

Datum: 3 juni 2014

Hoort bij collegeadviesnummer: 228908

Datum raadsvergadering: 9 juli 2014

Portefeuillehouder: J. Overweg

Onderwerp

Financieringsconstructie Biezenkamp

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met de financieringsconstructie Biezenkamp;
2. in te stemmen met de hiermee samenhangende investeringen in vastgoed, ontwikkelrechten en openbaar gebied en bijkomende kosten met een maximum van 6,7 miljoen euro, welke bedragen budgetneutraal zullen worden verwerkt in een geactualiseerde gemeentelijke interne grondexploitatie van de Biezenkamp;
3. in te stemmen met de programmawijziging Biezenkamp wat betreft de aan het MFC gerelateerde woningbouw, in hoofdlijnen neerkomende op het vergroten van het aantal (gestapelde) sociale huurwoningen van circa 27 naar circa 38;
4. ten aanzien van de bij de griffie ter inzage gelegde bijlagen bij dit raadsvoorstel te weten de memo financieringsconstructies, de memo grondrouting MFC Atlas, de memo optimalisatie € 153.000 en alle daarmee samenhangende informatie de opgelegde geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 Gemeentewet en artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid Bestuur, zijnde de financiële belangen van de gemeente te bekrachtigen. Wanneer u voornemens bent de geheimhouding niet te bekrachtigen verzoeken wij u op grond van artikel 52 Verordening Raadswerk, alvorens de geheimhouding op te heffen, eerst met ons in overleg te treden.

Aanleiding

In het voorjaar 2013 heeft Heijmans/Proper Stok aangegeven wegens omvangrijke tekorten in de grondexploitatie –het gevolg van vertraging en verslechterde markcondities- de realisatie van het project de Biezenkamp niet zonder meer ongewijzigd voort te kunnen zetten. Het toenmalige college heeft gemarkeerd dat de opgetreden risico's tot het normale marktrisico van Heijmans/Proper Stok behoren, maar heeft ook aangegeven wel bereid te zijn tot overleg over de situatie om te bezien hoe uit de impasse in de gebiedsontwikkeling te komen.

Kader

Er is gekozen voor een benadering om door middel van concrete deelprojecten, dus pand voor pand te proberen het eindbeeld van een aantrekkelijk en levendig centrum met goede onderwijs, gezondheids- en sportvoorzieningen, nieuwe woningen (veel sociaal) en een commercieel veerkrachtig en toekomstbestendig winkelcentrum steeds een stapje dichterbij te brengen, maar zonder compleet overzicht te hebben over de financiën, planning, uitvoering en invulling van de volgende stappen in het project. Daarmee is het denken in een uitgedetailleerd masterplan verlaten en vervangen door een model waarin meer organisch naar een eindbeeld wordt toegegroeid.

Het eerste deelproject dat zal worden gebouwd is Blok A (Alberik) dat alleen nog wacht op

toestemming tot investering van de toezichthouder van Woningstichting Leusden, te weten het WSW. Verwachte datum start bouw is 30 juni 2014.

Nu heeft de totstandkoming van het MFC Atlas prioriteit, vanwege de grote behoefte aan nieuwe onderwijshuisvesting, de beschikbaarheid van een tijdsgebonden ISV subsidie en het financiële belang te voorkomen dat opnieuw in groot onderhoud van voor de sloop bestemde scholen moet worden geïnvesteerd (zie raadsvoorstel 228348). De voornaamste reden dat dit project niet uit de startblokken kwam is gelegen in de programmatische en bouwkundige verknoping met dure vrije sector appartementen. Deze zijn in de huidige marktomstandigheden onverkoopbaar, waardoor het MFC project financieel onhaalbaar was geworden.

Voorgesteld wordt het woningbouwprogramma rondom het MFC zo aan te passen aan de marktomstandigheden dat alsnog z.s.m. met de bouw kan worden gestart. In het nieuwe programma komen boven het MFC uitsluitend sociale huurwoningen. De WSL bouwt en exploiteert deze zelf zodat geen sprake meer is van vertraging als gevolg van afzetrisico. De bouw van het aangepast MFC past gewoon binnen het bestemmingsplan. T.z.t. zal voor de grondgebonden woningen ten zuiden van MFC Atlas een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.

Hoewel het nieuwe programma veel marktconformer is dan het vorige laat het nog steeds een fors tekort zien in de grondexploitatie. De grondopbrengsten zijn niet genoeg om alle kosten (= afboeken bestaande woongebouwen en school, bouw- en woonrijpmaken + bijdrage aan realisatie openbaar gebied gehele Biezenkamp) te dragen.

In goed onderling overleg is door WSL, Heijmans en gemeente een aantal optimalisaties doorgevoerd. Deze betreffen het verhogen van het aantal grondgebonden woningen met 2, herwaarderen van de stichtingskosten en herwaardering van de te realiseren VON prijzen van deze grondgebonden woningen, gebaseerd op enig marktherstel. Door deze parameters positiever in te schatten neemt het risicoprofiel voor Heijmans op deze ontwikkeling toe, maar daalt het tekort in de grondexploitatie.. Ook zijn door Heijmans historische plankosten afgeboekt (iets meer dan € 100.000). Voor het MFC blok is een fiscaal voordeel als gevolg van het per 1-1-2014 vervallen van de integratieheffing ingerekend en aan het tekort in de GREX toegewezen. Dit voordeel zou anders aan de Woningstichting Leusden zijn toegevallen die het aanvankelijk ter dekking van af te schrijven historische plankosten wenste aan te wenden. Deze plankosten worden nu op een andere wijze afgeschreven waarmee ook WSL bijdraagt aan de tekortreductie.

Na optimalisatie van alle parameters resteerde nog steeds een tekort van ca. € 1,2 miljoen. WSL, Gemeente en PSG hebben vervolgens elk een taakstellende bijdrage en/of bezuiniging op de eigen kosten in het project ingeboekt van 153.000,-, waarbij alle partijen zicht houden op het terugverdienen van dit bedrag. In de geheime bijlage bij dit voorstel wordt dit nader toegelicht.

Na het inboeken van de 3 maal € 153.000 bezuiniging resteert nog een restant tekort van € 740.000. Dit tekort valt niet binnen het project te dekken en is te groot om te accepteren/af te boeken. Om dit restant tekort van € 740.000 te dekken dient de nu voorliggende financieringsconstructie.

De financieringsconstructie en bijbehorende grondrouting kennen de volgende kenmerken:

1. Tegenover de uitgaven staan even grote inkomsten. De constructie is dus kostenneutraal voor de gemeente.
2. De gemeente wordt (tijdelijk) eigenaar van tenminste een groot deel van het U blok.
3. De gemeente koopt de ontwikkelrechten op de vrijvallende schoollocaties Brink en Rosenberg terug van Heijmans/Proper Stok
4. Heijmans/Proper Stok verplicht zich om aan de gemeente optievergoedingen te

betalen voor het recht om de locaties en panden te (her)ontwikkelen; de inkomsten voor de gemeente uit de optievergoedingen zijn hoger dan de betaalde rente over de investering.

5. De netto inkomsten (ontvangen optievergoedingen minus te betalen rente over de gedane investeringen) gebruikt de gemeente om noodzakelijke investeringen in het openbaar gebied op de Biezenkamp te doen + bijkomende kosten te dekken. Heijmans kan die investeringen in haar Grondexploitatie laten vervallen waardoor deze met € 740.000 in resultaat verbetert, waardoor het tekort in de grondexploitatie Heijmans voor zover het MFC Atlas betreft is opgelost.
6. Na een bepaalde periode koopt Heijmans de panden en ontwikkelrechten weer terug voor dezelfde prijs als de gemeente daarvoor heeft betaald.
7. Indien Heijmans niet kan of wil afnemen betaalt Heijmans verplicht nog een aantal jaren een extra hoge optievergoeding, waardoor de gemeente tot 30% kan afschrijven op de investering.
8. Indien Heijmans haar verplichtingen niet nakomt dan heeft de gemeente een concerngarantie van Heijmans en het ontwikkelrecht van de schoollocatie Kleine Beer als onderpand
9. De risico's die inherent zijn aan actief grondbeleid (zelf kopen en verkopen) zijn goed afgedekt en wegen op tegen de rente voordelen die hiermee behaald kunnen worden, zeker nu de gemeente verplicht is haar vermogen dat ze niet aanwendt voor beleidsdoelstellingen te investeren in laag renderend schatkistpapier (schatkistbankieren).

Argumenten

- Door actief te investeren in Biezenkamp komt het project weer op gang, m.n. de bouw van het MFC
- Door actief te investeren in de Biezenkamp verkrijgt de gemeente een steviger positie om mee vorm te geven aan de nieuwe Biezenkamp dan tot nu toe het geval was.
- Door inzet van het financieringsvoordeel van de gemeente kan kostenneutraal een aantal noodzakelijke investeringen in het openbaar gebied worden verricht die niet meer vanuit de grondopbrengsten van Heijmans kunnen worden betaald en dus anders niet of niet tijdig tot stand zouden komen.
- Door de grondtransacties tbv het MFC wordt het mogelijk gemaakt op de fiscaal meest gunstige wijze op eigen grond het MFC Atlas te (laten) ontwikkelen.
- De financiële risico's van de investeringen zijn beperkt vanwege de waardes die de aankopen –ontwikkelrechten Brink en Rossenberg- en vastgoed -U blok- hebben, en de aanwezigheid van garanties en onderpand: betalingsverplichting optievergoedingen, boeterente bij niet of later afnemen, concerngarantie Heijmans en ontwikkelrecht schoollocatie Kleine Beer als onderpand)
- De constructie maakt de onzekerheid over duur en verloop van de onteigeningszaak in het U blok beter hanteerbaar. Mocht de onteigening langer duren of mislukken kan de gemeente door haar vastgoedpositie in het U blok beter sturen op een kwalitatief aanvaardbare tijdelijke situatie.
- Er zijn mogelijkheden om de optimalisatie van € 153.000 terug te verdienen binnen de gemeentelijke grondexploitatie, al is dat nu nog niet met zekerheid te stellen.

Nadere uitwerking

Na een positief raadsbesluit zal het college een of meerder overeenkomsten sluiten met de samenwerkende partijen in de Biezenkamp (Heijmans/Proper Stok, Woningstichting Leusden en Bew. 3.0) die aanvullend op of in de plaats van de samenwerkingsovereenkomst Biezenkamp treden.

Financiën

De financieringsconstructie zal, zoals hierboven aangegeven, voor de gemeente budgettair neutraal verlopen. Wel wordt voor een bepaalde periode een groter beslag op gemeentelijke middelen gelegd. Het extra beslag op gemeentelijke middelen zal maximaal € 6,7 mln. bedragen. Deze middelen zullen op enig moment echter weer terugvloeien naar de gemeente.

Daarnaast verandert het risicoprofiel van het project. Waar de gemeente eerst faciliterend optrad en daarmee in financiële zin slechts een beperkt risico liep, gaat ze nu meer actief optreden en daarmee een groter risico naar zich toe halen. Voor een verdere onderbouwing van de risico's wordt verwezen naar de (geheime) bijlagen bij dit voorstel waarin de risico's verder zijn uitgewerkt.

Als uitwerking van het nu voorliggende raadsbesluit zal een geactualiseerde grondexploitatie Biezenkamp worden opgesteld en ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd, Het buiten de reguliere actualisatie grondexploitaties actualiseren van de grondexploitatie van de Biezenkamp is reeds voorzien in de Actualisatie Grondexploitaties 2014.

Communicatie

Communicatie over deze besluitvorming vindt plaats via de Nieuwsbrief Biezenkamp. Wanneer het ontwerp van het MFC gereed is, start een communicatietraject met belanghebbenden.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 juni 2014
nummer 228904:

Besluit:

1. in te stemmen met de financieringsconstructie Biezenkamp;
2. in te stemmen met de hiermee samenhangende investeringen in vastgoed, ontwikkelrechten en openbaar gebied en bijkomende kosten met een maximum van 6,7 miljoen euro, welke bedragen budgetneutraal zullen worden verwerkt in een geactualiseerde gemeentelijke interne grondexploitatie van de Biezenkamp;
3. in te stemmen met de programmawijziging Biezenkamp wat betreft de aan het MFC gerelateerde woningbouw, in hoofdlijnen neerkomende op het vergroten van het aantal (gestapelde) sociale huurwoningen van circa 27 naar circa 38;
4. ten aanzien van de bij de griffie ter inzage gelegde bijlagen bij dit raadsvoorstel te weten de memo financieringsconstructies, de memo grondrouting MFC Atlas, de memo optimalisatie € 153.000 en alle daarmee samenhangende informatie de opgelegde geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 Gemeentewet en artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid Bestuur, zijnde de financiële belangen van de gemeente te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 9 juli 2014

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter