



Onderwerp : Aanpassing Samenwerking Suytkade

B&W vergadering : 27 september 2011

Dienst / afdeling : SB/PBH

Aan de gemeenteraad,

1. Aanleiding

Vanwege de problemen op de woningmarkt heeft het project Suytkade te kampen met een sterk vertraagde productie en als gevolg daarvan met een toenemend financieel tekort op de grondexploitatie. Deze problematiek doet zich voor binnen vele projecten in Helmond en op landelijk niveau.

Aanpassingen van de financiële vooruitzichten van grondexploitaties worden normaliter jaarlijks ter besluitvorming aangeboden door middel van de gemeentelijke "Jaarrekening". Het project Suytkade vormt hierop een uitzondering omdat dit project een volledige PPS betreft, waarin de gemeente en Van Wijnen samenwerken op basis van een fifty/fifty deelname in het risico van de grondexploitatie.

Vanwege het toenemende financiële tekort heeft van Wijnen in de vergadering van de AVA van Suytkade d.d. 14 februari 2011 verzocht om te komen tot heroverweging van de samenwerking. Men heeft daarbij duidelijk gesteld dat men op basis van de huidige uitgangspunten geen mogelijkheden ziet c.q. het niet verantwoord vindt om de ontwikkeling door te zetten.

De achterliggende redenen luiden als volgt:

- Het plan en de grondexploitatie destijds zijn gebaseerd op de mogelijkheden die de markt bij aanvang van de planontwikkeling bood. Dit maakte het mogelijk om de gebiedsontwikkeling tot stand te brengen zonder noemenswaardige overheidssubsidie. Hierin is een zodanig structurele kentering gekomen dat dergelijke complexe gebiedstransformaties niet zonder substantiële overheidssubsidies tot stand kunnen worden gebracht.
- Van Wijnen acht het noodzakelijk om een begrenzing aan te brengen in het financiële risico binnen de grondexploitatie.

Na intensief overleg met Van Wijnen zijn er inmiddels voorstellen ontwikkeld voor aanpassing van de samenwerking. In deze raadsbijlage worden onze uitgangspunten geformuleerd voor een aanpassing van de risiconame en van de zeggenschap binnen het project Suytkade. Tevens worden de afwegingen aangegeven die hierbij een rol spelen.

Wij willen van uw raad graag eventuele wensen en bedenkingen vernemen alvorens wij over gaan tot het aangaan van een Vaststellingsovereenkomst met Van Wijnen, waarin de aanpassingen in de samenwerking juridisch worden vastgelegd.

2. Grondexploitatie Suytkade: huidig resultaat en verwachting toekomst

Het huidige resultaat van de grondexploitatie:

In de geactualiseerde grondexploitatie per 1 januari 2011 is een tekort geraamd van **€ 11,6 miljoen** (contante waarde). Het gemeentelijke deel à € 5,8 miljoen (50% van € 11,6 miljoen) is reeds afgedekt door middel van een voorziening in de gemeentelijke financiële administratie (jaarrekening 2010).

Dit tekort is t.o.v. de voorgaande jaren om onderstaande redenen toegenomen:

- Door vertraging van verschillende deelprojecten worden grondopbrengsten naar achteren geschoven, terwijl een aanzienlijk deel van kosten reeds is gemaakt (verwerving, bodemsanering, civieltechnische

werkzaamheden, planontwikkeling). Dit heeft genoodzaakt tot een verlenging van de exploitatieperiode. Een en ander leidt tot aanzienlijke extra rentelasten.

- Als gevolg van de problemen op de woningmarkt is niet meer gerekend met een jaarlijkse stijging van de grondopbrengsten met 2 %.

Toekomstig tekort grondexploitatie

Naar verwachting zal ook na 2011 het tekort in de grondexploitatie verder toenemen. Hieraan liggen de volgende oorzaken ten grondslag:

- Vanwege aanhoudende problemen op de woningmarkt dient ook voor komende jaren rekening te worden gehouden met een verdere vertraging van de woningproductie.
- Geconstateerd is, dat het oorspronkelijk in Suytkade geplande woonprogramma qua woningtypologie niet meer volledig marktconform is. Er is namelijk sprake van een te grote hoeveelheid appartementen. Dit maakt het noodzakelijk om het stedenbouwkundig plan en het woningprogramma voor Suytkade zodanig bij te stellen dat er met name voor de toekomstige woningbouw een meer marktconform product ontstaat. In elk geval zal deze bijstelling betekenen: minder appartementen en meer grondgebonden woningen. Daarnaast zal het nodig zijn om de faseerbaarheid en de flexibiliteit te vergroten.
- De geplande kantoorontwikkeling komt niet op gang
- De realisering van het Foodpark in het zuid-oostelijke deel van het plangebied leidt tot een lagere grondopbrengst.

