

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 4 november 2019
Datum raadsvoorstel	: 24 september
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: OR
Datum commissie	: 16 oktober 2019
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	: 7
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: R. Nonner
Datum B&W besluit	: 24 september 2018
Aantal Bijlagen:	: 4

Onderwerp	:	Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019
------------------	----------	--

Voorgesteld besluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019, inclusief geheime bijlage vast te stellen, met daarin opgenomen de volgende beslispunten:
 - In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer zoals opgenomen in de geheime bijlage. Het saldo komt uit op respectievelijk € 1.163.000 en € 377.000 (NCW).
 - In te stemmen met de externe plankosten voor het project Zandzoom van € 400.000 in 2020.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Dit raadsvoorstel behoort bij het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019 (MPG). Doelstelling van het MPG is de bedrijfseconomische situatie van de actieve grondexploitaties transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over voortgang in/ uitvoering van projecten en een financiële en programmatische doorkijk wordt gegeven naar de toekomst. Het MPG vormt een kader voor het gemeentebestuur op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen kunnen worden genomen. Het meerjarenperspectief wordt jaarlijks in samenhang met de begroting geproduceerd en wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

In het meerjarenperspectief wordt voor de lopende projecten de stand van zaken weergegeven op basis van geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen. Per project wordt ook een risicoanalyse opgenomen. Van alle projecten tezamen wordt een overzicht van de risico's weergegeven voor het totaal aan actieve grondexploitaties. Verder is in het meerjarenperspectief een meerjarig overzicht van de relevante reserves en middelen opgenomen.

De actualisatie van de grondexploitaties vindt plaats op basis van de voortgang van het project in 2019. Deze wordt afgezet tegen de vastgestelde grondexploitaties. De laatste vaststelling dateert van 6 mei 2019. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad ter vaststelling aangeboden en voorgesteld wordt de resultaten te verwerken in de begroting 2020.

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de Meerjarenperspectief Grondexploitaties en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit de actualisatie van de grondexploitaties en voor de reserves en deze vaststelt.

KEUZERUIMTE

De verslaggevingsregels voor de grondexploitaties liggen vast in de verordening ex artikel 212 Gemeentewet. In deze verordening liggen de kaders vast voor het financiële beleid, het financiële beheer en het inrichten van de financiële organisatie. Het college is verplicht de raad tenminste twee maal per jaar te informeren door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting.

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Grondexploitaties worden vastgesteld onder geheimhouding. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over normprijzen bevatten. Hierin heeft de raad geen keuzeruimte.

Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

- Structuurvisie 2030: Koers in beeld;
- Nota Grondbeleid vastgesteld 11 december 2017;
- Nota Grondprijzen vastgesteld 8 oktober 2012;
- Nota Bovenwijks vastgesteld 7 oktober 2019;
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen
- Anterieure overeenkomsten

Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Gemeentewet
- Besluit Begroting en Verantwoording
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening
- Wet Openbaarheid Bestuur

TOELICHTING OP HET ADVIES

Binnen de reguliere P&C cyclus wordt de raad geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. Het MPG ten behoeve van de begroting 2020 ligt nu voor u.

Voornaamste boodschap in het MPG is dat de lopende grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer nog steeds profiteren van de huidige sterke markt. In Zuiderloo wordt voortvarend doorgepakt met de ontwikkeling van de wijk. Het gebied bevindt zich in alle stadia van ontwikkeling. Het ene gedeelte wordt afgerond of is al klaar, voor een volgend deelgebied worden de plannen opgesteld en sommige gedeelten wachten op een initiatief. Voor het project Boekelermeer geldt dat de gronduitgifte in Fase A in de pas loopt met de begrootte 1 ha. uitgifte per jaar. De verkoop van de kavel in Fase B die voor 2019 in de planning stond is nog niet gerealiseerd, de verwachting is dat dit nog in de 2^e helft van 2019 gaat plaatsvinden.

Voor Zandzoom is een volgende stap gezet in de planvorming, namelijk er zijn 21 anterieure overeenkomsten getekend met grondeigenaren in het gebied. Daarmee is voor circa 90% van de te ontwikkelen woningen gecontracteerd en is circa 75% van de door de gemeente te maken kosten gedekt.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het College staat voor een financieel gezond grondbeleid en wil daarbij op een eenduidige en transparante wijze verslag doen van de (financiële) voortgang van de projecten. Hierbij hoort ook een heldere blik op de stand van de reserves en voorzieningen. Het MPG draagt bij aan deze transparantie.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn risico's verbonden, evenals kansen, winsten en verliezen. Ieder grondexploitatieproject heeft hierin zijn eigen risicoprofiel. De meest voorkomende risico's zijn: te lage inschatting van de kosten, te hoge inschatting van de opbrengsten en het niet behalen van de verwachte planning. In het MPG is een gedetailleerde toelichting per complex opgenomen. Voor de grondexploitatie inhoudelijke risico's werkt de gemeente met het risicoanalysesysteem "NARIS" waarin de risico's gekwantificeerd worden.

FINANCIËN

Gevolgen Winstneming

Zoals toegelicht in het MPG moet conform de BBV regels tussentijds winst worden genomen. Deze winstneming wordt verwerkt bij de jaarrekening en dan volgt een voorstel tot bestemming van deze winst naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten. De huidige inschatting is dat de volgende winsten tussentijds moeten worden genomen.

Winstneming	2019	2020	2021	2022
Zuiderloo	€ 323.000	€ 68.000	€ 70.000	€ 45.000
Boekelermeer	n.v.t.	€ 149.000	€ 27.000	€ 12.000
Totaal	€ 323.000	€ 218.000	€ 97.000	€ 57.000

Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2018 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 2,87 miljoen. Bovenstaande heeft het volgende effect op het verloop van de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Naast de afdrachten van de winstneming hebben onttrekkingen als gevolg van de VPB-betaling gevolgen voor de stand van de bestemmingsreserve. Hierover is tijdens de Kadernota gerapporteerd.

