



# Memo Voorschotregeling inpassingskosten woningbouw Q1 & Q2 2021

Analyse aangevraagde voorschotten en voorstel voorschotregeling woningbouw

Exclusief BTW

dd. 2-12-2020 - (10)(2e)

Op basis van 'Kostenkengetallen voor normering en beoordeling fysieke inpassingskosten - Adviesrapportage objectivering fysieke inpassingskosten woningbouw versterkingsopgave Groningen' - dd. April 2020 (rapportage 'Werkgroep Inpassingskosten').



# Inleiding

Al jaren worstelen gemeenten met de inpassing van de versterkingsopgave in het openbaar gebied en dat wat er van publieke zijde voor nodig is. Eind 2019 is hiervoor de rapportage van de ‘Werkgroep inpassingskosten’ verschenen voor de inpassingskosten voor woningbouw welke sinds begin 2020 is vastgesteld door een commissie van Rijk en Regio. Hierin ook een voorstel voor normering, indiening, toekenning en governance. Sinds het bestuursakkoord oktober 2020 is er een besluit van Rijk en Regio inzake dekking voor de inpassingskosten als onderdeel van ‘het gebiedsfonds’. Het betreffen onvermijdelijke publieke kosten welke verband houden met de versterkingsopgave inzake de veiligheid van (woon)gebouwen ten gevolge van de gaswinning in Groningen. Gemeenten zijn intussen de voorbereiding en uitvoering van diverse projecten met inpassingskosten gestart op basis van eigen voorfinanciering, anticiperende op een uitgewerkte regeling ten behoeve van de inpassingskosten. De regeling is nog steeds niet in werking en gemeenten komen niet verder. Om te voorkomen dat er problemen ontstaan met de voortgang van de versterkingsoperatie wordt nu een voorschot geregeld. Deze memo gaat in op de aangevraagde voorschotten voor woningbouw en doet een voorstel voor een voorschotregeling.





# Analyse ingediende voorschotten 29-11-2020

De aangevraagde voorschotten zijn vrij divers samengesteld soms op basis van normbedragen en soms geraamd, vaak in voorbereiding. Voor Oldambt is aangegeven dat nog geen projecten zijn die bevoorschotting nodig hebben. In geen van de gevallen is een sprake van een aanvraag van de volledige inpassingskosten.

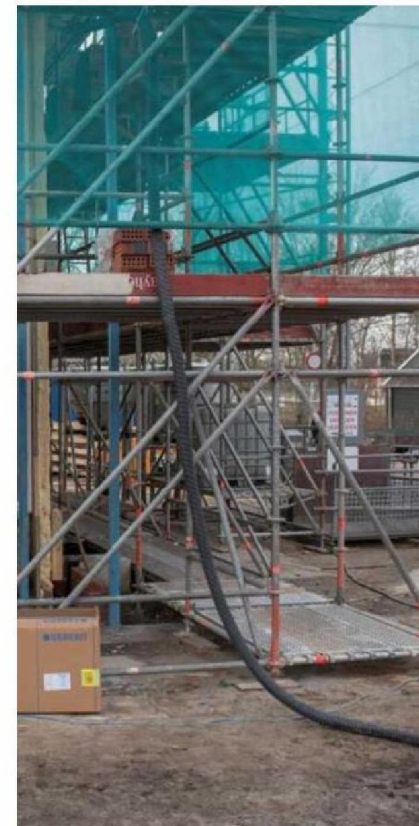
Ook de wel ingediende projecten betreffen projecten in verschillende fasen: rijp en groen door elkaar (zie hiernaast). Alle gemeenten welke ingediend hebben geven verder (mondeling) aan dat er bevoorschotting nodig is voor de financiering op de korte termijn, maar dat minstens zo belangrijk is dat er zo snel mogelijk zicht komt op een definitieve regeling zodat de voortgang van projecten gewaarborgd wordt doordat de raad op basis daarvan (rechtmatig) krediet kan verstrekken.

Aangevraagde voorschotten	Opgave geraamde voorbereidings- kosten	Opgave geraamde uitvoerings- kosten	Opgave totaal gevraagd voorschot	Aantal wooneenheden
<b>Appingedam</b>				
<b>voorbereiding</b>				
Hart van Opwierde	€ 220.000	€ -	€ 220.000	337
Ontwikkeling zorgvastgoed Eelwerd	€ 175.000	€ -	€ 175.000	65
Ontwikkeling zorgvastgoed Eendracht	€ 220.000	€ -	€ 220.000	65
<b>uitvoering</b>				
Opwierde I	€ -	€ 8.500.000	€ 8.500.000	850
Opwierde Zuid	€ -	€ 6.800.000	€ 6.800.000	462
<b>Delfzijl</b>				
<b>voorbereiding</b>				
Zandplatenbuurt Noord	€ -	€ 12.097.922	€ 12.097.922	527
Zandplatenbuurt Zuid	€ -	€ 8.300.898	€ 8.300.898	337
<b>Groningen</b>				
<b>uitvoering</b>				
Hamplaats en Fazanthof	€ 211.765	€ 935.935	€ 1.147.700	44
Nije Buurt Ten Post	€ 831.250	€ 2.493.750	€ 3.325.000	133
Ommelanderstraat	€ 625.000	€ 1.875.000	€ 2.500.000	100
<b>Loppersum</b>				
<b>voorbereiding</b>				
Loppersum Deelgebied 2		€ 2.877.000	€ 2.877.000	137
Loppersum Noord		€ 4.305.000	€ 4.305.000	205
Middelstum Zuid-west		€ 3.003.000	€ 3.003.000	143
Nittersum Stedum		€ 3.339.000	€ 3.339.000	159
t Zandt-oost		€ 2.898.000	€ 2.898.000	138
<b>Midden-Groningen</b>				
<b>uitvoering</b>				
Overschild	€ 256.200	€ 796.950	€ 1.053.150	122
<b>Oldambt</b>				
<b>voorbereiding</b>				
Geen projecten			€ -	
<b>Het Hogeland</b>				
<b>voorbereiding</b>				
sloop-nieuwbouw woningen		€ 16.933.275	€ 16.933.275	466
zorg met wonen Uithuizen		€ 1.801.238	€ 1.801.238	85
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 2.539.215</b>	<b>€ 76.956.968</b>	<b>€ 79.496.183</b>	<b>4.375</b>



# Voorstel regeling bevoorschotting Q2 2021

De diversiteit in de voorstellen is enorm en het tempo waarin de voorstellen aangeleverd moesten worden gaven geen ruimte voor een degelijke informatievoorziening. Anderzijds zijn sommige projecten al deels in gang terwijl er nog geen zicht is op het totaal. Om te voorkomen dat de bevoorschotting een toets op zich wordt en een definitieve regeling zou vervangen en ook om te voorkomen dat de bevoorschotting toekomstige verantwoording zou compliceren doordat te veel of te weinig uitgekeerd is en er (opnieuw) verrekend moet worden lijkt het verstandig een robuuste regeling op te zetten. Projecten die aan het opstarten zijn zouden daar in gefaciliteerd moeten worden en projecten die de uitvoering naderen en verplichtingen aangaan of al in uitvoering zijn zouden voorzien moeten worden van een niet gemaximeerde maar robuuste bevoorschotting. Als projecten al afgerond zijn zou er wel maximaal bevoorschotting kunnen plaatsvinden. Op basis van de ingediende voorstellen, in kort overleg met enkele leden van de Werkgroep inpassingskosten (gemeenteambtenaren uit de praktijk) en kort overleg met enkele projectleiders en betrokkenen doen wij het volgende voorstel voor bevoorschotting (zie volgende bladzijde).



projectpositie t/m Q2 2021	fase	voorschot (maximaal)	voorschot- fase
voorbereiding nog te starten	-	geen voorschot	0
voorbereiding is gestart en er zijn nog geen uitvoeringskosten gemaakt en de totale kosten zijn niet uitgewerkt*	voorbereiding	15% van de normatieve** kosten	1
voorbereiding is gestart en er zijn ook uitvoeringskosten gemaakt maar het totaal is nog niet uitgewerkt*	voorbereiding	15% van de normatieve** kosten plus 100% van de gemaakte kosten, maximaal 80% van de normatieve** kosten	2
voorbereiding is gestart en er zijn uitvoeringskosten gemaakt, er is een tentatieve grondexploitatieberekening opgesteld voor het totaal, maar de totale kosten zijn nog niet uitgewerkt*	voorbereiding en uitvoering	50% van de tentatief geraamde kosten, maximaal 80% van de normatieve** kosten	2.5
voorbereiding is gestart en de totale kosten zijn uitgewerkt* en er moeten nu uitvoeringskosten gemaakt worden	uitvoering	80% van de totale geraamde kosten, maximaal 80% van de normatieve** kosten	3
voorbereiding is gestart en de totale kosten zijn uitgewerkt* en er zijn uitvoeringskosten gemaakt	uitvoering	80% van de totale geraamde kosten of 100% van de gemaakte kosten, maximaal 80% van de normatieve** kosten	4
project is afgerond en de totale kosten zijn uitgewerkt*	oplevering	100% van de totale gemaakte kosten, maximaal 100%*** van de normatieve** kosten	5

\* uitgewerkt conform rapportage inpassingskosten  
 \*\* normatieve kosten ten behoeve van het voorschot simpel gesteld op 25.0000, de werkelijke normatieve kosten kunnen hiervan afwijken  
 \*\*\* maximaal 100% van de normatieve kosten: als de werkelijke kosten hoger zijn zal toelichting gegeven moeten worden waarop een besluit volgt

De uitwerking van kosten conform de (norm)rapportage 'inpassingskosten' kan een vrij beknopt overzicht van kosten uitgesplitst op de genoemde hoofdkostenposten zijn. Tenminste zouden daar de cofinanciering en/of de eigen middelen (als daar sprake van is) bij aangegeven moeten zijn alsmede een opgave van het aantal woningen en de bijbehorende m2 woonoppervlak. Daar die gegevens voor projecten in voorbereiding nog niet altijd bekend zijn is een simpele norm van 25K per woning gehanteerd. Voor uitgewerkte projecten kan de raming worden gehanteerd. Voor niet-woningbouw zou conform de rapportage zoals die voor de inpassingskosten voor scholen is aangegeven eenzelfde bevoorschotting kunnen plaatsvinden.





# Effect regeling bevoorschotting tot Q2 2021

Wanneer de voorgestelde regeling op de aangevraagde bevoorschotting wordt ingesteld levert dit een aanzienlijke beperking van de bevoorschotting op. De belangrijkste verschillen zijn:

- Alleen wonen is verwerkt (niet-wonen heeft een separate bevoorschotting, bijv. het scholenprogramma)
- Projecten welke nog niet geheel zijn uitgewerkt maar wel begonnen zijn zoals Zandplatenbuurt Noord krijgen in eerste instantie veel minder bevoorschotting.
- Wel is de mogelijkheid in de voorbereidende fase majeure kosten op te voeren indien reeds gemaakt (zie voorbeeld Delfzijl, geschat bedrag).
- Zorg ook gerekend onder wonen (betreft wel degelijk bewoners van een gebouw).
- Nog geen rekening gehouden met Gemeenten welke nog niet hebben ingediend.

Voorstel bevoorschotting op basis van voorschotregeling (excl. BTW)	st wonen (bevat schattingen)	Voorschot- fase	gevraagd	Reeds gemaakte/ verplichte kosten (bevat schattingen)	voorschot conform regeling wonen tm Q2 2020
<b>Appingedam</b>	<b>1.779</b>	<b>3</b>	<b>€ 15.915.000</b>	<b>€ 15.300.000</b>	<b>€ 15.351.250</b>
<b>uitvoering</b>	<b>1.312</b>	<b>4</b>	<b>€ 15.300.000</b>	<b>€ 15.300.000</b>	<b>€ 13.600.000</b>
Opwierde I	850	3	€ 8.500.000	€ 8.500.000	€ 6.800.000
Opwierde Zuid	462	4	€ 6.800.000	€ 6.800.000	€ 6.800.000
<b>voorbereiding</b>	<b>467</b>	<b>2</b>	<b>€ 615.000</b>		<b>€ 1.751.250</b>
Hart van Opwierde	337	2	€ 220.000		€ 1.263.750
Ontwikkeling zorgvastgoed Eelwerd	65	2	€ 175.000		€ 243.750
Ontwikkeling zorgvastgoed Eendracht	65	2	€ 220.000		€ 243.750
<b>Delfzijl</b>	<b>864</b>	<b>25</b>	<b>€ 20.398.820</b>	<b>€ 10.395.000</b>	<b>€ 10.199.410</b>
<b>voorbereiding</b>	<b>864</b>	<b>25</b>	<b>€ 20.398.820</b>	<b>€ 10.395.000</b>	<b>€ 10.199.410</b>
Zandplatenbuurt Noord	527	25	€ 12.097.922	€ 10.395.000	€ 6.048.961
Zandplatenbuurt Zuid	337	25	€ 8.300.898		€ 4.150.449
<b>Groningen</b>	<b>277</b>	<b>2</b>	<b>€ 6.972.700</b>	<b>€ 1.147.700</b>	<b>€ 2.021.450</b>
<b>uitvoering</b>	<b>277</b>	<b>2</b>	<b>€ 6.972.700</b>	<b>€ 1.147.700</b>	<b>€ 2.021.450</b>
Hampplaats en Fazanthof	44	4	€ 1.147.700	€ 1.147.700	€ 1.147.700
Nije Buurt Ten Post	133	1	€ 3.325.000		€ 498.750
Ommelanderstraat	100	1	€ 2.500.000		€ 375.000
<b>Loppersum</b>	<b>782</b>	<b>1</b>	<b>€ 16.422.000</b>	<b>€ 1.831.000</b>	<b>€ 4.763.500</b>
<b>voorbereiding</b>	<b>782</b>	<b>1</b>	<b>€ 16.422.000</b>	<b>€ 1.831.000</b>	<b>€ 4.763.500</b>
Loppersum Deelgebied 2	137	2	€ 2.877.000	€ 1.491.000	€ 2.004.750
Loppersum Noord	205	1	€ 4.305.000		€ 768.750
Middelstum Zuid-west	143	1	€ 3.003.000		€ 536.250
Nittersum Stedum	159	1	€ 3.339.000		€ 596.250
t Zandt-oost	138	2	€ 2.898.000	€ 340.000	€ 857.500
<b>Midden-Groningen</b>	<b>122</b>	<b>4</b>	<b>€ 1.053.150</b>	<b>€ 1.053.150</b>	<b>€ 1.053.150</b>
<b>uitvoering</b>	<b>122</b>	<b>4</b>	<b>€ 1.053.150</b>	<b>€ 1.053.150</b>	<b>€ 1.053.150</b>
Overschild	122	4	€ 1.053.150	€ 1.053.150	€ 1.053.150
<b>Oldambt</b>			<b>€ -</b>		<b>€ -</b>
<b>voorbereiding</b>			<b>€ -</b>		<b>€ -</b>
Geen projecten			€ -		€ -
<b>Het Hogeland</b>	<b>551</b>	<b>1</b>	<b>€ 18.734.513</b>		<b>€ 2.066.250</b>
<b>voorbereiding</b>	<b>551</b>	<b>1</b>	<b>€ 18.734.513</b>		<b>€ 2.066.250</b>
sloop-nieuwbouw woningen	466	1	€ 16.933.275		€ 1.747.750
zorg met wonen Uithuizen	85	1	€ 1.801.238		€ 318.750
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.375</b>	<b>5</b>	<b>€ 79.496.183</b>	<b>€ 29.726.850</b>	<b>€ 35.455.010</b>



# Advies regeling bevoorschotting tot Q2 2021

Op basis van de ingediende voorstellen tot bevoorschotting, praktijkervaring, interviews met diverse betrokkenen, kennis van verantwoording van kosten in de openbare ruimte, kennis van de voortgang van diverse projecten en kennis vanuit de 'Werkgroep Inpassingskosten' wordt het volgende geadviseerd:

- Met de meeste spoed een definitieve regeling inpassingskosten in te voeren ten einde de voortgang van de versterkingsoperatie te waarborgen;
- Een bevoorschottingsregeling voor wonen in te voeren voor de korte termijn (bijvoorbeeld de voorgestelde regeling) welke niet maximeert doch toch recht doet aan de projectvoortgang.
- Daarbij gemeenten in staat stellen enkele gemaakte kosten en getallen nader aan te geven (nu geschat) en de eigen raming, indien beschikbaar, beknopt conform de rapportage inpassingskosten aan te geven.
- Een vergelijkbare bevoorschottingsregeling voor niet-wonen in te stellen met bijzondere aandacht voor het scholenprogramma en de daarbij geboden snelheid.
- Gemeenten mee te nemen in de totale scope, de verdeling en de bandbreedte daarbij, zodat een beeld ontstaat bij de verwachtingen.