Om bovenstaande redenen kan niet worden uitgesloten dat het totale tekort van de grondexploitatie Suytkade in de toekomst verder kan oplopen. Jaarlijks zal aan de hand van de te actualiseren grondexploitatie het resultaat van de grondexploitatie worden berekend. Indien er een tekort ontstaat zal in de jaarlijkse rapportage een dekkingsvoorstel worden geformuleerd.

In positieve zin dient daarnaast te worden aangetekend dat de ontwikkeling van enkele bijzondere deelprojecten momenteel zeer voortvarend verloopt. Zo is de start van de realisering van het leisurecomplex (17.000 m² bvo !) aanstaande. Hetzelfde geldt voor de realisering van het naast de Groene Campus gelegen Foodpark.

3. Aanpassing samenwerking vanuit gemeentelijke optiek

De eventuele keuze om aanpassingen aan te brengen in de samenwerking zal mede gemaakt worden op basis van de afweging welke voor- en nadelen hier vanuit gemeentelijke optiek aan vast zitten.

Hierbij wordt aangemerkt dat er twee scenario's in discussie zijn gebracht: een afscheidsscenario en een voortzettingsscenario.

Afscheidsscenario:

Er zijn verschillende varianten in beeld gebracht. Uiteindelijk is gebleken dat het zeer moeilijk zal zijn om snel overeenstemming te bereiken over de financiële afwikkeling. Het gaat daarbij om vraagstukken als:

- De berekening van de omvang van het toekomstige tekort van de grondexploitatie (productietempo/ financiële gevolgen van noodzakelijke planaanpassingen).
- De waardering van het financieel risico voor de gemeente als deze de toekomstige ontwikkeling voor haar rekening neemt.
- De financiële vertaling van de voorinvestering van de gezamenlijk planontwikkeling.
- De financiële weging van de bouwrechten van Van Wijnen.

In de verkennende gesprekken werd duidelijk dat het lastig is om op al deze punten snel consensus te bereiken en niet in juridische procedures terecht te komen met als gevolg vertraging en imagoschade voor het project.

Van grotere invloed was echter het gegeven dat beide partijen er het meest voor voelen om de samenwerking door te zetten en het project Suytkade succesvol af te ronden.

Om deze redenen zijn partijen tot de conclusie gekomen dat voortzetting van de samenwerking veruit de voorkeur heeft.

Voortzettingsscenario's op basis van aanpassingen in risico en zeggenschap

Allereerst dient vervolgens de vraag te worden beantwoord of de gemeente voldoende redenen ziet om aanpassingen in de samenwerking aan te brengen.

Onderstaand is de gemeentelijke afweging geformuleerd:

a. Voordelen voortzetten samenwerking

Het project Suytkade wordt beschouwd als een prioritair project binnen de gemeente Helmond, hetgeen betekent dat er veel waarde wordt gehecht aan het voortvarend en succesvol afronden van deze planontwikkeling.

Het voortzetten van de samenwerking voorkomt vertraging als gevolg van langdurige juridische procedures en voorkomt imagoschade aan het project. Daarnaast blijft het voordeel intact van deelname van een marktpartij in het financiële risico. Verder is het van belang dat van Wijnen zich in blijft zetten c.q. de markt blijft bewerken om vastgoedontwikkeling binnen Suytkade tot stand te brengen.

b. Huidige nadelen in de samenwerkingsconstructie wegwerken

Aanpassing van de risicoverdeling verschaft de mogelijkheid om enkele nadelen in de huidige samenwerking op te heffen door de zeggenschap meer in de richting van de gemeente om te buigen. Hierbij zal de gemeente zich vooral richten op het verhogen van het tempo c.q. het voorkomen van verdere vertraging door ook andere marktpartijen in de gelegenheid te stellen om deelplannen te realiseren. Verder dient aanpassing van de samenwerking te leiden tot een soepeler bedrijfsvoering. Tenslotte wordt het in enkele deelprojecten (bijv. bij het Foodpark) door de betreffende belegger als een nadeel beschouwd dat er een bouwrecht voor Van Wijnen bestaat. Waar mogelijk moet dit nadeel worden weggewerkt.

c. De huidige grondexploitatie wordt onevenredig zwaar belast

Hoewel het opzetten van de grondexploitatie Suytkade destijds in consensus tussen Van Wijnen en de gemeente heeft plaatsgevonden, dient te worden geconstateerd dat deze grondexploitatie in vergelijking met andere grondexploitaties zwaar belast wordt. Zo worden alle ambtelijke kosten (incl. overhead) volledig ten laste gebracht van deze grondexploitatie, terwijl dit in vergelijkbare exploitaties voor 50% het geval is. Daarnaast drukken er veel bovenplanse infrastructurele kosten op het project zoals de aanleg van de brug over het kanaal inclusief aanpassing van de kruising. De aan Suytkade toegekende subsidie is daarentegen erg laag in vergelijking met andere projecten.

Bovenstaande afweging heeft er toe geleid dat er vanuit gemeentelijke optiek meegewerkt is aan het formuleren van voorstellen voor aanpassingen in de samenwerking tussen Van Wijnen en de gemeente.

4. Voorstel tot aanpassing van de samenwerking

In overleg tussen de deelnemende partners (het zogenaamde commandietenoverleg) zijn voorstellen uitgewerkt tot wijziging van risiconame en zeggenschap.

Onderstaand het **eindvoorstel** voor de aanpassing van de samenwerking binnen Suytkade:

- a. Het huidige tekort van € 11,6 miljoen (als geraamd tekort per 1-1 2011) wordt gezamenlijk op 50/50 basis (ofwel € 5,8 miljoen per partij) afgerekend, waarbij partijen nog nader overleg voeren over een voor partijen gunstige betalingswijze. In elk geval dient de betaling bij te dragen aan het opheffen van het liquiditeitstekort dat eind 2011 gaat ontstaan.

Het gemeentelijke deel van € 5,8 miljoen is reeds afgedekt door middel van een voorziening in de gemeentelijke financiële administratie (jaarrekening 2010).

- b. Na bovenstaande afrekening van het tekort wordt, uitgaande van voortzetting van de samenwerking, overgeschakeld op een risicodeling van 1/3 Van Wijnen : 2/3 gemeente in het tekort van de grex na 1-1-2011.

Indien het na deze datum en voor het einde van de exploitatieperiode echter alsnog tot beëindiging van de samenwerking komt, wordt het tekort op fifty/ fifty basis door beide partijen gedragen.

De afrekening van het tekort op waterburcht W2 valt niet onder de gewijzigde risicoverdeling

- c. Partijen komen overeen dat het totale toekomstige tekort op de grondexploitatie Suytkade - na afboeking van huidige tekort van € 11,6 miljoen - in principe niet boven de € 10 miljoen zou mogen oplopen. Dit betreft een gezamenlijk inspanningsverplichting !

- d. Zeggenschap in de toekomst gaat plaatsvinden conform de onderstaande voorwaarden:

1. Opstellen van een bijgesteld stedenbouwkundig plan met aangepaste woningtypologieën, van een nieuwe grondexploitatie en van een jaarlijkse werkbegroting op basis van de grondexploitatie;
2. Deelprojecten worden ontwikkeld volgens een nieuw op te stellen planning;

3. De start van de ontwikkeling van ieder deelproject vindt plaats op basis van een Nota van Randvoorwaarden van de GEM;
4. Over de uitkomst van de bovenstaande punten d.1 t/m d.3 dient consensus te ontstaan tussen de gemeente en Van Wijnen;
5. De gemeente krijgt ruimte om, na overleg met Van Wijnen, andere partijen in te schakelen voor 1/3 deel van de resterende productie (te berekenen aan de hand van de grondwaarde). Daarbij is uitgangspunt dat er evenwicht moet zijn tussen krenten en pap. De wijze van toedeling zal nader worden uitgewerkt in overleg tussen de gemeente en Van Wijnen.
6. Er kan zich een situatie voordoen dat een realisator het t.b.v. de haalbaarheid zeer noodzakelijk acht om d.m.v. aanbesteding een prijsreductie tot stand te brengen (bijv. Foodpark). Dergelijke plandelen kunnen door de gemeente, na overleg met van Wijnen, worden aangemerkt als behorend tot het 1/3 deel waar de gemeente meer zeggenschap over heeft.
7. In geval van ontwikkeling van deelprojecten door andere marktpartijen als gevolg van d.5 en d.6 zal Van Wijnen afzien van haar rechten m.b.t. de ontwikkeling en bouw van deze deelprojecten.
8. Voor het overige 2/3 deel van de resterende productie dienen de afspraken uit de Raamovereenkomst te blijven gelden.

Wij adviseren uw raad kennis te nemen van de door ons college voorgenomen aanpassingen in de samenwerking tussen de gemeente en Van Wijnen binnen het project Suytkade.

Het advies van de commissies middelen, ondersteuning en economie en de commissie ruimtelijk fysiek zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,
drs. A.A.M. Jacobs A.A.M. Marneffe RA



Raadsbesluit 98
Vergadering 6 december 2011

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2011;

in aanmerking nemende dat burgemeester en wethouders hebben besloten toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 169 vierde lid van de Gemeentewet waarbij de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen te maken met betrekking tot het voornemen te komen tot aanpassing van de Raamovereenkomst met Van Wijnen Participatie Helmond B.V.;

gelet op de bepalingen van artikel 160 en artikel 169 vierde lid van de Gemeentewet;

besluit:

kennis te nemen van het voornemen van burgemeester en wethouders om een Vaststellingsovereenkomst te sluiten met van Wijnen Participatie Helmond B.V. inzake de aanpassing van de Raamovereenkomst Suytkade d.d. 14 april 2003.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 december 2011.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,