

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



22 APR. 2013

Uw kenmerk	Ons kenmerk	U13-009595	Datum	22-4-2013
Uw brief	Beh. door	M.A. van 't Hof - de Bruijn	Doorkiesnr.	0164-277479
Onderwerp: Beantwoording vragen vanuit commissie Burger en Bestuur d.d. 18 april 2013	Afdeling	Vastgoed & Projecten, Grondzaken	Bijlage(n)	

Geachte raadsleden,

Vorige week zijn tijdens commissie Burger en Bestuur, gehouden op 18 april jl., diverse vragen gesteld inzake de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) van Markiezzaten. Onderstaand zijn de vragen van een antwoord voorzien.

Kan een nadere toelichting gegeven worden op het benodigd aanvullend krediet van € 5,4 mln.?

Bij grondexploitaties is het een goed gebruik om bij de vaststelling van een bestemmingsplan het volledige krediet te voteren en deze jaarlijks, indien nodig, te herzien. Deze wijze van werken wordt in veel gemeenten in Nederland toegepast en is ook voor onze accountant acceptabel. Deze werkwijze is dan ook toegepast op de Markiezzaten. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is, hebben we bij ScheldeVesting een andere keuze gemaakt, en hebben we niet het hele krediet in een keer gevoteerd, maar per jaarschijf. Dit heeft alles te maken met de complexiteit van deze grondexploitatie.

Middels de BVR wordt bij de Markiezzaten, net als bij ScheldeVesting, inzicht gegeven in de vier bekende kernvragen. Zo geven we inzicht in hetgeen voor het desbetreffende jaar begroot is en wordt verantwoord wat er is uitgegeven. Tenslotte is het zo, dat in de Markiezzaten het gros van de grote infrastructurele werken inmiddels zijn uitgevoerd, de Randweg tracedeel III, Sportcluster en het Dal van de Molenbeek. Het resterende investeringsvolume van de Markiezzaten is vele malen lager dan dat van ScheldeVesting.

Bij een herziening van de grondexploitatie wordt gekeken of het resterende krediet nog toereikend is om de nog te maken kosten te kunnen dekken. Als dat niet het geval is, zoals nu bij Markiezzaten, wordt aanvullend krediet aangevraagd.

Indien de gemaakte kosten en de nog te maken kosten bij elkaar opgeteld worden blijkt dat het restantkrediet niet toereikend is om alle kosten te kunnen dekken. Er is nog circa € 5,4 mln. benodigd. De kosten bestaan uit: plankosten, kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Zie onderstaande opstelling:

Omschrijving	Exploitatieopzet ultimo 2012 1e BVR	Exploitatieopzet medio 2012 (begroting 2013)	Bijstelling
Bouw- en woonrijpmaken	26.255.738	22.339.719	3.916.019
Financieringskosten (rente)	25.691.476	26.679.184	-987.708
Plankosten	11.186.072	9.963.821	1.222.251
Onvoorzien	562.744	108.676	454.068
Stijging kosten	1.326.268	347.396	978.872
Overige wijzigingen			-176.963
Benodigd aanvullend krediet			5.406.539

Kan een nadere toelichting gegeven worden op extra kosten voor directievoering en toezicht van € 1,3 mln.?

De kosten voor directievoering en toezicht zijn hoger geraamd. Dit komt omdat het bouw- en woonrijpmaken, als gevolg van de huidige markt, in kleinere fases uitgevoerd. Kleinere fases betekent kleiner werk met minder mogelijkheden voor het realiseren van schaalvoordeel. Daarnaast betekent kleinere fases een langere planperiode aan benodigd directievoering en toezicht.

Waarom wordt de verliesvoorziening verwerkt bij de jaarrekening 2012 en wordt krediet aangevraagd in 2013?

Indien een grondexploitatie verliesgevend is dient een verliesvoorziening getroffen te worden op het moment dat het verlies bekend is. In het kader van de jaarrekening is de grondexploitatie Markiezaten herzien en wordt derhalve de verliesvoorziening getroffen. Het krediet gaat uit van toekomstige uitgaven.


Hoogachtend,

A.J.M. Coppens