

Schriftelijke beantwoording naar aanleiding van de commissievergadering van woensdag 2 december inzake Masterplan Doorwerth Centrum

- Waarom een nieuwe partij voor het Grex?

Antwoord: de gemeente had behoefte aan een frisse, onafhankelijke meer zelfstandige blik op het cijferwerk dat tot dan toe door Arcadis in opdracht van de kerngroep was gedaan.

- Waarom de 'baten' voor de schadeloosstelling van KBH niet opgenomen in de Grex?

Antwoord: Omdat daar nog geen formeel besluit over is genomen. Deze kosten zijn al wel gereserveerd uit een vervallen reservering ISV 1 (€ 200.000) en uit de reserve sociaal domein (€ 200.000), maar moeten nog formeel afgeboekt worden. Na het formele besluit kan het bedrag van €400.000 als 'overige opbrengsten' in de exploitatie worden verwerkt.

- Waarom tegen de markttrend in lagere opbrengsten voor de grond?

Antwoord: Er wordt gewerkt met een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaarde uit de Opstalexploitatie wordt ingebracht als Grondopbrengsten in de Grondexploitatie. Stijging van de Opbrengsten (VON prijzen) leidt niet een-op-een tot een stijging van de residuele grondwaarde. Deze wordt ook beïnvloed door de Bouwkosten en de Bijkomende kosten. De residuele grondwaarde wordt als onderdeel van de Grondopbrengsten ingebracht in de Grondexploitatie. De Grondopbrengsten bestaan daarnaast uit de grondopbrengsten voor het maatschappelijk vastgoed (€ 190.500,-)

- Waarom minder woningen dan in de Grex 2017?

Antwoord: In de Grex 2019 zijn de aantallen opgenomen zoals die in de schetsuitwerkingen voor de woningbouwlocaties zijn gehanteerd. Dit is het resultaat van de bijeenkomsten met inwoners over de woningbouwgebieden Bachlaan en Richtersweg.

- Zijn de af te boeken plankosten te splitsen in het deel dat zeker niet meer afgedekt kan worden en dat mogelijk nog wel afgedekt kan worden in het project en welke gevolgen heeft dit voor de Grex?

Antwoord: De reden om dit bedrag nu af te boeken is dat er geen concreet plan is om de kosten terug te verdienen. Dan geldt het voorzichtigheidsprincipe en boeken we af. Wel heeft het college in het raadsvoorstel voorgesteld deze plankosten weer terug te willen verdienen. Dit zou dan ook één van de kaders zijn bij het optimaliseren van de opbrengsten.

- Zijn er gesprekken geweest met o.a. MOB en Vijf Dorpen inzake de locatie Richtersweg?

Antwoord: er zijn (nog) geen gesprekken geweest met MOB en Vijf dorpen inzake de locatie Richterweg.

Uitsplitsing kosten voorbereidingskrediet

- Voorbereidingskrediet woningbouwlocaties opnemen :
 - Bestemmingsplan plankosten € 19.900 *
 - Woningbouwlocaties plankosten € 46.000
 - Overall begeleiding €100.000
 - Stikstofberekening/advies € 2.100
 - Totaal € 168.000 tot eind 2021