

Technische vragen voor de Gemeenteraad 15 september 2021

Vragen van : Hilversums Belang
aan wethouder : F.G.J. Voorink
over : Bruisend hart

Geacht College,

Tijdens de Commissie van 22/9 j.l. stelden wij (enigszins) technische vragen aan het College m.b.t. de financiën van het agendapunt "Bruisend Hart". De wethouder kon die vragen niet meteen antwoorden. Daarom stellen wij deze vragen, ter voorbereiding op de Raad van 6/10 a.s., hier nog even. Met het verzoek aan het College om de vragen ruim voor de behandeling in deze Raad nog te beantwoorden.

De vragen zijn n.a.v. bijlage "Grove raming financiën Bruisend Hart".

Bij "Residueel programma" wordt een bedrag van E. 9,3 mln. als opbrengsten genoemd. Het gaat om 167 te bouwen woningen, waarvan 139 huurwoningen en 28 vrije sector. En waar het deels gaat om gemeentegrond (WVG) en deels NS Vastgoed-grond. D.w.z. ca. E. 560.000,- gemiddeld residuele waarde per woning. Het gaat hier dus grotendeels om huurwoningen. Woonverdeling: 55 sociaal, 84 midden en 28 duur

Vraag 1)

Waarom wordt hier gesproken over "Residueel", d.w.z. de grondwaarde bij verkoop (door de gemeente), terwijl het hier vrijwel niet gaat om verkoopwoningen en ook deels niet om verkoop t.z.t. door de gemeente zelf.

Vraag 2):

Is deze residuele opbrengstwaarde van gemiddeld E. 560.000,- /woning niet erg aan de hoge kant?
En in een top van de woningmarkt?

Vraag 3):

Hoe zijn bij deze raming deze 167 woningen per woningtype sociaal/midden/duur, c.q. qua opbrengsten van die E. 9,3 mln., verdeeld over de gemeente en NS Vastgoed?

Vraag 4):

Maakt ruimte en voordeel gaan geven aan de NS om opbrengsten te gaan genereren door woningbouw op het plein de eventuele aankoop door de gemeente niet veel duurder?

Met alvast dank voor de graag tijdige beantwoording.

Vriendelijk gegroet,

Henk Blok/HB.

Conceptantwoord -penvoerder is Mirjam van Brouwershaven, tel: 0640488067

Vraag 1)

Waarom wordt hier gesproken over "Residueel", d.w.z. de grondwaarde bij verkoop (door de gemeente), terwijl het hier vrijwel niet gaat om verkoopwoningen en ook deels niet om verkoop t.z.t. door de gemeente zelf.

Antwoord 1: ook voor de middeldure huurwoningen wordt residueel gerekend. De huuropbrengsten uit de woningen geven de woningen een (aankoop)waarde voor beleggers, die benaderd kan worden. Het verschil tussen de stichtingskosten (bouwen) van de woningen en de (aankoop)waarde van de woningen door een belegger geeft de residuele grondwaarde van de woningen.

Vraag 2):

Is deze residuele opbrengstwaarde van gemiddeld E. 560.000,- /woning niet erg aan de hoge kant? En in een top van de woningmarkt?

Antwoord 2: Exclusief parkeren is de gemiddelde residuele grondwaarde per woningen € 9,3 mln. / 167 woningen = € 55.770,- per woning. Inclusief parkeren is de gemiddelde residuele grondwaarde per woning € 6,4 mln. / 167 woningen = € 38.500,- per woning. Een gemiddelde residuele opbrengstwaarde van € 560.000,- per woning zou inderdaad aan de hoge kant zijn.

Vraag 3):

Hoe zijn bij deze raming deze 167 woningen per woningtype sociaal/midden/duur, c.q. qua opbrengsten van die E. 9,3 mln., verdeeld over de gemeente en NS Vastgoed?

Antwoord 3: Bij de raming is gekeken naar het totale gebied, niet naar wie waar eigendommen heeft. Het gesprek daarover wordt in volgende fases gevoerd, waarbij ook overeenkomsten gesloten worden. Dit zal bijvoorbeeld ook met Dudok Wonen zijn, die op dit moment eigendommen in het gebied heeft.

Uitgaande van een ontwikkeling van de gebouwen langs het spoor door NS, zullen zij naast opbrengsten ook kosten moeten maken voor bijvoorbeeld de ondergrondse parkeergarage en de openbare ruimte.

Daarnaast is het echt een raming om enig inzicht te krijgen. Hoeveel woningen het exact worden is afhankelijk van de bouwhoogtes en de omvang van de gebouwen. In het stedenbouwkundigplan wordt de raming specifiek gemaakt en zal er ook meer duidelijkheid komen over wie wat doet.

Vraag 4):

Maakt ruimte en voordeel gaan geven aan de NS om opbrengsten te gaan genereren door woningbouw op het plein de eventuele aankoop door de gemeente niet veel duurder?

Antwoord 4: Het is nog niet bekend of de gemeente het gebied aankoopt. Vooralsnog zijn er nog geen afspraken gemaakt over wie wat doet. Indien de gemeente de grond aankoopt, zal de gemeente de grond ook (laten) ontwikkelen, waardoor er opbrengsten (en ook kosten) tegenover staan. Het is ook mogelijk dat de NS het gebied gaat ontwikkelen en daarmee de kosten en opbrengsten draagt. Deze gesprekken zullen tijdens het opstellen van het stedenbouwkundigplan gevoerd worden.