

Beantwoording technische vragen MPG 2015

1. Wat was de voorspelling van BMC in 2013 over het jaar 2014 en in hoeverre is die voorspelling werkelijkheid geworden?

Antwoord: Het onderzoek van BMC heeft inzicht gegeven in het woningtekort voor de jaren 2014-2018. In totaal was het berekende woningtekort geprognostiseerd op totaal 456 woningen. Gemiddeld zijn dit 91 woningen per jaar. Bij de programmering in de MPG 2015 wordt ruim onder dit gemiddelde gebleven en is hiermee aanzienlijk minder optimistisch. In de MPG 2014 waren de uitkomsten van dit onderzoek al vertaald naar een programmering. Voor het jaar 2014 waren er in totaal 59 kavels verkopen geprognostiseerd, maar in werkelijkheid zijn 30 kavels verkocht. De verkopen liepen hierdoor achter op de prognose. In de MPG 2015 is hier rekening mee gehouden door sommige verkopen verder uit te faseren. Met hierbij als kanttekening dat er eind 2014 onderhandelingen liepen voor diverse kavels. Deze zijn begin 2015 verkocht

2. In hoeverre is het te verwachten dat de geprognostiseerde opbrengsten worden gehaald? Tot nu is er eerder aanleiding geweest de gronden goedkoper te maken. Wordt deze aanname misschien te sterk geleid door de opmerking van de accountant om de kostenontwikkeling niet op nul te zetten?

Antwoord: De ingerekende programmering en de opbrengsten zijn realistisch. Voor de MPG 2015 zijn een aantal exploitaties verder in de tijd uitgespreid. De aanbeveling van de accountant om kritisch te kijken naar de kosten- en opbrengstenstijging is meegenomen in de herbeoordeling van de parameters. Voor de MPG 2015 is daarom rekening gehouden met een kosten- en opbrengstenstijging. Als we naar andere gemeenten kijken, dan wordt hier over het algemeen ook rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. Wij zijn hierbij nog wel voorzichtig geweest in de aannames.

3. Graag toelichting op plannen mbt “de Koppeling”.

Antwoord: De plannen voor de Koppeling zijn in ontwikkeling. Binnenkort wordt beoordeeld of er op deze locatie enkele woningen gerealiseerd kunnen worden. Als de gronden overgaan van de NIEGG naar de in exploitatie genomen gronden, dan zullen de plannen worden uitgewerkt. Deze exploitatie wordt opgezet om twee exploitaties aan elkaar te verbinden.

4. Hoe zit de “winstneming” op gronden van Gerner Marke, Muldersveld II en de Koele in elkaar? Wat betekent dit dan voor het exploitatieoverzicht?

Antwoord: Tussentijdse winst wordt op basis van de winstnemingsystematiek genomen. De winstnemingsystematiek is als volgt:

Negatieve boekwaarde	(meer opbrengsten dan kosten)
-/- de nog te maken kosten	(de kosten die in de toekomst nog gemaakt moeten worden, zonder rekening te houden met opbrengsten)

= Tussentijdse winstname

Genomen winsten worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de exploitatie en leiden naast een lagere boekwaarde tot een lagere winst.

5. Moet de onttrekking uit de ARVB (0,9 miljoen) om het AR van de grondexploitatie op niveau te houden als besluit worden vermeld?

Antwoord: De aanvulling van de algemene reserve grondbedrijf zal bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2014 worden voorgesteld aan de raad.

6. Hoe kan afwikkeling van oude contracten leiden tot afwaardering? Hier is toch niets onbekends aan?

Antwoord: In dit geval gaat het om een contract dat gesloten is bij het aankopen van de grond. In dit contract is niet het volledige bedrag uitbetaald, maar zijn nabetalings opgenomen. In 2014 is de eerste nabetaling gedaan. De tweede nabetaling is afgesproken in 2020, onder voorwaarde dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De nabetaling leidt tot een hogere boekwaarde van de gronden. Als de marktwaarde in 2020 lager is dan de boekwaarde moet er afwaardering plaatsvinden.

7. Graag uitleg over “verwacht resultaat op startwaarde” en “eindwaarde”.

Antwoord: Het verwachte resultaat op eindwaarde is het resultaat van alle kosten, opbrengsten en rente aan het einde van de looptijd. Het resultaat op startwaarde is het resultaat op eindwaarde, contant gemaakt naar 1-1-2015 op basis van de huidige rekenrente.

