

M E M O

Aan : Raad- en commissieleden
Van : Wethouder Peter Roos
Datum : 26 september 2005
Onderwerp : beantwoording vragen PvdA woningbouw Snijderstraat

=====

Voorafgaande aan de beantwoording wijs ik op de notitie Woningbouwprogramma Integraal Huisvestingsplan basisonderwijs van 16 februari 2005, die is behandeld in de besloten bijeenkomst van de commissie WSB op 8 maart is behandeld. De commissie ging unaniem accoord met de voorstellen. deze notitie stuur ik als bijlage mee.

1. Wat is de geraamde grondopbrengst voor de locatie Snijderstraat bij de realisatie van 20 appartementen?

De grondopbrengsten locatie Snijderstraat bij realisatie van 20 app. wordt geraamd op ca 210.000 (zie ook update uitvoeringsplan IHP 2003 dat op 6 september in beslotenheid in de raad is besproken)

2. Wat is de geraamde grondopbrengst voor de locatie Snijderstraat bij de realisatie van 8 grondgebonden woningen?

In bovengenoemde notitie werd geconcludeerd dat realisering van ca 22 sociale woningen op de locatie Snijderstraat noodzakelijk is om binnen het gezamenlijke project Weremere/Snijderstraat de verhouding 30% sociale woningbouw/ 70% vrije sector, te kunnen garanderen.

In de exploitatieopzet van DHV is niet gerekend met 8 grondgebonden woningen aangezien daarmee de exploitatie onder grote druk zou komen te staan omdat dan de sociale woningbouw gerealiseerd moet worden op de locatie Weremere hetgeen de exploitatie zeer negatief beïnvloedt (zie ook de beantwoording van vraag 5)

3. In welk marktsegment zouden deze woningen worden gerealiseerd?

Voor deze appartementen wordt in principe uitgegaan van sociale woningbouw waarbij het gemeentelijk beleid om de voorkeur te geven aan woningen voor starters en ouderen wordt meegegeven aan de ontwikkelaar.

Over het marktsegment voor eventuele grondgebonden woningen is niets bekend.

4. Hoeveel appartementen worden gerealiseerd op de locaties Eendragt, Kameelstraat en Snijderstraat?

Op de locatie de Eendragt worden 17 (kleine) woningen gerealiseerd. In principe in de vrije sector, maar wel gericht op het segment starters en ouderen.(worden ook toegankelijk gemaakt voor gehandicapten)

Voor de Kameelstraat en de Snijderstraat is dat nog niet bekend. In de exploitatieopzet van DHV is gerekend met 21 app bij de Snijderstraat en 42 bij Weremere.

Dit zijn echter ramingen. Afhankelijk van de grootte van de woningen kunnen dat er meer of minder worden. (In de Eendracht was gerekend met 11 woningen a 100 m2. Het worden er nu 17 binnen ongeveer dezelfde opp.)

5. Wat is de verhouding tussen sociaal en vrije sector per locatie, en in het totaal?

De verhouding bij de Eendragt is 100% vrije sector.

Bij gekoppelde aanbesteding Weremere/Snijderstraat moet de verhouding 30% sociale woningbouw 70% vrije sector wordt gerealiseerd inclusief de compensatie sociale woningbouw voor de Snijderstraat.

Dit is ook door de raad besloten bij het aanbesteding van de Eendragt.

Voor de locatie Weremere wordt verwacht dat de ontwikkelaar alleen vrije sector zal willen realiseren omdat een ondergronds parkeren niet gekoppeld kan worden aan sociale woningbouw vanwege de hoge kosten (ca € 33.000 voor een ondergrondse parkeerplaats) en wel gekoppeld kan worden aan vrije sector.

De locatie Snijderstraat is gekoppeld aan Weremere om de 30-70 verhouding te kunnen realiseren. Bij 8 grondgebonden woningen zullen sociale woningen op de locatie Weremere moeten worden gerealiseerd en dat gaat ten koste van de exploitatie (zie ook vraag 2 en 5) Uiteindelijk wordt het aan de ontwikkelaar overgelaten waar hij de woningen situeert, mist hij zich maar houdt aan de randvoorwaarden en binnen het budget blijft dat binnen de exploitatie van het IHP is opgenomen.

6. Voor welke doelgroepen worden deze appartementen gerealiseerd?

Voor de appartementen wordt aan de ontwikkelaar het gemeentelijk beleid meegegeven dat voorkeur gegeven wordt aan woningen voor starters en ouderen.