

Drachtstervaart

- financiën en risico's voorstel heropening Moleneind -

FBI, juni 2012

Inleiding

Ons voorstel is om tot maximaal € 9,30 miljoen te gaan voorfinancieren voor het realiseren van de heropening van het Moleneind. De minimale voorfinanciering bedraagt € 8,73 miljoen. De realisatie vraagt onder meer een extra bijdrage uit de Algemene Reserve van € 5 miljoen.

In deze notitie zetten we een aantal financiële zaken uiteen:

1. *Het huidige financiële kader en de huidige projectbegroting*

Enige toelichting op de projectopzet en de besluitvorming van 2001 is van belang om de voorgestelde wijzigingen te kunnen volgen en beoordelen.

2. *Totstandkoming en toetsing van het bedrag van de voorfinanciering*

Deze toelichting is bedoeld om te kunnen plaatsen hoe verschillende nieuwe bedragen zijn onderbouwd en hoe ze met elkaar samenhangen.

3. *Het dekkingsplan en de aangepaste projectbegroting*

Aan de hand van deze informatie wordt toegelicht hoe de voorfinanciering wordt gedekt en hoe vervolgens de projectbegroting er uit komt te zien. Dit inzicht is bepalend om te kunnen volgen welke kaderstellende besluiten er worden gevraagd en hoe deze besluiten doorwerken in de financiële positie van onze gemeente.

4. *Alternatieve kosten*

Wanneer het huidige contract wordt gehandhaafd en niet wordt ingestemd met het raadsvoorstel, ontstaan er alternatieve kosten. Deze worden inzichtelijk gemaakt.

5. *De terugbetalingsafspraken met VGN*

Voorfinancieren betekent dat er moet worden terugbetaald. De afspraken die hierover zijn gemaakt, worden nader toegelicht, zodat een oordeel over dit deel van het voorstel kan worden gegeven.

6. *Risico's en onzekerheden*

In elke raming zitten risico's en onzekerheden. De belangrijkste worden beschreven, zodat er meer inzicht ontstaat in de evenwichtigheid van de projectbegroting.

In een bijlage zijn enkele overzichten opgenomen met alle financiële details.

In deze notitie kunnen als gevolg van afrondingen kleine verschillen ontstaan met bedragen uit de vaststellingsovereenkomst.

1. Huidige financiële kader en huidige projectbegroting

Financieel kader

De raad heeft destijds in 2001 een financieel kader vastgesteld voor het project Drachtstervaart dat bestond uit twee bedragen. De bijdrage uit de Algemene Reserve mocht inclusief voorbereidingskosten maximaal fl. 13,6 miljoen, oftewel € 6,2 miljoen bedragen. Daarnaast werd er op begrotingsbasis € 2,3 miljoen toegerekend aan het GRP.

Het bedrag van € 6,2 miljoen is een netto bedrag. De investeringen in het project zijn aanzienlijk hoger. Naast de heropening van de vaart in het Moleneind moest immers onder andere een vuilstort worden gesaneerd en zijn het dierenasiel, de woonschepenhaven en het kassencomplex verplaatst. Deze hogere kosten worden net als in andere grondexploitatieprojecten goed gemaakt door de opbrengst van grondverkoop.

Een dergelijk netto kader was in die tijd binnen gemeenten niet ongebruikelijk voor projecten en grondexploitaties. Door veranderingen in het BBV (boekhoudregels voor gemeenten) moet er sinds een aantal jaren bruto worden geraamd en zijn dergelijke netto kaderstellingen voor nieuwe projecten niet langer toegestaan.

Het bedrag uit de Algemene Reserve kan worden beschouwd als de onrendabele top in het project. Dit bedrag is en wordt gedurende de uitvoering in termijnen betaald aan de projectontwikkelaar, VGN.

In aanvulling op de oorspronkelijke opzet zijn subsidies binnengehaald. Daarmee was het mogelijk zaken financieel af te dekken die tijdens de uitvoering en de nadere uitwerking noodzakelijk bleken. Met name een zogenaamde IPSV-subsidie van het rijk die niet was begroot maakte het mogelijk om voor € 3 miljoen extra voorzieningen op te nemen in de werkzaamheden aan het Moleneind. Van deze kosten kon in 2008 € 0,85 miljoen worden toegerekend aan het GRP.

