woonbestemming is gecommuniceerd waarop alleen tijdelijk (tien tot vijftien jaar) woningen geplaatst kunnen worden.

Vraag 7. *Tijdens de inloopavonden met bewoners is er een PowerPoint-presentatie getoond met de titel 'Inloopavond Flexwoningen'. Waarom zijn de plannen voor de bouw van modulaire permanente woningen op twee locaties hier niet in opgenomen?*

Antwoord In de PowerPoint-presentatie wordt beschreven wat wordt verstaan onder flexwoningen: woningen die in onderdelen in een fabriek worden gemaakt, in delen worden vervoerd naar bouwplaats, snel in elkaar te zetten zijn (korte bouwtijd) en verplaatsbaar zijn. Er is in de presentatie niet ingegaan op de levensduur van de flexwoningen. De genoemde kenmerken zijn ook van toepassing op het begrip modulaire woningen. De beoogd te realiseren woningen op deze locatie zullen aan al deze kenmerken voldoen, maar zullen naar verwachting gedurende de hele levensduur van deze woningen (meer dan 50 jaar) op deze locatie blijven.

Vraag 8. *Wat is er gedaan met de petitie die door de buurtbewoners is ingediend?*

Antwoord Op de website van de raad is onder 'Meedoen' het procedurele kader geschetst met betrekking tot petitie. Een petitie is gericht aan de raad. Het is de raad die bepaalt wat met het verzoek/oproep van de petitie wordt gedaan. De genoemde petitie, waarin wordt verzocht om het grasveld aan het Rudyard Kipling-erf niet te bebouwen, was gevoegd bij de stukken onder het agendapunt van de behandeling van het raadsvoorstel op 5 november. Tijdens die behandeling is motie M8 ingebracht door twee raadsfracties. In deze motie wordt verwezen naar deze petitie en wordt het niet bebouwen van het grasveld als optie geopperd. Deze motie is door een meerderheid van de gemeenteraad afgewezen. Wij hebben geconcludeerd dat daarmee het verzoek van de petitie is afgewezen. Dit is ook aan de orde geweest in de begeleidingscommissie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester