N O T I T I E intern

Aan	de raad
Van	het college
Datum	4 september 2020
Kenmerk	M20-10366 ÌM20-1Ç#bgÎ
Onderwerp	vragen m.b.t. de MPG
Kopie aan	

Geachte raadsleden,

Tijdens de BOB sessie inzake de behandeling van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) heeft een aantal van u vragen gesteld. Hieronder geven wij antwoord op de vragen voor zover al niet beantwoord tijdens de vergadering zelf.

D66 mw. Bergman.
Vraag: Hoe kan het dat het plankostenbudget met 1,6 miljoen euro is toegenomen en met name hoe kan het dat de raad hier niet eerder over is geïnformeerd.
De budget toename van 1,6 mln. euro is het gevolg van diverse oorzaken en geldt voor de totale grondexploitatie en is dus niet toe te schrijven aan één grondexploitatie.

De plankosten zoals genoemd in de MPG betreffen de budgetten voor planvorming en algemeen projectmanagement en de budgetten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (civiele uitvoering).

POK	toename	verklaring
generiek verhoging 2% over budgetten 2019	361.383,59	over alle budgetten wordt conform rekensytematiek 2% kostenindexatie gerekend
Punter	37.522,00	nieuwe grondexploitatie
Zilverkade	269.387,00	nieuwe grondexploitatie
Waddenlaan	88.607,00	nieuwe grondexploitatie
Kustrif	234.693,41	nieuwe grondexploitatie
extra budget theaterkwartier	608.899,00	toename budget
	1.600.492	

Onzekerheden in grondexploitaties
Grondexploitaties worden opgebouwd op ramingen die gebaseerd zijn op de ruimtelijke inzichten die bekend zijn in een fase van het proces en op normatieve kengetallen voor bijvoorbeeld plankosten. Dit betekent dat onzekerheid, met name bij uitwerking in planfase, inherent is aan het proces. Met name in binnenstedelijke ontwikkelingen zijn er veel factoren die het proces kunnen beïnvloeden. De grondexploitatie kan daardoor geen blauwdruk zijn van een zekere uitkomst over een termijn van enkele jaren. Om dit soort risico's op te vangen is een egalisatiereserve ingesteld. Met de inkomsten uit meer rendabele grondexploitaties kunnen risico's in andere ontwikkelingen worden opgevangen. Te korten op grondexploitaties worden nooit gedekt via de begroting.

In het geval van het Theaterkwartier is het doel een verouderd winkelcentrum en gebied om te vormen naar een hoogwaardige uitgaans- en woonmilieu. Dit is een complex proces met veel belangen en waarbij door externe partijen diverse middelen (WOB, bezwaar en beroep tegen bestemmingsplan, rechtszaak uitplaatsing huurders, eisen omgevingsdienst sanering) worden ingezet die een meer dan reguliere inspanning van het ambtenaren en adviseurs vereisen. Dit is niet exact aan het begin te ramen.

Een groot deel van de uren die in een dergelijk project worden gemaakt kunnen niet 1 op 1 gekoppeld worden aan een normatief te ramen product. Het is daardoor ook bijzonder lastig te bepalen wanneer een overschrijding ook daadwerkelijk zal leiden tot dusdanige uitputting van het budget dat er bij geraamd moet

worden. Strikt genomen vielen de uren die tot nu toe zijn gemaakt nog binnen het totaal budget. Echter er is bij de jaarlijkse actualisatie geconstateerd dat voor veel producten en fases er kleine overschrijdingen zijn geweest die, opgeteld, tot de conclusie leiden dat het resterende budget naar verwachting onvoldoende is om het projecten tot aan het einde te kunnen begeleiden. In het geval van het Theaterkwartier waarbij het berekende saldo op circa neutraal sloot heeft dit onvermijdelijk geleidt tot een negatief saldo dat, ingevolgde boekhoudregels direct moet worden afgedekt met een voorziening.
In beginsel wordt over deze zaken via de jaarrekening en / of de MPG verantwoording afgelegd. Dit neemt niet weg dat de opmerkingen van de raad inzake financiële verantwoording ter harte wordt genomen en hier in de toekomst meer aandacht aan zal worden besteedt.

Groenlinks / dhr. Kruis
Vraag: In hoeverre wordt de actualiteit meegenomen bij de MPG.
De achtergrond van de verplichte jaarlijkse herziening van de grondexploitaties ligt enerzijds in bijwerking van budgetten op grond van gerealiseerde uitgaven en anderzijds op aanpassing naar aanleiding van actuele inzichten. Dit gezegd hebbende moet op enig moment de MPG worden vastgesteld. Dit betekent dat hoewel de peildatum van de herziening op 1 januari ligt, de actualiseringen werkzaamheden tot circa mei duren. Tot op een zo laat mogelijk moment worden inzichten verwerkt.
Indien gedurende het jaar blijkt dat er sprake is van marktontwikkelingen die grote gevolgen heeft voor de grondexploitatie dan wordt de raad hiervan op de hoogte gesteld.

Vraag: Heeft het vrijvallen van investeringen op het werkeiland een relatie met het te realiseren appartementen gebouw.

Er zijn op het werkeiland nog twee ontwikkelingen voorzien. De ontwikkeling aan de haven is onderdeel van de vigerende grondexploitatie. De ontwikkeling aan de Sluisstraat / PTT straat betreft een particulier ontwikkeling en maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie.

Het vrijvallen van de investeringen is het gevolg van gewijzigde regelgeving. In het oorspronkelijke contract was opgenomen dat de ontwikkelaar voor eigen rekening de openbare ruimte zou inrichten. Vanwege fiscale aspecten was geregeld dat betaling via de gemeente verliep zodat wij de btw via het compensatiefonds konden aftrekken. Dit is thans niet meer nodig waardoor de budgetten over en weer konden vervallen.

Vraag: Waarom zijn er wel extra kosten maar geen extra inkomsten in de actualisatie meegenomen.

Uiteraard wordt altijd op gestudeerd op, om binnen de mogelijkheden en kaders een hogere opbrengst te realiseren. Echter op grond van goed koopmanschap moeten kosten (of het risico daarop) direct worden genomen of verwerkt. Om hogere inkomsten in de grondexploitatie op te nemen is meer zekerheid nodig. Door marktomstandigheden zijn de kosten (of het risico daarop) harder gestegen dan de te verwachten inkomsten. Hierdoor ontstaat een nadelig effect op de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,