Technische vraag

Door	F. van Lanen-Verkuijlen (GBM)	Portefeuillehouder	W.A.A.M. van Asseldonk
Kopie aan	Raad (via griffie)		
Volgnummer	26-090		
Zaaknummer	3231313		

Datum	Datum antwoord	Bijlage(n)
28-10-2026	5 november 2026	

Onderwerp Aanvullende vragen grondexploitatie De Dreven

Beste mevrouw Van Lanen-Verkuijlen,

Uw vragen van 28 oktober 2026 kunnen wij als volgt beantwoorden:

Graag heb ik nog een verheldering van de besparing op de GREX van 2,2miljoen van de middeldure huur naar middeldure koop. In bijgevoegde afbeelding gaat het om 86 woningen, echter als ik de 14% bij de middeldure koop op tel, kom ik hoger uit in de percentage middeldure koop dan dat er nu staat. Ofwel 14% plus 21% is geen 28% middeldure huur.

1. *Kan het college een specificatie toesturen hoe de 2,2 miljoen besparen zich verhoudt tot de percentages middeldure huur.*

De percentages uit de betreffende tabel zijn voor het huidige ontwerp voor De Dreven niet bij elkaar op te tellen. In het eerder plan waren dit namelijk 610 woningen in het huidige woonprogramma zitten 647 woningen.

Tabel 3. Wijziging woonprogramma - middeldure huur vervangen voor middeldure koop

Prijscategorie	Jaarrekening 2025		Wijziging	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Sociale huur	184 won	30%	202 won	31%
Middeldure huur[1]	86 won	14%	0 won	0%
Goedkope koop	78 won	13%	69 won	11%
Middeldure koop	128 won	21%	183 won	28%
Subtotaal betaalbare woningen	**476 won**	**78%**	**454 won**	**70%**
Dure koop	134 won	22%	193 won	30%
Dure huur				
Flexibele ruimte				
Totaal	**610 won**	**100%**	**647 won**	**100%**

Door te schuiven met het woonprogramma binnen de kaders van het woonbeleid is het aandeel in % gewijzigd per categorie.

In een tussentijdse optimalisatie waren er nog 51 middeldure huurwoningen in het programma opgenomen. In de laatste optimalisatieslag zijn deze er vervolgens uitgehaald en omgewisseld voor middeldure koop. Dit levert een besparing op van €2,2 mln.

De exacte wijziging van deze laatste optimalisatie betreft:
- Middeldure huur appartementen vervallen, totaal 51 woningen.
- Goedkope koop grondgebonden woningen omwisselen voor appartementen, 51 woningen.
- De vrijgekomen kavels, door goedkope koop te verplaatsen naar de appartementen, zijn gebruikt voor de middeldure koop.

In onderstaande tabel is het financiële effect aangeven van deze optimalisatie, zoals hierboven vermeld (2,2 mln besparing).

	Aantal	Grondprijs	Totaal
Middeldure huur appartementen	-51	€ 24.000	€ -1.224.000
Goedkope koop appartementen	51	€ 39.000	€ 1.989.000
Goedkope koop grondgebonden	-51	€ 54.000	€ -2.754.000
Middeldure koop grondgebonden	51	€ 80.000	€ 4.080.000
Nominaal effect			**€ -1.989.000**
Tijdseffecten			€ -250.000
Effect op resultaat GREX (eindwaarde)			**€ -2.239.000**

2. *En kan het college aangeven wat de kosten zijn, wanneer er gestreefd wordt naar 10% middeldure koop en 18% middeldure koop.*

Wij gaan er vanuit dat bedoeld wordt dat 10% middeldure koop omgewisseld wordt voor middeldure huur. Zie onderstaande tabel. Een aandeel van 10% betreft 65 woningen. Voor de berekening is er vanuit gegaan dat 65 middeldure koop grondgebonden woningen omgewisseld worden voor middeldure huur woningen.

	Aantal	Grondprijs	Totaal
Middeldure huur grondgebonden	65	€ 40.000	€ 2.600.000
Middeldure koop grondgebonden	-65	€ 80.000	€ -5.200.000
Nominaal effect			**€ -2.600.000**
Tijdseffecten			€ -350.000
Effect op resultaat GREX (eindwaarde)			**€ -2.950.000**

Met vriendelijke groet,

W.A.A.M. van Asseldonk