

RAADSBIJEENKOMST LELYSTAD SESSIE 1

<p>Datum: 5 april 2011. Deelsessie: 19.00 – 20.00 uur Kamer van Lelystad. Doel: Beeldvorming.</p> <p>Onderwerp: Financiering herstructurering Lokaal Akkoord.</p>	
<p>Toelichting: In het Lokaal Akkoord tussen de gemeente en woningcorporatie Centrada zijn afspraken gemaakt over een herstructureringsbijdrage van de gemeente aan Centrada van 2,5 miljoen euro. Deze bijdrage zou in de vorm van een korting op de grondprijs ten laste worden gebracht van de grondexploitaties. Vanwege het negatieve financiële effect van deze dekkingswijze en o.a. omdat veel grondexploitaties nauwelijks of geen ruimte meer hebben stelt het college nu voor de dekking van de herstructureringsbijdrage te wijzigen en geheel ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS). Na deze onttrekking resteert nog een positief saldo van ca. € 1,5 miljoen in de ROS. De gemeenteraad moet over dit voorstel een besluit nemen.</p>	
<p>Behandeling: De sessie is gericht op het overbrengen van informatie naar de raadsleden en andere belangstellenden. Zowel raadsleden als belangstellenden kunnen vragen stellen en mee discussiëren.</p>	
<p>Genodigden: Raadsleden, het college, Centrada en overige belangstellenden.</p>	
<p>Programma:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inleiding door de voorzitter.• Toelichting door het college.• Gelegenheid tot het stellen van vragen en discussie.• Afsluiting door de voorzitter.	
<p>Achterliggende stukken: Raadsvoorstel Financiering herstructurering Lokaal Akkoord.</p>	
<p>Toelichting : wethouder Jop Fackeldey. Voorzitter : raadslid Elly van Wageningen.. Griffier : Irene Korting.</p>	
<p>Contactadres: griffie@lelystad.nl 0320 – 278 895</p>	



Voorstel aan de raad

afdeling: EVO
steller: G.G. Langefeld
doorkiesnummer: 0320-278486
e-mailadres: gg.langefeld@lelystad.nl
begrotingsparagraaf: Sterke stad: kwaliteit aanbod versterken

2011

Nr.

Punt ... van de agenda voor de vergadering van

Onderwerp

Dekking financiering herstructurering Lokaal Akkoord.

Voorgesteld besluit

De dekking van de herstructureringsbijdrage van € 2.500.000,-, zoals opgenomen in het "Lokaal Akkoord 2010-2013"- (betreft een korting op de grondprijs van € 5.000,- bij start bouw per sociale huurwoning), te wijzigen door in plaats van deze korting (in de periode 2010-2017) ten laste te brengen van de grondexploitaties, deze ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkeling Stad.

Inleiding

In het Lokaal Akkoord 2005-2008 (Collegebesluit d.d. 14 juni 2005 en besproken op het opinieplein van 14 juli 2005) zijn afspraken gemaakt tussen Gemeente en Centrada over te leveren prestaties in de nieuwbouw en daar tegenover de afspraak met de Gemeente dat een bijdrage verstrekt zou worden voor de herstructurering van € 2.500.000,-, zijnde het berekende financieringstekort van Centrada in de periode 2005-2008.

Centrada stond op dat moment voor de opgave om zowel fors te moeten investeren in de bestaande complexen als het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Bij elkaar genomen was deze opgave voor Centrada te groot, terwijl wel de noodzaak voor het plegen van de investeringen kon worden onderbouwd. Samen met het ministerie van VROM, Aedes, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds is een pakket aan maatregelen afgesproken om toch de hele opgave te kunnen realiseren. De gemeente Lelystad zou daarvoor een bijdrage leveren van € 2.500.000 door verevening van winst van (markt)koopwoningen met het verlies (onrendabele top) van sociale huurwoningen. In eerste instantie is getracht binnen één project de verevening te realiseren. Dat leidde echter tot complexe aanbestedingsprocedures. Daarnaast veranderde de woningmarkt en waren er geen grootschalige projecten meer die als basis zouden kunnen dienen voor een dergelijke aanpak. Besloten is deze uitvoeringswijze te verlaten.

