

RAADSVOORSTEL

onderwerp	Grondexploitatie Boekelermeer Heiloo
------------------	---

bijlagen	4
datum raadsvoorstel	8 januari 2012
datum collegebesluit	8 januari 2013

bevoegdheid	raad
raadscommissie	Openbare Ruimte, ter advisering
commissievergadering	woensdag 23 januari 2013
raadsvergadering	maandag 4 februari 2013
nummer agendapunt	13.b.

Situatieschets

In de raadsvergadering van 10 december 2012 heeft uw raad kennis genomen van het rapport Markttechnische ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo (BMH). Uw raad heeft besloten de ontwikkeling van de Boekelermeer te faseren. In de nabije toekomst ligt de nadruk van de activiteiten op de gronduitgifte in het oostelijk deel (gelegen tussen de Boekelermeerweg en de Boekel) en de opwaardering van de Kanaalweg. De realisatie van de definitieve ontsluiting van de Boekelermeer Heiloo via De Middenweg op de Kanaalweg maakt hier eveneens deel van uit. In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de financiële mogelijkheden en effecten voor Heiloo. Met financieel wordt niet alleen de grondexploitatie bedoeld maar ook de effecten die de grondexploitatie en keuzes hierin hebben op de financiële situatie van de gemeente Heiloo. Uw raad ontvangt hiermee een voorstel voor de splitsing van de grondexploitaties voor de Boekelermeer Heiloo.

Voorstel aan de raad

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. De grondexploitatie voor fase A vast te stellen conform geheime Bijlage 4;
2. In te stemmen met het overbrengen van de verworven gronden in fase B en C tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
3. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de reeds verworven gronden in fase B en C;
4. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en de afwaardering te verwerken in de jaarrekening 2012 en de 1^e 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 Boekelermeer Heiloo
datum raadsvoorstel	8 januari 2013
verklarende woordenlijst	geen
bijlagen	Bijlage 1 Stec Groep Bijlage H Financiële opties Bijlage 2 Overzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie Boekelermeer fase A, blijft vertrouwelijk tot 4 februari 2013 Bijlage 3 Grondexploitatie Boekelermeer Heiloo getemporiseerd, geheim Bijlage 4 Grondexploitatie Boekelermeer Heiloo Fase A, geheim

1 AANLEIDING

In de raadsvergadering van 10 december 2012 heeft uw raad kennis genomen van het rapport Markttechnische ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo (BMH). Uw raad heeft besloten de ontwikkeling van de Boekelermeer te faseren. In de nabije toekomst ligt de nadruk van de activiteiten op de gronduitgifte in het oostelijk deel (gelegen tussen de Boekelermeerweg en de Boekel) en de opwaardering van de Kanaalweg. De realisatie van de definitieve ontsluiting van de Boekelermeer Heiloo via De Middenweg op de Kanaalweg maakt hier eveneens deel van uit. In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de financiële mogelijkheden en effecten voor Heiloo.

2 HET BELEIDSKADER

2.1 Strategische visie

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

- 2.2.3 De bereikbaarheid van Heiloo - incl. de bedrijvenlocaties - wordt geoptimaliseerd door een aansluiting op de A9 en het behoud van het NS-station.
- 2.3.3 Voorwaarden scheppen voor vestiging en groei van bestaande en nieuwe bedrijven. De vestiging wordt met name geconcentreerd in de Boekelermeer.
- 2.5.2 Bedrijven worden zodanig gevestigd dat geen milieuhinder optreedt; bedrijven voornamelijk concentreren in de Boekelermeer.

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.
- 3.7.1 Goede bereikbaarheid en doorstroming voor alle verkeersdeelnemers van en naar Heiloo, en in de bebouwde kom.
- 4.2.1 Versterken en benutten van kansen van bedrijven en werkgelegenheid.

2.3 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op de op 7 februari 2011 door de raad vastgestelde Nota grondbeleid en op de op 8 oktober 2012 vaststelde Nota Grondprijzen.

2.4 Landelijke wet- en regelgeving

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

3 RAADSVOORSTEL

In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de financiële aspecten die een groot project als de BMH met zich meebrengt. Met financieel wordt niet alleen de grondexploitatie bedoeld maar ook de effecten die de grondexploitatie en keuzes hierin hebben op de financiële situatie van de gemeente Heiloo.

Ons college komt op basis van de onderstaande argumenten en analyses tot het voorstel om voor de Boekelermeer Heiloo financieel te "reorganiseren". Dit houdt in dat ons college u voorstelt om in te stemmen met variant 3: Doorgaan met fase A op de ingeslagen weg in een afslankte grondexploitatie en fase B en C vooralsnog niet in ontwikkeling te nemen. Als gevolg van dit laatste punt worden de gronden tegen verkrijgingswaarde overgebracht naar de Materiële Vaste Activa. Per variant wordt een financiële onderbouwing gegeven.

3.1 Bevindingen Stec Groep

Onderstaand zijn, vanuit de rapportage van Stec Groep, een aantal factoren benoemd die financiële effecten hebben.

- Houd op hoofdlijn vast aan uw concept voor BMH;
- Ga uit van een uitgiftetempo voor BMH van 10 tot 12 jaar;
- Start met fase B zodra fase A is uitgegeven;
- Richt uw marketing op lokale kleine tot middelgrote bedrijven uit de traditionele bedrijfsruimte sectoren;
- Zet voor 85-90% in op het scenario 'klein maar fijn' en voor 10-15% op het thema 'leisure' of 'breed zakelijk';
- Verwacht niet veel vraag naar kantoren op BMH;
- Reken met een residuele grondprijs tussen de € 175 en € 225 per m² en differentieer afhankelijk van verschijningsvorm, ligging en type gebruik.

In bijlage H van het rapport is een aantal financiële opties (hierna varianten te noemen) weergegeven:

1. Opsplitsen van BMH in 3 grondexploitaties;
2. Fase B en C afboeken naar € 0;
3. Fase B en C “verkopen” aan de gemeente als bouwgrond tegen verwervingswaarde of lagere marktwaarde.

Voor de volledigheid is deze bijlage H van de Stec groep bijgevoegd in Bijlage 1 van dit raadsvoorstel.

3.2 Marktontwikkelingen

Bij de vaststelling van de grondexploitatie op 4 juni 2012 heeft uw gemeenteraad een verliesvoorziening voor de BMH naar boven bijgesteld. Belangrijkste aanpassing was de verlenging van de doorlooptijd tot 2024. Dit laatste mede als gevolg van de stagnerende economie en de daaruit volgende stagnatie van de grondverkoop.

In het raadsvoorstel Rekenrente en ontwikkelingen overige parameters is kort ingegaan op de ontwikkelingen van de kosten en de opbrengsten. Alle daarin genoemde partijen adviseren behoudend te opereren. Over het algemeen is de verwachting dat de afzetmarkt in de jaren 2013-2017 een voorzichtig herstel van de economie laat zien maar dat hier in de berekeningen voorzichtig en terughoudend mee gerekend kan worden.

3.3 Financiën

Om een goed beeld te krijgen van de financiële gevolgen van de in 3.1 genoemde varianten worden deze in de volgende paragrafen toegelicht.

Om in de volgende varianten beter inzicht te krijgen worden eerst een aantal financiële gegevens met uw raad gedeeld.

- Het totale plangebied voor de BMH is ca. 254.000 m². Hiervan is ca. 139.000 m² als uitgeefbaar gebied bestemd.
- De boekwaarde voor het totale plangebied bedraagt per 31-12-2011 € 14.772.633.

3.3.1 Op splitsen van BMH in 3 grondexploitaties (variant 1)

Bij een opsplitsing naar 3 grondexploitaties verandert er financieel gezien niets aan het financiële eindperspectief voor de BMH. Immers er worden 3 grondexploitaties opgesteld met elk hun eigen kosten- en opbrengstencalculaties, fasering en aandeel in de huidige boekwaarde. In juni 2012 is de grondexploitatie vastgesteld met een tekort van € 6.195.000 per 1-1-2011. Per 1-1-2012 is dit € 6.437.000.

Het risicoprofiel van de grondexploitatie blijft groot. Vooral door de lange looptijd blijft het onzeker of de opbrengsten gehaald kunnen worden en lopen de rentelasten verder op.

De splitsing brengt extra werkzaamheden voor de organisatie met zich mee. Er moeten 3 grondexploitaties apart berekend, geadmistreerd en onderhouden worden. In Bijlage 3 is de totale grondexploitatie voor de BMH weergegeven met een temporisering in de uitgifte en een

neerwaartse bijstelling van de opbrengstenstijging. De eindprognose verslechtert hiermee tot ca. € 7 miljoen¹ negatief.

Wanneer we deze variant afzetten tegen de overige 2 varianten kan geconstateerd worden dat financieel gezien dit een voordelige optie is. Aan deze berekeningen hangen echter diverse haken en ogen waardoor het technisch gezien geen haalbare optie is. Te weten:

- In geval van splitsing in 3 deelprojecten moet er nog steeds rekening mee worden gehouden dat het project afsluit in 2024. Dit betekent dat de geprognoseerde afzet in de laatste jaren veel hoger ligt dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. De haalbaarheid van de berekeningen staat hierdoor ter discussie (instemming van de accountant is hierdoor onwaarschijnlijk);
- Vanuit Stec is geadviseerd om eerst te richten op fase A en daarna pas B en C. Om de fasen B en C als lopende exploitatie te blijven zien, dient er conform het BBV een reëel en stellig voornemen te bestaan dat deze gronden in de nabije toekomst worden bebouwd. Deze twee uitgangspunten zijn strijdig met elkaar.

In verband met de voorgaande punten wordt deze variant door ons college niet geadviseerd.

3.3.2 Fase B en C afboeken naar €0 (variant 2)

Een tweede variant is faseren en afwaarderen. In deze paragraaf wordt de meest omvangrijke ingreep beschreven. Deze variant houdt kort in dat fase A wordt gerealiseerd met een doorlooptijd tot 2024. De totale boekwaarde wordt gesplitst in een deel voor fase A en een restant voor fase B en C samen.

Voor fase A wordt een grondexploitatie opgesteld met de naar rato toebedeelde boekwaarde en de raming van de kosten en opbrengsten die nog gemaakt/ontvangen moeten worden. Het uitgifte tempo ligt laag. Totaal wordt er nog ca. 4,8 ha. uitgegeven in fase A. In Bijlage 4 is de grondexploitatie weergegeven. Deze grondexploitatie laat nog steeds een tekort zien. Dit is lager dan van de totale grondexploitatie en komt uit op een tekort van ca. € 4,3 miljoen netto contant (NCW) per 1-1-2012. De investering voor de A9 en ontsluitingswegen is wel in deze grondexploitatie opgenomen voor zover deze kosten toe zijn te rekenen aan Boekelermeer Heiloo.

Fasen B en C worden afgewaardeerd. Dit wil zeggen dat de kosten die voor deze fasen zijn gemaakt als verlies worden genomen bij de jaarrekening van 2012. Op basis van de cijfers van 2011 komt dit uit op ca. € 8,5 miljoen. Dit is een verlies wat op de korte termijn (bij de jaarrekening 2012) genomen moet worden. Voordeel is wel dat de gemeente financieel "schoon schip" maakt. Als de gronden op termijn worden ontwikkeld, start de gemeente een nieuwe exploitatie. Deze zal vanwege de startboekwaarde van nihil zeker winstgevend zijn.

