Memo

Voor	Gemeenteraad	Van	Wethouder Van Gerwen College van B&W
Datum	27 October 2026	Bijlage(n)	

Beantwoording aanvullende technische vragen

Tijdens de commissievergadering REB d.d. 15 oktober 2026 is, tijdens de bespreking van agendapunt 7 ‘Actualisatie grondexploitatie De Dreven’, een aantal aanvullende vragen gesteld. Hieronder de beantwoording van deze vragen.

1. Nader toelichten beantwoording van vraag 1 CDA: wat was precies de reden dat er een vervolg op het wateronderzoek noodzakelijk was, waaruit uiteindelijk bleek dat er voor een andere watersysteem gekozen moest worden (met forse kostenverhoging)?

   Beantwoording:
   Voor deze locatie waren geen meet- of onderzoeksgegevens over het grondwater beschikbaar. Daarom voeren we sinds enkele jaren metingen uit naar het ondiepe grondwater. Omdat er onduidelijkheid was wat dit betekende voor het diepere grondwater hebben we later nog een extra peilbuis geplaatst in de diepere grondwaterlaag. Uit deze metingen bleek dat het diepere grondwater op de woningbouwlocatie zich anders gedraagt dan eerder was aangenomen. Deze conclusie heeft geleid tot de aanpassing van het watersystem voor de woningbouwlocatie.

2. Nader toelichten beantwoording van vraag 2 GBM: waarom is de grondprijs voor dure koop zoveel hoger en kom je daarmee uit op een verschil van 3,9 mln euro?

   Beantwoording:
   De verschillen in grondprijs tussen goedkopere woningen en duurdere woning worden bepaald door de residuele waarde methode (berekening cf grondbedrijf). Op basis daarvan wordt de grondwaarde bepaald door het verschil tussen de marktwaarde van de woningen (VON-prijs) en de bouwkosten om de betreffende woning (grondwaarde = VON-prijs – bouwkosten woning). Omdat duurdere woningen groter zijn dan goedkopere woningen is ook de grondwaarde groter, wel is het is zo dat het aandeel van de grondprijs ten opzichte van de VON-prijs groter wordt naarmate de woningen duurder wordt.
   - *Voorbeeld: Grondgebonden rijwoning in de goedkope koop, 65m2 gebruiksruimte, 90m2 BVO:*

        - *Marktwaarde 4.500 EUR / m2 GBO (veel vraag naar dus hoge waarde per m2) > 65m2 GBO x 4.500 EUR = 292.500 EUR incl. BTW, 242.000 EUR incl. BTW.*
        - *Bouwkosten 2.200 EUR / m2 BVO > 90m2 BVO x 2.200 EUR = 198.000 EUR*
        - *Grondwaarde = 242.000 EUR -/- 198.000 EUR = ca. 44.000 EUR excl. BTW (aandeel t.o.v. VON-prijs 22%)*
    - *Voorbeeld: Grondgebonden rijwoning in de dure koop, 120m2 gebruiksruimte, 160m2 BVO:*
        - *Marktwaarde 3.900 EUR / m2 GBO > 120m2 GBO x 3.9000 EUR = 468.000 EUR incl. BTW, 387.000 EUR excl. BTW*
        - *Bouwkosten 1.750 / m2 BVO > 160m2 BVO x 1.750 EUR = 280.000 EUR*
        - *Grondwaarde: 387.000 EUR -/- 280.000 EUR = 107.000 EUR excl. BTW (aandeel t.o.v. VON-prijs 28%)*

3. Nader uitleggen beantwoording van vraag 3 GBM: welk risico ligt nu precies bij de gemeente?

   Beantwoording:
   Het gehele risico van de grondexploitatie ligt bij de gemeente, dus zowel financieel, planologisch als eventuele vertraging.
   - *Markt: de gemeente is volledig afhankelijk van de marktvraag op het moment dat de kavels in de verkoop gaan.*
   - *Kosten: alle financiële tegenvallers op het gebied van bouw- en woonrijpmaken komen voor rekening van de gemeente.*
   - *Planologisch: burgers kunnen procederen tegen het omgevingsplan waardoor vertraging opgelopen zal worden.*

4. PRO: toelichten hoe bedrijf Langesteeg 14 wordt ingepast in het plan.

   Beantwoording:
   In het ontwerp omgevingsplan zal rekening worden gehouden met een verminderde bedrijfsactiviteit van dit perceel in lijn met het huidige gebruik. Met de eigenaar van Langesteeg 14 vinden gesprekken plaats over transformatie van de bedrijfsbestemming naar een woonfunctie.