BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN

Politieke avond

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum politieke tafel: 26 maart 2024
Zaaknummer: 0000775371
Onderwerp: Kredietaanvraag SV Vrone

Aanleiding

Op 20 maart 2024 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid Joke van Ruitenbeek van de fractie SDW over Kredietaanvraag SV Vrone. Dit onderwerp staat op de agenda van de politieke avond van 26 maart 2024. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragensteller(s) van de fractie SDW

"1. Het totale uitvoeringskrediet van € 5.339.000,- voor de realisatie van het complex van SV Vrone wordt in het voorgelegde raadsvoorstel voor % gedekt vanuit de Reserve bouwgrondexploitatie (B064) ten bedrage van € 2.088.000,-. Dit op basis van de inzet van het verwachte resultaat van de GREX SV Vrone. De resterende dekking, zijnde € 1.529.000, is afkomstig uit een onttrekking van de Algemene Reserve.

Over de soort bebouwing rondom het nieuwe Vrone-complex bestaat nog geen duidelijkheid (hoeveelheid woningen of IKC 't Baken), zoals ook blijkt uit spoor 1 en het alternatief scenario 1 in het definitieve rapport van KokxDeVoogd, zoals gepresenteerd op 05-03-2024. Daarmee bestaat dus ook nog geen volledige zekerheid over het resultaat van de GREX.

1. *In hoeverre is door het College zekerheid te bieden over het resultaat van € 2.088.000,- vanuit de GREX SV Vrone?*
2. *Welke dekkingsmogelijkheden zijn voor het College voorhanden, als blijkt dat het resultaat van de GREX door keuzes van het type bebouwing lager uitvalt dan het huidig ingeschatte resultaat van € 2.088.000,-?*
3. *Betekent een tegenvallend resultaat vanuit de GREX SV Vrone een grotere onttrekking vanuit de Algemene Reserve?*
4. *Tot welke hoogte vindt het College het verantwoord een onttrekking uit de Algemene Reserve te doen ter dekking van het nieuwe complex van SV Vrone?*

2. In het eindrapport van KokxDeVoogd staat op pagina 8 het alternatief scenario 1 geschetst: IKC Het Baken i.p.v. woningbouw Noordzijde SV Vrone complex. Een eerste grove inschatting komt tot een negatief saldo van € 600.000 voor de realisatie van dit scenario. Wanneer de bestaande boekwaarde van het huidige gebouw van IKC Het Baken ten bedrage van € 850.000,- onderdeel gaat uitmaken van het investeringskrediet ontstaat een positief resultaat van ca. € 250.000,-.

5. *Kan het College uitleggen dat wanneer een bestaande boekwaarde op vastgoed, die in een nieuwbouwtraject onderwijsvoorzieningen door de gemeente als desinvestering genomen moet worden, als onderdeel van het investeringskrediet wordt genomen, een negatief saldo verandert in een positief resultaat?*

Beantwoording

Het college beantwoordt de gestelde vragen als volgt.

1. *In hoeverre is door het College zekerheid te bieden over het resultaat van € 2.088.000,- vanuit de GREX SV Vrone?*

Antwoord van het college:
De grondexploitatie geeft een reëel en getrouwe inschatting op basis van de feiten en omstandigheden per 1 januari 2024. Het blijft echter een 'best estimate' op een bepaald moment, waarbij in gedachten moet worden gehouden dat schattingsmarges steeds kleiner worden naarmate het project vordert.

Overigens bestaat er wel degelijk duidelijkheid over het aantal woningen aan de noord oostzijde wanneer wordt vastgehouden aan dit uitgangspunt. Op basis van de huidige verkaveling betreffen dit acht vrijstaande woningen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de grondexploitatie per 1 januari 2024.

2. *Welke dekkingsmogelijkheden zijn voor het College voorhanden, als blijkt dat het resultaat van de GREX door keuzes van het type bebouwing lager uitvalt dan het huidig ingeschatte resultaat van € 2.088.000,-?*

Antwoord van het college:
Er zijn geen alternatieve dekkingsmogelijkheden. Een programmatische wijziging leidt tot een gewijzigde opbrengstpotentie en daarmee tot een gewijzigd resultaat. Als dit negatief uitwerkt, heeft dit tot consequentie dat er 'minder dekking' beschikbaar is vanuit het resultaat van de Grondexploitatie. Overigens wordt de inzet van het GREX-resultaat vooruitlopend gedekt middels een onttrekking uit de Reserve Bouwgrondexploitaties.

3. *Betekent een tegenvallend resultaat vanuit de GREX SV Vrone een grotere onttrekking vanuit de Algemene Reserve?*

Antwoord van het college:
Nee. De inzet van het GREX-resultaat wordt vooruitlopend gedekt middels een onttrekking uit de Reserve Bouwgrondexploitaties. Als het GREX-resultaat tegenvalt betekent dit, dat er via (tussentijdse) winstneming uit de GREX minder terugvloeit naar de Reserve Bouwgrondexploitaties. Dat heeft geen direct gevolg voor de Algemene Reserve.

4. *Tot welke hoogte vindt het College het verantwoord een onttrekking uit de Algemene Reserve te doen ter dekking van het nieuwe complex van SV Vrone?*

Antwoord van het college:
Dit betreft een politieke vraag.

5. *Kan het College uitleggen dat wanneer een bestaande boekwaarde op vastgoed, die in een nieuwbouwtraject onderwijsvoorzieningen door de gemeente als desinvestering genomen moet worden, als onderdeel van het investeringskrediet wordt genomen, een negatief saldo verandert in een positief resultaat?*

Antwoord van het college:
Bij de berekening van KokxDeVoogd wordt rekening gehouden met twee alternatieven:
1. Het toerekenen van de resterende boekwaarde van het Baken als (extra) last binnen het project Vrone incl. nieuwbouw het Baken van € 850.000. Dan is er sprake van een nadelig resultaat van € 600.000;
2.Het meenemen van de resterende boekwaarde van het Baken bij de investering voor de nieuwbouw. Dan wordt deze last dus niet direct toegerekend aan het project Vrone maar door middel van de afschrijvingslasten van de nieuwbouw gedurende de afschrijvingstermijn aan de

jaarlijkse exploitatie van de gemeente en wordt het resultaat van het project Vrone € 850.000 positiever.

Het is echter niet mogelijk om de resterende boekwaarde in te brengen bij de investering in het nieuwe gebouw; die moet worden afgeschreven in één keer. Dus deze tweede optie is niet relevant. Maar ook bij de nieuwbouw op de bestaande plek van het Baken zal rekening moeten worden gehouden met deze eenmalige afschrijving van de oude boekwaarde. Wellicht kan die financieel goedgemaakt worden in de ontwikkeling die dan op de huidige plaats van het Baken kan plaatsvinden maar dat is nog niet in detail bepaald. Het toerekenen van de bestaande boekwaarde van het Baken aan het project Vrone is dus sowieso niet logisch. De positieve uitkomst van € 250.000 op het project Vrone door KokxDeVoogd blijft dus wel staan.

Bijlagen

N.V.T.