

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 1 februari 2022
ONDERWERP Beantwoording vraagstukken uit memo Groen Links dd. 17 november 2021
VAN Frits Dinkla

Algemeen

Op 17 november 2021 heeft de fractie van Groen Links Heemstede de notitie 'onderzoeksvragen financiering en mogelijke onteigening percelen projectontwikkelaars Manpadslaangebied' opgesteld. In dat memo wordt ambtelijke ondersteuning gevraagd om een aantal vraagstukken, die de fractie van Groen Links heeft ten aanzien van het nadere onderzoek, dat de Commissie Ruimte gevraagd heeft aan het College van B&W om uit te voeren.

In dit memo wordt ingegaan op de beantwoording van de vraagstukken, die onderstreept als zodanig staan aangegeven in het memo van 17 november 2021. Bij een aantal vragen is door Rho Adviseurs een noot toegevoegd om de beantwoording van de gestelde vraag in perspectief te plaatsen.

VRAAGSTUK 1

Een deel van de verwerving van perceel B9906 heeft plaats gehad op basis van een geldlening vanuit de koper aan de verkoper.

Vraag: hoe ziet die leenconstructie eruit, wat zijn de voorwaarden en zijn die marktconform (is rente doorbelast, zijn bepaalde kosten niet doorbelast).

Antwoord: Vanuit de door de ontwikkelaars geleverde koopcontracten is niet duidelijk hoe de leenconstructie er uit ziet, welke voorwaarden gehanteerd zijn en/of die compleet marktconform is. Alleen na een uitgebreide analyse van alle contracten en 'alles wat daar achter zit' zou een antwoord verkregen kunnen worden op deze vraag.

Noot: De veronderstelling is dat dit soort constructies een opwaarts effect hebben op het aantal woningen. Die veronderstelling zou terecht kunnen zijn, maar die zou in theorie bij elke gebiedsontwikkeling door een private partij aan de orde kunnen zijn. Daarom lijkt het beter om de redenering om te draaien en uit te gaan wat de marktwaarde is van de grond, wat een reële inschatting is van het bouw- en woonrijp maken, wat voor de gemeente reguliere plankosten, rente-, en indexeringskosten zijn en wat reële grondopbrengsten zijn.

Vraag: is het gebruikelijk om geen inkomsten uit pacht mee te nemen en wel rente-, beheer-, en managementkosten op te voeren.

Antwoord: Nee als er inkomsten zijn uit pacht is het gebruikelijk dat die meegerekend worden. Overigens hebben de ontwikkelaars mondeling desgevraagd aangegeven dat de opbrengsten uit pacht en de jaarlijkse onderhouds-, en beheerslasten tegen elkaar weg vallen en er dus geen rendement op de (tijdelijke) exploitatie zit. Indien daar behoefte aan is zou aan de ontwikkelaars gevraagd kunnen worden dit antwoord nader te onderbouwen.



Vraag: De verwerving van perceel B10034 heeft plaats gehad via een aandelentransactie tussen besloten vennootschappen. Hieruit kan niet opgemaakt worden wat de marktwaarde van het perceel is. Vervolgens is de te naamstelling van de BV gewijzigd, waarbij onduidelijk is of er een relatie is tussen de oorspronkelijke ondertekenaars van de aandelenovereenkomst en de huidige BV-eigenaren van de aandelen in de grond.

Antwoord: Deze constatering is correct. Alleen na een uitgebreide analyse van alle contracten en 'alles wat daar achter zit' zou een antwoord verkregen kunnen worden op deze vraag. Overigens is wel in de koopovereenkomst aangegeven wat de waarde is van de grond. Die waarde is ook verwerkt in de € 7,0 mln. Daarmee is wel inzicht verkregen in de waarde van de grond. De aandelen en daarna de geconstateerde aandelenovereenkomsten kunnen in dit verband gezien worden als een middel om te financieren. Daarmee bepalen zij niet de waarde van de grond, zoals die in de koopovereenkomst is vastgesteld.

Vraag: Het kan zijn dat de kopers tevens de verkopers zijn: de relaties tussen alle betrokken BV's is niet transparant.

Antwoord: Ook een terechte constatering. Ook deze kan alleen na een uitgebreide analyse van alle contracten en 'alles wat daar achter zit' beantwoord kunnen worden. Ook hier geldt dat in de koopovereenkomst wel is aangegeven wat de waarde is van de grond en of dat wel of niet via leningen over en weer gaat tussen de BV's van de ontwikkelaars is uiteindelijk aan de ontwikkelaars: als de gemeente maar niet daardoor te veel waarde betaalt.

Noot: dat zou de gemeente dan in een eigen basisberekening moeten staven/onderbouwen: wat de marktwaarde is van de grond, wat een reële inschatting is van het bouw- en woonrijp maken, wat zijn voor de gemeente reguliere plankosten, rente-, en indexeringskosten zijn en wat zijn reële grondopbrengsten.

VRAAGSTUK 2

Hoe zijn de relaties tussen alle betrokken BV's.

Vraag: Wie zijn de aandeelhouders, wie krijgt het geld, wat was de koopsom, indien betaling met aandelen: hoeveel aandelen, tegen welke waarde en waarderinggrondslag

Antwoord: Vanuit de door de ontwikkelaars geleverde informatie is dat deels te achterhalen uit de koopovereenkomsten, maar deels ook niet omdat er ook overeenkomsten zijn aangegaan door een BV en niet altijd duidelijk is wie in/achter de BV zitten. Ook dit element zou na een uitgebreide analyse van alle contracten en 'alles wat daar achter zit' uitgezocht kunnen worden. Maar: ook de eerder aangegeven relativering in de noot is op dit onderdeel van toepassing.

VRAAGSTUK 3

Vraag: de waarde van het perceel B 10034 is veel hoger dan de andere percelen en deze waarde lijkt hoger te zijn dan de marktwaarde.

Antwoord: Die vraag is ook aan de ontwikkelaars gesteld en hun antwoord was dat bij de aankoop van deze grond destijds (in 2000) sprake was van een goedlopend bedrijf, dat uitgekocht moest worden. Om die reden is voor dit perceel aanzienlijk meer betaald dan voor de andere. Die constatering laat overigens onverlet de beantwoording van de vraag of meer betaald is dan de marktwaarde.

Noot: De marktwaarde is afhankelijk van de waarde van het huidige gebruik, maar wordt ook beïnvloed door de verwachtingswaarde. Dat is de waarde die aan een perceel kan worden toegekend op basis van de toekomstige invullingsmogelijkheden van het perceel. Echter zo lang die verwachting niet bewaarheid wordt in een bestemmingswijziging is die veronderstelling speculatief.

VRAAGSTUK 4

Hoe zien de optieovereenkomsten eruit.

Vraag: Hoeveel is de nabetaling; hoe is het vruchtgebruik opgenomen; hebben de ontwikkelaars pachtinkomsten; staat in de overeenkomst dat er rente betaald moet worden en zo ja hoeveel

Antwoord: de optieovereenkomst is voor een periode van 20 jaar. In de overeenkomst is het bedrag aangegeven dat nabetaald moet worden inclusief een indexering daarvan gedurende de looptijd van de overeenkomst. Die nabetalingswaarde inclusief de indexeringswaarde is ook meegenomen in de grondwaarde van € 7 mln. Over het vruchtgebruik staan in de overeenkomst de van toepassing zijnde voorwaarden. De Ontwikkelaars hebben aangegeven pachtinkomsten te hebben (deze vallen echter volgens opgave ontwikkelaars weg tegen de kosten). Op basis van de overeenkomst wordt geen rente vergoed, maar wel een indexering, die middels een vast percentage is afgesproken in de overeenkomst.

Vraag: Is rente op een nabetaling gebruikelijk

Antwoord: nee, dat is niet gebruikelijk (en in deze overeenkomst ook niet aan de orde), wel is gebruikelijk om een indexering toe te passen (en dat gebeurt hier ook).

Vraag: Hebben de ontwikkelaars, nu bekend is dat sinds 2010 maximaal 10 jaar rente geheven mag worden op een grondexploitatie, te veel rente in rekening gebracht in haar kostenopstelling?

Antwoord: In de kostenopstelling van de rentekosten is rente geheven over een periode van langer dan 10 jaar. Overigens is de opstelling van de ontwikkelaars geen officiële gemeentelijke grondexploitatie en kunnen zij terecht betogen dat zij sinds 2000 rentekosten hebben (gemaakt) op de door hen gemaakte kosten.

VRAAGSTUK 5

Welk bedrag mag aan rente worden meegenomen in de grondexploitatie

Vraag: welke periode, welk bedrag, welk rentepercentage.

Antwoord: Een reguliere gemeentelijke grondexploitatie loopt conform de BBV-regels sinds 2010 maximaal 10 jaar en daarin wordt de laatste jaren geadviseerd om een rentepercentage aan te houden van tussen de 3 en 4%. Gebruikelijk is dat de gemeente daarvoor jaarlijks vanuit het grondbedrijfsfunctie een percentage vaststelt. Dat percentage is afhankelijk van de rentestand, de conjunctuur en de risico's van gebiedsontwikkeling. Over het maximale bedrag van de grondexploitatie bestaan geen regels.

Vraag: Is fiscaal/juridisch rente op een nabetaling gebruikelijk waarbij tegelijkertijd sprake is van gratis vruchtgebruik

Antwoord: Het is zoals eerder aangegeven niet gebruikelijk om rentekosten op te voeren op een nabetaling, wel een indexering. Het is wel gebruikelijk om rekening te houden met reële rentekosten over alle kosten in de grondexploitatie en reële inkomsten uit vruchtgebruik (indien daar sprake van is). Beide posten zijn op te voeren in een grondexploitatie. Uiteraard worden deze posten wel gesaldeerd in de grondexploitatie.

VRAAGSTUK 6

Welke kostenposten mogen meegenomen worden in de grondexploitatieberekening

Vraag: Mogen de opgevoerde management-, en beheerkosten opgevoerd worden in de grondexploitatie

RHO ADVISEURS

Antwoord: Ja. Die constatering laat overigens onverlet de beantwoording van de vraag of de hoogte van de opgevoerde management-, en beheerkosten conform gemeentelijke maatstaven reëel is.