gemeente
Den Helder

Memo

Datum: 10 juni 2010
Aan: Raadscommissie Bestuur en Middelen
Van: College van B&W, P. Bruin,
Onderwerp: Beantwoording vragen met betrekking tot raadsvoorstel RVO10.0027

In het raadsvoorstel RV01.0027 wordt voorgesteld de gemeentelijke boekwaarde van Julianadorp Oost te verlagen met een bedrag van €995.000,=, zijnde de in de boekwaarde opgenomen verwervingskosten met toegerekende rente van het fietspad langs de Schoolweg in Julianadorp en deze kosten ten laste te brengen van de reserve Julianadorp Oost. Dit voorstel is op 31 mei 2010 aan de orde geweest in de vergadering van de commissie Bestuur en Middelen. Een aantal fracties gaf aan het voorstel nog niet besluitrijp te achten vanwege een aantal vragen die zij onvoldoende beantwoord acht. Afgesproken is dat fracties de vragen die zij nog hebben schriftelijk indienen. Er zijn schriftelijke vragen ontvangen van de fracties Behoorlijk Bestuur en ChristenUnie.

Vragen (vetgedrukt) en beantwoording vragen fractie Behoorlijk Bestuur:

1. **Uitgaande van het feit dat grondexploitatie voor een gemeente een belangrijke inkomstenbron hoort te zijn wat is de stand van zaken (met de wetenschap van vandaag) van alle grondexploitatie projecten. Hierin zijn de projecten "grondexploitatie onderhanden" het meest belangrijk maar ook overige (voorgenomen) projecten zijn daarin belangrijk. Antwoord moet dan o.a. inhouden wat de financiële zekerheden en onzekerheden zijn.**
   Uitgangspunt bij grondexploitaties is een minimaal sluitende grondexploitatie. In het geval van een negatieve grondexploitatie wordt een voorziening getroffen, ter dekking van het berekende tekort. Risico's zijn voor zover mogelijk financieel verwerkt. Met de jaarrekening, paragraaf Grondbeleid wordt telkens een actualisatie van de grondexploitaties opgesteld. In deze jaarrekening worden tevens de resultaten van de individuele grondexploitaties opgenomen.
2. **Wat zijn feitelijk de (financiële) consequenties als nu (nog) niet het bedrag €995.000 wordt afgeboekt. (bijvoorbeeld wachten tot duidelijk is wat er gaat gebeuren ten aanzien van de overige onzekerheden en ontwikkeling).**
   Met het project Julianadorp-Oost wordt actief grondbeleid gevoerd. Door deze keuze neemt de gemeente bewust het risico van de grondexploitatie. Gezien de lange looptijd van de exploitatie is het onmogelijk te voorspellen wat er gaat gebeuren zoals bijvoorbeeld wat uiteindelijk de gevolgen zullen zijn van de huidige financiële crisis. In het geval van het onderhavige raadsvoorstel gaat het om een administratieve correctie van een aankoop die niet in de gezamenlijke grondexploitatie thuis hoort. Het betreft immers kosten die gemaakt zijn ten behoeve van een ander project dan de grondexploitatie Julianadorp, waar meer partijen bij zijn betrokken dan de gemeente.
3. **Wat zijn eigenlijk precies de onzekerheden (risico's) in de uitkomst van de gesprekken met WSDH en HBK. Wat als bijvoorbeeld HBK uiteindelijk niet de marktconforme grondprijs kan of wil betalen.**
   HBK onderzoekt op dit moment of zij bereid is de grondprijs te betalen die hen is voorgesteld en zo ja, onder welke voorwaarden zij deze wenst te accepteren. In het geval HBK daartoe niet bereid is en een voorstel doet dat niet past binnen het kader van een financieel sluitende grondexploitatie, dan moeten Gemeente en Woningstichting Den Helder opnieuw met elkaar in gesprek om een manier te vinden waarop de overeenkomst tussen gemeente en woningstichting en de overeenkomst tussen gemeente, woningstichting en HBK kunnen worden nagekomen.

4. **Hebben in dit project WSDH en HBK in dit project ook reeds verplichtingen naar de gemeente waar ze aan gehouden kunnen worden.**

Doel van de overeenkomst tussen gemeente en woningstichting (21 december 2006) is het vastleggen van voorwaarden en bepalingen waaronder zal worden overgegaan tot de ontwikkeling van een stedebouwkundig plan (in het verlengde daarvan een verkavelingsplan) en het vastleggen van uitgangspunten op basis waarvan partijen de ontwikkeling en realisering van het project ter hand zullen nemen. Het stedebouwkundig plan en het matenplan zijn afgerond. De hoofduitgangspunten over de toekomstige samenwerking tussen de partijen zijn weergegeven in het raadsvoorstel RVO10.0027 (onder het kopje beoogd resultaat). Het is de bedoeling deze uitgangspunten de komende periode verder uit te werken en vast te leggen in een nieuwe overeenkomst.

De overeenkomst tussen gemeente, woningstichting en HBK (6 oktober 2004) heeft als doel het ontbinden van een overeenkomst tussen gemeente en HBK inzake de ontwikkeling van het 'Nollenterrein' tot woningbouwlocatie. Ontbinding van deze overeenkomst was nodig gezien de gewenste ontwikkeling van het 'Nollenterrein' tot natuurgebied. In plaats van het toekennen van een financiële vergoeding aan HBK is er voor gekozen om HBK een ontwikkelingsrecht toe te kennen in het gebied Julianadorp Oost.

5. **Is het gebruikelijk dat de gemeente bijdragen afspreekt (toezegt) aan bovenwijkse voorzieningen (ook weer € 3,2 miljoen) en wat houden die in. Is dit in feite niet een subsidie ten laste van de reserve. Er wordt de indruk gewekt dat deze bijdrage een argument is om de afboeking te doen (Het is <u>daarom</u> onterecht.....)**
   Om het financiële tekort op de laatst vastgestelde grondexploitatie Julianadorp Oost te dekken is een voorziening getroffen van € 1,7 mln. In de nota Grond- en Vastgoedbeleid (2008) van de gemeente is de afdracht uit grondexploitaties aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen vastgelegd. In de Samenwerkingovereenkomst tussen Gemeente en WSDH zijn afspraken gemaakt over kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Daarbij is afgesproken dat de grondexploitatie van Julianadorp Oost een bijdrage doet aan de realisatie van de Verlengde Zuiderhaaks (een bovenwijkse voorziening). Met deze bijdrage is in de ogen van partijen voldoende bijgedragen aan realisatiekosten van bovenwijkse voorzieningen en is er dan ook geen afdracht aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen meer noodzakelijk. In diezelfde lijn zou het daarom ook onterecht zijn om alsnog kosten voor een andere bovenwijkse voorziening, te weten het fietspad, ten laste te brengen van de grondexploitatie Julianadorp Oost..

6. **Is de reserve in dit project van € 0,7 niet erg weinig gelet op de onzekerheden. Is het niet nu al duidelijk dat dit project "verlies" gaat opleveren voor de gemeente.**
   De grondexploitatie Julianadorp Oost is recentelijk geactualiseerd (zie antwoord op vraag 1). Deze actualisatie gaf geen aanleiding om voor het resultaat de risicovoorziening bij te stellen. Ook na de administratieve correctie van € 995.000,= zien we geen aanleiding de risicovoorziening bij te stellen (er is dan immers sprake van een sluitende grondexploitatie).

7. **Wat is de financiële consequentie voor de gemeente als blijkt dat bijvoorbeeld door een op voorhand tekort aan kopers belangstelling de grond niet wordt verkocht.**
   Deze nieuwbouwlocatie is onder meer opgesteld naar aanleiding van een eerder gedaan onderzoek naar de woningbehoefte. Ook is de afgelopen jaren een aantal maal contact geweest met lokale makelaars die ook recentelijk nog aangaven positief te staan ten opzichte van de verkoopbaarheid van dit plan in Julianadorp Oost. Wat de gevolgen zijn van de huidige economische crisis voor de woningverkoop in Julianadorp Oost is mede gezien de lange looptijd van het project niet in te schatten. In deze fase van het project (hoge boekwaarde) heeft vertraging altijd een negatief effect op de grondexploitatie.

8. **Zijn er nog andere onzekerheden dan de twee genoemde (vraag 3 en 7) en de bestemmingsplanprocedure.**
   In de grondexploitatie worden de planspecifieke risico's zo goed als mogelijk in beeld gebracht.

9. **Wat zijn de (financiële) consequenties als de gemeente dit project zelf stopt (bijvoorbeeld omdat nu al duidelijk is dat de verwachting is dat het verliesgevend gaat worden. Met consequenties wordt dan bedoeld boeteclausules, verband met andere projecten etc.**
   In de samenwerkingsovereenkomst zijn geen boeteclausules opgenomen. In het geval

dat de gemeente besluit het project te stoppen, dan pleegt zij contractbreuk. Een contractbreuk zal naar verwachting leiden tot schadeclaims van HBK en Woningstichting Den Helder. Mocht de gemeente besluiten om de woningbouwontwikkeling Julianadorp Oost stop te zetten, dan zullen de huidige boekwaarde (onder andere de kosten voor grondverwerving) en mogelijke schadeclaims van WSDH en HBK financieel afgedekt moeten worden.

10. **Zijn er nog andere reserves waar afschrijving van kan worden gedaan zodat de reserve in het project zelf in stand kan blijven. (zie weerstandparagraaf jaarrekening: €3,9 miljoen op grondexploitatie)**
De verwervingskosten fietspad Schoolweg zijn in 2005/2006 verzuimd om af te boeken van de winst Drooghe Weert. Met dit voorstel wordt de afboeking alsnog gerealiseerd en ontstaat er een juist beeld van de gemaakte kosten en de reserve. Het is niet juist om andere reserves te belasten om de reserve behorend bij het project zelf in stand te houden.

Vragen (vetgedrukt) en beantwoording vragen fractie ChristenUnie:

Het gaat mij om de plannen die dan mogelijk geen doorgang kunnen vinden als we dit bedrag afboeken ten laste van de reserves Julianadorp-Oost. Welke plannen zijn dit? En ik wil een overzicht van wat in de grondexploitatie is opgenomen t.b.v. Julianadorp Oost.

- Bij de grondexploitatie 2006 is ter dekking van het financieel tekort van Julianadorp Oost een voorziening getroffen van ca. € 1,7 mln. Deze voorziening (reserve) heeft geen relatie met andere plannen en is alleen gekoppeld aan Julianadorp Oost;
- De laatst door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie dateert uit 2006. In de jaarrekeningen tot en met 2009 is deze grondexploitatie telkens administratief geactualiseerd, wat inhoudt dat de actuele boekwaarde is verwerkt en dat kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd. Voor wat betreft informatie over de grondexploitatie Julianadorp wordt verwezen naar de informatie in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2009. Op dit moment wordt in opdracht van de stuurgroep Julianadorp Oost gewerkt aan een totale herziening van de grondexploitatie. Het is de bedoeling deze herziene grondexploitatie in de tweede helft van dit jaar ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.