

Beantwoording vragen GBW-fractie over agendapunt 5 Grondexploitatie Hoevelaar fase 2.

Raads(commissie)vergadering 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 onderwerp een afzonderlijk formulier, zodat wij de vragen & antwoorden later bij het desbetreffende agendapunt kunnen opslaan

Vraag	Antwoord
1. Loopt de gemeente risico m.b.t. de aan- en verkooptransacties tussen gemeente en Zegheweg BV gelet op het Didam-arrest. Zo ja, welk risico? Zo nee, waarom niet?	In beginsel niet. De gemeente volgt het door prof. dr. ir. A.G. Bregman (Bregman Advisering) uitgebrachte advies. Voor deze specifieke casus geeft hij aan dat de tussen de gemeente en Zegheweg BV op 13-01-2020 gesloten overeenkomst niet meer in rechte is aan te tasten omdat (<i>citaat</i>): "..... na ommekomst van een termijn van een half jaar na het sluiten van een overeenkomst voor vastgoed- of gebiedsontwikkeling, het risico van een succesvolle claim van een derde minimaal is geworden. Sinds 13 januari 2020 zijn inmiddels meer dan drie jaren verstreken
2. Is het college inmiddels tot het verbeterde inzicht gekomen dat de keuze voor brons van het Convenant Duurzaam Bouwen kijkende naar de energiecrisis en de natuur, herzien zou behoren te worden en bijgesteld naar zilver c.q. goud?	Voor deze grondexploitatie hebben wij bezien of minimaal brons te behalen was. De voorbereidingen waren ook al in een ver gevorderd stadium toen het convenant getekend is. Het convenant duurzame woningbouw is bewust een groeimodel; gemeenten maar zeker ook marktpartijen moeten daarin groeien. Binnen het duurzaamheidsbeleid zal op enig moment bezien worden of geheel of gedeeltelijk toepassen van zilver dan wel goud passend is.
3. Het college staat voor om aan OMNIA een perceel te verkopen om circulair bouwen door OMNIA te laten beproeven. Kan dit aanbestedings technisch? Graag toelichten.	De gemeente heeft (samen met Zegheweg BV als mede-eigenaar) ingestemd met de voorgenomen verkoop van een bouwrijpe kavel aan Omnia Wonen. Omnia heeft zelf de keuze gemaakt deze locatie in te zetten voor hun pilot voor circulair bouwen. Met betrekking tot de verkoop van deze kavel volgt de gemeente ook hier het door Bregman Advisering uitgebrachte advies. In tegenstelling tot de situatie met Zegheweg BV is hier geen sprake van een al eerder gesloten koopovereenkomst. Derhalve dient de voorgenomen verkoop van deze kavel de route te volgen van publicatie en - bij gebleken belangstelling van meerdere kandidaten - een biedprocedure. Omnia Wonen is op de hoogte van deze situatie en de te lopen route.
4. Heeft het college niet overwogen om een vergelijkbaar project als Klein maar Fijn-wonen te starten binnen Hoevelaar-2? Een dergelijk project lijkt te ontbreken in het opgenomen woningbouw programma. Kan het college	Het College heeft dit niet overwogen. Het plan voor Hoevelaar Fase 2 is al vanaf 2020 in ontwikkeling en kent een in alle opzichten uitgebalanceerde opzet gericht op het realiseren van permanente woningen in plaats van tijdelijke woningen voor 15 jaar.

