

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Financiering Vaststellingsovereenkomst met Steelhaven BV

Zaaknummer: 7173-2019

Datum: 28 april 2020

Inleiding

In het gebied van de ontwikkeling van Roerdelta fase 2 zal de erfpacht- en huurovereenkomst met het bedrijf Steelhaven per 1 november 2020 van rechtswege eindigen. Deze eindiging is noodzakelijk vanwege de gewenste woningbouwontwikkeling. Gemeente Roermond heeft zich verplicht in de gesloten Anterieure grondexploitatieovereenkomst locatie Roerdelta Fase 2 gronden, met inbegrip van de in erfpacht uitgegeven grond aan Steelhaven, vrij van erfpacht te leveren aan de ontwikkelaar.

Over de afwikkeling van de beëindiging van de erfpachtovereenkomst (met name over de te betalen vergoeding voor hetgeen in erfpacht is gegeven) is met Steelhaven BV minnelijk overleg gevoerd om tot een regeling gekomen.

Dat heeft ertoe geleid dat het college besloten heeft tot het doen van een aanbod aan Steelhaven BV voor de vergoeding van de waarde van de "opstallen, wegen en verhardingen" aanwezig op het erfpachtsterrein, onder de voorwaarde dat de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar stelt ter dekking van de afwikkeling van de erfpachtvergoeding.

Daarover is met Steelhaven BV overlegd. Steelhaven BV is akkoord gegaan met de gemeentelijke voorwaarden. Het gemeentelijke aanbod is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen: vso). Bij besluit van 28 april 2020 heeft ons college besloten de vso aan te gaan, waarin als uitdrukkelijke opschortende voorwaarde is opgenomen dat de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar stelt ter dekking van de afwikkeling van de erfpachtvergoeding. Met het aangaan van de vso met Steelhaven BV hebben partijen definitieve overeenstemming bereikt over de te betalen waardevergoeding in het kader van de afwikkeling van de erfpacht.

Beslispunten

De raad wordt voorgesteld:

1. de grondexploitatie en het grondcomplex voor het project Roerdelta Fase 2 gewijzigd vast te stellen conform het onder geheimhouding ex artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 onder sub b en g, van de Wet Openbaarheid van bestuur bij de griffie ter inzage liggende grondcomplex en bijbehorende grondexploitatieberekening;
2. conform de bij het grondcomplex behorende grondexploitatieberekening, de budgetten binnen deze grondexploitatie aan te passen;
3. in de reserve ECI een bedrag ad € 1.336.889,- te storten en dit te dekken uit de algemene reserve, risicodeel grondexploitaties;
4. het resterende risicodeel grondexploitaties in de algemene reserve ad € 663.111,- niet meer te claimen voor risico's grondexploitaties;
5. de begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen;
6. de door het college op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet omtrent de inhoud van de bij het raadsvoorstel behorende bijlagen opgelegde geheimhouding op grond van het derde lid van genoemd artikel te bekrachtigen;

Argumenten

Met betrekking tot de argumenten voor het aangaan van de vso met Steelhaven BV wordt verwezen naar de bijlage Toelichting Minnelijke schikking met Steelhaven BV, welke als geheime bijlage, voor u ter inzage ligt.

Kanttekeningen en risico's

Voor de kanttekeningen en risico's wordt verwezen naar de bijlage Toelichting Minnelijke schikking met Steelhaven BV, welke als geheime bijlage voor u ter inzage ligt.

Kanttekening jaarrekening

Als gevolg van het kruisen van het tijdspad waarop besluitvorming over dit voorstel plaatsvindt (4 juni as.) en de opstelling en behandeling van de jaarrekening 2019 op 9 juli as. zijn in de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening 2019 onder 7.2.4 en de bijbehorende tabel 1 zowel de resultaten op basis van de besluitvorming tot en met december 2019 en het voorstel van 4 juni 2020 opgenomen.

Historisch overzicht

- | | |
|---------------------|--|
| • 19 december 2019 | raadsbesluit Grondexploitatie Roerdelta fase 2 |
| • 17 december 2019 | collegebesluit verlengen erfpacht Steelhaven |
| • 17 december 2019 | collegebesluit verlengen Anterieure overeenkomst |
| • 10 december 2019 | collegebesluit inzake aanbieden parkeeronderzoek Roermond-West |
| • 10 december 2019 | collegebesluit inzake opzeggen huurovereenkomst met Nautilus |
| • 19 September 2019 | raadsbesluit Grondexploitatie Roerdelta fase 2 |
| • 4 juli 2019 | raadsbesluit vaststellen jaarrekening en resultaatsbestemming |
| • 6 juni 2019 | raadsbesluit vaststellen PvE en begrotingswijziging |
| • 22 mei 2019: | behandeling PvE in commissie ruimte |
| • 28 maart 2019: | behandeling PvE in commissie ruimte (tweede termijn) |
| • 20 maart 2019: | behandeling PvE in commissie ruimte (eerste termijn) |
| • 13 maart 2019: | informele werksessie commissie ruimte betreffende het PvE |
| • 19 december 2018: | werksessie commissie ruimte |
| • 18 december 2018: | collegebesluit verlengen onderzoekstermijn Realisatieovereenkomst |
| • 3 juli 2018: | collegebesluit de rechtbank een verklaring voor recht te verzoeken |
| • 3 januari 2018: | collegebesluit realisatieovereenkomst |
| • 19 december 2017: | raadsbesluit vaststellen spelregelkaart |
| • 24 oktober 2017: | collegebesluit samenwerkingsovereenkomst |

Financiële gevolgen

Aanpassing grondexploitatieberekening

In uw vergadering van 19 december 2019 heeft u een grondexploitatieberekening vastgesteld, waarin rekening is gehouden met een erfpachtvergoeding gebaseerd op de in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie. Conform het raadsbesluit is in deze berekening opgenomen dat er een terugstorting in de reserve ECI moet plaatsvinden van afgerond € 1,3 miljoen. De grondexploitatieberekening sloot bij dit besluit met een positief saldo van afgerond € 86.000,-. Wij hebben uw raad er op gewezen dat een van de risico's binnen deze grondexploitatie een mogelijk hogere erfpachtvergoeding is.

Onder geheimhouding ligt voor u ter inzage een aangepaste grondexploitatieberekening, waarin het bereikte onderhandelingsresultaat over de te betalen erfpachtvergoeding is opgenomen. Dit resulteert inclusief rentelasten tot een extra kostenpost, waardoor er onvoldoende ruimte in de grondexploitatie zit om de reserve ECI weer aan te vullen met afgerond € 1,3 miljoen.

Bij inbreng van de hogere kosten voor erfpachtvergoeding bedraagt het positieve resultaat van de grondexploitatie nog circa € 145.000,-. Dit bedrag is onvoldoende om de reserve ECI weer op peil te brengen.

Na het bereiken van een compromis, is de vergoeding voor het einde van de erfpacht geen risico meer. Er resteert binnen dit project dan nog een risico van beperkte omvang met betrekking tot de mogelijke kosten voorfinanciering ophogen waterkeringen. Dit risico kan naar verwachting binnen de grondexploitatie worden opgevangen op basis van het verwachte positieve saldo.

Voorgesteld wordt om dit begrote positieve resultaat in de grondexploitatie te laten zodat er nog ruimte is voor de opvang van dit risico.

Aanvulling reserve ECI

De reserve ECI moet op een andere wijze aangevuld worden met € 1,3 miljoen.

Voor de risico's voortvloeiende uit de grondexploitaties is een bedrag in de algemene reserve gereserveerd. Als we de lijn uit de Nota Grondbeleid volgen dan zal de reserve ECI vanuit het risicodeel grondexploitaties in de Algemene reserve aangevuld moeten worden.

De genoemde reservering bedraagt op dit moment € 2.000.000,-- en is bestemd voor de risico's binnen de projecten Neeldervelt (Neeldervelt/Tegelarijeveld Oost: € 1.000.000,--) en Roerdelta Fase 2 (eveneens € 1.000.000,--).

Binnen het project Neeldervelt is de laatste gemeenteground in 2019 aan de ontwikkelaar geleverd. Met de gerealiseerde opbrengsten is de boekwaarde goedge maakt, hierdoor is dit risico vervallen en is het niet meer nodig de gereserveerde risicoclaim voor Neeldervelt ad € 1.000.000,-- hiervoor te bestemmen.

Deze reservering biedt de ruimte om de ECI reserve weer aan te vullen met het bedrag van € 1.336.889,--. Voorgesteld wordt om de reserve ECI met dit bedrag aan te vullen zodat de afschrijvingslasten hieruit gedekt worden. Het restant ad € 663.111,-, van het voor Neeldervelt gereserveerde bedrag, hoeft niet meer afzonderlijk geclaimd te worden in de algemene reserve.

