

raadsvoorstel

portefeuillehouder drs J.L.M. Tersteeg
opgesteld door Esther de Graaf / 306
kenmerk/datum 09.0000000 / 23 april 2009
vergaderdatum raad 23 april 2009
jaar/nummer 2009-0039

onderwerp Actualisatie grondexploitaties

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De geactualiseerde grondexploitatie van De Roerdomp vast te stellen.
2. De geactualiseerde (bestaande) grondexploitaties vast te stellen, overeenkomstig de vertrouwelijk ter inzage gelegde exploitatieberekeningen (bijlage I).
3. In verband met de financiële consequenties van de hiervoor genoemde mutaties de bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen (bijlage III).
4. Naar aanleiding van de actualisatie van het Beheercomplex (bijlage IV):
 - a. het object "Erfpachtgronden Nieuwkoop (Ter Aar)" uit het Beheercomplex te halen en in de administratie van de overige gemeentelijke eigendommen op te nemen;
 - b. de boekwaarde van de "Overige gronden niet in exploitatie", ad - € 185.000 activeren en dit positieve resultaat toevoegen aan de Algemene Reserve;
 - c. het object "Westkanaalweg 120" toe te voegen aan het Beheercomplex, vanwege de beoogde ontwikkeling van 'Ter Aar Vernieuwd Verbonden';
 - d. de "Volkstuinen" uit de financiële administratie over te hevelen naar het Beheercomplex, vanwege de beoogde ontwikkeling bij de 'Oostkanaalweg';
 - e. de objecten "Grond Vriezenweg (TA)" en "'t Trefpunt" toe te voegen aan de administratie van de overige gemeentelijke eigendommen omdat deze niet beoogd zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Dit voorstel actualisatie grondexploitaties heeft betrekking op alle grondexploitaties, exclusief:

- GZ - 17 Noordse Buurt
- GZ - 25 Hazeweg II
- GZ - 27 Land van Koppen
- GZ - 28 Nieuw Amstel III (=nieuw)
- GZ - 29 Buytewech-Noord (=nieuw)

Belangrijkste reden om bovenstaande grondexploitaties nu niet mee te nemen is gelegen in het feit dat deze vrijwel onlosmakelijk verbonden zijn met (het proces van) de nieuwe structuurvisie. Zoals bekend is deze structuurvisie nog niet vastgesteld. De inspraak termijn voor de structuurvisie is afgelopen op 11 maart 2009. Vaststelling is voorzien in de zomer van 2009. Te zijner tijd zullen dan ook bovenvermelde grondexploitaties in geactualiseerde staat ter vaststelling worden aangeboden.

De gemeente Nieuwkoop is de weg ingeslagen van een ontwikkelende gemeente. Hiertoe zijn er tal van te (her) ontwikkelen locaties in voorbereiding en realisatie. Ten behoeve van deze ontwikkelingen stellen we berekeningen op met de te verwachten kosten en opbrengsten (grondexploitaties).

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom herzien we de grondexploitaties in ieder geval tweemaal per jaar, maar ook bij structurele planwijzigingen. In onze grondexploitaties streven we uniformiteit na. Dit betekent dat we een uniforme indeling voor de te hanteren kosten- en opbrengstenposten gebruiken om onze grondexploitaties transparant en beheersbaar te houden. Tevens biedt het handvatten voor het op uniforme wijze informeren en het afstemmen met de financiële administratie.

Wij verwachten voor het eind van het jaar (2009) de navolgende grondexploitaties te kunnen afsluiten:

- GZ - 04 Rijkelijkhuizen
- GZ - 08 Hazeweg I
- GZ - 10 De Olm 2e uitbreiding
- GZ - 11 De Olm 3e uitbreiding

Relatie met P&C-cyclus

Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn deze ook meteen 'jaarrekening klaar gemaakt'. Echter, de Programmarekening 2008 waar o.a. de paragraaf grondbeleid onderdeel van uitmaakt, wordt volgens de P&C-kalender ter vaststelling aangeboden in de raadsvergadering van 18 juni 2009. Normaal gesproken is het de bedoeling dat na het 'jaarrekening klaar maken' eerst de jaarrekening wordt vastgesteld. Echter, dit zou betekenen dat de actualisatie van de grondexploitaties naar achteren zou moeten worden geschoven. Daar is in dit geval bewust niet voor gekozen omdat aan het actualiseren van

de grondexploitaties en het laten vaststellen van enkele nieuwe en ingrijpend gewijzigde grondexploitaties voorrang is gegeven.

Met andere woorden: als de raad in juni 2009 besluit de Programmarekening 2008, waaronder de paragraaf grondbeleid vast te stellen, is het risico aanwezig dat de tekst van deze paragraaf voor een deel is achterhaald door de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties op 23 april 2009 omdat beide interne procedures elkaar doorkruisen. Het is goed om dit in het achterhoofd te houden.

Risico's

Bij risico's met betrekking tot grondexploitaties kan worden gedacht aan bijvoorbeeld:

- Algemene risico's (zoals bijv. kwantiteit en kwaliteit mbt interne organisatie)
- Risico's als gevolg van wettelijke ontwikkelingen (zoals bijv. de nieuwe grex-wet)
- Risico's als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (zoals bijv. vertraging in de wijziging van een bestemmingsplan)
- Risico's de exploitatie aangaande (afzetrisico, prijsontwikkeling op de grondmarkt, voorkeursrecht gemeenten)
- Aankooprisico's
- Opbrengstrisico's (liquiditeit)
- Risico's sanering (bodem)verontreiniging
- Planschade
- Wijzigingen in bestuurlijk beleid (Gemeente, Provincie, Rijk)

Risicomanagement is een hulpmiddel om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen. In de vertrouwelijk ter inzage gelegde beschrijvingen (bijlage I) wordt per grondexploitatie nader ingegaan op de risico's waarmee een beter inzicht wordt verschaft in de financiële positie van de grondexploitatie.

Een belangrijk en zeer actueel (algemeen) risico is de huidige recessie, die niet alleen in Nederland merkbaar is maar zelfs wereldwijd diepe sporen nalaat. De effecten van de kredietcrisis werken door in alle segmenten van de vastgoedmarkt.

Concreet is in Nieuwkoop merkbaar dat projectontwikkelaars hun plannen uitstellen (=vertraging grondverkoop en nieuwbouw) en dat reeds gerealiseerde nieuwe woningen veel langer te koop staan. Hierdoor vertragen de inkomsten en stijgen vervolgens de rentekosten.

Verder zijn alle betrokken partijen uiteraard een stuk behoudender geworden en worden risico's –veel merkbaarder dan voorheen- zoveel mogelijk vermeden.

Feit is dat de fasering van veel grondexploitaties vanwege de recessie, maar ook vanwege capaciteitsgebrek (zie ook onderdeel: kanttekeningen) bij deze actualisatieronde is gewijzigd en langer doorloopt.

Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de vertrouwelijk ter inzage gelegde beschrijvingen per grondexploitatie.

Reserves en voorzieningen

De voorziening Vereveningsfonds grondexploitaties is in de jaarrekening 2008 als gevolg van deze actualisatie van de grondexploitaties met € 678.951,- aangevuld tot € 5.171.888,-. Deze actualisatie heeft dus plaatsgevonden voorafgaande aan het afronden van de jaarstukken 2008. Omdat verliezen direct moeten worden genomen, is de toevoeging aan de voorziening Vereveningsfonds grondexploitaties in het rekeningresultaat over 2008 verwerkt. Hoe het Nadelige saldi grondexploitaties ofwel 'Vereveningsfonds' nu is opgebouwd is te zien in bijlage II.

Conform de uitgangspunten in de Nota reserves en voorzieningen is de omvang van het Vereveningsfonds vanaf 2008 afgestemd op de contante waarde van alle geprognosticeerde nadelige saldi van de complexen.

Grondslag is de door de raad vastgestelde exploitatieopzet per complex. Verwachte positieve uitkomsten van andere complexen worden hier niet mee gesaldeerd. Met deze methode zijn alle verliezen grondexploitatie afgedekt en worden (voorzichtigheidshalve) mogelijke batige saldi genomen op het moment van realisering, dit is in de regel bij de afsluiting van een complex. Jaarlijks wordt de rekenrente bijgeschreven (in 2008 en 2009: 5%).

Beoogd effect

- Beheer en uitvoering van rechtmatige (door de raad gefiatteerde) en transparante grondexploitaties.
- Actualisering van verwachte resultaten en risicoanalyse.

