



Utrecht, 11 oktober 2011
Pythagoraslaan 101
Tel. 030-2589111

Afdeling : PRO
Nummer : 8096c5f1

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen
ex art. 47 RvO aan het College van GS, gesteld
door de heer R. Dercksen van de Partij voor de
Vrijheid betreffende woningbouw Kanaleneiland
(d.d. 19-09-2011)

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 47 RvO aan het College van GS, gesteld door de
heer R. Dercksen van de Partij voor de Vrijheid betreffende woningbouw Kanaleneiland
(d.d. 19-09-2011)

Toelichting

Eerder stelden wij vragen omtrent de gesubsidieerde woningbouw in Kanaleneiland. Eén van de vragen
luidde:

Levert de (her)ontwikkeling “De Nieuwe Wereld” de Gemeente Utrecht in financiële zin iets op? Daarbij
valt onder andere, maar niet uitsluitend, te denken aan OZB (in de (nabije) toekomst) of door middel van
verkoop van grond? Zo ja, hoeveel?

In uw reactie was echter geen antwoord op de vraag verstopt. U verstrekte geen opgave van de OZB die de
Gemeente zal gaan ontvangen. U gaf echter aan dat was aangetoond dat zonder deze
€ 200.000,00 het project van 1.100 (!) woningen niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Graag ontvangen wij de berekening waaruit zou blijken dat het project zonder de provinciale € 200.000,00 niet tot stand zou komen. Aangezien uw antwoord impliceerde dat de opbrengst van de OZB daarvan een onderdeel zou zijn, verwachten wij dat bedrag dan ook terug te zien in uw nieuwe antwoord.

Antwoord:

De subsidie van de provincie is voor het volgende doel verleend.

Het project "De nieuwe wereld" is door de corporaties Mitros en Portaal wegens de tegenvallende verkoop herontwikkeld van de aanvankelijke 91 naar 115 woningen, waarvan ca. 70% in de goedkope koop zijn gesitueerd. Het struikelblok om met de bouw te kunnen starten was dat er zekerheid moest zijn over de afname van minmaal 70% van de woningen (eis van garantie-instituut Woningborg, voormalig GIW). Hiervoor hebben beide corporaties in een eerder stadium een basisgarantie van € 6 miljoen (voor 53 woningen) gegeven om de afname te garanderen. Door de ophoging van het aantal woningen moet dit bedrag met € 2 miljoen worden opgehoogd (nu voor 71 woningen). Daarvoor was geen budgettaire dekking meer bij de corporaties. Met de bijdrage van maximaal € 200.000 worden de rentelasten van de 18 woningen nog niet verkochte woningen betaald. Zodra de eerste 18 woningen zijn verkocht vervalt de subsidie. Het eventuele restant wordt dan terugbetaald. De gemeente rapporteert jaarlijks over de stand van zaken.

Met de bijdrage van de provincie is de patstelling doorbroken. De gemeente heeft verklaard in deze specifieke situatie geen beschikbare middelen meer te hebben, ook de corporaties zaten aan hun plafond. De gemeente heeft in dit project wel bijdragen aan de inrichting van de parkeerplaatsen voor een bedrag van € 1,5 miljoen (voor 160 ondergronds gebouwde parkeerplaatsen).

Zoals in onze eerste reactie al aangegeven vallen de kosten en baten binnen de totale grondexploitatie van de GEM-Kanaleneiland. Kosten die gemoeid zijn met de inrichting van de openbare ruimte gelden voor het gehele gebied en zijn niet toe te rekenen naar 1 specifiek project. De grondexploitatie zal uiteindelijk, zoals de gemeente aangeeft, neutraal moeten zijn. Er vindt dus ook geen verrekening plaats met in de toekomst te verkrijgen baten vanuit bijvoorbeeld de OZB-heffing, omdat op dat moment hier ook weer kosten bijvoorbeeld in de sfeer van beheer en onderhoud voor de gemeente tegenover staan. In ontwikkelend Nederland worden verliezen uit grondexploitaties nooit direct verdisconteerd met de OZB. De gemeenteraad besluit of zij een ontwikkeling wil realiseren en welke randvoorwaarden daarbij gelden.

Voor uw informatie bedragen de OZB-inkomsten voor 115 woningen naar schatting ca. € 16.000 op jaarbasis (opgave gemeente).

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,