

Vaststellen Meerjaren Perspectief
Grondexploitaties (MPG)2014, onderdeel A18
Bedrijvenpark

voor beeldvormende raad

naam opsteller: H. Brouwer
telefoonnummer: 377 322
e-mailadres: h.brouwer@doetinchem.nl

Voorstel:

- 1. De grondexploitaties A18 Bedrijvenpark als onderdeel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2014 vaststellen.**
- 2. Voor het A18 Bedrijvenpark scenario 2 vaststellen en niet overgaan tot het saneren van het noordelijk deel.**
- 3. De aanvullende kredieten voor het zuidelijk en noordelijk deel ad € 5,0 mln. vaststellen.**
- 4. De totale kredietaanvraag voor alle grondexploitaties ad €12,7 mln. wijzigen in de gemeentebegrotingen van 2014 en 2015 (respectievelijk ...e wijziging 2014 en e wijziging 2015).**

In uw raad van 17 juli jl. hebt u het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2014 vastgesteld, met uitzondering van de onderdelen die betrekking hebben op het A18 Bedrijvenpark. Uw overweging daarbij was dat u het belangrijk vindt dat eerst de voorgenomen niet-openbare informatieavond voor de raden van de vier gemeenten in het kader van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Bedrijventerreinen West Achterhoek plaatsvindt, voordat uw raad het A18 Bedrijvenpark behandelt als onderdeel van het MPG 2014.

Deze informele bijeenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden. Op 17 september 2014 heeft de stuurgroep de raden van de vier gemeenten, zowel in inhoudelijk als in financieel opzicht, uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken van A18 bedrijvenpark en het Euregioonaal bedrijventerrein.

Zowel vanuit lokaal als uit regionaal perspectief bezien zijn beide plannen van groot belang voor het behoud en het versterken van de werkgelegenheid. De ontwikkeling van beide bedrijventerreinen moet ook als investering worden gezien voor het versterken van de positie van de regio. Dit onderschrijft het belang van de samenwerking.

Voor het verder stroomlijnen van de besluitvormingsprocessen en het optimaliseren van de informatievoorziening, zullen wij voortaan de raadsleden in de vier gemeenten op hetzelfde moment van dezelfde informatie voorzien. Wij hebben afgesproken dat wij daarvoor jaarlijks een aantal bijeenkomsten voor de raadsleden organiseren.

Tijdens de informele bijeenkomst hebben wij ook de vertrouwelijke integrale risicoanalyse met raadsleden gedeeld en nader toegelicht, die door de stuurgroep voor beide bedrijventerreinen is opgesteld. Naast het inzicht in de risico's van deze bedrijventerreinen geeft de risicoanalyse ook inzicht in de mogelijkheden voor het verevenen van beide grexresultaten. Dit financiële inzicht is gebaseerd op de dit voorjaar geactualiseerde grexen van het A18 Bedrijvenpark en het Ebt. Een specifiek onderdeel van de risicoanalyse die tijdens deze bijeenkomst aan de orde is geweest, betreft de beoordeling of het afwaarderen van de boekwaarde van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark noodzakelijk is. Hierna gaan wij daar verder op in.

Financiële resultaten A18 Bedrijvenpark op basis van MPG 2014

Als onderdeel van het MPG is voor het zuidelijk deel van het A18 Bedrijvenpark een grondexploitatie opgesteld (in MPG verantwoord als 'bouwgrond in exploitatie'). De grondexploitatie voor het zuidelijk deel sluit met een geraamd tekort van circa € 4,8 mln. (NCW per 01-01-2014).

Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een resultaatsverslechtering van ongeveer € 1,2 mln. Dit is per saldo enerzijds het gevolg van de in de geactualiseerde grex verwerkte inzichten in markt- en afzetverwachting en anderzijds de effecten van de herziene (lagere) rekenrente. Hoewel wij de afgelopen jaren de afzetprognoses hebben bijgesteld, blijft de verkoop van bedrijfspercelen een belangrijk risico. Bij het beoordelen en het kwantificeren van de projectrisico's voor het A18 Bedrijvenpark hebben wij nadrukkelijk met markt- en afzetrisico's rekening gehouden (zie MPG 2014 pag. 25 e.v.). Zoals in de risicoanalyse is beschreven, intensiveren wij samen met onze SOK-partners onze acquisitie- en marketingactiviteiten om deze risico's te beperken en de verkoop van bedrijfspercelen te bevorderen.

In het kader van financiële beheersmaatregelen die eerder getroffen zijn als onderdeel van de Taskforce ruimtelijke projecten, is uit oogpunt van kostenbeheersing niet het totale plangebied van het A18 Bedrijvenpark in uitvoering genomen, maar uitsluitend het gedeelte ten zuiden van de Kemnadeweg. Het noordelijk deel wordt om die reden als 'niet in exploitatie genomen gronden' in het MPG verantwoord. Omdat desalniettemin aan de ontwikkeling van het noordelijk deel, als onderdeel van het totale bedrijvenpark, risico's zijn verbonden, is het belangrijk dat ook jaarlijks de financiële haalbaarheid daarvan wordt beoordeeld. Het actueel geraamde exploitatietekort voor het noordelijk deel bedraagt circa € 2,5 mln. (NCW per 01-01-2014). De nadelige resultaatsontwikkeling ten opzichte van vorig jaar houdt eveneens verband met actuele inzichten in markt- en afzetverwachtingen voor bedrijfsterreinen.

A18 Bedrijvenpark noordelijk deel

Een specifiek onderdeel van de risicoanalyse zoals die door de stuurgroep is opgesteld, betreft de beoordeling of het noodzakelijk is om de boekwaarde van het noordelijk deel af te waarderen.

