



Vragen VVD-fractie over raadsvoorstel Hart voor Haghorst

Het college stelt de raad voor om vast te stellen dat de zogeheten 'compacte variant' van Hart voor Haghorst binnen de gestelde kaders niet haalbaar is en om dus alleen fase 1 uit te voeren. Op 30 maart 2023 is hierover een beeldvormende vergadering van de Commissie Ruimte. De VVD-fractie heeft kennis genomen van de ter inzage gelegde stukken en heeft daarover een aantal vragen. Om te voorkomen dat beantwoording daarvan op 30 maart niet mogelijk is, delen wij deze vragen nu reeds met de wethouder. Zo hopen wij onnodige vertraging te voorkomen, het project loopt immers al lang en verder uitstel is niet positief. We moeten ons realiseren dat het voor dit project 'nu of nooit' is.

Onze vragen zijn:

1. Het nu gepresenteerde tekort van € 3 miljoen (ten opzichte van het eerder door de werkgroep berekende tekort van 6 ton) wordt onder meer veroorzaakt door circa 7,5 ton lagere residuele grondwaarde woningen. In Bijlage 1 pagina 3 wordt kernachtig samengevat hoe dit volgens Antea veroorzaakt wordt: *"...de bouwkosten zullen stijgen en v.o.n. prijzen dalen..."* In de vertrouwelijk ter inzage gelegde second opinion wordt dit zeer uitgebreid onderbouwd maar dit is de kern.
De VVD vraagt zich af of Antea hiermee niet zijn *inschatting* onterecht presenteert als een *zekerheid*. Natuurlijk kunnen adviseurs vanuit hun deskundigheid een beredeneerde voorspelling doen van de ontwikkeling van prijzen, rente etc. in de toekomst, maar krijgt hun inschatting hiermee niet te veel gewicht? Hoe weet Antea dat de bouwkosten zullen stijgen en de woningprijzen zullen dalen? Is dat niet in hoge mate afhankelijk van ontwikkelingen in de wereldeconomie, oorlog en vrede, rentebeleid, inflatie, kabinetscrisis wel of niet etc. etc.? Gaat Antea niet uit van een pessimistisch scenario, waar met even veel recht positievere scenario's tegenover gezet kunnen worden? Kan de inschatting van de werkgroep (die ook is uitgegaan van de actuele marktsituatie) niet evenzeer geldend kan zijn? Met andere woorden: hoe hard is deze afwaardering met 7,5 ton? Is uitgaan van € 1,4 miljoen niet even zeer verdedigbaar?
2. Aansluitend op vraag 1: is het percentage van 5,6% waartegen de opbrengsten contant worden gemaakt niet te veel afgeleid van hetgeen wordt gehanteerd bij commerciële projectontwikkeling en daardoor te hoog? Is het niet mogelijk – en logischer – hiervoor een lager rentepercentage te hanteren?



3. Op de schets voor de te bouwen woningen zien we een groene vlek met bomen aan de Emmastraat. Is het mogelijk/denkbaar om hier – omwille van de haalbaarheid van het geheel – 1 of 2 woningen te plannen? Welke meeropbrengst zou dit kunnen opleveren?
4. Met tijdelijke huisvesting elders van de school is in de begroting voor fase 1 geen rekening gehouden. Is het dan zeker dat de nieuwe school gebouwd kan worden zonder de bestaande school te hoeven slopen? Zo nee, moeten de kosten van de tijdelijke huisvesting dan niet worden meegenomen in fase 1?
5. In de plannen voor fase 1 is de gymzaal voor € 305.000 opgenomen, in de compacte variant voor € 1.853.000. Maar het eerste bedrag betreft een renovatie, het tweede nieuwbouw. Worden hier dan geen appels met peren vergeleken? Moet voor een zuivere vergelijking niet bij fase 1 een voorziening worden opgenomen voor nieuwbouw of een tweede renovatie over stel 10 a 15 jaar?
6. In de plannen voor fase 1 verdwijnt Den Deel. Is bij deze variant geen rekening gehouden met alternatieve huisvesting voor de huidige gebruikers van Den Deel? Hoeveel zou die alternatieve huisvesting kosten? En hoeveel bedragen thans de kosten van Den Deel voor de gemeente?
7. Welke bijdrage(n) uit naburige zonneparken is/zijn te verwachten?
8. In de bijlage 'Uitgangspuntennotitie vertaling naar begroting gemeente Hilvarenbeek' wordt verwezen naar de jaarlijkse subsidie van € 40.000 die aan de Coöperatie Biest-Houtakker wordt verstrekt. Waarom zou Haghorst niet op een zelfde of vergelijkbare subsidie aanspraak kunnen maken?
9. Wat is het cijfermatige effect van de door de Coöperatie aangeleverde aanvullende informatie, met een aantal optimalisaties en aangepaste prognoses (zie bijlage 10)?

Bij voorbaat dank voor de beantwoording,
19 maart 2023, namens de VVD Hilvarenbeek,
Wil Vennix en Bram Schilders