



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2023 (MPG 2023)

AANLEIDING

Conform artikel 20 van de Financiële Verordening 2021 Gemeente Westland biedt het college jaarlijks een geactualiseerd Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (het MPG) aan de gemeenteraad aan. Het MPG 2023 geeft de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties weer per 1 september 2022. Ook geeft het prognoses van de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd vanaf die datum. Hiermee zijn ook de verwachte financiële eindresultaten geactualiseerd. In het MPG 2023 worden de cijfers vergeleken met de cijfers van het vorige MPG (MPG 2022), zoals deze eerder door de gemeenteraad zijn vastgelegd en verwerkt in de Programmabegroting 2023.

In september 2022 heeft de raad een tussenrapportage Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2022 (TMPG 2022) ontvangen over de gemeentelijke grondexploitaties. Het TMPG 2022 heeft een informatief karakter en hoeft niet vastgesteld te worden.

De grondexploitatie voor de beoogde ontwikkeling van het Centrumplan Honselersdijk verdient bijzondere aandacht in dit MPG. Bij het opstellen van het MPG 2023 is de financiële verwerking van het project centrumplan Honselersdijk in de jaarrekening opnieuw beoordeeld. Daarbij is geconstateerd dat op basis van het huidige bestemmingsplan en de beoogde ontwikkelingen geen sprake meer is van een grondexploitatie. In overleg met de gemeentelijke accountant is besloten om de grondexploitatie per 31-12-2022 door de raad af te laten sluiten.

DOELSTELLING

Het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties met de bijbehorende grondexploitatiebegrotingen en de begrotingswijziging op basis van het MPG 2023. Met het vaststellen van het MPG 2023 wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren.

ARGUMENTATIE

1.1 Door het voorleggen van het MPG 2023 aan de raad wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse vaststelling van geactualiseerde grondexploitaties door de Raad;

Deze verplichting komt voort uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat.

1.2 Het MPG 2023 geeft inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties;

De financiële resultaten van het MPG 2023 worden verwerkt in de jaarrekening.



2.1 Er is geconstateerd dat op basis van het huidige bestemmingsplan en de beoogde ontwikkelingen bij het project Honselersdijk geen sprake meer is van een grondexploitatie.

In overleg met de gemeentelijke accountant is besloten om voor te stellen om de grondexploitatie per 31-12-2022 af te sluiten. Het openen en sluiten van een gemeentelijke grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.

2.2 De werkzaamheden binnen de grondexploitatie Brandweerlocatie zijn afgerond.

Het openen en sluiten van een gemeentelijke grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.

3.1 In het MPG 2022 waren in de grondexploitaties van Hoogeland, Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Bedrijventerrein Teylingen en Maasdijk (de Schakel) "bijzondere kosten" opgenomen van in totaal € 224.700. Dit was de geraamde afdracht vanuit de grondexploitatie aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Door aangepaste regelgeving vanuit de BBV mogen dergelijke afdrachten niet meer als kostenpost opgenomen worden in de grondexploitatie.

Toevoeging aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is toegestaan, maar alleen via resultaatbestemming of een specifiek door de raad genomen besluit. Daarom wordt hierbij voorgesteld deze administratieve correctie door te voeren.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 De geactualiseerde grondexploitaties geven verwachte resultaten aan op basis van ramingen.

Hierin kunnen verschillen ontstaan met de werkelijke kosten en opbrengsten.

1.2 De geactualiseerde grondexploitaties geven verwachte boekwaardes aan per 31 december 2022.

Bij het opmaken van de jaarrekening kunnen zich verschillen voordoen. De werkelijke boekwaarde per 31 december 2022 is het saldo van kosten en opbrengsten die op het project gerealiseerd zijn tot dat moment.

1.3 Aandacht verdient de sterk gestegen inflatie/ bouwkosten het afgelopen jaar. Onbekend is hoe de daadwerkelijke kostenstijging zich gaat ontwikkelen.

