

MEMO

Betreft: toelichting financiële afspraken Veldwijk Zuid
Van: Joop Nijenhuis, Roy Knobben
Datum: 28 mei 2018
Aan: gemeenteraad

Geachte raadsleden,

Middels deze memo willen u antwoord geven op de vragen die zijn gesteld tijdens de politieke markt van woensdag 23 mei jongstleden over de Realisatieovereenkomst Veldwijk Zuid.

Financiële afspraken

In de bijgevoegde memo is aangegeven welke financiële afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de rechtsvoorgangers van Welbions, te weten St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang. Deze memo, die deel uitmaakte van de collegestukken, is per abuis niet meegezonden naar de raad.

De afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Welbions en de gemeente en hebben daar al rechtskracht gekregen. In de realisatieovereenkomsten die daarna zijn gesloten zijn deze afspraken verder uitgewerkt en zijn betalingsmomenten vastgelegd.

Contracten

In de realisatieovereenkomst 2^e Fase Veldwijk Zuid die in 2011 door Welbions is opgesteld en die in 2017 door Welbions is ondertekend, blijkt per abuis bij de financiële verplichtingen het bedrag uit de realisatieovereenkomst van de eerste fase opgenomen. Het bedrag dat staat in artikel 9 lid 1 dient op basis van de SOK niet € 563.796,-- te zijn, maar € 1.127.592,--. Met dit laatste bedrag is in de gemeentelijke boekhouding ook altijd rekening gehouden en is op basis van de eerdere overeenkomsten ook de verplichting van de gemeente.

De dekking voor deze bedragen is door uw raad dekking ter beschikking gesteld in 2009 door ISV-3 middelen (rijkssubsidie) en middelen uit het GRP te reserveren (raadsbesluit ISV-3 middelen op 15-12-2009 en in het GRP 2009-2013 raadsbesluit 13-10-2009).

Op basis van het voorstel zoals het college dit aan u heeft voorgelegd kan definitief tot betaling van de gemeentelijke verplichtingen worden overgegaan.

Proces en risico's

Bij de uitvoering van dit project lagen alle projectrisico's bij Welbions. Het is daarbij ongelukkig dat de realisatieovereenkomst niet voor aanvang van het werk is ondertekend en dat hierin ook een verkeerd bedrag is opgenomen. Aangezien de volledige uitvoeringsrisico's bij Welbions lagen en zij ook de verantwoordelijkheid hadden voor de volledige revitalisering hebben college en uw raad de voor de gemeente noodzakelijke stappen gezet in 2009 door de toegezegde middelen te reserveren en beschikbaar te houden.

In de afgelopen jaren hebben wij ook meerdere keren bij Welbions aangedrongen op het ondertekenen van de overeenkomst om daarmee de revitalisering financieel af te kunnen ronden. Welbions heeft ervoor gekozen om hiermee te wachten totdat de openbare ruimte definitief is overgedragen aan de gemeente en zij de finale afwikkeling konden doen.

Contractmanagement

Zoals tijdens de politieke markt is aangegeven door uw raad en erkent door ons college is het contractmanagement op deze overeenkomst niet goed geweest. In afwijking van andere vergelijkbare overeenkomsten is bij deze overeenkomst de verantwoordelijkheid vanuit de gemeente bij de andere contractpartij gelegd. Omdat de uitvoeringsrisico's ook bij de externe partij lagen heeft

dit contract binnen de gemeentelijke organisatie te weinig aandacht gekregen. Ondanks dat wij als gemeente hierin geen direct risico hebben gelopen en wij geen signalen hebben dat bij andere contracten die wij sluiten met ontwikkelende partijen iets vergelijkbaars speelt zullen wij in de komende tijd nadrukkelijk alle lopende ontwikkel- en realisatieovereenkomsten evalueren om te bezien of er aanpassingen nodig zijn in het contractbeheer.

Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Berflo es Zuid en Veldwijk

Op 24 januari 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de SOK Berflo Es (zaaknummer 100824). De gemeente Hengelo en de toenmalige woningcorporaties St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang (nadien gefuseerd tot Welbions) hebben de SOK Berflo Es op 23 maart 2006 ondertekend. De Berflo Es kenmerkte zich destijds door fysieke veroudering en eenzijdig karakter van de woningvoorraad, afnemende kwaliteit van de voorzieningen en lage maatschappelijke participatie van de bewoners. De SOK beoogt een afsprakenkader te scheppen met het doel de wijk sociaal en fysiek opnieuw vorm te geven.