De extra baten en extra lasten vielen tegen elkaar weg, waardoor voor het project Drachtstervaart op dit moment nog steeds het kader geldt van een bijdrage van € 6,2 miljoen uit de Algemene Reserve en een begrote toerekening van € 3,15 miljoen aan het GRP.

Binnen de gemeentelijke projectbegroting zit in de huidige opstelling een positief saldo van € 408.000. Dit bedrag is hoger dan in met de laatste rapportage aan de raad in mei 2009. Daarin was een saldo van € 103.000 opgenomen. Het verschil is ontstaan door enkele bijgestelde ramingen en door rentetoe-rekeningen die er sindsdien zijn geweest. Het positieve saldo kan worden beschouwd als ruimte voor onvoorziene zaken en tegenvallers.

Projectbegroting

Voor de resterende werkzaamheden ziet de projectbegroting er als volgt uit:

Kosten

Westzijde

Resterende termijnbetalingen aan VGN	0,53 mln
Bijdrage energiepluswijk	0,10 mln
Diverse werkzaamheden	0,07 mln
Subtotaal	0,70 mln

Oostzijde (Moleneind)

Resterende termijnbetalingen aan VGN	1,59 mln
Extra voorzieningen Moleneind	2,96 mln
Aanpassing nutsvoorzieningen	0,85 mln
Geautomatiseerde bediening bruggen	0,30 mln
Vergoeding begeleiding meerwerk door VGN	0,05 mln
Aankoop grond	0,15 mln
Verplaatsing markt	0,09 mln
Diverse werkzaamheden	0,30 mln
Personeel	0,75 mln
Subtotaal	7,04 mln

<u>Totaal</u>	7,74 mln
---------------	----------

Dekking

ISV-subsidie (rijk)	1,01 mln
Rentevoordeel lening Nuon	0,50 mln
Subsidie verblijfsvoorzieningen (A7 / provincie)	0,40 mln
Bijdrage VGN in nutsvoorzieningen	0,60 mln
GRP	3,15 mln
Restant projectmiddelen / boekwaarde 31-12-2011	2,16 mln
Rente op restantmiddelen	0,33 mln

<u>Totaal</u>	8,15 mln
---------------	----------

In de bijlage treft u een nadere specificatie aan. Deze laat zien dat er op dit moment € 408.000 aan saldo resteert. Dit bedrag kan worden aangemerkt als reservering voor onvoorzien.

Wanneer het mogelijk zou zijn om het project te realiseren conform de oorspronkelijke uitgangspunten en overeenkomsten, zou dat financieel mogelijk zijn binnen de kaders die de raad hiervoor ruim tien jaar geleden heeft gesteld.

2. Totstandkoming en toetsing bedrag van de voorfinanciering

Totstandkoming voorfinancieringsbedrag € 9,30 miljoen

De kosten voor de gemeente van de werkzaamheden voor aan het Moleneind zijn in de huidige begroting geraamd op € 7,04 miljoen.

Hiervan is € 1,59 miljoen via de termijnbetalingen bestemd voor VGN. Zoals hiervoor is aangegeven, is dit een netto bedrag. Er hangen grotere investeringen aan die worden verrekend met grondopbrengsten.

Het totaal van de te verrichten werkzaamheden zijn recent geoffreerd voor een totaalbedrag van € 13,75 miljoen. In dit bedrag zijn alle indexeringen en kortingen verwerkt die zijn overeengekomen en is tevens het door de gemeente gewenste meerwerk opgenomen. Binnen dit bedrag zijn de volgende delen aan te merken als verplichting van de gemeente:

- technisch noodzakelijke aanpassingen 2012	173.000 kosten
- kwaliteitverhogende aanpassingen 2012	457.000 kosten
- versobering uitvoering brug Oude Nering	225.000 besparing

Er blijft dan € 13,34 miljoen over. Hierop moeten ook de kosten in mindering worden gebracht voor het meerwerk aan het Moleneind (€ 2,96 miljoen). Deze buiten het contract vallende zaken zijn namelijk eveneens voor rekening van de gemeente. Het restant van € 10,38 miljoen is de contractuele verplichting van VGN.

Prof. Nozeman heeft geconstateerd dat VGN de komende jaren niet in staat zal zijn voldoende middelen vrij te maken om de werkzaamheden aan het Moleneind te hervatten.

Wanneer wordt ingestemd met het raadsvoorstel, betaalt de gemeente het gehele bedrag, inclusief het deel dat VGN moet voldoen. Daarmee ontstaat een voorfinanciering van € 8,79 miljoen (€ 10,38 minus de afgesproken termijnbetaling van de gemeente aan VGN van € 1,59 miljoen).

Daarnaast zou VGN een bedrag van € 0,60 miljoen aan de gemeente vergoeden voor de aanpassing van nutsvoorzieningen. Dat zit er eveneens voorlopig niet in.

Om de beoogde economische effecten van dit project te realiseren, achten we het noodzakelijk om samen met de heropening van de vaart ook de aanleg van de westelijke passantenhaven te organiseren. Hiervoor is € 0,14 miljoen geraamd.

In de huidige projectbegroting is voorzien in een betaling aan VGN (€ 0,05 miljoen) voor de begeleiding van de uitvoering van het meerwerk dat de gemeente wenst. In de nieuwe situatie betalen we deze vergoeding niet, maar wordt het bedrag in mindering gebracht op onze vordering.

In de gesprekken met VGN om te komen tot een herstart van de werkzaamheden bleek dat we ons daarbij niet konden beperken tot afspraken over het Moleneinddeel. Om met VGN tot overeenstemming te komen over de vaststellingsovereenkomst was het

noodzakelijk een zogenaamde contragarantie af te geven voor werkzaamheden aan de westzijde. Wanneer AM, de contractpartner van VGN besluit om gestelde zekerheden in te roepen, neemt de gemeente die over tot maximaal € 0,57 miljoen. In dat geval zal de voorfinanciering met maximaal dit bedrag worden verhoogd. Hoewel deze contragarantie niet direct bijdraagt aan de heropening van het Moleneind, is er indirect wel een verband. Ten eerste wordt het door deze contragarantie mogelijk om een overeenkomst te sluiten waarmee het werk weer kan worden hervat. Ten tweede geeft de contragarantie ruimte aan VGN voor verbetering van het bedrijfsresultaat, mede noodzakelijk om vanaf 2017 in staat te zijn tot terugbetaling van onze vordering.

Als laatste element in de bepaling van de omvang van de voorfinanciering is er de provinciale subsidie. Over provinciale subsidies is in het huidige contract vastgelegd dat deze in gelijke mate ten gunste komen van de gemeente en VGN. Dit geldt niet voor een subsidie die de provincie heeft verstrekt voor voorzieningen die buiten het contract vielen. Wanneer Gedeputeerde Staten instemmen met € 1,5 miljoen subsidie voor de Drachtstervaart, dan komt daarvan wel € 0,75 miljoen ten gunste van VGN.

Daarmee komt de voorfinanciering uit op een totaal van € 8,73 miljoen ($8,79 + 0,60 + 0,14 - 0,05 - 0,75$), oplopend tot € 9,30 miljoen wanneer tot € 0,57 miljoen onze contragarantie voor de westzijde wordt aangesproken. De voorfinanciering is dus niet gelijk aan de totale uitvoeringskosten, maar bevat alleen die zaken die in het huidige contract voor rekening van VGN zouden zijn en waar de gemeente alleen termijnbetalingen tegenover zou stellen.

Toetsing offertes

Het bedrag van de voorfinanciering is afgeleid uit offertes. Deze offertes zijn intern beoordeeld. Voor de werkzaamheden van de nutsbedrijven gelden standaardprijzen. De offertes voldoen hieraan.

De offerte van de aannemer, die naast het werk uit het contract met de ontwikkelaar ook de werkzaamheden bevat voor voorzieningen aan het Moleneind waar de gemeente aanvullend in 2008 en 2012 om heeft gevraagd, komt inclusief prijsindexen in totaal op een bedrag van € 13,75 miljoen. De offerte ligt ter inzage bij de raadsstukken. De interne beoordeling van de eenheidsprijzen uit deze offerte laat zien dat deze enigszins hoger liggen dan de prijzen uit recente inschrijvingen. Dit verschil is verklaarbaar, aangezien er wordt gewerkt met een turnkeyprijs in tegenstelling tot de referentieprojecten waar met verrekenbare hoeveelheden is gewerkt. Turnkey garandeert een vaste prijs, met als gevolg dat vooraf enige risico-opslag wordt gehanteerd. Een enigszins hogere eenheidsprijs past dan ook binnen de verwachtingen.

De prijs van € 140.000 die door VGN is afgegeven voor realisatie van de westelijke passantenhaven is intern beoordeeld als realistisch.

3. Dekkingsplan en aangepaste projectbegroting

Zoals aangegeven, kan het project onder het huidige contract worden uitgevoerd binnen de eerder vastgestelde kaders.

De inzet op voorfinanciering en aanvullende, kwaliteit- en duurzaamheidverhogende voorzieningen vraagt om een nieuw kader met een nieuw dekkingsplan.

Dekkingsopgave

Voorfinanciering leidt normaal gesproken op enig moment tot (terug)betaling. Daarmee dekt de betaling de gemaakte kosten af. Gezien de financiële positie van VGN en de slechte perspectieven in de vastgoedmarkt, is de terugbetaling onzeker. Daarom willen we de maximale voorfinanciering van € 9,30 miljoen gedekt hebben. Op die manier houden we nu rekening met het meest negatieve scenario. Er hoeft dan geen verlies te worden genomen wanneer op enig moment blijkt dat niet (meer) kan worden terugbetaald. Elke euro die in de toekomst wel ontvangen wordt, vormt dan financieel een meevaller.

Ten opzichte van de huidige begroting zijn er als gevolg van de voorfinanciering verschillende aanpassingen. Die leiden samen tot een dekkingsopgave:

Kosten aannemer	13,75 mln
Kosten westelijke passantenhaven	0,14 mln
Kosten contragarantie	0,57 mln
Vervallen vergoeding begeleiding meerwerk door VGN	-0,05 mln
Vervallen betaling VGN aan gemeente voor nutsvoorzieningen	0,60 mln
Vervallen termijnbetalingen aan VGN voor oostelijk deel	-1,59 mln
Vervallen betalingen meerwerk Moleneind 2008	<u>-2,96 mln</u> +
Totaal	10,45 mln

De dekking van dit bedrag komt voort uit zes delen:

1) Extra dekking GRP	3,35 mln
2) Subsidie provincie	1,50 mln
3) Extra rente over boekwaarde	0,10 mln
4) Versobering geautomatiseerde brugbediening	0,23 mln
5) Inzet ruimte onvoorzien	0,27 mln
6) Aanvulling Algemene Reserve	<u>5,00 mln</u> +
Totaal	10,45 mln

- 1) In de huidige opzet is uitgegaan van een bedrag van € 3,15 miljoen dat wordt toegerekend aan het GRP. Door de indexering van kosten (deels sinds 2001, deels sinds 2008), door een nauwkeuriger inzicht in de kostenopbouw en door gewijzigde regelgeving rond het GRP wordt dit bedrag op basis van de nieuwe cijfers verhoogd naar € 6,5 miljoen. Daarmee ontstaat per saldo € 3,35 miljoen extra dekking voor de voorfinanciering. Bij de ter inzage liggende stukken is een overzicht opgenomen van de kosten die ten laste van het GRP komen.

De hogere toerekening aan het GRP is mede het gevolg van latere uitvoering. Daardoor is er langer afgeschreven op het huidige riool. Er resteert dan een kleiner bedrag dat vanwege voortijdige vervanging ten laste van de algemene middelen moet worden gebracht.

De totale dekking uit het GRP bestaat voor afgerond € 6,1 miljoen uit een bedrag dat in 55 jaar wordt afgeschreven en voor afgerond € 0,4 miljoen uit een bedrag dat eenmalig ten laste van de Reserve rioleringen wordt gebracht.

De extra dekking uit het GRP heeft geen gevolgen voor de tarieven voor de rioolheffing. Binnen het GRP dat de raad in 2010 heeft vastgesteld, zit vanaf 2013 per jaar enige ruimte voor nader in te vullen projecten. Dat is gedaan omdat het niet mogelijk is om een aantal jaren vooruit met grote nauwkeurigheid te plannen. Door het aanspreken van deze ruimte voor de aanpak van het Moleneind kunnen de extra lasten worden gedekt zonder dat extra inkomsten nodig zijn.

- 2) Er is een subsidieaanvraag gedaan voor € 1,3 miljoen uit zogenaamde convenantsmiddelen en voor € 0,2 miljoen uit het project Friese Meren. Deze middelen worden toegekend door Gedeputeerde Staten, mede op basis van een advies van de stuurgroep A7 over de inzet van de convenantsmiddelen.

In deze stuurgroep zijn naast de provincie ook de Friese gemeenten vertegenwoordigd die aan de A7 liggen: Súdwestfryslân, Skarsterlân, Heerenveen, Opsterland en Smallingerland. De stuurgroep heeft op 19 juni 2012 positief geoordeeld over de aanvraag. Het wachten is nu op het besluit van GS. Naar verwachting is er duidelijkheid voordat de raad besluit over het voorstel.

- 3) Door de extra subsidie en door de extra middelen die nodig zijn uit de Algemene Reserve zal de boekwaarde tijdelijk hoger zijn, waardoor er per saldo € 100.000 meer rentebaten zullen ontstaan. Die kunnen worden ingezet als dekking.
- 4) In het huidige plan is een bedrag gereserveerd van € 300.000 voor een geautomatiseerde, centrale bediening van de bruggen in de Drachtstervaart. Door nu te kiezen voor een versoberde uitvoering met bediening ter plaatse, zoals ook op andere plaatsen veelal gebruikelijk is, kan € 225.000 worden bespaard. In de projectbegroting is dit in de kosten (offerte Van der Wiel) verwerkt, zodat de versobering niet als dekking zichtbaar wordt.
- 5) Van de ruimte voor onvoorzien wordt € 274.000 aangesproken. Dit leidt tot een lager resultaat, waardoor de aanspraak niet als dekking zichtbaar wordt.
- 6) Rekening houdend met de bedragen uit de vorige punten blijft er dan per saldo een opgave over van € 5,0 miljoen. Door die te onttrekken aan de Algemene Reserve, ontstaat een sluitende dekking voor het project .

In de Perspectiefnota 2013-2016 hebben we een eenmalige ruimte gepresenteerd van € 7,5 miljoen. Een onttrekking van € 5 miljoen, verdeeld over 2013 en 2014 kan, samen met de rente-effecten die dat geeft, worden gedekt binnen deze ruimte. Dat maakt het mogelijk dit voorstel te realiseren zonder inzet van spoorlijnmiddelen.

Aangepaste projectbegroting

De aangepaste projectbegroting is opgenomen in de bijlage. Het totaal te betalen bedrag, inclusief de voorfinanciering, neemt vergeleken met de huidige raming toe van € 7,74 miljoen naar € 17,37 miljoen. De dekking is toegenomen van € 8,15 miljoen naar € 17,50 miljoen.

Op basis van deze aangepaste projectbegroting stellen we de raad voor om voor de resterende uitvoering van het Drachtstervaartproject een krediet beschikbaar te stellen van € 17.504.000. Dit bedrag is inclusief de maximale voorfinanciering van € 9.298.000.

Het krediet wordt gedekt door:

- reeds beschikbare dekkingsmiddelen	
resterende projectmiddelen (restant van € 6,2 mln)	2.163.000
subsidie vuilstort	1.007.000
rentevoordeel renteloze lening Nuon	500.000
subsidie voor buitencontractuele voorzieningen	400.000
af te schrijven in 55 jaar ten laste van GRP	3.150.000
rentebaten over de boekwaarde	330.000
	Subtotaal 7.550.000
- aanvullingen	
aanvullende provinciale subsidie	1.500.000
extra af te schrijven in 55 jaar ten laste van het GRP	2.950.000
onttrekking aan de Reserve rioleringen	404.000
extra rentebaten over de boekwaarde	100.000
een extra bijdrage uit de Algemene Reserve	5.000.000
	Subtotaal 9.954.000
	Totaal 17.504.000

Met deze bruto benadering van de projectfinanciën ontstaat een kader dat binnen de regels van tegenwoordig rechtmatig is. Bij uitvoering van het huidige contract zou een dergelijke brutering niet nodig zijn geweest.

Deze dekking is gegarandeerd, ook als onverhoopt geen terugbetaling plaatsvindt van de voorfinanciering. Iedere euro die hiervan op enig moment ontvangen wordt, is in dat opzicht een meevaller. De (terug)betalingsplicht van VGN is uiteraard wel opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.

4. Alternatieve kosten

Alternatieven voor ons raadsvoorstel hebben allen met elkaar gemeen dat de uitvoering van de werkzaamheden nog minimaal twee jaar op zich laat wachten. Dat heeft gevolgen voor zowel de kosten als de dekking in het project:

1) *Provinciale subsidie(s)*

De beide provinciale subsidies (€ 0,5 miljoen voor voorzieningen buiten het contract en € 1,5 miljoen voor het project) vragen om start van de werkzaamheden in 2012.

Gegeven alle bezuinigingen op rijks- en provinciaal niveau is het onzeker of bij uitvoering op een later moment wederom subsidie te organiseren is. Uitstel geeft in die zin een risico van € 2 miljoen.

2) *Prijsindexeringen en marktwerking*

Elk jaar latere uitvoering geeft prijsindexering. Bij uitvoering conform het huidige contract heeft die alleen betrekking op de extra voorzieningen aan het Moleneind (€ 3 miljoen). Wanneer uitvoering conform contract niet mogelijk is, wordt daarnaast ook de aanleg van de basisvoorzieningen door prijsindexering jaarlijks duurder. Prof. Nozeman heeft aangegeven dat uitvoering conform het contract in ieder geval in de komende 7 jaar niet te verwachten is.

Uitgaande van 2% prijsstijging per jaar geeft dat ruim € 2 miljoen extra kosten. Het effect van de marktwerking laten we dan nog buiten beschouwing. Door de gunstige markt is er op dit moment een goede prijs afgesproken. Het is de vraag of dat bij een aanbesteding over enkele jaren wederom mogelijk zou zijn.

3) *Vorbereidingskosten*

Wanneer realisatie zonder VGN noodzakelijk wordt, zal het werk opnieuw moeten worden voorbereid en aanbesteed. VGN is eigenaar van het plan en het bestek. De voorbereiding van een dergelijk project loopt minimaal in de tonnen.

4) *Werk met werk maken*

Uitvoering op dit moment stelt ons in staat om werk met werk te maken: de vaart kan voor relatief weinig geld worden aangelegd, aangezien er voor de vervanging van de riolering al het nodige graafwerk moet worden verricht.

Wanneer te lang met realisatie moet worden gewacht en de vervanging van de riolering noodzakelijk wordt, verloopt deze kans en zal op een later moment de aanleg van de vaart duurder blijken, terwijl de toerekening van kosten aan het GRP vervolgens aanmerkelijk kleiner is geworden.

5) *Doorlopende kosten*

Aan grondbedrijfprojecten wordt jaarlijks een vast bedrag aan personeelskosten toegerekend. Voor het Drachtstervaartproject komt dat neer op € 150.000 per jaar.

Wanneer het werk stil ligt, kunnen deze kosten maar beperkt worden toegerekend. Dat leidt tot hogere kosten in andere grondbedrijfprojecten en zet daarmee de

resultaten elders onder druk. Elk jaar vertraging geeft op die manier een dekkingstekort dat oploopt tot € 150.000 per jaar.

In de wetenschap dat realisatie conform het huidige contract binnen zeven jaar niet mogelijk is zonder voorfinanciering van de gemeente en dat binnen die zelfde periode de kans groot is dat vervanging van de riolering onvermijdelijk is geworden, betekenen alternatieven die zijn gericht op uitstel financieel allemaal een verslechtering voor de gemeente.

Waar een besluit tot uitvoering nu vraagt om € 5 miljoen uit de Algemene Reserve, zien we dit bedrag bij alternatieve oplossingen oplopen met minimaal € 3 miljoen.

5. Terugbetalingsafspraken met VGN

Omvang terugbetalingsplicht VGN

Eerder in dit stuk is toegelicht hoe de voorfinanciering is bepaald op € 8,73 miljoen (maximaal € 9,30 miljoen).

De overige lasten in het project komen allemaal voor rekening van de gemeente.

Terugbetalingscondities

Hoewel we in de projectbegroting en in de kredietaanvraag geen rekening houden met terugbetaling, worden er in de vaststellingsovereenkomst met VGN wel afspraken over de terugbetaling gemaakt.

Vanaf 1 juli 2017 moet VGN de voorfinanciering in 25 jaar terugbetalen. Dat komt neer op een bedrag van € 349.000 per jaar (maximaal € 371.920). In deze bedragen is in tegenstelling tot de vaststellingsovereenkomst rekening gehouden met de provinciale subsidie. Dat geeft een verschil van € 30.000.

Er is gekozen voor een vast bedrag per jaar en niet voor resultaatafhankelijke aflossing. Daarmee treedt de gemeente niet in de bedrijfsvoering van VGN. Resultaatbepalingen en –bestemmingen worden vaak beïnvloed door strategische keuzes. Met een vooraf vaststaand aflossingsbedrag wordt voorkomen dat de gemeente betrokken wordt in de strategische keuzes van VGN. Dat geeft alleen maar kans op verschillen van inzicht. De kans op dergelijke onrust moet zo klein mogelijk zijn.

Over de voorfinanciering is VGN geen rente verschuldigd. Dat zou de bedrijfsvoering teveel onder druk zetten, met risico's voor de (her)financierbaarheid. Wanneer dat gevaar werkelijkheid zou worden, zou dat de continuïteit van VGN in gevaar brengen, met alle gevolgen voor terugbetaling van de voorfinanciering.

Ter illustratie: bij een omzet van € 15 miljoen per jaar, moet een netto positief resultaat worden gemaakt van ongeveer 2,25% om aan de vaste terugbetaling te kunnen voldoen. Dat is voor de komende jaren een behoorlijke opgave in de vastgoedmarkt. Pas boven een dergelijk rendement gaat VGN werkelijk 'verdienen'. Wanneer nog een paar procent rente over de voorfinanciering zou worden berekend, komt die lat te hoog te liggen.

Bij een rente van 4% zou er gedurende de terugbetalingstermijn van 25 jaar een extra verplichting voor VGN ontstaan die contant gemaakt een omvang heeft van ruim € 3 miljoen. Het niet toerekenen van rente kan als voordeel voor de ontwikkelaar worden beschouwd, maar zoals aangegeven ook als noodzaak. Na juridische toetsing is geconstateerd dat er met deze afspraak geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Wanneer VGN de jaarlijkse terugbetaling niet voldoet, ontstaat een betalingsachterstand. Over zo'n betalingsachterstand is wel rente verschuldigd. Hierover is afgesproken om de wettelijke rente voor consumententransacties te hanteren. Die is op dit moment 4%. Daarmee is er een grondslag voor de vergoeding die – indien noodzakelijk – gedurende de terugbetalingsperiode onafhankelijk wordt bepaald.

Verwerking in gemeentelijke administratie

Door de voorfinanciering van de gemeente ontstaat een vordering op VGN. Uit de voorgestelde dekkingsmiddelen wordt een voorziening getroffen voor de maximale vordering van € 9.298.000. Op deze wijze blijft de hoogte van de vordering zichtbaar op de balans.

Wanneer onverhoopt mocht blijken dat terugbetaling op enig moment niet (langer) mogelijk is, dan heeft dit geen gevolgen voor de financiële positie van de gemeente.

6. Risico's en onzekerheden

Hieronder schetsen we de belangrijkste risico's en onzekerheden. We geven aan hoe wordt gewerkt om risico's en onzekerheden te verkleinen.

- *Verkrijgen provinciale subsidie*
Ten tijde van het verzenden van het raadsvoorstel is er nog geen definitieve duidelijkheid over de provinciale subsidie van € 1,5 miljoen die als dekking is ingezet. Gedeputeerde Staten zullen zich voor de raadsbehandeling over de aanvraag uitspreken. Er ligt een positief advies van de stuurgroep A7.
- *Realisatie van de overige dekkingsmiddelen*
In de dekkingsmiddelen zit een onzekerheid wat betreft het voordeel van € 0,5 miljoen uit een renteloze lening van Nuon aan de gemeente. Hierover zijn meer dan tien jaar geleden afspraken gemaakt, waarna plannen enigszins zijn gewijzigd. In hoeverre dat gevolgen heeft voor de afspraken van destijds, zal moeten blijken wanneer de uitvoering gestalte krijgt.
- *Verkrijgen instemming van de financiers van VGN*
De financiers van VGN moeten toestemming geven voor het aangaan van de nieuwe en gewijzigde overeenkomsten. Daarover is bij verzending van het raadsvoorstel nog geen zekerheid.
- *Tijdige (her)start van de werkzaamheden*
Zoals eerder is aangegeven, is een herstart van de werkzaamheden in 2012 essentieel voor onder meer de provinciale subsidie. Bij een besluit van de raad in juli is het mogelijk om deze termijn te halen en alle procedures te doorlopen. Daarnaast moet er ook in beperkte mate grond worden verworven. Daar zit een kleine onzekerheid, omdat dergelijke processen zich moeilijk laten voorspellen. Om een vlotte procesgang te bevorderen, wordt het nodige voorwerk gedaan om de betrokkenen, zowel in de positie van grondeigenaar als in de rol van potentieel bezwaarmaker, zoveel mogelijk mee te nemen.
- *Kostenoverschrijdingen*
Voor het oostelijk plandeel (Moleneind) ligt er een turnkeyafpraak met de aannemer. Naast de werkzaamheden van de aannemer moet er ook nog ander werk worden gedaan. De kosten van nutsbedrijven kunnen afwijken. Van tevoren is nooit exact duidelijk wat je in de grond tegenkomt. In de raming is rekening gehouden met enige marge.

Aan de westzijde geldt dat onze grootste kostenpost de betalingstermijn aan VGN is. Die is afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Daarmee vormt de termijnbetaling meteen een buffer wanneer blijkt dat VGN niet in staat is om de hiervoor noodzakelijk verplichtingen te voldoen.
- *Continuïteit aannemer*
Door de komst van de economische crisis is de aandacht vergroot op de continuïteit van de aannemer. Hierin is de voorliggende afspraken niet voorzien. Gegeven de

bestaande contractuele afspraken tussen partijen waren hier ook geen mogelijkheden voor.

- *Vertraging / volledige realisatie van het project*

Wanneer eind 2012 de heropening van het Moleneind wordt hervat, staan alleen strenge winters en calamiteiten de voortgang nog in de weg. Op het eerste valt niet te sturen. Op het tweede is in het bestek zo goed mogelijk geanticipeerd.

Voor het westelijk deel kan geen zekerheid worden gegeven over de voortgang van de werkzaamheden. Die zijn afhankelijk van de financiële mogelijkheden van VGN en van de verkoop van woningen door AM. Op dat laatste hebben wij geen invloed. Met de voorliggende afspraken denken we het eerste binnen de grenzen van wat mogelijk is positief te beïnvloeden.

- *Continuïteit VGN / terugbetaling VGN*

Over de continuïteit van VGN kunnen we geen garanties geven. Daarom zijn de afspraken zodanig opgezet dat:

- a) er geen directe geldstroom is van de gemeente naar VGN, waarmee voorkomen wordt dat een derde er geld tussenuit haalt dat voor realisatie van het Moleneind is bedoeld.
- b) wanneer VGN tijdens de uitvoering ophoudt te bestaan, de realisatie gewoon door kan gaan.

Over de terugbetaling kunnen eveneens geen garanties worden gegeven. Om aan de verplichtingen te kunnen voldoen, moet VGN een jaarlijks netto rendement halen van minimaal 2,25%. Daarnaast geldt dat schulden aan de belastingdienst en financieringsafspraken met banken voor gaan op de terugbetaling aan de gemeente. Daar hebben we geen invloed op.

Om die reden hebben we er in het voorstel voor gekozen een dekkingsplan neer te leggen voor de voorfinanciering. Op die manier is elke euro die wordt terugbetaald een financiële meevaller. De kans is echter reëel dat er geen geld terugkomt.

In het nieuwe contract geeft VGN een aantal zekerheden aan de gemeente, als een soort borg voor onze vordering op hen. Die borg heeft de vorm van tweede en derde hypotheekrechten op vastgoed. In een dergelijke vorm is een borg niet of nauwelijks te gelde te maken. Een beter alternatief is er echter niet.

- *Herfinanciering VGN*

VGN heeft in de nieuwe afspraken een clause laten opnemen die de mogelijkheid tot ontbinden biedt tot 1 dag voor de raadsvergadering, in een situatie waarin er geen herfinanciering van het concern tot stand is gebracht.

- *Betalingsritme*

De voortgang van het werk is bepalend voor de facturering van de aannemer aan VGN. Vervolgens betaalt de gemeente de factuur voor VGN, zodat daarmee onze vordering opbouwt in het tempo waarin het werk vordert.

- *BTW*

In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen die moeten zorgen voor een goede afwikkeling van de BTW tussen de gemeente en VGN. Dit vraagt nog nadere afstemming met de belastingdienst. De bepalingen in de overeenkomst zijn bedoeld om BTW ook daadwerkelijk bij de belastingdienst terecht te laten komen en niet het risico te lopen dat de belastingdienst dit bij de gemeente komt verhalen.

Garanties en zekerstellingen

In het nieuwe contract is een bankgarantie van de aannemer opgenomen van € 2 miljoen. Deze bouwt af naar € 0,5 miljoen wanneer de werkzaamheden aan het Moleneind zijn afgerond. Daarmee is er enige mate van zekerheid ingebouwd die voor dat laatste bedrag in voorkomende gevallen ook aangewend kan worden voor problemen aan de westzijde.