

Commissie 1 Herziening Grondexploitaties

Technische vragen ChristenUnie

4.b Herziening Grondexpl.	1. In de stukken over de Staartweg, zien we al 2 kavels min of meer gekleurd ingetekend en de rest van de kavels minder uitdrukkelijk. Wat betekent dat voor de status van die kavels? Heeft dit te maken met temporisatie? Antwoord: Zoals gesteld is er voor deze locatie een grondexploitatie opgesteld ter voorkoming van afboeking kosten aankoop. Als basis voor de grondexploitatie is een verkaveling opgenomen, gebaseerd op het gestelde in de structuurvisie. De kavels die gekleurd zijn ingetekend zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit is vanwege de grondpositie in het gebied. De ingekleurde kavels zijn gelegen op gronden die vrij van pacht. De overige gronden worden verpacht. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat voor deze grondexploitatie nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Het definitieve programma kan hierdoor nog wijzigen.
--	---

TECHNISCHE VRAGEN SGP-FRACTIE

1. In hoeverre hebben de veranderende rentes invloed op de verschillende Grexen en hun aanpassingen?

De rente die toegerekend wordt aan de grondexploitaties is afhankelijk van de leningenportefeuille. Bij de begroting 2023 is deze meerjarig doorgerekend.

Het uitgangspunt is dan ook een stabiel meerjarig rentepercentage, dit is ook zo verwerkt bij de grondexploitaties. Mocht de rente zich de komende periode verder negatief ontwikkelen, dan kan dit uiteraard ook doorwerken in de grondexploitaties, voorlopig is dat nog niet het geval. Voor Zeeheldenwijk is een projectfinanciering afgesloten van 1,33%. Er zijn afspraken gemaakt dat een oplopende rente voor rekening van de algemene dienst komt.

Port of Urk heeft een langere looptijd. De rentestijging is binnen de grondexploitatie een groot risico. In verband met de looptijd zal de veranderende rentes minimale invloed hebben op de grondexploitaties: Oranjewijk, Zwolse Hoek fase 5 & Westgat.

2. Kunt u aangeven wat we moeten verstaan onder 'woningbouwsubsidie 5e tranche' (in de rapportage kansen en risico-analyse Zeeheldenwijk) en wat zijn daar onze kansen en eventuele gevolgen voor toekomstige woningeigenaren?

De grondexploitatie Zeeheldenwijk is negatief. De woningbouwimpuls is een subsidiemogelijkheid die de rijksoverheid biedt voor projecten met een aantoonbaar financieel tekort en een sociaal programma. De Zeeheldenwijk voldoet momenteel aan deze

Commissie 1 Herziening Grondexploitaties

eisen. De bijdrage van de woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50%. De andere 50% moet door de gemeente worden gedekt.

3. Zijn er signalen aanwezig dat de woninguitgifte van 1560 woningen per jaar vanaf 2023 in de Zeeheldenwijk niet gehaald wordt?

De basis voor de gronduitgifte is het gestelde in de woonvisie. De woninguitgifte zal vanaf 2023 zeker gehaald worden. In november 2022 zijn de eerste particuliere kavels verkocht en geleverd bij de Notaris. Verder heeft de woningcorporatie aangegeven de koopovereenkomsten dit jaar nog te willen tekenen. Voor de projectmatige bouw loopt nu een selectieprocedure. Hierover kunnen we op dit moment niets melden. Dit omdat dit een lopende procedure is.

4. In de reportage kansen en risico's Zeeheldenwijk wordt gesproken over een kans om meer hogere segment woningen te bouwen door een mogelijke aanpassing van de woonvisie. Heeft deze 'kans' een rol in de GREX en welke invloed heeft dit dan?

Deze kans heeft geen rol in de actuele grondexploitatie. Binnen de grondexploitatie is gerekend met het programma van de huidige woonvisie. De huidige woonvisie laat een "socialer" programma zien dan de voorgaande woonvisie. De grondwaarde van het programma gebaseerd op de actuele woonvisie is daarmee lager dan de grondwaarde in de voorgaande woonvisie. Voor Zeeheldenwijk is momenteel alleen de verkaveling van de eerste fase definitief. Het woningbouwprogramma binnen Zeeheldenwijk kan dus nog wijzigen. Er is een kans dat de behoefte aan type woningen op Urk veranderd. Dit kan zal dan ook zijn positieve of negatieve financiële effect hebben op de grondexploitatie.