Bestemmings- reserve Grote Projecten	2019	2020	2021	2022	Omschrijving
Stand per 1-1	€2.962.000	€3.077.000	€3.242.000	€3.242.000	
Stortingen (+)	€323.000	€218.000	€97.000	€57.000	Winstneming Zuiderloo en Boekelermeer
Onttrekkingen (-)	€208.000	€53.000	€97.000	€82.000	VPB en extra kosten Maalwater en Noordergeestkerk*
Stand per 31-12	€3.077.000	€3.242.000	€3.242.000	€3.217.000	
* De Raad heeft met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2018 ingestemd met extra budget voor Maalwater en Noordergeestkerk ten laste van de Bestemmingsreserve Grote Projecten					

Gevolgen Reserve Bovenwijkse Voorziening

In het MPG is op basis van de actuele grondexploitaties inzicht gegeven in de te verwachten afdrachten aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Naar verwachting vinden er de volgende afdrachten plaats.

BR Bovenwijkse Voorzieningen	2019	2020	2021	2022
Stand reserve 1/1	€ 1.696.000	€ 2.074.000	€ 2.359.000	€ 3.262.000
Storting Reserve Bovenwijks	€ 378.000	€ 285.000	€ 903.000*	€ 867.000*
Stand reserve 31/12	€ 2.074.000	€ 2.359.000	€ 3.262.000	€ 4.128.000

* In 2021 is de prognose dat de eerste woningen van Zandzoom worden opgeleverd. Uitgangspunt is dat over een periode van 9 jaar gemiddeld € 660.000 wordt afgedragen aan de Reserve.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft per saldo een effect op het begrotingssaldo vanwege de rentetoevoeging over de boekwaarde.

Rentetoevoeging over de boekwaarde

Op basis van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het toegestaan om rente toe te rekenen aan de boekwaarden van de grondexploitaties. De toegestane toe te rekenen rente aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen.

De rentetoevoeging over de boekwaarde wijzigt vanwege actualisaties in de plannen Zuiderloo en Boekelermeer.

Rentetoevoeging over boekwaarde	2019	2020	2021	2022
Nota actualisatie Grondexploitaties 2018	€ 286.000	€ 206.000	€ 164.000	€ 95.000
MPG 2019	€ 274.000	€ 148.000	€ 154.000	€ 87.000
Vershil	- € 13.000	- € 58.000	- € 11.000	- € 8.000

De lagere boekwaarde voor Zuiderloo in 2020 zorgt voor een lagere toerekening van de rente en levert een negatief effect op voor het begrotingssaldo. Zie bijgevoegde begrotingswijziging.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De bekrachtiging van de geheimhouding van de grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer wordt vooruitlopend op de inhoudelijke behandeling van het project op 7 oktober aan de raad voorgelegd. Na bekrachtiging van de geheimhouding wordt op 16 oktober het MPG inhoudelijk behandeld in de commissie vergadering openbare ruimte. Na instemming van de commissie kan het MPG worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 4 november.

Het MPG wordt in samenhang met de begroting 2020 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in dit raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de begroting 2020. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, de raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft de raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

BIJLAGEN

1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019;
2. Achtergrondinformatie projecten
3. - GEHEIM -;
4. Begrotingswijziging Meerjarenperspectief Grondexploitaties.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Bespreking commissie

Heiloo Lokaal vindt dat de geheime stukken niet te lezen zijn. Wil dit voortaan digitaal, neemt het mee naar het fractievoorzittersoverleg. Gaat kijken of hij verzoek gaat doen om de anterieure overeenkomsten van Zandzoom in te zien. Besprekstuk.

D66 stelt vragen over de winstneming. Besprekstuk.

GBH vond de geheime stukken niet te lezen. In voorliggende nota staan cijfers van de oude situatie toen er nog geen PAS-uitspraak van de RvS lag. Alles is achterhaald. Vraagt of de 1265 woningen in Zandzoom inmiddels door de Provincie gehonoreerd is. Wanneer worden de cijfers van de MPG en grexen van voorgaande jaren openbaar. Vindt dat er nog een groot gat zit tussen de kosten en de winst, zijn nog lang niet uit de kosten. Besprekstuk.

VVD vond het slecht te lezen, wil de cijfers van de geheime stukken op A3. Leest positieve berichten in de MPG, verder geen opmerkingen. Hamerstuk.

CDA is akkoord met MPG. Moeilijk te lezen geheime stukken. Hamerstuk.

Heiloo-2000 dankt voor de heldere stukken. Is er trots op dat de rode cijfers weg zijn. Winstneming is positief. Gaat akkoord.

PvdA heeft over de MPG inhoudelijk geen vragen en is akkoord. Vraagt waarom elk jaar opnieuw moet worden besloten om de geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de grex is afgesloten, vindt dit punt overbodig. Stelt nog een technische vraag over de begrotingswijziging. Wacht antwoord van ph af. Bespreekstuk.

Advies commissie

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 4 november 2019 als bespreekstuk.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019
nummer agendapunt	7 in de raadsvergadering van maandag 4 november 2019
nummer besluit	64

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2019

b e s l u i t:

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019, inclusief geheime bijlage vast te stellen, met daarin opgenomen de volgende beslispunten:
 - In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer zoals opgenomen in de geheime bijlage. Het saldo komt uit op respectievelijk € 1.163.000 en € 377.000 (NCW).
 - In te stemmen met de externe plankosten voor het project Zandzoom van € 400.000 in 2020.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 4 november 2019

Mevrouw G.A. Beeksma
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter