

Beantwoording technische vragen

19R.00550



Datum : 20 juni 2019
Portefeuillehouder : Wethouder Bolderdijk
Contactpersoon: E. van Vliet

Fractie(s) : D66

Onderwerp: Beantwoording technische vragen over raadsvoorstel MPG 2019

Beantwoording van de vragen:

1. Maakt de winstneming van totaal € 2,3 miljoen onderdeel uit van het (begrote) exploitatieresultaat? Zo ja, op welke regel wordt dat in de begroting geboekt?
Op pagina 16 onder punt 2.4 staat de winstneming vanuit 2018 op de diverse exploitaties genoemd. Deze wordt via resultaatbestemming bij de jaarrekening 2018 in het jaar 2019 toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.
2. In de totale exploitatie van het grondbedrijf is door een aanpassing van de regelgeving nu geen risicovoorziening in de grondexploitaties (voorzienbare risico's) opgenomen. Dit betreft een calculatorisch voordeel van € 5 mln dat nu in het resultaat valt. Per saldo zijn hiermee nu alleen de risico's volgens de monte carlo simulatie in beeld gebracht. In de nota grondbeleid is vastgelegd dat gestreefd wordt naar een omvang van de algemene reserve grondbedrijf (ARG) van 10% van de geconsolideerde boekwaarde, met een minimum van € 1.000.000,-. Dit dient als risicobuffer. Welke consequenties heeft het niet meer opnemen van de risicovoorziening in het resultaat op de grondexploitaties op deze toets?
Het centraal opnemen van een risicovoorziening/onvoorzien in de grondexploitatie is op basis van BBV niet meer toegestaan. De post mag nog wel toegespitst worden per specifieke kostenpost, bijvoorbeeld; "risico aanleg riolering". Bij de herziening van de grondexploitaties is de risicovoorziening verdeeld onder de diverse posten, dit in overleg met de accountant.
3. Bij het aanbieden van de jaarrekening 2018 zal worden voorgesteld om uit de ARG ca. € 3,4 mln toe te voegen aan de reserve dekking kapitaallasten en € 500.000 aan de Reserve Infrastructurele Werken. Waarom wordt hiervoor gekozen?
De afdracht van 3.9 miljoen is gebaseerd op nota Bovenwijks/ nota Grondbeleid (31 euro per m2 uit eigen grondexploitaties toevoegen aan RIW). Voor de aanpassing van de BBV-regelgeving werden de storting rechtstreeks vanuit de diverse grondexploitaties (bij daadwerkelijke grondverkoop) gedoteerd aan de RIW. Na aanpassing van de BBV-regelgeving dienen dotaties aan de RIW te verlopen via de ARG. Formeel had het moeten zijn 3.9 uit de Algemene Reserve Grondbedrijf naar RIW en dan uit RIW 3.4 door naar kapitaallasten Bravo. (Deze tussenstap is voor de leesbaarheid "overgeslagen"). En hoe bent u tot de verdeling van het totaalbedrag over deze twee bestemmingen gekomen? M.a.w. wat is de grondslag voor de verdeling? **De verdeling op basis van gerealiseerde investeringen en het overige blijft in de RIW beschikbaar voor investeringen in zgn. RIW-projecten.**
4. Wat is de basis (bron) van de rekenparameters die gebruikt zijn? Zijn deze gewijzigd t.o.v. vorig jaar en zo ja om welke reden? Wat is het effect van de wijziging?
Het college heeft op 11-12-2018 de gewijzigde parameters vastgesteld (18A.01084). Dit betreffen de rekenrente en opbrengsten- en kostenstijging. De rekenrente wordt door Financiën bepaald. Basis

voor de parameters betreffen data van deskundigenbureau 's als BDB, Bouwkostenkompas en de Outlook parameters van Metafoor, op basis van die data worden de parameters voor de grondexploitaties Woerden bepaald. De parameters zijn daarbij naar de huidige marktinzichten en marktverwachtingen gewijzigd, zowel aan de kosten- als opbrengstenzijde. De parameters worden jaarlijks herijkt en conform de nota grondbeleid stelt het college deze vast.

5. De grondexploitatie Snel & Polanen laat als gevolg van het ambitiedocument € 5,5 mln (incl. € 1,1 mln. winstneming) hogere kosten zien welke niet gedekt wordt door de € 2,7 mln hogere opbrengst. Klopt de conclusie dat de ambitie zoals die recent is vastgesteld de gemeente per saldo € 1,7 mln kost? Welke scenario's zijn in financiële zin verkend? En welke scenario's/ maatregelen zijn mogelijk om deze extra kosten terug te verdienen?
Middels het verhogen van het aantal woningen kunnen de kosten worden terugverdiend. In de deelexploitatie Snellerpoort bedraagt het aantal woningen 687 (cf. ambitiedocument), het oorspronkelijke plan bevatte 770 woningen in Snellerpoort. Middels verhoging van het aantal woningen kunnen de kosten worden terugverdiend bij verdere uitwerking van de plannen voor Snellerpoort is dit een aandachtspunt.
6. De kosten voor de ontwikkeling van Bredius zijn € 300.000 hoger (20%). Waarom zijn deze hogere kosten niet doorberekend in de opbrengsten?
Kosten van het centrumgebied zijn hoger door extra overleggen en procedures. Wat betreft de opbrengsten zie hiervoor de risico inschatting bij de grondexploitatie.
7. Samenvatting:
 - a. Snel & Polanen. Een winstneming van € 1,1 mln en een conclusie van een verbetering van het resultaat van € 450.000, leidt tot de conclusie dat er ergens een verslechtering is van € 650.000. Is dat het gevolg van het ambitiedocument van Snellerpoort?
Winstneming Snel & Polanen bedraagt 1,1 mln, ten opzichte van de grex per 1-1-2018 is het resultaat Snel & Polanen 450.000 positiever.
 - b. Kunt u nader toelichten hoe de conclusie in de samenvatting bij Defensie-eiland en Kamerik Noord Oost tot stand komt:
Defensie eiland: € 120.000 verslechtering resultaat, waar hogere en lagere rente gesaldeerd €135.000 nadeel is en de lagere plankosten € 170.000 voordeel opleveren. Daarmee kom ik niet op de € 120.000 verslechtering.
Voordeel plankosten € 170k. Nadeel rente € 270k. Overige toegenomen kosten/mindere opbrengsten € 20k.
Kamerik: verbetering van € 150.000. Opgebouwd uit € 560.000 lagere civieltechnische, hogere plankosten van € 130.000 en een winstneming van 510.000. Dit geeft niet de € 150.000 verbetering.
Voordeel CT € 730k (incl. vervallen risicovoorziening € 170), voordeel prijsaanpassing € 70k, nadeel plankosten € 130k, winstneming (kosten) € 510k, nadeel saldo rente € 120k.
8. Bij een aantal grondexploitaties zijn de plankosten toegenomen. Welke besluitvorming en procuratie ligt daaraan ten grondslag?
Met het voorleggen van de MPG en het benodigd krediet wordt aan de raad voorgelegd akkoord te gaan met het verhogen van het plankostenbudget.
9. De civieltechnische raming is in een tweetal projecten stevig lager dan eerder geraamd. Welke inzichten maken dat deze aanpassing verantwoord is?
Actuele calculatie resterende werken (en bijstelling op basis van in de afgelopen jaren uitgevoerd werk).
Welke risico is er op uiteindelijk hogere uitgaven in de realisatie?
Actuele calculatie, welke intern is afgestemd met de opdracht gevende/ uitvoerende afdeling, dus beperkt (gebruikelijk) risico.

Beantwoording aanvullende vragen

10. Onder 2 wordt aangegeven dat de regelgeving tav de risico voorzieningen is gewijzigd. Ik begrijp dat je het dan moet aanpassen. Mijn vraag was meer gericht op de gevolgen voor de hoogte van de norm voor de buffer (de 10%). De risico's zullen blijven bestaan. Er mag geen voorziening meer genomen

worden. Dat leidt voor mij tot de vraag of de grenswaarde voor de buffer dan niet omhoog moet. Dus of de 10% zal moeten worden bijgesteld. Is daar over nagedacht?

Wij zijn gestart met het herijken/actualiseren van de Nota Grondbeleid, daarin is de norm voor de buffer, zijnde 10% bepaald. In het licht van o.a. de gewijzigde BBV-regeling wordt inderdaad ook de hoogte van de buffer onder de loep genomen. Het vigerende beleid is echter de norm van 10%. De ARG bevat per 1-1-2019 voldoende buffer om risico's af te dekken. Bij het voorleggen van de geactualiseerde Nota Grondbeleid zal ook de buffer zijn herijkt.

11. bij 4 heb je aangegeven hoe de rekenparameters gebaseerd zijn op algemene grondslagen. Ik vroeg ook naar de consequenties van de wijziging. Dus wat is het effect van de aanpassingen in, een overzicht in € en de wijziging van de parameters. Graag zou ik daar nog zicht op hebben.

De beantwoording van deze vraag is opvraagbaar bij de griffie.