



Motie - Financiële verkenning en kaders ontwikkeling Stationsgebied

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 1 juni 2021, gelezen het raadsvoorstel Stedenbouwkundige visie Stationsgebied, nummer D/21/014452,

constaterende dat:

1. Woerden met de realisatie van de Stedenbouwkundige Visie Stationsgebied een mooi divers gebied rondom het station krijgt, met nieuwe woningen, voorzieningen en daarmee tevens verbinding legt tussen de ontwikkelingen in Snellerpoort en Middelland;
2. de visie ambitieus is en de ontwikkeling in fasen zal plaatsvinden;
3. de planvorming en realisatie meerdere jaren in beslag zal nemen,

overwegende dat:

1. samenhang tussen de deelplannen en het geheel ook in financiële zin relevant is;
2. voor de realisatie financiering van derden benodigd is en een lobby-strategie daarbij gewenst is;
3. de risico's groot zijn. Dat vraagt om scenario's waarmee risicobewust gehandeld kan worden;
4. de realisatie van deze visie ook gevolgen zal hebben voor het toekomstig beheer van de openbare ruimte, en dus op de begroting IBOR,

verzoekt het college:

1. Een financiële verkenning te maken bij de stedenbouwkundige visie Stationsgebied en een voorstel te doen voor financiële kaders voor de uitwerking van de visie in deelplannen en deze voor te leggen aan de raad, en hierbij:
 - a) (de ramingen van) de beoogde financiële opbrengst, lasten en nettoresultaten voor de realisatie van de gehele visie in beeld te brengen en deze vervolgens op te delen naar de individuele deelplannen, om te komen tot een financieel kader per fase;
 - b) inzichtelijk te maken wat de deelplannen bijdragen aan het fonds infrastructurele werken;
 - c) op te nemen welke keuzes de raad heeft om een grondopbrengst te vergroten of de lasten te verlagen en welke consequenties dat heeft;
 - d) voor het geheel, en voor de deelplannen een risicoparagraaf op te nemen met een opsomming van de risico's, de schatting van de kansen dat deze zich voordoen, de mogelijke gevolgen van deze risico's en welke maatregelen mogelijk zijn om de risico's te beheersen;
 - e) de inzet op financiering van derden aan te geven;
 - f) een inschatting te maken van toekomstige onderhoudskosten versus extra inkomsten voor de gemeentebegroting,
2. Bij de uitwerking van de deelplannen expliciet te maken welke afhankelijkheden er zijn met andere deelplannen en wat de consequenties zijn als de realisatie van deze andere deelplannen niet haalbaar is. En dit ook te verwerken in de risicoparagraaf zoals genoemd onder 1.d.;
3. De lobbystrategie (zoals genoemd in beslispunten 4 en 5 van het raadsvoorstel) te verbinden aan de hierboven genoemde financiële verkenning en hierbij ook aandacht te hebben voor de prioritering;
4. dit geheel aan te bieden aan de raad vóór de uitwerking van de grondexploitatie fase 1,



en gaat over tot de orde van de dag.

Tom Boersma en Birgitte van Hoesel, D66
Job van Meijeren, CDA
Daphne van der Wind, CU/SGP
Jelmer Vierstra, Progressief Woerden

Florian Bos, De Woerdense VVD
Rianne Vrolijk, STERK Woerden
Reem Bakker, Woerden voor Democratie
Lenie van Leeuwen, LijstvanderDoe

Toelichting

Het realiseren van de stedenbouwkundige visie Stationsgebied betekent een lang ontwikkeltraject met deelplannen voor de verschillende fasen. De visie voor het hele gebied geeft richting aan de ontwikkeling van de deelplannen. Hiermee is de samenhang vanuit stedenbouwkundig opzicht gewaarborgd. In financiële zin is deze samenhang niet gewaarborgd. Zoals het nu is opgenomen in het raadsvoorstel vindt de financiële uitwerking per deelplan in grondexploitaties plaats. Het is onze verwachting dat de verschillende fasen van de ontwikkeling een ander opbrengst- en een ander risicoprofiel hebben. Het kan zijn dat in de ene fase gemakkelijker een winst gerealiseerd kan worden en dat in een andere fase het onvermijdelijk is dat er een verlies komt. Ook de risico's van de verschillende fasen kunnen verschillen, afhankelijk van de complexiteit en van de planning in de tijd. Daarom is het van belang dat de ontwikkelstrategie gepaard gaat met een financiële strategie: wat is het totale financiële plaatje en wat dragen de deelplannen in financiële zin bij aan het totaal? Aan welke knoppen kunnen we draaien? Welke aanvullende financiering is nodig? En hoe gaan we deze verwerven? Hoe zorgen we dat we niet verrast worden door onvermijdelijke uitgaven als een deel van de visie niet gerealiseerd kan worden als deelplannen later in het ontwikkelproces niet haalbaar blijken te zijn? Welke afhankelijkheden zijn er tussen de plannen?

Bij een dergelijk plan met een lange ontwikkelperiode zijn de risico's van de ontwikkeling in de markt (rente, huizenprijzen) reëel. Wij willen dat aan de voorkant duidelijk is wat de gemeente gaat doen als die risico's zich voordoen. We willen dat deze marktrisico's, zoals de effecten van een rentestijging of van een wijziging in de huizenprijzen inzichtelijk zijn gemaakt.

Ook wil de raad niet verrast worden door de gevolgen voor het beheer van deze nieuwe wijk. Vandaar het verzoek bij deze verkenning ook het inzicht te geven in de verwachte gevolgen voor de gemeentebegroting.

Voor de beheersing van een dergelijk plan zijn voor de verdere uitwerking van deelplan 1 financiële kaders voor het geheel en voor de onderdelen nodig. De raad wil hier een voorstel voor ontvangen dat steunt op de financiële verkenning en het inzicht in de risico's.

N.B. In deze fase van de ontwikkeling past ook in financiële zin een visie of verkenning. Het gaat niet om volledig uitgewerkte grondexploitatie(s). Wenselijk is inzicht op hoofdlijnen om te komen tot een richting voor de verdere uitwerking van de deelplannen en de grondexploitaties.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 27 mei 2021, voortgezet op 1 juni 2021,

De griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

De voorzitter,

V.J.H. Molkenboer