

Fractie:	ONS
Naam:	Bert-Jan Aling
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Creil, Oost fase 3'
Datum indiening vragen:	15-4-2024

Vragen:

Naar aanleiding van het recente raadsvoorstel en de daaropvolgende discussie in de commissie, wenst ONS Noordoostpolder nog enkele vragen te stellen betreffende het bestemmingsplan Creil, Oost fase 3, waarbij de grondexploitatie (GREX) resulteert in een geprognosticeerd negatief eindresultaat van € -490.658,-.

Tijdens de raadsvergadering van 13 november is een haalbaarheidsberekening gepresenteerd waaruit een positief resultaat blijkt van € 43.497,-. In het raadsvoorstel wordt o.a. vermeld dat voor het bepalen van een passend bod gekeken is naar de financiële haalbaarheid van deze locatie, waarvoor een haalbaarheidsberekening is opgesteld.

1. Kunt u ons informeren over de referentiecijfers die zijn gebruikt voor het bouwrijp en woonrijp maken in de haalbaarheidsberekening van september 2023? Tevens ontvangen wij graag een onderbouwing hiervan.

Antwoord:

In het raadsvoorstel is aangegeven dat in de haalbaarheidsberekening van september 2023 gerekend is met normbedragen. Namelijk € 15 per m2 voor bouwrijp maken en € 28 per m2 voor woonrijp maken. De normbedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2023. Voor het bepalen van de normbedragen is onder andere gekeken naar werkelijke aanbestedingen in 2023. Voorbeelden zijn de aanbestedingen voor bouwrijp maken van Luttelgeest fase 4 en Emmelhage fase 3B. Begin 2024 is een meer gedetailleerde raming opgesteld op basis van huidige marktprijzen, prijspeil 1-1-2024. In de definitieve grondexploitatieberekening is er voor gekozen om niet met aanbestedingsvoordelen te rekenen, omdat dit een risico is.

In de memo 'optimalisaties grondexploitatie Creil Oost fase 3' kunt u lezen wat de 'best case' scenario is als onder andere aanbestedingsvoordelen maximaal behaald worden.

2. Wat zou de impact zijn geweest op het te bepalen bod van de grondprijs als de juiste bedragen voor bouwrijp maken, woonrijp maken en een correcte stelpost voor de riolering in september waren opgenomen?

Antwoord:

De grondwaarde is bepaald door middel van een onafhankelijke (externe) taxatie. Deze taxatie is gedeeld met de gemeenteraad. Op basis van de taxatie die verricht is, was het bod marktconform.

3. Op welke wijze worden dergelijke cruciale berekeningen gecontroleerd en welke afdelingen zijn betrokken bij dit proces?

Antwoord:

De berekeningen worden opgesteld door het cluster Ingenieursbureau. Vervolgens worden de berekeningen gecontroleerd en afgestemd met het cluster Beleidsontwikkeling en het cluster B&FPC.

4. Welke maatregelen heeft het college genomen om in de toekomst te voorkomen dat de gemeenteraad geconfronteerd wordt met aanzienlijke afwijkingen zoals deze?

Antwoord:

Er wordt vaker gemonitord tijdens het proces van aankoop en 'rekenen en tekenen'. Waar mogelijk wordt voor haalbaarheidsberekeningen in een eerder stadium gebruik gemaakt van gedetailleerde ramingen. En er wordt meer ingezet op nacalculatie van grondexploitaties en vergelijkbare projecten. Bij grote onzekerheden of project specifieke berekeningen zal -indien wenselijk- extern advies ingewonnen worden.

5. Begrijpen wij correct dat er geen gebruik wordt gemaakt van een nacalculatie? Zo ja, wat is hiervoor de reden en erkent u het belang van een nacalculatie voor leerdoeleinden en toekomstige inzichten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Er wordt wel gebruik gemaakt van nacalculatie voor leerdoeleinden en toekomstige inzichten. Daarom is de berekening van de grondexploitatie nu anders dan bij de haalbaarheidsberekening. Iedere grondexploitatie is echter specifiek en kan niet één op één vergeleken worden met andere grondexploitaties. Dat komt doordat iedere grondexploitatie andere uitgangspunten heeft zoals oppervlakte (grootte van het plangebied), ruimtegebruik, soort woningen, grondkwaliteit, onvoorziene omstandigheden etc.

6. Op welk moment werd de wethouder zich bewust van de (zwaar) negatieve GREX?

Antwoord:

Op het moment dat de grondexploitatie de wethouder is aangeboden. Dit is op 7-3-2024.

7. Heeft de wethouder overwogen de raad eerder op de hoogte te stellen van deze (zwaar) negatieve GREX en de mogelijkheden te verkennen om deze op zijn minst budgetneutraal te maken?

Antwoord:

Zie memo d.d. 16 april 2024 waarin optimalisaties voor de grondexploitatie worden uiteengezet.

8. Wat zijn de consequenties indien de gemeenteraad op 22 april tegen het voorstel stemt? Kunt u een globaal beeld schetsen van het vervolgproces om tot een nieuw plan te komen met een positief resultaat voor de GREX?

Antwoord:

Zie memo d.d. 16 april 2024 waarin optimalisaties voor de grondexploitatie worden uiteengezet. Als er een nieuw plan moet komen, betekent dit een nieuwe procedure, d.m.v. een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor begint de planologische procedure opnieuw (inclusief voorbereiding). Dit betekent 1-1,5 jaar geen woningbouw in Creil.

Datum beantwoording vragen:	18-4-2024
Contactpersoon:	T.D. Prinsse