Over de afgeboekte boekwaarde wordt geen rente meer toegerekend wat een nadelig effect heeft in de begroting van € 186 duizend (zie ook variant 3)

¹ Belangrijk is dat deze eindprognose uitgaat van een rente tegen 3,18%. Dit in tegenstelling tot de verliesvoorziening van 4-6-2012 te weten 3,9%.

Deze variant gaat uit van volledig afboeking wat financieel gezien een te grote belasting is voor de algemene reserve van de gemeente Heiloo. De financiële haalbaarheid is hierdoor zeer laag. Het volledig afboeken van de gronden is voordelig voor toekomstige exploitaties maar niet geheel noodzakelijk (grond is immers meer dan € 0 waard). Zie verder variant 3.

3.3.3 Fase B en C 'verkopen' aan de gemeente als bouwgrond tegen verkrijgingswaarde of lagere marktwaarde (variant 3)

Deze variant is een tussenvariant tussen 3.3.1 en 3.3.2 en heeft een milder effect op de gemeentefinanciën dan die van 3.3.2. Voor fase A geldt eveneens dat een aparte grondexploitatie wordt opgesteld. Het resultaat hiervan is een tekort van € 4,3 miljoen NCW per 1-1-2012.

De gronden in fase B en C hebben en blijven de bestemming bedrijventerrein houden. Om die reden is het reëel om deze gronden over te brengen naar de Vaste Activa in de gemeentebegroting tegen de historische verkrijgingswaarde (aankoopwaarde) of lagere marktwaarde. De gronden kunnen dan weer in exploitatie genomen worden als een gegadigde zich aandient voor een aanzienlijke kavel of wanneer de gemeente van mening is dat het verantwoord is om een fase weer in exploitatie te nemen. Bij deze optie wordt de totale boekwaarde gecorrigeerd met de boekwaarde van fase A (zie 3.3.2). De resterende post kan worden gesplitst in verkrijgingskosten en bijkomende kosten zoals plankosten, rentelasten. De gemiddelde verkrijgingswaarde per m² plangebied komt uit op ca. € 32,- excl. BTW. De marktwaarde per m² plangebied ligt aanzienlijk hoger, alleen al omdat er een bestemming bedrijventerrein op rust.

Deze variant heeft als voordeel dat de verliesneming wordt beperkt. Dit omdat alleen de bijkomende kosten worden afgeboekt. Tevens wordt er geen rente meer berekend over het restant van de boekwaarde (= historische verkrijgingswaarde) die wordt overgebracht naar de Vaste Activa. Een nieuw op te stellen grondexploitatie gaat uit van deze verkrijgingswaarde als inbreng. De eindprognose wordt lager dan in paragraaf 3.3.2 (gaat uit van een inbrengwaarde € 0) en zal afhankelijk van de markomstandigheden winstgevend of toch nog verliesgevend kunnen worden.

In het kader van de regelgeving wordt, door het niet meer activeren van rente, ook voorkomen dat de boekwaarde hoger wordt dan de reële marktwaarde. Dit is namelijk vanuit het BBV niet toegestaan.

Deze variant wordt geadviseerd omdat hiermee de incidentele afwaardering wordt beperkt en de gronden van de fasen B en C in de toekomst tegen verkrijgingswaarde in de dan op te stellen grondexploitatie ingebracht worden

3.3.4 Financiële schema's

In deze paragraaf zijn de financiële overzichten opgenomen die per deexploitatie en/of variant de effecten laten zien. Dit geldt voor zowel de structurele als de incidentele lasten en baten.

Tabel 3.3-1

> Boekwaarden en saldi grondexploitatie Boekelermeer Heiloo			
bedragen * €1.000			
	Boekwaarde 31 12-2011	Saldo op eindwaarde in 2024	Saldo NCW per 1-1-2012
GREX (vastgesteld 4 juni 2012)	14.773	-10.187	-6.437
GREX (getemporiseerd)	14.773	-10.148	-6.970
Fase A	6.300	-6.309	-4.333
Fase B + C	8.472	nvt	nvt

In de varianten van paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 wordt de verliesvoorziening naar beneden bijgesteld. Dit betekent een incidentele vrijval van ruim €2,6 miljoen. In de onderstaande tabel is weergegeven welke financiële effecten optreden.

Tabel 3.3-2

> Financiële effecten van fasen GREX Boekelermeer Heiloo				
Bedragen * €1.000				
	Verliesvoorziening	Dotatie verliesvoorziening	Boekwaarde	Rente inkomsten
Totaal	6.970	222	14.773	470
Fase A	4.333	138	6.300	200
Fase B & C	0	0	0	0
Vrijval/dotatie	2.637	-84		-269
Structureel effect bij alleen fase A				-186

In variant 3.3.2 wordt door de overboeking naar de Vaste Activa de boekwaarde voor BMH gereduceerd. Alleen fase A is dan nog in exploitatie. Dit heeft gevolgen voor de structurele rentelasten in de grondexploitatie. Deze daling van de kosten in de grondexploitatie heeft ook tot gevolg dat de rente-inkomsten voor de algemene dienst afnemen. Structureel is dit €186.000 nadelig voor de gemeentebegroting.

De vrijval van de verliesvoorziening kan gebruikt worden om de afwaardering van de gronden in fase B en C te dekken. Deze €2,6 miljoen kan in mindering gebracht worden op de bedragen die in de 4^e kolom van Tabel 3.3-3 staan.

Tabel 3.3-3

> Financiële effecten afwaarderen GREX Boekelermeer Heiloo			
Bedragen * € 1.000			
	Boekwaarde in GREX	Overboeking naar MVA	Afwaardering
Variant 3.3.1	14.773	0	0
Variant 3.3.2	6.300	0	8.473
Variant 3.3.3	6.300	4.594	3.879

3.4 Risico's

In de varianten met het afwaarderen zijn risico's beter in te schatten en worden ze beter beheersbaar. De grootste onzekerheid in een grondexploitatie is de doorlooptijd cq. planning. Als gevolg hiervan brengen activiteiten in de toekomst (verkopen, investeringsvolume) onzekerheid met zich mee. In de huidige tijd zijn vooral het verkrijgen van de opbrengsten van groot belang omdat de investeringen al zijn gedaan. Door het project in fysieke omvang kleiner te maken is beter inzicht te krijgen in de planning en dus ook de opbrengsten.

Gevolg is dat de absolute buffer voor onzekerheden kleiner kan worden. Dit wordt vertaald naar de *benodigde* weerstandscapaciteit. Bij de actualisatie van de grondexploitatie worden de risico's binnen de grondexploitatie herberekend in het gemeentelijke risicomanagementsysteem, Naris. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een aanpassing voor de Boekelermeer Heiloo. In geval van verkleining van de grondexploitatie (alleen fase A) en de afwaardering zal dit een positief effect hebben op de *benodigde* weerstandscapaciteit (lager) die Boekelermeer nodig heeft. De afboeking heeft echter gevolgen voor de *beschikbare* weerstandscapaciteit.

3.5 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. De grondexploitatie voor fase A vast te stellen conform geheime Bijlage 4;
2. In te stemmen met het overbrengen van de verworven gronden in fase B en C tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
3. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de reeds verworven gronden in fase B en C;
4. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en de afwaardering te verwerken in de jaarrekening 2012 en de 1^e 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 Boekelermeer Heiloo
nummer agendapunt	13.b., in de raadsvergadering van maandag 4 februari 2013
nummer besluit	6.b.

De raad van de gemeente Heiloo,

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

Besluit:

1. De grondexploitatie voor fase A vast te stellen conform geheime Bijlage 4;
2. In te stemmen met het overbrengen van de verworven gronden in fase B en C tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
3. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de reeds verworven gronden in fase B en C;
4. De financiële incidentele en structurele effecten van de splitsing en de afwaardering te verwerken in de jaarrekening 2012 en de 1^e 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