

Technische vragen Inwonersbelangen bij Raadsvoorstel (15R.00367) inzake grondexploitaties 2015 en kredietaanvraag (nummering begint bij 3 i.p.v. 1)

Vraag 3: *Maar ook geeft het inzicht in de wijze waarop met de risico's wordt omgegaan. En vooral de meest risicovolle zaken worden buiten de grondexploitaties gehouden. We hebben dan ook grote vraagtekens bij de parkeergarage op/ onder het defensie eiland. De exploitatie wordt niet eens genoemd. Wel de voorbereidingskosten, begeleidingskosten en aankoopkosten, maar wel buiten de grondexploitatie !! Is dat bedacht om het negatief saldo kleiner te houden dan de werkelijkheid?*

Antwoord 3: Er is in eerder stadium gekozen om de gebouwde openbare parkeervoorziening op het Defensie-eiland als afzonderlijk project te definiëren. In 2011 is besloten om dit investeringsproject ten laste van de Algemene Reserve te brengen. Zowel de investering als alle samenhangende ambtelijke en externe kosten vallen buiten de grondexploitatie en binnen dit separate project. Er is een afzonderlijk project gedefinieerd omdat de gemeente hier optreedt als opdrachtgever en koper van een garage. Dat is een andere rol, dan de rol van de begeleider van de ruimtelijke transformatie van het Defensie-eiland. Het saldo van de grondexploitatie heeft geen rol gespeeld bij deze keuze. Overigens is het zo dat verschillende personen zowel aan het project Defensie-eiland als aan het project Parkeergarage een bijdrage leveren. Deze inzet wordt separaat geadmistreerd en borgt inhoudelijke kruisbestuiving.

Vraag 4: *De onderhandelingen over de faseringsvoorstellen van de Wasserij zijn gevoerd en hadden een positief resultaat, want er zou worden gestart met een eerste fase. Nu blijkt dat er toch extra kosten zijn voor de gemeente, nl extra planontwikkelingskosten van ruim 4 ton en ook de diverse kosten worden daardoor 693.000,-- hoger. Terwijl de grondprijzen slechts met het euriborpercentage mogen worden verhoogd. En het opbrengststijgingspercentage wordt toch op 1% gesteld. Hoe kunnen we dat rijmen? Kan de wethouder verklaren waarom dat nu pas wordt gerapporteerd en wat er nog meer gaat komen waarover nog niet is gerapporteerd. Als het zo blijft gaan dan weten wij niet waartegen we nu ja of nee zeggen.*

Antwoord 4: De onderhandelingen over de faseringsvoorstellen van de Wasserij zijn gevoerd in het jaar 2013. Als resultaat van deze gesprekken is de bouw op het Defensie-eiland in 2013 gestart. Daarvoor was het onder meer nodig om fase Noord op te knippen in kleinere deelfases en het gebouw op de Noordpunt te verlagen. De financiële gevolgen van deze onderhandelingen zijn verwerkt in de grondexploitatie uit 2014. Er is destijds gerapporteerd dat de grondprijscorrectie die samenhang met deze fasering is gedekt uit de Algemene Reserve Grondbedrijf. Tevens is in de grondexploitatie 2014 een aanvullende reservering gerapporteerd teneinde het geprognosticeerde tekort op contante waarde af te dekken, conform de voorschriften uit het BBV.

De start bouw in 2013 die volgde op de onderhandelingen was nodig als vliegwiel en om te voorkomen dat kopers hun overeenkomst zouden ontbinden wegens het uitblijven van een bouwstart. Het afzettempo van de woningen volgend op de bouwstart liep redelijk gestaag door, maar helaas op een lagere snelheid dan gehoopt. Dit hangt samen met het voorzichtige herstel van de economie en de woningmarkt. In de herziening van de grondexploitatie per 2015 wordt aansluiting gezocht bij deze realiteit. Onderstaand wordt per vraagpunt een financiële uitwerking gegeven.

Planontwikkelingskosten nemen toe met € 413.481

De exploitatie 2014 kende een boekwaarde planontwikkelingskosten van € 4.544.417

De exploitatie 2014 kende een begroting toekomstige planontwikkelingskosten van € 1.003.713

De totale post planontwikkelingskosten bedraagt daarmee in exploitatie 2014 € 5.548.130

De exploitatie 2015 kent een boekwaarde planontwikkelingskosten van € 4.983.595

De exploitatie 2015 kent een begroting toekomstige planontwikkelingskosten van € 978.016

De totale post planontwikkelingskosten bedraagt daarmee in exploitatie 2015 € 5.961.611

De toename van € 5.548.130 naar € 5.961.611 kent twee delen.

De boekwaarde is toegenomen met € 439.178 terwijl een budget voor 2014 was aangenomen van € 253.503. Dat komt neer op een toename van € 185.675

Deze toename laat zich enerzijds verklaren door diverse kostenposten die niet in de grondexploitatie zijn begroot. Het betreft diverse afdelingskosten die worden verdeeld over de verschillende ruimtelijke projectkosten. Dat zijn dus geen directe defensie-eiland kosten. Voorts is dit jaar ook een zware inzet benodigd geweest om dit project in goede banen te leiden. Een voorbeeld daarvan is de bodemsaneringsproblematiek die erger is dan aangenomen, waardoor veel begeleiding op het proces nodig is.

De resterende toename van € 227.806 zit in de begroting van de verwachte planontwikkelingskosten. Deze kosten worden jaarlijks zo goed mogelijk begroot en vervolgens beheerd. De voorgaand genoemde diverse afdelingskosten worden niet begroot in de grondexploitatie. Indien wordt gekozen op dezelfde wijze kosten te verdelen over de verschillende projecten zal dit tot overschrijding van budget leiden.

Diverse kosten

De post diverse kosten is toegenomen met € 693.000

De toename kent twee delen

1. De boekwaarde is toegenomen met € 523.567 terwijl geen budget voor 2014 was aangenomen. Er is sprake van € 10.598 beheerskosten en een post van € 512.969 die betrekking heeft op een rekening die door de ontwikkelaar aan de gemeente is verstuurd. Deze rekening wordt door de gemeente betwist en is ook niet betaald. Boekhoudkundig komt deze post echter wel terug in de boekwaarde.

2. De resterende toename van € 169.433 van de post diverse kosten wordt veroorzaakt door een aanvullende reservering voor onvoorziene kosten. In de praktijk heeft de gemeente soms wensen ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied die anders zijn dan in de aanbesteding overeen is gekomen. In die gevallen is sprake van meerkosten als gevolg van aangepaste wensen.

Opbrengstenstijging vs Euriborrente

Met de ontwikkelaar is in 2009 overeengekomen dat vanaf het moment van gunning tot het moment van eigendomsoverdracht cumulatief op jaarbasis de 12 maands euribor wordt toegerekend.

In 2008 lag deze rente tussen 3,921% en 5,418%. In 2009 kende de rente een dalende lijn van 3,025% naar 1,718 % in de maand van het sluiten van het contract. In de daaropvolgende jaren heeft de Euriborrente in samenhang met de crisis zich neerwaarts ontwikkeld. In augustus 2012 kwam het percentage onder de 1 % om vervolgens lager te blijven. De aangenomen 1% ten opzichte van de huidige 12 maands euribor is hoog. De grondexploitatie heeft echter betrekking op de komende jaren. Bij verder economisch herstel zal de rente naar verwachting ook weer toenemen. Derhalve wordt 1% als langjarig gemiddelde aangenomen.

Wijze van rapporteren

Er wordt op jaarbasis gerapporteerd over de grondexploitaties van de gemeente Woerden. In deze jaarlijkse herzieningen worden de meest actuele inzichten financieel vertaald. Er is nu gerapporteerd op basis van de kennis van dit moment. Voorts is van belang om te benadrukken dat een grondexploitatie een prognose is van een plan dat over een langjarige periode wordt uitgevoerd. De werkelijkheid is soms weerbarstiger dan deze prognose. In het specifieke geval van het Defensie-eiland is sprake van een unieke en daardoor zeer complexe ontwikkeling. Het bouwen op een verontreinigd eiland, in de historische binnenstad van Woerden kent uitdagingen, complexere vraagstukken en meer onverwachte wendingen dan bouwen in het weiland. Het rapportagespoor is erop gericht om zo volledig en actueel mogelijk te informeren.

Vraag 5: *De risico inschatting ten aanzien van subsidies gekoppeld aan data wordt slechts marginaal gevonden. Is hieromtrent niet snel duidelijkheid te verkrijgen? En als ze onzeker zijn omdat deadlines niet worden gehaald door de ontwikkelaar zijn dan de consequenties voor deze ontwikkelaar? En zoniet, waarom niet?*

Antwoord 5: De verwachting die in paragraaf 4.2 wordt uitgesproken blijft van kracht. Temeer eind augustus een subsidie van € 500.000 is ontvangen (zie antwoord vraag 7).

Vraag 6: *Als er nu een hoger tempo van de bouw wordt verwacht wordt wellicht ook een betere verkoopprijs van de woningen gerealiseerd. Zijn dan ook afspraken gemaakt over een hogere grondprijfsafdracht?*

Antwoord 6:

De verkoopprijzen van de woningen die thans in verkoop zijn, zijn vastgesteld voorafgaand aan de start van de verkoop en worden niet aangepast op basis van het afzettempo. Voor de komende fase, fase Midden studeert de projectontwikkelaar thans op de eigen business case voor deze fase. Hoewel er lichtpunten zijn op de woningmarkt die zich soms vertalen in afzetversnelling zal dit niet altijd ook nog in hogere verkoopprijzen resulteren. In geval van het Defensie-eiland zijn er geen afspraken gemaakt over hogere grondprijzen bij snellere afzet.

Vraag 7: De saneringssubsidie van de provincie is waarschijnlijk, wanneer zekerheid ?

Antwoord 7: De provincie heeft in augustus een bodemsubsidie ter grootte van € 500.000 aan de gemeente betaald.

Vraag 8: *Opvallend is dat de kosten van de ondergrondse vuilinzameling voor geheel de wijk nog in de grondexploitatie zijn opgenomen. Klopt dit met het voornemen van het college om hiermee te stoppen, met uitzondering van hoogbouwcomplexen.*

Antwoord 8: Nee, de peildatum van de grondexploitatie is 1-1-2015, het voornemen van het college zoals nu is voorgelegd aan de gemeenteraad is van na 1-1-2015. Indien en zodra de gemeenteraad het voornemen van het college overneemt/omzetten in beleid zal het worden aangepast in de grondexploitatie. De kosten van de ondergrondse containers worden dan aangepast op basis van het nieuwe beleid.

Vraag 9a: *Behoort een aanpassing van een reeds aangelegde weg tot de reguliere grondexploitatie kosten?*

Antwoord 9a: Nee.

Twee uitzonderingen:

1. Bewust gekozen de weg bij eerste oplevering op zo'n manier aan te leggen dat dit beter is voor bijvoorbeeld het bouwverkeer (zoals bijvoorbeeld bij het Veluwemeer), waar na de bouw van de wijk de weg wordt aangepast voor de definitieve inrichting met drempels en definitieve verkeer remmende maatregelen.
2. Een (deel van een) weg wordt afgewaardeerd om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de Steinhagenseweg. Welke na omlegging wordt "geknipt" en afgewaardeerd naar een niet doorgaande weg. Andere aanpassingen van wegen, na goedgekeurde oplevering van de weg, worden betaald uit de algemene middelen (IBOR).

Vraag 9b: *Behoort eventuele planschade vergoedingen ook tot de reguliere grondexploitatie kosten?*

Antwoord 9b: Ja, planschadevergoedingen zitten ook in de grondexploitatie (als gevolg van het project wordt het bestemmingsplan gewijzigd, eventuele planschade wordt dan ook meegenomen als kostenpost).

Vraag 10: *De provincie Utrecht zou bereid zijn hiervoor subsidie te geven in het kader van het vervallen van kantoorlocaties. Hoe reëel is de verwachting en hoeveel bedraagt deze tegemoetkoming dan. Alleen het verschil in grondopbrengst of ook de planschade en de wijziging van de openbare ruimte.*

Antwoord 10: Nee, wij krijgen geen subsidie voor het vervallen van kantoorlocaties. Wij krijgen van de provincie waarschijnlijk subsidie voor een deel van de kosten van omlegging van de Steinhagenseweg. Er wordt nu gesproken over een "start"bedrag van ca. 300.000 euro. Los van dit traject zijn op bestuurlijk niveau gesprekken gaande over de oversteekbaarheid van de Steinhagenseweg voor fietsverkeer. Hierbij gaat het dan om een bijdrage voor de aanleg van een tunnel of brug over de Steinhagenseweg. Bedragen zijn in dit stadium nog niet aan de orde.

Opmerking 11: *Bij de uitgifteplanning is wel een aantal vraagtekens te plaatsen, daar komen we nog op terug.*

Reactie 11: Ok, wij wachten u vragen af.

Vraag 12: Is er nog mogelijkheid om tot optimalisering, opbrengstverbetering of vergroting verkoopbaar grondoppervlak te komen?

Reactie 12: Ja.

Vraag 13: *Vooralsnog lijkt verkoop en realisatie naar behoefte uit de markt plaats te kunnen vinden met daaraan gekoppeld een gefaseerde aanleg van het openbaar areaal. Dat zou wat ons betreft dan ook een uitgangspunt moeten zijn.*

Antwoord 13: Uitgangspunt is dat momenteel de voorbereidingen worden getroffen om kavels in de verkoop te brengen, het woonrijp maken volgt na verkoop en bouw woningen.