

## Technische vragen GroenLinks GREX WA-Hof en Molenwerf

### Raadscommissie Bestuur en Middelen 24-4-23

1. In hoeverre begrijpen wij goed dat voor de grondexploitatie (GREX) Willem Alexanderhof (WAH) voorgesteld wordt om € 250.000 vrij te laten vallen uit de verliesvoorziening (en toe te voegen aan de algemene reserve) maar het eindsaldo van de GREX per 31 december 2027 € 8.750.000 negatief bedraagt?

*Dat is juist. De grondexploitatie is verliesgevend en hiervoor is een voorziening getroffen, maar de afgelopen jaren is het verlies wel steeds wat minder geworden. In de grondexploitatie zijn alle reeds gemaakte kosten en opbrengsten opgenomen en ook de kosten en opbrengsten die nog verwacht worden. Hier wordt een zo realistisch mogelijke inschatting op gemaakt, ook gebaseerd op contractuele afspraken en kostenramingen. De verwachting is nu dat als de grondexploitatie afgerond is en kan worden afgesloten dat dit met een verlies van €8,75 miljoen is.*

*De grondexploitatie draagt vanaf het begin een hoge boekwaarde met zich mee door de verwervingskosten van de grond die vooruitlopend op het project zijn gedaan. Hierover wordt een rente berekend en dit is een kostenpost voor de grondexploitatie. Deze drukt zwaar op het verlies door de jaren heen. Daarnaast heeft ook wettelijke regelgeving invloed op het resultaat van de grondexploitatie gehad (verplicht afboeken, hanteren vast percentage discontovoet ed.).*

2. In hoeverre dragen de Helderse Bouw Combinatie, Woningstichting Den Helder en aannemer Borst mee in het negatieve eindsaldo van de verliezen in de GREX WAH? Of boeken ze winst op het project en berekenen ze de kosten door aan de gemeente en de kopers?

*De ontwikkeling van Willem Alexanderhof bestaat uit de vastgoedontwikkeling en de grondexploitatie. De grondexploitatie omvat kosten voor het geschikt maken van grond voor ontwikkeling en het inrichten van de openbare ruimte. De grondexploitatie bevat ook opbrengsten. Dit is de grondprijs die betaald wordt aan de gemeente door ontwikkelaars voor het mogen bouwen van woningen op die grond. Voor de grondexploitatie is de gemeente risicodragend.*

*Genoemde partijen dragen het risico van de vastgoedexploitatie omdat zij de ontwikkelaars zijn van woningen. Ze betalen een marktconforme grondprijs voor grond aan de gemeente (die als opbrengst in de grondexploitatie komt). De grond is door de gemeente bouwrijp gemaakt en is op dat moment te ontwikkelen. Zij zijn verantwoordelijk om woningen op deze grond te realiseren. Zo heeft ieder zijn taak en verantwoordelijkheden.*

*De dragen van de grondexploitatie is risicovol, maar het dragen van de vastgoedexploitatie is ook risicovol. De alsmaar stijgende bouwkosten en het fluctueren van de markt zijn direct van invloed op de vastgoedexploitatie.*

3. Voor de GREX Molenwerf wordt nu voorgesteld om een verliesvoorziening van € 825.000 negatief per 31 december 2024 in de begroting op te nemen, met een toename van € 675.000 van de kosten, is dat hoe we het besluit moeten begrijpen?

*Het resultaat van de grondexploitatie is met € 675.000 verslechterd. In deze grondexploitatie zijn de positieve en negatieve deelresultaten op subposten meegenomen, inclusief de*

*bijdragen van het wijkplatform en vakgroep riool én de nieuwe inschattingen voor de nog te maken kosten. Deze nieuwe grondexploitatie leidt tot het tekort.*

4. Graag een schriftelijke nadere specificatie en onderbouwing van het tijdelijk parkeren, de verplaatsing van de speelkooi, het beperken van overlast voor omwonenden, aanleg van een kwalitatief goed riolsysteem en overige (plan)kosten/kostenposten in de GREX zodat de commissie B&M een beeld heeft van wat deze negatief bijdragen.

*Speelkooi ca. € 15.000, tijdelijk parkeren ca. € 75.000, € 25.000 verplaatsen kabels en leidingen, overlast omwonenden ca. € 120.000, riolsysteem ca. € 440.000, planontwikkelingskosten ca. € 245.000, meerwerk bouwrijpmaken ca. € 120.000.*

*Hier tegenover staan hogere opbrengsten door indexatie van de grondprijs en de bijdrage vanuit het wijkplatform en vakgroep riool. Tevens was in de grondexploitatie een post onvoorzien opgenomen. Deze is ook ingezet om de hogere kosten te dekken.*

*Dit alles bij elkaar leidt tot het genoemde resultaat van de grondexploitatie.*

5. In hoeverre zijn voor beide projecten afspraken gemaakt om de kosten en de risico's in de GREX tussen de gemeente en de overige partijen gelijk te verdelen?

*De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. Dit wordt aan het begin van een project zo goed mogelijk ingeschat. De kosten worden zoveel mogelijk afgedekt door de opbrengsten (de te betalen grondprijzen). Gemeente en overige partijen waaronder verstaan wordt de ontwikkelaars maken in contracten afspraken over grondprijzen, wijze van ontwikkelen, programma. Ontwikkelaars kunnen niet én de grondprijs betalen én deels de kosten betalen én deels de risico's dragen van een project. Een afspraak over het één betekent iets voor het ander. Het risico voor de grondexploitatie ligt bij de gemeente, het risico voor het ontwikkelen van woningen ligt bij de ontwikkelaar.*

6. Welke lessen kunnen we hieruit volgens het college trekken voor de toekomst en welke aanbevelingen doet het college om deze hoge kosten voor toekomstige GREX voor de gemeente te verlagen?

*Het project Molenwerf is een binnenstedelijke ontwikkeling. Dit is dus ontwikkelen in de bestaande stad waar altijd het risico aanwezig is op onvoorziene kosten. En Molenwerf is ook nog een locatie met bodemverontreiniging. Bij het realiseren van het project zijn altijd onvoorziene omstandigheden te verwachten. Het is belangrijk om bij zo'n project sterk te sturen op de civiel technische uitvoering, hierover goed geadviseerd te worden en daarbij verschillende scenario's door te nemen.*

*Een project als Willem Alexanderhof is een langlopend project waar verschillende marktomstandigheden van invloed zijn, maar ook veranderende wet- en regelgeving. Bij een project worden altijd eerst kosten gemaakt voordat opbrengsten binnen komen. Bij het project Willem Alexanderhof gaat het dan met name om verwervingskosten die in een vroeg stadium zijn gemaakt. Het is van belang om een project zodanig te faseren en aan te sturen op besluitvorming zodat kosten en opbrengsten elkaar snel opvolgen. Dit beperkt de rentelast en risico. Toen de realisatie van Willem Alexanderhof éénmaal gestart was ging dit goed. Hierdoor is het verlies op de grondexploitatie kleiner geworden.*

7. Hoe zou als voorbeeld een GREX-berekening voor beide projecten er uit zien als gewerkt zou zijn met een erfpacht waarbij onze gemeente de grond zelf nog in eigendom zou hebben?

(Als voorbeeld: Eind 2015 hadden 270 van de 390 gemeenten voor woningbouw grond in erfpacht uitgegeven. Tot 2016 in Nederland waren 11.671 percelen op bedrijventerreinen in erfpacht uitgegeven, bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

*Bij erfpacht met een grondexploitatie moet onderscheid worden gemaakt in de grondexploitatie waarbij de grondprijs binnenkomt en de afdeling erfpacht die de erfpacht ontvangt van de erfpachter. Een grondexploitatie kan niet voortdurend blijven bestaan. Als een project klaar is wordt de grondexploitatie afgesloten. En dan moet de opbrengst binnen zijn. Erfpacht loopt wel lange tijd (in sommige gevallen voor eeuwig) door.*

*Erfpacht heeft geen invloed in een grondexploitatie omdat de grondprijs in een grondexploitatie veelal wordt afgekocht. De te betalen grondwaarde wordt in de grondexploitatie geboekt vanuit erfpacht. De afdeling erfpacht krijgt dit bedrag terug door de canon die de erfpachters betalen. Maar dit heeft geen invloed op de grondexploitatie. Dus in de grondexploitatie werkt het eigenlijk hetzelfde, erfpacht of niet.*

*Het nadeel van erfpacht is dat het kopers minder vrijheid en zelfbeschikking hebben en afhankelijk van hoelang de erfpacht duurt, minder goed een hypotheek kunnen krijgen.*