

Aanvullende vragen CDA-fractie m.b.t. Interpellatiedebat Oranje Bolwerck.

Geacht College,
De CDA-fractie heeft in aanvulling op de vragen van de Wakkere Geelbuik inzake het interpellatiedebat over Oranje Bolwerck de volgende vragen:

1. Het college heeft ongetwijfeld kennis genomen van de vraagprijzen van de woningen op het

Oranje Bolwerck. Hoe is de reactie van het college op deze prijzen?

Het college was hierover onaangenaam verrast en is ontstemd.

2. Is het college van mening dat deze prijzen passen binnen de raadskaders zoals deze voor de locatie Oranje Bolwerck zijn opgesteld?

Ja, de projectontwikkelaar heeft zich gehouden aan de letter van de afspraken. Bij de geest van de overeenkomst had het college een ander beeld.

3. Wanneer is de ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar getekend. Was de gemeente op dat moment op de hoogte van de VON-prijzen die nu gevraagd worden.

De ontwikkelovereenkomst is getekend op 2 maart 2021.

Nee, het college was niet op de hoogte van de nu gevraagde VON-prijzen.

4. Heeft de eigendomsoverdracht van de grond al plaatsgevonden. Zo ja, wanneer.

De eigendomsoverdracht heeft, behalve een aanbetaling van 10%, plus een verplichting tot levering, nog niet plaatsgevonden.

5. In de raadsvergadering van 8 februari meldde wethouder Duindam tijdens het debat, refererend naar de getoonde VON-prijzen in bijlage 8 van de raadsstukken, dat hij blij was dat er nog twee (van de toen nog 32) appartementen onder de 230.000,= euro te koop kwamen.

Vraag a. Op welke informatie baseerde de wethouder zich toen hij deze uitspraak deed in de raadsvergadering?

Op de informatie die destijds bekend was. Bijlage 8, in uw bezit.

Vraag b. Is de wethouder ook nu blij dat er nog 1 woning net onder de € 400.000 wordt aangeboden?

Nee, de wethouder (en het college) ziet liever meer woningen onder die prijs. Zie ook antwoord vraag 1.

6. De VON-prijzen in bijlage 8 van de raadsstukken van februari zijn aan de hand van vierkante meter prijzen getoetst door een lokale makelaar, blijkt uit antwoorden op toen gestelde vragen. Aangegeven werd dat de m² prijzen van vergelijkbare transacties in 2021 en 2020 liggen tussen de € 3400 en € 4500 per m².

Vraag a.: betrof dit dezelfde makelaar als de makelaar die nu de verkoop van de woningen verzorgd?

Nee.

Vraag b.: Is er een second opinion gevraagd over de inschatting van februari?

Er is met twee makelaars contact geweest destijds.

De overeengekomen prijzen waren de uitkomst van waardebepalingen door twee kostendeskundige bureaus, één geconsulteerd door de gemeente, de ander door de projectontwikkelaar.

Vraag c.: Hoe is de prijsontwikkeling geweest van appartementen en rechtvaardigt dit een stijging van de m² prijs tot een bedrag tussen de € 4900 en € 5900?

Nee, landelijke cijfers (CBS) laten tussen oktober 2020 en oktober 2021 een prijsstijging zien van 18%. In dit geval zou dat leiden tot €4.012,- tot €5.310,-.

7. Is er overleg geweest tussen gemeente (bestuurlijk e/o ambtelijk) met de ontwikkelaar e/o makelaar over de huidige verkoopprijzen van de 30 appartementen. Zo ja, in welke vorm (op welke wijze) en tussen wie heeft dat overleg plaatsgevonden.

Nee, er is geen overleg over de verkoopprijzen geweest.

8. Als dat overleg, op welke wijze dan ook, heeft plaatsgevonden dan wil de CDA-fractie alle informatie-uitwisseling (schriftelijk, digitaal, sociaal media etc.) ontvangen.

N.v.t.

9. In beantwoording op de 4e set vragen van het CDA meldde het college dat het risico van stijgende bouwkosten vs de kans van meeropbrengsten door de ontwikkelaar zijn "afgekocht" voor 160.000,= euro incl. BTW.

De CDA fractie wil meer inzage in de onderbouwing van deze afkoopsom door het

verstrekken van alle informatie en communicatie via schrift, mail, gespreksnotities,

WhatsApp et cetera tussen gemeente (bestuurlijk/ambtelijk) en de ontwikkelaar die geleid heeft tot deze afkoopsom.

Er zijn geen stukken, anders dan in de beantwoording van de CDA vragen voor de raadsbijeenkomsten in februari 2021 zijn gedeeld. Het bedrag is tot stand gekomen tijdens de onderhandelingen in 2020.

10. Inmiddels tonen inwoners al belangstelling bij de makelaar voor de 30 appartementen door zich bij de makelaar te laten inschrijven en hun voorkeur(en) voor appartementen aan te geven.

Is het college bekend op welke wijze de toedeling plaatsvindt indien meerdere

belangstellenden een voorkeur hebben voor hetzelfde appartement. Gebeurt dit bv door

loting ?

Dit is niet bekend bij het college.

11. Kunnen op dit moment ook belangstellenden inschrijven die niet woonachtig zijn in Oudewater.

Ja.

12. Op welke wijze is nu de zelfbewoningsplicht voor deze 30 appartementen geregeld in de koopcontracten.

Zie bijlage 6 bij de raadsstukken 4 en 8 februari 2021: 'definitief concept oranje bolwerck artikel 5.3.'

13. Is het college al bekend met de huurprijzen van de 10 appartementen die de ontwikkelaar realiseert. Zo, ja welke huurprijzen worden gehanteerd en is dit een huurprijs inclusief of exclusief een parkeerplek in de ondergrondse parkeergarage. Wordt hier nog steeds het raadskader van € 950 voor gehanteerd, waarvoor bij de prijsbepaling ook compensatie is toegekend?

Zie 10. Het raadskader wordt gehanteerd, inclusief de parkeerplaats.

14. Is het college al bekend wie de "huurbaas" wordt van de 10 huurappartementen.

Dat houdt de projectontwikkelaar in eigen hand.