

Raadsvoorstel



Datum Raad
24 november 2016

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1600090

Onderwerp
Terugbrengen tekort Westpolder/Bolwerk

Gevraagde beslissing

1. Om het tekort op de grondexploitatie terug te brengen, in te stemmen met de aankoop van gronden van Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling B.V. ten behoeve van de doorontwikkeling van Westpolder/Bolwerk.
2. Een krediet van € 13,74 miljoen beschikbaar te stellen.
3. De aankoop te dekken binnen de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk.
4. Het gewijzigde verwachte resultaat van de grondexploitatie door deze aankoop positief bij te stellen van -/- € 17,98 miljoen naar -/- € 8,5 miljoen per 1 januari 2017.

Samenvatting

De netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2013 was vastgesteld op -/- € 43 miljoen. Sindsdien zijn er verschillende maatregelen genomen om het resultaat beheersbaar te houden en te verbeteren: meer verschillende woningtypen en aangepast aan de veranderende marktvraag, deel sociale huurwoningen vervangen door starterswoningen, optimalisatie van de openbare ruimte, lagere winstmarge voor de ontwikkelaar en financiële en fiscale optimalisaties. Hierdoor is het verwachte negatieve resultaat de afgelopen periode sterk teruggelopen naar -/- € 17,98 miljoen per 1 januari 2016.

Dit resultaat loopt nog verder terug naar -/- € 8,5 miljoen als de gronden van de ontwikkelaar door de gemeente worden verworven en tegen een lagere rente in ontwikkeling worden gebracht. Door het verwerven van de gronden in combinatie met strakke afspraken over planningen, het stellen van eindtermijnen en een extra inspanning van de marktpartij, nemen de risico's van de gemeente sterk af en ontstaat er een werkbare situatie waarin de resterende gebieden kunnen worden ontwikkeld en de woningen tijdig worden gebouwd.

De aankoop van de gronden door de gemeente wordt in de allonge op de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk (OCW) vastgelegd, maar ook alle afspraken over de maatregelen, strakke planning en extra inspanning van de OCW. Tezamen brengen al deze maatregelen de netto contante waarde van de grondexploitatie terug tot -/- € 8,5 miljoen.

Financiële consequenties

Grondprijs

De prijs van de aan te kopen gronden is gebaseerd op een in 2003 vastgestelde en in de SOK opgenomen bedrag van 38,42/m² dat conform de overeenkomst met 6% op jaarbasis wordt verhoogd. Deze prijs wordt bij afname voor eind 2016 met € 15,-/m² verlaagd. Hiermee draagt de ontwikkelaar OCW bij aan het uitgangspunt van de SOK van een voor de gemeente grex-neutrale ontwikkeling.

Terra doet haar bod van verkoop van haar gronden aan de gemeente voor € 86,85/m² (prijspeil 31 december 2016) en met een korting van € 15,-/m² gestand tot uiterlijk 31 december 2016. De grondprijs zal dan maximaal € 71,85 bedragen (iets minder bij een eerdere afname). Terra bezit ca. 19,1 ha grond en daarvoor betaalt de gemeente € 13,74 miljoen, terwijl Terra contractueel recht heeft op € 16,61 miljoen. Nominaal bedraagt de korting € 2,87 miljoen. De aankoop van de gronden, in combinatie met een lagere rente toerekening, alleen al heeft een groot positief van € 7,5 miljoen op de netto contante waarde van de grondexploitatie.

Financieringsmogelijkheden

In de onderhandelingen met de marktpartijen is afgesproken dat de gronden met korting worden gekocht, maar ook dat de gemeente deze gronden zou financieren middels projectfinanciering. Op dit moment is de rente voor een lening van de BNG voor een periode van 10 jaar minder dan 1%. Met dit uitgangspunt is in de doorrekening van de grondexploitatie rekening gehouden. Rekening houdend met de korting en een rente van 1% voor de aan te kopen gronden (incl. een strakke planning en extra inspanning van de OCW) heeft een effect op de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk waardoor de contante waarde per 1 januari 2016 +/- € 7,5 miljoen zou worden.