8. Hoe verhoudt zich punt 2 van de “ladder van duurzame verstedelijking” met Dalfser beleid inzake inbreiding?

Antwoord: Het beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De ladder van duurzame verstedelijking kan er toe leiden dat voor nieuwe ontwikkelingen voorrang gegeven wordt aan inbreidingslocaties. Er vindt altijd een afweging plaats tussen uitbreidingslocaties ten opzichte van inbreidingslocaties.

9. Waterfront: de verkoop van grondgebonden woningen blijft achter: wie loopt hiervoor het risico? Is 375.000 euro voldoende?

Antwoord: In het contract met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de afname van de grond. De gemeente loopt alleen een renterisico over de nog niet overgedragen gronden. In de risicoparagraaf is een bedrag van € 367.000 opgenomen. Dit risico komt doordat wij mogelijk subsidie van de provincie mislopen als de exploitatie niet op tijd wordt afgerond.

10. Sommige grondexploitaties (uitbreidingsplannen) gaan over alleen de te verkopen gronden voor bouw andere inclusief infrastructuur en groen. Waarom dit verschil?

Antwoord: De MPG is nog in ontwikkeling. Voor nieuwe grondexploitaties is deze informatie beschikbaar. Voor de oudere exploitaties is deze informatie niet structureel bijgehouden. Hierdoor kost het meer tijd om deze informatie te achterhalen. Omdat een aantal van deze exploitaties nagenoeg is afgerond hebben wij er voor de MPG 2015 voor gekozen om deze informatie niet op te nemen.

Vraag 1:

Onder punt 5.1 van RVS staat voor de Vechtstraat een negatief resultaat van € 31.074. Op blad 22 van de MPG staat dat het saldo eindwaarde gecorrigeerd voor genomen verlies € 931.073 is. Moet ik hier lezen dat we al € 900.000,- verlies genomen hebben in het verleden, of heeft dit een andere oorzaak?

Is de grond van de Vechtstraat nu nog van de gemeente? Hoe is dan de contractafpraak met de ontwikkelaar over betaling en overdracht van eigendom?

Antwoord 1a: De getrokken conclusie is juist. In eerdere jaren is al € 900.000,- van deze gronden afgeboekt.

Antwoord 1b: Deze grond was op 1-1-2015 nog in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de grond wordt overgedragen nadat de verkoop heeft plaatsgevonden. Inmiddels is een aantal kavels in 2015 al overgedragen.

Vraag 2:

Blad 7 punt 4 van de MPG: Hoeveel gebruik is er gemaakt van de externe inhuur, en heeft dit tot meetbare verbeteringen geleid?

Antwoord: In 2014 is extra capaciteit ingezet om de aanbevelingen vanuit het raadsonderzoek op te volgen. De raad is tussentijds geïnformeerd over de opvolging van deze aanbevelingen en de genomen acties. Deze extra inzet heeft ertoe geleid dat onder andere de informatievoorziening is verbeterd. U vindt deze verbetering terug in de MPG 2015, de informatiewaarde van de paragraaf grondbeleid en de tussentijdse informatievoorziening richting de raad. Daarnaast is het proces voor risicomanagement opgepakt wat geleid heeft tot een beter inzicht in de risico's die de gemeente loopt.

Vraag 3:

Blad 11 van MPG: Op de tekening van Lemelerveld zijn naar ons idee de duidingen 4.10 (Nieuwe Landen) en 4.11 (Nieuwe Landen II) omgedraaid.

Antwoord: Deze twee exploitaties per ongeluk omgedraaid.

Vraag 4:

Blad 42 van MPG: Met betrekking tot het onderste deel van de tabel zouden we graag wat meer informatie omtrent de onderbouwing van de genoemde percentages.

Antwoord: Voor de MPG 2015 is een doorrekening gemaakt over de financiële effecten op het moment dat de kosten stijgen met nog eens 1% (extra boven de regulieren kostenstijging) en dat de opbrengstenstijging lager is dan geraamd. De effecten op totaal niveau zijn geraamd op de genoemde bedragen.

Vraag 5:

Blad 42 van MPG: Er wordt genoemd dat het onduidelijk is welke impact de VpB aanpassingen vanaf 1-1-2016 zullen hebben. Is er wel een grove indicatie te geven van het effect op de VpB als een aantal winst - of verliesnemingen voor of na 1-1-2016 genomen worden?

Antwoord: Deze vraag is complex en wordt mondeling toegelicht tijdens de technische sessie.