

Interne grondexploitatie

De Biezenkamp

Onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel.....	3
1.3	Opbouw.....	3
2.	Kosten.....	4
2.1	Totaal.....	4
2.2	Boekwaarde.....	4
2.3	Planontwikkelingskosten.....	4
2.4	Verwervingen.....	4
2.5	Aankoop openbare ruimte.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.6	Financieringsconstructie.....	5
2.6.1	Aankoop vastgoed.....	5
2.6.2	Aankoop ontwikkelrechten.....	5
2.6.3	Overige kosten.....	5
2.7	Planschade.....	5
2.8	Onvoorzien.....	6
3.	Opbrengsten.....	6
3.1	Totaal.....	6
3.2	Boekwaarde.....	6
3.3	Verkoop gemeentelijke grond.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.4	Vergoeding onteigening.....	6
3.5	Subsidies.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.6	Financieringsconstructie.....	6
3.6.1	Verkoop vastgoed.....	6
3.6.2	Verkoop ontwikkelrechten.....	7
3.6.3	Overige opbrengsten.....	7
3.7	Vergoeding planontwikkelingskosten.....	7
4.	Resultaat.....	7
4.1	Planning en fasering.....	7
4.2	Parameters.....	7
4.3	Saldi.....	8
5.	Risico's.....	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leusden heeft in 2007 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met de toenmalige Proper Stok Groep, nu Heijmans. Doel van die Samenwerkingsovereenkomst was om in gezamenlijkheid te komen tot herontwikkeling van de Biezenkamp en de omgeving daarvan tot een levendig multifunctioneel woon- en werkgebied met een voor de omliggende wijken (ver)breed aanbod van diensten in de commerciële en niet-commerciële diensten.

De Proper Stok Groep zal, conform de SOK, de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico realiseren en de opstalontwikkeling van de plannen voor commerciële voorzieningen, koopwoningen en sociale huurwoningen voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.

Medio 2013 heeft Heijmans aangegeven dat een financieel tekort bestaat op de gehele gebiedsontwikkeling. Heijmans heeft de gemeente verzocht om in overleg te treden om een oplossing voor de gerezen problemen te vinden. Heijmans beriep zich hiermee op de hardheidsclausule uit het contract. In het daaropvolgende proces om de gerezen problemen op te lossen is na intensief overleg een financieel arrangement overeengekomen, de zogenaamde financieringsconstructie.

1.2 Doel

Om de financiële bemoeienis van de gemeente bij het project De Biezenkamp transparant bij te kunnen houden, is in 2007 een interne grondexploitatie opgesteld, welke vervolgens jaarlijks is geactualiseerd en door de raad vastgesteld. In de nu voorliggende geactualiseerde grondexploitatie De Biezenkamp is de meest recente stand van zaken van het project, en in het bijzonder de financieringsconstructie, verwerkt.

1.3 Opbouw

Dit Financieel Raamwerk De Biezenkamp is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 gaat in op de kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie. In hoofdstuk 4 komen de opbrengstenposten aan de orde. *Hoofdstuk 5* behandelt de planning en fasering, alsmede de gehanteerde parameters, waarna het exploitatieresultaat wordt uiteengezet. Tot slot wordt in *hoofdstuk 6* kort ingegaan op de risico's.

2. Kosten

2.1 Totaal

Het totale nominale kostenniveau wordt geraamd op ca. € 14.802 mln., zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Kosten		
Boekwaarde	€	10.540.000
Planontwikkelingskosten	€	190.000
Verwervingen	€	446.000
Aankoop openbare ruimte	€	-
Financieringsconstructie	€	
Aankoop vastgoed	€	1.976.000
Aankoop ontwikkelrechten	€	-
Overige kosten	€	950.000
Planschade	€	200.000
Onvoorzien	€	500.000
Totaal	€	14.802.000

Hierna wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven.

2.2 Boekwaarde

In de boekwaarde zijn de door de gemeente gemaakte kosten tot en met 31 december 2014 opgenomen. In totaal bedraagt de boekwaarde € 10.540.000.

2.3 Planontwikkelingskosten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een post planontwikkelingskosten. Deze kostenpost heeft betrekking op de kosten voor de intern gemeentelijke inzet (mensen) en de te verwachten benodigde externe ondersteuning. De kosten die verband houden met de financieringsconstructie zijn niet op deze plek opgenomen, deze worden vermeld onder de kostenpost 'financieringsconstructie'.

De planontwikkelingskosten zijn geraamd op € 190.000.

2.4 Verwervingen

Onder de verwervingen zijn 2 verschillende posten opgenomen. Enerzijds betreft dit kosten die vergoedt moeten worden aan de Algemene Dienst, als gevolg van de boekwaarde die nog rust op de scholen in de Biezenkamp die herplaatst worden in het MFC Atlas.

Anderzijds betreft dit de kosten die gemaakt worden voor de onteigening van Ossensteegje 5. Tegenover deze laatste kostenpost staat een even hoge opbrengst, aangezien Heijmans deze kosten 100% vergoedt. Gezien de meest recente ontwikkelingen omtrent de door Heijmans gevraagde afwijking van het stedenbouwkundig plan en de gevolgen die dit heeft voor de onteigening, valt nog te bezien of deze kosten ook daadwerkelijk in zijn geheel gemaakt gaan worden.

In totaal worden deze kosten nu geraamd op € 446.000

2.5 Financieringsconstructie

De raad heeft op 9 juli 2014 haar fiat gegeven aan het meewerken aan een financieel arrangement voor De Biezenkamp. De raad heeft de kaders vastgesteld waarbinnen deze zogenaamde 'financieringsconstructie' kan worden gerealiseerd. De benodigde wijzigingsovereenkomst is vervolgens in oktober 2014 tot stand gekomen. De constructie komt er in het kort op neer dat de gemeente panden (in het U-blok) en de ontwikkelrechten van de huidige schoollocaties koopt van Heijmans. Heijmans gaat op zijn beurt vervolgens optievergoedingen betalen om het recht te behouden om in de toekomst toch tot ontwikkeling van de desbetreffende percelen over te mogen gaan. Omdat de door de gemeente verschuldigde rente over de investeringen in panden en ontwikkelrechten lager is dan de optievergoedingen die Heijmans aan de gemeente betaalt, ontstaat een financieel voordeel dat ten gunste van de herontwikkeling van de Biezenkamp en meer specifiek de realisatie van het MFC Atlas komt. Er hoeft vanuit gemeentezijde dan ook geen extra geld bij de herontwikkeling van de Biezenkamp, anders dan de reeds in 2009 en 2011 toegezegde bijdragen.

De kosten die betrekking hebben op de financieringsconstructie zijn te verdelen in drie soorten kosten:

2.5.1 Aankoop vastgoed

Dit betreft de kosten voor het aankopen van vastgoed in het U-blok. Over dit vastgoed heeft Heijmans (contractuele) afspraken gemaakt met de eigenaren. Deze afspraken worden nu, al dan niet via Heijmans, geëffectueerd door de gemeente.

2.5.2 Aankoop ontwikkelrechten

Volgend uit de SOK, heeft Heijmans het recht om de vrijvallende locaties van de scholen in het gebied te mogen ontwikkelen. Dit recht koopt de gemeente nu over van Heijmans. Deze aankoop heeft reeds plaatsgevonden en is derhalve onderdeel van de boekwaarde.

2.5.3 Overige kosten

Hieronder worden de kosten verstaan die het gevolg zijn van de financieringsconstructie, maar niet onder de hiervoor benoemde posten vallen. Hieronder vallen

- de kosten die de gemeente als 'rendement' uit de financieringsconstructie ten gunste laat komen aan de Biezenkamp
- de kosten die de gemeente moet maken om het vastgoed dat zij in eigendom krijgt te beheren
- kosten die het gevolg zijn van de grondtransactie aangaande de grond onder het nieuw te realiseren MFC. Deze laatste kosten zijn reeds gemaakt en separaat aan de raad voorgelegd.

De totale kosten die het gevolg zijn van de financieringsconstructie worden geraamd op € 2.926.000.

2.6 Planschade

Voor de herontwikkeling van de Biezenkamp dient een aantal nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld. Personen die gedupeerd worden door deze bestemmingsplannen kunnen een beroep op vergoeding van planschade doen aan de gemeente. Voor deze kosten is een bedrag opgenomen.

Naar verwachting zullen deze kosten maximaal € 200.000 bedragen.

2.7 Onvoorzien

Ter algehele dekking en zekerstelling is een post onvoorzien opgenomen. De hoogte van deze post bedraagt € 500.000, oftewel ruim 10% van alle verwachte kosten. Dit is een vrij hoog percentage, maar gezien de gecompliceerdheid van dit project lijkt het verstandig een dergelijk percentage te hanteren.

3. Opbrengsten

3.1 Totaal

Het totale nominale opbrengstenniveau wordt geraamd op ca. € 12.755 mln., zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Opbrengsten		
Boekwaarde	€	4.230.000
Verkoop gemeentelijke grond	€	-
Vergoeding onteigening	€	95.000
Subsidies	€	-
Financieringsconstructie	€	
Verkoop vastgoed	€	4.350.000
Verkoop ontwikkelrechten	€	2.000.000
Overige opbrengsten	€	1.822.000
Vergoeding planontwikkelingskosten	€	258.000
Totaal	€	12.755.000

Hierna wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven.

3.2 Boekwaarde

In de boekwaarde zijn de door de gemeente gerealiseerde opbrengsten tot en met 31 december 2014 opgenomen. In totaal bedraagt de boekwaarde € 4.230.000.

3.3 Vergoeding onteigening

Dit betreft het bedrag dat de gemeente ontvangt van Heijmans ter dekking van de kosten die de gemeente kwijt is aan het onteigenen van Ossensteegje 5. De gemeente voert de onteigening per saldo dan ook budgettair neutraal uit. Mocht de onteigening niet verdergaan of niet leiden tot aankoop van het pand, dan zal dit bedrag slechts tot de hoogte van de door de gemeente gemaakte kosten binnenkomen.

3.4 Financieringsconstructie

De opbrengsten die betrekking hebben op de financieringsconstructie zijn te verdelen in drie soorten opbrengsten:

3.4.1 Verkoop vastgoed

Het vastgoed dat aangekocht wordt van Heijmans, zal op enig moment weer door Heijmans worden terug afgenomen. De daarmee gepaard gaande betalingen zijn in de

grondexploitatie als opbrengst opgenomen. Daarnaast is onder deze post een opbrengst opgenomen voor een pand dat in 2013 reeds is aangekocht door de gemeente ten behoeve van de onteigening van Ossensteegje 5, en dat ook door Heijmans afgenomen zal worden. Deze laatste afspraak is al voor de financieringsconstructie tot stand gekomen en gedeeld met de raad.

3.4.2 Verkoop ontwikkelrechten

De ontwikkelrechten die in het kader van de financieringsconstructie aangekocht zijn, worden op enig moment weer verkocht. Dat zal minimaal tegen hetzelfde bedrag gebeuren als waar ze voor zijn aangekocht.

3.4.3 Overige opbrengsten

Het betreft hier de volgende opbrengsten:

- Opbrengsten van de verhuur van de panden uit de financieringsconstructie
- Periodieke optievergoedingen door Heijmans om het ontwikkelrecht voor de vrijvallende schoollocaties te behouden.
- Opbrengsten die het gevolg zijn van de grondtransactie voor het MFC.

3.5 Vergoeding planontwikkelingskosten

Dit betreft de met Heijmans in de SOK overeengekomen betalingen voor de plankosten die de gemeente maakt.

4. Resultaat

4.1 Planning en fasering

In de grondexploitatieberekening wordt een looptijd van 6 jaar aangehouden, te weten van 1 januari 2015 tot 1 januari 2021. In 2014 heeft de financieringsconstructie zijn beslag gekregen. Naar de huidige inschattingen zal eind 2020 de herontwikkeling van De Biezenkamp zijn afgerond. Deze datum is echter niet erg hard, een afwijking in de verwachte einddatum van het project is zeer wel denkbaar. De financiële consequenties van sec het langer (of korter) doorlopen van het project zijn gering.

4.2 Parameters

Bij de grondexploitatie-berekening is gerekend met de volgende parameters:

Parameters	
Prijspeildatum exploitatie	01-01-2015
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	2,5%
Rentekosten	1,0%
Rentewinst	1,0%
Einddatum exploitatie	31-12-2020

4.3 Saldi

Op basis van de hiervoor beschreven opbrengsten, kosten, parameters en fasering leidt de grondexploitatie tot het onderstaande resultaat. Als bijlage is een gedetailleerd overzicht van deze berekening opgenomen.

Resultaat interne grondexploitatie De Biezenkamp		
Totaal kosten	€	14.802.000
Totaal kostenstijging	€	57.000
Totaal opbrengsten	€	12.755.000
Totaal opbrengstenstijging	€	8.000
Rentesaldo (negatief)	€	463.000
Resultaat op einddatum (01-01-2021)	€	-/- 2.561.000
Resultaat op startdatum (01-01-2014)	€	-/- 2.412.000

Uit de tabel is op te maken dat de grondexploitatie sluit met een negatief saldo van ca. € 2.561.000 op eindwaarde en op startwaarde (netto contant) van ca. € 2.412.000. Dit valt binnen de daartoe door de raad aangegeven kaders voor de Biezenkamp. Het kader, waarop ook wordt gestuurd, bedraagt namelijk € 2.000.000 negatief prijspeil 1-1-2007.

5. Risico's

In zijn aard (binnenstedelijke herstructurering + een marktpartij die de grondexploitatie voert) is de Biezenkamp een project met een verhoogd risicoprofiel op primair de grondexploitatie van Heijmans, maar secundair ook voor de gemeente. De financieringsconstructie maakt dit risico voor de gemeente nog des te pregnanter. Voor een gedetailleerde beschrijving van de risico's wordt verwezen naar de Risicomonitor Grondbedrijf december 2014.