



Vragen art. 34 R.v.O.

7 Februari 2020.

Onderwerp: Uw RIB d.d. 29 januari jl. bouwplan Kop van het Dok.

*De RIB is geheim tot 14 februari a.s. Deze vragen graag op gelijke wijze behandelen!*

Geacht college,

Uw informatiebrief hebben wij gelezen. Naar aanleiding van de inhoud hebben wij de volgende vragen:

- WVO Zorg heeft het college verzocht om de koop-samenwerkingsovereenkomst te wijzigen. Wat zouden de gevolgen geweest zijn als u als college niet had meegewerkt aan het wijzigen van de overeenkomst?
- U geeft aan dat sinds U een overeenkomst met WVO hierover aanging, juli 2018, de stichtingskosten significant zijn gestegen. Dat kan, volgens U, niet gecompenseerd worden door hogere opbrengsten en/of bezuinigingen in het plan. Kunt U aangeven hoe dit procentueel zich tot elkaar verhoudt?
- Als deel van de oplossing voor het dekkingsprobleem wordt er geschoven: sociale – en geliberaliseerde huurwoningen worden geschrapt en er komen koopappartementen voor in de plaats. U schrijft dat dit lijkt aan te sluiten bij de vraag op de woningmarkt. Kunt U aangeven in welke getallen er wordt geschoven, en hoeveel appartementen nu in iedere sector worden gerealiseerd, in hoe zich dat verhoudt tot de eerdere plannen?
- U vermeldt dat U geweigerd heeft om de grondprijs naar beneden bij te stellen. In hoeverre was U daartoe in staat geweest, wetende dat grondprijzen worden vastgesteld door de Gemeenteraad?
- Verlagen van de grondprijs bracht het risico met zich mee dat het aangemerkt zou worden als staatssteun, waarom is dat risico er niet bij de huidige oplossing in de sfeer van bouw- en woonrijp maken.
- Zijn de overeengekomen grondprijzen berekend op residuele waarde of op basis van de eerder door de raad vastgelegde tarieven?
- Toch gaat U er toe over WVO te faciliteren en draagt **direct € 240.000 Euro bij in de kosten van WVO. Deels gedekt uit "voorzien budgetten". Waaruit bestaan die budgetten**, die voorzien in het doen van donaties aan ontwikkelaars, en hoe groot is die bijdrage?
- U geeft aan samen met WVO op zoek te gaan naar aanvullende financiering vanuit het rijk, of andere wijze van cofinanciering. Kunt U aangeven of Vliissingen financieel deel gaat nemen in, dan wel garant zal staan voor, deze ontwikkeling?
- Hoe cruciaal is die extra financiering voor de realisatie van het project? Mocht dat niet lukken, loopt het project dan gevaar en wat betekent dit voor de Gemeente, afgezien van haar rol als verkopende partij van de grond?

- U geeft aan dat de gronden in 2019 aan WVO zijn geleverd. Kunt U aangeven wanneer de afrekening plaatsvindt?
- U geeft aan dat de wijzigingen in het te realiseren bouwprogramma veroorzaakt worden door veranderingen op de markt: zowel aan de kostenkant als aan de vraagkant. Eerder weigerde U om in vergelijkbare situaties mee te werken aan wijzigingen. Wij noemen U Britannia maar ook zeker de ontwikkelingen bij de **Broederband**". **Wij juichen het toe dat de gemeente meedenkt en alert is op** veranderingen in de markt – en er op anticipeert. Wij vragen U wel ons uit te leggen waarom U dat in het ene geval wél, en in een ander vergelijkbare situatie niet doet?

In afwachting van Uw beantwoording,

Fractie CDA: Coen Bertijn

Fractie POV: Pim Kraan & Ruud Kleefman

Geachte mevrouw/heer,

Naar aanleiding van de door uw fractie ingediende vragen ex artikel 34 RvO informeren wij u als volgt.

### **Uw inleiding**

In uw vragen dd. 7 februari 2020 geeft u aan enkele vragen te hebben in vervolg op de door het college toegezonden raadsinformatiebrief over de Kop van het Dok.

U verzoekt het college de beantwoording van deze vragen met in achtneming van de geheimhouding tot 14 februari as. te beantwoorden. Gelet op de ontvangst van de beantwoording van uw vragen, is deze termijn verstreken. Met oog op voor de economische belangen van de gemeente en haar contractpartner (WVO Zorg) betreft de beantwoording van uw vragen een geheime beantwoording.

Onderstaand beantwoorden wij uw vragen van 7 februari 2020.

#### Vraag 1

*WVO Zorg heeft het college verzocht om de koop-samenwerkingsovereenkomst te wijzigen. Wat zouden de gevolgen geweest zijn als u als college niet had meegewerkt aan het wijzigen van de overeenkomst?*

#### Ons antwoord

Wanneer het college geen instemming had gegeven in de wijziging van de koop- en samenwerkingsovereenkomst, had WVO Zorg de gronden niet voor 31 december 2019 afgenomen. In de grondexploitatie Scheldekwardier (tweede herziening 2019) was dit wel voorzien. Wanneer levering pas in 2020 plaats zou vinden, dan zou dit een negatief rente-effect hebben gehad van circa € 200.000,-, leidend tot een verslechtering van het exploitatieresultaat.

Het college heeft ingeschat dat, wanneer de koop- en samenwerkingsovereenkomst met WVO Zorg op onderdelen niet aangepast zou worden, de planvoorbereiding, levering van de grond en realisatie van het project zouden stagneren danwel afgesteld zouden worden.

Het college is van mening dat dit scenario verstrekkende negatieve gevolgen had voor de (gebieds)ontwikkeling van het Scheldekwardier, de woningbouwbehoefte binnen onze gemeente en de grondexploitatie. Daarnaast geeft de Kop van het Dok door haar prominente locatie en omvang een impuls aan het Scheldekwardier. Met de bouw van de Ketelmakerij en het kadeherstel in de directe omgeving van dit bouwplan, wordt dit deel van het Scheldekwardier passend binnen de ambities van de Ontwikkelvisie Scheldekwardier afgerond. Stagnatie of afstel zou dan ook een negatief effect hebben gehad in bredere context, waarop het college heeft geanticipeerd.

#### Vraag 2

*U geeft aan dat sinds U een overeenkomst met WVO hierover aanging, juli 2018, de stichtingskosten significant zijn gestegen. Dat kan, volgens U, niet gecompenseerd worden door hogere opbrengsten en/of bezuinigingen in het plan. Kunt U aangeven hoe dit procentueel zich tot elkaar verhoudt?*

#### Ons antwoord

De koop- en samenwerkingsovereenkomst is tot stand gekomen middels een methodiek van residuele grondwaarde berekening.

Ten tijde van de het sluiten van de koop- en samenwerkingsovereenkomst ging WVO Zorg uit van stichtingskosten van circa € 40,8 mln. inclusief BTW en een opbrengspotentie van het beoogde woningbouwprogramma van € 40,2 mln. inclusief BTW. De onrendabele top bedroeg derhalve € 0,6 mln. In haar verzoek van november 2019 heeft WVO Zorg aangegeven dat de stichtingskosten gestegen zijn tot circa € 56,7 mln. (stijging 39%) en de

opbrengstpotentie tot € 52,6 mln. (stijging 31%). De onrendabele top is voor hen hiermee gestegen tot € 4,1 mln.. De onrendabele top voor WVO Zorg is dus bijna verzevenvoudigd (stijging € 3,5 mln.)

Vraag 3

*Als deel van de oplossing voor het dekkingsprobleem wordt er geschoven: sociale - en geliberaliseerde huurwoningen worden geschrapt en er komen koopappartementen voor in de plaats. U schrijft dat dit lijkt aan te sluiten bij de vraag op de woningmarkt. Kunt U aangeven in welke getallen er wordt geschoven, en hoeveel appartementen nu in iedere sector worden gerealiseerd, in hoe zich dat verhoudt tot de eerdere plannen?*

Ons antwoord

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de beoogde programmering gedurende het ontwikkelproces voor de Kop van het Dok:

2016 (ontwikkelvisie) juli 2018 (ovk) nov. 2019 (bijstelling)

Koop 40 68 101

Middel huur 46 36 24

Sociale huur 40 78 50

Totaal 126 182 175

- 3 -

Blad 3 behorend bij 1174936 / 1175932

Vraag 4

*U vermeldt dat U geweigerd heeft om de grondprijs naar beneden bij te stellen. In hoeverre was U daartoe in staat geweest, wetende dat grondprijzen worden vastgesteld door de Gemeenteraad?*

Ons antwoord

Het college mag binnen de door u vastgestelde marges (scenario's) als verwerk in de grondexploitatie handelen. De overeengekomen grondwaarde (juli 2018) is verwerkt in de 2<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie in 2018. Wanneer het college hier van af had geweken, dan was dit ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Het college heeft besloten de grondwaarde niet aan te passen. De gemeenteraad is door het college proactief geïnformeerd over haar afweging en besluit middels een raadsinformatiebrief en wordt waar relevant nader geïnformeerd bij de 1<sup>e</sup> herziening van de grondexploitaties van 2020.

Vraag 5

*Verlagen van de grondprijs bracht het risico met zich mee dat het aangemerkt zou worden als staatssteun, waarom is dat risico er niet bij de huidige oplossing in de sfeer van bouw- en woonrijp maken.*

Ons antwoord

De Wet Markt en Overheid dwingt de gemeente om een reële prijs te vragen bij de verkoop van een perceel grond. Het verlagen van de grondprijs naar een bedrag dat onder marktconforme waarde ligt, is niet alleen een verboden manipulatie van de markt inzake bouwgrond, maar kan bovendien worden opgevat als een ongeoorloofde bevoordeling van (en dus staatssteun aan) aan, in dit geval, WVO Zorg. Aanpassingen van het woningbouwprogramma is binnen bepaalde marges wel mogelijk. Het gewijzigde programma is de eerder overeengekomen grondwaarde nog steeds marktconform. Het is een vrije keuze wie in het kader van het bouw- en woonrijp maken verantwoordelijkheden neemt en hieraan uitvoering geeft. Dit is onderdeel van onderhandeling. Het college heeft besloten hierin wijzigingen door te voeren ten opzichte van hetgeen eerder is overeengekomen. Daarbij is rekening gehouden met de actuele behoefte aan woningbouw in Vlissingen.

Vraag 6

*Zijn de overeengekomen grondprijzen berekend op residuele waarde of op basis van de eerder door de raad vastgelegde tarieven?*

Ons antwoord

De grondprijs zoals vastgelegd in de koopovereenkomst van juli 2018 is tot stand gekomen op basis van onderhandelingen waarbij de residuele grondwaarde methodiek is gehanteerd. Overigens is deze grondprijs al begin 2017 overeengekomen en verwerkt in de door u

destijds vastgestelde grondexploitatie eerste herziening 2017.

Vraag 7

*Toch gaat U er toe over WVO te faciliteren en draagt direct € 240.000 Euro bij in de kosten van WVO. Deels gedekt uit "voorzien budgetten". Waaruit bestaan die budgetten, die voorzien in het doen van donaties aan ontwikkelaars, en hoe groot is die bijdrage?*

Ons antwoord

De gemeente Vlissingen neemt de aankleding van de gevel parkeergarage Scheldeplein taakstellend op zich voor een maximale kostenpost van € 150.000. Deze kosten worden ten laste van de grondexploitatie gebracht bij de eerste herziening van de grondexploitatie. In haar overweging heeft het college mee laten wegen dat de parkeergarage een gemeentelijke voorziening is.

- 4 -

Blad 4 behorend bij 1174936 / 1175932

Aanvankelijk was een strook van circa 1 meter buiten de gevel voorzien voor WVO Zorg. Deze is teruggebracht tot de gevellijn. Tevens dient een windscherm geplaatst te worden ter hoogte van de rotonde Scheldestraat – Willem Ruysstraat ter voorkoming van winterhinder. De geraamde kosten voor deze inrichtingskosten bedragen circa € 70.000. Aangenomen is dat van deze kosten € 40.000 kunnen worden opgevangen binnen het budget voor de inrichting van deelplan Scheldewerf en het resterende deel € 30.000 verwerkt wordt in de grondexploitatie.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de Walstraat / Wagenaarsstraat en omgeving en veiligheid rondom het bouwterrein wordt de tijdelijke rijbaan verlegd. De geraamde kosten hiervoor bedragen € 20.000 en worden ten laste gebracht van de grondexploitatie bij de eerste herziening.

Het resterende deel van de bijdrage wordt gevormd door tijdelijk gebruik van parkeergarage Scheldeplein gedurende de bouwfase. Dit was aanvankelijk voorzien op het deel van de hellingbaan wat in gebruik gegeven wordt als tijdelijk bouwterrein voor WVO Zorg. Het niet verrekenen van precario voor het bouwterrein. Dit laatste is binnen exploitatiegebieden sowieso niet aan de orde, maar binnen de koop- en samenwerkingsovereenkomst niet expliciet opgenomen.

In de eerste herziening van de grondexploitatie zal in vervolg op het bovenstaande een aanvullend budget opgenomen worden van € 200.000,-.

Vraag 8

*U geeft aan samen met WVO op zoek te gaan naar aanvullende financiering vanuit het rijk, of andere wijze van cofinanciering. Kunt U aangeven of Vlissingen financieel deel gaat nemen in, dan wel garant zal staan voor, deze ontwikkeling?*

Ons antwoord

De gemeente Vlissingen zal niet financieel hierin deelnemen noch op enige wijze garant staan voor de ontwikkeling door WVO Zorg.

Vraag 9

*Hoe cruciaal is die extra financiering voor de realisatie van het project? Mocht dat niet lukken, loopt het project dan gevaar en wat betekent dit voor de Gemeente, afgezien van haar rol als verkopende partij van de grond?*

Ons antwoord

De gronden zijn geleverd aan WVO Zorg met de intentie de bouw van de Kop van het Dok in 2020 aan te vangen. Het college en WVO Zorg hebben hierin veel vertrouwen. Deze externe financiering is niet noodzakelijk voor de realisatie van het project, doch zal WVO Zorg trachten de onrendabele top op haar vastgoedontwikkeling te verkleinen.

Vraag 10

*U geeft aan dat de gronden in 2019 aan WVO zijn geleverd. Kunt U aangeven wanneer de afrekening plaatsvindt?*

Ons antwoord

De akte van levering is op 23 december 2019 gepasseerd. De afrekening van de gronden heeft plaatsgevonden op 24 december 2019. De afrekening van de levering van de gronden is verwerkt in de grondexploitatie.

Vraag 11

- 5 -

Blad 5 behorend bij 1174936 / 1175932

*U geeft aan dat de wijzigingen in het te realiseren bouwprogramma veroorzaakt worden door veranderingen op de markt: zowel aan de kostenkant als aan de vraagkant. Eerder weigerde U om in vergelijkbare situaties mee te werken aan wijzigingen. Wij noemen U Britannia maar ook zeker de ontwikkelingen bij de Broederband". Wij juichen het toe dat de gemeente meedenkt en alert is op veranderingen in de markt - en er op anticipeert. Wij vragen U wel ons uit te leggen waarom U dat in het ene geval wél, en in een ander vergelijkbare situatie niet doet?*

Ons antwoord

Het college maakt per specifiek geval haar afweging. Primair heeft zij hierbij oog voor de impact van haar besluitvorming op de door u vastgestelde grondexploitatie en de financiële positie van de gemeente Vlissingen. Daarnaast wordt gezien wat in bredere context passend en haalbaar is. Hierbij valt te denken aan het (vigerende) planologische kader, woningmarktafspraken

en de onderbouwing van hetgeen verzocht wordt.

Voor de Kop van het Dok heeft het college expliciet mee laten wegen dat dit bouwplan een prominente rol (omvang en locatie) speelt in de verdere ontwikkeling van het Scheldekwardier. Daarnaast is er een nauwe verworvenheid van de bouwontwikkeling op deze locatie in relatie tot het kadeherstel en de bouw van de Ketelmakerij. Afstel of stagnatie van dit bouwplan kan leiden tot ernstige hinder bij de bouw van dit prominente complex.

Ons inziens zijn casussen niet vergelijkbaar en vraagt dit per casus een zorgvuldige en integrale belangafweging.

Wij gaan ervan uit u hiermee in voldoende mate te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,

de secretaris, de burgemeester,

mr. drs. ing. M. van Vliet drs. A.R.B. van den Tillaar