

Technische vragen raad- en commissieleden aan het college

Datum indiening : 07 april 2020
Registratienummer : E202013229

D66
heerhugowaard

Onderwerp: **Vaststelling 1e Grondexploitatie en Masterplan De Vaandel Zuid d.d. april 2020 (RB2020026)**

Aan het college,

Inleiding

In het hele bouwplan is er sprake van een total bouw van 177 woningen, met 131 woningen buurtschap Waaranders.

Bij categorie 1, 28 woningen wordt genoemd qua aftopgrens van 609 euro

Vraag: Is dit bedrag inclusief of exclusief mogelijke VVE servicekosten, parkeerkosten etc? (zoals De Bever)

Naast deze 28 huurwoningen categorie 1 en worden er 84 (46) woningen categorie 2 gebouwd.

Vraag: Wat is de verdeling tussen hoeveel huur en koop van categorie 2 (staat niet in de stukken)?

Het gehele grondexploitatie heeft een duur van maximaal 7 jaar. Bouwvelden 3a en 3b worden nu nog niet bebouwd, zogenaamd normatief (zie exploitatie tekening). Dat zijn 46 categorie 2 woningen (onbekend hoeveel huur of koop)

Vraag: Wanneer wordt er begonnen op deze bouwvelden/locaties te bebouwen met categorie 2 woningen?

Zodra bouwvelden 3a en 3b worden bebouwd, dan moet er ook een geluidsscherm komen ivm geluidsoverlast N194 (zie roze lijn exploitatietekening)

Vraag: Hoeveel beraagt de gemiddelde kosten van zo'n geluidsscherm en waarom wordt er niet direct bij aanvang van dit hele bouwproject begonnen met de bouw hiervan? (dus proactief ipv weer achter de kudde aanlopen en pas reageren op het moment dat dit probleem zich aandient)

Vraag: zitten de kosten van zo'n geluidsscherm opgenomen in de totale financiering van deze totale grondexploitatie?

Antwoord van het college

Vraag 1:

Is dit bedrag inclusief of exclusief mogelijke VVE servicekosten, parkeerkosten etc? (zoals De Bever)

Antwoord:

Het betreft hier grondgebonden woningen en geen appartementen zoals bij gebouw De Bever. De parkeerplaatsen voor deze woningen bevinden zich in het openbaar gebied.

De bewoners van het Buurtschap Waaranders worden echter wel lid van een VVE, omdat zij gezamenlijk eigenaar worden van een aantal bijzondere elementen in dit buurtschap, te weten een buurtmoestuin, een buurtschuur en een dierenweide. Dit alles behorend bij het planconcept van Buurtschap Waaranders.

Of dat ook financiële verplichtingen van de bewoners richting de VVE met zich meebrengt is afhankelijk van de afspraken die de leden van de VVE samen maken.

Naast deze 28 huurwoningen categorie I en worden er 84 (46) woningen categorie 2 gebouwd.

Vraag 2:

Wat is de verdeling tussen hoeveel huur en koop van categorie 2 (staat niet in de stukken)?

Antwoord:

Van de 84 woningen categorie II is een aantal van 38 woningen onderdeel van het programma van Buurtschap Waaranders. De verwachting is dat de ontwikkelaar deze woningen als koopwoningen zal aanbieden. De overige 46 ingerekende woningen categorie II maken geen onderdeel uit van het programma van Buurtschap Waaranders en zijn normatief ingerekend en nog niet verder in een verkaveling uitgewerkt. Voor dit programma zal nog een ontwikkelaar worden gezocht. Vooralsof wordt ingestoken op de helft huur en de helft koop.

Het gehele grondexploitatie heeft een duur van maximaal 7 jaar. Bouwvelden 3a en 3b worden nu nog niet bebouwd, zogenaamd normatief (zie exploitatie tekening). Dat zijn 46 categorie 2 woningen (onbekend hoeveel huur of koop)

Vraag 3:

Wanneer wordt er begonnen op deze bouwvelden/locaties te bebouwen met categorie 2 woningen?

Antwoord:

De uitgifte van de gronden voor de realisatie van de woningen op de bouwvelden 3a en 3b is gepland in het 4e kwartaal van 2023 en in het 4e kwartaal van 2024. De start bouw is normaliter kort na de gronduitgifte.

Zodra bouwvelden 3a en 3b worden bebouwd, dan moet er ook een geluidsscherm komen ivm geluidsoverlast N194 (zie roze lijn exploitatietekening)

Vraag 4:

Hoeveel bedraagt de gemiddelde kosten van zo'n geluidsscherm en waarom wordt er niet direct bij aanvang van dit hele bouwproject begonnen met de bouw hiervan? (dus proactief ipv weer achter de kudde aanlopen en pas reageren op het moment dat dit probleem zich aandient)

Antwoord:

De kosten van een geluidsscherm zijn sterk afhankelijk van factoren als lengte, hoogte, materialisering, wijze van fundering, etc. Er is in de grondexploitatie rekening gehouden met de plaatsing van het scherm met een lengte van ca. 400 m1 en met een budget van ca. € 0,7 miljoen exclusief voorbereidingskosten en btw. De realisatie is gepland kort voor het moment dat er gronden worden uitgegeven in de bouwvelden 3a en 3b.

Of een geluidsscherm nodig is hangt echter samen met hetgeen er ontwikkeld wordt op het betreffende bouwveld qua functies en de wijze waarop dit gebeurt. Als dit bouwveld wordt ingevuld met woningen, zoals nu voorzien, dan zou er bijvoorbeeld ook gekozen kunnen worden voor zogenaamde geluidwoningen, waarbij de woningen zelf als geluidsscherm dienen. In dat geval is het realiseren van een geluidsscherm niet nodig. Het is derhalve niet verstandig om op voorhand al een geluidsscherm te realiseren.

Vraag 5:

Zitten de kosten van zo'n geluidsscherm opgenomen in de totale financiering van deze totale grondexploitatie?

Antwoord:

Ja, de kosten van een geluidsscherm zijn opgenomen in de grondexploitatie.