

AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

Woningbouw Westschans	Zaaknummer	: 416149
	BI-nummer	: 01049 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: Meningsvormende commissievergadering
Vraagsteller	: J. van Dorst
Datum vergadering	: 21 juli 2022

Door Onafhankelijk Moerdijk zijn technische vragen gesteld over het voorstel “Woningbouw Westschans Klundert – vaststelling haalbaarheid”. De vragen treft u onderstaand aan. Het antwoord is steeds onder de vraag gegeven.

- Er is 3,6 miljoen euro tekort in de exploitatie. Waarom is het niet mogelijk om deze kosten door te belastingen in het project?

Antwoord:

Dit tekort in de grondexploitatie is de resultante van de met taxaties en kostenraming onderbouwde kosten en opbrengsten voor deze gebiedsontwikkeling. De kosten voor de te realiseren ontsluitingsweg dragen voor een significant deel bij aan het tekort, in combinatie met het beoogde woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma (2/3 deel betaalbaar, 1/3 deel dure woningen) resulteert in een opbrengst in de grondexploitatie die de te maken kosten niet kan opvangen.

- U geeft aan wat de categorie betaalbaar betekent. Wat is per type woning de impact als het tekort van 3,6 miljoen euro op de exploitatie hierop wordt doorbelast?

Antwoord:

De complexiteit van het doorbelasten is gelegen in het feit dat er een beoogd woningbouwprogramma ligt met 2/3 deel betaalbare woningen. De prijzen voor deze woningen kunnen niet zonder meer verhoogd worden, juist vanwege die betaalbaarheidsgrenzen (op dit moment op de NHG-grens van € 355.000 VON). Voor wat betreft de duurdere woningen, in aantal beperkt, is een mogelijk gevolg dat deze categorie zich dan uit de markt prijsst waardoor een afzetrisico ontstaat. In de ontwikkelstrategie in de volgende projectfase wordt dit verder uitgewerkt.

- In de grondexploitatie ziet u af van afdrachten aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen.
a) Over welk bedrag spreken we hier?

Antwoord:

In de nota Kostenverhaal is bepaald dat de toevoeging aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen een bedrag van € 4.000 per te realiseren woning in een plangebied is. Voor 132 woningen gaat het dus om een bedrag van € 528.000.

b) Waaruit dekken we het voorstel om deze reserve niet aan te vullen vanuit dit woningbouwproject, zoals dit normaliter wel het geval is? Hoe werkt dit door in de algehele begroting?

Antwoord:

We vragen in de raadsvoorstel af te zien van het doen van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Er vindt dus geen storting plaats in de reserve. Van een dekking is dan ook geen sprake. Deze voeding is nu niet begroot.

In de eerste helft van 2023 wordt de herijking van de nota Kostenverhaal opgesteld, inclusief de herijking van de fondsen, Aansluitend hierop wordt deze ter vaststelling aan de raad aangeboden. Deze herijking wordt parallel aan het proces Omgevingsvisie gedaan.

c) Wat betekent dit voor de mogelijkheden die we uitvoeren vanuit de reserve Bovenwijkse Voorzieningen?

Antwoord:

Dit heeft nog geen betekenis wanneer de voeding niet begroot is. Echter ontstaat er door het niet voeden minder ruimte voor het inzetten van middelen vanuit deze reserve voor toekomstige investeringen die plan overstijgend zijn.

d) Welk effect heeft dit op lopende en toekomstige ontwikkelingen?

Antwoord:

Op de lopende zaken waarvoor deze reserve wordt ingezet heeft dit geen direct effect. Voor toekomstige ontwikkelingen zie het antwoord bij c.

e) Hoe borgt u dat dit geen precedent schept voor toekomstige projecten in de gemeente Moerdijk?

Antwoord:

Het uitgangspunt is en blijft de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de nota Kostenverhaal. In specifieke situaties maken wij de afweging of er redenen zijn om van dit uitgangspunt af te wijken, bijvoorbeeld bij een negatieve exploitatieuitkomst. In het kader van het wettelijke kostenverhaal bij derden mogen er namelijk niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn, dit wordt macro-aftopping genoemd. Dit wordt per project opnieuw beoordeeld. In dit geval zien wij er vanaf omdat het feitelijk middelen overhevelen is vanuit de algemene reserve (inzet t.b.v. treffen verliesvoorziening) naar een bestemmingsreserve. Hiermee raakt dit niet aan de gelijkheid met andere gevallen - dan wel benadeling van derden, waarmee dit geen precedent schept.

f) Wat is het risico dat t.a.v. eerder gebouwde woningen een claim volgt?

Antwoord:

Het risico dat er een claim wordt ingediend kan niet worden uitgesloten. Echter we achten het risico beperkt omdat vrijwel alle gesloten ontwikkelcontracten, waarbinnen het kostenverhaal is verzekerd, anterieur zijn overeengekomen.

g) Wat is de gegronde motivatie om deze reserve niet aan te vullen, zoals bij alle woningbouw in gemeente Moerdijk het geval was, is en blijft?

Antwoord:

In het kader van het wettelijke kostenverhaal bij derden mogen er niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn, dit wordt macro-aftopping genoemd. Dit wordt per project opnieuw beoordeeld.

Zoals aangegeven bij sub. e. zou het toevoegen van de afspraken uit de nota Kostenverhaal, gelet op de negatieve exploitatieuitkomst een extra aanspraak betekenen op de algemene reserve. Wij zijn van mening dat het beter is om de vrije ruimte van de algemene reserve hiervoor niet in te zetten en beschikbaar te houden voor alle mogelijke inzet

h) Hoe gaan we er ook bij toekomstige woningbouw voor zorgen deze reserve niet wordt opgevoerd? En waaruit dekken we dit?

Antwoord:

Bij toekomstige woningbouwplannen blijven we in principe uitgaan van de bepalingen in de Wro en nota Kostenverhaal en zal dus rekening gehouden worden een bijdrage aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Het eventueel afwijken van dit beleidskader is een raadsbevoegdheid. Dit beleidskader, de nota Kostenverhaal inclusief de fondsen wordt zoals gezegd in 2023 herijkt, parallel aan het proces Omgevingsvisie.

- In de grondexploitatie ziet u af van afdrachten aan de reserve Ruimtelijke Ordening.

a) Over welk bedrag spreken we hier?

Antwoord:

In de nota Kostenverhaal is bepaald dat de toevoeging aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling een bedrag van € 750 per te realiseren woning in een plangebied is. Voor 132 woningen gaat het dus om een bedrag van € 99.000.

b) Waaruit dekken we het voorstel om deze reserve niet aan te vullen vanuit dit woningbouwproject, zoals dit normaliter wel het geval is? Hoe werkt dit door in de algehele begroting?

Antwoord:

We vragen in de raadsvoorstel af te zien van het doen van de bijdragen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Er vindt dus geen storting plaats in de reserve. Van een dekking is dan ook geen sprake. Deze voeding is nu niet begroot. In de eerste helft van 2023 wordt de herijking van de nota Kostenverhaal opgesteld, inclusief de herijking van de fondsen, Aansluitend hierop wordt deze ter vaststelling aan de raad aangeboden. Deze herijking wordt parallel aan het proces Omgevingsvisie gedaan.

c) Wat betekent dit voor de mogelijkheden die we uitvoeren vanuit de reserve Ruimtelijke Ordening?

Antwoord:

Dit heeft nog geen betekenis wanneer de voeding niet begroot is. Echter ontstaat er door het niet voeden minder ruimte voor het inzetten van middelen vanuit deze reserve voor toekomstige investeringen die plan overstijgend zijn.

d) Welk effect heeft dit op lopende en toekomstige ontwikkelingen?

Antwoord:

Op de lopende zaken waarvoor deze reserve wordt ingezet heeft dit geen direct effect. Voor toekomstige ontwikkelingen zie het antwoord bij c.

e) Hoe borgt u dat dit geen precedent schept voor toekomstige projecten in de gemeente Moerdijk?

Antwoord:

Het uitgangspunt is en blijft de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de nota Kostenverhaal. In specifieke situaties maken wij de afweging of er redenen zijn om van dit uitgangspunt af te wijken, bijvoorbeeld bij een negatieve exploitatieuitkomst. In het kader van het wettelijke kostenverhaal bij derden mogen er namelijk niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn, dit wordt in macro-aftopping genoemd. Dit wordt per project opnieuw beoordeeld. In dit geval zien wij er vanaf omdat het feitelijk middelen overhevelen is vanuit de algemene reserve (inzet t.b.v. treffen verliesvoorziening) naar een bestemmingsreserve. Hiermee raakt dit niet aan de gelijkheid met andere gevallen - dan wel benadeling van derden, waarmee dit geen precedent schept.

f) Wat is het risico dat t.a.v. eerder gebouwde woningen een claim volgt?

Antwoord:

Het risico dat er een claim wordt ingediend kan niet worden uitgesloten. Echter we achten het risico beperkt omdat vrijwel alle gesloten ontwikkelcontracten, waarbinnen het kostenverhaal is verzekerd, anterieur zijn overeengekomen.

g) Wat is de gegronde motivatie om deze reserve niet aan te vullen, zoals bij alle woningbouw in gemeente Moerdijk het geval was, is en blijft?

Antwoord:

In het kader van het wettelijke kostenverhaal bij derden mogen er niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn, dit wordt in macro-aftopping genoemd. Dit wordt per project opnieuw beoordeeld.

Zoals aangegeven bij sub. e. zou het toevoegen van de afspraken uit de nota Kostenverhaal, gelet op de negatieve exploitatieuitkomst een extra aanspraak betekenen op de algemene reserve. Wij zijn van mening dat het beter is om de vrije ruimte van de algemene reserve hiervoor niet in te zetten en beschikbaar te houden voor alle mogelijke inzet

h) Hoe gaan we er ook bij toekomstige woningbouw voor zorgen deze reserve niet wordt opgevoerd? En waaruit dekken we dit?

Antwoord:

Bij toekomstige woningbouwplannen blijven we in principe uitgaan van de bepalingen in de Wro en nota Kostenverhaal en zal dus rekening gehouden worden een bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Het eventueel afwijken van dit beleidskader is een raadsbevoegdheid. Dit beleidskader, de nota Kostenverhaal inclusief de fondsen wordt zoals gezegd in 2023 herijkt, parallel aan het proces Omgevingsvisie.

- Op pagina 8 boven de kop 'Dekking' is tekst weggevallen. Wat is de ontbrekende informatie?

Antwoord:

De slot zin van de alinea boven de kop 'Dekking' moet zijn:

"Dit betekent dat optimalisaties per saldo niet een positiever saldo van de exploitatie betekent."

- U spreekt over de subsidie Woningbouwimpuls.
a) Wat is de kans dat deze subsidie beschikbaar komt?

Antwoord:

Binnen de huidige Woningbouwimpuls 4^e tranche van het Rijk is het vanwege het minimum aantal woningen van 500 niet mogelijk om subsidie te verkrijgen voor dit project van 132 woningen. Mogelijk wordt, gelet op de lopende discussies op ambtelijk niveau, dat aantal in de 5^e tranche van de Woningbouwimpuls aangepast.

b) Wat betekent dit voor de exploitatiekosten als deze subsidie niet wordt gehonoreerd?

Antwoord:

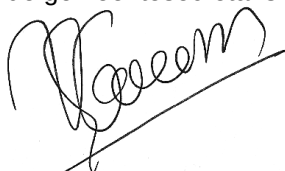
Dit heeft geen betekenis, er is in de exploitatie geen rekening gehouden met deze subsidie.

c) Waartoe komt de eventueel te verkrijgen subsidie ten gunste? Het tekort op de exploitatie?

Antwoord:

Ja. Dat komt ten gunste van het financieel tekort.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 21 juli 2022
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom