

INFORMATIEVE en TECHNISCHE VRAGEN

Onderwerp: Sportpad

Vraagsteller: SvKB – Kelly Straver

Vragen:

Technische vragen over het voorstel Sportpad voor de Visie en Advies vergadering van maandag 17 oktober 2022.

- ➔ Hoe realistisch is het bedrag in 3.b. over vrijvallende locaties? Van welke uitgangspunten is hierbij uitgegaan? (Bouwhoogtes, aantallen woningen, welke woonvormen,

Antwoord

Het scenario dat uitkomt op 4.1 miljoen past binnen alle huidige kaders, en is een 'veilige variant' uitgesloten van extremen. Of deze opbrengst in de praktijk ook uit de vrijvallende locaties opgehaald wordt is lastig te voorspellen. Dit heeft namelijk te maken met verschillende variabelen zoals in welke mate de raad besluit om af te wijken van de huidige kaders (bijvoorbeeld: als de raad besluit minder groen te realiseren kunnen er meer woningen en dus meer opbrengsten gerealiseerd worden en als de raad besluit om een groter percentage sociale woningen te realiseren zullen de opbrengsten lager zijn), marktwerking (deze locaties kunnen pas over een aantal jaar ontwikkeld worden; de marktprijzen die tzt van toepassing zijn bepalend voor het uiteindelijke resultaat) etc. Op basis van de huidige kennis en inzichten definiëren wij de opbrengst van 4.1 mln als 'realistische opbrengst'.

Uitgangspunten scenario 1:

In het analysedocument (welke ten grondslag ligt aan het bedrag dat is gekoppeld aan de vrijvallende locaties) is als uitgangspunt genomen om de huidige beleidsnormen te hanteren. Op pagina 11 van het analysedocument is aangegeven welke financiële uitgangspunten zijn aangehouden. Voor de woonvormen is het uitgangspunt de verdeling van het programma binnen de domeinen conform het raadsakkoord 2022-2026:

- 30% Sociale huur en sociale koop
- 40% Middenhuur en betaalbare koop
- 30% vrije sector

Er wordt uitgegaan van een maximale hoogte van drie lagen i.v.m. het beperken van omgevingsfactoren.

In scenario 1 is gekozen voor voornamelijk grondgebonden woningen. Deze leveren per saldo het meeste op. Het effect hiervan is verschillende soorten rijwoningen in verschillende klassen,

aangevuld met een aantal blokken voor kamerverhuur. Het resultaat van deze keuze is een lage bebouwingsdichtheid die op verschillende plekken geen recht doet aan de plek.

Bijvoorbeeld langs ontsluitingswegen of bij het sportpad ligt er juist ruimte om steviger in te zetten op bebouwing.

- ➔ Wat zijn de kosten van het nieuwe hoofdtransport riool? Hij wordt verplaatst i.p.v. het geplande relinen. Kosten worden gedekt uit het GRP. Maar wat moeten we hier dan voor laten? Worden er andere plannen uitgesteld als we dit zonder extra budget doen? Wat voor impact heeft het op het hele project (financieel en logistiek)?

Antwoord

Uit de eerste globale raming voor het verplaatsen van het riool komt een kostenpost van €108.089. De noodzaak om het hoofdriool te verplaatsen is al enige tijd bekend en is daarom al op geanticipeerd. Dit maakt dat dit werk reeds is opgevoerd voor projectuitvoering 2022-2023. Omdat er al is geanticipeerd op deze opgave heeft dit geen effect op reeds geplande/ urgente projecten.

De werkzaamheden aan het hoofdtransport riool heeft voor het project financieel geen nadelige gevolgen omdat de dekking buiten het project plaatsvindt. Wel kan er een positief effect optreden door het combineren van de grondwerkzaamheden. Welke mogelijkheden en besparingen dit met zich meebrengt is nu nog niet te zeggen.

Deze werkzaamheden hebben wel invloed op de logistiek van de deelproject 2 ontwikkeling omdat deze voorafgaand aan de overige werkzaamheden moeten plaatsvinden. De aanleg van de nieuwe velden kan pas plaatsvinden als het hoofdtransportriool is verlegd. De duur en exacte moment van start werkzaamheden worden pas helder nadat er een go van de raad is en er een opdracht in de markt gezet kan worden. Daarbij zullen de beschikbaarheid van marktpartijen en de leveringsmogelijkheden van materialen van invloed zijn op de planning.

