

Fractie:	ONS
Naam:	B. Lammers
Onderwerp:	Beantwoording vragen ONS over financiën Centrumplan
Datum indiening vragen:	22 mei 2017

Goedemiddag,

De ONS-fractie is niet tevreden met de beantwoording door het college van de vragen betreffende de financiën Stadshart.

Zoals onderstaand aangegeven wenst zij toch een financieel overzicht op de hoofdonderdelen van het Centrum.

Ben zonodig beschikbaar voor overleg over hoe het er dan uit moet komen te zien.

Met vriendelijke groet,

Robert Wassink

+31 (0)527 63 33 15

Van: Lammers, L.H.M. (Prive)

Verzonden: maandag 22 mei 2017 14:17

Aan: Wassink, Robert

Onderwerp: Re: RE: Beantwoording vragen ONS over financiën Centrumplan

Dag Robert,

Tijdens het proces van de centrumplannen is de ONS fractie zeer kritisch geweest. Gesprekken over invloeden van kostenpatronen op het weerstandvermogen van de gemeente lagen daaraan ten grondslag. De dekkingen van diverse exploitaties w.o. verkeersplannen/veiligheid KJ straat Ontwikkelingskosten De Deel , Poldertoren, de onduidelijkheden over het telkenmale nemen van reserveringen om af te boeken grondwaardes/verliezen te dekken brachten/gaven geen duidelijk overzicht voor beoordeling voor ons als raadsleden in het kader van heldere besluitvorming. Op de man af gevraagd kan niemand nu in de raad aangeven wat daadwerkelijk de verliezen zijn geweest tot nu toe in het kader van de centrumplannen! Laat staan in welke posten zitten nog reserves en waarvoor? Welke GRexx'en zijn er tot nu toe geweest in het kader van de Centrumplannen en waar zijn de gelden heen gegaan?

Mijn fractie is dat overzicht helaas kwijt.

Voordat wij invulling geven aan nieuwe plannen willen wij helder hebben wat de gemaakte kosten tot nu toe zijn.

Vragen:

Vanaf 2006 tot heden vragen wij een kort (verdicht) overzicht op 1 A4tje wat de verliezen zijn die we geleden hebben. Deze afgezet tegen de opbrengsten.

Bijv. Wat heeft de poldertoren gekost:?

verbouwing/ rechtzaken/ afscheid nemen en wat hebben we ervoor terug gekregen (waarde).

Wat hebben de ontwikkelingen van het centrum gekost? wat hebben we ervoor terug gekregen?

Daarnaast de kosten van de gevoerde procedures.

Kortom alle gemaakte investeringen, verliezen, reserveringen, afboekingen en opbrengsten.
Het lijkt mij dat uit het financiële systeem de de uitdraaien snel kunnen worden gemaakt.
graag alsnog de info op 1 A4 tje.

Vragen:

Vanaf 2006 tot heden vragen wij een kort (verdicht) overzicht op 1 A4tje wat de verliezen zijn die we geleden hebben. Deze afgezet tegen de opbrengsten.
Bijv. Wat heeft de poldertoren gekost:? verbouwing/ rechtzaken/ afscheid nemen en wat hebben we ervoor terug gekregen (waarde). Wat hebben de ontwikkelingen van het centrum gekost? wat hebben we ervoor terug gekregen? Daarnaast de kosten van de gevoerde procedures.

Antwoord:

ONS heeft om een nadere (eenvoudige / begrijpelijke) schriftelijke toelichting op de financiën gevraagd. Hieronder daar op ingegaan.

Grondexploitatie Stadhart

Achtergrond



In 2006 is door de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelingsplan Emmeloord Centrum en om dit plan mogelijk te maken is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Provastgoed Nederland BV getekend. In deze overeenkomst is onder meer overeengekomen dat Provastgoed verantwoordelijk is voor de vastgoedontwikkeling van het totale project De Deel.

In het project Emmeloord Centrum is door de gemeenteraad besloten om *eerst* in het bestaande winkelgebied te investeren (zoals het opknappen van de Lange Nering en het aanleggen van de Paardenmarkt) en *pas daarna* te starten met het winkelproject op De Deel. Er is aldus bewust gekozen voor een voorinvestering door de gemeente. De meeste opbrengsten (lees: dekking) zouden later met de grondverkoop op De Deel volgen.