Om hierop te anticiperen zijn de civiele kostenramingen, welke nog niet gecontracteerd zijn, éénmalig verhoogd met 11,5%. De hoogte van deze éénmalige indexatie is bepaald op basis van de landelijke inflatiecijfers en voorspellingen van de GWW-index (Grond- Weg- en Waterbouw). Hoe de kosten zich uiteindelijk ontwikkelen blijkt in de komende periode. Zekerheidshalve wordt vanaf 2023 in de ramingen ook uitgegaan van een hogere jaarlijkse prijsstijging dan in de afgelopen jaren het geval was. Deze geraamde prijsstijging wordt 4% per jaar in plaats van 2% per jaar. De hoger geraamde jaarlijkse stijging van de bouwkosten heeft uiteraard een negatieve invloed op het verwachte resultaat van de grondexploitaties. Echter, vanuit het "voorzichtigheidsbeginsel" waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden is hier wel alvast rekening mee gehouden.

2.1 In de grondexploitatie van het project Honselersdijk waren de budgetten voor de herinrichting van het openbaar gebied en budgetten voor het huis van de buurt opgenomen. Met de afsluiting van de grondexploitatie zijn deze budgetten niet meer beschikbaar.

Daarom zal de raad in een afzonderlijk voorstel gevraagd worden hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen. Hierbij wordt dan rekening gehouden met de kosten en de verrichte werkzaamheden die hiervoor reeds in de grondexploitatie zijn verantwoord (en inmiddels onderdeel van de boekwaarde per 31-12-2023).

FINANCIËN

Na actualisatie van de grondexploitatie kent het verwachte gezamenlijke financiële eindresultaat in netto contante waarde (NCW) een voorzienbaar tekort van € 2.965.108. Dit is een verbetering van € 674.494 ten opzichte van het MPG 2022.

Dit verwachte gezamenlijke resultaat is als volgt opgebouwd:

Projectresultaat (in NCW)	MPG 2022 prognose per 31-12-2021	MPG 2023 prognose per 31-12-2022 (2)	Vershil (2) - (1)	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 868.511	€ 734.934	€ -133.577	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 2.190.859	€ 1.414.990	€ -775.869	V
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 285.588	€ 443.903	€ 158.315	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 234.088	€ 445.134	€ 211.046	N
Hoogeland	€ -284.721	€ -253.676	€ 31.045	N
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 345.277	€ 179.822	€ -165.455	V
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Totaal	€ 3.639.602	€ 2.965.108	€ -674.494	V

Onderstaand volgt een korte toelichting op de verschillen:

- Met name het verbeterde verwachte resultaat van Honselersdijk valt op. Dit komt doordat de grondexploitatie wordt opgeheven en alle nog te maken kosten en opbrengsten nu zijn geschrapt.
- Het resultaat van de grondexploitatie Bedrijventerrein Teylingen VI verbetert met name omdat een deel van de geraamde werkzaamheden kan worden meegenomen met reguliere onderhoudswerkzaamheden. Dit is een besparing voor de grondexploitatie.
- De werkzaamheden binnen de grondexploitatie Veilinglocatie (Brandweer) zijn integraal uitgevoerd naast het investeringsproject "herinrichting en rioolvervanging Tulpstraat". Uit de administratie blijkt dat ten onrechte een fors deel van de kosten van dit investeringsproject geboekt zijn ten laste van deze grondexploitatie. In het vierde kwartaal van 2022 zijn deze boekingen gecorrigeerd. Het project is per 31 december 2022 gereed. Daarmee kan de financiële eindstand van de grondexploitatie worden opgemaakt en de grondexploitatie gesloten.
- De overige projecten kennen een verslechterd verwacht resultaat door met name vertraging en de eerder genoemde stijgende civiele bouwkosten.

Verliesvoorzienig:

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat voor een grondexploitatie met een voorzienbaar tekort direct een voorziening getroffen dient te worden ter hoogte van dit tekort.

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2022 prognose per 31-12-2021	MPG 2023 prognose per 31-12-2022 (2)	Vershil (2) - (1)	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 868.511	€ 734.934	€ -133.577	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 2.190.859	€ 1.414.990	€ -775.869	V
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 285.588	€ 443.903	€ 158.315	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 234.088	€ 445.134	€ 211.046	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	-
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 345.277	€ 179.822	€ -165.455	V
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 3.924.323	€ 3.218.783	€ -705.540	V

De benodigde voorziening bedraagt naar verwachting € 3.218.783,- per 31-12-2022. Ten opzichte van de vorige actualisatie van het MPG is dit is een verlaging van € 705.504,-.

Door de afsluiting in de jaarrekening van de grondexploitatie Honselersdijk en De Veilinglocatie resteert een bedrag van € 1.623.971 in de voorziening bij de jaarrekening 2022.

Afdracht aan Fonds Bovenwijkse Voorzieningen:

In het MPG 2022 waren in de grondexploitaties van Hoogeland, Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Bedrijventerrein Teylingen en Maasdijk (de Schakel) "bijzondere kosten" opgenomen van in totaal € 224.700. Dit was de geraamde afdracht vanuit de grondexploitatie aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Door aangepaste regelgeving vanuit de BBV mogen dergelijke afdrachten niet meer als kostenpost opgenomen worden in de grondexploitatie. Toevoeging aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is toegestaan, maar alleen via resultaatbestemming of een specifiek door de raad genomen besluit. Daarom wordt hierbij voorgesteld deze administratieve correctie nu door te voeren.

Toelichting grondbanken ten behoeve van de deelnemingen ONW / OBWZ:

Omdat het hier aparte BV/CV-constructies betreft worden aparte jaarrekeningen opgesteld, die door externe accountantsbureaus worden gecontroleerd en geaccordeerd. Na al deze activiteiten zijn in maart de definitieve cijfers bij de deelnemingen beschikbaar. Op basis van deze cijfers wordt de hoogte van de gemeentelijke voorziening en risico's bepaald en beoordeelt de gemeentelijke accountant de jaarrekeningen inclusief de voorzieningen. Deze worden dan uiteindelijk in juli vastgesteld. In het MPG wordt wel alvast een doorkijk gegeven op de ontwikkeling van het verwachte resultaat van de deelnemingen.

COMMUNICATIE

EXTERN OVERLEG

Het MPG 2023 is opgesteld in samenwerking met het Cluster Beleid, Ruimte en Bedrijfsvoering.



GEMEENTE WESTLAND

VERVOLGTRAJECT

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

A.C. Spindler
A.C. Spindler
loco

de burgemeester,

B.R. Arends
B.R. Arends

RAAD

22 MAART 2023

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>, met de volgende bijlage(n):

- Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2023 (MPG 2023).

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie BEFO van 9 maart 2023 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Op basis van het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2023 de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen met de bijbehorende grondexploitatiebegrotingen vast te stellen;
2. De grondexploitaties Honselersdijk en Brandweerlocatie te sluiten;
3. Een bedrag van € 224.700 te onttrekken aan de Algemene Reserve en te storten in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
4. Daartoe te volgende begrotingswijziging vast te stellen:

Begrotingswijziging		nr. 23004							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2023		dienstjaar 2024		dienstjaar 2025		dienstjaar 2026		
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	
01 Ruimtelijke ordening									
02 Volkshuisvesting									
03 Gebiedsontwikkeling	-8.301.521	-9.007.712	15.572.709	15.572.709	2.462.780	1.777.780	4.858.869	4.967.576	
04 Mobiliteit en economie									
05 Zorg, welzijn en cultuur									
06 Openbare orde en veiligheid									
07 Sport, onderwijs en recreatie									
08 Openbare ruimte									
09 Politiek en bestuur									
10 Financiën en alg. dekkingsmiddelen									
11 Organisatie en overhead									
Totaal programma's	-8.301.521	-9.007.712	15.572.709	15.572.709	2.462.780	1.777.780	4.858.869	4.967.576	
Mutaties reserves:									
12 Reserves	-481.491	224.700				685.000	108.707		
Totaal	-8.783.012	-8.783.012	15.572.709	15.572.709	2.462.780	2.462.780	4.967.576	4.967.576	

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 maart 2023,



de plaatsvervangend griffier

P van Oosten

de voorzitter

B.R. Arends

