Gemeente Oudewater

# RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
20R.00714


**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 7 juli 2020

**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder W.J.P. Kok

**Portefeuille(s)** : Westerwal

**Contactpersoon** : R. Lohr

**Tel.nr.** : 0646 446 042

**E-mailadres** : lohr.r@woerden.nl


**Onderwerp:**

Second opinion financiële onderbouwing stedenbouwkundige visie Westerwal

---

**Kennisnemen van:**

Second opinion financiële onderbouwing stedenbouwkundige visie Westerwal

---

**Inleiding:**

Vanuit de CDA-fractie zijn er vragen gesteld inzake de financiële onderbouwing van de stedenbouwkundige visie Westerwal. Beantwoording hiervan vanuit het college richtte zich in eerste instantie op de grondexploitatie. De CDA-fractie vroeg daarop aansluitend meer inzicht in de gemeentelijke second opinion.

---

**Kernboodschap:**

**Aanleiding**
Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 7 mei 2020 presenteerde het college van B&W de stedenbouwkundige visie t.b.v. de locatieontwikkeling Westerwal. Deze visie is onder regie van de gemeente opgesteld door de onafhankelijke bureaus West8 (inhoudelijk/stedenbouw) en Pas (financieel/plan-economische verantwoording).

De CDA-fractie heeft naderhand, op grond van art. 33 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Oudewater 2018 (RvO) gevraagd om nadere

duiding van de plan-economische onderbouwing. Onder verklaring van geheimhouding zijn daarop de onderliggende financiële uitgangspunten gedeeld met uw raad. Aanvullend vraagt de CDA-fractie om een 'second opinion' van de gemeentelijk planeconoom aan het project. Dit n.a.v. de opmerking van het college over een second opinion.

**Second opinion versus kritisch volgen van de planontwikkeling**
Er is geen notitie die een second opinion bevat. De stedenbouwkundige visie zoals die is vastgesteld door de raad is het eindresultaat van een ontwerpproces waarbij het 'tekenen en rekenen' in een iteratief proces plaatsvond. Tijdens het proces gaat het om o.a. overeenstemming over de uitgangspunten, de vertaling van specifieke variabelen bij een woning naar vrij op naam-prijzen en om het stellen van kritische vragen en plaatsen van kanttekeningen door onze planeconoom op momenten dat het nodig was. Feitelijk vond hier een onafhankelijke kritische blik (een second opinion) plaats op de resultaten die het onafhankelijk plan-economisch bureau voorlegde.

Om uw raad een beeld te geven om welke variabelen het o.a. gaat, het volgende. Gekeken is naar het woningtype, de bruto vloeroppervlak (BVO) en gebruiksoppervlak (GBO) per woning en de verhouding daartussen, de vormfactor. Ook zijn er berekeningen gemaakt t.a.v. de bouwkosten per m2, de aanneemsom, winst- en risicovoorziening, stichtingskosten exclusief grond en de residuele grondwaarde die dan overblijft. Dit alles rekening houdend met de fase waarin het project zich bevindt en de te verwachten afzetmogelijkheden voor woningen op deze specifieke locatie in Oudewater.

Al deze variabelen zijn in ogenschouw genomen en op basis van jarenlange ervaring (van zowel het onafhankelijke bureau als van onze gemeentelijke planeconoom) met andere projecten in het land vergeleken. Een bescheiden variatie in bijvoorbeeld de vormfactor leidt onmiddellijk tot een verandering in de residuele grondwaarde. Om dit goed te kunnen duiden is die genoemde ervaring nodig. Die ervaring maakte deel uit van het gemeentelijk projectteam dat de begeleiding vormde van de stedenbouwkundige visie.

Het eindoordeel van dit proces is de financiële onderbouwing van de stedenbouwkundige visie. Dit gehele proces hebben we in de communicatie richting uw raad 'second opinion' genoemd. Er is dus veeleer sprake van een proces van second opinion dan dat er één product is.

---

**Financiën:**

---

**Vervolg:**

---

**Bijlagen:**

-

---

De secretaris (wnd.),

J.J. Michel

De burgemeester (wnd.),

W.G. Groeneweg