- ➔ Beslispunt 6: Hoeveel woningen moeten er gecompenseerd worden? Worden er bepaalde eisen gesteld aan deze woningen? Zo ja, welke eisen? Blijven de woningen voor dezelfde doelgroep beschikbaar?

Antwoord

De gemeente en Meerwonen hebben de intentie uitgesproken dat de nieuwe grondpositie op 'scholeneiland' geschikt dient te zijn voor het bouwen van minstens even groot aantal sociale huurwoningen als bij Gogherweide (80 woningen). Ingezet wordt op zo veel mogelijk Meer laags bouwen. Deze woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de huidige bewoners van Gogherweide. Op dit moment zijn er nog geen afspraken gemaakt over de eisen die aan deze woningen worden gesteld. Hierover zullen de gemeente en Meerwonen later nadere afspraken maken.

- ➔ Hoe gaat het plan om met de nieuwe energiecrisis?

Antwoord

Wij gaan er van uit dat de "good old times" van lage energiekosten achter ons liggen. Daarnaast is het gebied van het Sportpad door Liander aangewezen als "oranje". Dat betekent dat daar de capaciteit van het stroomnetwerk tegen haar grenzen aan loopt. Om die redenen onderzoeken we vanuit fase 1 in hoeverre het hele gebied (zwembad, kindcentrum, buitensport en beoogde woningen Gogherweide) qua energiehoeft zelfvoorzienend kan worden gemaakt. Eventueel zelfs via een aparte businesscase voor een soort wijkenergievoorziening.

➔ Hoe gaat het plan om met de gestegen bouwkosten?

Antwoord

De kosten van de onderdelen van het project zijn het afgelopen jaar op verschillende momenten doorgerekend. De afgelopen periode zien wij verschillende kostenontwikkelingen in de markt. Voordat de 'schop de grond in gaat' zijn er weer een paar maanden verstreken. Wat de exacte kosten t.t.v. het moment van uitvoer is in de huidige markt lastig te voorspellen. In de risicoparagraaf is daarom een gevoeligheidsanalyse opgenomen die de effecten van kosten en rentestijging weergeven.

De raad wordt nu gevraagd om een financieel kader vast te stellen. Binnen dat kader ligt de uitdaging voor de verenigingen om op basis van werkelijke kosten (die voortkomen uit offertes en aanbestedingen) een passend plan te presenteren.

Als het de verenigingen niet lukt om binnen het financieel kader te blijven dan zullen de gemeente en de verenigingen overleggen over de vervolgstappen. Dat kan zijn, bezuinigen, gefaseerde uitvoering, of in het extreme geval 'stekker uit het project trekken'. De raad wordt steeds meegenomen bij de ontwikkelingen.

➔ We gaan heel veel geld samen uitgeven, hoe houden we er rekening mee dat we voldoende geld in kas houden? Welke invloed heeft dit op onze solvabiliteit als gemeente? Ook gezien onder andere de huidige energiecrisis, gestegen bouwkosten en financiële problemen bij inwoners?

Antwoord

Wij maken periodiek een liquiditeitsbegroting. Op basis van deze liquiditeitsbegroting monitoren we of we voldoende eigen geld beschikbaar hebben of vreemd geld moeten aantrekken. In de jaarstukken en de begroting geven wij uw raad steeds een actueel beeld van onze solvabiliteit op balansdatum en de verwachte solvabiliteit in het meerjarenbeeld. Bijgaand treft u de verwachte solvabiliteitsratio, zoals is opgenomen in de begroting 2023. In deze percentages is rekening gehouden met alle investeringen en uitgaven, zoals bekend en vastgesteld bij de Richtnota 2023 en de ontwikkelingen tot de begroting 2023. Met uw raad hebben we afgesproken dat we streven naar een solvabiliteitsratio van minimaal 20%. Deze norm wordt ruimschoots gehaald. De overige ontwikkelingen die u noemt, zoals de energiecrisis en gestegen bouwkosten zijn meegenomen in de risico-inventarisatie. Onze algemene reserve is ruim voldoende om de risico's op te kunnen vangen. De financiële problemen bij inwoners hebben geen directe invloed op het beeld van onze solvabiliteit. Hiervoor zijn speciale regelingen en geldstromen vanuit het Rijk om dit op te vangen.

Kengetal:	2021	2022	2023	2024	2025	2026
solvabiliteitsratio	34%	29%	27%	29%	32%	32%