In 2008 is de (grond)exploitatie van Emmeloord Centrum vastgesteld met als plangebied het hele centrum. In dit plangebied zijn veel afzonderlijke deelprojecten gedefinieerd zoals De Paardenmarkt, Lange Nering West, Lange Nering Oost, Ketingplein, Beursstraat, Korte Achterzijde/Overtuinen, De Deel, Koningin Julianastraat, etc. Veel van deze deelprojecten hadden een eigen dekking in de vorm van reserves en subsidies. De investeringen van de gemeente hadden vooral betrekking op de buitenruimte.



Lange Nering West vóór herstructurering



Lange Nering West na herstructurering

Met de uitvoering van al deze deelprojecten voor het centrumgebied was / is veel geld gemoeid.

Zo zou Provast (door de bouw van onder meer de bioscoop en het project op De Deel) tientallen miljoenen Euro's in het centrum investeren.



Bioscoop in aanbouw

De grondexploitatie in 2014, waarbij er van werd uitgegaan dat het project op De Deel in 2015 zou starten, luidde als volgt:

Grondexploitatie Emmeloord Centrum 2015

Kosten: € 21,8 mln.

Toelichting:

- *Verwervingen: Sinke, CWI, landbouwhuis, Lange Nering oost;*
- *Bouw- en woonrijp maken: Paardenmarkt, Lange Nering Oost, Beursstraat, Korte Achterzijde, Overtuinen, openbare ruimte Poldertoren;*
- *Planontwikkeling: plankosten, onderzoeken, beheer ed.*
- *Rente;*
- *Overige kosten.*

Dekking: € 21,8 mln.

Toelichting:

- *grondwaarde De Deel;*
- *kantoor CWI;*
- *subsidies;*
- *overige opbrengsten*

Consequenties afscheid Provast

In 2015 is – met gesloten beurzen - afscheid genomen van Provast. Dit betekent dat de ingecalculerde grondinkomsten voor De Deel niet binnen komen. Tegelijkertijd hoeven in de grex ingecalculerde kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van De Deel op dit moment niet door de gemeente te worden uitgegeven.

Al met al leidt dit tot een boekwaarde / financiële stand van zaken van -/- € 9 miljoen per 1-1-2017. Van deze grondexploitatie is nog geen verlies genomen en op dit moment is nog niet bekend wat het effect is van het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie op de vigerende grondexploitatie.

Ontwikkeling van de boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is feitelijk de historisch opgebouwde waarde van het "onderhanden werk" die het project stadshart Emmeloord vertegenwoordigt. De ontwikkeling van de boekwaarde is te herleiden uit de herziening van de grondexploitatie van de jaren 2008-2016 en jaarrekening die jaarlijks aan de raad wordt aangeboden. Die boekwaarde (de historische kosten en opbrengsten/dekking) is dus € 9 miljoen. Rekening houdend met de nog te verwachten kosten en opbrengsten/dekking van het project, kon tot het moment van ontbinding van de afspraken met Provast nog worden volgehouden dat de boekwaarde kon worden terugverdiend. Na ontbinding van het contract is dit niet langer reëel. Bij het opstellen van de jaarrekening 2016 wordt naar verwachting de boekwaarde teruggebracht tot de taxatiewaarde van het bouwperceel De Deel van € 3,49 miljoen gegeven de bestaande ruimtelijke bestemming en is er een voorziening getroffen van € 5.511.452. Hiervoor moet wel de jaarrekeningcontrole afgerond zijn.

Dit bedrag is als volgt gedekt:

De grond op De Deel heeft een getaxeerde waarde van € 3,49 mln. Dit betekent dat als minimale opbrengst uitgegaan wordt van dit bedrag bij de ontwikkeling van De Deel. Wanneer deze ontwikkeling niet gebeurt (en er ook elders geen opbrengsten/dekkingen worden gehaald), zal voor dit bedrag een dekking gevonden moeten worden. De algemene reserve grondexploitatie is groot genoeg om dit risico af te dekken.

Poldertoren

Op de ontwikkeling en exploitatie van de Poldertoren is een verlies geleden. Hoeveel het verlies is, is terug te vinden in het Rekenkamerrapport (Raad 13 december 2012): <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2012/13-december/19:30/Rapport-Rekenkamercommissie-Trots-op-de-toren./8-1-Rapport-Poldertoren-eindversie-def.pdf>

Dit punt is expliciet afgewikkeld.

Tot slot

Er zijn meerdere malen vragen gesteld en gesprekken geweest over financiën van het centrum. Deze zijn allen beantwoord. Het college wil graag vooruit kijken en is van mening dat er nu afdoende geantwoord is.

Datum beantwoording vragen:	31 mei 2017
Contactpersoon:	N. van der Ende
E-mail adres:	n.vanderende@noordoostpolder.nl
Tel:	0527-633478