

Aan de leden en duoburgerleden  
van de gemeenteraad  
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk  
Uw brief  
Onderwerp: Meerjaren Programma  
Grondbedrijf

Ons kenmerk U13-019644  
Beh. door J.H.C.M. Wouts  
Afdeling Vastgoed & Projecten, Grondzaken

**06 NOV. 2013**  
Datum 4-11-2013  
Doorkiesnr. 0164-277892  
Bijlage(n) 4

Geachte raads- en duoburgerleden,

Bij de technische behandeling van de begroting 2014 van 30 oktober 2013 heeft u ons vragen gesteld over het uitblijven van het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG).

In een brief aan het presidium is uitstel verzocht voor het aanleveren van het raadsvoorstel herziening MPG. In de raadsplanning is de aanlevering voorzien in december. Bij de beantwoording van de technische vragen van de Begroting 2014 e.v. is aangegeven dat de herziening van het MPG, vanwege het haast ontbreken van wijzigingen, zal worden aangeleverd voorafgaand aan de jaarrekening 2013. Enige wijziging in het MPG tot dan toe betrof de herziening van de grondexploitatie van Bloemendaal.

Middels deze brief verstrekken wij u toelichting op de huidige stand van het MPG en de op handen zijnde wijzigingen. Als bijlagen bij deze brief zijn de samengevatte berekeningen en een toelichting op het MPG gevoegd. In deze toelichting wordt uiteengezet hoe het MPG gelezen moet worden en wordt per plan kort uiteengezet wat de stand van zaken is.

Ten opzichte van de vaststelling in juni 2013 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- De grondexploitatie van Bloemendaal is herzien. De herziening betekent dat het plan (en het positieve resultaat) 5 jaar later wordt afgesloten. Deze herziening is vastgesteld in de raad van oktober 2013.
- Voor behandeling in de raad van november zijn de grondexploitaties Wouwseweg en Noordland reeds aangeboden, besluitvorming hierover heeft derhalve nog niet plaatsgevonden. Toch hebben we gemeend deze wijzigingen alvast in het MPG mee te nemen.
- In de Begroting 2014 e.v. is reeds rekening gehouden met de verwerking van de jaarlijkse rentelast ad €1,8 miljoen van die deelplannen die in de ijskast worden gezet. Zoals reeds eerder toegelicht is deze correctie globaal bepaald en nog niet in detail over de plannen ScheldeVesting en Markiezen berekend. De grondexploitaties van ScheldeVesting en Markiezen zijn hierop nog niet herzien. In de voorliggende bijlagen zijn de grondexploitaties opgenomen zoals laatst zijn vastgesteld, namelijk gebaseerd op het middenscenario. De verdere uitwerking van deelplannen in de "ijskast" zal betekenen dat het risicoprofiel zal dalen als gevolg van de daling van de toekomstige jaarlijkse boekwaarde van de in uitvoering zijnde plannen.
- Het plan Oude Molen is van wezenlijk belang voor het MPG omdat deze een hoog positief saldo kent én afsluiting voorzien is in 2013. We zijn doende om de herziening van deze grondexploitatie op te stellen, waarbij afsluiting op een later moment zal worden voorzien (2018). Dat betekent dan ook dat de eerdere storting van het positieve resultaat in de Reserve Grondbedrijf op een later moment zal plaats vinden.

Wat betreft de Reserve Grondbedrijf merken wij het volgende op:

De begroting 2014-2017 is opgesteld conform eerdere besluitvorming over diverse grondexploitaties. Hierin werd in 2013 een winstneming geraamd op Bloemendaal en Oude Molen resulterend in een stand van de Reserve Grondbedrijf van € 8,3 miljoen per 1/1/2014 terug te vinden op bladzijde 69 van de begroting. Reeds enige tijd is duidelijk dat die winstnemingen in 2013 niet zullen plaatsvinden. Besluitvorming hierover heeft reeds plaatsgevonden (Bloemendaal) of een voorstel hiertoe is inmiddels in voorbereiding (Oude Molen).

Om die reden is ervoor gekozen de staat van reserves en voorzieningen nog niet aan te passen maar bij de bepaling van het weerstandsvermogen wel te kiezen voor het zeer waarschijnlijke scenario dat de Reserve Grondbedrijf op 1/1/2014 € 0,00 bedraagt. Deze keuze wordt toegelicht in het memo dat is toegevoegd als bijlage bij het MPG.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vraag vooruitlopend op de behandeling van de Begroting 2014 correct te hebben beantwoord.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met C.J. Kaijser, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277522.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,  
secretaris,

burgemeester,



Mevr. mr. A.C. Spindler



Dhr. dr. F.A. Petter

Memo

Datum 5 november 2013 Toestel 0164-277479

Van M.A. van 't Hof - de Bruijn Aan De leden en duoburgerleden van de gemeenteraad van Bergen op Zoom

Afdeling Vastgoed & Projecten, Grondzaken Cc Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom

Onderwerp Toelichting op het Meerjarenprogramma grondbedrijf 2014 - 2023

Voor u ligt een samenvatting van het Meerjarenprogramma grondbedrijf 2014 – 2023 (MPG). Normaliter wordt het MPG voorzien van een raadsvoorstel. Om redenen, welke zijn uitgelegd in de begeleidende brief, is deze keer geen raadsvoorstel opgesteld. Wel is gemeend een toelichting op het MPG bij te voegen waarin wordt aangegeven hoe de verschillende plannen in het MPG zijn verwerkt.

Het MPG geeft inzicht in:

- de lopende plannen van de gemeente Bergen op Zoom (bijlage 1 overzicht kasstromen alle projecten);
- het totale vermogen van het grondbedrijf en het verwachte verloop daarvan (bijlage 2 verloopoverzicht Reserve Grondbedrijf);
- het risicoprofiel dat de realisatie van deze plannen met zich meebrengt, oftewel het benodigde vermogen om de risico's van deze exploitaties voldoende af te dekken (bijlage 3 overzicht risico's).

Bijlage 1 overzicht kasstromen alle projecten

Hierin is per jaar en per plan de boekwaarde<sup>1</sup> per 1-1 (1) en per 31-12 (2) opgenomen. Daarnaast is jaarlijks per plan de nog te maken kosten (3) en de nog te ontvangen opbrengsten (4) weergegeven. Bij een verliesgevend plan moet conform wet- en regelgeving een verliesvoorziening gevormd worden. Jaarlijks wordt rente bijgeschreven op de verliesvoorziening (5), welke ook in deze bijlage is opgenomen. Tenslotte is per plan het planresultaat (6) opgenomen in het jaar dat verwacht wordt het plan af te sluiten.

Ter illustratie:

Markiezzaten:	2014	
Boekwaarde 1-1	32.706.006	(1)
Kosten	2.836.720	(3)
Opbrengsten	4.528.325	(4)
(aanvulling) verliesvoorziening	-64.370	(5)
Planresultaat naar vermogen		(6)
Boekwaarde 31-12	30.950.030	(2)

Onderaan bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen; dit betreft de optelling van alle plannen aangevuld met de boekwaarde van de betaalplannen.

Bijlage 2 verloopoverzicht Reserve Grondbedrijf

Hierin is het meerjarig verloop van de Reserve Grondbedrijf opgenomen. Allereerst de stand van de reserve per 1-1 (1), vervolgens de claims op de Reserve Grondbedrijf (2), de planresultaten (3) en de stand per 31-12 (4).

Wederom ter illustratie:

<sup>1</sup> Boekwaarde: het saldo tussen de gemaakte kosten en de ontvangen opbrengsten

Verloopoverzicht reserve grondbedrijf	2014
Beginstand per 1-1	- (1)
Algemene kosten GB	-307.184 (2)
Incidentele bijdragen/claims:	
- Bijdrage A4	-3.000.000
- Restant claim Wouwseweg (motie GBWP)	-549.444
- Fee Zeeland	1.000.000
- Bestemming Fee: Leisure variant en bijdrage AD	-1.000.000
Plan resultaten	8.994.272 (3)
Eindstand per 31-12	5.137.644 (4)

In de begroting 2014 - 2017 is, conform eerdere besluitvorming over de verschillende grondexploitaties, een stand van de reserve grondbedrijf per 1-1-2014 van € 8,3 miljoen voorzien (zie pagina 69 van de begroting). Dit bedrag bestaat uit de winsten van Bloemendaal en Oude Molen, gebaseerd op de destijds vastgestelde grondexploitaties. In oktober heeft u de herziene grondexploitatie Bloemendaal vastgesteld, afsluiting van het plan wordt niet eerder dan ultimo 2018 (was 2013) voorzien. Het planresultaat kan dan ook pas in 2018 in de Reserve Grondbedrijf gestort worden.

Een voorstel voor de herziening van de grondexploitatie Oude Molen is momenteel in voorbereiding. Ook bij dit plan wordt voorgesteld om de looptijd van het plan met 5 jaar te verlengen zodat afsluiting van dit plan in 2018 wordt voorzien, waarna het planresultaat in de Reserve Grondbedrijf gestort zal worden. In het MPG is reeds rekening gehouden dat in 2013 geen winst van Oude Molen in de Reserve Grondbedrijf gestort wordt.

#### Bijlage 3 overzicht risico's

Voor de bepaling van het risicoprofiel van de in uitvoering zijnde plannen van het grondbedrijf wordt de IFLOplus-methode gehanteerd. Dit is onze variant op de IFLO-methode (10% van de boekwaarde + 10% van de nog te maken kosten). De IFLOplus-methode is als volgt bepaald:

- 10% van de boekwaarde van de in uitvoering zijnde plannen. De positieve en negatieve boekwaarden en de verliesvoorzieningen zijn gesaldeerd. De voorziene boekwaarde per 1-1-2014 bedraagt circa € 59,7 miljoen.  
Voor de hantering van het percentage is aansluiting gezocht bij de IFLO-methode;
- 10% van de nog te realiseren opbrengsten over de periode 2014 – 2023. De nog te realiseren opbrengsten bedragen tot en met 2023 circa € 140,8 miljoen.  
Ook voor dit percentage is aansluiting gezocht bij de IFLO-methode;
- 50% verwachtingswaarde. De risico's zullen zich niet allemaal gelijktijdig voordoen.

Voor 2014 bedraagt het risicoprofiel nu € 10,03 miljoen.

Het vermogen van het grondbedrijf is per 2014 nihil wat ertoe leidt dat het risicoprofiel door de algemene dienst afgedekt moet worden.

#### Toelichting per plan

- Markiezen: geen wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde MPG in het kader van de jaarrekening 2012;
- Groene Gordijn: geen wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde MPG in het kader van de jaarrekening 2012;
- Noordland: er is een herziening van de grondexploitatie opgesteld. Deze herziening is geagendeerd voor de raadsvergadering van november 2013. In voorliggend MPG is de herziening verwerkt;
- Bloemendaal: de herziene grondexploitatie is in oktober 2013 vastgesteld. De herziening is in dit MPG verwerkt;
- Zuidelijk Havenkwartier: de herziene grondexploitatie is voor het laatst vastgesteld in juni 2011 (in het kader van de jaarrekening 2010). Een herziening van de grondexploitatie wordt voorbereid. In het MPG dat opgesteld wordt in het kader van de jaarrekening 2013 wordt herziening van de grondexploitatie opgenomen.
- Oude Molen: momenteel is een herziening van de grondexploitatie in voorbereiding. In de begroting is toegelicht dat dit plan niet cijfermatig is opgenomen, omdat de vastgestelde grondexploitatie een looptijd kent tot en met 2013 en het plan nog dit jaar herzien wordt. Inmiddels is duidelijk dat het plan niet

afgesloten wordt in 2013. In dit MPG is daarom alleen de voorziene boekwaarde per 1-1-2014 opgenomen. In het MPG dat opgesteld wordt in het kader van de jaarrekening 2013 wordt de herziening van de grondexploitatie opgenomen;

- Wouwseweg: er is een herziening van de grondexploitatie opgesteld. Deze herziening is geagendeerd voor de raadsvergadering van november 2013. In voorliggend MPG is de herziening verwerkt;
- ScheldeVesting: geen wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde MPG in het kader van de jaarrekening 2012.

Overzicht kasstromen alle projecten

Bijlage 1:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Markiezen (obv het middenscenario, vastgesteld in mei 2013)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 32.706.006	€ 30.950.030	€ 31.151.947	€ 31.291.288	€ 29.455.824	€ 26.871.768	€ 25.644.216	€ 24.417.824	€ 22.508.656	€ 19.624.543
Kosten	€ 2.836.720	€ 2.242.522	€ 2.070.569	€ 2.001.036	€ 2.088.251	€ 2.149.630	€ 2.194.396	€ 1.857.366	€ 1.778.028	€ 1.665.299
Opbrengsten	€ 4.528.325	€ 1.973.661	€ 1.861.605	€ 3.764.392	€ 4.596.703	€ 3.299.066	€ 3.339.340	€ 3.681.827	€ 4.748.236	€ 4.987.311
(aanvulling) verliesvoorzienir	€ 64.370-	€ 66.945-	€ 69.623-	€ 72.408-	€ 75.304-	€ 78.316-	€ 81.449-	€ 84.707-	€ 88.095-	€ 91.619-
Planresultaat naar vermogen	€ 30.950.030	€ 31.151.947	€ 31.291.288	€ 29.455.524	€ 26.871.768	€ 25.644.216	€ 24.417.824	€ 22.508.656	€ 19.624.543	€ 16.414.150
<b>Groene Gordijn (nog niet herzien, laatste herziening vastgesteld in oktober 2012)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 4.589.606-									
Kosten	€ 952.788									
Opbrengsten	€ 5.357.454									
(aanvulling) verliesvoorziening										
Planresultaat naar vermogen	€ 8.994.272									
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Noordland (herziening is nog niet vastgesteld, voorstel wordt in november 2013 in raad behandeld)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 2.059.277	€ 841.099-	€ 1.595.709-	€ 2.818.479-	€ 4.409.205-					
Kosten	€ 2.012.312	€ 1.423.440	€ 955.280	€ 587.324	€ 581.460					
Opbrengsten	€ 4.912.688	€ 2.178.050	€ 2.178.050	€ 2.178.050	€ 2.178.050					
(aanvulling) verliesvoorziening					€ 6.005.795					
Planresultaat naar vermogen	€ 841.099-	€ 1.595.709-	€ 2.818.479-	€ 4.408.205-	€ -					
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Bloemendaal (herziening vastgesteld in oktober 2013)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 443.872-	€ 879.339-	€ 1.114.883-	€ 1.571.051-	€ 2.037.827-					
Kosten	€ 46.700	€ 246.623	€ 25.999	€ 15.391	€ 288.650					
Opbrengsten	€ 482.167	€ 482.167	€ 482.167	€ 482.167	€ 642.889					
(aanvulling) verliesvoorziening										
Planresultaat naar vermogen	€ 879.339-	€ 1.114.883-	€ 1.571.051-	€ 2.037.827-	€ 2.392.066					
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Zoedelijk Havenkwartier (nog niet herzien, laatste herziening vastgesteld in juni 2011)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 3.050.000									
Kosten	€ -									
Opbrengsten	€ -									
(aanvulling) verliesvoorziening										
Planresultaat naar vermogen	€ 3.050.000									
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Oude Molen (nog niet herzien, laatste herziening vastgesteld in oktober 2012)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 2.250.000-									
Kosten	€ -									
Opbrengsten	€ -									
(aanvulling) verliesvoorziening										
Planresultaat naar vermogen	€ -									
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Wouweveg (herziening is nog niet vastgesteld, voorstel wordt in november 2013 in raad behandeld)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 4.298.657	€ 384.347								
Kosten	€ 913.565	€ 410.270								
Opbrengsten	€ 4.731.422	€ 694.008								
(aanvulling) verliesvoorziening	€ 96.453-	€ 100.609-								
Planresultaat naar vermogen	€ 384.347	€ -								
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Scheide Vesting (obv het middenscenario, vastgesteld in mei 2013)</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 22.722.793	€ 20.583.510	€ 23.759.308	€ 25.449.995	€ 19.403.215	€ 19.655.334	€ 21.318.053	€ 18.556.685	€ 15.708.279	€ 13.244.395
Kosten	€ 7.652.235	€ 8.204.935	€ 8.472.432	€ 8.171.393	€ 7.946.141	€ 5.503.331	€ 8.502.835	€ 8.886.778	€ 9.161.704	€ 8.692.171
Opbrengsten	€ 8.004.837	€ 3.170.989	€ 4.849.271	€ 12.208.400	€ 5.603.859	€ 5.666.842	€ 9.003.482	€ 9.384.034	€ 9.179.835	€ 10.007.368
(aanvulling) verliesvoorziening	€ 1.786.681-	€ 1.858.148-	€ 1.932.474-	€ 2.009.773-	€ 2.090.164-	€ 2.173.770-	€ 2.260.721-	€ 2.351.150-	€ 2.445.754-	€ 2.543.584-
Planresultaat naar vermogen	€ 20.583.510	€ 23.759.308	€ 25.449.995	€ 19.403.215	€ 19.655.334	€ 21.318.053	€ 18.556.685	€ 15.708.279	€ 13.244.395	€ 9.365.614
Boekwaarde 31-12	€ -									
<b>Totaal Generaal</b>										
Boekwaarde 1-1	€ 57.553.254	€ 50.197.450	€ 52.200.682	€ 52.351.753	€ 42.411.708	€ 46.527.102	€ 46.962.269	€ 42.974.509	€ 38.216.935	€ 32.868.938
Kosten	€ 14.414.320	€ 12.527.790	€ 11.524.280	€ 10.775.144	€ 10.904.502	€ 11.653.161	€ 10.697.231	€ 10.744.144	€ 10.937.732	€ 10.377.470
Opbrengsten	€ 28.016.993	€ 8.498.875	€ 9.371.093	€ 18.633.009	€ 13.021.501	€ 8.965.908	€ 12.342.822	€ 13.085.861	€ 13.928.071	€ 14.994.679
(aanvulling) verliesvoorziening	€ 1.947.504-	€ 2.025.702-	€ 2.002.096-	€ 2.082.180-	€ 2.165.467-	€ 2.252.086-	€ 2.342.170-	€ 2.435.856-	€ 2.533.849-	€ 2.635.203-
Planresultaat naar vermogen	€ 8.994.272	€ -	€ -	€ -	€ 6.397.661	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde 31-12	€ 50.997.450	€ 52.200.682	€ 52.351.753	€ 42.411.708	€ 46.527.102	€ 46.962.269	€ 42.974.509	€ 38.216.935	€ 32.868.938	€ 25.799.764
Betaalplannen	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000	€ 2.157.000
<b>Totaal incl betaali</b>	€ 53.154.450	€ 54.357.682	€ 54.508.753	€ 44.568.708	€ 48.684.102	€ 49.119.269	€ 45.131.509	€ 40.373.935	€ 35.025.938	€ 27.956.764

Dit plan is nog niet herzien. In het eerste kwartaal van 2014 wordt u een herziening van deze grondexploitatie aangeboden. Wij zijn voornemens om het plan over te brengen naar Niet in Exploitatie Genomen Gronden. Indien een genteresseerde zich meldt voor deze locatie dan kan deze, na instemming van de raad, in ontwikkeling genomen worden.

De herziening van dit plan is momenteel in voorbereiding en zal u in december 2013 worden aangeboden. Duidelijk is dat het plan niet in 2013 zal worden afgesloten. In het raadsvoorstel dat u in december 2013 wordt voorgesteld om de looptijd van dit plan met 5 jaar te verlengen. In dit MPG is enkel rekening gehouden met de voorziene boekwaarde per 1-1-2014. Bij de jaarrekening 2013 wordt opnieuw een MPG opgesteld en worden de cijfers welke uit de herziening volgen opgenomen.

Bijlage 2:

Verlooptoestand reserve grondbedrijf

Vermogen grondbedrijf

Het vermogen van het grondbedrijf bestaat uit het totaal van de reserves.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Beginstand per 1-1</b>	€ 5.137.644	€ 4.890.460	€ 4.643.276	€ 4.396.092	€ 4.149.008	€ 3.899.824	€ 3.653.640	€ 3.407.456	€ 3.161.272	€ 2.915.088
Algemene kosten GB, zie specificatie hieronder	€ 307.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184	€ 247.184
Incidentele bijdragen/claims:										
Bijdrage A4	€ 3.000.000									
Resistant claim Wouweveeg (motie GBWP)	€ 549.444									
Fee Zeeland	€ 1.000.000									
Bestemming Fee: Leisure variant en bijdrage	€ 1.000.000									
Plan resultaten	€ 8.984.272	€ -	€ -	€ 8.397.861	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Eindstand per 31-12</b>	<b>€ 5.137.644</b>	<b>€ 4.890.460</b>	<b>€ 4.643.276</b>	<b>€ 4.396.092</b>	<b>€ 4.149.008</b>	<b>€ 3.899.824</b>	<b>€ 3.653.640</b>	<b>€ 3.407.456</b>	<b>€ 3.161.272</b>	<b>€ 2.915.088</b>

Specificatie Algemene kosten grondbedrijf

Rente projecten in voorbereiding	€ 35.289
Rente verspreide panden en percelen	€ 259.820
Rente betaalplannen	€ 86.280
Resultaat erfpacht	€ 160.705
Rente afgewerkte exploitaties	€ 11.500
Algemene kosten	€ 75.000
	<b>€ 307.184</b>

vanaf 2015 wijzigt dit bedrag naar € 15.000,- per jaar en wordt dit bedrag jaarlijks gelijk gehouden.

