



MEMO

Aan : Gemeenteraad

Van : College van B&W

Opsteller : H.J. Ebels

Datum : 12 april 2019

Onderwerp : N.a.v. motie 'Intentie Mavo-veld aardgasvrij'

Geachte (burger)raadsleden,

Op 26 februari stemde uw raad in met de motie 'Intentie Mavoveld aardgasvrij'. Aan ons college werd aldus verzocht:

1. Opnieuw het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemers van de 44 te bouwen woningen aan het Dr. Wilminkhof, over de mogelijkheden om deze woningen aardgasvrij te bouwen.
2. Over te brengen aan deze initiatiefnemers dat dit de nadrukkelijke wens is van de raad van Langedijk.
3. Terugkoppeling te geven aan de raad over het verloop van dit gesprek.
4. Daarnaast aan de raad te rapporteren welke andere projecten in de maand voorafgaand aan 1 juli 2018 zijn ingediend en welke daarvan wel en niet aan het aardgas worden aangesloten.

Naar aanleiding van de motie willen wij u graag terug melden over onze inspanningen.

Op 10 april jl. voerden wij een gesprek met de initiatiefnemers van de woningbouw op het Mavoveld, de Bouwcombinatie Langedijk met welke partij wij op 14 december 2017 een grondverkoop- en ontwikkelovereenkomst ondertekenden. Het gesprek was overigens een vervolg op een eerder gesprek dat wij op 16 januari jl. reeds voerden.

De gesprekken hebben ons geleerd dat er van de zijde van BCL bereidheid is om - ondanks dat zulks in formele zin niet afgedwongen kan worden (omdat de vergunningaanvraag dateert van vóór 1 juli 2018) - de woningen op het Mavoveld toch aardgasloos te bouwen. BCL geeft daarbij aan dat er alsdan sprake is van significante meerkosten met betrekking tot de realisering van de woningen. Het gaat daarbij om de toepassing van warmtepompen en aanverwante zaken. De meerkosten worden door BCL begroot op € 7.770,- per appartement en € 16.175,- per grondgebonden woning. De totale meerkosten bedragen € 476.360,- (28 x € 7.770,- + 16 x € 16.175,-).

Nu er geen titel is BCL 'dwingend' de kant uit te bewegen van het gasloos bouwen, hebben wij gesproken over de aan de orde zijnde meerkosten. Ruwweg zijn er daarbij drie scenario's:

- a. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente Langedijk. Het positieve resultaat van de grondexploitatie Mavoveld (G.052) verslechtert in dat geval met een bedrag van € 476.360,-
- b. Deze kosten komen voor rekening van BCL. Het ontwikkelrendement van het bouwproject verslechtert in dat geval met een bedrag van € 476.360,-
- c. Partijen zoeken naar een oplossing om extra opbrengsten te genereren, op een dusdanig wijze dat voor geen van beiden sprake is van een verslechtering van het resultaat (zoals bij a. en b.)

Onzerzijds is het volgende geconstateerd: optie a. is vanuit gemeentelijk financieel perspectief niet wenselijk en zou bovendien vragen om nadere analyse in het kader van precedentwerking en staatssteun. Optie B. is voor BCL een onaanvaardbare: immers, de aanvraag omgevingsvergunning dateert van vóór 1 juli 2018 en derhalve kan men het project op traditionele wijze, dat wil zeggen met gasaansluiting, realiseren. Gelet op de motie die spreekt van een 'nadrukkelijke wens' hebben wij dan ook nader gesproken over optie c.

Ter tafel is gekomen de mogelijkheid de 16 sociale koopwoningen in categorie 1 (verkoopprijs tot maximaal € 195.100,- prijspeil 2019) om te zetten naar categorie 2 (verkoopprijs tot maximaal € 235.000,-) en aldus extra opbrengsten te genereren die aangewend kunnen worden ter dekking van de genoemde meerkosten voor de gasloze realisering van de 44 woningen. Op korte termijn treden wij hierover in nader overleg met de initiatiefnemers. Daarbij wordt aangetekend dat beide partijen niet willen dat als gevolg van discussie over wel/niet gasloos vertraging ontstaat. Wij zetten in op onverwijld vaststelling van het bestemmingsplan.

Tenslotte rapporteren wij u, naar aanleiding van punt 4. van de motie, dat ook voor het Centrumplan Sint Pancras (22 appartementen), door De Geus Bouw, een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend vóór 1 juli 2018.