Argumenten

1. Actualisatie De Roerdomp

De stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van De Roerdomp is begin 2009 als volgt:

- De sloop van de achtergebleven opstallen en overige zaken loopt. De kosten zijn echter veel hoger dan begroot. Dit heeft te maken met het feit dat de hoeveelheden heel moeilijk van te voren in te schatten waren en start van de werkzaamheden op 1 januari 2008 gewenst was.
- Het saneringsplan is ingediend bij de provincie Zuid-Holland en er is een beschikking afgegeven. Er wordt nu toegewerkt naar een bestek om de sanering aan te besteden.
- Het onderzoek naar de aanvoerroute voor de sanering is afgerond. De meest gunstige route is bepaald.
- Er is een stedenbouwkundig bureau geselecteerd (Alle Hosper, Haarlem). In samenspraak met de gemeente wordt een aantal modellen opgesteld en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd (besluitvorming voor zomerreces 2009).

Nadat de raad zijn voorkeur heeft uitgesproken wordt het inspraaktraject opgestart.

In de bijgevoegde grondexploitatie kunt u zien hoe de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn. In de grondexploitatie kan gezien worden dat de investeringen zeer omvangrijk zijn. Deze investeringen betekenen dat dit aan de inkomstenkant gecompenseerd moet worden. Aan de inkomstenkant staat nu aangegeven wat minimaal gerealiseerd moet worden om structureel dezelfde inkomsten voor de algemene exploitatie te realiseren (ca. € 400.000 op jaarbasis).

Er komt een apart voorstel (naar verwachting in de raad van juni 2009) waarin aangegeven staat op welke wijze bovengenoemde inkomsten gerealiseerd gaan worden. In dit voorstel wordt een ruimtelijk totaalbeeld geschetst (incl. Meijepark en parkeren) door middel van een drietal modellen. In het traject naar dit voorstel zal ook breed gekeken gaan worden naar verschillende woonvormen die op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. De keuze voor een definitieve woonvorm is in bovengenoemd voorstel verwerkt.

Risico's

De risico's ten aanzien van de sanering zijn in beeld gebracht. De sanering zelf is technisch gezien niet complex. Alleen de aanvoer van de benodigde grond vormt een probleem. Naarmate het proces vordert kunnen echter meer onzekerheden worden uitgesloten.

Als de locatie gesaneerd is, kan deze voor alle vormen van bebouwing uitgegeven worden. De unieke ligging van deze locatie garandeert toch een stabiele grondwaarde. Gezien de grote belangstelling van marktpartijen voor deze locatie, wordt dit vanuit deze hoek ook onderschreven.

2. Actualisatie grondexploitaties

In bijlage I zijn alle grondexploitatieberekeningen opgenomen. Verder is per grondexploitatie een situatietekening en een beschrijving bijgevoegd. Voor meer gedetailleerde informatie per grondexploitatie wordt verwezen naar deze bijlagen.

Bij alle grondexploitaties zijn:

- de baten en lasten (incl. interne uren) geactualiseerd;
- de faseringen van de baten en lasten geactualiseerd.

Met betrekking tot de belangrijkste financiële mutaties van de grondexploitaties kan in algemene zin gesteld worden dat de fasering wordt doorgeschoven door onder andere beperkte personele capaciteit, vertraging van grondverkoop en nieuwbouw, langdurige planologische procedures, moeizame onderhandelingen en tegenvallende grond(aankoop)prijzen en aanbestedingsresultaten. In het bijzonder kan het volgende worden opgemerkt:

- *GZ 01 Aarpark*
Met name de plankosten (waaronder jaarlijks € 65.000 interne uren) zijn fors hoger dan geraamd. Het plan kent daarnaast een verleden met veel vertraging door bezwaar en beroep.
- *GZ 02 Achterweg*
De fasering is aangepast (1 jaar langer; nu tot 31-12-2011) en de plankosten vallen hoger uit vanwege de moeizame en tijdrovende planvorming. Het stedenbouwkundig plan is gewijzigd en de samenwerkingsovereenkomst aangepast. Dit betekent dat het plan later in procedure is gegaan en de verkoop later start.
Tot slot is een extra bijdrage opgenomen voor realisatie van de parkeerkelder van € 250.000.
- *GZ 03 Damstaete*
De fasering is aangepast en 2 jaar doorgeschoven. De problematiek rond de stankcirkels is nog niet opgelost. Daarnaast heeft het project een lagere prioriteit.
- *GZ 04 Rijkelijkhuizen*
De fasering is aangepast en 1 jaar doorgeschoven. De ruimtelijke ordeningsprocedures (bezwaar en beroep) hebben de afgelopen jaren tot veel vertraging en hoge(re) kosten geleid met o.a. effect op de rentekosten. Daarnaast is de overeenkomst met de ontwikkelaar aangepast.
- *GZ 05 De Wip*
De fasering is aangepast en 1 jaar doorgeschoven. Voor deze locatie wordt een ander plan ontwikkeld (woonzorgzone, brede school). De huidige fasering is dus niet meer relevant.
- *GZ 07 Molenstraat*
De fasering is aangepast en 1 jaar doorgeschoven.
Verder heeft een correctie, c.q. verrekening plaatsgevonden en zijn opbrengsten verschoven tussen Vosholplein/Verkerk en Molenstraat. De eerstgenoemde exploitaties profiteren hiervan door een gunstiger resultaat van bijna € 200.000.

De ramingen voor het bouw- en woonrijpmaken zijn aangepast naar nieuwe inzichten en gewenste kwaliteiten ten aanzien van de openbare inrichting.

- *GZ 09 Vrouwenakker –West*
Er zijn hogere kosten voor bodemsanering geraamd en de kosten van de nog te verwerven percelen vallen veel hoger uit dan geraamd.
De planprocedure heeft vertraging opgelopen vanwege de onthouding van goedkeuring van de Provincie op het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat we een nieuw bestemmingsplan moeten opstellen en de procedures opnieuw zullen doorlopen, waardoor de fasering 2 jaar doorschuift.
Bij deze exploitatie is aan te bevelen om een gedeeltelijke ontwikkeling te overwegen zodat er veel minder dure grond hoeft worden aangekocht.
- *GZ 10 + 11 Olm 2^e + 3^e uitbreiding*
De fasering gronduitgifte is aangepast en loopt 1 jaar langer door. De uitgifte van de nog resterende gronden duurt langer. Ten aanzien van de Olm komt dit door het definitief onttrekken van een weg aan de openbaarheid. Daarnaast hebben partijen moeite de financiering rond te krijgen.
- *GZ 12 Woerdense Verlaat*
De fasering van de opbrengsten is 1 jaar doorgeschoven. Er zijn nog geen geschikte kandidaten gevonden voor de resterende gronden
- *GZ 13 Buytewech-Oost*
De kosten bouw- en woonrijp maken rondom de school en het sportpark vallen duurder uit dan geraamd. De fasering van de opbrengsten is doorgeschoven. De huidige marktsituatie heeft betekend dat de verkoop van lopende woningbouw moeizaam gaat. Dit betekent dat deze projecten opschuiven. Komende fases dienen dan op te schuiven.
- *GZ 14 Elleboogvaart*
De fasering is aangepast en loopt 2 jaar langer door. De aanbesteding van het bouwrijp maken is duurder dan geraamd. De woningen kunnen niet worden verkocht. Dit betekent vertraging in de uitgifte.
- *GZ 15 Gemeentehuis Zevenhoven*
De fasering is met 1 jaar doorgeschoven. Het project heeft niet de hoogste prioriteit. Zowel de plan- alsook de beheerkosten vallen duurder uit dan geraamd.
- *GZ 16 De Roerdomp*
Zoals hiervoor vermeld is sprake van tegenvallende sloopkosten. Verder moeten de structurele inkomsten, ad jaarlijks € 400.000 over een langere periode worden vergoed.
De fasering is bijgesteld en de eerste opbrengst wordt nu in 2011 verwacht. De eerdere fasering was te ambitieus. De huidige fasering is realistischer.

- *GZ 18 Langeraar Noord-Oost*
In deze grondexploitatie zijn alleen plankosten opgenomen.
- *GZ 19 Dorpscentrum 3^e fase*
Het woonrijp maken valt iets hoger uit dan geraamd op basis van nieuwe inzichten en gewenste kwaliteit. Verder zijn de plankosten (met name interne uren) hoger dan geraamd.
- *GZ 23 + 24 Voshol + Verkerk*
Zoals vermeld heeft er een verrekening plaatsgevonden met de grondexploitatie Molenstraat, die gunstig uitpakt voor deze twee grondexploitaties.
- *GZ 26 Schoterhoek*
De fasering van deze grondexploitatie is aangepast; dit heeft een nadelig effect op het exploitatieresultaat. De fasering bleek te ambitieus en is realistischer neergezet.

3. Begrotingswijziging

Naar aanleiding van alle financiële mutaties in verband met de actualisatie van de grondexploitaties zijn begrotingswijzigingen opgesteld met het verzoek deze te bekrachtigen, c.q. te formaliseren (bijlage III).

4. Beheercomplex

Het zogenaamde Beheercomplex (GZ – 22) is geen grondexploitatie, maar een verzameling van gemeente-eigendommen die mogelijk in de toekomst nog ontwikkeld kunnen gaan worden.

De resultaten van de actualisatie van het Beheercomplex zijn vastgelegd in een aparte notitie die bij dit raadsvoorstel is gevoegd (bijlage IV). Voor meer gedetailleerde informatie over het Beheercomplex wordt verwezen naar deze bijlage.

Kanttekeningen

- 1.1 Met betrekking tot de verdeling van de interne uren over de verschillende grondexploitaties is nog het nodige te verbeteren. Het is nu voor het 2^e jaar dat gebruik wordt gemaakt van een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem (TIM). Echter, de daadwerkelijk bestede en geschreven uren worden nog niet doorgeboekt. Dit betekent dat de geraamde uren per grondexploitatie ook tevens worden doorgerekend als zijnde de interne kosten voor betreffende grondexploitaties. Wij streven er naar de doorrekening van de interne uren vanaf 2010 ook te gaan inzetten als sturingsinstrument.

1.2 Er zijn enkele grondexploitaties die op dit moment vanwege capaciteitsgebrek een zeer lage prioriteit hebben, zoals bijvoorbeeld “GZ 03 Damstaete” en “GZ 15 Gemeentehuis Zevenhoven”. Consequentie hiervan is dat de fasering van deze grondexploitaties steeds moet worden bijgesteld. Dat dit nadelige (financiële) effecten heeft is evident.

Bij de eerstvolgende actualisatieronde zullen wij de prioritering van alle grondexploitaties nog eens kritisch tegen het licht houden en afzetten tegen de maatschappelijke en bedrijfseconomische effecten, zoals: planrealisatie voorzieningen, planning, financiën, etc.

Communicatie

Vanwege de positie van de gemeente bij onderhandelingen is dit voorstel vertrouwelijk en zullen de bijlagen als zodanig ter inzage worden gelegd voor raadsleden.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen:

I. Beschrijvingen, situatietekeningen, eind- en contante waardeberekeningen en faseoverzichten van de navolgende grondexploitaties* (vertrouwelijk):

* In het rijtje hieronder ontbreken de nummers GZ-20 en GZ-21 omdat die nummers niet zijn gekoppeld aan grondexploitaties. Zoals hiervoor vermeld is het nummer GZ-22 gekoppeld aan het zogenaamde Beheercomplex. De grondexploitatie GZ-06 (Langeraar-West) is vorig jaar afgesloten.

GZ01	Aarpark
GZ02	Achterweg
GZ03	Damstaete
GZ04	Rijkelijkhuizen
GZ05	De Wip e.o.
GZ06	Langeraar West II
GZ07	Molenstraat
GZ08	Hazeweg
GZ09	Vrouwenakker-West
GZ10	De Olm 2e uitbreiding
GZ11	De Olm 3e uitbreiding
GZ12	Bedrijventerrein Woerdense Verlaat
GZ13	Buyteweg-Oost
GZ14	Elleboogvaart
GZ15	Gemeentehuis Zevenhoven
GZ16	De Roerdomp
GZ18	Langeraar Noord-Oost
GZ19	Dorpscentrum 3e fase Nieuwkoop
GZ23	Centrumplan-Vosholplein
GZ24	Centrumplan-Verkerklocatie
GZ26	Schoterhoek II

II. Overzicht van het 'Vereveningsfonds' (vertrouwelijk)

III. Begrotingswijziging in verband met de financiële consequenties van de mutaties in de actualisatie van de grondexploitaties.

IV. Notitie Beheercomplex (vertrouwelijk)