Vraag	Antwoord
dit toelichten?	Ingrepen als het onderbrengen van “Klein maar fijn wonen” of “Tiny Houses” hebben vergaande impact op ruimte, beeldkwaliteit en financiën indien deze nu nog zouden worden ingepast.
5. Overweegt het college om een project “tiny houses” mogelijk te maken binnen Hoevelaar-2? Zo nee, waarom niet?	Nee. Zie antwoord op vraag 4.
6. Waarom wordt door het college geen rekening gehouden met andere functies als woningbouw? Tijdens de bespreking van de BC De Olijfboom door de raad met het college van gedachte gewisseld om ook scholen en/of kinderopvang in de nieuwe wijken Hoevelaar te realiseren. Graag motiveren.	Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het onderbrengen van 1.000 m2 maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment wordt door marktpartijen en een mogelijke exploitant verkend of er binnen deze mogelijkheid een kinderdagverblijf van circa 500 m2 ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar kan worden meegenomen. In dat geval zal dit bij de eerstvolgende herziening verwerkt worden in de grondexploitatie. Het onderbrengen van onderwijsvoorzieningen is niet aan de orde. Voor uitbreidingen van de scholen zijn door hen in een eerder stadium al andere keuzen gemaakt.
7. Wat zijn de verkoopprijzen in de verschillende categorieën? In de tabel wordt deze (indicatieve) verkoopprijzen gemist.	Voor de maximale VON-prijzen in de verschillende categorieën is de Beleidsnotitie Woningmarkt van februari 2022 leidend.
8. Komen er opnieuw Koopgarantwoningen in Hoevelaar-2? Zo nee, waarom niet? Graag toelichten. Zo ja, hoeveel en in welke categorie?	Ja. Het gaat in totaal om 11 grondgebonden woningen en 26 appartementen in de categorie sociale / goedkope koop.
9. Wat is de grondprijs voor het kavel van de 10 rug-aan-rug-woningen van OMNIA? Wordt de reguliere grondprijs betaald of de verlaagde grondprijs?	Voor de grondprijzen onder de sociale huur- en koopwoningen is de grondprijsbrief 2023 uit de “Beleidsbegroting 2023-2026” leidend.
10. Voorzien worden huurwoningen in de vrije sector. Wie zijn/worden daarvan de eigenaren en gaat deze verhuren? O.i. kan OMNIA dat niet worden omdat zij alleen sociale huurwoningen mogen aanbieden. Graag toelichten.	De huurwoningen in de vrije sector worden ontwikkeld door Zegheweg BV die de keuze heeft deze zelf te verhuren dan wel onder te brengen bij een belegger.
11. Is in de opbrengst uit verkoop bouwrijpe kavels ook de opbrengsten van verkopen aan OMNIA begrepen?	Ja.
12. Benoemd wordt een geringe overstromingskans tot een waterdiepte van 50cm. Aangezien de begane grond van woningen alsdan onder water lopen, lijken maatregelen zinvol. Graag toelichten waarom het college deze overstromingskans met bijbehorende schade acceptabel vindt voor de bewoners van de wijk?	Maatregelen om een overstroming van 50 cm te voorkomen zouden moeten worden gevonden in het geheel ophogen van de woonwijk dan wel het omzoomen met een wal en het plaatsen van een gemaal. Deze maatregelen zijn technisch en financieel niet opportuun. Hierbij dient te worden opgemerkt de weg- en vloerpeilen in Hoevelaar al circa 1 meter hoger liggen dan in de rest van Woudenberg.
13. Waarom wordt geen onderscheid gemaakt tussen de grondprijs dure koop en betaalbare koop, terwijl dit wel logisch lijkt?	De grondprijzen zijn bepaald middels een onafhankelijke taxatie. Daarbij is de residuele grondwaarde methodiek gehanteerd om te komen tot de grondprijs per m ² . Daaruit volgt dat de grondwaarde per m ² voor de woningen in het dure segment (met

Vraag	Antwoord
	<p>een gemiddelde kaveloppervlakte van 470 m²), gelijk is aan de grondwaarde per m² voor de woningen in het betaalbare segment (met een gemiddelde kaveloppervlakte van 134 m²).</p>
<p>14. Door het college wordt afgeweken van de parkeernorm zoals opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen met als argument dat Woudenberg, en dus ook de wijk Hoevelaar-2, niet dicht bij een OV-knooppunt is gelegen. Waarom neemt het college niet in beschouwing dat goede busverbindingen (Openbaar Vervoer), het terugdringen van autoverkeer, het maximaal benutten van grond ter lediging van de woningnood en het stimuleren van het fietsgebruik in het dorp in overweging? Graag motiveren.</p>	<p>Met betrekking tot de parkeernorm wordt in principe niet afgeweken van het Convenant Duurzame Woningbouw, in die zin dat vanwege het enkele feit dat Hoevelaar Fase 2 niet dicht bij een OV-Knooppunt ligt de norm niet naar 0,9 wordt bijgesteld.</p> <p>De overwegingen rond een goede busverbinding en het belang van de fiets om autogebruik te beperken, delen wij. Echter er is op dit moment geen zicht op een verandering van de OV-haltes. Dat delen van de wijk op grotere afstand liggen dan het convenant beoogt, is daarmee een feit. Bij de indeling van de wijk is al wel de keuze gemaakt om de grootste dichtheid van woningen in de buurt van de OV-haltes aan te leggen; ook in Fase 2 is er een verschil in dichtheid tussen de zuidkant en het gebied richting de Zegheweg en bieden fietsroutes de mogelijkheid om snel bij de andere delen van Woudenberg te komen.</p> <p>Bij de inrichting van de openbare ruimte is er al wel rekening mee gehouden dat parkeren kan worden omgezet in groen als er op termijn minder parkeerplaatsen nodig zouden blijken.</p>