Raadsvergadering: 21 juni 2022
Besluit: unaniem besloten

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 0000279555
Onderwerp: Actualisatie grex Vaandel Midden
Datum raadsvergadering: *21 juni 2022*
Agendapunt: *8.c*

Portefeuillehouder: F. Hoekstra
Programma begroting: Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De grondexploitatie (grex) wordt jaarlijks geactualiseerd waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de 12e grondexploitatie de Vaandel Midden d.d.18 mei 2022 goed te keuren met een positief resultaat op contante waarde van € 4.802.008,- per 1-1-2022 en deze na behandeling in de discussietafel d.d. 30 mei 2022 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad d.d. 21 juni 2022;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 1 is omschreven.
3. In te stemmen met het nemen van een verplichte tussentijdse winst van € 2,15 miljoen en te doteren ten gunste van het rekeningresultaat 2021.

Inleiding

Bij de controle van de jaarrekening 2021 is pas heel recent duidelijk geworden dat de accountant zich op het standpunt stelt dat een aantal uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de financiële berekening van de grexen bij te stellen zijn. Het gaat hier vooral om inschattingen voor indexatie van nog te maken uitgaven (prijsstijgingen) en posten onvoorzien. Volgens de accountant waren deze te hoog opgenomen. De herzieningen van de grexen zijn nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat. De wijzigingen in het raadsvoorstel en bijlage 1 zijn geel gearceerd.

De herziene grondexploitatie De Vaandel behelst de ontwikkeling van een plangebied tot bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg en het spoor.

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan en zijn er destijds behoorlijke boekverliezen genomen om de risico's te verkleinen. Terwijl de Coronacrisis op dit moment na twee jaar ten einde komt (weliswaar met enige onzekerheid over de toekomstige prognose), is de onrust in Oost-Europa de afgelopen periode toegenomen. Naar verwachting heeft dit laatstgenoemde geen groot effect op korte termijn op het uitgeven van gronden en reserveringen, en daarmee op de opbrengsten

in de grondexploitaties. Onder het onderdeel "risico's" worden de mogelijke risico's op basis van worstcasescenario inzichtelijk gemaakt.

De verwachting is dat in 2022 (het merendeel) van alle kavels in fase 1a en 1b verkocht en geleverd zijn. In 2023 wordt gestart met het woonrijp maken van het gebied en hiermee wordt naar verwachting de ontwikkeling van de Vaandel Midden afgerond. Gelet op de snelle kavelverkoop en de grote vraag vanuit de markt naar bedrijfskavel is besloten om de (financiële) haalbaarheid van het verleggen van de plangrens richting de Vaandel Noord nader te onderzoeken. De Vaandel Noord ligt direct aan de Vaandel Midden en is gezamenlijk onderdeel van het bestemmingsplan 'De Vork", in 2007 planologisch aangewezen als bedrijventerrein. Afhankelijk van de diverse onderzoeken naar de Vaandel Noord wordt eind 2022 bepaald of de Vaandel Noord toegevoegd zal worden aan de grondexploitatie de Vaandel Midden of dat er een separate grondexploitatie voor de Vaandel Noord wordt geopend. Vanuit de grondexploitatie de Vaandel Midden worden de diverse onderzoeken naar de Vaandel Noord gedekt. Hiervoor is een budget van € 150.000,- gereserveerd.

De grex wordt jaarlijks geactualiseerd waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
In bovenstaande context wordt de 12e herziening van de grondexploitatie van bedrijventerrein De Vaandel aangeboden.

Beoogd effect
Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om dit jaar budgetten beschikbaar te stellen voor het (afronden) van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden die benodigd zijn voor de beoogde verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ook wordt een budget van € 150.000,- gereserveerd voor onderzoeken naar de (mogelijke) ontwikkeling van de Vaandel Noord.

Kader

- Grondexploitatie Vaandel Midden per 1-1-2022

Motivering per besluitpunt

1. De ingerekende opbrengsten en kosten passen binnen bestaande kaders.
   De kaders betreffen de reeds aanwezige juridische en stedenbouwkundige kaders. De financiële kaders worden met onderstaande argumenten 1.2 en 1.3 beargumenteerd.

2. Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.
   Zie het gestelde onder inleiding.

3. Raad heeft budgetrecht.
   Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grondexploitatie vastgesteld te worden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2022 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

Kanttekeningen en risico's

De herziening van de grex is nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat.

Een ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is 8 jaar als gevolg van de toevoeging gronden uit fase 1b en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in de gemeente Dijk en Waard.

Risico op parameters.
Er is gerekend met een index op de kostprijzen van 2,5% voor het komende jaar en vanaf 2023 en verder een percentage van 2%. Voor de index op de grondopbrengsten is er gerekend met een conservatieve 0%.

Risico op stijging kosten woonrijp maken
De werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden aanbesteed. Bij de actualisatie is rekening gehouden een grote prijsstijging van de kosten voor het woonrijp maken. Het risico bestaat dat het aanbestede bedrag hoger zal liggen door de situatie in Oekraïne. De kosten voor het woonrijp maken kunnen daardoor hoger uitvallen dan waar mee geraamd is.

Verkoop gronden
Tegelijker tijd kan het voorkomen dat het verkoop van de gronden stagneert. Echter, doordat de uitgifte voorspoedig verloopt, het merendeel al is verkocht en geleverd of contractueel is vastgelegd is de kans hierop lager geraamd.

Alternatieven
n.v.t.

Samenwerking en participatie
Niet van toepassing aangezien het project al in de afronden fase zit. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, het merendeel van de kavels zijn verkocht (en geleverd) en volgend jaar gaat gestart worden met het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?
De bijgaande grondexploitatie sluit met een positief saldo op netto contante waarde van € 4.802.008,-.

De "Notitie grondexploitaties 2016" van de commissie BBV (2016) geeft aan dat bij tussentijdse winstneming de percentage-of-completion-methode (hierna: POC-methode) moet worden gevolgd. Dit betekent dat voor de grondexploitatie de Vaandel Midden een tussentijdse winstneming van ca. € 2,15 miljoen euro. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op het saldo op netto contante waarde. Bij de volgende actualisatie zal dit bedrag verwerkt gaan worden.

Communicatie
Na vaststelling van deze nota door uw College wordt deze 24 mei 2022 aangeboden aan de discussietafel voor advies en 21 juni 2022 aan de Raad ter vaststelling.

Uitvoering
Door duidelijk waarneembare toegenomen interesse in kavels bedrijfsgrond is er het voornemen om het aankomende jaar te onderzoeken om tot ontwikkeling van de Vaandel Noord over te gaan. Bij een positieve besluitvorming is de kans aanwezig dat de bestaande grondexploitatie Vaandel Midden wordt vergroot door een uitbreiding richting Vaandel Noord.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
Bijlage 1: Toelichting 12e herziening grondexploitatie Vaandel-Midden per 1-1-2022

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Actualisatie grex Vaandel Midden
Zaaknummer: 0000279555

Datum raadsvergadering: *21 juni 2022*
Agendapunt: *8.c*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op (Grondexploitatie Vaandel Midden per 1-1-2022)

besluit:
1. de 12e grondexploitatie de Vaandel Midden d.d.18 mei 2022 goed te keuren met een positief resultaat op contante waarde van € 4.802.008,- per 1-1-2022 en deze na behandeling in de discussietafel d.d. 30 mei 2022 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad d.d. 21 juni 2022;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 1 is omschreven.
3. In te stemmen met het nemen van een verplichte tussentijdse winst van € 2,15 miljoen en te doteren ten gunste van het rekeningresultaat 2021.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2022

De griffier,

B.M.M. (Bregje) de Jong

De voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel