

## memo.

**Aan** : Gemeente Heiloo; J. van den Berg  
**Van** : Laureen Geuther, Maurits Materman  
**Cc** : -  
**Datum** : 02-06-2014  
**Onderwerp** : Toelichting op de financiële risico's in de grondexploitaties na verwerking van de O.N.S. afspraken

### Inleiding

Op 3 maart 2014 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen met betrekking tot de aangegane Overeenkomst Nieuwe Strandwal (O.N.S.). De raad heeft het college verzocht een vijftal acties uit te voeren en de raad daarover te informeren. De tweede actie betreft:

*'Door een extern bureau een analyse uit te laten voeren naar de financiële risico's van de grondexploitaties Zandzoom, Zuiderloo en Boekelermeer na verwerking van de O.N.S in relatie tot de draagkracht van Heiloo en toekomstige ontwikkelingen'*

Deze memo geeft een toelichting op de resultaten van de uitwerking van dit 2<sup>e</sup> actiepoint van de motie en is als volgt opgezet:

1. Inventariseren van de uitgangspunten in de O.N.S. die een directe betrekking hebben op de grondexploitaties.
2. Inventariseren van de kaders uit de grondexploitaties per 31-12-2013.
3. Dekkingsmogelijkheden van de afspraken uit de O.N.S. in de huidige grondexploitaties.
4. Beantwoording motie van de Raad.

### 1. Overeenkomst Nieuwe Strandwal

De Overeenkomst Nieuwe Strandwal legt de afspraken tussen partijen vast omtrent het Programma Nieuwe Strandwal. Dit Programma heeft als doel een samenhangend ruimtelijk programma dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het plangebied, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure gepaard gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen, een aansluiting op de A9 met bijbehorende toegangswegen en bedrijventerrein Boekelermeer. Het Programma bestaat uit vier deelprogramma's:

1. Wonen
2. Groen
3. Bedrijventerrein
4. Aansluiting A9

Bij de deelprogramma's "groen" en "aansluiting A9" zijn afspraken opgenomen met een directe financiële component die een relatie hebben met de grondexploitaties. De onderstaande uitsnede van artikel 3.2 geeft voor "groen" de financiële uitgangspunten voor de gemeente Heiloo:

- *De gemeente Heiloo neemt op basis van 1.800 woningen maximaal € 5,25 miljoen voor haar rekening*
- *De bijdrage is gekoppeld aan de voortgang van de realisatie van de woningen gelegen binnen de begrenzing van het deelprogramma Wonen*
- *De gemeente Heiloo garandeert niet later dan het moment dat een woning wordt opgeleverd dat een vast bedrag € 2917,-- per woning wordt vrijgemaakt ten behoeve van het budget (eerder mag wel, later niet) en in een gemeentelijk Groenfonds wordt gestort.*
- *Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente Heiloo zelf om te bepalen hoe de dekking van de € 2917,-- per woning geregeld is. Terzake de reeds na 2005 gerealiseerde woningen gelegen binnen het plangebied zijn de gemeente Heiloo en Castricum verplicht met terugwerkende kracht hun laatst bedoelde bijdrage per woning te storten in voornoemd gemeentelijk Groenfonds;*

De onderstaande uitsnede van artikel 3.4 geeft de financiële uitgangspunten voor Heiloo met betrekking tot de aansluiting A9.

- *De gemeente Heiloo neemt van het budget van € 27,8 miljoen € 8.326.000 voor haar rekening in geld en brengt daarnaast 7.4 ha reeds ten behoeve van de aansluiting A9 (strategische) verworven gronden in ter waarde van € 174.000; totaal € 8.500.000;*
- *De provincie Noord-Holland is bereid het risico te aanvaarden dat het definitieve budget op basis van het Voorlopig Ontwerp+ hoger wordt geraamd dan € 27,8 miljoen tot een maximum verhoging van haar bijdrage met € 5,2 miljoen. Indien het definitieve budget ten aanzien van het budget ad € 27,8 miljoen naar boven dan wel naar beneden toe afwijkt met een bedrag van meer dan € 5,2 miljoen, treden partijen in overleg;*
- *Bedragen genoemd in onderhavig artikel worden geïndexeerd. In de Overeenkomst Aansluiting A9 zal de indexatie worden geregeld van de bedragen als vermeld in onderhavig artikel 3.4, waarbij wordt uitgegaan van het prijspeil 2013.*
- *In de Overeenkomst Aansluiting A9 maken partijen nadere afspraken over onder andere rolverdeling, communicatie, betalingen/betalingsschema, oplevering, overdracht, planning, geschillen etcetera.*

## **2. Huidige grondexploitaties Zandzoom, Zuiderloo en Boekelermeer en opgenomen investeringsbudgetten uit ONS**

Jaarlijks actualiseert de gemeente de grondexploitaties per 31 december van het voorgaande jaar. In maart 2014 is de rapportage opgesteld per 31-12-2013 met daarin de aansluiting op de jaarrekening 2013. Met de term "huidige grondexploitaties" wordt bedoeld de stand van zaken per 31-12-2013. De motie gaat in de op grondexploitaties Zandzoom, Zuiderloo en Boekelermeer. Zandzoom betreft een zgn. NIEGG-locatie, dit houdt in "niet in exploitatie genomen grond". Vanuit de verwachting dat de samenwerking met de marktpartijen zal intensiveren in 2016-2017 is in februari 2013 besloten wel een grondexploitatie vast te stellen, maar met NIEGG-status. De rentelasten blijven zo beperkt en is er een sluitend resultaat. Zuiderloo en Boekelermeer zijn zgn. BIE-locaties, "bouwgrond in exploitatie". Hiervoor zijn actieve grondexploitaties opgesteld. Bij de grondexploitaties worden tevens risico-kaarten opgesteld waarmee het Naris-systeem van de gemeente gevoed wordt.

De grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer hebben een tekort van € 8,3 saldo contante waarde per 1-1-2014. Dit tekort is opgenomen in het negatieve totaal resultaat van alle grondexploitaties waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Deze tekorten worden (mede) veroorzaakt door het opnemen van forse investeringsbudgetten in de grondexploitaties om de investeringen uit de O.N.S. te verwezenlijken. In tabel 2 is aangegeven welke budgetten opgenomen zijn in de grondexploitaties voor de posten “groen” en “aansluiting A9”.

In totaal is een nominaal bedrag **van € 10,4 mln. opgenomen**. Een toedeling naar “groen” en “aansluiting A9” is alleen bij Zuiderloo – UWP 124 toegepast. De opgenomen budgetten in de grondexploitaties zijn reserveringen voor te maken kosten. De kosten worden gedekt uit de verkoop van gronden / betalingen door marktpartijen.

### **3. Dekkingsmogelijkheden van de afspraken O.N.S.**

Op totaal niveau bevatten de grondexploitaties voldoende dekking voor de afspraken uit de O.N.S. Er is een bedrag van € 10,4 mln. beschikbaar voor een investeringsafpraak van € 10,4 mln. Een gespecificeerde / berekende toedeling op het niveau van “groen” en “aansluiting A9” is niet aanwezig, zie tabel 3. Dit dient nog plaats te vinden. Het investeringsbedrag voor groen is gebaseerd op 655 woningen en bedraagt daarmee € 1,9 mln.

In Zuiderloo zijn reeds 73 woningen gerealiseerd waarvoor een bijdrage in het groenfonds gestort dient te worden. In de grondexploitatie is dit bedrag voorzien, maar de gemeente moet dit nog wel financieel-administratief inrichten.

### **4. Beantwoording 2<sup>e</sup> actiepunt motie van de Raad**

*‘Door een extern bureau een analyse uit te laten voeren naar de financiële risico’s van de grondexploitaties Zandzoom, Zuiderloo en Boekelermeer na verwerking van de O.N.S in relatie tot de draagkracht van Heiloo en toekomstige ontwikkelingen’*

Voor het beantwoorden van de motie wordt onderscheid gemaakt naar de risico’s die direct samenhangen met de betreffende afspraak/post in de O.N.S. Deze risico’s kunnen zich één-op-één manifesteren in de grondexploitaties en vormen daardoor een financieel risico. Betreffende de O.N.S. gaat het om:

#### **Groen: beperkte financiële risico’s**

Voor groen vormen twee aspecten de basis voor de beoordeling van het risico:

- De bijdrage is afhankelijk van oplevering van een woning en,
- De investeringen uit het Groenfonds zijn fondsvolgend.

Voor de afspraak omtrent groen in de O.N.S. hoeft de gemeente geen afdracht vooraf te doen, voordat dekking van de afdracht gezekerd is als gevolg van grondverkoop/betaling derde. Er is dus geen sprake van voorinvestering. Daarnaast zullen de uitgaven uit het Groenfonds gekoppeld zijn aan de omvang van het Groenfonds. Er is geen risico dat vanuit het Groenfonds een “claim” ontstaat die niet waar gemaakt kan worden. Deze twee punten samen, maken dat de afspraak omtrent groen uit de O.N.S. vanuit financiële optiek een beperkt risico met zich meebrengt.

## **Aansluiting A9: enige financiële risico's**

Voor de afspraak omtrent de "aansluiting A9" in de O.N.S. zijn de volgende aspecten relevant bij het beoordelen van het risico:

- Het betreft een grote investering in combinatie met meerdere partijen;
- Het investeringsbudget is nog op basis van een schatting van de kostenraming;
- De O.N.S. bevat de hoofdlijnen van de afspraak. In de nog op te stellen vervolg Overeenkomst Aansluiting A9 worden de afspraken verder uitgewerkt.

Aangezien voor deze afspraak nog nadere uitwerking zal plaatsvinden en dit vanuit financiële optiek onzekerheden betreft die gevolgen voor de gemeente kunnen hebben is deze post met enige mate van financieel risico beoordeeld.

Daarnaast is voor de beantwoording van de motie getoetst of de dekkingsmogelijkheden in de grondexploitatie voldoende zijn voor de afspraken uit de O.N.S. of dat zich hier een risico voordoet.

Geconcludeerd kan worden dat op nominaal niveau het totaal **budget in de grondexploitatie** (€ 10,4 mln.) **voldoende is voor de investeringsafspraken uit de O.N.S. van € 10,4**. Hierbij geldt wel het aandachtspunt dat de post "aansluiting A9" enige financiële risico's met zich meebrengt. Dit betreft vooral het baseren van het investeringsbudget op een schatting van de kostenraming. Het is op zich gebruikelijk dat de onderliggers voor budgetten in een grondexploitatie gedurende de voorbereidingsfase steeds nauwkeuriger worden. Echter, gezien de omvang van deze post (totaal € 27,8 mln.) betreft dit een onderdeel waarbij het wenselijk is dat eerder meer duidelijkheid is over de exacte waarde.

De betalingsmomenten van de bijdrage voor de "aansluiting A9" door de gemeente Heiloo zijn nog niet bekend. Dit komt aan de orde in de nog op te stellen Overeenkomst Aansluiting A9. Het is dan nu ook niet mogelijk een exacte kwantitatieve toets op de cashflow uit te voeren. De Provincie Noord-Holland lijkt te willen sturen op een betalingsmoment in de 2<sup>e</sup> helft van dit decennium. Dit betekent dat de bijdrage op relatief korte termijn gefinancierd dient te worden. De dekking in de grondexploitaties ontstaat door gronduitgifte/verkoop. In de huidige grondexploitaties is dat tot 2024 (Zuiderloo Timpaan tot 2021). In de huidige grondexploitaties is een negatieve cashflow voorzien.

Het nog realiseren van **de daadwerkelijke dekking** van de kostenpost vormt wel een risico, een zgn. **"regulier grondexploitatie risico"**. Op enig moment zijn de kosten een feit, maar daartegenover zijn de inkomsten en het tijdsbestek waarin ze binnenkomen nog onzeker. In eerste instantie is dit een renterisico en in tweede instantie een dekkingrisico. Immers de grondexploitaties zijn negatief en bij verslechtering van het resultaat zal ook direct de voorziening moeten worden aangevuld.

De hiervoor genoemde situatie is niet zo zeer het gevolg van de afspraken in de O.N.S., maar betreft een "regulier grondexploitatie risico" dat ontstaan is bij het aangaan de bestuursovereenkomst Wonen in het Groen in 2005. Met het oog op de financiële risico's van de grondexploitatie in relatie tot de draagkracht van Heiloo en toekomstige ontwikkelingen zijn reguliere grondexploitatie risico's een aandachtspunt. Het gaat om:

- Marktontwikkelingen: bouwprogramma en opbrengsten
- Overige bovenwijkse investeringen in de infrastructuur
- Cash-flow
- Samenwerkingsvormen
- Juridisch-planologisch kader