Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021101884970

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 16 december 2021
Agendanummer	:
Onderwerp	: Actualisatie grondexploitaties

Voorstel

Aan de Raad ter vaststelling voor te leggen:

1. De geactualiseerde exploitatieopzetten voor:
   - Wim Boonsstraat € 9.240 (positief exclusief Vpb)
   - Peuzelaar (€ 0 exclusief Vpb)
   - Donge Oevers (€ 2.708.000 positief exclusief Vpb).

En besluiten tot:

2. Aanpassing van de begroting 2021, 2022 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
3. In het kader van geheimhouding:
   a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten over dit agendapunt, voor zover het de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1) betreft, met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken;
   b. De op de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1) gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur;
   c. Op grond van artikel 23, vierde lid en artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslagingen hierover, voor zover dit de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1*)* betreft.

Inleiding

In het kader van de richtlijnen van het BBV vindt eenmaal per jaar actualisatie van de lopende grondexploitaties plaats. In voorliggende notitie wordt de bijstelling van de exploitatieopzetten voor het jaar 2021 en volgende jaren toegelicht. Zie bijgevoegde exploitatieopzetten.

Beoogd effect

Het actueel houden van grondexploitaties, veranderingen in de markt of plannen te verwerken en de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen.

Argumenten

1.1 Met de actualisatie van de exploitatieopzetten voldoen we aan de Nota Grondbeleid en de aanbevelingen van het BBV.

Overeenkomstig de Nota grondbeleid en aanbevelingen van het BBV om de consistentie van de verslaglegging te bevorderen vindt jaarlijks actualisatie van de bouwgrondexploitaties plaats. Op basis van de nu bekende financiële gegevens zijn de bouwgrondexploitaties nader bezien en daar waar nodig aangepast. Uitgangspunt vormen hierbij de cijfers zoals deze in de jaarrekening 2020 zijn verantwoord. Daaropvolgend zijn de ontwikkelingen tot en met oktober 2021 meegenomen. In de bijlagen wordt per grondexploitatie een toelichting gegeven op de aanpassingen die hebben plaatsgevonden en de mogelijke risico's die aanwezig zijn.

1.2 Nu meer bekend is over de nog te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied Wim Boonsstraat vindt herschikking van de geraamde bedragen plaats.

De afgelopen periode heeft overleg met de aannemer van het bouw- en woonrijp maken plaatsgevonden en zijn de nog uit te voeren werkzaamheden en verwachte meer- en minderwerken besproken. Los hiervan is ook de indexatie van de aanneemsom ter sprake gekomen. Naar aanleiding hiervan vindt een herverdeling van de geraamde bedragen plaats, zodat deze in overeenstemming zijn met de werkzaamheden.

Vorenstaande leidt bijstelling van het verwachte resultaat met een bedrag van ca € 46.000. Zie bijlage actualisatie voor een toelichting op de aanpassingen.

1.3 Nu meer bekend is over de nog te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied Peuzelaer vindt herschikking van de geraamde bedragen plaats.
In 2021 zijn de bouwrijp werkzaamheden afgerond, waarbij zowel meerwerkkosten als overschrijding van bestekposten zijn opgetreden. Een gedeelte van deze kosten wordt binnen de raming opgevangen, een gedeelte komt ten laste van het GVRP en een gedeelte leidt tot aanpassing van het resultaat. Ook zijn de voorbereidende werkzaamheden voor het bestek gereed maken van het woonrijp opgestart. Naar aanleiding hiervan vindt een herverdeling van de geraamde bedragen plaats, zodat deze in overeenstemming zijn met de werkzaamheden. Vorenstaande leidt tot afname van het verwachte resultaat. Zie bijlage actualisatie voor een toelichting hierop.

1.3 Nu meer bekend is over de planperiode waarin de ontwikkeling Donge-oevers plaatsvindt vindt herschikking van de bedragen over een meerjarenraming plaats.
In februari van dit jaar is de exploitatie opzet voor de Dongeoevers ontwikkeling goedgekeurd. De werkzaamheden die in dit kader voor de drie deelgebieden plaatsvinden zijn beoordeeld en leiden in eerste aanleg niet tot aanpassing van de ramingen. Wel worden een aantal uit te voeren werkzaamheden in tijd doorgeschoven. Zie de bijlage actualisatie voor een toelichting hierop.

2.1 Het actualiseren van de grondexploitaties leidt tot een begrotingswijziging.
Zowel de begroting 2021 als 2022 wordt aangepast op basis van de geactualiseerde cijfers. Daar de actualisatie pas aan het eind van het jaar plaatsvindt om een zo goed mogelijk beeld van de voortgang te schetsen vindt in de tussenrapportages geen aanpassing van de begrote exploitatiecijfers plaats. Voor de begroting 2021 betekent dit de eerste wijziging van de begrote cijfers.