In financiële zin is in de SOK afgesproken dat de gemeente de volgende financiële bijdragen zou leveren:

Totaal gemeentelijke bijdrage herstructurering in SOK	Eind-waarde	Contante Waarde op 1 januari 2005
Veldwijk Noord	16.568.398	10.987.719
Berflo Es zuid	3.995.113	2.701.274
Veldwijk Zuid	4.712.448	2.037.135
Totalen	25.275.959	15.726.128

De eindwaarde is steeds het aandeel van de gemeente in het eindresultaat van de respectievelijke grond- en opstalexploitatie. De gemeentelijke bijdrage is de contante waarde op 1 januari 2005 van de grondexploitatie. Voor deze contante waarden moest dekking worden gezocht.

Er zijn twee planperiodes onderscheiden: van 2005 tot en met 2009 en van 2010 tot en met 2014. De dekking van bijdragen voor de planperiode van 2005 tot en met 2009 is bij de SOK geregeld en de dekking van de bijdragen voor de planperiode 2010 tot en met 2014 zou in een later stadium worden geregeld. Financieel betekent dit het volgende:

Contante waarde gemeentelijke bijdrage	Planperiode 2005-2009	Planperiode 2010 - 2014	Totaal contante waarde van de bijdrage
Veldwijk Noord	8.324.395	2.663.424	10.987.819
Berflo Es zuid	2.701.274		2.701.274
Veldwijk Zuid	679.079	1.358.156	2.037.235
Totalen	11.704.748	4.021.580	15.726.328

Bij de vaststelling van de SOK is € 11,7 miljoen aan gemeentelijke bijdragen vastgesteld. De € 4 miljoen voor de tweede planperiode is in een later stadium geregeld. Voor Veldwijk Noord is in 2009 een ROK afgesloten, waarbij de ook de dekking voor de planperiode 2010-2014 is geregeld. De dekking voor Veldwijk Zuid met betrekking tot de planperiode 2010-2014 is geregeld bij de vaststelling van de budgetten voor ISV-3 in 2009.

Veldwijk Zuid in het totaal

De bijdragen voor Veldwijk Zuid kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Aandeel gemeente in tekort Veldwijk zuid	Bijdrage op eindwaarde	Bijdrage op contante waarde
Gemeente	3.912.448	1.691.387
Gemeente hoofdinfrastructuur	800.000	345.847
Totaal gemeente	4.712.448	2.037.234

Voor het plangebied van Veldwijk Zuid moest de gemeente € 1.691.387 bijdragen. Daarnaast moest de gemeente bijdragen aan de aanleg van hoofdontsluiting voor het plangebied. De dekking voor de hoofdontsluiting is geregeld in het kader van de ontwikkeling van Veldwijk Noord.

Veldwijk Zuid fase 1 en 2

Veldwijk Zuid is verdeeld in twee fasen: de eerste fase is gekoppeld aan de eerste planperiode en de tweede fase is gekoppeld aan de tweede planperiode. De gemeentelijke bijdrage is als volgt verdeeld:

Gemeentelijke bijdrage Veldwijk Zuid	Eind-waarde	Contante Waarde op 1 januari 2005
1e fase	1.304.149	563.796
2e fase	2.608.299	1.127.591
Totaal Veldwijk Zuid	3.912.448	1.691.387

Voor de eerste fase van Veldwijk Zuid is al een ROK overeengekomen in 2009.

Gemeentelijke bijdrage ROK Veldwijk Zuid tweede fase

De uiteindelijke bijdrage voor de tweede fase kan als volgt worden berekend:

Gemeentelijke bijdrage 2e fase Veldwijk Zuid

Contante waarde 1-1-05	1.127.591
rentetoerekening	806.413
Eindwaarde 1-1-2018	1.934.005

De contante waarde van de bijdrage wordt opgehoogd met rente, omdat de bijdrage later wordt betaald dan 1 januari 2005. Op basis van de SOK uit 2005 wordt een rentepercentage gehanteerd van 5,75% tot en met 2011, omdat op dat moment al gesprekken gaande waren over de onderhavige ROK. Deze besprekingen zijn op dat moment niet afgerond, omdat op dat moment niet definitief tot overeenstemming kon worden gekomen en door wisselingen in de gemeentelijke organisatie. Na 2011 wordt een rentepercentage gehanteerd van 2,5%.

In de dekking voor deze bijdrage kan als volgt worden voorzien.

Dekking bijdrage Veldwijk Zuid 2e fase per 1-1-2018

Rioolfonds	434.005
Reserve Decentralisatieuitkeringen	1.500.000
Totaal dekkingsmiddelen	1.934.005

De bijdrage uit het rioolfonds is opgenomen in het GRP. De gemeentelijke bijdrage is gebaseerd op de kosten die de gemeente zou moeten maken op basis van de kerntaken die de gemeente heeft. De gemeente is er verantwoordelijk voor de riolering in goede staat te houden. Omdat Welbions de grondexploitatie voert bespaart de gemeente de kosten voor vervanging van het riool. Op grond van haar kerntaak betaalt de gemeente de kosten voor de vervanging van het riool aan Welbions.