RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	8 juli 2024
Voorstelnummer	D763298
Datum raadsvoorstel	16 mei 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Opdam
Commissie	Auditcommissie
Datum commissie	2 juli 2024
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Ilja Wilvers/Jolanda de Lange-van Essen
Datum B&W besluit	28 mei 2024
Bijlagen:	5

Onderwerp : Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023

Voorgesteld besluit

1. De Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023, inclusief (geheime) bijlagen, vast te stellen;
2. De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van € 305.922,- (inclusief winstneming van € 64.419,-);
3. De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van € 611.787,- (inclusief winstneming van € 496.692,-);
4. De afdracht bovenwijks voor Boekelermeer fase C vast te stellen van € 13.360,- volgens dezelfde eenheidsprijzen als Boekelermeer fase A;
5. Het financieel meerjarenoverzicht Zandzoom 2024 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
6. Het aanvullend tekort van € 170.782,-. Zandzoom (het totale tekort van € 1.624.745 minus het reeds in 2021 en 2022 onttrokken bedrag van € 1.453.963,- te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten;
7. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

x Ja ☐ Nee
Ja, de volgende bijlagen:
- grondexploitatie Boekelermeer;
- grondexploitatie Zuiderloo;
- financieel meerjarenoverzicht Zandzoom.

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Conform de Financiële Verordening en de Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo biedt het college jaarlijks een geactualiseerd Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid (hierna: NAG) aan de gemeenteraad aan.

Met dit voorstel wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Deze verplichting komt voort uit het BBV, dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat.

De behandeling van de “Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023” vindt plaats in de raadsvergadering van 24 juni 2024. Voorafgaand aan deze vergadering heeft het college op grond van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd op de volgende bijlagen van dit voorstel:
- “GREX Boekelermeer fase ABC”,
- “GREX Zuiderloo”;
- “Financieel meerjarenoverzicht Zandzoom”.

Vanwege de economische belangen van de gemeente Heiloo als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo), is het noodzakelijk dat beraadslaging en besluitvorming over de herijking van de grondexploitaties in beslotenheid plaatsvindt. Op grond van artikel 25 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1 lid 2 onder b Woo heeft ons college op 28 mei 2024 besloten om ten aanzien van de genoemde bijlagen geheimhouding op te leggen. De geheimhouding van de documenten kan worden opgeheven nadat de laatste onderhandelingen in de projecten zijn afgerond en geheimhouding niet meer nodig is.

De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt in de grondexploitaties en prognoses worden herijkt. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden in oktober 2023 en is aan u aangeboden middels de 2e firap 2023. De nu geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten daarin te verwerken.

Van de raad wordt verwacht dat het:
- Kennis neemt van de NAG 2023 en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de reserves en deze vaststelt.

In de NAG wordt ingezoomd op de meerwaarde van de MPG na interne evaluatie is gebleken dat de meerwaarde van de Nota niet opweegt tegen de inspanning. Het volgende NAG zal dan vergelijken met de verantwoording in de voorgaande NAG. Bij de tussentijdse projectrapportages wordt er melding gemaakt van afwijkingen ten aanzien van de NAG, deze worden dan bij FIRAP voorgelegd.
Besluit in afwijking van de nota grondbeleid om de MPG vanaf 2023 te laten vervallen en via projectrapportages te monitoren.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het openen, het periodiek vaststellen van de actualisatie en het sluiten van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van de jaarlijkse actualisatie is eveneens een verplichting die volgt uit de Gemeentewet en het BBV.

Lokaal beleid
Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:
- Structuurvisie 2030: Koers in beeld;
- Nota Grondbeleid vastgesteld 11 december 2017;
- Nota Grondprijzen vastgesteld 8 oktober 2012;
- Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld 7 oktober 2019;
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen;
- Anterieure en posterieure overeenkomsten.

Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving
Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:
- Gemeentewet;
- Besluit Begroting en Verantwoording;
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Middels de NAG 2023 geeft het college inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2024, legt het verantwoording af over de behaalde resultaten in het afgelopen jaar en maakt prognoses van te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd.

Het resultaat van deze actualisatie wordt daarnaast vergeleken met de actualisaties bij de 2e firap 2023.
De door u vastgestelde financiële resultaten zullen worden verwerkt in de jaarrekening 2023.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De overwegingen zijn verwerkt in onderstaande paragrafen van dit voorstel.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing.

RISICO'S

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn bijbehorende risico's verbonden. Iedere grondexploitatieproject heeft hierin zijn eigen risicoprofiel. De algemene risico's in een grondexploitatie zijn: te lage inschatting van de kosten, te hoge inschatting van de opbrengsten en het niet behalen van de verwachte planning.

In de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid is een toelichting per complex opgenomen. Verder werkt de gemeente met het programma Naris om de gedefinieerde risico's te kwantificeren tot een financiële risicoreservering. Het benodigde bedrag wordt getoetst aan de daarvoor aanwezige Bestemmingsreserve Grote Projecten.

FINANCIËN

Actualisatie Grondexploitaties
Doordat grondexploitaties uitgaan van prognoses in te realiseren kosten en opbrengsten, ontstaan er altijd verschillen met de vorige rapportages na een actualisatie. De NAG gaat in op nieuwe prognoses en duidt verschillen ten opzichte van de voorgaande rapportage.
In de gemeente Heiloo zijn nog 2 actieve grondexploitaties. De actualisatie daarvan gaat zowel in op totalen als op verantwoording over de afgelopen jaarschijf (2023).

