

RAADSVOORSTEL

onderwerp	Grondexploitatie Zuiderloo
------------------	-----------------------------------

bijlagen	3
datum raadsvoorstel	8 januari 2013
datum collegebesluit	8 januari 2013

bevoegdheid	raad
raadscommissie	Openbare Ruimte, ter advisering
commissievergadering	woensdag 16 januari 2013
raadsvergadering	maandag 4 februari 2013
nummer agendapunt	13.c.

Situatieschets

In het bestemmingsplangebied Zuiderloo kunnen totaal ca. 700 woningen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn met een aantal ontwikkelaars contracten getekend die allen een deel van de ontwikkeling voor hun rekening nemen. Het is wenselijk de afzonderlijke ontwikkelingen financieel apart van elkaar te monitoren. Hierdoor wordt het inzicht verbeterd in de financiële status van de afzonderlijke deelprojecten die in Zuiderloo worden gerealiseerd. Uw raad ontvangt hiermee een voorstel om de ontwikkeling van Zuiderloo op te splitsen in afzonderlijke grondexploitaties.

Voorstel aan de raad

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. In te stemmen met de splitsing van het project Zuiderloo in 2 grondexploitaties:
 - a. Grondexploitatie voor plangebied UWP 1,2 en 4;
 - b. Grondexploitatie voor plangebied Timpaan;
2. In te stemmen met het toepassen van een rentepercentage van 2,25% voor de grondexploitatie plangebied Timpaan.
3. De grondexploitaties voor deze plangebieden volgens de geheime bijlage vast te stellen;
4. In te stemmen met het niet in exploitatie houden van het "restant" en de boekwaarde als incidentele last op te nemen bij resultaat grondbedrijf in de jaarrekening 2012;
5. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en het aangepaste rentepercentage te verwerken in de 1e Burap 2013.

sector en afdeling adviseur	Grondgebied, Grondbedrijf Selina Lüchtenborg, 072 535 67 82
telefoon griffie	072 535 67 92
e-mailadres griffie	griffie@heiloo.nl
onderwerp	Grondexploitatie Zuiderloo
datum raadsvoorstel	8 januari 2013
verklarende woordenlijst	geen
bijlagen	Bijlage 1 Overzicht kosten en opbrengsten grondexploitaties Zuiderloo UWP 1, 2 en 4 en Timpaan, blijft vertrouwelijk tot 4 februari 2013 Bijlage 2 Grondexploitatie Zuiderloo UWP 1, 2 en 4, geheim Bijlage 3 Grondexploitatie Timpaan, geheim

1 AANLEIDING

In het bestemmingsplangebied Zuiderloo kunnen totaal ca. 700 woningen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn met een aantal ontwikkelaars contracten getekend die allen een deel van de ontwikkeling voor hun rekening nemen. Het is wenselijk de afzonderlijke ontwikkelingen financieel apart van elkaar te monitoren. Hierdoor wordt het inzicht verbeterd in de financiële status van de afzonderlijke deelprojecten die in Zuiderloo worden gerealiseerd. Uw raad ontvangt hiermee een voorstel om de ontwikkeling van Zuiderloo op te splitsen in afzonderlijke grondexploitaties.

2 HET BELEIDSKADER

2.1 Strategische visie

Dit voorstel heeft betrekking op het (de) volgende speerpunt(en) uit de strategische visie 2005 - 2015:

- 2.1.1 Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend.
- 2.4.1 Toegankelijke woning- en woonomgeving voor alle gebruikers realiseren.

2.2 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het collegeprogramma 2010 - 2014:

- 3.4.1 Per project de financiële risico's voor de gemeente bekijken.

3.5.1 Ontwikkelingen in Zuiderloo en Zandzoom realiseren, waarbij de omvang van de financiële risico's bepalend is voor de eventuele realisatie.

2.3 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op het op 7 februari 2011 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid.

2.4 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:
Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3 RAADSVORSTEL

Zuiderloo is één van de omvangrijke en langlopende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Heiloo. Totaal kunnen er ca. 700 woningen gerealiseerd worden. In juni 2012 is door de raad een bijbehorende grondexploitatie vastgesteld met een voorzien verlies per 1-1-2011 van ruim €5,2 miljoen (per 1-1-2012 is dit ruim €5,4 miljoen). Op 10 oktober 2011 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo. Het betreft hier de realisatie van de woningen in de uitwerkingsplannen 1, 2, 4 en een bouwclaim. Totaal worden hiermee ca. 170 woningen gerealiseerd.

Vervolgens is op 2 juli 2012 een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Timpaan en de gemeente Heiloo over de invulling en realisatie van ca. 265 woningen (waarvan 55 woningen uit de bouwclaim uit de samenwerkingsovereenkomst met Kennemer Wonen). Dit is ongeveer 50% van het resterende plangebied na de realisatie van de uitwerkingsplannen 1,2 en 4.

Over een aanzienlijk deel van het bestemmingsplan Zuiderloo is nu meer zekerheid en duidelijkheid. In de overeenkomst met Timpaan zijn er separate afspraken gemaakt over de financiële businesscase. Om dit goed te kunnen monitoren ligt een opsplitsing in deel projecten voor de hand:

1. Uitwerkingsplannen (UWP)1,2 en 4.

De UWP's zijn vastgesteld en de ontwikkelende partijen zijn Kennemer Wonen (KW) en Bouwfonds Ontwikkeling (BFO);

Het overige plangebied is als geheel aanbesteed. Het bleek niet mogelijk binnen de aanbestedingkaders tot overeenstemming te komen. Op 2 juli 2012 heeft uw raad ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst tussen Timpaan en de gemeente Heiloo. Als gevolg hiervan is onderscheid te maken in nog 2 deelprojecten, nl:

2. Samenwerkingsovereenkomst Timpaan – Gemeente Heiloo;

3. Restdeel te ontwikkelen op een nader te bepalen tijdstip.

Daarnaast is bij het aangaan van de overeenkomst met Timpaan een rentepercentage overeengekomen die de businesscase genoemd onder deelproject 2 financieel haalbaar maakt. Op welke wijze hiermee omgegaan kan worden binnen de gemeentelijke grondexploitaties en boekhouding wordt toegelicht in paragraaf 3.2.

In dit raadsvoorstel stelt ons college uw raad voor de ontwikkeling van Zuiderloo financieel te splitsen in 2 grondexploitaties (bovengenoemde nummers 1 en 2) en een deel van de planontwikkeling (3) naar de toekomst door te schuiven.

Ook wordt voorgesteld voor grondexploitatie Zuiderloo Timpaan af te wijken van het gemeentelijk rentebeleid en het in de samenwerkingsovereenkomst overeengekomen rentepercentage van 2,25% te hanteren in de gemeentelijke grondexploitatie van de businesscase.

3.1 De mogelijkheden voor opsplitsing

Zuiderloo kan op basis van de contractafspraken goed gesplitst worden. Hiervoor zijn 2 opties mogelijk.

1. Drie deelprojecten;
2. Twee deelprojecten en een restdeel in de "ijskast".

Wat zijn afwegingen om voor optie 1 of 2 te kiezen?

Belangrijk om te weten is dat er financieel géén verschil is tussen de beide opties. Het verschil is dat er bij 1 uitgegaan wordt van de realisatie van het "restant" op korte termijn en dat dit bij optie 2 wordt gezien op de lange termijn.

In geval van 1 rijst de vraag of dit reëel is in de huidige markt en gezien mogelijk concurrerende plannen in de omgeving.

Eveneens is van belang om te weten dat de regelgeving rondom grondexploitaties door het BBV is aangescherpt. Voor het activeren van kosten moeten een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze gronden in de nabije toekomst zullen worden bebouwd.

*Om reden dat realisatie in de nabije toekomst (lees 3-4 jaar) niet in de lijn der verwachting ligt adviseert ons college uw raad de 2^e optie: 2 deelprojecten, zijnde de ontwikkeling van Kennemer Wonen en Bouwfonds Ontwikkeling van de Uitwerkingsplannen 1, 2 en 4 en de ontwikkeling van de huidige grondposities door Timpaan conform de vastgestelde businesscase die onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst.
Deze optie geeft meer mogelijkheden voor de toekomst.*

Dit houdt in dat er voor Zuiderloo 2 grondexploitaties worden opgesteld en aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd. Voor het restdeel geldt dat er geen grondpositie voor de gemeente is en er dus ook (nagenoeg) geen boekwaarde op rust. Planologisch blijft de ontwikkeling van het gebied mogelijk omdat er een bestemmingsplan van kracht is. Timpaan maakt een stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied. Op die manier wordt eenheid behouden en geeft de gemeente invulling aan haar kaderstellende rol.

3.2 Financiële uitwerking

Bij het opstellen van de nieuwe grondexploitaties is een aantal varianten denkbaar:

- a) Beide deelprojecten worden gekoppeld aan het gemeentelijk rentebeleid van de grondexploitaties;
- b) De grondexploitatie van de UWP's 1,2 en 4 wordt gekoppeld aan het gemeentelijk rentebeleid en de grondexploitatie Timpaan wordt gekoppeld aan de rente die in de businesscase van de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen.

Voor de onderstaande cijfermatige onderbouwing is de grondexploitatie van 6 juni 2012 de basis geweest en zijn de kosten en opbrengsten op basis van de overeenkomsten en naar rato berekend. Het prijspeil van de netto contante waarde berekening is 1-1-2012. De rente is 3,18%¹. De laatste ontwikkelingen in de indexcijfers (kosten en opbrengsten) worden, indien van toepassing, bij de actualisatie in maart/april 2013 verwerkt. De grondexploitaties zijn als (geheime) bijlagen toegevoegd.

In Tabel 3.2-1 is per deelproject weergegeven wat de verwachte eindprognose en de boekwaarde is.

Tabel 3.2-1

> Overzicht prognoses en boekwaarden Zuiderloo			
bedragen * 1.000			
		Eindprognose NCW 1-1-2012	Boekwaarde 31-12-2011
	Totaal Zuiderloo	-5.466	12.096
1	KW/BFO	-2.442	5.200
2a	Timpaan 2,25%	-1.173	7.284
2b	Timpaan 3,18%	-1.618	7.284
3	"Restant"	603	3

De effecten op de begroting zijn afhankelijk van de keuze voor 2a of 2b. Onderscheid hierbij is te maken in structurele en incidentele effecten.

Wordt uitgegaan van een rentetoerekening van 2,25% dan dalen de rente-inkomsten voor de algemene dienst structureel. Op basis van de huidige boekwaarde voor het Timpaan deel is dit weergegeven in de volgende tabel, 2^e kolom.

¹ Conform het raadsvoorstel Rekenrente en ontwikkelingen overige parameters in de grondexploitaties d.d. 13 december 2012.

Tabel 3.2-2

> Structurele rente-effecten Timpaan			
bedragen * 1.000			
Rente percentage	Inkomst algemene dienst (rentelast GREX)	Verliesvoorziening Timpaan	Dotatie verliesvoorziening 2012
2,25%	166	-1.173	26
3,18%	234	-1.618	51
VERSCHIL	-68	-445	-25
	structureel	incidenteel	structureel

NB: De rente-inkomst algemene dienst is gebaseerd op de boekwaarde per 31-12-2011.

Als het renteverskil binnen het grondbedrijf gehouden wordt, betekent dit dat bij het berekenen van de verliesvoorziening hiermee rekening moet worden gehouden. De benodigde verliesvoorziening wordt hoger. Als gevolg hiervan wordt de structurele dotatie van de algemene dienst aan de verliesvoorziening elk jaar hoger. Deze effecten zijn weergegeven in de 3^e en 4^e kolom van bovenstaande tabel.

Om eenduidig te kunnen rapporteren aan de raad en de ontwikkelaar stelt ons college voor om in de grondexploitatie Zuiderloo Timpaan te rekenen met een rentepercentage van 2,25%. Mede omdat de 3,18% een boekhoudkundige rente betreft en de 2,25% aansluit bij de werkelijke renteafspraken met Timpaan.

In de volgende tabel wordt het totaal voor Zuiderloo in beeld gebracht. Samenvattend wordt geconcludeerd dat er een deel van de verliesvoorziening voor Zuiderloo vrij kan vallen, te weten ruim € 1,8 miljoen. Daarnaast is het saldo van de dotaties en rente-inkomsten berekend als een structureel positief effect voor de algemene dienst van € 6 duizend.

Tabel 3.2-3

> Resumé financiële effecten Zuiderloo					
Bedragen * 1.000					
	Rente %	Verliesvoorziening	Dotatie verliesvoorziening	Boekwaarde	Rente inkomsten
Totaal	3,18%	5.466	174	12.095	385
UWP 1,2,4	3,18%	2.442	78	5.200	165
Timpaan	2,25%	1.173	26	6.892	155
Restant	nvt	-		3	
Vrijval of dotatie		1.851	-70		-64
Structureel gunstig effect bij 2,25% rente					6

3.3 Risico's

Risico's binnen de grondexploitaties zijn onvermijdelijk. Door het sluiten van de overeenkomsten in 2011 en 2012 zijn de risico's beter beheersbaar. Bij de actualisatie van de grondexploitaties worden de risico's binnen de grondexploitaties herberekend in het gemeentelijke

risicomanagementsysteem, Naris. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de gewijzigde situatie voor Zuiderloo.

3.4 Advies raadscommissie

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 23 januari 2013 het volgende geadviseerd:

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 4 februari 2013 als bespreekstuk.

4 VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de splitsing van het project Zuiderloo in 2 grondexploitaties:
 - c. Grondexploitatie voor plangebied UWP 1,2 en 4;
 - d. Grondexploitatie voor plangebied Timpaan;
2. In te stemmen met het toepassen van een rentepercentage van 2,25% voor de grondexploitatie plangebied Timpaan.
3. De grondexploitaties voor deze plangebieden volgens de geheime bijlage vast te stellen;
4. In te stemmen met het niet in exploitatie houden van het "restant" en de boekwaarde als incidentele last op te nemen bij resultaat grondbedrijf in de jaarrekening 2012;
5. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en het aangepaste rentepercentage te verwerken in de 1e Burap 2013.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw C.C.H. van de Meent
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Grondexploitatie Zuiderloo
nummer agendapunt	13.c., in de raadsvergadering van maandag 4 februari 2013
nummer besluit	6.c.

De raad van de gemeente Heiloo,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 januari 2013

Besluit:

1. In te stemmen met de splitsing van het project Zuiderloo in 2 grondexploitaties:
 - a. Grondexploitatie voor plangebied UWP 1,2 en 4;
 - b. Grondexploitatie voor plangebied Timpaan;
2. In te stemmen met het toepassen van een rentepercentage van 2,25% voor de grondexploitatie plangebied Timpaan.
3. De grondexploitaties voor deze plangebieden volgens de geheime bijlage vast te stellen;
4. In te stemmen met het niet in exploitatie houden van het "restant" en de boekwaarde als incidentele last op te nemen bij resultaat grondbedrijf in de jaarrekening 2012;
5. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en het aangepaste rentepercentage te verwerken in de 1e Burap 2013.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 4 februari 2013.

Mevrouw G. Beeksma
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter