

Memo optimalisatie € 153.000 in plankosten Biezenkamp

Geheime bijlage bij raadsvoorstel financieringsconstructie Biezenkamp

Versie 2.dd 2 juni 2014, door Rik Tuitert en Mark ter Bals

3 taakstellende optimalisaties

Onderdeel van de voorgestelde optimalisaties en tekortreductie in de Grondexploitatie Biezenkamp die Heijmans voert tbv MFC Atlas, zijn 3 taakstellende bezuinigingen van € 153.000. Woningstichting Leusden, Heijmans en Gemeente nemen elk dit bedrag uit het tekort voor hun rekening. Elk der partijen heeft mogelijkheden om op eigen kracht dit bedrag middels bezuinigingen of optimalisaties 'terug te verdienen' danwel te dekken. Lukt dat een van de partijen niet, dan zal deze partij zelf een voorziening of afschrijving moeten verzorgen die verder buiten de onderlinge afspraken blijft. Alle drie de bijdragen worden dus feitelijk gedaan in de vorm van het accepteren van het mogelijk optreden van een tekort. Er behoeft dus geen extra geld over en weer te worden overgemaakt.

Dekking bijdragen Heijmans en WSL

Het vinden van dekking is aan de partners zelf. De gemeente heeft geen rol bij het afdekken van bijdragen van Heijmans en WSL. De partners hebben aangegeven de dekking te zullen zoeken in optimalisaties van bouwkosten of uit de winst en risico opslag (staartkosten) op de bouwkosten, of in eigen apparaatskosten of afschrijving.

Toelichting op positie Beweging 3.0

Beweging 3.0 is ook contractpartner in de Samenwerkingsovereenkomst Biezenkamp, maar neemt niet meer actief deel aan de projectorganisatie omdat ze niet participeert in de nog af te ronden of op te starten delen van de gebiedsontwikkeling. Beweging 3.0 heeft dan ook (nog) geen bijdrage geleverd aan de noodzakelijke financiële optimalisaties in het project en zal dat naar verwachting ook niet gaan doen.

De gemeente is Beweging 3.0 nog € 153.000 verschuldigd (al voorzien in de grondexploitatie) voor de aankoop van een perceel grond t.b.v. het MFC. De grond is al gemeentelijk eigendom, maar bezwaard met hypotheek voor Beweging 3.0. Pas als de hypotheekschuld is afgelost kan de grond doorgeleverd worden t.b.v. de realisatie van het MFC.

De bijdrage van € 153.000 vanuit de gemeente aan Beweging 3.0 is een in 2008 overeengekomen toegift op een grondruiling. Aanvankelijk (2005) was het plan te ruilen met gesloten beurzen De toegift is echter afgedwongen door de toezichthouder van Beweging 3.0; het college sanering zorgvoorzieningen. De grondwaarde van de door Beweging 3.0 in te brengen gronden was hoger dan die van de te ontvangen gronden door de aanwezigheid van de dure koopappartementen op het MFC. Nu de markt is verslechterd en op deze plek sociale huurwoningen zijn voorzien is de facto de grondwaarde veel lager. Beargumenteerd kan worden dat de afspraak over de toegift van € 153.000 moet worden opengebroken dan wel dat het redelijk is compensatie te verlangen. Compensatie zou –indien hierover met Beweging 3.0 overeenstemming zou zijn- kunnen plaatsvinden via de nog af te ronden

zaken m.b.t het gebruik door Beweging. 3.0 van gemeentegrond t.b.v. parkeren en een ondergrondse warmte/koude opslag.

De op dit moment contractueel overeengekomen verplichte afname van deze grond door Heijmans komt in de huidige set van afspraken te vervallen, waardoor het voordeel 'landt' op de plek waar dit wordt beoogd, namelijk in de grondexploitatie van Heijmans. De gemeente staat vervolgens zelf aan de lat om dit bedrag 'terug te verdienen'.

Opties dekking gemeentelijke optimalisatie

De gemeentelijke optimalisatie van € 153.000 kan op diverse wijzen worden gedekt. Het college zal:

1: Eerst trachten het bedrag geheel of gedeeltelijk af te dekken door deze kostenpost in te brengen in de afronding van de nog lopende grondtransacties en het vestigen van zakelijke rechten (opstalrechten voor riolering, ondergrondse warmte/koude opslag en parkeerplaatsen) met Beweging 3.0. (zie toelichting in volgende paragraaf)

2: Als dat niet (geheel) lukt trachten de kosten af te dekken met de mogelijke netto-opbrengsten uit de tijdelijke verhuur van de panden in het U blok die de gemeente als onderdeel van de financieringsconstructie zal aankopen of uit overige inkomsten of besparingen die volgen uit de financieringsconstructie

3: Als dat niet (geheel) lukt de dekking binnen de post onvoorzien van de interne grondexploitatie opvangen. Op dit moment is in de gemeentelijke interne grondexploitatie van de Biezenkamp nog een post onvoorzien van € 140.000 opgenomen.

4: Als dat niet (geheel) lukt een beroep doen op de Algemene reserve van het Grondbedrijf. In dat laatste geval zal de raad hierover bij de herziening van de interne grondexploitatie van de Biezenkamp, dan wel bij de actualisatie van de grondexploitaties (afhankelijk van de snelheid van het duidelijk worden dat het niet lukt het anderszins te dekken) t.z.t. een besluit voorgelegd krijgen.

Vooralsnog is er geen aanleiding extra krediet aan te vragen of een aparte voorziening in de gemeentelijke grondexploitatie te treffen.