Verloop algemene reserve

Het meerjarig verloop van de algemene reserve na de september- en decembercirculaire 2019 is als volgt (conform raadsinformatiebrief van 19 december 2019 en 20 februari 2020):

Prognose Algemene reserve (x € 1000,-)*	2020	2021	2022	2023
Stand alg res (na sept- en decembercirc 2019)	9.688	7.732	7.532	7.532

*Het college is zich bewust van de besluitvorming van de raad inzake het te hanteren minimumniveau van de Algemene reserve, zoals dat besloten is bij de kadernota 2020 op 4 juli 2019. Bij dat besluit is de minimale reserve op 9 miljoen euro gesteld.

Hierop dient de voorgestelde aanvulling van de reserve ECI in mindering te worden gebracht.

Door het aanvullen van de reserve ECI met € 1.336.889,- vanuit de algemene reserve daalt de algemene reserve fors onder het minimumniveau waardoor de druk hierop flink toeneemt. Hierdoor ontstaat er een inspanningsverplichting om de algemene reserve weer aan te vullen.

Er zijn diverse ontwikkelingen (jaarrekeningsaldo en resultaatsbestemming, coronacrisis) waar op dit moment (bij het opstellen van dit voorstel) de financiële consequenties op de algemene reserve nog niet duidelijk van zijn.

Begrotingswijziging

In onderstaande begrotingswijziging zijn de gevolgen van het aanvullen van de reserve ECI ten laste van de claim voor risico's binnen de grondexploitaties, het niet meer labelen van het restant van deze

claim en de in breng in de grondexploitatie van de overeengekomen erfpachtvergoeding opgenomen. De begrotingswijziging beperkt zich tot de komende vijf jaar, de grondexploitatie heeft een looptijd van 10 jaar en zal voortschrijdend in de meerjarenraming worden opgenomen.

Begrotingswijziging					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Storting in reserve ECI (50153)	1.336.889				
Dekking storting reserve ECI ten laste van Algemene Reserve claim risico's grondexploitaties (50282)	1.336.889				
Vrijval ten gunste van de Algemene Reserve claim vrij beschikbaar deel (50284)	663.111				
Vrijval ten laste van de Algemene Reserve claim risico's grondexploitaties (50282)	663.111				
Grondexploitatie Roerdelta fase 2 totale kosten	753.113	300.959	13.814	13.997	22.421
Grondexploitatie Roerdelta fase 2 totale opbrengsten	753.113	300.959	13.814	13.997	22.421

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Storting in reserve ECI (50153)	1.336.889				
Dekking uit algemene reserve (risicodeel grondexploitaties 50282)	1.336.886				
Vrijval tgv algemene reserve vrij beschikbaar deel	663.111				
Aframing risicodeel grondexploitaties	663.111				

Communicatie en participatie

N.v.t.

Uitvoering en evaluatie

Steehaven BV zal over het besluit van de raad geïnformeerd worden en er kan worden overgegaan tot uitvoering van de vaststellingsovereenkomst.

Mocht de raad instemmen met het ter beschikking stellen van de additionele financiering, zal de gerechtelijke procedure beëindigd worden en zal uitvoering gegeven worden aan de vaststellingsovereenkomst.

Mocht de raad niet instemmen met het ter beschikking stellen van de additionele financiering, treedt de vaststellingsovereenkomst niet in werking en zal de gerechtelijke procedure worden voortgezet.

Geheimhouding:

Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad en het gegeven dat de gerechtelijke procedure nog niet is beëindigd (artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur) en ter voorkoming van onevenredige benadeling van de huidige erfpachter (artikel 10, tweede lid, onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur). Ter bestendiging van de geheimhouding wordt de raad voorgesteld deze

in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgeheven op het moment dat de vaststellingsovereenkomst met Steelhaven BV volledig is uitgevoerd en afgehandeld.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

M.J.D. Donders – de Leest

Ter inzage:

Bijlage(n):

Toelichting Minnelijke schikking met Steelhaven BV (Geheim)

Aangepaste grondexploitatie (Geheim)

Aangepast grondexploitatiecomplex (Geheim)

Raadsbesluit

De geheime bijlagen liggen bij de griffie ter inzage.