

Beantwoording raadsragen ter voorbereiding van de Raadscommissie AB, 9 november 2016
agendapunt 6a - Terugbrengen tekort Westpolder/Bolwerk

Vragen van de VVD

Vraag 1

In tegenspraak met de afspraak met OCW wordt voorgesteld niet aan projectfinanciering te doen, maar conform het BBV het omslagrentepercentage van 2,15% te hanteren.

Kan het college bevestigen dat dit geen repercussies kan hebben voor de deal?

Dit heeft geen repercussies voor de deal. De grex, die als een bijlage aan de allonge is toegevoegd, bepaalt het financiële kader voor de deal. Hierbij is uitgegaan van een marktconforme rente (via projectfinanciering) van 1% voor de aan te kopen grond, waarmee deze grex op 1 januari 2016 sluit op het geaccepteerde tekort van ca. € 7,5 miljoen (op basis van projectfinanciering). De gemeentelijke grex sluit op 1 januari 2016 op een tekort van ca. € 8,5 miljoen als gevolg van het toepassen van de BBV regels. Daarbij wordt dus uitgegaan van de gemeentelijke omslagrente en niet de rente op basis van projectfinanciering.

Vraag 2

Kan het college met een helder overzicht het gunstigste scenario én het worst case scenario schetsen? Wij gaan ervan uit dat het college voorstel gebaseerd is op het meest waarschijnlijke scenario, is dat juist?

Er zijn twee scenario's die bij dezelfde uitgangspunten en toekomstverwachtingen verschillende resultaten laten zien:

1. de gronden worden niet verworven en er komen geen nadere afspraken over planning en afdracht. Dan sluit de NCW van de grex op ca. - € 18 miljoen per 1 januari 2016 (door de raad vastgestelde grex); of
2. de gronden worden verworven en er worden afspraken gemaakt over de planning en de afdracht. Dan sluit de NCW van de grex op ca. - € 8,5 miljoen per 1 januari 2016.

Het laatste scenario, wat nu ter besluitvorming aan de raad voorligt, is het zowel het meest gunstige als ook realistische scenario. In dit scenario verbetert het resultaat van de gemeente en de gemeentelijke risico's nemen af, aangezien de gemeente meer zekerheden heeft opgenomen voor het verkrijgen van de afdrachten. In het geval de gemeente de gronden aankoopt en er opnieuw sprake zou zijn van een economische crisis, waardoor de bouw voor langere tijd vertraagd wordt, neemt het theoretisch risico voor de gemeente toe door het grondbezit. In de praktijk zal echter ook in het geval de gemeente de gronden niet aankoopt, het risico voor de gemeente in het geval van vertraging toenemen, aangezien de gemeente voor het verkrijgen van de bijdrage van de ontwikkelaar ter compensatie van de door de gemeente gedane investeringen, afhankelijk is van de verkopen en dus van de markt.

Vraag 3

Het beleid is om geen actief grondbeleid te voeren. Onder verwijzing naar vraag 4. dient de kans op tegenvaller goed afgedekt te zijn. Is dit het geval?

Zie het antwoord op vraag 2 en 4.

Vraag 4

Motie 2013/4 van L3B en VVD roept op "Voor nieuw af te sluiten contracten een "waterdicht" model te ontwikkelen....". Kunt u de raad inzicht verschaffen hoe hieraan is voldaan?

Binnen de bestaande kaders van de Samenwerkingsovereenkomst van 2003 zijn heldere nieuwe afspraken gemaakt, waarbij de gemeente de regie houdt op de ontwikkelingen en de planning. Indien de gronden niet conform planning worden ontwikkeld heeft de gemeente de mogelijkheid een derde partij in te schakelen. Daarnaast is de allonge extern juridisch getoetst. Daarmee is beoogd een contract op te stellen wat zoveel mogelijk zekerheid biedt en geen "open einden" meer heeft. Een garantie op een

volledige 100% waterdichtheid is echter nooit te geven. Er kunnen in de toekomst altijd omstandigheden optreden, waar op dit moment geen rekening mee is gehouden.

Vragen Lijst Neeleman

Vraag 5

Is er een onderverdeling aan te brengen bij de te behalen verbetering van de grondexploitatie? Daarmee bedoel ik de resultaatverbetering enerzijds als de gemeente nu de investering onder punt 2 van ruim 13 miljoen doet en anderzijds het financieren met projectfinanciering tegen 1%.

De door de raad vastgestelde grex heeft op 1 januari 2016 een resultaat van - € 18 miljoen. Door de aankoop van de gronden met een korting en gunstig rentepercentage, hogere afdrachten en een strakke planning wordt het resultaat verbeterd met ca. € 9,5 miljoen. Het effect van de afzonderlijke maatregelen is moeilijk aan te geven omdat ze op elkaar inwerken. De toepassing van het omslagrentepercentage van 2,15% conform de BBV leidt tot een NCW van ca. - € 8,5 miljoen per 1 januari 2016. Als de aankoop van de gronden zou worden gefinancierd met een projectfinanciering van 1%, dan verbetert het resultaat met ca. € 10,5 miljoen en vermindert de NCW tot ca. - € 7,5 miljoen, maar projectfinanciering specifiek voor Westpolder zou een wijziging van de treasury systematiek betekenen en zou leiden tot een nadeel in de algemene dienst, zoals aangegeven in het voorstel.

