

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.084

Portefeuille: S. Kruis
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Grondexploitatie Warande 1e deelgebied

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Warande 1^{ste} deelgebied 2023 vast te stellen.
2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie €11.107.784 via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalssystematiek te bestemmen.

Urgentie Raad

Geen urgentie.

Voorgaande besluitvorming

Herziening van de grex Warande 1^e deelgebied in 2019.

Inleiding

In 2018 is de grondexploitatie Warande 2018 1^{ste} deelgebied herzien en in 2019 door de raad vastgesteld.

Vanaf de start van Warande in 2008 had de crisis een groot negatief effect op de grondexploitatie Warande. De financiële effecten van de geringe jaarproductie tijdens de crisis en daarmee een langere looptijd zijn lange tijd meegedragen in de grondexploitatie. Er zijn bij eerdere herzieningen van de grex in 2012 en 2018 veel posten uitgekleeft, ook is er in het plan flink bezuinigd. Hierbij is de grens opzocht in de kwaliteit in het gebied. De afgelopen jaren was er sprake van een goede markt en door kavels op basis van hoogste grondbod in de markt te zetten zijn er meer inkomsten ontvangen dan verwacht. Daarentegen zijn ook de prijzen gestegen en waren de uitgaven en de V&T kosten hoger dan begroot. Toch heeft het in de markt zetten op basis van de hoogste prijs gezorgd voor een flinke impuls. De markt is echter grillig en er is ook gebleken dat er een grens is aan de grondprijzen omdat die ook weer vertaald moeten worden in VON prijzen die afzet mogelijk maken.

Aanpassingen van de huidige grondexploitatie Warande 2023 hebben geleid tot een positief resultaat.

Het college heeft geheimhouding op 3 bijlagen (Geheim Basis herziening Warande 1^{ste} deelgebied 2023, Geheim Basis toelichting herziening Warande 1^{ste} deelgebied 2023 en Geheim Basis risicoprofiel Warande 1^{ste} deelgebied 2023) opgelegd op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid.

De bovengenoemde bijlagen bevatten vertrouwelijke financiële informatie, geel gearceerde delen, die bij het openbaar worden de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. In dit geval de positie van de gemeente bij het aanbieden van werkzaamheden ten behoeve van de werkzaamheden in het 1^e deelgebied van Warande. Als de inhoud van de bijlagen openbaar worden, raakt dit de financiële/strategische belangen van de gemeente in de zin dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt verzwakt of derden behalen hiermee een financieel voordeel ten koste van de gemeente. Dit wordt met het opleggen van geheimhouding voorkomen.

De herziening en de toelichting erop van Warande 1^e deelgebied kunnen als documenten niet los van elkaar worden gezien. De documenten zijn afhankelijk van elkaar om de juiste context te kunnen weergeven. De toelichting is overwegend toegespitst op de financiële uitleg en bevat de strategische opbouw van de grondexploitatie. Het is niet handig om deze strategische opbouw naar buiten te brengen. Door het vrijgeven van de geel gearceerde tekst kan door een ontwikkelaar de financiële cijfers worden herleid (dit kan nadelige financiële consequenties voor de gemeente hebben). Dit geldt ook voor het risicoprofiel.

Aan deze geheimhouding is geen tijdsperiode te verbinden omdat een dergelijke (strategische/financiële) opbouw ook als onderlegger voor andere grondexploitatie (ontwikkelingen) gebruikt kan gaan worden.

Om tegemoet te komen aan het openbaar maken van zo veel mogelijk informatie is er een set bijlagen (4 t/m 7) bijgevoegd waarin de gevoelige informatie, geel gearceerde delen, uit de 3 geheime bijlagen (1 t/m 3) zijn weggelaten, zodat die stukken wel openbaar kunnen zijn.

Argumenten

2.1 De raad voor te stellen de grondexploitatie Warande 1^{ste} deelgebied 2023 vast te stellen.

2.1.1 Door het vaststellen van de grondexploitatie Warande 1^{ste} deelgebied 2023 worden de kosten en opbrengsten voor de gemeente geregeld. Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om het beoogde effect te realiseren.

.2.2 Het positieve resultaat op de grondexploitatie €11.107.784 via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek te bestemmen.

2.2.1 Het positieve resultaat van de grondexploitatie wordt jaarlijks bepaald op grond van de door het BBV vastgestelde percentage of completion methode en vervolgens toegevoegd aan het rekeningresultaat. Vervolgens wordt dit conform bestendige gedragslijn, bestemd via de voor de raad vastgestelde watervalsystematiek bij het bestemmen van het rekening resultaat.

Kanttekeningen

Risico:

In een plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Er treedt daardoor een nivellerend effect op. Het maximaal risicogebied wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Aandachtspunten:

- Het budget voor het bouwrijp maken, terreinafwerking en aanleg groenvoorzieningen is taakstellend. Zeker in een wisselende markt is dit een aandachtspunt. De projectleider IB zal binnen dit budget de werkzaamheden moeten realiseren.
- De budgetten voor planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht zijn taakstellend. De projectmanager en projectleider IB zullen deze budgetten nauwlettend in de gaten moeten houden.

Financiën

Ten opzichte van de in het MPG 2023 (jaarrekening 2022) en de herziening grondexploitatie Warande is het resultaat op contante waarde met circa € 7,9 miljoen verbeterd.

De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Hogere opbrengsten door gronden in de markt te zetten met gunning op basis van hoogste prijs (waarbij is gebleken dat er ook een grens is aan de hoogte van de grondprijs om een succesvol project in de markt te kunnen zetten)
- Gunstige marktontwikkeling (waarbij in het oog gehouden moet worden dat de markt fluctueert en er ook weer andere tijden kunnen aanbrengen)
- Strakke sturing op de planontwikkelingskosten
- Doorvoeren van planoptimalisatie (waarbij de rek van het plan er nu uit is)
- Toevoegen van de opbrengsten van de kavel voor het appartement tegen het Wijkplein aan (de kosten voor het bestemmingsplan en het bouwrijp maken zaten al in de grex en hiermee ook de opbrengsten)

Vervolg

Met de vastgestelde grondexploitatie wordt het restant van Warande 1^e deelgebied de komende jaren afgerond.

Bijlagen

1. 2024-02-23 Geheim Basis Herziening Warande 1ste deelgebied 2023
2. 2024-02-23 Geheim Basis Toelichting herziening Warande 1ste deelgebied 2023
3. 2024-02-23 Geheim Basis Risicoprofiel herziening Warande 1^{ste} deelgebied 2023
4. 2024-02-23 Openbaar Projectenkaart Warande
5. 2024-02-23 Openbaar Basis Herziening Warande 1ste deelgebied 2023
6. 2024-02-23 Openbaar Basis Toelichting herziening Warande 1ste deelgebied 2023
7. 2024-02-23 Openbaar Basis Risicoprofiel herziening Warande 1^{ste} deelgebied 2023 Lelystad,

Lelystad, 27 februari 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,

H. Dijkhuis

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*