Voorstel raad

Nummer
5

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
10 juni 2021	18 mei 2021

Onderwerp
Meerjarenprognose grondexploitaties 2021

Kern van het voorstel
Bij grondexploitaties treedt de gemeente op als 'ontwikkelaar'. De meerjarenprognose grondexploitaties is een overzichtsdocument met de stand van zaken van onze grondexploitaties. We voeren hier actief grondbeleid en het is een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen te sturen. Op de grondexploitatie Robbenplaat na vertonen alle grondexploitaties een positieve eindwaarde. Voor de grondexploitatie Robbenplaat is in het verleden al een voorziening getroffen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. de meerjarenprognose grondexploitaties 2021 vast te stellen; 2. de grondexploitatie Elshof-Zuid af te sluiten en de winstneming van € 20.322,- te storten in de reserve risico bouwgronden; 3. op grond van artikel 25 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen van de door het college aangeboden meerjarenprognose grondexploitaties 2020 inclusief de bijlagen.

Wettelijke grondslag
Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht gemeenten jaarlijks de raad te informeren over het gevoerde grondbeleid.

Openbaarheid documenten
Het voorstel bevat niet-openbare documenten
Op grond van: ☑ financieel belang gemeente (artikel 10.2 onder b Wob)

De gemeenteraad besluit: conform
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juni 2021. Griffier Voorzitter Evert Bunt 15-06-2021 A. van Dam 15-06-2021

Aanleiding
Op basis van het BBV en onze Nota grondbeleid moet elke grondexploitatie jaarlijks worden geactualiseerd. Daarvoor zijn alle grondexploitaties samengevoegd tot een Meerjarenprognose Grondexploitaties (Mpg).

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Er wordt voldaan aan de beleidsafspraken om de Mpg jaarlijks door de raad te laten vaststellen. Daarnaast wordt het budget bewaakt via een jaarlijkse herziening en kan op tijd bijgestuurd worden wanneer noodzakelijk.

Motivering per voorgesteld besluit
1. In 2020 waren er zes grondexploitaties. In de Mpg 2021 wordt de actuele stand van zaken van de ontwikkelingsplannen voor bedrijventerreinen Den Oever Zuid II, Industrieweg, Hoornseweg en Robbenplaat behandeld. Daarnaast komen ook de woningbouwlocaties Elshof-Zuid en Dentele aan bod. Een uitleg over grondexploitaties en een begrippenlijst met betrekking tot de grondexploitaties is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast is er een risicoparagraaf opgesteld en deze is als bijlage 2 toegevoegd. Tenslotte is in bijlage 3 een overzicht gegeven van de kaarten van alle exploitatiegebieden. In paragraaf 6.1 van de Nota Grondbeleid 2019-2022 is aangegeven dat de Mpg jaarlijks door de raad moet worden vastgesteld. Ten opzichte van de Mpg 2020 is er bij Robbenplaat rekening gehouden met een ander scenario. We verwachten dat we de gronden op Robbenplaat sneller verkopen dan in 2020 was geprognosticeerd. Er is in 2020 gestart met een promotiecampagne en dat lijkt zijn vruchten af te werpen. In 2021 is er bijna 3 hectare aan grond verkocht en deze lijn verwachten we de komende jaren door te kunnen trekken. Verder zijn er geen grote wijzigingen ten opzichte van de Mpg 2020. De gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten uit 2020 zijn in het overzicht en de boekwaarde verwerkt. 2. Wanneer er geen kosten meer gemaakt worden en geen opbrengsten meer ontvangen worden bij een grondexploitatie, kan deze afgesloten worden. In dat geval kan de eindbalans worden opgemaakt. Bij een negatieve boekwaarde moet een voorziening worden getroffen, bij een positieve boekwaarde kan de winst worden genomen. In 2020 hebben we bij Elshof-Zuid de laatste fasen grond verkocht aan BPD en daarmee ook de laatste opbrengsten ontvangen. Kosten hoeven we hiervoor niet meer te maken. De boekwaarde heeft een positief saldo en op 1 januari 2021 bedraagt dit saldo € 20.322,-. Geadviseerd wordt om deze winstneming te storten in de reserve grondexploitaties en de grondexploitatie Elshof-Zuid af te sluiten.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Risico's zijn een langere looptijd van de plannen, rentestijging en kostenverhoging van het bouw- en woonrijp maken van de plannen, maar ook bijvoorbeeld lagere opbrengsten en meer kosten moeten maken dan begroot. Dit leidt echter niet tot verontrustende uitkomsten en dit is aangegeven in de risicoanalyse (bijlage 2).

Alternatieven (incl. argumenten)
Niet van toepassing.

Financiële gevolgen	
Opbrengsten	€ 20.322,-
Dekking binnen begroting	Programma: - Cluster: -
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: reserve ‘risico bouwgronden’
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: de winstneming na het afsluiten van de grondexploitatie Elshof-Zuid kan gestort worden in de reserve risico bouwgronden, die hiervoor bedoeld is.	

Communicatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
Geen

Bijlagen niet-openbaar

NIET OPENBAAR o.g.v. artikel 10 tweede lid onder b Wet openbaarheid van bestuur
• Meerjarenprognose grondexploitaties 2021 met de volgende niet openbare bijlagen:
  ○ MPG 2021 Bijlage 1 (Begrippenlijst)
  ○ MPG 2021 Bijlage 2 (Risicoanalyse)
  ○ MPG 2021 Bijlage 3 (Kaarten exploitatiegebieden)

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2021.06.15 22:05:08 CEST
Document ID:
f1e4c26a-5ed2-43e0-bedb-f97447ceb7bb