Vraag 6

In de begroting 2017-2020 staat dat de gemeente de nu uitstaande leningportefeuille tegen gemiddeld 2,5% rente financiert. In een brief aan de raad van circa 2 weken geleden staat dat het gemeentehuis nu tegen 1,25% gefinancierd gaat worden.

In raadsvoorstel Westpolder-Bolwerk, Cie AB, punt 9a staat dat met dit voorstel en met overeenkomst met de ontwikkelcombinatie een projectfinanciering gaat worden toegepast van 1%.

In het BBV staat dat binnen een taakveld niet gedifferentieerd mag worden in toegerekende omslagrente. Wordt met de keus om dan dit stuk van Westpolder Bolwerk met projectfinanciering i.p.v. integrale financiering te bekostigen het BBV geen geweld aangedaan?

Het omslagrentepercentage voor de grondexploitatie is 2,15% en wordt toegepast op de gemeentelijke grondexploitatie. In het totale pakket van marktconforme afspraken met de ontwikkelingscombinatie is vastgelegd dat de door de gemeente aan te kopen gronden met de marktrente als berekeningsgrondslag wordt gebruikt. Dit is zo verwerkt in de grex die als een bijlage aan de allonge is toegevoegd en dit is dus een contractuele afspraak (zie ook vraag 1). Het omslagrentepercentage van 2,15% voor de grex volgt de regels van de BBV. In de gemeentelijke financiële huishouding zullen de resultaten worden verwerkt van de grex, waarbij het rentepercentage van 2,15% wordt toegepast en die een resultaat heeft van - € 8,5 miljoen NCW. (Het omslagrentepercentage voor de algemene dienst is 1,25%).

Vraag 7

Zijn de onderhandelingen voorafgaande aan dit raadsvoorstel binnen de door de raad gestelde kaders gevoerd?

Het lijkt namelijk alsof het bestendige kader van de treasury en de BBV notitie om integraal te financieren en te rekenen met een omslagrente al bij voorbaat is losgelaten.

Bij de onderhandelingen is uitgegaan van de in de markt gebruikelijke rente. Voor de interne grondexploitatie is uitgegaan van het omslagrentepercentage van 2,15% conform de regels van de BBV.

Vraag 8

Indien er nu afwijkend gaat worden gefinancierd met 1% projectfinanciering en niet met de 2,5% rente die de gemeente gemiddeld betaald gaan dus overige investeringsgebieden binnen de gemeente niet, dan wel minder, profiteren van de lage marktrente.

Algemeen bekend is dat de aanleg van wegen, bruggen en scholen enz. een corebusiness is van de gemeente en daarnaast met de nieuwe nota grondbeleid de gemeente faciliterend i.p.v. actief grondbeleid nastreeft.

Is het daarom niet vreemd dat aan investeringen voor scholen en wegen enz vanaf dit raadsvoorstel een hogere rente wordt toegerekend dan de aankoop van bouwgrond terwijl die laatste taak ook faciliterend aan de markt kan worden overgelaten?

De gemeentelijke grex voor Westpolder/Bolwerk gaat uit van het omslagrentepercentage voor grondexploitaties van 2,15% conform de BBV. Wij gaan niet uit van een projectfinanciering van 1%.

Vraag 9

Projectfinanciering tegen deze lage rente van 1% geschiedt meestal met weinig flexibiliteit. Het voorstel gaat uit van een nog te voorspellen tijdstip van moment van begin van deze projectfinanciering (als afwijking van de integrale financiering uit het vigerende beleid).

Maar het moment van verkoop van deze woningen is onzeker. Houdt dit niet in dat met deze nieuwe vorm van financiering, om dit project resultaat te verbeteren, weer moet worden teruggevallen op integrale financiering en is dat niet ten nadele van de financiering van scholen enz?

Er is geen sprake van projectfinanciering.

Vraag 10

Bij het voorstel zitten Allonges op de SOK. Deze moeten m.i. gelezen worden binnen de context van de SOK. Kunt u die SOK ontwikkelcombinatie Westpolder-Bolwerk daarom nog bijvoegen?

Gezien de complexiteit en de omvang van de SOK met een groot aantal bijlagen (tezamen een volle ordner), stellen wij voor om via de griffie een afspraak met de behandelende ambtenaren te maken voor inzage en een eventuele toelichting op de SOK.

Vraag 11

Bij de stukken zit een brief uit 2014 van de belastinginspecteur.

Het lijkt er nog op dat deze brief de mogelijkheid van de btw constructie, waarvan het voordeel van circa 13 miljoen bij grex actualisatie reeds is verwerkt, omschrijft.

Is de aankoop die met dit raadsvoorstel gaat gebeuren, bedoelt omdat die btw constructie niet houdbaar is? Zo nee, betreft het wel dezelfde grond?

Nee, er is geen sprake van dat de fiscale optimalisatie (Btw-constructie) niet meer houdbaar zou zijn. Dit staat los van de huidige eigendomssituatie en van de aankoop van de gronden.

Vraag 12

Is in de recentelijke geheime commissievergadering gesproken over hetzelfde bedrag van aankoop als deze 13,74 miljoen en kan het besprokene in die vergadering nu openbaar worden?

Hier is niets op tegen. Het genoemde bedrag en de overige informatie die tijdens de besloten commissievergadering is gegeven, is dezelfde als nu in de openbare stukken is gegeven.