

Retouradres : Centrale Staf, Postbus 78, 2600 ME Delft

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
t.a.v. de afdeling Financieel Toezicht
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

VERZONDEN 1 1 FEB. 2009

Datum
26-01-2009
Ons kenmerk
935011
Uw brief van
10 december 2008
Uw kenmerk
PZH-2008-1063314
Bijlage
1

Onderwerp
Begroting 2009

Geacht college,

Op verzoek van de gemeenteraad van Delft gaat het college van B&W hierna in op de inhoudelijke opmerkingen die u naar aanleiding van uw onderzoek naar onze begroting 2009 hebt gemaakt.

Begroting 2009

U adviseert om de bezuinigingstaakstellingen, met het oog op een structureel sluitende meerjarenbegroting 2010-2013, in het meerjarenperspectief in te vullen.

Inmiddels is de bezuinigingstaakstelling d.m.v. een begrotingswijziging op programmaniveau verwerkt in de begroting. Binnen de algemene dekkingsmiddelen resteert een stelpost van € 0,4 miljoen in 2009, oplopende tot € 1,4 miljoen in 2012. Om dit deel van de bezuinigingsopdracht in te vullen voert het GMT een doorlichting uit van gemeentelijke processen. Inmiddels zijn enkele kansrijke thema's geselecteerd (o.a. de reductie en stroomlijning van gemeentelijke werkprocessen, de inrichting van een KlantContactcentrum met aangrenzende mid- en backoffice en de verzakelijking van de aansturing van het maatschappelijk middenveld). Na afstemming met het college van B&W worden implementatieplannen opgesteld.

In verband met de afschaffing van precario op ondergrondse infrastructuur per 2010 wordt vanaf het jaar 2010 bij de volgende begrotingsronde een alternatieve invulling gezocht voor de taakstellende verhoging van precario.

Weerstandsvermogen

De door u gevraagde rapportage over de grondexploitatie Voorhof treft u als bijlage bij deze brief aan. In de raadsvergadering van 18 december 2008 is het raadsvoorstel geakkordeerd.

Precariobelasting

U adviseert tijdig te voorzien in de dekking van de wegvallende precario inkomsten.

Datum
26-01-2009

Structureel betekent de afschaffing van precario per 2010 voor Delft een inkomstenderving van ca. € 1,0 miljoen. Daarnaast is de taakstellende verhoging van de precario-inkomsten (€ 0,3 miljoen in 2010, oplopend naar € 0,5 miljoen in 2011) niet haalbaar.

In de komende periode worden de mogelijkheden voor compensatie van de wegvallende inkomsten geïnterpreteerd. Bij de begrotingsvoorbereiding 2010 wordt hiervoor een voorstel uitgewerkt.

Onderhoud kapitaalgoederen

U vraagt om inzending van de actualisaties van de beheerplannen, waaronder wegen, water en riolering en om u te informeren over de financiële consequenties.

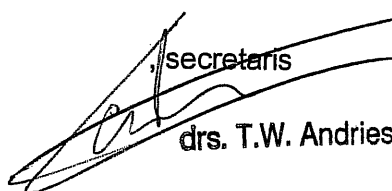
In 2008 is het beheerplan Civiele Kunstwerken voorzien van een financiële update die is meegenomen in de besluitvorming in de programmabegroting 2009. Dit heeft ook gevolgen gehad voor het beheerplan Oevers. Bij de voorbereiding op de besluitvorming van de programmabegroting 2009-2012 is aangegeven dat de wijzigingen binnen de budgettaire ruimte worden opgelost. Aangenomen wordt dat de daadwerkelijke omvang van de risico's in 2008/2009 scherp zijn en dat bij de besluitvorming over de programmabegroting 2010-2013 hierover kan worden besloten. Verder is er een doorrekening gemaakt voor het GRP. Dit heeft niet geleid tot een bestuurlijk vastgesteld document. Afsgesproken is dat de discussie weer wordt gecontinueerd vanaf maart 2009. De beheerplannen water en wegen zijn momenteel nog in bewerking. Deze kunnen voor de zomer bestuurlijk zijn vastgesteld en daarna aan u worden toegezonden.

Wij hopen u met het bovenstaande voor dit moment naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,

 , burgemeester
mr. drs. G.A.A. Verkerk

 , secretaris
drs. T.W. Andriessen l.s.

c.c. gemeenteraad.

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 18-11-2008
Pfh. : Dick Rensen, Anne Koning
Steller : A. Jansen
tel.nr. : 015-2602595
e-mail : anjansen@delft.nl
Programma : Ontwikkelen, grond en vastgoed
Registratie nr. : 388186
Stuk : 179 I

Onderwerp : Gebiedsexploitatie Voorhof Noord-West

Gevraagde beslissing:

1. Akkoord te gaan met de integrale gebiedsexploitatie Voorhof Noord West die per 1 januari 2008 sluit op een netto contant tekort van € 5,2 miljoen
2. Akkoord gaan met vermindering van het maximale risico (saldo kansen en risico's) van € 5,8 miljoen tot € 1,26 miljoen en vaststelling minimale risico op deze € 1,26 miljoen
3. Akkoord gaan met de 70e begrotingswijziging van 2008
4. Het collegebesluit te bekrachtigen om de gebiedsexploitatie Voorhof Noord-West geheim te verklaren op grond van art. 10 lid 2 b van de W.O.B. tot het moment dat alle contractonderhandelingen die voortvloeien uit deze gebiedsexploitatie zijn afgerond

Samenvatting

1. Aanleiding

In 2004 sloot de gemeente Delft een samenwerkingsovereenkomst met Woonbron Maasoevers om te komen tot herontwikkeling van de wijk Poptahof. De herontwikkeling heeft een veelomvattend karakter: naast renovatie van de acht bestaande flatgebouwen is sprake van sloop en nieuwbouw van woningen en voorzieningen en uitbreiding van het bestaande winkellint aan de Papsouwselaan en winkelcentrum Hovenpassage.

Gemeente, Woonbron en Van der Vorm Vastgoed, de eigenaar van de Hovenpassage, hebben al in 2003 een Masterplan voor het gebied vastgesteld, dat later is uitgewerkt in een Stedenbouwkundig plan. Voor de herontwikkeling van het woongebied is door gemeente en Woonbron een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM) opgericht. Met Van der Vorm Vastgoed is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de Hovenpassage.

Gaandeweg is het plangebied groter geworden. De herontwikkeling van de Poptahof geeft aanleiding tot het herinrichten van de openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur aan de randen van het gebied: de Papsouwselaan, het Delflandplein en de Martinus Nijhofflaan. Bovendien is de gemeente in een vergevorderd stadium van onderhandeling met Van der Vorm Bouw en Corio Retail Nederland, eigenaar van de Albert Heijn-locatie ten zuiden van de Martinus Nijhofflaan, over herontwikkeling van die locatie.

De herontwikkeling van de Poptahof is inmiddels in volle gang. Door de toegenomen scope van het project en vele verschillende kasstromen die tussen partijen in contracten zijn afgesproken, bestaat voor de gemeente behoefte aan een integraal inzicht in het resultaat van het totaalplan. Hiervoor is een integrale gebiedsexploitatie opgesteld

2. Bevoegdheid

Besluitvorming door Gemeenteraad. Deze Gebiedsexploitatie behoeft vaststelling door de Gemeenteraad in 2008. Dit houdt verband met de jaarrekeningvoorschriften in het kader van BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

De gemeenteraad heeft achtereenvolgens de volgende besluiten genomen:

- 11 november 2003: Besluitvorming over het Masterplan Poptahof .
- 16 december 2004: Besluitvorming over het Stedenbouwkundig Plan Poptahof;
- 2004: Besluitvorming over de intentieovereenkomst AH Martinus Nijhofflaan.
- Oktober 2004: Besluitvorming de Samenwerkingsovereenkomst terzake de herontwikkeling van de Poptahof Delft tussen de Gemeente Delft en Stichting Volkshuisvestingsgroep Woonbron Maasoevers, d.d. 10-11-2004;
- 30 juni 2005: Besluitvorming over het LVVP 2005-2020:
 - Dekking van totaal € 700.000 (1^e tranche projecten 2005-2009) voor het versmallen van de Papsouwselaan, het aanpassen van het Delflandplein en het versmallen van de Martinus Nijhofflaan.
 - In totaal € 950.000 (2^e tranche projecten 2010-2014) opgenomen voor het aansluiten van het viaduct in de Martinus Nijhofflaan op de Provinciale Weg.
 - Fietsactieplan II, waarin opgenomen de aanleg van fietspaden aan weerszijden van de Papsouwselaan, het Delflandplein en de Martinus Nijhofflaan.
- 26 januari 2006: Besluitvorming over de Ontwikkelingsovereenkomst De Hovenpassage tussen Van der Vorm Vastgoed en de Gemeente Delft, d.d. 06-01-2006;
- 30 mei 2006: Besluitvorming over de aanleg van de Randen Poptahof:
 - Een bedrag beschikbaar te stellen van € 40.000 voor de uitvoering van de tijdelijke maatregelen, € 15.000 te dekken uit het wijkbudget Voorhof en € 25.000 te dekken uit het LVVP;
 - Een bedrag beschikbaar te stellen, te dekken uit het LVVP 2005, van € 700.000 voor uitwerken en uitvoeren van de ontwerpen die nodig zijn voor het herstructureren van de infrastructuur.

Bovenstaande besluiten zijn afzonderlijk van elkaar genomen. In het College van B&W van 11 april 2006 is besloten deze projecten aan elkaar te verknopen. De inhoud van dit besluit luidt:

- Een bedrag van € 40.000,- beschikbaar te stellen voor deelplan 1 (waarvan € 25.000,- te dekken uit het wijkbudget Voorhof en € 15.000,- te dekken vanuit het LVVP 2005);
- Een bedrag van € 150.000,- (te dekken uit het LVVP 2005) ter beschikking te stellen voor het uitwerken van de ontwerpen;
- Het aanmerken van het resterende bedrag uit het LVVP 2005 ten behoeve van de Poptahof (€ 535.000) voor het herstructureren van de infrastructuur rondom de Poptahof;
- Besluiten over deelplan 3 en deelplan 4 zodra de financiële middelen beschikbaar zijn vanuit de herontwikkelingen van de beide winkelcentra.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

De scope van deze gebiedsexploitatie is een viertal deelprojecten, te weten:

- Herstructurering Poptahof;
- Herstructurering Hovenpassage;
- Herstructurering AH-locatie Martinus Nijhofflaan;
- Aanpassing randen Poptahof (aanpassing Papsouwselaan, Delflandplein, Martinus Nijhofflaan en realisatie aansluiting Martinus Nijhofflaan op de Provinciale weg).

De scope is per deelproject vastgelegd. Hieronder wordt per deelproject het bouwprogramma toegelicht.

Poptahof

De Poptahof omvat de acht flatgebouwen tussen Provinciale weg, Westlandseweg, Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan, inclusief de diverse bijgebouwen. Het winkellint aan de westzijde van de Papsouwselaan wordt ook tot de Poptahof gerekend, maar winkelcentrum Hovenpassage niet. De flatgebouwen met woningbouw zijn eigendom van Woonbron Maasoevers.

De stedelijke vernieuwing in dit gebied omvat de renovatie van 600 bestaande flatwoningen, de sloop van de laagbouwappartementen en de nieuwbouw van 500 woningen. Een groot deel van de woningen zal door Woonbron Maasoevers via het concept "te woon" worden geëxploiteerd, wat inhoudt dat een flexibel deel van deze woningen in de categorie betaalbare koop kan vallen. Het grootste deel van de nieuwbouw koopwoningen wordt gepositioneerd in het duurdere segment (vanaf € 170.000 prijspeil 2004). Daarnaast

omvat het bouwprogramma de vernieuwing van ruim 3.000 m² voorzieningen, voornamelijk het winkellint aan de westzijde van de Papsouwselaan.

Hovenpassage

Naar aanleiding van de herontwikkelingsopgave in de Poptahof raakte de gemeente in gesprek met Van der Vorm Vastgoed, eigenaar van winkelcentrum Hovenpassage, het flatgebouw Torenhove en het brandstofverkoopspunt aan de Papsouwselaan. Dat leidde in 2004 tot een intentieovereenkomst en in 2006 tot een ontwikkelingsovereenkomst. Naast Van der Vorm bezat Corio een klein deel van het winkelcentrum.

Het bouwprogramma omvat 9.000 m² bvo winkels, horeca en dienstverlening (waarvan 4.500 m² bvo ter vervanging van op te heffen winkelruimtes aan de Papsouwselaan), 330 woningen (47.225 m² bvo), 1.259 parkeerplaatsen en 200 m² fietsenstalling. De gronden waarop de uitbreiding zal moeten plaatsvinden, zijn eigendom van de gemeente. Het totale bouwprogramma is verdeeld in vier fasen.

Albert Heijnlocatie Martinus Nijhofflaan

Dit deelproject omvat het gebouw ten zuiden van de Martinus Nijhofflaan, waarin thans filialen van Albert Heijn en ABN Amro bank zijn gevestigd. Corio Nederland Retail BV (vanaf hier Corio) is eigenaar van het vastgoed. Corio heeft bij de gemeente de wens neergelegd om het winkelcentrum te mogen herontwikkelen en uit te breiden, waarvoor het noodzakelijk is een aangrenzend stuk (parkeer)terrein te verwerven van de gemeente. In februari 2006 hebben Corio en de gemeente een intentieovereenkomst getekend, met als doel het vastleggen van afspraken over en criteria voor een haalbaarheidsstudie aangaande de herontwikkeling van het winkelcentrum. Onderdeel van de haalbaarheidsstudie is een grondprijsbieding. Conform de intentieovereenkomst is Van der Vorm Bouw de projectontwikkelaar voor deze locatie.

Uitkomst van de haalbaarheidsstudie is een plan met circa 6.000 m² BVO winkelruimte, circa 227 appartementen en ruim 500 parkeerplaatsen voor zowel de bezoekers van de winkels als de bewoners van de nieuwbouw.

Randen Poptahof

In het kader van de herstructurering van de Poptahof en de besluitvorming rond het LVVP 2005 is bij raadsbesluit gekozen voor aanpassing van de hoofdinfrastructuur rondom de Poptahof. Het gaat hierbij om de aanpassing van de Papsouwselaan, het Delflandplein en de Martinus Nijhofflaan. De Papsouwselaan wordt versmald, terwijl de Martinus Nijhofflaan aansluitingen krijgt op de Provinciale weg.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Zie beoogd effect.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gebiedsexploitatie sluit op een tekort van € 5,2 miljoen, met inachtneming van een reeds eind 2007 getroffen voorziening van € 0,37 miljoen. Er is rekening gehouden met een kostentoerekening van € 50.000 per jaar in 2008, 2009 en 2010 aan de bouwleges. Omdat sprake is van een raming zal de daadwerkelijke toerekening van de bouwleges afwijken.

Ook is rekening gehouden dat in 2012 € 0,5 miljoen kosten voor de infrastructuur toegerekend wordt aan het LVVP.

De verslechtering van het saldo ten opzichte van de ramingen uit 2006 (aanvankelijk werd geraamd dat er geen onrendabele top zou zijn) is ontstaan doordat de kosten van de infrastructuur (met name de aansluiting Martinus Nijhofflaan op Provinciale Weg) fors hoger bleken, de opbrengst uit de herontwikkeling bleek lager uit te vallen en er was geen rekening gehouden met kosten voor het gedurende ruim 10 jaar beheer van de gebiedsexploitatie. De hogere kosten van de infrastructuur zijn ontstaan door stijging van bouwkosten en verder uitgewerkte ramingen.

Bij deze gebiedsexploitatie is enigszins rekening gehouden met de gevolgen van de momenteel verslechterende economie door voorzichtig te zijn met de momenten waarop ontvangsten gerealiseerd worden.

Een gebiedsexploitatie kent drie kostencomponenten, te weten (a) de kosten op basis van netto contante waarde, (b) de kosten van de oprenting naar de eindwaarde en (c) de kosten van de kansen en risico's.

a. Dekking kosten op basis van netto contante waarde

Het saldo van opbrengsten van derden en te maken kosten bedraagt € 5,2 miljoen negatief op netto contante waarde per 1 januari 2008. De € 5,2 miljoen wordt als volgt opgelost:

1. Bijdrage vanuit de reserve Hoogovenspand (te muteren via algemene reserve): € 1,0 miljoen
2. Bijdrage vanuit egalisereserves vastgoed (te muteren via algemene reserve): € 0,6 miljoen
3. Bijdrage vanuit investeringsplan woonservicezones (te muteren via reserve investeringsplan): € 0,1 miljoen
4. In 2009 € 0,2 miljoen verhalen op het onderhoudsbudget civiele kunstwerken waarbij in 2008 één jaar (tot 2009) voorfinanciering door de algemene reserve benodigd is.
5. Bijdrage vanuit algemene reserve voor de onrendabele top € 3,3 miljoen

b. Dekking kosten van oprenting

De eindwaarde van de gebiedsexploitatie Poptahof bedraagt € 6,7 miljoen in 2017 tegenover de netto contante waarde van € 5,2 mln. De totale oprenting in de periode 2008-2017 bedraagt daarmee € 1,5 miljoen. Het grondbedrijf kent geen eigen reserves meer en rekent daarmee volledig af met de algemene dienst. Binnen de algemene dekkingsmiddelen (stelpost voorzieningen) is ruimte om de jaarlijkse oprenting van € 0,1 miljoen te financieren.

De schuld aan GEM, opgenomen in de voorziening GEM Poptahof, kent op 1 januari 2008 een stand van € 5,5 miljoen. Deze moet jaarlijks conform de samenwerkingsovereenkomst met de GEM Poptahof met 6,5% rente opgeleverd worden in de eerstkomende jaren vanaf 2008 een oprenting oplevert van € 0,2 miljoen. In 2008 en 2009 is al beperkt rekening gehouden met oprenting en daarnaast is binnen de algemene dekkingsmiddelen (stelpost voorzieningen) ruimte om deze jaarlijkse oprenting te financieren.

c. Dekking kosten voortvloeiend uit het saldo van kansen en risico's

Het saldo van kansen en risico's bedraagt momenteel € 1,26 miljoen nadelig. In de programmabegroting 2009-2012 en de najaarsrapportage 2008 was een maximaal risico gemeld van € 5,8 miljoen. Door de hiervoor beschreven dekking van de gebiedsexploitatie is het mogelijk om het risicoprofiel te verminderen tot € 1,26 miljoen bovengrens, waarbij hetzelfde bedrag nodig is als ondergrens. Via het (tussentijdse) Meerjarenplan Grondontwikkeling zal een halfjaarlijkse herijking van het risicoprofiel plaatsvinden.

Tijdigheid verwerking gebiedsexploitatie

Het tekort leidt tot een ophoging van de voorziening nadelige saldi gebiedsexploitaties met € 5,2 miljoen per 1 januari 2008. Het in december 2008 vaststellen van de begrotingswijziging is dus belangrijk, anders ontstaat in 2008 een nadelig verschil tussen begroting en realisatie ter hoogte van het tekort.

Analyse weerstandsvermogen

Met het vaststellen van deze gebiedsexploitatie wordt enerzijds een concreet beslag gedaan op de algemene reserve, anderzijds daalt het maximale risico dat was opgenomen in het weerstandsvermogen. Het college is reeds gestart met een nadere analyse van het weerstandsvermogen op basis van gemeentebreed geactualiseerde risico's. Indien hieruit blijkt dat aanvulling van het weerstandsvermogen nodig is wordt hier via de programmabegroting 2010-2013 in voorzien.

7. Communicatie

n.v.t.

8. Verdere procedure

Na het openen van de grondexploitatie zal tweemaal per jaar de financiële stand van zaken in het Meerjaren-Programma Grondontwikkeling (MPG) worden verantwoord.

Bijlagen:

- Nota Gebiedsexploitatie Voorhof Noord-West

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.

mr. drs. H.G.L.M. Camps ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 18-12-2008
Registratie nr. : 388186
Stuk : 179 II

Onderwerp : Gebiedsexploitatie Voorhof Noord-West

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 18 november 2008,

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met de integrale gebiedsexploitatie Voorhof Noord West die per 1 januari 2008 sluit op een netto contant tekort van € 5,2 miljoen
2. Akkoord gaan met vermindering van het maximale risico (saldo kansen en risico's) van € 5,8 miljoen tot € 1,26 miljoen en vaststelling minimale risico op deze € 1,26 miljoen
3. Akkoord gaan met de 70e begrotingswijziging van 2008
4. Het collegebesluit te bekrachtigen om de gebiedsexploitatie Voorhof Noord-West geheim te verklaren op grond van art. 10 lid 2 b van de W.O.B. tot het moment dat alle contractonderhandelingen die voortvloeien uit deze gebiedsexploitatie zijn afgerond

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2008.

,burgemeester.

,griffier.