Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer 2023 in relatie tot exploitatieplan Hooghkamer

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-337161
Datum collegevergadering:	7 november 2023
datum raadsvergadering:	14 december 2023
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Kenan Dogan
emailadres:	K.Dogan@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1., tweede lid onder B van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023, inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt

2. De oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 van Next Vastgoed d.d. 1 oktober 2023 vast te stellen inclusief twee bijlagen:
    - Bijlage 1: samengestelde grondexploitatie
    - Bijlage 2: gesplitste grondexploitaties :
        - Actief grondbeleid deel exploitatie (uitgifte deel)
        - Passief grondbeleid deel grondexploitatie (kostenverhaal)

3. Het verlies van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 ad € 1.026.501 negatief (saldo contante waarde) te nemen en de bijbehorende begrotingswijziging R4029 gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer vast te stellen.

4. De kostenpost "nazorg groenvoorzieningen" ad € 222.076 van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen.

5. De geheimhouding op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) op te heffen nadat er geen juridische/ financiële consequenties meer zijn en daarmee het project Hooghkamer financieel kan worden afgerond.

Inleiding
Zie bestaand kader en context

Bestaand kader en context
Op 7 november heeft het college besloten om de eindafrekening vast te stellen op basis van de exploitatie Hooghkamer 2011, 9de herziening.
Deze exploitatie Hooghkamer 2011, 9de herziening is tevens de vierde update van de door de raad op 9 juli 2020 vastgestelde exploitatie Hooghkamer 2011, 5de herziening. De eerdere updates per 1-1-2021; 1-1-2022 en 1-1-2023 zijn voorgelegd aan de accountant ten behoeve van de jaarrekeningen van de gemeente en de resultaten daarvan verwerkt in de betreffende jaarrekeningen.
Zoals bekend heeft de gemeente een grondpositie in Hooghkamer. Daarom is tevens sprake van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer, te weten:

- Samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023
- Actief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (uitgifte deel)
- Passief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (kostenverhaal)

De oplegnotitie van Next vastgoed B.V. gaat in op de positie van de gemeente binnen Hooghkamer, het financiële verschil tussen het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening en de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023.
Ook wordt een cijfermatige vergelijking gemaakt met de door de raad vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2020 en de updates per 1 januari van de jaren 2021, 2022 en 2023
De oplegnotitie van Next Vastgoed B.V. gaat verder in op de uitsplitsing van de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023 naar:

- Actief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (uitgifte deel)
- Passief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (kostenverhaal)

Beoogd effect
Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 met de bijbehorende begrotingswijziging ter afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer ; de overdracht van de resterende nazorg en onderhoud van het gerealiseerde groen vanuit het project Hooghkamer aan de groenbeheerdeskundigen in de lijnorganisatie van de gemeente

Argumenten
1.1. Openbaarheid van de oplegnotitie schaadt het financieel belang van de gemeente
Omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt, is de geheimhouding door de gemeenteraad noodzakelijk. Op een nader te bepalen moment zal de raad de geheimhouding opheffen. Dit kan gebeuren nadat alle (financiële) relaties met wederpartijen met betrekking tot het project Hooghkamer formeel zijn afgewikkeld. Ook zullen mogelijk juridische procedures over de intrekking van het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 5e herziening en de eindafrekening nog afgewacht moeten worden

1.2. Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad
Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie betreft formeel een bevoegdheid van de raad.

1.3. Overdracht van de resterende nazorg en onderhoud van het gerealiseerde groen vanuit het project Hooghkamer aan de groenbeheerdeskundigen in de lijnorganisatie van de gemeente maakt toezicht op de te leveren kwaliteit van deze nazorg/onderhoud tot in 2026 effectiever
De nazorg van gras en bomen betreft 2 jaar na realisatie en de nazorg van vaste planten betreft 3 jaar na realisatie door de groenaannemers. Dit betekent dat de nazorg nog doorloopt voor kleine delen van fase 3 Hooghkamer tot in 2026.
Door de kostenpost "nazorg groenvoorzieningen" met een totaalbedrag van € 222.076 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen kan de verdere nazorg/ beheer van de groenaannemers door de lijnorganisatie domein Buitenruimte zelf aangestuurd worden, totdat de contractuele termijnen zijn afgelopen en domein Buitenruimte dan zelf het verder groenonderhoud verricht.

Dit totaalbedrag kan eind 2023 iets minder worden omdat in de periode 1-10-2023 tot eind 2023 facturen van de groenaannemers ten laste van deze kostenpost betaald gaan worden.
Met deze overdracht kan de projectgroep Hooghkamer worden opgeheven en is er geen verplichting meer om herzieningen van de gemeentelijke grondexploitatie voor te bereiden en door de raad te laten vaststellen. Dit is ook kostenbesparend voor de gemeente Hooghkamer.

