

Gemeenteraad Gooise Meren

Informatieve vragen van feitelijke/technische aard

Van : **R.M.M. Sweijen (GOP)**

Datum indiening : 13 april 2016

Betreft : Aankoop gronden Bredius

Vraag en beantwoording : Uiteraard
is openbaar

Datum toezending : **19 april 2016**
antwoord

Vragen

Tijdens het Thema-uur Aankoop gronden Bredius (Politieke Avond 6 april 2016) is aangegeven dat er sprake is van een negatieve grondexploitatie van € 1,5 tot 3 mln. Tevens is gesteld dat indien er sprake is van sociale woningbouw op de Bredius-gronden de negatieve grondexploitatie nog eens € 3 tot 4 mln. hoger kan uitvallen. De Gooise Ouderen Partij ontvangt graag een nadere specificatie van de genoemde cijfers. Wij begrijpen uiteraard dat het indicaties zijn, maar voor een goede beeldvorming en een juiste meningsvorming is verdere onderbouwing gewenst.

Onze vragen luiden:

1. M.b.t. het genoemde bedrag van € 1,5 tot 3 mln.:
 - a. Hoe is de gemeentelijke grondexploitatie opgebouwd?
 - b. Met welke functies is rekening gehouden (ha/functie)?
 - c. Welk (financieel) deel is aan welke functie toe te rekenen?
 - d. Met welk bouwprogramma is rekening gehouden?
 - e. Met welke grondopbrengst is gerekend per woning in dit programma?
 - f. Met welke grondopbrengst is gerekend voor de hotel-functie (per m² bvo)?
 - g. Met welke prijs is rekening gehouden die Gooise Meren moet betalen voor aankoop van de gronden?
2. M.b.t. het genoemde bedrag van € 3 tot 4 mln. (in geval van sociale woningbouw):
 - a. Hoe is de gemeentelijke grondexploitatie opgebouwd?
 - b. Welk (financieel) deel is aan sociale woningbouw toe te rekenen?
 - c. Met welk bouwprogramma (aantal en soorten woningen, aantal ha) is rekening gehouden?
 - d. Met welke grondopbrengst is gerekend per woning in dit programma?
 - e. Met welke prijs is rekening gehouden die Gooise Meren moet betalen voor aankoop van de gronden?
 - f. Welke parkeernorm is ingerekend in dit programma?

Ad 1:

De financiële verkenning is opgesteld op basis van de rapportage die ten grondslag ligt aan de anterieure overeenkomst van de Bredius. In deze overeenkomst is het programma zoals overeen gekomen in de intentieovereenkomst van 2013 tussen de gemeente Muiden en het RWS als uitgangspunt genomen. Op basis hiervan zijn door de gemeente een aantal globale financiële inschattingen gemaakt van het kosten /opbrengsten niveau indien de functies wijzigen ten opzichte van de functies zoals opgenomen in de intentieovereenkomst. De opstelling is bedoeld om op strategisch niveau afwegingen te kunnen maken voor het College van B&W en de gemeenteraad op het moment dat de aankoop onderhandelingen daadwerkelijk tot succes zullen leiden. Aangezien in dit stadium nog geen keuzes zijn gemaakt omtrent het programma zijn het aantal variabelen nog zeer groot. Derhalve is er nog sprake van een grote bandbreedte die gepresenteerd is. (€1,5 tot € 3 miljoen) De feitelijk beantwoording van de vragen heeft dan ook geen toegevoegde waarde gezien de globaliteit van de verkenning. Bij een mogelijke aankoop van de Bredius na de zomer zullen de achtergronden verder worden toegelicht.

Ad 2

Voor de betreffende vraag wordt mede verwezen naar het antwoord onder 1. De wijze waarop de verschillenanalyse is opgesteld is gebaseerd op de volgende parameters:

De grond prijs van een koopwoning in het middensegment bedraagt € 100.000. De prijs voor een sociale huurwoning bedraagt € 20.000. Beide bedragen zijn indicaties. Voor de te realiseren 50 woningen zijn de opbrengsten in de sociale huur € 1 miljoen en voor de koopwoningen € 5 miljoen. Het verschil in inkomsten bedraagt derhalve € 4 miljoen.