

Beantwoording vragen PvdA-GroenLinks-fractie over agendapunt 5

Raadscommissievergadering van: **9 maart 2023**

Om een vlotte verwerking van alle vragen van alle fracties mogelijk te maken, hebben wij bij het invullen van dit format de volgende verzoeken:

- Wilt u a.u.b. gebruik maken van dit format en dit format NIET aanpassen door bijv. kolommen toe te voegen
- Levert u de vragen a.u.b. zo beknopt mogelijk aan | in lettertype Verdana 9 | a.u.b. één vraag per rij
- Gebruikt u a.u.b. voor ieder agendapunt een afzonderlijk formulier, zodat wij de vragen & antwoorden later bij het desbetreffende agendapunt kunnen opslaan

Vraag	Antwoord
<p>In hoeverre is de handelwijze van de gemeente samen met Zegheweg BV dezelfde als in Hoevelaar fase 1?</p>	<p>De gemeente en Zegheweg BV werken in Hoevelaar Fase 2 op dezelfde manier samen als in Fase 1. Er is ook hier sprake van een gezamenlijk eigendom in onverdeelde helft. Bij de start van de ontwikkeling verwerft de gemeente de onverdeelde helft van Zegheweg. Daarna maakt zij de gronden bouwrijp. Na het bouwrijpmaken geeft de gemeente de bouwrijpe kavels uit aan Zegheweg. Gemeente en Zegheweg voeren evenals in Fase 1 een gezamenlijke grondexploitatie. Deze handelwijze is vastgelegd in een met Zegheweg te sluiten samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>Met betrekking tot de sociale huurwoningen is in afwijking van Fase 1 voor Fase 2 de afspraak gemaakt dat Omnia Wonen zelf op een te kopen kavel 10 rug-aan-rug woningen realiseert. Daarnaast is vastgelegd dat alle sociale huurwoningen in Fase 2 bij Omnia Wonen worden ondergebracht.</p>
<p>Het percentage sociale huurwoningen is met ruim 26% hoger dan eerder is afgesproken. Landelijk legt de minister 30% als opdracht neer voor de gemeenten. Waarom wordt daar in Hoevelaar fase 2 nog geen invulling aan gegeven?</p>	<p>Onderaan pagina 4 van het raadsvoorstel is schematisch aangegeven dat het inlossen van ambities op de terreinen woningdifferentiatie en duurzaamheid in evenwicht moet zijn met een positief resultaat van de grondexploitatie. Ophogen van het percentage sociale woningbouw naar 30% zou door de negatieve impact hiervan op de grondopbrengsten leiden tot een negatief grex-resultaat en daarmee tot een niet haalbare ontwikkeling. Ten opzichte van een eerdere opzet van het plan is het percentage sociale huur verhoogd van 24% naar 26%.</p>
<p>Voor onderzoek en milieukosten wordt €225.000 gerekend en aangegeven dat deze stelpost aannemelijk is. Iets vergelijkbaars valt te lezen bij saneringskosten (€80.000). In het verleden is het voorgekomen dat dergelijke kosten toch aanzienlijk meer werden. Op basis waarvan wordt gesteld dat dit bedrag</p>	<p>De geraamde bedragen worden aannemelijk geacht, uitgaande van de concreet uitgevoerde onderzoeken inzake archeologie en flora en fauna en de concrete offerte inzake het vervolg van het archeologisch onderzoek, inclusief veldonderzoek.</p>

Vraag	Antwoord
aannemelijk is en dat de aangegeven risico's reëel zijn?	
In welke omvang zijn de grondopbrengsten afhankelijk van de prijsontwikkeling op /de woningmarkt?	Bij het vaststellen van de grondopbrengsten - in casu de prijzen per m2 uitgeefbare grond per woningcategorie - is geen rekening gehouden met opgaande of neerwaartse ontwikkelingen van de VON-prijzen op de woningmarkt. Met Zegheweg BV zijn vaste grondprijzen afgesproken voor de totale ontwikkeling van Hoevelaar Fase 2. Deze zijn in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. In die overeenkomst is wel een indexeringsregeling opgenomen waarbij de grondprijzen per 01-01-2025 worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).