

Technische vragen over het amendement OLN (Fasewijziging met weg)

1. Bent u het eens met de stelling dat er in eerste instantie hooguit behoefte is aan ontwikkeling van fase II? En zo ja, waarom opteren voor een ontwikkelplan voor meerdere fases, dan wel het gehele gebied. Zo nee, op grond waarvan bent u van mening dat een plan voor het volledige gebied zou passen in eerdere beluizen van de gemeenteraad?
2. Hoe kunt u de overweging onderbouwen dat een ontsluiting van Nieuw Amstel Oost (fase II), via de bestaande infrastructuur van het bestaande Nieuw Amstel gebied als extra belastend en gevaarlijk wordt bestempeld, zonder dat er een verkeerskundig onderzoek is gedaan? (Voor de Roerdomp moest er een weg door de wei komen, toen een pijpleiding, toen alles per boot en nu gaat toch heel veel over bestaande infrastructuur zonder dat er overmatig overlast is.)
3. Kunt u zich vinden in de stelling dat het niet reëel is om te verwachten dat ondernemers die investeren in het huidige economische klimaat alvast gaan investeren in aankoop van extra gronden.
4. Bent u het eens met de stelling dat een gedegen verkeerskundig onderzoek de ontwikkelvolgorde dient te bepalen. Nu lijkt het of alleen de infrastructuur de ontwikkelvolgorde bepaald.
5. Bent u met ons van mening dat hier een situatie dreigt van fact free politics.
6. Kunt u zich vinden in de stelling dat het besluit om al dan niet een weg aan te leggen pas kan gebeuren na een degelijk onderzoek naar subsidiemogelijkheden?
7. Denkt u niet dat als de ontwikkeling volgens de fasering II, III aangehouden wordt het gehele plan veel beter haalbaar wordt en daarmee sneller te realiseren met alle positieve impulsen voor de Nieuwkoopse tuinders van dien, omdat er voorlopig geen weg noodzakelijk is en er geen dus geen voorfinanciering nodig is vanuit de gemeente en ondernemers,?
8. Wat is de situatie als er na fase II helemaal geen fase I komt: Dan ligt er een voorgefinancierde weg. Hoe gaan we dat financieel oplossen?
9. Hoe reëel is het om subsidies te verwachten van instellingen die de komende jaren ook de broekriem ernstig moeten aanhalen. Met andere woorden: is dit niet gewoon wishful thinking?
10. Hoe reëel is het om te verwachten dat wanneer er überhaupt subsidiemogelijkheden zijn dat deze alleen worden uitgekeerd onder de voorwaarde dat het hele gebied ontwikkeld wordt?
11. Dwingt aanleg van de hele weg niet tot het aankopen van de grond (of voorfinancieren daarvan) van de gronden uit fase I? En mogelijk zelfs uit fase III en IV? En met wie wordt er een anterieure overeenkomst getekend? Zijn de ontwikkelaar(s) dan al bekend? En hebben die al ingestemd?

12. Zijn alle relevante eigenaren in principe bereid grond te verkopen voor realisatie van de plannen?
13. Behoort onteigenen tot de mogelijkheden en zo ja hoe groot acht u de kans dat er onteigend moet worden en wat is het effect op de doorloop van de plannen?
14. Het woonlint ten zuiden van fase III en IV: Het uitgangspunt is geen woningen in het gebied zelf. Daarvoor wordt in de visie een woonlint geprojecteerd aan de zuidkant van fasen III en IV. Moeten daarvoor niet ook gronden worden verworven en wegen worden aangelegd en benodigde overige infrastructuur annex bouwrijpmaken? Hoe gaat dat verhaald worden?
15. Leidt een woonlint ten zuiden van fase III en IV niet per definitie tot de ontwikkeling van het gehele plan? En is de opmerking “indien gewenst” in punt 2 van het oorspronkelijke raadsbesluit een buitengewoon eufemistische omschrijving van de problematiek terzake?
16. Zal dit de druk, om dan maar tuinders van buiten in veel grotere getale toe te laten dan niet enorm opstuwen?
17. Het amendement van OLN laat interessante mogelijkheden zien. De vragenstellende fracties hebben echter onvoldoende zicht op de financiële consequenties van het amendement, consequenties voor de gemeentekas en voor de ontwikkelkosten en dus financiële haalbaarheid voor de ondernemers.

De volgende uitgangspunten zijn door de raad respectievelijk de ondernemers vastgesteld en wel:

1. De ondernemers hebben aangegeven dat een hogere prijs dan 35 euro/m² bedrijfseconomische niet haalbaar is. (Inrichtingsvisie blz. 43)
2. Financiële consequenties voor de gemeente zouden er niet mogen zijn omdat de ontwikkeling van Nieuwe Amstel Oost voor de gemeente budgetneutraal zou moeten plaatsvinden.

Het amendement van OLN heeft die invloed hebben op deze twee uitgangspunten.

Wat betreft het eerste uitgangspunt de volgende vragen en opmerkingen.

De verkaveling van het gebied laat niet toe dat alleen het verwerven van de gronden voor de ontsluitingsweg en van de weg voor de woningen niet haalbaar zal blijken. Omdat de verkopers dan met onrendabele stukken land blijven zitten. Ter verwachten is dan ook dat nagenoeg het hele gebied aangekocht moet worden om door u voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken.

- Hoe groot schat u in renteverliezen in welke door de ontwikkelaar (Ondernemerscollectief) moeten worden genomen. Hoe veel is dat per m²?
- Wie draagt het uiteindelijke risico. Is dit de ontwikkelaar?
- Welk effect heeft deze ontwikkeling op de uitgifteprijs van de grond?
- Is het nog realistisch om vast te kunnen houden aan de maximale eis van 35 euro/m²

Wat betreft de rentelasten voor de aanleg weg ten laste van de gemeentebegroting de volgende vragen. Hierbij maak ik gebruik van de informatie welke het college per brief op 13 december heeft aangeboden aan de raad.

De aanlegkosten van de weg bedragen volgens het college 10 miljoen euro. Over de aanleg van de weg voor de woningen wordt niet gesproken. Als we uitgaan van een optimistisch scenario dan zal de weg in 2014 zijn aangelegd. Als dan tegelijkertijd de ontwikkeling van gebied II plaatsvindt en de ontwikkeling van gebied I in 2016, gebied IV en III in 2020 dan kunnen de rentelasten van de weg op de volgende wijze worden berekend: Het investeringsbedrag dat ten laste van de gemeente komt zijn in 2014 7,5 milj. euro (immers 2.500.000 wordt direct verrekend met fase II), in 2016 daalt dit tot 5 milj. Euro. En in 2020 daalt dit tot 0. De rekenrente van de gemeente Nieuwkoop is 5%.

jaar	investeringsbedrag	rente	
2015	7.500.000	375.000	
2016	5.000.000	250.000	
2017	5.000.000	250.000	
2018	5.000.000	250.000	
2019	5.000.000	250.000	
	totaal	1.375.000	

Als de gemeente bereidt is om maximaal 500.000 euro bij te dragen dan zal de ontwikkelaar 875.000 euro voor zijn rekening moeten nemen. Dit zijn de minimale kosten. Wij merken nogmaals op dat we zijn uitgegaan van een zeer optimistisch ontwikkelscenario.

Hiermee worden beide uitgangspunten voor de ontwikkeling met voeten getreden. Immers deze wijze van bijdrage aan het project is niet kostenneutraal voor de gemeente maar bovendien zullen deze extra kosten (ca. 5 euro/m²) voor de ontwikkelaar de prijs voor de grond boven de 35 euro/m² tillen. Wij zijn geschrokken van de uitkomsten van deze berekening. Hebben wij verkeerde uitgangspunten gebruikt? Zo ja hoe ziet de berekening van het college en de ontwikkelaar er dan uit. Als u vindt dat wij de goede uitgangspunten hebben toegepast welke conclusie trekt u dan uit deze cijfers?

Vragen aan het college.

- i. In het voorstel wordt geen budget gevraagd voor het uitvoeren van de in het voorstel verwoorde opdrachten zoals het opstellen van een bestemmingsplan inclusief een Mer-rapportage. Een budget zal ten kosten gaan van de begroting 2012. Immers de Reserve Voorbereidingskosten Glastuinbouwgebied 21.000 euro groot.
- ii. Wij waren blij met de toezegging van het college bij monde van wethouder Melzer tijdens de behandeling van de 1^e bestuursrapportage dat er geen uitgave voor projecten worden gemaakt dan nadat de raad budget beschikbaar heeft gesteld. Komt nog met een aanvraag voor een budget en zo ja wanneer?

Technische vragen over amendement OLN (condities voor ontwikkeling)

1. Bent u het eens met de stelling dat de door u voorgestelde methodiek tevens geborgd moet worden door een gedegen behoefte-onderzoek en een onderbouwd bedrijfsplan om te voorkomen dat stromannen worden ingezet om de 60% grens op papier te bereiken.
2. Hoe ziet OLN zijn 60% van het oppervlak van kavels ten opzichte van de 67 % van het aantal kavels
3. Kan een gemeente weigeren een bestemmingsplan op te stellen als er een voorstel wordt gedaan door een ontwikkelaar met een portefeuille met voornamelijk externe tuinbouwers. Zo ja wat is dan het ingeschatte risico (o.a. financieel, juridisch, ruimtelijk technisch?)
4. Zal sprake zijn van 1 ontwikkelaar voor het gehele gebied of een ontwikkelaar per fase, of misschien wel meerdere ontwikkelaars per fase? Wat is het effect op de ontwikkeling?
5. Wat is het – voorlopige – oordeel van de provincie over een ontwikkeling van fase II met voorgefinancierde en aangelegde weg?