



Fractie:	D66
Naam:	W. van Wegen
Onderwerp:	Herziening Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2014-2018
Datum indiening vragen:	1 september 2015

**Vragen:**

Pagina 7: Bijzondere complexen zijn niet opgenomen. In rapportage Weerstandsvermogen is voor de strategische gronden (pag. 25) wel een risicowaardering opgenomen. Betekent dit dat het risico van erfpachtgronden en niet-plangebonden complexen nul is?

**Antwoord:**

**Ja. Bij deze bijzondere complexen (erfpachtgronden en niet-plangebonden complexen) voorzien we geen risico's en hebben we dus geen voorziening getroffen.**

Pagina 16: Direct uitgeefbare grond hoeveelheid mag 4 tot 5 keer de gemiddelde uitgifte van de afgelopen 10 jaar zijn. Dit lijkt een arbitraire keuze. Hoe komt college tot deze keuze?

**Antwoord:**

**Deze keuze is gemaakt in overleg met de provincie. Het betreft geen arbitraire keuze. De achterliggende gedachte is om de financiële risico's van in exploitatie genomen grondexploitaties zoveel mogelijk te kunnen beheersen. Bij in exploitatie genomen grondexploitaties houden we rekening met uitgiftetermijnen die te overzien zijn (vandaar 4 a 5 jaar) en waarbij de hoeveelheid uit te geven grond in die periode reëel te noemen is (gemiddelde uitgifte per jaar over de afgelopen 10 jaar).**

Pagina 17: Nota apparaatskosten bij grondexploitaties is van maart 2009. Is die nog actueel? Zijn de apparaatskosten niet afgenomen dankzij de bezuinigingen, HNW en de efficiëncyslagen?

**Antwoord:**

**Ja, de Nota apparaatskosten is nog actueel. Deze nota is gebaseerd op de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De hoogte van de apparaatskosten is gebaseerd op de benodigde (werk)capaciteit van een ruimtelijk project en de hoogte van deze kosten is direct gekoppeld aan de hoogte van de nog te realiseren civieltechnische investeringen. We drukken de apparaatskosten namelijk uit als percentage van de totale nog te realiseren civieltechnische kosten. De afgelopen jaren is het merkbaar dat er minder kosten worden gemaakt.**

Pag. 18: Wat zijn de grondslagen van de mutaties genoemd onder 'Kosten'?

**Antwoord:**

**De grondslag voor de mutatie van de verwachte kostenstijging (van 3% naar 2%) is drieledig:**

- **Gebaseerd op basis van marktinformatie (prognose prijsstijgingen in de grond-, weg- en waterbouw)**
- **Gebaseerd op recente aanbestedingen, waarbij aanbestedingsvoordelen zijn gerealiseerd**
- **Gebaseerd op het langjarige gemiddelde inflatieniveau**


Pag. 18 (onder Voorzieningen): We begroten de voorziening in het lopende boekjaar (2015) als een te verwachten opbrengst. Kan dit wellicht in een paar zinnen worden uitgelegd?

**Antwoord:**

**Een verliesvoorziening is in het leven geroepen om een verwacht financieel tekort van een grondexploitatie af te dekken. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) heeft dit als eis opgenomen in haar richtlijn. In samenspraak met de accountant is er voor gekozen om de getroffen verliesvoorzieningen in de betreffende grondexploitaties op te voeren als een te verwachten grondopbrengst in het lopende boekjaar (in dit geval 2015). Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn om de verliesvoorziening buiten de grondexploitatie te houden. In dat geval is het tekort van de grondexploitatie zichtbaar en wordt dat tekort afgedekt door de verliesvoorziening. Welke van de twee manieren gekozen wordt is een administratieve keuze.**

Pag. 19: Wat zijn de grondslagen van de bandbreedtes van de parameters?

**Antwoord:**

**Om welke parameters gaat het? Er wordt verwezen naar pagina 19, maar daarmee is niet duidelijk om welke parameters het gaat. Wanneer gedoeld wordt op het stoplichtmodel, kunnen de kleuren als volgt uitgelegd worden: Elke grondexploitatie/project heeft een risicoprofiel welke in 1 oogopslag zichtbaar gemaakt wordt door 1 van de kleuren van een stoplicht . Bepalend voor het risicoprofiel (de kleur) en daarmee risicocategorie van een grondexploitatie is de mate aanwezige risico's als looptijd/voortgang, complexiteit, marktontwikkeling/afzet, kostenstructuur.**

Pag. 26: Wat zijn de criteria om nieuwe projecten te starten? En we zouden ook graag nadere uitleg willen over het standpunt om juist géén nieuwe projecten te starten, óók niet als zich een kans voordoet.

**Antwoord:**

**Deze vraag behoort indirect tot de herzieningen en mpg en raakt het grondbeleid van de gemeente.**

**Een nieuw project start eigenlijk bij afweging van de aankoop van een stuk grond of onroerende zaak en de wens van het bestuur om:**

- **in een vroegtijdig stadium een grondpositie verwerven om initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen;**
- **haar regiefunctie versterken of ontwikkelingen op gang brengen of versnellen;**
- **dat de prijs van de te verwerven grond aanleiding kan zijn voor de gemeente**
- **grond in vroegtijdig stadium te verwerven;**
- **door aankoop van financieel voordeel te genereren en daarmee tekorten te verevenen van verliesgevende exploitaties.**

**Deze afweging wordt onder andere bepaald door:**

- **Ruimtelijk belang: is het echt noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling**
- **dat de gemeente in een vroegtijdig stadium gronden verwerft?**
- **Marktbehoefte: is er vraag?**
- **De termijn: wanneer wordt het aangekochte gebied in ontwikkeling genomen?**
- **Afbreukrisico: Het risico moet worden ingeschat dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.**

- **De aankoop prijs en mogelijke plankosten: Bij een hoge prijs bestaat er al snel een hoog financieel risico, bij een lagere prijs is dit risico vanzelfsprekend lager. Daarnaast kunnen de plankosten hoger uitvallen dan geraamd, bijvoorbeeld onvoorziene bodemsaneringskosten.**

Datum beantwoording vragen:	2 september
Contactpersoon:	N. van der Ende/ R. Verboeket
E-mail adres:	<a href="mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl">n.vanderende@noordoostpolder.nl</a>
Tel:	(0527) 63 34 78