

Aan : De College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen
Datum : 1 september 2022
Betreft : Meerjaren prognose grondexploitaties 2022 (MPG 2022)

Inleiding

In de Oordeelsvormende vergadering van 31 augustus 2022 is door de portefeuillehouder gevraagd om de door de VVD Schagen in de vergadering gestelde vragen te doen toekomen onder het verzoek of deze vragen schriftelijk beantwoord mogen worden. In de vergadering heeft de VVD Schagen aangegeven hiermee in te stemmen.

Uitspreektekst tijdens de oordeelvormende vergadering

Complimenten voor het stuk, die echt wel wat duidelijkheid geeft. De inleiding, die best wel omvangrijk is, zorgt wel voor eenduidige definities. Dit laatste is zeker goed te noemen. Maar dit betekent niet dat alles even duidelijk is. Er is best nog wel wat op te merken.

Een beter resultaat op gesloten grondexploitaties Regioplein en Warmenhuizen centrum fase 2 zijn zeker positieve meevallers (in totaal ca. 230 k€), maar die verbleken bij de nadelige resultaten.

Opvallend is dat de opbrengsten vaak best wel laag zijn of beter gezegd hoger hadden kunnen zijn. De gronden mogen best wat duurder worden verkocht, meer marktconform.

Her en der wordt de kostenstijging verhoogd naar 2%. Is dat in deze tijd nog een reëel percentage en lopen we hiermee niet het risico op tegenvallers, gelet op de inflatie- en indexatiecijfers? Indien de portefeuillehouder het hiermee eens is, wat is dan een reëel percentage en wat zijn dan de gevolgen voor de voorliggende MPG?

Toch ook moeten we het even over de procedure hebben. Wordt het effect op het weerstandsvermogen meegenomen in de begroting 2023 of is bij het vaststellen van dit raadsvoorstel e.e.a. al beklonken?

Duiken we ook nog iets dieper het document in.

Op pg. 11 geeft tabel 3 inzicht in de stand van 3 grondexploitaties in voorbereiding. De som van de voorbereidingskosten is bijna k€ 200. Hoelang lopen deze al en hoe verhouden deze zich tot het krediet van k€ 100 per jaar?

Op pg. 12 wordt ook gesproken over faseringseffecten. Welke zijn dat en hoe telt dit op tot k€ 143? Bij welke grondexploitaties, etc., etc.?

Verder wordt op pg. 12 aangegeven dat het positieve resultaat van 7 exploitaties als winstneming tussentijds wordt genomen en de 3 met nadelige resultaten worden vooraf via een verliesvoorziening gedekt. Wat wordt er met de winstneming gedaan? Hoe wordt de verliesvoorziening gedekt? Waarom de positieve resultaten niet als dekking voor de nadelige resultaten aanhouden? Of gebeurt dit wel? Later in het stuk wordt nog bij De Lus aangegeven dat bij een tegenvallende uitgifte in het jaar ook nog eens een verliesvoorziening wordt gemaakt. Dus niet alleen vooraf!

Op pg. 17 wordt aangegeven dat een opbrengststijging van De Lus zou in tegenspraak zou zijn met de ingezette behoudende weg op dit project. Kan de portefeuillehouder dit uitleggen? Kan de 0% geen 5% zijn of een ander percentage? Als we hier geen beeld over kunnen krijgen, is het lastig om te zeggen dat het ook zo moet zijn.

Indien de arbeidsmigranten worden gehuisvest op De Lus, wat is dan het effect van de overige gronden daar? Wat is de planschade voor de al uitgegeven kavels, etc.? Zijn dit soort effecten meegewogen in de risico's en zo ja, hoe dan? Indien niet meegewogen, waarom niet?

Op pg. 17 wordt aangegeven dat er een grove aanname is gedaan over verkoopopbrengsten van gronden niet zijnde een gemeentelijke grondexploitatie. Waarom, waarop gebaseerd, wat is het risico hiervan voor de gemeente?

Er is geen rekening gehouden met bovengemiddelde verkopen. Dat is een juiste insteek, waar we het wel mee eens kunnen zijn.

Leren we wel van de afgeronde en lopende projecten? Zo wordt er bijv. bij Denneweg Callantsoog aangegeven dat er extra kosten zijn voor waterinrichting door verandering van de inrichting van het openbaar gebied. Had dit niet vooraf ondervangen kunnen worden, zodat dergelijke wijzigingen niet ten laste komen bij de gemeente maar bij de ontwikkelaar?

Pg. 31+32: Het Makado

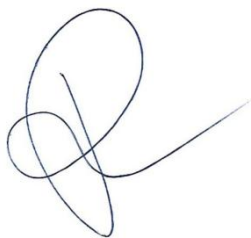
Hoe kan het zo zijn dat bij de start van dit project de exploitatie sluitend was en we nu geconfronteerd worden met een aanzienlijk negatief resultaat van M€ 1,4?

Er zijn afspraken gemaakt via een enterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het Makado. Zijn de afgesproken middelen ad. M€ 1,2 vooraf gestort bij aanvang van de werkzaamheden zoals is afgesproken of loopt de gemeente het risico om achteraf niet het afgesproken bedrag te ontvangen? Zo niet, waarom niet, hoeveel wel, etc.? Zijn hierover hernieuwde afspraken gemaakt met het Makado, en indien dit zo is, wat zijn de afspraken en waarom zijn die gewijzigde afspraken gemaakt? Wat zijn de effecten van de vraag over gefaseerde uitvoering m.b.t. blok A, waarover de ontwikkelaar met de gemeente in gesprek is volgens dit stuk?

Vraag

Verzoeken te reageren op bovenstaande stellingen en vragen. U kunt de beantwoording gelijktijdig aanbieden met de beantwoording van de door JESS Lokaal ingediende technische vragen.

Namens:
de VVD Schagen



R.A.J. Takes