Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0028

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2022
Nummer voorstel	:	RVB23-0028
Datum voorstel	:	20 april 2023
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	:	de heer H.C.P.A. van Delft
Afdeling	:	R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	:	p.vandelft@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277539
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2023 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties en aanpassing van de demarcatie van de grondexploitaties (Nieuwe Vesting Zuid-Oost en Stationsgebied).
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2022 van per saldo € 5.028.000 (begroot € 5.130.000) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2023 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via bijgevoegde begrotingswijziging te wijzigen.

Type voorstel:

☐ Kaderstellend
☑ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0028

Raadsvoorstel

Communicatieparagraaf:

Dit voorstel is tot stand gekomen met alle intern betrokkenen zoals projectleiders en management, en de stukken zijn door accountant gecontroleerd en akkoord bevonden.

Samenvatting:

Voor u ligt de jaarafsluiting van de bouwgrondexploitaties 2022, waarin u geïnformeerd wordt over de (financiële) stand van de bouwgrondexploitaties. Het voorstel omvat de herzieningen van de verschillende bouwgrondexploitaties zoals opgenomen in het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022. Daarbij wordt u gevraagd om de herzieningen van de grondexploitaties en de bijgestelde jaarkredieten voor 2023 vast te stellen zodat verdere uitvoering kan worden gegeven aan de grondexploitaties.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Verslag bouwgrondexploitaties 2022	Bijgevoegd
2	Projectinformatie Verslag Bouwgrondexploitaties 2022	Bijgevoegd
3	Meerjarenprogramma Bouwgrondexploitaties Jaarafsluiting 2023	Geheim
4	Begrotingswijziging	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0028

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	1 juni 2023
Nummer	:	RVB23-0028
Onderwerp	:	Jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2023 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties en aanpassing van de demarcatie van de grondexploitaties (Nieuwe Vesting Zuid-Oost en Stationsgebied).
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2022 van per saldo € 5.028.000 (begroot € 5.130.000) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2023 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via bijgevoegde begrotingswijziging te wijzigen.

Inleiding

Er gaat veel geld om in de grondexploitaties. Daarom worden jaarlijks de grondexploitaties herzien en wordt hierover verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad via transparante verslaglegging. De uitkomsten van de jaarafsluiting 2022 en de bijbehorende herzieningen van de grondexploitaties is opgenomen in het Verslag bouwgrondexploitatie 2022 met bijlagen dat hierbij ter vaststelling wordt aangeboden.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De gemeente heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke-maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangrijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten. Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke-programmatische opzet is geregeld die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt.

Uitwerking voorstel

<u>Herzieningen grondexploitaties</u>
- De plannen voor De Markiezaten en ScheldeVesting zijn opgedeeld in deelplannen. Per deelplan zijn afzonderlijke grondexploitaties opgenomen en aan u voorgelegd.
- Een deel van de totale woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen op Zoom komt voort uit de actieve grondexploitaties. De woningbouwprogrammering is afgestemd in de regio en ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Naast de eigen ontwikkelingen van de gemeente zijn daar ook initiatieven vanuit de markt in opgenomen, deze maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het verslag bouwgrondexploitaties. Periodieke

informatievoorziening richting gemeenteraad verloopt via de woonvisie en de bijbehorende woningbouw-programmering.
- Bij de doorrekening van de plannen zijn uniforme uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn besproken en toegelicht in de auditcommissie+. Uitgangspunt van het solide beleid zijn consistentie en voorzichtigheid. De parameters zijn: kostenstijging 4,5%, opbrengsten 0%, rente meerjarig 1,8% en werkelijke rente over de boekwaarde per 1 januari 2022 1,78%.
- Landelijk is bepaald dat de berekening van de verliesvoorziening tegen 2% moet plaatsvinden.
- In 2022 is het resultaat voor de grondexploitaties (toe te voegen aan de algemene reserve) per saldo € 5.028.000 positief, en is als volgt opgebouwd:

Tussentijdse winstneming € 4.518.000 voordeel
Mutatie verliesvoorziening (exclusief rente) € 525.000,- voordeel
Mutatie voorziening resterende complexen € 15.000 nadeel.

In het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022 worden deze financiële mutaties toegelicht en gespecificeerd naar de betreffende bouwgrondexploitaties.
- Het afgelopen jaar zijn nagenoeg alle begrote opbrengsten gerealiseerd. Daarbij zijn niet in alle grondexploitaties volledig de geraamde kosten uitgegeven, deze schuiven voor een deel door naar 2023 en volgende jaren en zijn in de herzieningen van de grondexploitaties verwerkt.
- Op een aantal plannen is er aanleiding om voor deze plannen tussentijds winst te nemen. In het verslag bouwgrondexploitaties wordt de tussentijdse winstneming gespecificeerd naar de betreffende grondexploitaties. Het uitgangspunt hierbij is in lijn met de voorschriften van het BBV.
- De 'Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen' is van kracht vanaf 1 januari 2016. Gevolg van deze wet is dat activiteiten binnen de gemeenten getoetst dienen te worden aan de ondernemingscriteria. Op basis van een extern onderzoek en advies is vastgesteld dat we over 2022 en 2023 niet, zoals dat heet, door de ondernemerspoort zullen gaan. Dat betekent dat er over de jaren 2022 en 2023 voor de grondexploitaties geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

<u>Jaarkredieten grondexploitaties 2023</u>
Met uw raad zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse vaststelling van de kredieten voor de grondexploitaties. Op basis van de herzieningen wordt uw raad daarom gevraagd met vaststelling van het meerjarenprogramma grondexploitaties specifiek de bijgestelde kredieten voor de uitgaven 2023 vast te stellen.

Tevens wordt voorgesteld om voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen voor de in 2023 in voorbereiding genomen c.q. te nemen grondexploitaties Spaense Scharen (€ 200.000), Wal 2 (€ 50.000) en Oude Molen 2 (€ 50.000). Deze voorbereidingskosten worden t.z.t. verwerkt bij de definitieve opzet over de vast te stellen grondexploitaties.

<u>Geheimhouding</u>
Het college heeft geheimhouding opgelegd op bijlage 3 bij het raadsvoorstel, genaamd 'Meerjarenprogramma Grondexploitaties Jaarafsluiting 2023' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 2 aanhef en onder b van de Wet Open Overheid.
Met ingang van 1 april 2023 hoeft voortaan deze geheimhouding op grond van de Gemeentewet niet meer door uw raad te worden bekrachtigd.

Consequenties van het voorstel

De verwerkte herzieningen van de grondexploitaties sluiten aan bij de bepalingen van het BBV en onze lijn om te streven naar een solide beleid en transparantie. De resultaten van de grondexploitatie en het effect daarvan op het risicoprofiel en de algemene reserve zijn in de jaarstukken tot uitdrukking gebracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft binnen de uitvoering van de grondexploitaties waar mogelijk de aandacht in de planvorming en realisatie.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Alternatieven

De stukken van het grondbedrijf maken onderdeel uit van de jaarrekening 2022 (beleidsverslag). Indien u besluit het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022 met de voorliggende herzieningen niet vast te stellen, dan kan dit consequenties hebben voor (het proces van) het vaststellen van de jaarrekening 2022 van het concern.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

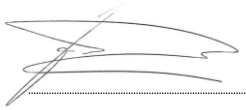
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0028

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 20 april 2023, nr. RVB23-0028;

BESLUIT:

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2023 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties en aanpassing van de demarcatie van de grondexploitaties (Nieuwe Vesting Zuid-Oost en Stationsgebied).
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2022 van per saldo € 5.028.000 (begroot € 5.130.000) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2023 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via bijgevoegde begrotingswijziging te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2023

De griffier,

Mevr. drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter