

Technische vragen:

Datum indiening: 28 mei 2025

Politieke avond: 3 juni 2025

Onderwerp: **Agendapunt 3. van de politieke avond op 3 juni 2025**
Vorbereidende vergadering Geactualiseerde grondexploitaties
per 1-1-2025 en Projectenboek 2025

Toelichting:

Op 3 juni bespreekt de gemeenteraad van Overbetuwe de geactualiseerde grondexploitaties per 01-01-2025 en Projectenboek 2025.

Deze beide documenten zijn een weergave van de situatie per 1 januari 2025. De datum van bespreking ligt echter op 3 juni 2025 en de wereld heeft ondertussen niet stilgestaan. Vandaar dat we over het Projectenboek 2025 de volgende vragen hebben.

Vragen:

Naar aanleiding van blz. 12, Woningbouwprogramma. Bij sub 1 staat: 'Voor enkele plannen is een inschatting van het programma gemaakt.'

1. Op basis waarvan is die inschatting gemaakt?

Antwoord: dit is per project verschillend. Een inschatting is gemaakt op basis van (een combinatie van) de volgende informatie:

- *Woondeal 2.0;*
- *Programma bij indiening woningbouwprioritering;*
- *Stedenbouwkundige studie;*
- *Voorstel van een initiatiefnemer voor een programmawijziging, waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden.*

Naar aanleiding van blz. 13, Figuur 3. Sociale huur is 593 i.p.v. 800.

2. Waardoor komt dat? En wat kunnen we daaraan doen?

Antwoord: dit komt omdat er nog onvoldoende sociale huur gerealiseerd is of opgenomen is in ons woningbouwprogramma. Door meer sociale huur te programmeren in nieuwe plannen of lopende plannen én vervolgens te realiseren kunnen we de 800 woningen uit het streefprogramma behalen.

Naar aanleiding van blz. 13, Figuur 3. Koop >€405.000 is 868 i.p.v. 650.

3. Waardoor komt dat? En wat kunnen we daaraan doen?

Antwoord: dit komt omdat er meer koopwoningen met een prijs > €405.000 geprogrammeerd zijn dan waar we naar streven conform ons streefprogramma. De mogelijkheden om dit aantal te verminderen zijn beperkt. Bij projecten waar de driejaarstermijn uit de woningbouwprioritering verlopen is, zouden we mogelijk de prioritaire status in kunnen trekken. Aanpassing van het woningbouwprogramma in lopende plannen, waarbij de koop > € 405.000,- uit het plan gehaald wordt, is lastig. Dit kan namelijk tot onrendabele toppen voor de initiatiefnemer leiden.

Naar aanleiding van blz. 15, Elst, Vriezenenck.

4. Waar komt het aantal van 57 woningen vandaan? Is dit het definitieve aantal?

Antwoord: bij de woningbouwprioritering is door Vivare een plan ingediend – op basis van een voorlopig schetsontwerp van 57 woningen, waarvan 55 sociale huurwoningen. Dit is nog steeds het beoogde woningbouwprogramma.

Naar aanleiding van blz. 17, Verhaalrisico's.

5. Waardoor komt het dat plankosten niet volledig kunnen worden verhaald op projectontwikkelaars? Wat kunnen we daaraan doen?

Antwoord: De te verhalen plankosten zijn wettelijk gemaximaliseerd. In door de gemeenteraad vastgestelde Programma kostenverhaal en financiële bijdragen (pagina's 15 en 16) is voorgeschreven dat we de plankostenscan gebruiken. In praktijk blijkt dat deze kosten niet toereikend zijn om alle plankosten te dekken. Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- *Scope wijzigingen door de gemeente*
- *Wisseling van medewerkers*

Naar aanleiding van blz. 60, 4.3 Spoorallee.

6. Is de laatste kavel inmiddels verkocht?

Antwoord: De kavel is nog niet verkocht in de geactualiseerde GREX is verkoop in 2026 geprognoseerd.

Naar aanleiding van blz. 68, punt 4.

7. Wat gebeurt er als geen overeenstemming met de ontwikkelaar wordt bereikt?

Antwoord: In de huidige overeenkomst met Van Wanrooij is overeengekomen wat partijen in deze situatie kunnen doen. Op het moment dat deze situatie in beeld komt, zal het college de gemeenteraad hier nader over informeren.

Naar aanleiding van blz. 78, 6.2 Zonnepark Eisenhowerplas.

8. Is inmiddels duidelijk of aan de initiatiefnemer de SDE+ subsidie is/wordt toegekend?

Antwoord: Deze subsidie is toegekend.

Naar aanleiding van blz. 90, 7.4 Danenberg middengebied. Bij B. Projectvoortgang staat: 'In Q2 2025 zal het college, op basis van de projectopdracht en de grondpositie een besluit nemen over het vervolg van het project. De raad zal hierover worden geïnformeerd.'

9. Wanneer kunnen we die informatie verwachten?

Antwoord: voor het zomerreces zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

Naar aanleiding van blz. 94, 7.6 Herinrichting stationsgebied Zetten-Andelst.

10. Krijgt dit project voorrang gezien de deadline van realisatie van 31 december 2026 en de bijbehorende subsidie?

Antwoord: Aan de uitvoering van dit project wordt alle voortgang gegeven.

Naar aanleiding van blz. 127 Faciliterende projecten, laatste punt van de eerste opsomming.

11. Welke invloed hebben mutaties van medewerkers op het kunnen verhalen van plankosten op de ontwikkelaar?

Antwoord: door de wisseling van medewerkers wordt er extra tijd besteed aan projecten (o.a. overdracht project, inlezen etc.) Deze extra kosten kunnen niet worden verhaald op de ontwikkelaar.

Naar aanleiding van blz. 130 9.1 De Pas Zuid.

12. Welke oplossing is gevonden voor netcongestie in dit project?

Antwoord: De oplossing is gevonden in netbewust ontwikkelen. Dit betekent dat de ontwikkelaar van Pas Zuid (Ontwikkelcombinatie de Pas) het installatieconcept voor een groot deel van de woningen in het project aangepast waardoor de vermogensvraag van het totale project substantieel is verkleind. Na afstemming met Liander bleek dat hierdoor toch voor het gehele project nog ruimte beschikbaar is op het huidige net.

Naar aanleiding van blz. 136. 9.4.9 De Eshof Pols - Herveld.

13. Wat is de reden voor het volledig rode stoplicht?

Antwoord: Met de ontwikkelaar komen wij niet tot afspraken voor het aangaan van een exploitatieovereenkomst voor de realisatie van een landgoed.

Naar aanleiding van blz. 137. 9.4.12 Veldzicht -Zetten.

14. Het beroep bij de Raad van State inzake dit project is toch ingetrokken?

Antwoord: Het beroep is ingetrokken.

Naar aanleiding van blz. 138. 9.4.16 Danenberg Flanken - Oosterhout.

15. Waarom staat het stoplicht 'geld' op oranje?

Antwoord: Geld staat op oranje omdat niet alle plankosten verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar.

Naar aanleiding van blz. 138. 9.4.18 Verlengde Rijnstraat - Driel. In het Projectenboek staan Geld, Kwaliteit en Tijd allen op groen.

16. Klopt deze kleur van het stoplicht nog met de actuele stand van zaken?

Antwoord : Ja klopt voor dit project is een kostenverhaalovereenkomst in voorbereiding.

Naar aanleiding van blz. 151. 10.5.3 Herontwikkeling OBC locatie.

17. Wat is de actuele stand van zaken?

Antwoord: Voor dit project worden ontwikkelscenario's uitgewerkt over de uitkomsten hiervan zal de gemeenteraad voor het einde van het jaar worden geïnformeerd.

Naar aanleiding van blz. 151. 10.5.6 Planvorming De Kruisakkers.

18. Wat is de actuele stand van zaken? En wat betekenen de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen voor de huidige gebruikers van de zalen?

Antwoord: De volgende drie scenario's worden onderzocht:

- *Vervanging sportzaal, zonder rekening te houden met toekomstige vervanging scholen;*
- *Vervanging scholen en sporthal in één keer;*
- *Vervanging scholen en sporthal gefaseerd.*

Op dit moment kunnen we nog niet met zekerheid zeggen of dit iets betekent voor de gebruikers van de zaal.

Naar aanleiding van blz. 152. 10.5.8 Vriezenenck.

19. Wat is de actuele stand van zaken?

Antwoord: In juni zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

Naar aanleiding van blz. 152. 10.5.9 Ontwikkeling Flexwoningen.

20. Wat is de actuele stand van zaken?

Antwoord: We zitten op dit moment in een verkenningsfase. Er ligt een concept bestuursopdracht voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de Vinkenhof. Meer informatie hierover leest u in de op 15 april jl. beantwoorde schriftelijke vragen van de fractie van GBO over dit onderwerp (zie ook [link](#)).

Indiener/fractie: Hanneke Bruinsma, GroenLinks Overbetuwe

Antwoord(en) ambtelijke organisatie: