



Voor: VVD, HOP, PvdA, CDA,
GL, D66, VSP, Truus
tegen: Burgerbelang

Agendanr.: 15
Voorstelnr.: RB2013061
Onderwerp: Vaststelling 3e herziening grex De Vaandel februari 2013

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 12 maart 2013

Beknopt voorstel

De recessie heeft in 2011 al geleid tot vaststelling door uw raad van een tweede nieuw en soberder stedenbouwkundig ontwerp voor De Vaandel, met een bijbehorend meer rendabel financieel kader en ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheidsaspecten om de gevolgen van de crisis te lijf te gaan. Anno 2013, met de voortduring van de crisis, blijken deze maatregelen helaas niet afdoende effect te sorteren. Mede diensgevolge is de door de wetgever ingestelde Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) van mening dat het werken met relatief grote grondexploitaties, met daarnaast een lange looptijd, uit het oogpunt van financiële sturing en beperking van risico's niet verstandig is. De laatst vastgestelde grondexploitatie (de 2^e 'grex') voor De Vaandel kent een lange resterende looptijd van 26 jaar en een netto uitgeefbaar van circa 70 hectare. In het kader van de interne beheersing van de financiële risico's binnen het project De Vaandel, en in lijn met het advies van de Commissie BBV, is het onontkoombaar om de exploitatie te faseren in drie afzonderlijke deelplannen met een realistische looptijd en grootte. De gevolgen hiervan zijn als onderstaand behandeld en leiden enerzijds tot een nieuwe, meer beheersbare 3^e herziening van de grex en anderzijds tot het uitnemen van al verworven grondeigendom met bijbehorende boekhoudkundige verwerking en worden aan u als voorstel aangeboden.

Toelichting

Deze 3^e herziening van de grex De Vaandel is onlosmakelijk verbonden met besluitvorming ten aanzien van financiële inbedding op concernniveau.

Ten opzichte van de vorige 2^e herziening van de grex heeft er een belangrijke wijziging plaatsgevonden, gevoed door de commissie BBV in het kader van hun advies voor risicobeheersing op grote projecten. In de 3^e herziene grex De Vaandel is een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling. Deze zogenaamde value-drivers worden ook wel de 3 P's genoemd: **P**lanning, **P**rogramma en **P**rijs. De grootste wijziging heeft zich in de 'Planning' voorgedaan.

- **Planning: de fasering**

Voorstel is om de planontwikkeling voor De Vaandel te faseren in drie realistische, behapbare delen, te weten:

- 1) De Vaandel-midden; in actieve exploitatie houden, dit is tevens het deel waar al verkopen hebben plaatsgevonden. Dit gedeelte is herzien in de nu voorliggende 3^e grex. De resterende looptijd is hiermee teruggebracht naar een acceptabele termijn van 16 jaar en een areaal van 24 hectare uitgeefbare grond.
- 2) De Vaandel-zuid; grondeigendom uitnemen en overzetten naar 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG), waarbij uw raad zich reëel en stellig uitspreekt over het voornemen dat deze gronden in de nabije toekomst zullen worden bebouwd.
- 3) De Vaandel-noord; grondeigendom uitnemen en overzetten naar materiële vaste activa (MvA). Ten aanzien van deze gronden is het niet aannemelijk te veronderstellen dat er een reëel en stellig voornemen is dat deze in de nabije toekomst bebouwd zullen worden. In separate besluitvorming wordt voorgesteld deze extra lasten de eerst komende jaren te dekken uit een (nog in te stellen) rentereserve.

- **Programma**

Het programma is in feite onveranderd, wel is het actieve uit te geven areaal grond als gevolg de fasering substantieel verkleind.

- **Prijs**

Overige aanpassingen: parameters

Vorig jaar heeft de accountant in overweging gegeven om rekening te houden met het risico van een kostenindex voor de komende 5 jaar van tenminste 1%. Deze aanbeveling is doorgevoerd.

Vergelijking met vorige herziening

Een vergelijking met de vorige herziening van de grex geeft een vertekend inzicht in verband met de fasering van de exploitatie. De overgebleven kosten drukken onevenredig zwaar op het kleinere areaal uit te geven meters. De stelpost voor duurzaamheidsontwikkelingen ter waarde van 1 miljoen Euro op startwaarde, is niet meer opgenomen.

Overige aanpassingen: lagere afdracht Bovenwijkse kosten

Op dezelfde agenda treft uw raad een voorstel aan betreffende de herziening van de Nota Bovenwijkse Kosten Deel 1 (NBK-1). Hierin wordt onder andere voorgesteld om de afdracht vanuit de grex anders te faseren. De afdracht ten behoeve van de De Vaandel-spoortunnel (Kamerlingh Onnesweg) is verminderd met 1,2 miljoen euro op eindwaarde, ten opzichte van de eerder ingerekende totale afdracht.

Bovenstaande aanpassingen leveren een grex op met een negatief Netto Contante Waarde (NCW) resultaat van € - 5,1 miljoen. Onderstaand wordt voorgesteld om met aanpassingen dit tekort op verantwoorde wijze terug te brengen.

Aanpassingen om het tekort terug te brengen

- Het schrappen van de rioleringskosten in de grex, ter waarde van 1,3 miljoen euro op eindwaarde, en deze vervolgens te activeren door middel van een opname in de tarieven. Een separaat voorstel hiervoor treft u aan op dezelfde raadsagenda van 23-4-2013.
- Gelet op de stellige verwachting dat de voorbereidingskosten uit de periode voor 2010, ter waarde van 1,7 miljoen euro, niet meer goedge maakt worden, dienen deze kosten conform voorschriften van het BBV uit de grex genomen te worden en als zodanig te worden verwerkt in de jaarrekening van 2012.

Met deze aanpassingen laat de 3^e herziening van de grex (de '0-versie') een negatief Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € - 3 miljoen, met als gevolg dat er een verliesvoorziening ter waarde van dit bedrag dient te worden getroffen. Deze zal als zodanig worden verwerkt in de jaarrekening van 2012.

Financieel overzicht	in miljoen
Boekwaarde per 1-1-2013	-€ 23,24
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging na 1-1-2013	-€ 10,87
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging na 1-1-2013	€ 36,18
Rente na 1-1-2013	-€ 7,35
Resultaat op eindwaarde	-€ 5,28

Dit resulteert in een	
Netto Contante Waarde per 1-1-2013	-€ 3,00

Uitname grondeigendom	in miljoen
De Vaandel-Noord: MvA o.b.v. aanschafwaarde	€ 4,50
De Vaandel-Zuid: NIEGG o.b.v. aanschafwaarde + vervaardigingskosten	€ 2,88

De onderbouwing van de berekening van het Netto Contante Waarde resultaat is op het bestuurssecretariaat vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage gelegd.

Risico's

Of deze aanpassingen leiden tot een voldoende solide toekomst voor De Vaandel is op dit moment, gezien de economische situatie, lastig in te schatten.

Focus voor de komende tijd

Ten aanzien van:

- De Vaandel-midden: alle inspanningen dienen gericht te zijn op een voorspoedige verkoop van de grond, waarbij actief en innovatief gekeken dient te worden naar de mogelijkheden hiertoe. Uw raad zal hier vanaf het najaar 2013 blijvend actief over geïnformeerd worden.
- De Vaandel-zuid; aangezien wij dit gedeelte volledig in eigendom hebben zouden hier ook andere ontwikkelingen tot de mogelijkheden kunnen behoren.
- De Vaandel-noord, de 'MvA gronden': versnipperd eigendom, inzetten op het tijdelijk benutten van deze gronden ter reducering van de kosten.
- Voor alle drie de delen proberen de duurzaamheidsambitie zo veel mogelijk intact te houden, mede daar dit is tevens één van de kaders van De Vaandel is. Er worden op dit moment diverse (nieuwe) mogelijkheden onderzocht om hier in de nieuwe fasering vorm aan te geven.

Beoordeling accountant

In februari 2013 heeft overleg plaatsgevonden met Deloitte, onze accountant. Deloitte ondersteunt de gekozen route ten aanzien van de in de herziening van de grex gehanteerde aanpassingen en uitgangspunten.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies gecombineerde commissie MI-SB-SO d.d. 8 april 2013

RB2013061 Vaststelling 3e herziening grex De Vaandel februari 2013:

Bespreekstuk



Nr.: RB2013061

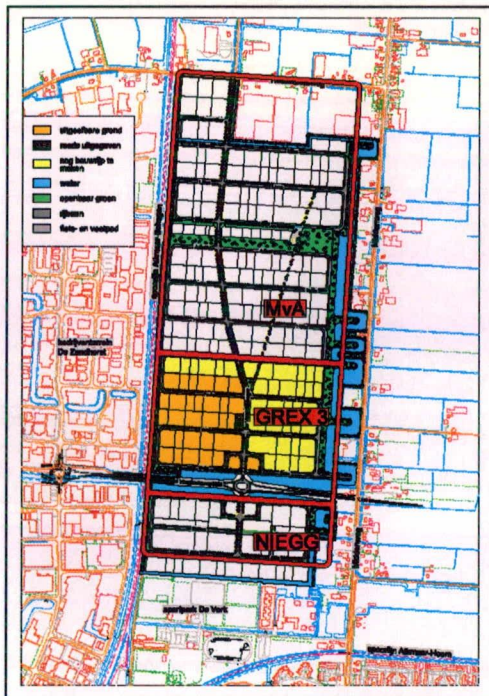
de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2013 over de herziening van de grondexploitatie De Vaandel;

gelet op het advies van de gecombineerde commissie MI-SB-SO d.d. 8 april 2013;

b e s l u i t

1. Het bedrijventerrein De Vaandel te verdelen in de fases De Vaandel-zuid, De Vaandel-midden en De Vaandel-noord;
2. De fasering boekhoudkundig als volgt en volgens onderstaand kaartje te verwerken:
 - De Vaandel-zuid op te nemen in de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);
 - De Vaandel-midden in actieve grondexploitatie te houden (GREX 3);
 - De Vaandel-noord op te nemen in de materiële vaste activa (MVA);



3. de 3e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel d.d. februari 2013 vast te stellen met een negatief resultaat van € 3 miljoen;
4. vast te stellen dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om de uitgenomen NIEGG-gronden in De Vaandel-zuid binnen een afzienbare termijn te bebouwen.

Heerhugowaard, 23 april 2013

De Raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,