Bij het opstellen van het nieuwe Lokaal Akkoord 2010-2013 (Collegebesluit d.d. 15 december 2009 en besproken op het opinieplein van 18 mei 2010) is de bijdrage aan Centrada ten bedrage van

€ 2.500.000,- uitgewerkt die de gemeente doet inzake de investeringen in de herstructurering van bestaande wijken nader uitgewerkt. Hoewel overwogen is dit direct te laste te brengen van de reserve Ontwikkeling Stad, is op 22 december 2009 door het college besloten dit ten laste van de betreffende grondexploitaties te brengen (ervan uitgaande dat, naar aanleiding van het besluit in 2005, dit alleen in de grondexploitatie Warande z'n effect had en het beeld destijds was dat dit project een grote winstpotentie had). Derhalve zou bij de eerstvolgende herziening, het resultaat van de grondexploitatie Warande, wat betreft de opbrengst voor sociale huurwoningen, verlaagd moeten worden. (met als gevolg een verminderde afdracht naar de Reserve Ontwikkeling Stad).

Inmiddels is ook gebleken dat het lokaal akkoord indien dat op deze wijze uitgevoerd zou worden in veel meer grondexploitaties een negatief financieel effect heeft.



Beoogd effect

Het zuiver houden van de resultaten uit de grondexploitaties door formaliseren van voornoemde (en door accountant gewenste) werkwijze.

Argumenten

Inmiddels is gebleken dat financiering van het lokaal akkoord uit de grondexploitaties in meerdere grondexploitaties een negatief financieel effect heeft.

De laatste jaren zijn veel sociale huurwoningen opgeleverd in het Hanzepark, Galjoen Zuid en bij Atolplaza. Deze exploitaties hebben als binnenstedelijke grondexploitaties echter nauwelijks of geen ruimte om naast de grondprijs ook nog een extra bijdrage te leveren aan de totaalopgave van Centrada. De directe relatie tussen een grondexploitatie en de integrale benadering vanuit het Lokaal Akkoord is evenmin goed te duiden

Bij het opstellen van de jaarrekening 2009 van het Grondbedrijf werd dit door de accountant als oneigenlijk beschouwd.

De Reserve Ontwikkeling Stad kan binnen de gemaakte afspraken als egalisatie reserve fungeren waardoor gebieden met extra sociale huurwoningen niet onevenredig zwaar worden belast.

In bijlage 1, overzicht van de begrote onttrekkingen ten laste van de Reserve Ontwikkeling Stad, is een reservering opgenomen t.b.v. de bijdrage aan Centrada. Ook na deze reservering heeft de Reserve Ontwikkeling Stad nog een begroot positief saldo. Tevens is een overzicht van de fasering van de bouw van de sociale huurwoningen (bijlage 2) toegevoegd.

Financiële aspecten

Zie bijlage 1

Kanttekeningen

Geen

Communicatie

Intern zal voornoemd besluit worden gecommuniceerd aan betrokken afdelingen, teneinde de nieuwe wijze van tenlastelegging te implementeren.

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



Raadsbesluit

2011

Nr.

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d.

B E S L U I T:

De dekking van de herstructureringsbijdrage van € 2.500.000,- zo als opgenomen in het "Lokaal Akkoord 2010-2013" - (betreft een korting op de grondprijs van € 5.000,- bij start bouw per sociale huurwoning), te wijzigen door in plaats van deze korting (in de periode 2010-2017), ten laste te brengen van de grondexploitaties, deze ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkeling Stad.

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Tabel: Reserve Ontwikkeling Stad

Bedragen x 1.000

omschrijving	2011	2012	2013	2014	2015
Beginsaldo R.O.S.	8.905	2.969	2.584	2.209	2.014
Stortingen (begroot)					
Geraamde stortingen Grondbedrijf	0	0	0	0	0
Totaal stortingen	0	0	0	0	0
Onttrekkingen (begroot)					
Genomen besluiten					
Financiering HBO instellingen	2.000				
Investeringsplan radialen	240				
Kaveladvieswinkel, informatie duurzaam bouwen N23	10	10			
Strategisch Marketing Plan	700				
Reservering					
Bijdrage Centrada	240	375	375	195	165
Doorschuifbudgetten					
Herstel Bataviahaven (nieuw voorstel VJN 2009)	40				
Intensivering gebiedsmarkering (nieuw voorstel VJN 2009)	450				
Onrendabele top Atolplaza (gecorrigeerd voor aanbestedingsvoordeel)	137				
Recreatieve routes buitengebied (nieuw voorstel VJN 2009)	819				
Nieuwe besluiten					
Geen					
Totaal onttrekkingen	5.936	385	375	195	165
Vrije ruimte (begroot) exclusief nog niet gerealiseerde stortingen Grondbedrijf					1.474

Financiering en fasering herstructurering Lokaal Akkoord

Bijlage 2

Projecten sociale huurwoningen	Aantal sociale huurwoningen									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Galjoen Zuid	66	66	-	-	-	-	-	-	-	-
Atol-plaza	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-
Boswijk centrum	40	-	-	40	-	-	-	-	-	-
Vesteijn	40	-	-	-	40	-	-	-	-	-
Landerijen-Triade	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Warande 1.1.14	62	62	-	-	-	-	-	-	-	-
Warande 1.2.3 project cluster 1	50	-	-	-	12	19	19	-	-	-
Warande 1.2.4 project cluster 2	20	-	-	-	5	8	7	-	-	-
Warande 1.2.5 project cluster 3	12	-	-	-	3	5	4	-	-	-
Warande 1.3.1 indisch wonen	44	-	24	20	-	-	-	-	-	-
Warande 1.3.3 harmonisch wonen	36	-	24	12	-	-	-	-	-	-
Warande 1.3.7 hoek torenvalktocht	16	-	-	-	10	3	3	-	-	-
Warande schoolwoningen	12	-	-	3	5	4	-	-	-	-
Warande resterende fasen	75	-	-	-	-	-	-	38	37	-
Totaal	500	155	48	75	75	39	33	38	37	

Ontrekkingen tiv ROS t.b.v. Lokaal Akkoord (€ 5.000,- per woning)	
2010	775.000,00
2011	240.000,00
2012	375.000,00
2013	375.000,00
2014	195.000,00
2015	165.000,00
2016	190.000,00
2017	185.000,00
Totaal	2.500.000,00

Voorgesteld besluit

De Raad voor te stellen:

In te stemmen met gewijzigde dekking herstructureringsbijdrage van € 2.500.000,- zo als opgenomen in het "Lokaal Akkoord 2010-2013"- (betreft een korting op de grondprijs van € 5.000,- bij start bouw per sociale huurwoning).

In plaats van deze korting (in de periode 2010-2017) ten laste te brengen van de grondexploitaties deze ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkeling Stad.

Aanleiding

In het Lokaal Akkoord 2005-2008 zijn afspraken gemaakt tussen Gemeente en Centrada over te leveren prestaties in de nieuwbouw en daar tegenover de afspraak met de Gemeente dat een bijdrage verstrekt zou worden voor de herstructurering van € 2.500.000,- , zijnde het berekende financieringstekort van Centrada in de periode 2005-2008.

Centrada stond op dat moment voor de opgave om zowel fors te moeten investeren in de bestaande complexen als het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Bij elkaar genomen was deze opgave voor Centrada te groot, terwijl wel de noodzaak voor het plegen van de investeringen kon worden onderbouwd. Samen met het ministerie van VROM, Aedes, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds is een pakket aan maatregelen afgesproken om toch de hele opgave te kunnen realiseren. De gemeente Lelystad zou daarvoor een bijdrage leveren van € 2.500.000 door verevening van winst van (markt)koopwoningen met het verlies (onrendabele top) van sociale huurwoningen. In eerste instantie is getracht binnen één project de verevening te realiseren. Dat leidde echter tot complexe aanbestedingsprocedures. Daarnaast veranderde de woningmarkt en waren er geen grootschalige projecten meer die als basis zouden kunnen dienen voor een dergelijke aanpak. Besloten is deze uitvoeringswijze te verlaten.

Bij het opstellen van het nieuwe Lokaal Akkoord 2010-2013 is de bijdrage aan Centrada ten bedrage van € 2.500.000,- die de gemeente doet inzake de investeringen in de herstructurering van bestaande wijken nader uitgewerkt. Hoewel overwogen is dit direct te laste te brengen van de reserve Ontwikkeling Stad, is op 22 december 2009 door het college besloten dit ten laste van de betreffende grondexploitaties te brengen (ervan uitgaande dat, naar aanleiding van het besluit in 2005, dit alleen in de grondexploitatie Warande z'n effect had en het beeld destijds was dat dit project een grote winstpotentie had). Derhalve zou bij de eerstvolgende herziening, het resultaat van de grondexploitatie Warande, wat betreft de opbrengst voor sociale huurwoningen, verlaagd moeten worden. (met als gevolg een verminderde afdracht naar de Reserve Ontwikkeling Stad). Inmiddels is ook gebleken dat het lokaal akkoord indien dat op deze wijze uitgevoerd zou worden in veel meer grondexploitaties een negatief financieel effect heeft.

De laatste jaren zijn veel sociale huurwoningen opgeleverd in het Hanzepark, Galjoen Zuid en bij Atolplaza. Deze exploitaties hebben als binnenstedelijke grondexploitaties echter nauwelijks of geen ruimte om naast de grondprijs ook nog een extra bijdrage te leveren aan de totaalopgave van Centrada. De directe relatie tussen een grondexploitatie en de integrale benadering vanuit het Lokaal Akkoord is evenmin goed te duiden.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2009 van het Grondbedrijf werd dit door de accountant als oneigenlijk beschouwd.

In bijlage 1, overzicht van de begrote onttrekkingen ten laste van de Reserve Ontwikkeling Stad, is een reservering opgenomen t.b.v. de bijdrage aan Centrada. Ook na deze reservering heeft de Reserve Ontwikkeling Stad nog een begroot positief saldo. Tevens is een overzicht van de fasering van de bouw van de sociale huurwoningen (bijlage 2) toegevoegd.

Beoogd effect

Het zuiver houden van de resultaten uit de grondexploitaties door formaliseren van voornoemde (en door accountant gewenste) werkwijze.

Argumenten

De Reserve Ontwikkeling Stad kan als egalisatie reserve fungeren waardoor gebieden met extra sociale huurwoningen niet onevenredig zwaar worden belast.

Voorgesteld besluit

De Raad voor te stellen:

De dekking van de herstructureringsbijdrage van € 2.500.000,-, zoals opgenomen in het "Lokaal Akkoord 2010-2013"- (betreft een korting op de grondprijs van € 5.000,- bij start bouw per sociale huurwoning), te wijzigen door in plaats van deze korting (in de periode 2010-2017) ten laste te brengen van de grondexploitaties, deze ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkeling Stad.

Aanleiding

In het Lokaal Akkoord 2005-2008 zijn afspraken gemaakt tussen Gemeente en Centrada over te leveren prestaties in de nieuwbouw en daar tegenover de afspraak met de Gemeente dat een bijdrage verstrekt zou worden voor de herstructurering van € 2.500.000,-, zijnde het berekende financieringstekort van Centrada in de periode 2005-2008.

Centrada stond op dat moment voor de opgave om zowel fors te moeten investeren in de bestaande complexen als het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Bij elkaar genomen was deze opgave voor Centrada te groot, terwijl wel de noodzaak voor het plegen van de investeringen kon worden onderbouwd. Samen met het ministerie van VROM, Aedes, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds is een pakket aan maatregelen afgesproken om toch de hele opgave te kunnen realiseren. De gemeente Lelystad zou daarvoor een bijdrage leveren van € 2.500.000 door verevening van winst van (markt)koopwoningen met het verlies (onrendabele top) van sociale huurwoningen. In eerste instantie is getracht binnen één project de verevening te realiseren. Dat leidde echter tot complexe aanbestedingsprocedures. Daarnaast veranderde de woningmarkt en waren er geen grootschalige projecten meer die als basis zouden kunnen dienen voor een dergelijke aanpak. Besloten is deze uitvoeringswijze te verlaten.

Bij het opstellen van het nieuwe Lokaal Akkoord 2010-2013 is de bijdrage aan Centrada ten bedrage van € 2.500.000,- die de gemeente doet inzake de investeringen in de herstructurering van bestaande wijken nader uitgewerkt. Hoewel overwogen is dit direct te laste te brengen van de reserve Ontwikkeling Stad, is op 22 december 2009 door het college besloten dit ten laste van de betreffende grondexploitaties te brengen (ervan uitgaande dat, naar aanleiding van het besluit in 2005, dit alleen in de grondexploitatie Warande z'n effect had en het beeld destijds was dat dit project een grote winstpotentie had). Derhalve zou bij de eerstvolgende herziening, het resultaat van de grondexploitatie Warande, wat betreft de opbrengst voor sociale huurwoningen, verlaagd moeten worden. (met als gevolg een verminderde afdracht naar de Reserve Ontwikkeling Stad). Inmiddels is ook gebleken dat het lokaal akkoord indien dat op deze wijze uitgevoerd zou worden in veel meer grondexploitaties een negatief financieel effect heeft.

De laatste jaren zijn veel sociale huurwoningen opgeleverd in het Hanzepark, Galjoen Zuid en bij Atolplaza. Deze exploitaties hebben als binnenstedelijke grondexploitaties echter nauwelijks of geen ruimte om naast de grondprijs ook nog een extra bijdrage te leveren aan de totaalopgave van Centrada. De directe relatie tussen een grondexploitatie en de integrale benadering vanuit het Lokaal Akkoord is evenmin goed te duiden.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2009 van het Grondbedrijf werd dit door de accountant als oneigenlijk beschouwd.

In bijlage 1, overzicht van de begrote onttrekkingen ten laste van de Reserve Ontwikkeling Stad, is een reservering opgenomen t.b.v. de bijdrage aan Centrada. Ook na deze reservering heeft de Reserve Ontwikkeling Stad nog een begroot positief saldo. Tevens is een overzicht van de fasering van de bouw van de sociale huurwoningen (bijlage 2) toegevoegd.

Beoogd effect

Het zuiver houden van de resultaten uit de grondexploitaties door formaliseren van voornoemde (en door accountant gewenste) werkwijze.

Argumenten

De Reserve Ontwikkeling Stad kan als egalisatie reserve fungeren waardoor gebieden met extra sociale huurwoningen niet onevenredig zwaar worden belast.

Dit terwijl de resultaten van de grondexploitaties (zeker daar waar sprake is van relatief veel sociale woningen) door de lagere grondopbrengsten onevenredig zwaar worden belast.

Kanttekeningen

geen

Communicatie

Intern zal voornoemd besluit worden gecommuniceerd aan betrokken afdelingen, teneinde de nieuwe wijze van tenlastelegging te implementeren.