

Vragen raadsvoorstel:

Grondexploitatie Karreweg St. Geertruid

CDA

1. Wat is de kans dat de grondprijzen in de GREX daadwerkelijk worden gerealiseerd? Met andere woorden, zijn de kavels reeds verkocht of kan over de kavelprijzen op een later tijdstip nog onderhandeld worden door kandidaat-kopers?

Antwoord:

De GREX is gebaseerd op de door de Raad vastgestelde grondprijzen. Van deze grondprijzen kan behoudens de eventuele jaarlijkse indexering door het college niet van worden afgeweken.

Derhalve staan kavelprijzen niet voor onderhandeling open voor kandidaat kopers.

Uitgaande van de belangstelling die onder andere getoond is op de inloopavonden is de kans groot dat wanneer de gronden bouwrijp zijn gemaakt en de verkoop van de kavels kan beginnen deze in korte tijd verkocht zullen worden.

2. In het kader van de woningbouwprogrammering Margraten 2010-2020 is op 22 juni 2010 besloten om niet meer het volledige plan Karreweg te bouwen. Het exploitatiegebied is destijds verkleind. Is het mogelijk om alsnog het gehele exploitatiegebied te benutten en meer woningen op deze locatie te bouwen?

Antwoord:

Het klopt dat indertijd het exploitatiegebied van Karreweg (fase I) verkleind is. Voor het gedeelte wat toen buiten het exploitatiegebied is komen te vallen is nu een nieuwe grondexploitatie zijnde grondexploitatie Karreweg fase II opgesteld. Dit op basis van de door de raad op 10 december 2020 vastgestelde woningbouwprogrammering voor deze locaties. Beide grondexploitatie gebieden hebben samen de oppervlakte van het toenmalige grondexploitatie gebied (Karreweg ongedeeld). Wanneer de geplande woningen gerealiseerd is inclusief de locatie voor tijdelijke woningbouw ingevuld is, is hiermee de woningbouwlocatie Karreweg geheel volgebouwd.

3. Op de verkavelingsopzet wordt een grondvlak gereserveerd voor tijdelijke woningbouw. Wat wordt de precieze invulling van dit vlak?

Antwoord:

Dit vlak, dat ook in de verkavelingsopzet behorende bij de door de raad vastgestelde woningbouwprogramma voor de woningbouwlocatie Mheerderweg Noord in Banholt en Karrewegfase II in Sint Geertruid is opgenomen is bedoeld als locatie die ingezet kan worden voor tijdelijke woningen ten behoeve van het huisvesten van woonurgente en andere tijdelijke woonvormen (zoals tiny houses) tijde. Bijvoorbeeld voor mensen die door omstandigheden dringend over woonruimte dienen te kunnen beschikken en waar binnen de reguliere woningvoorraad niet binnen korte termijn mogelijkheden voor zijn. De precieze invulling moet nog nader uitgewerkt worden en tevens zal hier een separate planprocedure voor gevolgd gaan worden.

4. Voor welke periode wordt dit grondvlak op deze manier ingevuld?

Antwoord:

De periode (bijvoorbeeld 5, 10 of 15 jaar) hiervoor zal moeten blijken uit een concreet plan hiervoor. De duur voor tijdelijke huisvesting kan zeer divers zijn.

Als de woningen voor niet langer dan 15 jaar aaneengesloten geplaatst gaan worden, dan is de huidige compensatiemethodiek van de SVWZL niet van toepassing. M.a.w. dan is voor deze huisvesting geen compensatie vereist.

5. Wat gaat na deze tijdelijke invulling met dit grondvlak gebeuren?

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de omstandigheden op dat moment. Er kan dan alsnog gekozen worden om deze locatie in te zetten voor een definitieve woonbestemming of de locatie kan bijvoorbeeld ingevuld worden als groenvoorziening.

VVD

Blijf toch bewonderenswaardig dat er geen bedrag is opgenomen voor aansluiting van de nutsvoorzieningen van straat tot huis. In plan Banholt was dat ook niet en hopelijk klopt het kostenplaatje daar. Het moet toch iemand betalen. Als het hier niet staat moeten de bewoners er dan voor opdraaien.

6. **Vraag:** Graag uitleg?

Antwoord:

Er is onder exploitatiepost 520 Nutsvoorzieningen van de grondexploitatie Karreweg fase II geen bedrag opgenomen omdat de aanleg van nutsvoorzieningen, (elektra, water en kpn) altijd worden betaald via de aansluitkosten. De aansluitkosten zijn de kosten die je moet maken om je woning te laten aansluiten op de 'nutsvoorzieningen'. Nutsvoorzieningen van huis tot straat, oftewel de huisaansluitingen, zijn altijd voor rekening van de bouwer tenzij anders is bepaald. Dit laatste (tenzij..) is zeer uitzonderlijk.

De aansluitkosten vallen daarom buiten de grondexploitatie

7. **Vraag:** Wordt pas begonnen met de bouw als alle woningen zijn verkocht of zijn al allemaal verkocht?

Antwoord:

Nee wanneer een kavel of kavels verkocht zijn aan een koper en deze over een omgevingsvergunning beschikt kan deze starten met de bouw van de woning(en). Er hoeft niet gewacht te worden tot alle kavels uitgegeven (verkocht) zijn.

Bij verkoop van de kavels zal contractueel worden vastgelegd dat de koper binnen een jaar na aankoop van de kavel(s) begonnen moet zijn met de aanvang van de bouw van de woning(en) en dat binnen twee jaar na aankoop de woning(en) gereed gemeld dienen te zijn.

Buitenplanse bovenwijkse voorzieningen.

8. **Vraag:** Is dat stratenaanleg en andere infra?

Antwoord:

Conform de door de raad aangenomen motie op 10 december 2019 zijn er in de grondexploitatie geen posten voor buitenplanse, bovenwijkse voorzieningen (voorbeeld infra buiten het plangebied) opgenomen

De aanleg van de straten en andere infra, (onder andere de opvang en infiltratie van regenwater) binnen het exploitatiegebied van Karreweg fase II vallen onder de exploitatieposten 210,220 en 230, het bouwrijp maken.

9. **Vraag:** Zo ja, moet daar nog geld voor worden gereserveerd?

Er is wel een positief saldo, maar dat zal dan zo op zijn.

Antwoord:

Nee, er hoeft binnen de grondexploitatie van Karreweg fase II niet meer geld voor stratenaanleg en andere infra gereserveerd worden dan dat nu begroot is, zie ook bovenstaande beantwoording.

Behandeld door : Dhr. Marc Verbeet
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. :

Ons kenmerk : /

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