Kanttekeningen
1.1. Ontwikkeling negatieve saldi van de gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer door de jaren heen
Het negatieve saldo per 1-10-2023 € 1.026.501 betreft een kleine 1 % van het totaal van € 104 mln. aan kosten en opbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023
De negatieve saldi van de gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer fluctueerden in de jaren 2011 t/m 2023 als volgt (in netto contante waarde):

- 2011: - 0,27 mln.
- 2014 (1ste herziening): - 0,9 mln.
- 2015 (2de herziening): - 0,1 mln.
- 2017 (3de herziening): - 0,4 mln.
- 2019 (4de herziening): - 0,95 mln.
- 2020 (5de herziening): - 0,98 mln.
- 2021 (1ste update 5de herziening): - 0,96 mln.
- 2022 (2de update 5de herziening): - 0,93 mln.
- 2023 (3de update 5de herziening): - 1,07 mln.

In de jaarrekeningen van de gemeente Teylingen zijn hiervoor passende verliesvoorzieningen genomen

1.2. Vergelijking saldo gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer met saldo Exploitatieplan Hooghkamer

In de oplegnotitie van Next Vastgoed B.V. van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2011, 5de herziening (vertrouwelijk door de raad vastgesteld op 9 juli 2020) is een uitvoerige verklaring gegeven van het verschil in de saldo contante waarde van de 5de herziening van de gemeentelijke exploitatie Hooghkamer in vergelijking met saldo contante waarde exploitatieplan Hooghkamer vijfde herziening.
Het verschil was toen 3,1 mln. per 1-1-2020 tussen beide exploitaties. Ruim € 7 mln. aan kosten en opbrengsten zijn niet verhaalbaar in het exploitatieplan en daarmee negatief van invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Daar staat tegenover een kleine € 4 mln. aan kosten en opbrengsten die in het exploitatieplan nadeliger uitpakken dan in de gemeentelijke grondexploitatie en dus positief van invloed zijn op het saldo van de gemeentelijke grondexploitatie.
Het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 6de herziening heeft een positief saldo van € 3.848.339 terwijl de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 uitkomt op een negatief saldo van € 1.026.501 € 1.025.558 : een verschil van 4,87 mln.
Verhoging van dit verschil tussen 2020 en nu 2023 heeft vooral te maken met de werkelijk aanbestedingsbedragen woonrijpmaken in het exploitatieplan Hooghkamer in 2023 ten opzichte van de ramingen in 2020 en het uiteindelijke bedrag van de kostenpost eindafrekening € 758.857 in de gemeentelijke exploitatie Hooghkamer 2023, welke niet ten last komt van het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 6de herziening.
De eindafrekening van in totaal € 758.857 aan houders van omgevingsvergunningen bepaalt anno 2023 het grootste deel van het negatief saldo van € 1.026.501 € 1.025.558 van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023.

Financiële consequenties
In de jaarrekening 2022 van de gemeente is een voorziening voor Hooghkamer getroffen van € 1.079.000). Deze voorziening is hoger dan het saldoverlies van € 1.026.501 wat het project Hooghkamer uiteindelijk voor de gemeente gekost heeft.

Aanpak, uitvoering en participatie
Per 1-1-2024 wordt de projectgroep Hooghkamer opgeheven en vindt nog nazorg plaats van groenvoorzieningen door domein Buitenruimte
Op een nader te bepalen tijdstip wordt de opheffing van de geheimhouding van de oplegnotitie door de raad voorbereid en uitgevoerd

Duurzaamheid
NVT

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Teylingen

Urgentie
NVT

Evaluatie
NVT

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. GEHEIM de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 d.d. 1 oktober 2023 (inclusief bijlagen) van Next Vastgoed B.V.
2. Begrotingswijziging R 4029 afsluiten GREX Hooghkamer

Namens het college van Teylingen,

Dhr. J.F.A. Tomassen	Mevr. C.G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 7 november 2023 met als onderwerp Vaststelling gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer 2023 in relatie tot exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening"

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

besluit:

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1., tweede lid onder B van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023, inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt

2. De oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 van Next Vastgoed d.d. 1 oktober 2023 vast te stellen inclusief twee bijlagen:
    i. Bijlage 1: samengestelde grondexploitatie
    ii. Bijlage 2: gesplitste grondexploitaties:
        1. Actief grondbeleid deel exploitatie (uitgifte deel)
        2. Passief grondbeleid deel grondexploitatie (kostenverhaal)

3. Het verlies van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 ad € 1.026.501 negatief (saldo contante waarde) te nemen en de bijbehorende begrotingswijziging R4029 gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer vast te stellen.

4. De kostenpost "nazorg groenvoorzieningen " ad € 222.076 van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen .

5. De geheimhouding op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) op te heffen nadat er geen juridische/ financiële consequenties meer zijn en daarmee het project Hooghkamer financieel kan worden afgerond.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2023,

Mevr. C. Bus	Mevr. C.G.J. Breuer
griffier	voorzitter