

5. Opbrengsten

De opbrengst van grondgebonden sociale koopwoning is € 42.100,00 in plaats van € 13.500,00. Bij een kavelgrootte van 100 m² komt dit neer op een prijs van **€ 421,00 per m²** exclusief omzetbelasting!

De opbrengsten in de vrije sector koop bedraagt € 55.800,00 per woning. Bij een kavelgrootte van 200 m² komt dit neer op een prijs van **€ 297,00 per m²** exclusief omzetbelasting!

Ook de aangenomen opbrengsten voor niet-grondgebonden sociale koopwoningen zijn niet realistisch.

Een opbrengst van € 52.900 voor een grondgebonden vrije sectorhuurwoning tegenover een opbrengst van € 14.000,00 voor een niet-grondgebonden vrije sectorhuurwoning werkt op de lachspieren. Welke verklaring heeft men voor een verschil van € 5.100,00 tussen de grondprijs van een grondgebonden sociale koopwoning en een niet-grondgebonden vrije sectorwoning? Ter vergelijking: de exploitatieopzet Kloosterpark rekent met reële grondprijzen van € 9.250,00 voor een sociale huurwoning en € 13.500,00 voor een sociale koopwoning, waarbij geen verschil wordt gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen.

6. Manco's

Ondanks de manco's die men zelf constateert, kleven er nog meerdere tekortkomingen aan de berekening:

- Er is geen rekening gehouden met de kosten van herinrichting Markt en omgeving.
- De kosten voor de aanleg/bouw van de ondergrondse parkeervoorzieningen zijn niet geteld
- Het kaartbeeld stemt niet overeen met het verhaal planeconomie; op het kaartbeeld komen bouwpercelen voor tot 900 m² voor; de berekening kent percelen van maximaal 200 m².

Algemeen

Het basisidee van het opzetten van een Stegenkwartier is goed maar komt niet terug in het eindresultaat. Enkel rondom het Sociaal Cultureel Centrum is het oorspronkelijke idee bewaard gebleven.

Infomatie

Hebt u over deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M.C. Gorissen van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Zij is bereikbaar via het telefoonnummer dat u bovenaan deze brief vindt.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



mr. J.H.Th. Ewalds H.Th.H. Opsteegh