Gemeente Zeist

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twittter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontvangen griffie
14/6/2019
RIB 19.090

T.a.v de gemeenteraad

Datum	14 juni 2019	**Ons kenmerk**	
Burgerservicenummer		**Uw kenmerk**	
Bijlage(n)	-	**Behandeld door**	Remco Riezen, van
Onderwerp	RIB Hart van Austerlitz		

Geachte raadsleden,

In uw raadsvergadering van 11 juni jl. is raadsvoorstel 19RV010 door uw raad behandeld en heeft uw raad niet ingestemd met het voorstel. Een in de context van dit voorstel ingediende motie "oproep verhogen verkoopprijs project Hart van Austerlitz" is tevens aan de orde gekomen. Tijdens de behandeling is duidelijk geworden dat het financiële probleem en de urgentie ervan u heeft verrast en voor verwarring en irritatie over de informatiepositie van uw raad heeft gezorgd.

Zoals tijdens de raadsvergadering een aantal keren uit uw raad is opgemerkt is het onze taak om uw raad goed te informeren en voor te bereiden op besluitvorming in uw raad. Wij moeten tot onze spijt vaststellen dat ons dit in deze situatie niet is gelukt. Onbedoeld is een situatie van onduidelijkheid ontstaan. Wij trekken ons dat aan en bieden onze verontschuldigingen daarvoor aan. Wij vinden dit zeer vervelend.

Het is niet goed dat de financiële situatie rond het project Hart van Austerlitz uw raad heeft verrast. Dit mag niet voorkomen en wij beschouwen het als onze taak dit voor te zijn. Wij vinden het belangrijk om transparant te zijn en de raad tijdig en goed te informeren.

In deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de financiele situatie rond de realisatie van de 15 woningen. Daarnaast willen wij u zeer binnenkort informeren over de stand van zaken rond het gehele project Hart van Austerlitz, waaronder de realisatie van de multifunctionele accommodatie. Ten slotte willen we zeer binnenkort een raadsvoorstel aan uw raad doen toekomen met daarin het voorstel indexatie toe te passen op de 7 starterswoningen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

drs. J.J.L.M. Janssen

Bijlage 1. Ontwikkelingen Project Hart van Austerlitz

Project Hart van Austerlitz

Tijdens de raadsvergadering van 16 januari 2018 heeft uw raad ingestemd met het voorstel Hart van Austerlitz. Een impuls die de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp moet verbeteren. Het gaat om het realiseren van 15 woningen voor jongeren (7 starterswoningen) en ouderen (8 patiowoningen), die daarmee langer in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast gaat het om de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) in Austerlitz. Deze herbergt een nieuw schoolgebouw, waar de school een vernieuwend onderwijsconcept kan neerzetten en dat bijdraagt aan beter basisonderwijs voor kinderen uit Austerlitz. De peuterspeelzaal krijgt een nieuw onderkomen, waarmee de verbinding blijft bestaan met de school. Het gebouw van het dorpshuis zal voor een belangrijk deel vernieuwen en nieuwe maatschappelijke functies kunnen onderbrengen op het gebied van welzijn en ontmoeten. De realisatie van de MFA biedt kansen voor nieuwe samenwerking tussen de verschillende organisaties om meer te betekenen voor de inwoners van Austerlitz.

Dit project wordt gezamenlijk uitgevoerd met de bouw van de MFA in Austerlitz. Daarom is in maart 2019 een tender uitgezet en dienen wij op korte termijn te besluiten of het bouwperceel wordt verkocht aan de winnaars van de tender. We beseffen dat het belangrijk is dat besluitvorming over het toepassen van de indexatie op dit project zorgvuldig moet verlopen. We hebben overleg gevoerd met de winnaar van de tender en de ontwikkelaar is bereid tot uitstel van het gunnen tot na besluitvorming in de Raad van 9 juli 2019.

Wat is er veranderd?

Inhoudelijk staan we nog steeds voor hetzelfde maatschappelijke programma en opgave met dit project, als bij de behandeling van het voorstel begin 2018, maar er is ten opzichte van de eerdere aannames in de grondexploitatie van het project een verschil ontstaan in de vorm van een lagere grondopbrengst dan geraamd. De verandering zit met name in de nieuwe eisen ten aanzien van de duurzaamheid en het feit dat in het afgelopen jaar de bouwkosten in het land fors zijn toegenomen. Uit het resultaat van de tender voor de realisatie van de 15 woningen zijn de extra kosten voor dit project concreet zichtbaar geworden.

Wat was onze veronderstelling?

We hebben het financiele risico op de grondexploitaties als gevolg van de hiervoor genoemde ontwikkelingen deels voorzien. Ter beheersing van die risico's is daarom het raadsvoorstel voorgelegd om de grenzen van de categorieën in de woningdifferentiatie te verhogen (RV19RV010).

Nadat de raad op 7 maart 2019 tijdens de ronde tafel had besloten dat het voorstel zonder debat naar de raad mocht, zijn wij er voor de tender van de 15 woningen van uitgegaan dat de verkoopprijs hoogstwaarschijnlijk zou worden opgehoogd naar € 250.000,- VON. Bij het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2019 (jaarrekening 2018) is er van uitgegaan dat de verhoging van de VON-prijzen realistisch is, omdat met de hogere VON-prijzen nog steeds dezelfde doelgroep wordt aangesproken.

Voor de realisatie van de woningen is de tender op 13 maart in procedure gebracht. Sluitingsdatum voor de inschrijvingen was bepaald op 29 april. Uiteindelijk bleek na het debat van 16 mei jl. pas dat er geen meerderheid was voor het raadsvoorstel. Wel sprak de raad daarbij uit specifieke projecten apart te willen beoordelen en zo afwijkingen mogelijk te maken. Dit gegeven heeft mogelijke financiele consequenties voor de realisatie van de 15 woningen in het Hart van Austerlitz.

Huidige financiële situatie 15 woningen (7 starterswoningen en 8 zorgwoningen)
Hoeveel de grondopbrengst zou worden is pas duidelijk geworden toen de tender (slechts) twee inschrijvingen opleverde. De tender is uitgezet met voorwaarden die ruimte bieden voor twee verkoopprijzen: € 200.000,- of € 250.000,-. De inschrijvers hebben in hun bieding beide verkoopprijzen meegenomen.

De grondexploitatie is uitgegaan van een verkoopprijs van de gronden van € 45.000,- per woning. Dit brengt de totale verwachte grondopbrengst op € 675.000,- (€ 45.000 x 15 woningen). De 8 patiowoningen hebben een afgesproken prijs (zie toelichting hieronder).

Het bod van de ontwikkelaar op de grond bij een maximale verkoopprijs van € 250.000,- VON voor de 7 starterswoningen ligt op € 305.000,- in totaal. Dit is per woning ca € 20.333,-. Hiermee zal het tekort op de exploitatie beperkt blijven tot € 370.000,-.

Het bod van de ontwikkelaar op de grond bij een maximale verkoopprijs van 200.000,- VON voor de 7 starterswoningen is in totaal € 15.000,-. Dit is € 1.000,- per woning. Hiermee komt het exploitatietekort op € 660.000,- ten opzichte van de in de exploitatie opgenomen verwachte grondopbrengsten van € 675.000,-.

Een belangrijke oorzaak van de gestegen stichtingskosten zitten in de stijging van de bouwkosten. De stijging lag tussen de 7,5% en 10% in 2018 (bron: BDB). Daarnaast is een deel van de kostenstijging veroorzaakt door een investering in nul op de meter. In de verwachte grondopbrengsten was geen rekening gehouden met deze kostenstijgingen elementen.

Over de 8 zorgwoningen (grondgebonden patiowoningen) voor Nu voor Straks is aanvankelijk net als voor de starterswoningen afgesproken dat de koopprijs € 200.000,- VON zou bedragen. In tegenstelling tot de starterswoningen is met Nu voor Straks afgesproken dat deze woningen voor deze prijs NOM zouden zijn. Nu voor Straks heeft hiervoor ook een subsidie van de provincie ontvangen. Met Nu voor Straks is dit jaar afgesproken dat ter compensatie van de stijging van de bouwkosten de koopprijs zou worden geïndexeerd naar € 222.000,- VON. Die fixatie van de verkoopprijs was ook nodig, omdat Nu voor Straks financiering moest regelen en daarvoor garanties nodig had (en heeft verkregen).

Is er een weg terug voor de 15 woningen?
In beginsel is de gemeente niet verplicht om te gunnen. Het is echter de vraag wat kan worden bereikt door niet te gunnen:

Niet gunnen betekent dat:
- de 8 zorgwoningen voor Nu voor Straks niet worden gerealiseerd;
- de 7 starterswoningen niet worden gerealiseerd;
- het Hart van Austerlitz niet af is;
- geen zekerheid dat er in de toekomst een situatie zal ontstaan dat binnen de (financiële) kaders van de grondexploitatie een bouwplan kan worden gerealiseerd.

Project financiën in de P&C-cyclus
De bouw van woningen en de MFA is belangrijk voor Austerlitz. Aan het begin van het project worden kaders meegegeven en daarbinnen is het normaal dat de prijzen fluctueren. Het lastige aan dit project is dat het hier gaat om een gebouw met maatschappelijke invulling (MFA) en om starterswoningen en zorgwoningen. Dat zijn onderdelen die binnen het project niet winstgevend zijn. In dit project zitten verder geen winstgevende onderdelen, die als compensatie kunnen dienen, bijvoorbeeld de realisatie van woningen in het dure segment. Nu tekorten flink oplopen door hoge bouwkosten, tegenvallende tender en strenge duurzaamheidseisen, waarmee eerst niet gerekend is, kunnen we niet binnen de kaders van de raad blijven. Normaliter ontvangt u jaarlijks met de MPSO bij de jaarrekening een actualisatie van alle grondexploitaties. Daarin zijn ook alles risico's geactualiseerd. Tussentijdse tegenvallers worden apart bekend gemaakt wanneer deze van materiële omvang zijn komen en besloten via de tussentijdse financiële rapportages. In het geval van dit project is er nog een keuze te maken in de wijze waarop de gemeente het financiële risico kan opvangen. Om die keuze te maken bereidt het College een apart raadsvoorstel voor. Hierin willen we voorstellen de indexatie toe te passen op de 7 starterswoningen. Hiermee beperken we het financieel tekort in het project, realiseren we de beoogde maatschappelijke doelstellingen en zijn we ervan overtuigd dat deze starterswoningen financieel betaalbaar blijven voor de daartoe beoogde doelgroep.