Nu de onderhandelingen zijn afgerond is dit uitgangspunt tegen het licht gehouden van de huidige financieringssituatie van de gemeente als totaal. Om dit uitgangspunt daadwerkelijk uit te voeren zoals ingestoken tijdens de onderhandeling zou de gemeente (1) financiering nodig hebben specifiek voor deze aankoop en (2) als uitzondering projectfinanciering van toepassing moeten verklaren op deze aankoop. Het is echter binnen de gemeente Lansingerland niet gebruikelijk en onwenselijk om projectfinanciering toe te passen op losse projecten.

Financiering

Rekening houdend met de benodigde € 13,74 miljoen voor de aankoop van de gronden in Westpolder/Bolwerk, verwachten we in het 1^e kwartaal 2017 nieuwe financiering te moeten aantrekken. De gronden in Westpolder/Bolwerk verwerven we in 2016 nog binnen het huidige liquiditeitssaldo. Dit betekent dat we geen specifieke projectfinanciering aantrekken en dus, conform het BBV, het gemiddelde renteomslagpercentage op de gehele leningenportefeuille aan de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk wordt toegerekend. Op dit moment bedraagt het aan de grondexploitaties toe te rekenen rentepercentage (conform het BBV) van de grondexploitaties 2,15%.

Effect op de grondexploitatie

Het effect van de keuze om niet aan projectfinanciering te doen en het omslagrentepercentage van 2,15% te hanteren - gecombineerd met de overige afspraken - zorgt ervoor dat het voordeel ca. € 10,- miljoen bedraagt en de netto contante waarde van de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk +/- € 8,5 miljoen per 1 januari 2016.

Effect op gemeentelijke begroting

Na het afsluiten van de allonge zijn er in Westpolder/Bolwerk € 28 miljoen aan nog te maken kosten en € 91 miljoen aan opbrengsten. Westpolder/Bolwerk is in het weerstandsvermogen voor € 6,75 miljoen meegenomen als risico. Hiervan kan een groot deel vrij vallen. Het exacte bedrag wordt bij de actualisatie van 2017 bepaald.

Het alsnog doorrekenen van 1% rente over de aan te kopen gronden zou leiden tot het eerder genoemde tekort van € 7,5 miljoen op de grondexploitatie, maar zou daarnaast leiden tot een tekort op de gemeentelijke begroting, omdat een deel van de financieringskosten niet doorbelast kan worden naar de grondexploitatie. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van 2,15% rente ook over de nieuw aan te kopen gronden.

Dit zorgt ervoor dat de gemeente meer rentelasten toerekent aan de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk en dit betekent een voordeel op de gemeentelijke exploitatie (hoger resultaat). Per saldo heeft het gemeentebreed op termijn geen effect.

Verdere procedure

Na instemming van de raad met de aankoop van de gronden van Terra, kan de allonge op de SOK van 2003 worden ondertekend en zullen de gronden voor het einde van het jaar worden getransporteerd en betaald. De effecten van de grondverwerving en de overige afspraken zoals deze in de allonge zijn vastgelegd, worden verwerkt in de eerst volgende actualisatie van de grondexploitatie die bij de jaarrekening wordt vastgelegd.

Juridische aspecten

De grondverwerving wordt geregeld in een allonge op SOK. Deze is opgesteld door een extern jurist in een gezamenlijke opdracht van de gemeente en de OCW. Het transport vindt plaats voor 31 december 2016.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Aan deze aankoop van de gronden en de daarbij horende allonge is langdurig overleg voorafgegaan waarin vele opties en mogelijkheden zijn verkend. Met deze allonge hebben beide partijen een overeenkomst voor een totaal en ondeelbaar pakket bereikt en denken zij dit traject succesvol te hebben afgesloten, waardoor de focus nu op de ontwikkeling en realisatie kan worden gericht.

Duurzaamheid

In de SOK uit 2003 waren weinig eisen opgenomen op het gebied van duurzaamheid. In de gesprekken over de huidige allonge is duurzaamheid nadrukkelijk onderwerp geweest van gesprek. Daarbij heeft de OCW een extra inspanningsverplichting op zich genomen om - zo veel als redelijkerwijs mogelijk is - de binnen het projectgebied nog te realiseren woningen duurzaam te bouwen (bijv. "nul op de meter" woningen). Voorwaarde is wel dat de marktvraag voldoende is en de woningkopers de (meer)kosten daarvan voor hun rekening willen nemen. In de nog te op te stellen stedenbouwkundige plannen voor een tweetal deelgebieden zullen -in onderling overleg- voor het openbare gebied duurzaamheidsaspecten in de randvoorwaarden worden opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1. Allonge op de Samenwerkingsovereenkomst (T16.12862)

Toelichting

Inleiding

Samenwerkingsovereenkomst van 2003

In 2003 is met de Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk CV (OCW) de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de wijk Westpolder/Bolwerk ondertekend. De OCW is een samenwerkingsverband van Kavel Vastgoed BV met AMVEST Management BV. De SOK is een raamovereenkomst waarin is opgenomen dat de partijen achter de OCW en de gemeente alle gronden die zij bezitten inbrengen bij de OCW voor een in de SOK vastgestelde prijs, welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Vervolgens ontwikkelt en realiseert de OCW de verschillende deelgebieden (incl. de openbare ruimte) en is zij verantwoordelijk voor de opstalexploitatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de hoofdplaninfrastructuur. Op basis van de opbrengsten van de opstalexploitatie van de OCW wordt de residuele afdracht voor de gemeente bepaald. Hiervan wordt de aanleg van de hoofdplaninfrastructuur en de plankosten van de gemeente gefinancierd. Uitgangspunt van de SOK is dat het project voor de gemeente grex-neutraal wordt gerealiseerd.

Ontwikkelingen vanaf 2008

De financiële en economische crisis vanaf 2008 heeft een groot negatief resultaat voor de grondexploitatie veroorzaakt door lagere VON-prijzen en verminderde afzet van woningen en daardoor langere doorlooptijd van het project. Hierdoor is het verwachte resultaat van de grondexploitatie sterk verslechterd. De netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2013 was vastgesteld op +/- € 43 miljoen. Sindsdien zijn er verschillende maatregelen genomen om het resultaat beheersbaar te houden en te verbeteren: meer verschillende woningtypen die aangepast zijn aan de veranderende marktvraag, een gewijzigd woningbouwprogramma met meer goedkope woningen en minder sociale huur, optimalisatie van de openbare ruimte, lagere winstmarge voor de OCW en financiële en fiscale optimalisaties. Hierdoor is het verwachte negatieve resultaat de afgelopen periode sterk terug gelopen naar +/- € 17,98 miljoen (per 1 januari 2016).

Terugbrengen van het tekort

Een belangrijke oorzaak van het resterende negatieve resultaat is de systematiek waarbij de contractueel overeengekomen inbrengwaarde van de gronden van AMVEST Management BV via haar dochteronderneming Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling BV(Terra) jaarlijks met 6% indexatie is verhoogd sinds 2003. Dat betekent dat de inbrengwaarde is gestegen van 38,42/m² naar € 86,85/m² (per 1 januari 2017).

De residueel bepaalde afdracht voor de gemeente (waarbij deze grondinbreng een grote en een stijgende aftrekpost is), daalt naar mate de ontwikkeling langer duurt. Door de niet voorziene crisis is de looptijd van de ontwikkeling aanzienlijk vertraagd, waardoor op termijn de residuele afdracht aan de gemeente steeds lager wordt. De gemeente loopt hierbij het grote risico dat de opbrengsten (residuele afdracht) steeds lager worden en het risico bestaat dat op een gegeven moment de ontwikkeling voor óf de gemeente óf de OCW geen haalbare activiteit meer is. Dit belemmert de totale ontwikkeling van de wijk en is niet in het belang van beide partijen.

Partijen hebben daarom gezocht naar een oplossing. Deze is gevonden in een andere wijze van omgaan met de inbreng van gronden. De gronden van Terra worden niet pas ingebracht bij het in ontwikkeling nemen van het deelplan, maar nu al, tegen de contractuele prijs op het moment van verwerving en met een korting van € 15,-/m². De gemeente brengt de gronden in bij de OCW op het moment van het in ontwikkeling brengen van de gronden en rekent in haar grondexploitatie niet met een indexatie van 6%, maar slechts met de rente die de gemeente betaalt. In de onderhandelingen is er vanuit gegaan dat de nieuw aan te kopen gronden worden gefinancierd door middel van een projectfinanciering tegen een rente van 1%. De overige al in het bezit van de gemeente zijnde gronden worden ingebracht tegen de rekenrente van de gemeente van 2,15%. Omdat de inbrengwaarde als gevolg van de korting lager is én de gemeentelijk toegerekende rente hierover veel lager is, stijgen de afdrachten voor de gemeente.

Deze afdrachten, tezamen met een strakke planning en extra verplichtingen van de OCW, leiden tot een in de SOK vastgelegde grex-neutrale ontwikkeling op het niveau van het geaccepteerde tekort. Dit tekort van € 7,5 miljoen is veroorzaakt door het doorberekenen van de kosten van het voormalige projectbureau van de gemeente Berkel en Rodenrijs ten tijde van de fusie van de drie gemeenten en compensatie voor het verlies van ontwikkelwinsten door de meer recente realisatie van de VMBO-school en de P+R.

Dit resultaat loopt nog verder terug naar +/- € 8,5 miljoen als de gronden van de ontwikkelaar door de gemeente worden verworven en tegen een lagere rente in ontwikkeling worden gebracht. Door het verwerven van de gronden in combinatie met strakke afspraken over planningen, het stellen van eindtermijnen en een extra inspanning van de marktpartij, nemen de risico's van de gemeente sterk af en ontstaat er een werkbare situatie waarin de resterende gebieden kunnen worden ontwikkeld en de woningen tijdig worden gebouwd.

Bepalingen in de allonge

De eerder genoemde maatregelen worden in de allonge op de SOK vastgelegd. Het belangrijkste onderdeel is de verwerving van de gronden van Terra met een korting, maar met de voorwaarde dat de gronden voor het einde van 2016 door de gemeente worden aangekocht. In de allonge wordt een strakke planning aangehouden en wordt een eindtermijn vastgelegd, waarbij de planning in principe uitgaat van een laatst afgesloten ROK in 2022, met een uitloop voor de ontwikkelaar naar 2025. Verder wordt door de OCW een extra inspanning geleverd om de grex-neutrale ontwikkeling te bereiken.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de te volgen planning die voor de resterende jaren een gelijkmatige verdeling van de afdrachten voorziet. Indien de OCW niet volgens planning een Realisatieovereenkomst (ROK) voor een vooraf bepaald aantal woningen afsluit met de gemeente, heeft de gemeente het recht een derde partij in te schakelen. Als dat door toedoen van de ontwikkelaar niet het geval is, kan de gemeente de overgebleven gronden door een derde partij laten ontwikkelen.

In de allonge worden alle afspraken over de maatregelen, strakke planning en extra inspanning van de OCW vastgelegd. Tezamen brengen al deze maatregelen de netto contante waarde van de grondexploitatie terug tot +/- € 8,5 miljoen.

Actualisatie van de grondexploitatie

Bij de actualisatie van de grex in 2015 is aangekondigd dat een onderzoek zal plaatsvinden of een groundbank een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van het resultaat. Dat onderzoek wees uit dat het juridisch helderder en financieel voordeliger is de gronden te verwerven. Bij de actualisatie van de grex in 2016 is tevens aangegeven dat de gemeente en de OCW in onderhandeling gaan over nieuwe uitgangspunten en contractuele afspraken.

Door de gronden van Terra te verwerven met een korting en door te berekenen met de lagere gemeentelijke rente en een strakke planning en extra inspanningsverplichting van de marktpartij, kan het resultaat van de grondexploitatie van Westpolder/Bolwerk teruggebracht worden tot +/- € 8,5 miljoen (per 1 januari 2016). Na het afsluiten van de allonge zijn er in Westpolder/Bolwerk nog € 28,- miljoen aan te maken kosten (incl. de verwerving van gronden) en € 91,- miljoen aan opbrengsten. Westpolder/Bolwerk is in het weerstandsvermogen voor € 6,75 miljoen meegenomen als risico. Hiervan kan een groot deel vrij vallen. Het exacte bedrag wordt bij de actualisatie van 2017 bepaald.

Beoogd maatschappelijk effect

De afronding van de wijk Westpolder/Bolwerk binnen de geaccepteerde en vastgestelde financiële kaders, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst van 2003.

Argumenten

1. *In de allonge worden de al eerder gemaakte afspraken over het optimaliseren van de grondexploitatie en het woningbouwprogramma vastgelegd.*

Alle afspraken over (financiële en fiscale) optimalisaties die al zijn verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatie 2016 worden met deze allonge contractueel vastgelegd. De eerdere afspraken van 10% sociale woningbouw binnen het projectgebied en 7% goedkope woningen worden ook contractueel vastgelegd.

2. *Aankoop van de gronden zorgt voor beter resultaat van de grondexploitatie.*

Terra verkoopt uiterlijk 31 december 2016 haar gronden aan de gemeente voor het contractueel vastgelegde bedrag van € 86,85/m² met een korting van € 15,-/m². Het voordeel van Terra is dat zij direct de beschikking krijgt over liquide middelen die zij kunnen investeren in haar corebusiness, huurwoningen. De grondprijs zal dan maximaal € 71,85 bedragen (iets minder bij een eerdere afname). Terra bezit ca. 19,1 ha en heeft aangegeven dat het aanbod van de korting tot eind 2016 gestand wordt gedaan. Daarvoor moet de gemeente in totaal € 13,74 miljoen betalen, terwijl de grond op basis van het contract eigenlijk € 16,61 miljoen waard is. Nominaal bedraagt de korting afgerond € 2,87 miljoen. Dit, in combinatie met een lagere rente/index toerekening, heeft een groot positief resultaat van € 7,5 miljoen op de netto contant waarde van de grondexploitatie. Tezamen met een strakke planning en extra inspanning van de marktpartij waardoor sneller gebouwd wordt, daalt het tekort van de grondexploitatie naar +/- € 8,5 miljoen.

3. *Voor de gemeente zijn meer zekerheden opgenomen ten aanzien van het daadwerkelijk ontwikkelen van de locatie en daarmee het ontvangen van de afdrachten. Hierdoor worden de financiële risico's voor de gemeente verlaagd.*

Gekoppeld aan de grondaankoop door de gemeente en voor zekerheid over de afname en ontwikkeling van de gronden, is er een eindtermijn van de SOK opgenomen. Eind 2022 (met een uitloop van drie jaar tot eind 2025) moet voor alle gronden een ROK zijn ondertekend. Bij het ontbreken van een ROK (of tussentijds bij overschrijding van de planning) bestaat de mogelijkheid de ontwikkeling aan een derde partij te gunnen. Hiermee verbetert de regierol en grip van de gemeente op de ontwikkeling.

4. *Hierdoor ontstaat hoge mate van zekerheid voor de gemeente over het resultaat en rust bij verdere ontwikkeling.*

Met deze afspraak krijgt de gemeente meer zekerheid over het resultaat van de grondexploitatie en is het resultaat van de grondexploitatie minder afhankelijk van de marktschommelingen en minder afhankelijk van de capaciteit van één marktpartij. Deze partij verliest immers haar ontwikkelrechten indien zij niet tijdig de gronden tot ontwikkeling brengt.

Schommelingen in de marktvraag -tenzij van extreme aard, zoals bijvoorbeeld het geval was bij de economische crisis uit 2008- zijn nu het risico van de OCW. Met deze allonge ontstaat rust in de verdere ontwikkeling: vele onderhandelingstrajecten voor een ROK met bijbehorende onzekerheden zijn overbodig geworden. Dit is voor de gemeente en de OCW van belang. De OCW kan zich daarmee concentreren op een zo snel en zo groot mogelijk marktgericht aanbod van woningen en heeft daarmee grip op de risico's die zij aangaat met het sluiten van de allonge.

5. *Aankoop van grond in combinatie met betere afspraken over de planning draagt bij aan risicobeheersing en afronding van het project.*

Het verwerven van de gronden van OCW voor een lagere prijs en tegen gunstige financieringslasten zorgt voor een substantiële verbetering van het resultaat van de grondexploitatie bij de huidige marktomstandigheden. Daarnaast zijn, door de strakkere afspraken over de planning, de financiële risico's beter beheersbaar bij slechtere marktomstandigheden.

De aankoop van grond en vervolgens de inbreng van de grond bij de OCW voor ontwikkeling met een lagere grondprijs en rente zorgt ervoor dat de residuele afdracht sterk verbetert en op "peil" blijft. Wanneer de huidige overeenkomst van kracht blijft en de gronden niet worden aangekocht zal de

residuele afdracht - zeker in het geval de verkoop van de woningen nog verdere vertraging oploopt - sterk verminderen tot een niveau dat de residuele afdracht minimaal en misschien zelfs negatief wordt. Dit zou kunnen leiden tot een situatie waarin de gemeente moet meebetalen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het negatieve resultaat wordt dan niet meer weggewerkt en in het uiterste geval wordt de ontwikkeling tot stilstand gebracht. Dit is ongunstig voor beide partijen.

6. Met de aankoop wordt een grondexploitatie-neutrale ontwikkeling bereikt.

In de SOK is het uitgangspunt opgenomen dat de ontwikkeling voor de gemeente grex-neutraal moet zijn. In de afgelopen jaren zijn er ten opzichte van die contractuele afspraken door de gemeente besluiten genomen die er toe hebben geleid dat er een tekort is ontstaan dat niet aan het project toegerekend mag worden. Dit zogenaamde door de gemeente geaccepteerd tekort is veroorzaakt door het doorberekenen van de kosten van het voormalige projectbureau van de gemeente Berkel en Rodenrijs en compensatie voor verlies van ontwikkelbaar gebied door de realisatie van de VMBO-school en de P+R. Zoals in de paragraaf Financiële consequenties aangegeven wordt het tekort op de grondexploitatie -/- € 8,5 miljoen door uit te gaan van het gemeentelijke renteomslagpercentage.

De OCW heeft zich er in het nu voorliggende voorstel toe verplicht (binnen het nu bekende woningbouw- en stedenbouwkundig programma) de afdracht per woning te verhogen. De geprognoseerde en vastgestelde afdrachten leiden dan tot een resultaat op de grondexploitatie ter hoogte van het geaccepteerde tekort van -/- € 7,5 miljoen, gebaseerd op de actualisatie en het prijspeil van de grondexploitaties 2016 en met in achtneming van de kanttekening genoemd onder de paragraaf Financiële consequenties.

Dit resultaat is daarmee de beoogde grex-neutrale ontwikkeling zoals in de SOK van 2003 is vastgelegd. Wanneer niet overgegaan wordt tot eerdere aankoop van de gronden en de SOK uit 2003 in zijn huidige vorm in stand blijft, wordt maximaal een resultaat bereikt van ca. -/- € 18 miljoen. Doordat het resultaat aanzienlijk verbetert met ca. € 10,5 miljoen, kan dit bedrag vrijvallen uit de voorziening en neemt de algemene reserve van de gemeente toe.

Kanttekeningen

1. Toename van grondbezit brengt risico's mee.

Als de marktontwikkelingen zo slecht worden dat OCW niet meer kan/wil ontwikkelen en zelfs geen derde partij daar toe bereid is, heeft de gemeente vooralsnog onverkoopbare gronden. Overigens loopt de gemeente dit risico nu ook al indirect omdat de OCW het tempo van ontwikkeling bepaalt en daarmee de inbreng van de gronden. Voor zover nu is te overzien, zijn de vooruitzichten voor de komende jaren goed. De verwachting is dan ook dat op relatief korte termijn een groot deel van de gronden kan worden ontwikkeld, waardoor het risico aanvaardbaar is.

2. Verdere optimalisatie van de grondexploitatie is niet meer mogelijk.

Vaste afspraken over afdrachten en resultaat van de grondexploitatie betekent ook dat deze voor de gemeente niet meer verder kan verbeteren. Dit zou wel het geval kunnen zijn, als de huidige positieve marktontwikkelingen de komende 6 jaar versterkt door zullen gaan. De gemeente zal in dat geval niet meeprofiteren van nog verdere verbeteringen in de markt. Dit is het gevolg van de keuze voor meer zekerheid en het beter kunnen beheersen van de risico's.

Bij een ongewijzigde overeenkomst staat het overigens niet vast dat de gemeente dan ook daadwerkelijk zou meeprofiteren omdat de OCW het recht heeft de opbrengsten uit vorige deelplannen die lager zijn dan geprognoseerd, in de volgende deelplannen te compenseren door deze te optimaliseren.

3. Langere termijnafspraken verminderen de regierol van de gemeente.

De allonge legt de afspraken vast over de aankoop van grond, woningbouwprogramma, financiën en termijnen. Het stedenbouwkundig masterplan van 2003 en de daarbij horende uitwerkingen blijven gelden als uitgangspunt. Binnen deze kaders gaat de OCW de resterende deelplannen ontwikkelen en realiseren. De gemeente heeft een toetsende rol vanuit haar beleidskaders. Wensen en andere

inzichten ten opzichte van de uitgangspunten behorend bij de SOK uit 2003 en eventuele aangepaste afspraken zoals opgenomen in de huidige allonge, kunnen slechts worden opgenomen/gehonoreerd na onderlinge afstemming. Eventuele financiële gevolgen van aanpassingen op deze uitgangspunten of het doorvoeren van toekomstige wensen van gemeentezijde worden in beginsel door de gemeente gedragen.

Daarnaast zijn er nog een aantal risico's die blijven bestaan: extra kosten bij de verwerving van de laatste gronden, het tijdig ter beschikking hebben van gronden, het vervallen van de fiscale optimalisaties, maar ook plankosten en de laatste investeringen in de hoofdplanstructuur.

4. Door de verwerving door de gemeente neemt de schuld (tijdelijk) toe.

Door de aankoop eind 2016 neemt de gemeentelijke schuld ten opzichte van de begrote schulden toe. Dit is, ervan uitgaande dat de verwachtingen in de grondexploitatie worden gerealiseerd, een tijdelijke situatie. Doordat het resultaat van de grondexploitatie door de aankoop (met korting) en daarmee aangepaste financieringswijze verbetert heeft de gemeente aan het eind van de grondexploitatie Westpolder minder schuld dan in de situatie waarin de aankoop niet plaatsvindt.

Raadsbesluit



Datum Raad
24 november 2016
Registratienummer
BR1600090

Onderwerp
Verwerving gronden Westpolder/Bolwerk

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- De ontwikkeling van de wijk Westpolder/Bolwerk nog jaren zal duren,
- Het uitgangspunt van grex-neutrale ontwikkeling van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) onveranderd blijft en kan worden bereikt,
- Afspraken over het optimalisaties van de grondexploitatie zoals in de grondexploitatie 2015 zijn vastgelegd, worden verankerd in een allonge op de SOK;
- De aankoop van de gronden zorg draagt voor beter resultaat van de grondexploitatie,
- Een eindtermijn van het ontwikkelrecht van de Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk CV wordt vastgelegd,
- De aankoop van de gronden draagt bij aan risicobeheersing en afronding van het project,
- Hogere mate van zekerheid over het resultaat voor de gemeente wordt bereikt en rust bij verdere ontwikkeling.

Gelet op

- De bevoegdheid van de raad om te besluiten tot aankoop van grond ten behoeve van grondexploitatie-projecten.

Besluit(en)

1. Om het tekort op de grondexploitatie terug te brengen, in te stemmen met de aankoop van gronden van Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling B.V. ten behoeve van de doorontwikkeling van Westpolder/Bolwerk.
2. Een krediet van € 13,74 miljoen beschikbaar te stellen.
3. De aankoop te dekken binnen de grondexploitatie Westpolder/Bolwerk.
4. Het gewijzigde verwachte resultaat van de grondexploitatie door deze aankoop positief bij te stellen van -/- € 17,98 miljoen nadelig naar -/- € 8,5 miljoen nadelig per 1 januari 2016.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 24 november 2016,

de griffier,

drs. Marijke Walhout