

ONDERWERP

Vaststellen Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG) 2024.

AANLEIDING

Conform artikel 20 van de Financiële Verordening 2021 Gemeente Westland biedt het college jaarlijks een geactualiseerd Meerjarenperspectief Grondexploitaties (het MPG) aan de gemeenteraad aan.

Het MPG 2024 geeft de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties weer per 31 december 2023. Ook geeft het prognoses van de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd vanaf die datum. Hiermee zijn ook de verwachte financiële eindresultaten geactualiseerd. In het MPG 2024 worden de cijfers vergeleken met de Cijfers van het vorige MPG (MPG 2023), zoals deze eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

DOELSTELLING

Ter vaststelling aan de raad aanbieden van de geactualiseerde grondexploitaties met de bijbehorende grondexploitatiebegrotingen en de begrotingswijziging op basis van het MPG 2024. Met het ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad van het MPG wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren.

ARGUMENTATIE

- 1.1 *Door het voorleggen van het MPG aan de raad wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse vaststelling van geactualiseerde grondexploitaties door de Raad; Deze verplichting komt voort uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat. Het MPG 2024 geeft inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties. Hierdoor kunnen de resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2023;*
- 1.2 *De werkzaamheden binnen de grondexploitaties Teylingen VI en de Schakel zijn afgerond; Het openen en sluiten van een gemeentelijke grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.*
- 1.3 *De voorzienig negatieve grondexploitaties dient ter afdekking van toekomstige verliezen of voor het nemen van verlies bij afsluiting van een negatief project.*
- 1.4 *Volgens het realisatiebeginsel moet voldoende zekerheid zijn over de winst van een grondexploitatie, voordat deze winst daadwerkelijk wordt genomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Percentage of Completion-methode (POC-methode). Winsten van de grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve. De verwachte realisatie is in 2027.*
- 1.5 *In 2017 is de Gantelhof aangekocht door de gemeente Westland voor € 800.000. Dit pand bevat 12 kleine appartementen die tijdelijk worden verhuurd. De aankoop is in 2017 verantwoord in de grondbank Westlandse Zoom met het oog op herontwikkeling. De objecten die door de grondbank worden verworven moeten worden afgenomen door Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ). Na overleg tussen de OBWZ en de gemeente is duidelijk geworden dat de Gantelhof niet door OBWZ gaat worden afgenomen en daarom uit de grondbank wordt genomen. De gemeente gaat het pand vooruitlopend op een mogelijke herontwikkeling zelf tijdelijk exploiteren en daarom moet het pand worden opgenomen onder*

Onderstaand volgt een korte toelichting op de verschillen:

Afgesloten projecten

De projecten Teylingen VI en Herontwikkeling De Schakel worden per 31-12-2023 afgesloten. De restant werkzaamheden voor oplevering van het openbaar gebied vielen financieel iets tegen, bij de Schakel viel deze mee. Per saldo is het resultaat 14.548 nadelig. Dit saldo wordt verantwoord in de jaarrekening 2023.

Actieve grondexploitaties

De restant projecten herontwikkeling Gemeentekantoor Monster en Hoogeland, genereren een positief resultaat van € 8.389,-. Bij Hoogeland is sprake van vertraging en actualisatie van diverse ramingen. De gestegen rente over de positieve boekwaarde en lagere structurele indexatie over de kosten, maakt dat het saldo licht stijgt. Gemeentekantoor Monster kent o.a. extra noodzakelijke inspanningen in de participatie (extra kosten communicatie) met belanghebbenden en omwonenden.

Volgens het realisatiebeginsel moet voldoende zekerheid zijn over de winst van een grondexploitatie, voordat deze winst daadwerkelijk wordt genomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Percentage of Completion-methode (POC-methode).

Winsten van de grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve. De verwachte realisatie van de winst van Hoogeland is in 2027. In dit jaar wordt het eindsaldo toegevoegd aan de algemene reserve.

Voor de grondexploitatie Gemeentekantoor Monster Noord is de voorziening verhoogd met € 71.651. Dit saldo wordt verantwoord in de jaarrekening 2023.

Het tijdelijke nadelige effect voor de Gantelhof bestaat uit het saldo van de verwachte huurinkomsten en servicekosten van € 88.000, de beheerlasten van € 54.000 en de kapitaallasten van € 54.000. Het krediet van € 800.000 is verdeeld in een bedrag van

€ 500.000 voor grond waar niet op wordt afgeschreven en € 300.000 voor de opstal.

EXTERN OVERLEG

Het MPG 2023 is opgesteld in samenwerking met het Cluster Beleid, Ruimte en Bedrijfsvoering.

VERVOLGTRAJECT

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,



M.L.M. Weerts

de burgemeester,



B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024 , met de volgende bijlage(n):

- bijlage 1 Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG) 2024

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Bestuur en Economie van 16 mei 2024 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De in het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2024 opgenomen geactualiseerde grondexploitatiecomplexen, met bijbehorende grondexploitatiebegrotingen vast te stellen
2. De grondexploitaties Teylingen VI en de Schakel af te sluiten in de jaarrekening 2023 met een nadelig eindresultaat van € 1.194.616.
Dit tekort te dekken uit de beschikbare verliesvoorziening van € 1.180.068 en het overige deel van € 14.548 ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat.
3. De verliesvoorziening voor grondexploitatie Herontwikkeling gemeentekantoor Monster bij te verhogen met een bedrag van € 71.651 tot een totaal van € 515.554 en dit ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat.
4. De bijstelling van de verwachte winst van de grondexploitatie Hoogeland van € 80.039 toe te voegen aan de algemene reserve in het jaar 2027.
5. Een krediet beschikbaar te stellen van € 800.000 voor de overheveling van het object de Gantelhof vanuit de Grondbank naar de Materiële vaste activa. Het nadelige tijdelijke effect van € 20.000 per jaar wordt verwerkt in de eerstvolgende voortgangsrapportage.
6. Daartoe te volgende begrotingswijziging vast te stellen.

Begrotingswijziging	nr. 24016							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2024		dienstjaar 2025		dienstjaar 2026		dienstjaar 2027	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
01 Ruimtelijke ordening								
02 Volkshuisvesting								
03 Gebiedsontwikkeling	-12.684.626	-12.694.939	-22.321.534	-22.332.053	-17.704.085	-17.812.792	-6.414.010	-6.052.786
04 Mobiliteit en economie								
05 Zorg, welzijn en cultuur								
06 Openbare orde en veiligheid								
07 Sport, onderwijs en recreatie								
08 Openbare ruimte								
09 Politiek en bestuur								
10 Financiën en alg. dekkingsmiddelen								
11 Organisatie en overhead								
Totaal programma's	-12.684.626	-12.694.939	-22.321.534	-22.332.053	-17.704.085	-17.812.792	-6.414.010	-6.052.786
Mutaties reserves:								
12 Reserves	-10.313		-10.519		-108.707		361.224	
Totaal	-12.694.939	-12.694.939	-22.332.053	-22.332.053	-17.812.792	-17.812.792	-6.052.786	-6.052.786

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 29 mei 2024,

de griffier

de voorzitter




P. van Oosten

B.R. Arends