In de risicoanalyse zijn twee scenario's uitgewerkt voor het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Deze scenario's geven, kort samengevat, inzicht in de financiële effecten van mogelijke maatregelen om bij te sturen, en die erop gericht zijn om de risico's voor het noordelijk deel te beperken c.q. beheersen. Scenario I is gebaseerd op het volledig saneren van het noordelijk deel, wat inhoudt dat de huidige boekwaarde wordt afgewaardeerd. Het nadelig effect daarvan is geraamd op ongeveer € 8,8 mln. Ter grootte van dit bedrag moeten dan op basis van de resultaat-verdelingsafspraken dekkingsmiddelen beschikbaar zijn bij de 4 SOK-gemeenten. Het tweede scenario gaat ervan uit dat de financiële verantwoording van het noordelijk deel als 'niet in exploitatie genomen gronden' onverkort wordt gehandhaafd. Bij dit scenario vindt jaarlijks een bijschrijving plaats van rentekosten (circa € 0,4 mln.) in verband met de investeringen tot nu toe gedaan zijn (circa € 11 mln.). De stuurgroep concludeert dat op dit moment geen programmatische of financiële redenen bestaan die het noodzakelijk maken om het noordelijk deel af te waarderen. De onderbouwing is mede gebaseerd op het Regionaal Programma Bedrijventerrein dat als leidraad van de behoefteramingen voor bedrijfsterreinen geldt. Daarnaast zijn de financiële consequenties bij sanering aanzienlijk. Wij onderschrijven de conclusies en de onderbouwing van de stuurgroep om nu niet over te gaan tot het af te waarderen van de boekwaarde van het noordelijk deel. Die conclusie hebben wij integraal overgenomen in het MPG 2014. Daarin vindt u onder hoofdstuk 4 Financiën op hoofdlijnen (A18 Bedrijvenpark, noordelijk deel) een uitgebreide beleidsmatige en financiële onderbouwing van ons voorstel. Wij stellen u, alles overwegende, voor om het noordelijk deel niet te saneren maar als niet in exploitatie genomen gronden te handhaven.

Voorzieningen

Omdat volgens de uitkomsten van het MPG 2014 de geraamde tekorten voor het zuidelijk en noordelijk deel ten opzichte van de berekende resultaten van vorig jaar toenemen, is het noodzakelijk dat de per 31 12 2013 al getroffen voorzieningen worden aangevuld.

Om te voldoen aan de regelgeving en voorwaarden van het Besluit begroting en verantwoording (BVV) ten aanzien van de jaarverslaglegging, treffen wij vanaf boekjaar 2013 een voorziening voor 100% in plaats van 35% (resultaatsaandeel gemeente Doetinchem). Deze aanpassing is in de jaarrekening 2013, die u op 17 juli jl. hebt vastgesteld, verwerkt. .

Deze verslaglegging-technische aanpassing heeft geen gevolgen voor de samenwerkings-overeenkomst dan wel voor het risicoprofiel van de gemeente. Ten opzichte van de voorziening ter grootte van 100% die wij treffen staat een vordering van 65% op de deelnemende gemeenten. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst erkennen de drie deelnemende gemeenten deze verplichting en verantwoorden zij deze in hun jaarrekening. Met inachtneming van deze verslaglegging-technische aanpassing, bedragen de benodigde aanvullingen van de voorzieningen voor het zuidelijk en noordelijk deel respectievelijk € 3.089.060,- en € 1.248.158,- (aanvullingen per 31-12-2014 op basis van 100%).

Hoewel het bestemmingsplan en de grondexploitatie van het EBT door de raad van de gemeente Montferland in mei 2014 zijn vastgesteld, is een verevening tussen het verlieslijdende resultaat van het A18 Bedrijvenpark met een toekomstig exploitatieoverschot uit de grondexploitatie van het EBT Montferland nu nog niet aan de orde. Regelgeving terzake volgens het BBV laat dit niet toe omdat een verevening eerst mag plaatsvinden zodra deze toekomstige winst feitelijk is gerealiseerd.

De stuurgroep zal met inachtneming van de regelgeving van het BBV en de geldende samenwerkingsovereenkomst een voorstel over toekomstige verevening nader uitwerken.

Kredietaanvraag

Voor zowel het zuidelijk deel als het noordelijk deel is een aanvulling van het krediet noodzakelijk. Deze aanvulling baseren wij op de geactualiseerde grexen, waarbij wij uitgaan van de verwachte investeringen in 2014 en die van volgend jaar. De aanvullend benodigde kredieten voor het zuidelijk en noordelijk deel hebben wij berekend op respectievelijk € 4.268.729,- en € 735.772,-. In het MPG 2014 van juli 2014 zijn deze bedragen opgenomen.

Voor alle grondexploitaties (inclusief het A18 Bedrijvenpark) is een aanvullend krediet gevraagd van in totaal € 12,7 mln. Volgens het raadsvoorstel MPG (juli 2014) zouden we deze kredietaanvraag verwerken in de meerjarenbegroting. Gelet op de nagenoeg gelijktijdige behandeling van het A18 Bedrijvenpark en de meerjarenbegroting hebben we besloten dit niet te verwerken in de aangeboden meerjarenbegroting, maar stellen wij voor de totale kredietaanvraag van € 12,7 mln., na goedkeuring van de kredietaanvraag van het A18 Bedrijvenpark ad € 5.004.501,-, door middel van een begrotingswijziging te verwerken in de desbetreffende begrotingen.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART N.E. JOOSTEN BC.