gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG); standlijn 1 januari 2024
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Rowan Mathot
Collegevergadering	16 april 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10838086

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. winst te nemen uit de projecten:
   a. Beukenhorst Zuid € 770.000;
   b. De Hoek € 75.000;
   c. Tudorpark € 412.000;
   d. Lincolnpark Tweede Fase € 23.000;
   e. Verkoopbare kavels € 44.000;

   en deze winst ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
2. winst te nemen uit het project:
   a. Badhoevedorp Centrum € 5.357.000;

   en deze winst ten gunste te brengen van de Algemene dekkingsreserve;
3. winst terug te storten in de projecten:
   a. Hoofddorp Zuidrand € 145.000;
   b. Hoofddorp Nassaupark € 42.000;
   c. De President 1.1 € 76.000;
   d. Nieuw-Vennep Zuid € 662.000;
   e. Nieuw-Vennep Spoedzoekers & Statushouders € 44.500;

   en dit ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
4. de volgende initiatieven af te sluiten en het verleende initiatievenbudget:
   a. Purmerstraat/Wormerstraat € 52.536;
   b. Spaardam Sport € 2.606;

   ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken.
5. het volgende initiatief af te sluiten en het verleende initiatievenbudget:
   a. Hoofddorp Fruittuinen € 27.829;

   ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
6. ten aanzien van de grondexploitatieprojecten de Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties te vermeerderen tot € 30,5 miljoen en een bedrag van € 0,9 miljoen ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;

7. ten aanzien van de overige projecten de Voorziening overige ruimtelijke projecten te vermeerderen tot € 3,8 miljoen en hiertoe een bedrag van € 1.545.000 ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
8. ten aanzien van de strategische gronden een bedrag van € 660.000 ten gunste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
9. de beslispunten 1 tot en met 8 te verwerken in de Jaarstukken 2023;
10. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, voor een periode van vijf jaar, geheimhouding op te leggen op de bijlage Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 januari 2024 behorende bij het raadsvoorstel Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 januari 2024. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 januari 2024 vast te stellen;
2. een aanvullend VTA-budget vast te stellen voor de volgende faciliterende projecten:
   a. Lisserbroek Noord € 230.000;
   b. Lisserbroek Binnenturfspoor € 230.000;
   c. Hoofddorp Tudorgardens € 75.000;
   d. Hoofddorp Noord AM-locatie € 300.000;
   e. Nieuw-Vennep West € 140.000;
   f. Beukenhorst West € 360.000;
   g. SEIN – Cruquiushoeve € 460.000;
3. een aanvullend VTA-krediet vast te stellen voor de volgende voorbereidende projecten:
   a. Beukenhorst Oost Oost € 150.000;
   b. Emmaschoollocatie € 65.000;
   c. Dokter W. Nijestraat € 15.000;
   d. Purmerstraat/Wormerstraat € 166.000;
   e. Hoofddorp Binnenweg € 125.000;
4. een aanvullend Uitvoeringsbudget vast te stellen voor het volgende faciliterende project:
   a. Beukenhorst West € 120.000;
5. de grondexploitatie Rijsenhout Dorpscentrum af te sluiten en het resultaat van € 4.164.817 ten laste van de Algemene reserve grondzaken te brengen;
6. de vrijval van de voorziening voor overige gronden en terreinen tot een bedrag van € 350.000 als gevolg van de hertaxatie van de strategische gronden te storten in de bestemmingsreserve Pionier-BOLS;
7. het project Hoofdweg 634-640 af te sluiten en de boekwaarde van € 582 ten laste van de Algemene reserve grondzaken te brengen;
8. het project Burgemeester van de Willigenlaan 40-66 af te sluiten en de boekwaarde van € 34.620 ten laste van de Algemene reserve grondzaken te brengen;
9. het project Tennislocatie Hoofddorp af te sluiten en de boekwaarde van € 217.500 ten laste van de Algemene reserve grondzaken te brengen;
10. de voorbereidende kosten van de volgende voorbereidende projecten:
    a. Beukenhorst Oost Oost € 72.712;
    b. Badhoevedorp Centrum Noord € 29.899;
    c. Hoofddorp Binnenweg € 27.537;

    af te boeken en ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken;
11. de beslispunten 5 tot en met 10 te verwerken in de Jaarstukken 2023;
12. voor de beslispunten 2 en 4 vast te stellen de 9e begrotingswijziging van 2024;
13. voor beslispunt 3 vast te stellen het 11e kredietbesluit van 2024.

2. Samenvatting

Met het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) geven wij inzicht in de huidige financiële positie van de Algemene reserve grondzaken (ARG) en een prognose van de te verwachten resultaten zodat integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. Met dit raadsvoorstel leggen wij het MPG met standlijn 1 januari 2024 voor. De MPG-rapportage is als (geheime) bijlage bijgevoegd. De belangrijkste conclusie bij het MPG 2024 is:

De eindstand van de Algemene reserve grondzaken is - € 1,2 miljoen. Er volgt een storting vanuit de Algemene dekkingsreserve (ADR) aan de Algemene reserve grondzaken van € 1,2 miljoen. De stand van de Algemene reserve grondzaken bedraagt daarmee € 0,0 miljoen per 1 januari 2024. Er volgt geen storting aan de reserve Schaalsprong. Het saldo van de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum stijgt, waardoor winst genomen kan worden. De winst uit Badhoevedorp Centrum wordt ingezet ter dekking van de eerder ten laste van de Algemene dekkingsreserve afgeboekte afdracht voor de Omlegging van de A9 en wordt gestort in de Algemene dekkingsreserve.

Verschillende oorzaken zorgen voor de storting vanuit de Algemene dekkingsreserve, namelijk beperkte winstuitname uit de grondexploitaties, een toename van de voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties en een toename van de voorziening overige ruimtelijke projecten.
Dit is een effect van roerige tijden met vele directe en indirecte invloeden zoals de geopolitieke spanningen, de stijgende (bouw)kosten, de netcongestie, de stikstofproblematiek en het arrest Didam (gronduitgifte).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij rapporteren in het MPG aan de raad over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van:

1. de grondexploitatieprojecten in uitvoering én in voorbereiding;
2. de projecten op basis van een overeenkomst;
3. de stand van de strategische gronden;
4. de stand van de Algemene reserve grondzaken;
5. het overzicht van de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH).

Het MPG is een essentieel instrument voor de raad om zijn controlerende taak bij het onderwerp grondzaken goed te kunnen uitvoeren. Het gaat om een financieel-technisch document met veel vakspecialistische termen. Ons doel is om het inzicht op een zo transparant mogelijke en voor eenieder te begrijpen wijze weer te geven.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij signaleren en monitoren vele factoren (onder andere marktsituatie, wetgeving) die invloed hebben op de projecten, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH en sturen desgewenst bij. De financiële effecten hiervan worden zichtbaar in het MPG 2024.

3.3 Wat mag het kosten?

Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de (t)MPG-rapportage wordt jaarlijks onttrokken aan de Algemene reserve grondzaken.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het MPG wordt door de raad vastgesteld. Waar beslissingen het budgetrecht van de raad raken, neemt de raad diverse besluiten. Binnen het college is de portefeuillehouder Grondzaken het eerste aanspreekpunt voor het MPG.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
De stand van de Algemene reserve grondzaken (ARG) bedraagt - € 1,2 miljoen per 31 december 2023 en dat betekent er bij de Jaarstukken 2023 een storting van € 1,2 miljoen vanuit de Algemene dekkingsreserve (ADR) aan de Algemene reserve grondzaken wordt gedaan.
Het saldo van de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum stijgt, waardoor er sprake is van winstuitname van € 5,4 miljoen. De winst wordt ingezet ter dekking van de eerder ten laste van de ADR afgeboekte afdracht voor de Omlegging van de A9 en wordt gestort in de ADR.

De Algemene reserve grondzaken bestaat uit de volgende onderdelen:
1. verevening Grondzaken;
2. overige besluiten;
3. vennootschapsbelasting;
4. stand Algemene reserve grondzaken;
5. reserve RIH.

Ad 1. Verevening Grondzaken
In onderstaande tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de verevening Grondzaken.

Tabel 1: Verevening Grondzaken

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2024
a. Gerealiseerde w insten	€ 0,4
b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties	-€ 0,6
c. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitaties	-€ 4,2
d. Voorziening overige ruimtelijke projecten	-€ 1,5
e. Afsluiten overige ruimtelijke projecten	-€ 0,3
f. Mutaties strategische gronden	€ 0,6
Totaal verevening Grondzaken	**-€ 5,6**

De optellingen vinden plaats op basis van niet afgeronde bedragen. Dit kan leiden tot afrondingsverschillen.

a. Gerealiseerde winsten
In totaal bedraagt de winst per saldo € 0,4 miljoen en komt ten gunste van de Algemene reserve grondzaken.

b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties
De voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties laat een negatief effect zien van € 0,6 miljoen en komt ten laste van de Algemene reserve grondzaken. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verslechtering van het saldo van de projecten Nieuw-Vennep Nieuwe Kom en Sectorpark.

c. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitaties
Bij dit MPG wordt het grondexploitatieproject Rijsenhout Dorpscentrum afgesloten. Het afsluiten heeft een effect van € 4,2 miljoen en komt ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

d. Voorziening overige ruimtelijke projecten
De risicovoorziening bij de projecten met ontwikkelaar is in 2023 toegenomen met € 1,3 miljoen. De toename van de voorziening wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het risico op het niet kunnen verhalen van de door onze gemeente gemaakte kosten bij ontwikkelaars toeneemt.

De risicovoorziening bij de projecten in voorbereiding is in 2023 met € 0,2 miljoen gestegen. Grootste aandeel hierin is de risicovoorziening voor het project Hoofddorp Binnenweg.

Over 2023 zal deze voorziening uitkomen op € 2,8 miljoen, een toename van € 1,5 miljoen ten opzichte van het MPG 2023, en deze toename komt ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

e. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten
Bij de projecten in voorbereiding wordt als onderdeel van de verkenning met de Emmaschoollocatie het onderdeel Tennislocatie afgesloten. De ontwikkeling van de Emmaschoollocatie gaat als zelfstandig project in voorbereiding door. De intentieovereenkomsten Burgemeester van de Willigenlaan 40-66 en Hoofdweg 634-640 worden afgesloten en gaan door als anterieure overeenkomsten.
Het totale effect van deze afsluitingen is - € 0,3 miljoen en gaat ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

f. Mutaties strategisch gronden
In 2023 zijn de gronden opnieuw getaxeerd, waardoor er verschillende financiële wijzigingen zijn in de strategische gronden. Deze wijzigingen hebben een positief effect van € 0,6 miljoen en dit komt ten gunste van de Algemene reserve grondzaken.

Verevening Grondzaken
De stand van de verevening Grondzaken komt hiermee uit op - € 5,6 miljoen. Dit gaat ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

Ad 2. Overige besluiten
De overige besluiten bestaan uit structurele besluiten en incidentele besluiten. Het totaal van de structurele besluiten bedraagt circa € 0,3 miljoen. Dit betreffen kosten voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van het (t)MPG, het toekennen van initiatievenbudget en de kunstbijdrage.

Het totaal van de incidentele besluiten bedraagt € 1,2 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door afschrijving op een aankoop. Vanuit het strategisch verwervingsbudget zijn woningen voor € 1,6 miljoen aangekocht (2023.7766315). Deze woningen zijn ouder dan 40 jaar en worden conform gemeentelijk afschrijvingsbeleid met € 1,0 miljoen afgeschreven tot de grondwaarde van € 0,6 miljoen. Bij de Najaarsrapportage 2023 (2023.10164396) is besloten dat deze eenmalige afschrijving ten laste van de Algemene reserve grondzaken komt.

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgenomen dat kosten bij voorbereidende projecten maximaal vijf jaar geactiveerd mogen staan, om vervolgens óf opgenomen te worden in een actieve grondexploitatie óf afgeboekt worden ten laste van de Algemene reserve grondzaken. Voor drie projecten in de voorbereidende fase is de termijn van vijf jaar verstreken. Circa € 0,1 miljoen komt ten laste van de Algemene reserve grondzaken. In de nieuwe BBV-notitie van december 2023 staat dat het niet meer verplicht is om na vijf jaar de kosten bij voorbereidende projecten af te schrijven. Het project opnemen in de Voorziening

overige ruimtelijke projecten is dan voldoende. Bij dit MPG volgt nog wel een afboeking, in het vervolg gaat dit via de voorziening.

Het totaal van de overige besluiten is € 1,5 miljoen en wordt ten laste gebracht van de Algemene reserve grondzaken.

Ad 3. Vennootschapsbelasting (Vpb)
Voor het jaar 2021 is op basis van de voorlopige aanslag bij het MPG 2023 € 1,8 miljoen ten laste van de Algemene reserve grondzaken gebracht. De definitieve vennootschapsbelasting voor 2021 is bepaald op € 0,9 miljoen. Het te veel in rekening gebrachte van circa € 0,9 miljoen komt bij dit MPG 2024 ten gunste van de Algemene reserve grondzaken.

Ad 4. Stand Algemene reserve grondzaken
In onderstaande tabel 2 staat de stand van de Algemene reserve grondzaken, waarbij een storting van € 1,2 miljoen plaatsvindt vanuit de Algemene dekkingsreserve aan de Algemene reserve grondzaken.

Tabel 2: Algemene reserve grondzaken

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2024
Stand per 1 januari 2023 ARG	€ 5,0
1. Verevening Grondzaken	-€ 5,6
2. Overige besluiten	-€ 1,5
3. Afdracht Vpb	€ 0,9
Algemene reserve Grondzaken 31 december	**-€ 1,2**
4. Storting vanuit Algemene dekkingsreserve	€ 1,2
Algemene reserve Grondzaken	**€ 0,0**

Ad 5. Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH)
Het totaaloverzicht van de reserve RIH wordt onderstaand weergegeven.

Tabel 3: Reserve RIH

Bedragen * € 1 mln.	MPG 2024	Groen	Infra	Boekwaarde	Mutaties	MPG 2023
Vastgestelde bijdragen (verplichting)	€ 120,9	€ 66,1	€ 54,9	€ 81,7	€ 0,6	€ 120,3
Vastgelegde onttrekkingen (verplichting)	€ 83,9	€ 35,1	€ 48,9	€ 47,5	€ 3,8	€ 80,1
Saldo subtotaal RIH-verplichting	**€ 37,0**	**€ 31,0**	**€ 6,0**	**€ 34,2**	**-€ 3,2**	**€ 40,2**

De optellingen vinden plaats op basis van niet afgeronde bedragen. Dit kan leiden tot afrondingsverschillen.

De vastgestelde bijdragen, bijdragen die door middel van een raadsbesluit of een overeenkomst zijn vastgesteld, zijn € 120,9 miljoen. Daartegenover staat € 83,9 miljoen aan vastgestelde onttrekkingen. Dit zijn claims die ten laste van de reserve RIH komen. Het totaal 'vrij beschikbare deel' bedraagt € 37,0 miljoen. Dit is een daling van € 3,2 miljoen ten opzichte van het MPG 2023.
Het 'vrij beschikbare deel' kan worden ingezet voor toekomstige onttrekkingen waar nog een raadsbesluit voor genomen moet worden en zal nodig zijn voor de voorziene opgave voor de komende jaren (Schaalsprong wonen). In het MPG 2024 staat een overzicht van de toekomstige onttrekkingen.

Het kostenverhaal via de RIH is in een gewijzigde vorm, als financiële bijdrage, teruggekomen in de Omgevingswet. Met het vaststellen van het Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029 (2023.10158654) is dit geborgd. Tevens is een nieuwe rekenmethodiek voor het

berekenen van de financiële bijdrage vastgesteld. Deze wordt vanaf 1 januari 2024 gebruikt en kan resulteren in een beperkte bijstelling van de toekomstig verwachte bijdragen aan de reserve RIH.

Grondverkopen
De totale prognose grondverkopen voor 2023 bedroeg bij het MPG 2023 € 28,2 miljoen. Het uiteindelijke resultaat is € 20,5 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat in Badhoevedorp Centrum, Beukenhorst Zuid, de Liede en De Hoek de grondverkopen zijn uitgesteld.

De prognose voor grondverkopen in 2024 is € 34,9 miljoen. De meeste grondverkopen worden verwacht in Badhoevedorp Centrum.

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
De Commissie BBV heeft op 5 december 2023 een nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken verstrekt. Deze notitie is een actualisatie van de Notitie grondbeleid uit 2019. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Alle overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025. Belangrijke aanpassingen zijn het hanteren van de omslagrente en het vervallen van de termijn van vijf jaar bij voorbereidende projecten voor het afschrijven van voorbereidende kosten.

Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De bijlage Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 januari 2024 bevat informatie over lopende actieve grondexploitaties. Omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt en dit de onderhandelingspositie van onze gemeente kan aantasten dan wel verzwakken, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie, voor een periode van vijf jaar, niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Het MPG is een financieel overzicht van de stand van zaken van alle projecten die een relatie met de Algemene reserve grondzaken hebben. Elk half jaar wordt een rapportage opgesteld. De volgende rapportage betreft de standlijn van 1 juli 2024, deze verschijnt in het najaar van 2024.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 januari 2024 (geheim)