3.1 Geheimhouding is noodzakelijk voor een succesvolle ontwikkeling van de locaties
Voor een succesvolle ontwikkeling van de locaties is het noodzakelijk dat in dit stadium de exploitatieopzetten Donge Oevers vertrouwelijk dienen te worden behandeld. Dit om te voorkomen dat andere belanghebbende partijen in toekomstige onderhandelingen voordeel kunnen ontlenen aan betreffende stukken, zowel financieel als onderhandeling technisch. Daarom dient bijlage 1 programma-exploitatie geheim te zijn. Een en ander op grond van artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur: de economische en financiële belangen van de gemeente zouden geschaad kunnen worden en de onderhandelingspositie van de gemeente zou benadeeld kunnen worden.
Daarom wordt aan uw raad voorgesteld de door het college van B&W opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen en te besluiten dat over dit agendapunt voor zover het betreft de programma-exploitatie (bijlage 1) met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken

Kanttekeningen
1.1 Marktontwikkeling heeft een (grote) invloed op de voortgang van de grondexploitaties.
Zowel economische- als marktontwikkeling hebben invloed op de uitvoering en voortgang (planning en resultaat) van de grondexploitaties. Bij deze notitie is daarom per grondexploitatie een risicoparagraaf gevoegd om de impact van mogelijke veranderingen in de markt in beeld te brengen. Voor alsnog zien de ontwikkelingen op korte termijn er positief uit. We zien vanuit economisch perspectief een groeiende marktontwikkeling, waardoor het vooruitzicht op een baan of het behoud daarvan aanwezig is. Voorts zien we een grote vraag naar woningen in alle categorieën.

Financiën
Eventuele overschotten of tekorten worden in eerste aanleg gestort of onttrokken aan de reserve Grondexploitatie. Deze reserve wenden wij aan om de onvoorziene risico's met betrekking tot de grondexploitaties op te vangen. Hierbij moet gedacht worden aan risico's die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen en stagnerende gronduitgifte zoals het geval is als de boekwaarde de marktwaarde overstijgt. Voor het programma Donge Oevers wordt de reserve grondexploitatie eventueel ingezet om de kapitaallasten van de verwachte kapitaalinvesteringen af te dekken. Het verwachte positieve resultaat van de ontwikkelingen op basis van de huidige opzet is berekend op € 2.708.000 en wordt gebruikt om de reserve weer aan te vullen. Het restant storten wij in de algemene reserve. Hierbij tekenen we aan dat van dit bedrag, mocht blijken dat de polder van Allard geschikt is als natuur-ontwikkellocatie, een substantieel deel benodigd is om hier uitvoering aan te geven.

Communicatie
Publicatie in publieksversie van de besluitenlijst
Jaarlijks vindt de actualisatie van de lopende grondexploitaties plaats. De actualisatie vloeit voort uit wettelijke bepalingen en dient om de gemeenteraad een goed inzicht te bieden in zowel de voortgang van de projecten als de financiële risico's die bij de uitvoering gelopen worden.

Uitvoering
Aanpassing van de lopende begrotingen voor 2021 en 2022
Vullen c.q. onttrekken van de reserves en voorziening bij het vaststellen van de jaarrekening 2020.

Bijlagen
1. De geactualiseerde exploitatieopzetten Wim Boonsstraat, Peuzelaar en Dongeoevers voor de onderdelen: - Oude Haven
   Rivierkade
   Achter de Hoeven
2. Toelichting op de actualisatie van de grondexploitaties.
3. Risicoparagraaf exploitatieopzet Donge-Oevers.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op: het gestelde in de Notagrondbeleid en voorschriften uit het BBV.

Besluit:
De raad besluit:
1. De geactualiseerde exploitatieopzetten vast te stellen voor:
   - Wim Boonsstraat € 9.240 (positief exclusief Vpb)
   - Peuzelaar (€ 0 exclusief Vpb)
   - Donge Oevers (€ 2.708.000 positief exclusief Vpb).

En besluiten tot:

2. Aanpassing van de begroting 2021, 2022 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
3. In het kader van geheimhouding:
   a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten over dit agendapunt, voor zover het de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1) betreft, met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken;
   b. De op de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1) gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur;
   c. Op grond van artikel 23, vierde lid en artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslagingen hierover, voor zover dit de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1*)* betreft.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 december 2021,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte