

Natuurlijk Nieuwkoop

[...] "Technische vragen Raadsbesluit Jaarstukken 2020 & Raadsbesluit Nieuwkoop bouwt!

In het raadsbesluit Jaarbesluit Jaarstukken 2020 is onder punt 3 opgenomen dat de door het opheffen van de Voorzieningen Permanente sociale woningbouw 1 en Permanente sociale woningbouw 2 verlies grexen vrijgevalen bedragen, totaal € 626.582, te storten in de Reserve reservering Woningbouw en om de doelstelling van deze reserve te wijzigen in "het dekken van de lasten, bijvoorbeeld voor de grondexploitaties, als gevolg van een woningbouwprogrammering passend binnen het doelgroepenbeleid waarmee woningbouw in de gemeente Nieuwkoop voor alle doelgroepen mogelijk gemaakt wordt."

In het raadsbesluit Nieuwkoop bouwt! wordt voorgesteld om een reserve 'dekking risico's woningbouw' in te stellen, met als doelstelling: 'het afdekken van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling. Tekorten en frictiekosten die in de toekomst mogelijk ontstaan als gevolg van de opgeschaalde capaciteit zullen worden gedekt ten laste van deze reserve' en de omvang van deze reserve te maximeren op € 2 miljoen en om de winsten die worden gerealiseerd met grondexploitaties de komende jaren, bij het afsluiten van een positieve grondexploitatie in deze reserve te storten.

In de doelstelling van beide reserves is het dekken van lasten gekoppeld aan de grondexploitaties opgenomen. En beide reserves hebben als achterliggend doel het realiseren van bouwen voor het vastgestelde doelgroepenbeleid.

De vragen:

1. Hoe verhouden de reserves zich tot elkaar?

De eerste reserve (reservering Woningbouw) is voor het dekken van eventuele tekorten op een grondexploitatie doordat bewust (extra) woningbouw voor doelgroepen wordt gerealiseerd (en dus lagere grondprijzen worden ontvangen/extra investeringen nodig zijn). De tweede reserve (dekking risico's woningbouw) is voor het (deels) afdekken van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling (zoals de in de doelstelling genoemde voorbeelden).

2. In welke volgorde worden de reserves aangesproken?

Dat is afhankelijk van welk feit zich voordoet. Bij een tekort op een grondexploitatie doordat bewust (extra) woningbouw voor doelgroepen wordt gerealiseerd zal de reserve reservering Woningbouw worden aangesproken om de lasten af te dekken. Bij het optreden van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling zal de reserve dekking risico's woningbouw worden aangesproken.

3. Hoe wordt het onderscheid gemaakt tussen het toerekenen van lasten aan de reserves?

Er wordt gekeken naar welke van beide bij de antwoorden op vraag 2 genoemde feiten zich heeft voorgedaan, lasten worden gedekt vanuit de bijbehorende reserve.

4. Wat zijn de overwegingen om 2 aparte reserves in te stellen?"

De bestaande reserve (reservering woningbouw) heeft een vrij specifieke doelstelling: het mogelijk maken van passende woningbouw voor doelgroepen te realiseren. Het leek het college niet zuiver om de extra risico's die het uitbreiden van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling met zich meebrengt met deze reserve (deels) af te dekken (en de doelstelling daar dan op aan te passen). Dat past niet binnen de (oorspronkelijke en nieuw voorgestelde) doelstelling van de reserve en zou ten koste kunnen gaan van de doelstelling die de raad met het integraal woningbouwprogramma heeft vastgesteld: het realiseren van passende woningbouw voor doelgroepen. Daarom stelt het college voor, voor het (deels) afdekken van de risico's van de voorgestelde capaciteitsuitbreiding een aparte reserve in het leven te roepen.

[...] "Vragen:

1. Kunt u toelichten hoe het bedrag van 2 mln. Euro voor de reserve dekking risico's woningbouw is opgebouwd c.q. berekend?

Voorgesteld wordt een 'Reserve dekking risico's woningbouw' in te stellen voor het (deels) afdekken van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling. De extra directe personeelslasten van de voorgestelde formatie-uitbreiding bedragen ongeveer € 800.000 per jaar, daarnaast zijn er lasten voor overhead (als werkplek, ict, etc.). Mochten één of meerdere risico's werkelijkheid worden zullen we vermoedelijk ook met andere frictiekosten te maken krijgen (begeleidingstrajecten van werk naar werk, etc.). Op basis daarvan is de inschatting gemaakt dat bij het ineens wegvallen van het werk (woningbouwprojecten) voor de extra formatie, deze capaciteit binnen 2 jaar afgebouwd zou moeten kunnen worden. Voor die periode van twee jaar zou dan alternatieve dekking (want geen werkt betekent logischerwijs ook geen dekking vanuit de grondexploitaties of voorbereidingskredieten van die projecten) van de personeelslasten aanwezig moeten zijn. Dit is de redenering achter de € 2 miljoen.

Uiteraard zal de werkelijkheid anders zijn. Er zal bijvoorbeeld een mogelijkheid zijn mensen anders in te zetten (en daarmee alternatieve dekking te vinden), of de situatie met minder werk wordt voorzien en er worden al eerder maatregelen genomen die het probleem deel voorkomen, het kan ook zijn dat maar voor een deel van de extra capaciteit er geen werk meer is, etc. Maar er kunnen dan ook weer andere risico's tegelijkertijd optreden (de grondexploitaties moeten bijvoorbeeld worden afgewaardeerd door een slecht economisch tij en lagere grondprijzen). Ons lijkt een buffer van € 2 miljoen daarom wenselijk.

2. Kunt u (vertrouwelijk) toelichten hoe de uitbreiding van 9,3 fte is opgebouwd (functies en loonsommen)?

Zie voor beantwoording bijlage 1 (Geheim).

3. Uw college heeft de motie Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw opgevat als het versnellen van woningbouw én meer woningen bouwen. De motie spreekt over het versnellen van de binnenstedelijke locaties, die zijn benoemd in de motie. Kunt u aangeven welke personele capaciteitsuitbreiding nodig is als wordt ingezet op de door de motie gevraagde versnelling en wat de 'plus' is voor de door uw college beoogde bouw van meer woningen?

Het klopt dat de motie zich beperkt tot binnenstedelijke locaties. Echter, het alleen oppakken en versnellen van deze locaties is onvoldoende om te voorzien in de geprognoseerde woningbehoefte tot 2030. Als er gekozen wordt voor versnellen, dan is het college er voorstander van om dit op een dusdanige wijze in te vullen dat daadwerkelijk in 2030 is voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Bij alleen het ontwikkelen van de binnenstedelijke locaties wordt dit doel niet gehaald. Concentreren op alleen binnenstedelijke locaties heeft daarnaast het risico in zich dat oude afspraken met de provincie (woningbouw in Langeraar Noordwest in het kader van de Noordse Buurt) en nieuwe, zwaar bevochten, toezeggingen (woningbouw in Ter Aar Noordoost) door de provincie wederom ter discussie worden gesteld. Tenslotte worden met het concentreren op alleen binnenstedelijke locaties niet de organisatorische efficiency doelen gehaald die wel kunnen worden gehaald met een robuust Projectbureau woningbouw zoals nu wordt voorgesteld. En ook die robuustheid is essentieel bij de versnelling.

4. Kunt u toelichten hoe lang de gevraagde personeelsuitbreiding ten behoeve van het projectbureau nodig is en of die (volledige) uitbreiding gedurende de gehele periode noodzakelijk is dan wel vanaf een bepaald jaar afgebouwd kan worden?

Op dit moment is het beeld dat de uitbreiding in ieder geval het grootste gedeelte van de periode t/m 2030 nodig is. Als je uitgaat van de ramingen op dit moment dan zouden de laatste jaren van die periode wellicht minder projecten opgestart hoeven

worden en zou sprake kunnen zijn van een eerste afbouw. De praktijk de afgelopen (tientallen) jaren laat echter zien dat de woningbouwopgave geen dalende (maar eerder een steeds stijgende) trend laat zien. De ramingen worden steeds omhoog bijgesteld. Het zou dan ook geen verbazing wekken wanneer de komende jaren ook de ramingen voor na 2030 omhoog bijgesteld gaan worden. In dat geval zal dus van afbouw waarschijnlijk überhaupt geen sprake zijn (tenzij andere politieke keuzes worden gemaakt).

5. Gaat u de gemeenteraad actief informeren over de resultaten van het projectbureau, de (mogelijk)optredende risico's en (eventuele) tekorten/frictiekosten? Zo ja, op welke manier en met welke frequentie gaat u dat doen?

Uiteraard wordt de gemeenteraad actief geïnformeerd over de (beleids- en financiële) resultaten van het projectbureau, maar ook over het eventueel optreden van risico's, nieuwe risico's of eventuele frictiekosten (waarbij de raad ook om dekking vanuit de nieuw in te stellen reserve gevraagd zal moeten worden). Dit doen wij via de reguliere P&C-cyclus en bij de actualisatie van de grondexploitaties en zo nodig separaat.

6. De extra personeelslasten die met het projectbureau samenhangen hoeven niet binnen de exploitatiebegroting gedekt te worden. De extra kosten hebben echter wel invloed op afdelings-tarieven en de verdeling van overhead over de verschillende programma's in de begroting. Kunt u deze zinsnede verduidelijken?"

Afdelings-uurtarieven en de verdeling van overhead over de programma's in de begroting is een zeer complexe aangelegenheid. Afdelingstarieven worden bepaald door alle kosten die voor die afdeling worden gemaakt op te tellen en deze te delen door het aantal productieve uren. Voor overhead geldt hetzelfde maar dan over de hele organisatie gezien. Deze kosten worden over de begroting 'verdeeld'. Ieder jaar veranderen die tarieven en verdelingen door aanpassingen van de organisatie, andere (beleids)prioriteiten en autonome ontwikkelingen. De oprichting van het team woningbouw is een redelijk grote organisatieaanpassing en dit betekent dat de verschuivingen binnen en tussen programma's groter kunnen zijn. De exacte invloed op programma's wordt bij het opstellen van de begroting 2022-2025 zichtbaar.