

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



Fractie Het Vechtse Verbond
T.a.v. mevrouw M. Hoek

Team
Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door
Nick van Eijkelenburg
Telefoonnummer
0346-254150
E-mail
nick.van.eijkelenburg@stichtsevecht.nl
Ons kenmerk
Z/21/247417- D/21/389927
Uw kenmerk

Datum

26 oktober 2021

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vraag ex Artikel 41 RvO no. 077 van HVV over Stedenbouwkundig ontwerp woningbouwplan Haarrijnweg 5 te Maarssen en financiële consequenties

Bijlage(n)

n.v.t.

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Beste mevrouw Hoek,

Op grond van artikel 41 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Stichtse Vecht, zijn door u schriftelijke vragen gesteld over het stedenbouwkundig ontwerp van het woningbouwplan aan de Haarrijnweg 5 te Maarssen en financiële consequenties daarvan.

Voor de overzichtelijkheid worden de door u gestelde vragen herhaald.

Vraag 1

De gemeente zal zelf de grond bouwrijp gaan maken om daarna te verkopen, het ontwikkelrisico ligt daarmee bij de gemeente. De woningbouwcoöperatie zal het grootste deel kopen en er wordt gesteld dat er een beperkt risico is. Op welke wijze is deze stelling onderbouwd, welke indicatoren zijn er die deze stelling ondersteunen?

Antwoord 1

Er is een onderzoek uitgevoerd door een ingenieursbureau naar het bouwrijp maken van de grond. Zij dient nog aanvullend onderzoek te doen naar de gesteldheid van de bodem op enkele plaatsen, maar in de basis is er al veel bekend. Het daadwerkelijk bouwrijp maken, en dus het voorfinancieren van deze kosten, zal pas gebeuren zodra het bestemmingsplan rond is en de koopovereenkomsten met partijen zijn gesloten. Zoals aangegeven zijn er al afspraken gemaakt voor het merendeel van de woningen. In totaal zal Portaal 13 van de 17 kavels afnemen (sociaal- en middenhuur) en zullen nog twee kavels naar de familie gaan die nu in de bestaande boerderij woont. Dat betekent dat er nog twee kavels voor de vrije verkoop over blijven. Omdat voorafgaand aan het bouwrijp maken alles contractueel wordt afgewikkeld zien wij een beperkt ontwikkelrisico aan deze constructie. Bovendien ligt dit in lijn met de prestatieafspraken die de gemeente heeft met de woningcorporaties, namelijk het leveren van bouwrijpe grond.

Vraag 2

Met betrekking tot de verkoop constructie met eigenaar loopt de gemeente enig risico welk de gemeente kwalificeert als "verwaarloosbaar". Toch zal, zoals de gemeente stelt, om het risico helemaal uit te sluiten een taxatie worden uitgevoerd van de huidige locatie en de toekomstige waarde van de twee bouwkavels. Welke afspraken zijn hierover gemaakt?

*Vindt u deze brief niet duidelijk? Laat het ons weten via info@stichtsevecht.nl
If you don't understand Dutch, please email us at info@stichtsevecht.nl*

Antwoord 2

In bijlage 2 (welke als geheim is bestempeld, maar wel door u is in te zien) staan de afspraken met de familie uitgewerkt. Wij vermoeden dat de aankoop van de bestaande boerderij door de gemeente nu te laag is gewaardeerd. Aan de andere kant zijn ook de te verkopen kavels nu te laag gewaardeerd. Een onafhankelijke taxatie zal voor beiden de juiste prijzen bepalen. Desondanks denken wij dat een eventueel verschil in de prijs elkaar weer opheft. Of beide partijen bijvoorbeeld een ton meer moeten betalen aan elkaar maakt onder aan de streep weinig verschil voor het resultaat. De taxatie is vooral ook bedoeld om het eventuele risico op staatssteun te kunnen ondervangen.

Vraag 3

Waarom deze taxaties als het risico verwaarloosbaar is?

Antwoord 3

De term 'verwaarloosbaar' heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van staatssteun. De verkoopprijzen van twee percelen voor een tweekapper (C en D) die nu zijn afgesproken met de huidige eigenaar van de boerderij zijn, kijkend naar de huidige markt, mogelijk aan de lage kant. Maar ook de afgesproken aankoopwaarde van het huidige perceel met boerderij lijkt aan de lage kant. Er zou dus sprake kunnen zijn van staatssteun. Echter, omdat staatssteun doorgaans alleen betrekking heeft op een onderneming en niet op particulieren, is dit risico verwaarloosbaar. We maken nu een eerste inschatting maar zullen zorg dragen voor een gedegen taxatie van zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen. Wij verwachten dat dit per saldo geen grote gevolgen zal hebben voor de grondexploitatie.

Vraag 4

De taxaties kunnen afwijken, van de ramingen, waarop zijn de ramingen gebaseerd en welke indicatoren zijn er die veronderstellen dat de taxaties kunnen afwijken?

Antwoord 4

De aankoopprijs voor de bestaande boerderij is opgegeven door de eigenaar. Dit bedrag komt overeen met zijn huidige hypotheek. Zij hebben tevens aangegeven voor welke bedragen zij de twee nieuwe woningen willen terugkopen. De eigenaar wil daarmee zijn huidige hypotheekhoogte gelijk houden. Voor het bedrag dat is opgegeven voor de twee nieuwe woningen is de grondwaarde berekend door de planeconoom. Wij schatten echter in dat de genoemde woningprijzen (zowel bestaand als nieuw) aan de lage kant zijn. Indien deze prijzen na de taxatie omhoog gaan dan verwachten wij dat dit weinig invloed zal hebben op de basis van deze afspraken en het uiteindelijke resultaat.

Vraag 5

Welke ramingen zijn er gemaakt en welke invloed hebben deze op het uiteindelijke financiële resultaat in samenhang met de uitkomst van de taxaties?

Antwoord 5

Door een planeconoom is een grondexploitatie opgesteld en een risico-analyse (bijlage 3 en 4 van het raadsvoorstel). Uit de grondexploitatie volgt het uiteindelijke projectresultaat. De bedragen die uit de taxaties komen zullen worden geactualiseerd in de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,

Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht genomen besluit,

Rob Spit
Programmamanager Fysiek Domein



Schriftelijke vraag ex Artikel 41 RvO

Datum en tijdstip van verzenden: do 14-10-2021 10:36

Persoonsgegevens

Voornamen	Mieke
Achternaam	Hoek
E-mailadres	miekehoek150@hotmail.com
Fractie	Het Vechtse Verbond

het **Vechtse** verbond

Mede indieners

Zijn er andere fracties die de raadsvragen mede indienen nee

Raadvragen

Onderwerp	Stedenbouwkundig ontwerp woningbouwplan Haarrijweg 5 te Maarssen en financiële consequenties
Inleiding	<p>Meer inzicht te verkrijgen in de financiële consequenties van twee “onzekere” factoren betreffende het woningbouwplan Haarrijweg bovengenoemd.</p> <p>De onzekere factoren betreffen de slechte bodemgesteldheid die een meer actieve grondhouding van de gemeente vragen en het uitsluiten van risico, door de gemeente verwaarloosbaar genoemd, met betrekking tot de uitkomsten van een nog uit te voeren taxatie van de huidige locatie en de toekomstige waarde van de twee bouwkvavels en dit te vergelijken met de gemaakte afspraken. De gemeente stelt dat de taxaties kunnen afwijken van de ramingen en kunnen daarmee het uiteindelijke financiële resultaat beïnvloeden.</p> <p>Bij welke project dan ook zijn kosten aan verbonden en financiële risico's, het is van</p>



Schriftelijke vraag ex Artikel 41 RvO

Datum en tijdstip van verzenden: do 14-10-2021 10:36

- Vraag 1 belang dat de Raad inzicht heeft in de kosten en de te lopen risico's
- Vraag 2 1. De gemeente zal zelf de grond bouwrijp gaan maken om daarna te verkopen, het ontwikkelrisico ligt daarmee bij de gemeente. De woningbouwcoöperatie zal het grootste deel kopen en er wordt gesteld dat er een beperkt risico is. Op welke wijze is deze stelling onderbouwd, welke indicatoren zijn er die deze stelling ondersteunen?
- Vraag 3 2. Met betrekking tot de verkoop constructie met eigenaar loopt de gemeente enig risico welk de gemeente kwalificeert als "verwaarloosbaar" . Toch zal, zoals de gemeente stelt, om het risico helemaal uit te sluiten een taxatie worden uitgevoerd van de huidige locatie en de toekomstige waarde van de twee bouwkvavels. Welke afspraken zijn hierover gemaakt?
- Vraag 4 3. Waarom deze taxaties als het risico verwaarloosbaar is?
- Vraag 5 4. De taxaties kunnen afwijken, van de ramingen, waarop zijn de ramingen gebaseerd en welke indicatoren zijn er die veronderstellen dat de taxaties kunnen afwijken?
- Vraag 5 5. Welke ramingen zijn er gemaakt en welke invloed hebben deze op het uiteindelijke financiële resultaat in samenhang met de uitkomst van de taxaties?

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

nee