



## BEZOEKADRES

↑  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

## POSTADRES

↑  
Postbus 109  
9300 AC Roden

## WEBSITE/E-MAIL

↑  
[www.noordenveld.nl](http://www.noordenveld.nl)  
[postbus@noordenveld.nl](mailto:postbus@noordenveld.nl)

## TELEFOON

↑  
T 088 – 050 88 88

Aan de Raad

## ONDERWERP

Oudgenoegstraat Roden

## CONTACTPERSOON

George Kievitsbosch

## UW KENMERK

## ONS KENMERK

Zaak: 74285

## RODEN

28 april 2022

Geachte leden van de Raad,

Met het vervangen van rioleringen in de wijk Middenveld te Roden in de periode 2017-2018 zijn een viertal woningen aan de Oudgenoegstraat Roden vanwege verzakkingen zwaar beschadigd geraakt. Dusdanig dat herbouw van deze woningen noodzakelijk is geworden. Drie van de vier woningen zijn eerder opgekocht door de gemeente, staan inmiddels geruime tijd leeg en zijn deels gestut. De vierde woning wordt nog steeds bewoond. De eigenaren hebben tot op heden geen kans gezien om binnen het eerder door de gemeente aangeboden aankoopbedrag voor de bestaande woning elders passende woonruimte te vinden. Het is uit het oogpunt van veiligheid en leefbaarheid noodzakelijk geworden om de ontstane impasse inzake herontwikkeling van de locatie te doorbreken. Bedoeling van deze brief is uw raad te informeren over de stappen die nu worden gezet om tot herontwikkeling over te kunnen gaan.

### Situatie

De vier woningen (Oudgenoegstraat 54-56 en 66-68) betreffen twee tegenover elkaar staande blokken 2<sup>e</sup> kap woningen uit 1967. De gemeente is eigenaar van het blok 54-56 en het huisnummer 66. De eigenaren van huisnummer 68 hebben, ondanks eerdere pogingen vanuit de gemeente om ook deze woning te verwerven, inmiddels te kennen gegeven op de huidige locatie te willen blijven wonen. Naast de sterke binding met de buurt heeft het (financiële) onvermogen om in de afgelopen jaren andere, passende woonruimte te vinden dat gevoel versterkt.

Gelet op de bouwvorm en het gedeelde eigendom is het tot begin 2022 niet gelukt om tussen gemeente en familie een modus voor herontwikkeling te vinden. Complicerende factor is dat vanwege de overspannen woning- en bouwmarkt ook de kostprijs voor het bouwen van gelijkwaardige woningen fors gestegen is.

### Aanpak

In februari 2022 zijn opnieuw gesprekken gestart tussen de bewoners en de gemeente. Doel van deze gesprekken is het vinden van consensus om ondanks het gedeelde eigendom binnen afzienbare tijd alsnog tot een gezamenlijke herbouw te komen. Hoofduitgangspunten hierbij zijn dat:

- Het voor beide eigenaren financieel haalbaar moet zijn;
- Het moet passen binnen de regelgeving van het huidige bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan;
- Het moet voldoen aan het huidige bouwbesluit en het door de gemeente gehanteerde bouwprotocol;

Bijlagen: -

- De aannemersselectie plaatsvindt overeenkomstig de daarvoor geldende, Europese regelgeving inzake rechtmatigheid.

Overeenkomstig de hoofduitgangspunten is de insteek allereerst tot een gelijktijdige sloop van de vier woningen over te gaan. De drie gemeentelijke kavels kunnen vervolgens verkocht aan een ontwikkelend aannemer met de verplichting om op de vier beschikbare kavels vier gelijkwaardige woningen (2x 2<sup>1</sup> kap) als bestaand te herbouwen. Een van deze woningen wordt gebouwd op de kavel van de bewoners en wordt daarmee hun eigendom. Voor een van tevoren overeengekomen bedrag, passend bij het voor de familie beschikbare budget. De overige drie woningen kunnen door de aannemer op de vrije markt aan belangstellenden worden aangeboden.

### **Stand van zaken**

De bewoners zijn zich inmiddels aan het oriënteren op het nu voor hen beschikbare bouwbudget in relatie tot het eerder door de gemeente aangeboden aankoopbedrag. Dit vanuit het oogpunt dat er een moderne woning conform de huidige bouweisen (en daarmee een hogere waarde) wordt herbouwd. Ter ondersteuning op de oriëntatie wordt opnieuw een taxatie uitgevoerd om de waarde van de huidige woning in de bestaande woningmarkt te bepalen.

In samenspraak met de gemeentelijke aanbestedingsjurist zijn de aanbestedingsdocumenten voor het rechtmatig selecteren van een geschikte, ontwikkelende aannemer in voorbereiding. De procedure gaat uit van een onderhandse aanbesteding op uitnodiging met drie aannemers. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor het benaderen van regionale aannemers.

De selectieprocedure zal gericht zijn op EMVI-criteria (Economisch Meest Voordelige Inschrijving). In deze criteria spelen naast de prijs kwaliteitscriteria een belangrijke rol. Dat kan de kwaliteit van de te bouwen woning zijn, het moment van oplevering, wijze van uitvoering, communicatie naar de omgeving etc.. Gemeente en bewoners zullen het uitwerken van de aanbestedingsdocumenten en de daaropvolgende selectieprocedure samen oppakken.

### **Planning**

Bedoeling is om rond juli 2022 de uitnodiging voor inschrijving naar de deelnemende aannemers te versturen. Medio oktober 2022 kan dan de uitvoerend aannemer bekend zijn. Afhankelijk van de beschikbaarheid van vervangende woonruimte voor de bewoners kan in het najaar van 2022 tot sloop van de bestaande woningen over worden gegaan. Start bouw kan dan, uitgaande van een normale bouwaanvraag procedure, in het eerste kwartaal van 2023 plaatsvinden.

### **Financieel**

Gelet op de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt en de prijsstijgingen in de bouw is de verwachting dat het eerder door de gemeente aangeboden aankoopbedrag niet toereikend zal zijn voor herbouw. Uit de inschrijving zal naar voren komen wat de omvang van het verschil wordt.

### **Beoogd effect**

Met de gekozen aanpak kan de impasse rond de stagnerende herbouw van de woningen Oudgenoegstraat 54-56 en 66-68 worden doorbroken. Daarmee ontstaat er weer perspectief voor de bewoners en kan de kwaliteit van de woonomgeving voor de direct omwonenden worden hersteld.



### **Communicatie**

Met de bewoners, naast direct belanghebbende ook opdrachtgever, wordt op regelmatige basis contact onderhouden. De direct omwonenden zullen middels nieuwsbrieven, vergelijkbaar met de informatieverstrekking ten tijde van de schadeafhandeling rioolvervanging, op de hoogte worden gehouden van de vorderingen.

### **Vragen**

Voor vragen kunt u contact opnemen met de projectleider gebiedsontwikkeling George Kievitsbosch ([g.kievitsbosch@noordenveld.nl](mailto:g.kievitsbosch@noordenveld.nl)).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld

Klaas Smid, burgemeester

Greta Hoving, locosecretaris