


De onderliggende berekeningen financiële analyse zijn besproken met de Planeconoom van de Provincie Zuid Holland. De algemene indruk van de Planeconoom van de Provincie ZH is dat het plan realistisch en financieel uitvoerbaar is. De onderbouwingen die zijn besproken worden als gedegen beoordeeld en omvatten voldoende ventielen waar nog aan gedraaid kan worden. Positief is het realisme wat in de begroting is vertaald, waarmee ook onderschreven wordt dat de opstelling op dit moment nog voldoende ruimte biedt om het gepresenteerde resultaat te optimaliseren.

In dit overleg is een aantal inhoudelijke vragen gesteld, waar door de werkgroep financiën antwoord is gegeven. De vragen en de beantwoording hebben we voor de volledigheid hieronder bijgevoegd.

Aanwezigen overleg:

Willam de Blok (PZH)  
 Alain Groeneveld (PZH)  
 Marc Georges (Gemeente Alphen)  
 Jeroen de Jong (BPD, namens marktpartijen)  
 Andrew Mersie (Metafoor)

<p>1 De berekening op basis waarvan de bedragen in de presentatie zijn opgenomen, dus de gehele grondexploitatie</p>	<p>Tijdens het overleg op 31/06/2023 is de grondexploitatieberekening doorgenomen. Gelet op de bedrijfsgevoelige informatie die in de berekening is opgenomen, wordt deze niet verstrekt.</p>
<p>2 Totaal is de complexwaarde van de agrarische grond € 43.7 mln.. Hoeveel is de m2 inbrengwaarde van de agrarische gronden?</p>	<p>Voor de bebouwde percelen is door Gloudemans een deskundigenadvies opgesteld. Op basis van dit advies wordt de volledige schadeloosstelling geraamd op ca. € 39,90 mln. Voor de onbebouwde (agrarische) percelen wordt uitgegaan van een complexwaarde van € 40 per m<sup>2</sup>. Deze is comparatief bepaald, waarbij gekeken is naar grondtransacties van vergelijkbare projecten.</p>
<p>3 93% van de voorbelasting is categorie 2 (30€/m<sup>2</sup>), graag de onderbouwing/ rapport dat markeert dat categorie voor 93% volstaat</p>	<p>Uit het advies van Sweco blijkt dat de bodemkwaliteit (diepere lagen) divers is in het gebied. Het woongebied is vanuit water en bodem sturend volledig op de gronden geprojecteerd waar de bodem beperkt of matig zettingsgevoelig is (categorie 2).</p> 
<p>4 Waarom geen kosten opgenomen voor de Heymanswetering</p>	<p>Dit zit hem in het feit dat wij hier koppelkansen zien, bijv. werk met werk maken. Mogelijkheid klimaatdijk bij integratie in bebouwing, dan komt deze in VEX. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.</p>
<p>5 Planschade staat € 0.2 mln.. voor, komt er een onafhankelijke toetsing hier van? Waarop is € 0,2 mln. gebaseerd</p>	<p>In deze fase is er nog geen externe raming van de planschade opgevraagd, maar is rekening gehouden met een stelpost op basis van ervaring</p>
<p>6 De VON prijzen en aantallen woningen binnen de verschillende categorieën</p>	<p>Tijdens het overleg is de residuele grondwaardeberekening doorgenomen.</p>
<p>7 In het laatste blad bijstellingen en dekking lijken optimalisaties eenvoudig geeffectueerd te worden, is er een toets naar aannemelijkheid van deze optimalisaties?</p>	<p>Er is gevraagd om de financiële uitvoerbaarheid van het contouren plan te onderzoeken en aan te tonen. De berekening laat zien dat alle investeringen die zijn opgenomen niet volledig door de gebiedsontwikkeling kunnen worden gedragen. Er is gerekend met de gevraagde bijdrage van € 50 mln aan het Rijk voor de dekking van het niet toerekenbare deel van de bovenplanse kosten. Daarnaast is een bijdrage van gemeente en marktpartijen toegezegd. Totaal resulteert dit in een nog te overbruggen saldo van € 8,5 mln. Gemeente en Marktpartijen zien voldoende mogelijkheden om bij de uitwerking van het Contourenplan naar een Masterplan om het resultaat te optimaliseren en achten daarmee de BC betaalbaar en uitvoerbaar.</p>
<p>8 De risicoreservering: Is hier gedacht aan niet gesprongen explosieven?</p>	<p>Er is nog geen expliciet onderzoek naar gedaan. Wel biedt de risicoreservering voldoende ruimte om eventuele kosten te dekken.</p>
<p>9 De parkeernorm ligt aan de lage kant met 1.18</p>	<p>Er is onderzoek gedaan naar het huidige autobezit in Alphen aan de Rijn. Dit blijkt 1,1 te zijn. Er wordt bij de ontwikkeling van de Gnephoek het S.T.O.M.P. principe gehanteerd en er wordt uitgegaan van 60% betaalbare woningen. Daardoor achten wij de parkeernorm realistisch. Verdere optimalisatie kan zelfs tot een lagere parkeernorm leiden.</p>
<p>10 Met wat voor fasering wordt er rekening gehouden in de grex?</p>	<p>Startjaar van de grex is 2023. In de eerste jaren ligt de nadruk op planontwikkeling en onderzoek. Vanaf 2025 worden gronden gefaseerd ingebracht en zal aansluitend in 2027 gestart worden met bouwrijp maken / voorbelasting. Grondverkoop start vanaf 2028 en loopt door tot met 2039 (ca. 460 won/jaar). De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn hier op logische wijze aan gekoppeld met 2040 als eindjaar voor het woonrijp maken</p>
<p>11 Zijn de categorieën bij voorbelasting uniform? En hoe zit dit in de groenstructuur a €22/m<sup>2</sup></p>	<p>Voor het groen in de hoofdstructuur is een aanname gedaan dat ca. 20% van deze oppervlakte moet worden voorbelast (paden/speelvoorzieningen/ect.). Grootchalige groenoppervlakken worden niet belast. Voor het aan te pakken deel wordt dezelfde opbouw qua voorbelasting toepast zoals bij deelplan 1 (bruto ophoging van 1 meter). Er is vermoedelijk meer tijd en dus volstaat een technische maatregel die beperkter is.</p>

12	Bij inrichting natuurgebieden wordt er excl water gerekend, waarom en wie zal hiervoor opdraaien indien nodig?	Deze opmerking in de presentatie had betrekking op de toegepaste eenheidsprijs voor de inrichting. Voor het realiseren van de ca. 40 ha. aan waterpartijen in het natuurgebied en watergangen in hoofdstructuur en woongebied zijn eveneens kosten opgenomen. Er is dus geen sprake van afwenteling van deze kosten
13	Hoe is de opbouw onderhoud openbaar gebied, nu wordt er slechts met een jaar gerekend.	In deze fase van het planproces zijn deze kosten gebaseerd op ervaringscijfers met als uitgangspunt 1 jaar onderhoud tot het moment van overdracht aan de gemeente. Het openbaar gebied wordt na oplevering om niet overgedragen aan de gemeente. Dit vindt uiteraard fasegewijs plaats waardoor elke m2 openbaar gebied in principe slechts 1 jaar onderhouden hoeft te worden vanuit de grondexploitatie
14	Hoe corresponderen de grondprijzen met die uit de grondprijzenbrief?	De grondprijzen voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen zijn conform de Grondprijzentabel 2023. Voor de overige (commerciële) voorzieningen en woningtypen hanteert de Grondprijzentabel geen vaste of richtprijzen. Deze worden doorgaans residueel vastgesteld.
15	Is de rekenrente van vier procent niet erg hoog?	Nee, de rente van 4,00% gaat uit van een publiek-private grondexploitatie, waarin de gemeente 50% aandeel heeft. Deze rentarieven zijn hoger dan bij een volledig publieke grondexploitatie. Op basis van actuele rentetarieven achten wij 4,00% een realistische aanname.
16	Hoe komen de aquaducten te liggen? Het is lastig hierover iets te zeggen zonder een duidende schets.	<p>Er is 1 aquaduct opgenomen in de businesscase onder de Heimanswetering door. Zie onderstaande schets:</p> 