

Kosten van het no-go besluit Reeve blijken lager dan gedacht

De kosten van het no-go scenario (niet bouwen in Reeve) blijken lager dan tot nu toe gedacht. Dat komt door het laten vervallen van enkele kostenposten die tot dusverre nog wél aan het no-go scenario werden toegerekend. Daarnaast blijkt uit correspondentie van GroenLinks met de BBV-commissie dat een grotere afwaardering van gronden onvermijdelijk is.

Welk scenario er ook wordt gekozen, de gemeente heeft een serieus probleem. Zowel bij een no-go scenario als bij een go scenario. De problemen die ontstaan in een 'no-go' scenario zijn echter kleiner dan wanneer voor een 'go' scenario wordt gekozen. De kosten van het 'no-go' scenario zijn vergelijkbaar, maar de risico's zijn naar verwachting veel beter beheersbaar.

Kosten no-go scenario

Een deel van de kosten die nu nog worden toegerekend aan het 'no go' scenario (het 'exitscenario') hoeft niet te worden gemaakt wanneer daar geen woningbouw plaatsheeft. Een ander deel van de kosten zou in plaats van ten laste van Reeve ten laste moeten komen van andere grondexploitaties of projecten.

- Het congrescentrum en de daaraan verbonden kosten moeten los worden gezien van de kosten van het wel/ niet bouwen van woningen. Een no go besluit betekent dat het congrescentrum 'gewoon' mogelijk blijft als daar behoefte aan blijkt. Het bestemmingsplan dat het centrum mogelijk maakt is onherroepelijk. In de kosten van het no go betekent dit dat het congrescentrum daarin niet hoeft te worden verdisconteerd.
- De onderdoorgang onder N50/ Hanzelijn in het Spoorpad is geopend op 20 december 2013¹. De kosten ervan drukten deels op deze grondexploitatie omdat er fietsers uit Reeve werden verwacht. Zonder woningbouw in Reeve komen er echter ook geen fietsers uit Reeve. Dan is het toerekenen van de kosten van het tunneltje aan Reeve ook onterecht.

Kostenpost	Omvang (euro)	Toelichting/ bron informatie
Totale kosten exitscenario	-/- EUR 37.832.027,00	Exitberekening IJsseldelta Zuid d.d. 1 maart 2017. Door Kuiper & van Tilborg
Onderdoorgang bij station Kampen Zuid (Spoorpad)	EUR 4.388.411,00	Exitberekening IJsseldelta Zuid d.d. 1 maart 2017. Door Kuiper & van Tilborg ²
Opbrengsten congreslocatie	EUR 2.000.000,00	Raming ³

¹ Bron: <http://www.rtvoost.nl/nieuws/default.aspx?nid=178520>

² Betreft de som van twee posten 'Afdracht bovenwijks onderdoorgang station' in dit overzicht

³ Zie <https://kampen.raadsinformatie.nl/vergadering/309991/Raadsvergadering%2030-03-2017?>

"Desgevraagd deelt hij mede dat de congreslocatie, als zich daar iemand voor meldt, gewoon ontwikkeld kan worden. Dat deel van het bestemmingsplan is onherroepelijk. De kosten van het stoppen met Reeve dalen daarmee met 2 miljoen euro."

Kostenpost	Omvang (euro)	Toelichting/ bron informatie
Verlaagde rentekosten	p.m.	De verlaagde kosten betekenen ook lagere rentekosten. De precieze verlaging is niet bekend maar kunnen rond 1 miljoen euro bedragen
Restant kosten exitscenario	-/- EUR 31.443.616,00	

Dit bedrag moet worden vergeleken met de kosten van fase 1 go, omdat er nog geen zekerheid bestaat over fase 2.

Kosten 'go' scenario fase 1

Kostenpost	Omvang (euro)	Toelichting/ bron informatie
Totale kosten Reeve fase 1	-/- EUR 7.810.507,00	Bijlage F – toelichting financiële positie ⁴
Totale kosten Reeve fase 2	-/- EUR 19.181.287,00	Idem
Totale kosten go-scenario alléén fase 1	-/- EUR 26.991.794,00	

Grondbankdossier: zie stukken commissie r.o. 8 december 2016:

<https://kampen.raadsinformatie.nl/vergadering/360272>

Extra afwaardering grond fase 2

Uit de stukken⁵ blijkt dat uiterlijk 31 december 2019 afwaardering moet plaatsvinden van de gronden die bestemd zijn voor fase 2. De berekening van de voorziening is gebaseerd op een taxatie als 'warme grond' van 15 euro per m2. Voor de afwaardering van de gronden tot een waarde van 15 euro per m2 moet een voorziening groot EUR 12.384.271 worden getroffen. Het betreft een oppervlak van bijna 56 hectare.

Uit correspondentie met de BBV-commissie d.d. 28 maart 2017 (zie bijlage hierbij) blijkt dat:

- Afwaardering van de gronden moet plaatsvinden tot de waarde in de huidige bestemming ('agrarisch'), d.w.z. EUR 5,50 per m2.
- De afwaardering moet uiterlijk op 31 december 2019 plaatsvinden zo lang er nog geen besluitvorming over woningbouw heeft plaatsgevonden

⁴ Zie:

https://kampen.raadsinformatie.nl/document/5143497/1/Bijlage_F_go_Toelichting_financi%C3%ABle_positie_def

⁵ Bron: Bijlage F Toelichting financiële positie

De te treffen voorziening zal dus groter moeten zijn. Afwaardering tot de grondwaarde van EUR 5,50 per m² betekent een extra voorziening van EUR 5.579.090. Deze extra kosten moeten dus in fase 2 van Reeve worden terugverdiend.

Bijlage – correspondentie GroenLinks Kampen met Commissie BBV d.d. 28 maart 2017

Geachte heer Burgman,

In reactie op uw onderstaande vraag kan ik u namens de commissie BBV het volgende berichten:

De balanscategorie NIEGG bestaat per 1-1-2016 niet meer. Gronden waar geen grondexploitatie voor is vastgesteld, zullen in 2016 derhalve moeten worden overgeheveld naar de MVA.

De overgangsregeling geeft vervolgens aan dat de overheveling mag plaatsvinden tegen boekwaarde en dat de gemeente tot 31-12-2019 heeft om besluitvorming rondom deze gronden te vormen en de eventuele afwaardering die hieruit volgt te nemen.

Indien het besluit al is genomen dat op deze locatie niet zal worden gebouwd, dan zal in 2016 reeds afwaardering moeten plaatsvinden naar de marktwaarde in de huidige bestemming. Dit is inderdaad zoals u aangeeft dan de agrarische waarde en niet (willekeurig) € 15. Indien er nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over het wel of niet gaan bebouwen van het stuk grond, dan is de overgangsregeling toepasbaar en heeft de gemeente tot 31-12-2019 de tijd tot afwaardering.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Katie Zwetsloot

Secretaris Commissie BBV