5. In het management blad Zeeheldenwijk lees ik een post van € 1.205.586,26 niet-terugvorderbare belastingen en rente. Graag duidelijkheid over dit bedrag. (DIT IS EEN GEHEIM STUK)

Commentaar [SJ1]: Dit is toch geen geheim stuk?

Dit is de rente over de boekwaarde die het project heeft betaald. Deze rente wordt op deze plek verantwoord.

6. In het document 'Bovenwijkse voorzieningen' lezen we onder 1 dat bij de aansluiting Ensgat/Domineesweg een bedrag is gereserveerd voor een OVONDE. In een eerdere raadsvergadering was de OVONDE juist de reden waarom de Michiel de Ruiter Allee niet aangesloten kan worden op de Domineesweg en de aansluiting via het Ensgat ging lopen. Komt deze OVONDE er nu toch?

De Ovonde wordt benoemd omdat te duiden dat het voorheen over de Ovonde ging. Dit als verduidelijking. Op basis van de besluitvorming in de gemeenteraad wordt er bij de verdere uitwerking rekening gehouden met het feit dat de OVONDE er niet komt, maar zal de ontsluiting van de Zeeheldenwijk verlopen via het Ensgat.

7. Kloppen de bedragen onder 4 in het document 'Bovenwijkse voorzieningen' voor Michiel de Ruyterbrug nog steeds in het document 'Bovenwijkse voorzieningen'?

Commissie 1 Herziening Grondexploitaties

Dit zijn de ramingen op prijspeil 01-10-2022. Per prijspeildatum was nog niet duidelijk hoe groot de overschrijding zou zijn en op welke manier de overschrijding wordt gedekt. Daarom wordt dit nu niet meegenomen in de herziening grondexploitatie 2022. Hierover zal aparte besluitvorming plaatsvinden.

8. In het document 'Bovenwijkse voorzieningen' lezen we onder 8.a lezen we dat er geld gereserveerd is voor een vaarduiker. echter in de plannen die ter inzage lagen bij de ROTS blijkt het te gaan om een brug. Kunt u ons uitleggen of het nu een brug wordt of een vaarduiker? En wanneer en waarom is dit verandert?

Vanuit de civieltechnische partij die de voorbereiding doet voor de aanleg van de duiker onder de Urkerweg, werd de term 'brug' gehanteerd. Ergens in het proces is het begrip ontstaan van een duikerbrug, echter is binnen afdeling ruimte/civil afgesproken deze term niet meer te hanteren. Ondanks dat wij dit begrip in juni 2022 nog gebruikt hebben, zijn wij nu van mening dat dit verwarring heeft gebracht.

De constructie is namelijk als een duiker ontworpen. Dat is vanaf het begin aangegeven. Dat hij deels te bevaren is en de verkeersveiligheid dient is bijvangst. De constructie is primair bedoeld als verplichte NNN compensatie, om de bestaande duikers te vervangen en om een grotere afvoercapaciteit te bewerkstelligen. Conclusie: Onder de Urkerweg leggen wij dus een duiker aan waar, als bijvangst, onderdoor gevaren kan worden.

9. In het document 'Bovenwijkse voorzieningen' lezen we onder 8.b Nederlands Natuur Netwerk gerealiseerd gaan worden voor € 357.000. Wat wordt hier voor aangelegd?

De Urkervaart is onderdeel van Natuur netwerk Nederland. Door de werkzaamheden in de Urkervaart zoals de brug en het wandelpad, maar ook woningbouw aan de zijde van de Zeeheldenwijk, onttrekt de gemeente Urk vierkante meters uit de NNN. Daarvoor moeten bij wet mitigerende en/of compenserende maatregelen genomen worden. De mitigerende maatregelen bestaan onder andere uit de aanleg van een vaarduiker met otterpassages. Door de realisatie van deze duiker kan de oever die tegenover de woonarken ligt toegerekend worden als m2 compensatie van de NNN. De mitigerende maatregelen bestaan ook uit de natuurlijke inrichting van deze oever. Een andere maatregel is het aanbrengen van een otterpassage bij de onderdoorgang van de MdR-brug. In de betonnen wand is een speciale loopplank geïntegreerd zodat de otter ongehinderd de noordelijke oever kan passeren. Verder zijn er in de MdR-brug zelf mitigerende maatregelen getroffen voor de meervleermuis (verlichting e.d.). Genoemde (compensatie)maatregelen zijn afgeprijsd op € 357.000,00 ex. BTW en ex. onvoorzien. Deze kosten zijn bovenwijks toegedeeld aan diverse complexen.