Naar aanleiding van de actualisatie zijn de volgende financiële resultaten te verwachten voor de 2 grondexploitaties:

Boekelermeer	prognose 1-10-2023 (2e firap)	prognose 1-1-2024 (NAG) na winstneming
Financieel resultaat (in CW)	€ 557.353	€ 611.787

Zuiderloo	prognose 1-10-2023 (2e firap)	prognose 1-1-2024 (NAG) na winstneming
Financieel resultaat (in CW)	€ 370.751	€ 305.922

Het verwachte financiële eindresultaat van Boekelermeer blijft positief, ook na een winstneming van € 476.692,-. De NAG gaat op pagina 15 en 16 dieper in op de verklaring van dit verschil. Uiteindelijk is het samenspel van meer te maken kosten, meer te realiseren inkomsten en indexerings- en rente-effecten ten gevolge van een gewijzigde cashflow.
Het verwachte financiële resultaat van Zuiderloo is positief ook na een winstneming van € 64.419,-. De NAG gaat op pagina 11 en 12 dieper in op de verklaring van dit verschil.

Storting bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen
De gemeente heeft een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld. Vanuit deze bestemmingsreserve kan transparant en rechtmatig financieel bijgedragen worden aan investeringen in de gemeente die de afzonderlijke ontwikkelingen overstijgen. De bestemmingsreserve wordt gevoed door de afzonderlijke grondexploitaties en de ontwikkeling Zandzoom. Ieder jaar zal de storting uit deze projecten naar deze bestemmingsreserve worden bepaald op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengsten.

Per saldo zal ten gevolge van diverse ontwikkelingen in 2023 de bestemmingsreserve stijgen met € 0,38 miljoen tot een nieuwe stand van circa € 2,57 miljoen. Dit saldo ontstaat door een bijdrage van € 392.532,- uit de ontwikkelingen Zuiderloo, Boekelermeer, GP Groot en overige particuliere initiatieven. Er zijn voor € 15.000,- onttrekkingen gedaan ten behoeve van groenprojecten.

Bestemmingsreserve Grote Projecten
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. Per 1-1-2023 was de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 3,506 miljoen.

In 2023 hebben de volgende zaken invloed gehad op deze Bestemmingsreserve:
- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Over 2023 is dit een bedrag van € 64.419,- geweest uit de grondexploitatie van Zuiderloo en een bedrag van € 476.692,- uit de grondexploitatie van Boekelermeer.

- De recente prognose van de vennootschapsbelasting last over het jaar 2023 bedraagt € 75.075,-
- Tekort van € 956.756,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. De nieuwe onttrekking van € 170.782,- voor Zandzoom zal na vaststelling van de raad worden gedekt uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2023 op € 3,016 miljoen gekomen.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft voor 2023 tot en met 2027 een voordelig effect op het begrotingssaldo. Dit is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1) Rentetoevoeging over de boekwaarde
Op basis van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het toegestaan om rente toe te rekenen aan de boekwaarden van de grondexploitaties. De toegestane toe te rekenen rente aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het toevoegen van rentelasten naar de balans geeft in feite extra ruimte in het begrotingssaldo, want deze lasten worden uit de exploitatie gehaald.
Het rentepercentage van de gemeente is geactualiseerd (stijging van 2,16% naar 2,5%).
De rentetoevoeging per 1-1-2023 is echter met de nieuwe nota actualisatie verhoogd.

rentetoevoeging	2024	2025	2026	2027	2028
2e firap 2023	€ -34.792	€ 42.461	€ 0	€ 0	€ 0
NAG 2023	€ -59.234	€ -13	€ 133.004	€ 0	€ 0
Verschil	€ -24.442	€ -42.474	€ 133.004	€ 0	€ 0

2) Doorbelasting interne personele kosten
Jaarlijks wordt de hoogte van de doorbelasting bepaald aan de hand van werkelijk gemaakte interne personele kosten. Onderstaande tabel geeft de prognose voor de komende jaren en dit is afgezet tegen de 2e firap 2023.

Interne plankosten	2024	2025	2026	2027	2028
2e FIRAP 2023 (incl. Zandzoom)	€ 142.800	€ 121.600	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
NAG 2023 (incl. Zandzoom)	€ 161.878	€ 121.048	€ 90.956	€ 22.990	€ 18.150
Verschil	**€- 19.078**	**€ 552**	**€- 55.956**	**€ 12.010**	**€ 16.850**

Samengevat resulteren de bovenstaande effecten in het volgende voordeel of nadeel voor het begrotingssaldo (zie bijgevoegde begrotingswijziging in de bijlage):

	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal effect begroting	€ 43.520 **V**	€ 41.922 **V**	€ 77.048 **N**	€ 12.010 **N**	€ 16.850 **N**

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

Niet van toepassing.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid wordt vooruitlopend op de jaarrekening vastgesteld. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in het raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 2023. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, de raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft de raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

BIJLAGEN

1. Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023, inclusief;
    - grondexploitatie Boekelermeer - GEHEIM -
    - grondexploitatie Zuiderloo - GEHEIM -
    - financieel meerjarenoverzicht Zandzoom - GEHEIM -
2. Begrotingswijziging n.a.v. de Nota Actualisatie Grondexploitatie en -beleid 2023

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester