



Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	Di 14 december 2021	Datum verzending	16 december 2021
Nummer vraag	230	Behandelaar	Marlous Meijboom
Ons zaaknummer	Z/21/060791	Portefeuillehouder	Wethouder Cramwinckel

Bijlage

Onderwerp	Bouwplannen kavel Intratuin (i.k.v. vereveningsfonds)
------------------	---

Geachte Raad,

Door de PvdA-fractie zijn op woensdag 1 december 2021 vragen gesteld met betrekking tot Bouwplannen kavel Intratuin. De vragen zijn gesteld tijdens de commissievergadering WRG d.d. 25 november jl. tijdens de behandeling van het vereveningsfonds. De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Context

In motie 133 van december 2019 (aangehouden vanwege een toezegging van de wethouder) is het college gevraagd in overleg te treden met de ontwikkelaar om in het te ontwikkelen plan ook koopwoningen op te nemen in het segment tot €375.000. Uit een krantenbericht van 16 november 2021 en blijkens de website van Het Fortuyn van Voorschoten wordt duidelijk dat de goedkoopste koopwoningen €575.000 zullen kosten.

Vraag 1. Heeft de wethouder (dan wel is namens hem) in het kalenderjaar 2020 met de ontwikkelaar overleg gevoerd over de prijsklassen van de te bouwen koopwoningen op de locatie Intratuin?

- Zo nee, waarom niet?
- Zo ja, is daarbij door of namens de wethouder gepleit voor de bouw van goedkopere koopwoningen zoals beoogd in motie 133?
- Zo ja, was (dan wel werd) toen al duidelijk dat dat de vraagprijs van de goedkoopste te bouwen koopwoningen ver boven de €500.000 zou komen te liggen?
- Zo ja, waarom is de gemeenteraad hierover niet geïnformeerd?
- Was de wethouder bij het opstellen van informatiebrief 096 van 15 december 2020 op de hoogte van de te verwachten prijsklassen van de te bouwen woningen?
Kalenderjaar 2021



- f. Heeft de wethouder (dan wel is er namens hem) in de eerste helft van 2021 met de ontwikkelaar overleg gevoerd over de prijsklassen van de te bouwen koopwoningen op de locatie Intratuin?
- g. Wanneer was de wethouder op de hoogte van het feit dat de vraagprijs van de goedkoopste te bouwen koopwoningen ver boven de €500.000 zou komen te liggen?

Antwoorden 1.a, 1.b, 1.f

In de gesprekken met de ontwikkelaar over Intratuin, voorafgaand aan de besluitvorming door uw raad over de anterieure overeenkomst voor Intratuin eind 2019, is gesproken over de eisen die de gemeente stelt alsmede over de indicatieve prijsvorming van de woningen. Daarbij is de systematiek zo dat alleen het percentage sociale huurwoningen als kader is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De prijs voor de overige woningen wordt uiteindelijk door de ontwikkelaar vastgesteld op het moment dat de woningen in de verkoop gaan, dus niet tussentijds zoals de vraagsteller lijkt te veronderstellen. Daarbij wordt, zoals de ontwikkelaar ons desgevraagd heeft toegelicht, enerzijds gekeken naar de kosten als gevolg van alle eisen die gesteld zoals de kwaliteit, duurzaamheid, groen, parkeernormen, waterberging, natuurinclusies bouwen en de doorgaande weg over het plangebied. Ook de sterk stijgende bouwkosten spelen een rol in de uiteindelijk verkoopprijzen. Anderzijds wordt gekeken naar de marktprijs voor vergelijkbare woningen op het moment dat de verkoop start. De gemeente heeft geen invloed op deze systematiek.

Tegen de achtergrond van deze systematiek heeft de wethouder het complete onderhandelingsresultaat gepresenteerd tijdens de desbetreffende raadsvergadering eind 2019 en namens het college aangegeven dat er geen ruimte meer was om over de prijzen te spreken, omdat op de belangrijkste met elkaar samenhangende punten overeenstemming was bereikt. Er is dus niet toegezegd met de ontwikkelaar nader over de prijzen voor Intratuin te spreken. Vervolgens stemde de raad in met dit voorstel. De motie is aangehouden, onder aankondiging van een bredere gedachten wisseling in kader uitvoeringsagenda, dus niet specifiek over dit project.

Dat neemt niet weg dat ook het college niet gelukkig is met de sterk gestegen (markt)prijzen.

1.c, 1.e, 1.g

De prijzen, anders dan de categorie sociale huur, worden door de ontwikkelaar pas vastgesteld op het moment dat de woningen in verkoop gaan. Kennis hebben daarvan op eerdere momenten is niet mogelijk.

Geactualiseerde planlijst Voorschoten

Context: In de informatiebrief 015 van 2 maart 2021 wordt vermeld dat op de Intratuin locatie 33 sociale huurwoningen, 72 koopwoningen tussen €284.000 en €517.000 en 24 koopwoningen boven de €517.000 worden gebouwd.

Vraag 2. Was de wethouder er bij publicatie van de geactualiseerde planlijst van op de hoogte dat niet 72 maar 0 koopwoningen tussen €284.000 en €517.000 op de Intratuin locatie worden gebouwd?

- a) Zo nee, wanneer was de wethouder voor het eerst op de hoogte dat er geen 72 maar 0 koopwoningen tussen €284.000 en €517.000 op de Intratuin locatie worden gebouwd?
- b) Waarom moest de raad op 16 november 2021 uit de krant vernemen dat de goedkoopste koopwoningen €575.000 gaan kosten?



- c) Waarom biedt informatiebrief 092 van 23 november 2021 geen informatie over de prijsklassen van de te bouwen woningen terwijl deze prijsklassen sterk afwijken van de door het college gepresenteerde planlijst van 2 maart 2021?

Antwoorden 2.a-c

2. en 2.a Zie antwoord op vraag 1c,1e,1g.

2.b De prijs was op het moment dat de vragen werden gesteld voorlopig en betroffen een vanaf – prijs. Daarnaast heeft het betrekking op een deel van het plan, Het college heeft eerst opheldering gevraagd over de verkoopprijzen en de achtergrond daarvan aan de ontwikkelaar alvorens de raad te informeren.

2.c De planlijst zoals gepresenteerd in de raadsvergadering van 8 april jl. is een indicatie van de aantallen woningen en, zoals in de stukken uiteengezet, zowel qua aantallen als qua prijsniveau een indicatieve weergave die per definitie onderhevig is aan (prijs)verandering. Zie verder 2b.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.