

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bijstelling financieel kader grondexploitaties op basis van MPG 22.2

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de actuele financiële raming van de grondexploitatie Provily Slibkuil, zie tabel H1 van de geheime bijlage;
 2. In te stemmen met het herziene financiële kader van de grondexploitatie Centrumplan Westerkoog, zie tabel H2 van de geheime bijlage;
 3. In te stemmen met het herziene financiële kader van de gebiedsexploitatie Inverdan, zie tabel H3 van de geheime bijlage;
 4. In te stemmen met het herziene financiële kader van de grondexploitatie Gasfabriekterrein Krommenie, zie tabel H4 van de geheime bijlage.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond van artikel 25 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

Bijlage 1 Bijstelling financieel kader
grondexploitaties op basis van MPG 22.2

2022/18577

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid (Woo)

- *lid 2, sub b, gezien de economische of financiële belangen van de gemeente, omdat uit de geheime onderdelen van de geheime bijlage gegevens kunnen worden afgeleid die bij onderhandelingen de gemeentelijke positie kunnen schaden.*

De ramingen van de grondexploitaties die in het MPG staan moeten veelal nog aanbesteed worden. Het niet voorkomen dat marktpartijen voortijdig geïnformeerd worden over deze ramingen via openbaarheid van het MPG zou leiden betekenen dat de gemeente zich niet houdt aan het 'level playing field'-beginsel van de Aanbestedingswet.

Het economisch belang van de gemeente en het voorkomen van bevoordeling/benadeling van partijen weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking van de informatie omtrent de bijgestelde financiële ramingen van de grondexploitaties.

Opheffing geheimhouding kan zeer waarschijnlijk plaatsvinden in 2029; naar verwachting zijn dan de projecten in de langstlopende grondexploitatie (Inverdan) afgerond.

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen.

Kernverhaal

De ramingen van de grondexploitaties zijn met MPG 22.2 geactualiseerd. Dit is de stand van 1 juni. Recente economische omstandigheden zoals de huidige hoge inflatie zijn hierin meegenomen. Op basis van het cijfermateriaal moeten een aantal grondexploitaties herzien worden. Dit besluit verzorgt de herziening van het financieel kader van een aantal grondexploitaties. De bijstellingen zijn voornamelijk het gevolg van de inflatie-(reken)parameters en doorbelasting van hogere uurtarieven met daarnaast een aantal kleine bijstellingen. Tevens is sprake van een tweetal inhoudelijke wijzigingen ten aanzien van Centrumplan Westerkoog waar de raad in juni middels een raadsinformatiebrief over is geïnformeerd.

Aanleiding

Het college heeft de (reken)parameters vastgesteld op basis van recent ontwikkelingen van de inflatie. De raad is op 7 juni jl. over de onvermijdelijkheid hiervan geïnformeerd met raadsinformatiebrief (2022/12138). Dit is de uitwerking van de aankondiging in de

raadsinformatiebrief 'Vaststelling parameters grondexploitaties 22.2' (2022/14239).

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de nieuwe financiële ramingen van de grondexploitaties.

Kader

- Financiële verordening 2019
- Raadsbesluit Inverdan 22.2 (2022/2578)
- Raadsbesluit MPG 21.1 (2021/5839)
- B&W besluit Centrumplan Westerkoog / Ruimtelijke plannen deelplan Sens (planfase 1) en deelplan Parteon (deelplan 3) (2022/12142)
- Vaststelling parameters grondexploitaties 22.2 (2022/14239)

Argumenten en afwegingen

Volgens de regels uit de financiële verordening moeten de grondexploitaties Inverdan, Gasfabriekterrein Krommenie en Centrumplan Westerkoog worden herzien. De kosten en/of baten van deze grondexploitaties wijken meer af dan € 0,5 mln. van het laatste vastgestelde financiële kader. Dit is voornamelijk het autonome gevolg van bijstelling van de (inflatie) parameters als gevolg van de huidige marktomstandigheden. Tevens is er een kostenstijging als gevolg van de stijging van interne uurtarieven. De herziening van de grondexploitatie Centrumplan Westerkoog bevat ook enkele inhoudelijke wijzigingen. De stand van zaken hieromtrent is in de raadsinformatiebrief van 7 juni (2022/12138) toegelicht. De herziening van het financiële kader is te vinden in de geheime bijlage. Voor de raming van Gasfabriekterrein Krommenie zijn ook kleine aanpassingen doorgevoerd in de actualisatie(s) sinds 21.1. Deze worden ook in het aangepaste financiële kader meegenomen (zie hiervoor de geheime bijlage).

Daarnaast staat ook de actuele financiële raming van de grondexploitatie Provily Slibkuil in de geheime bijlage opgenomen. De herziening hiervan is op dit moment niet verplicht maar komt tevens voort uit de autonome wijziging van bijstelling van de (inflatie) parameters als gevolg van de huidige financiële omstandigheden en de interne uurtarieven.

De grondexploitatie HoogTij moet eveneens worden herzien. Deze herziening is meer inhoudelijk en zal daarom separaat ter besluitvorming worden voorgelegd. Ook de grondexploitatie Poelenburg Oost is in dit meer administratieve besluit niet meegenomen. Het streven is om deze twee herzieningen ter besluitvorming voor te leggen voordat MPG 23.1 gereed is.

Provily Slibkuil/Eilanden van Hain – stand van zaken

Op deze voormalige sportvelden komen vijf eilanden met koopwoningen. Hier kunnen straks meer dan 200 gezinnen een nieuwe woonplek vinden. Daarnaast komen er verbindingen met het landschap: te voet, op de fiets en via het water.

Het projectteam is nu bezig om de laatste punten af te stemmen, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Het streven is om het bestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage te leggen.

In de bijgestelde grondexploitatie-raming zijn verder geen inhoudelijke wijzigingen verwerkt.

Westerkoog – stand van zaken

De raadsinformatiebrief 'Centrumplan Westerkoog / Ruimtelijke plannen deelplan Sens (planfase 1) en deelplan Parteon (deelplan 3)' (2022/12138) van juni 2022 geeft actuele informatie over de bijstelling van het plan.

De bijstelling van de grondexploitatie voor het Centrumplan Westerkoog vloeit vooral voort uit het schrappen van de tien niet in te passen patiobungalows uit het plan om daarmee de groene hoofdstructuur te sparen. Ook de tijdelijke voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van het Wijkcentrum, de sportschool en het sociaal wijkteam leiden tot een aanpassing van de grondexploitatie. Inmiddels is het bestemmingsplan in voorbereiding. Geplande start bouw is medio 2023.

Inverdan – stand van zaken

Voor het gebied Inverdan zijn er geen inhoudelijke wijzigingen die van invloed zijn op de grondexploitatie. Aan de westkant van het station, deelgebied Zaans Hout, is Zaanse helden volop in de uitvoering. Sloop voor de locatie Heldin Stelling staat dit najaar op de planning. Er ligt een onherroepelijk bestemmingsplan en de vergunning voor dit woningbouwproject is inmiddels aangevraagd. De opbouw op het voormalige Stadskantoor is gerealiseerd. Voor Figaro wordt gewerkt aan de aanbesteding en is een bijdrage uit het Investeringsfonds nodig. Dit wordt als onderdeel van de begrotingsbehandeling bij de raad voorgelegd. Er is geen hoger beroep ingediend tegen de Catharinatoren, zodat de bouw dit jaar kan starten. Het bestemmingsplan Overtuinen wordt eind dit jaar ter inzage gelegd.

Gasfabriekterrein Krommenie

Eind 2019 is de inschrijving voor verkoop van het perceel aan de Zuidervaartdijk en Rolrederstraat gestart. De interne selectiecommissie heeft samen met de omwonenden in september 2020 gekozen voor het plan van VOF Horizon Ontwikkeling (Timpaan + BOT Bouw). Dit plan behelst vijftig sociale huurwoningen en seniorenwoningen. De nieuwe openbare ruimte herinnert straks aan het verleden én biedt plekken voor ontmoeting. De koopontwikkelovereenkomst is op 21 maart 2022 ondertekend. Het uitwerkingsplan is in het derde kwartaal van dit jaar in procedure gebracht. Vervolgens heeft de ontwikkelaar de intentie om de aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen. De oplevering van de eerste woningen staat gepland in 2024. Het saldo van de grondexploitatie wijkt circa 20% af van het vorige saldo. Met het nieuwe financiële kader wordt de vastgestelde raming geactualiseerd.

Draagvlak

Niet van toepassing

Aansluiting externe ontwikkelingen

Met het aanpassen van de parameters worden de financiële ramingen aangesloten bij de huidige economische omstandigheden.

Financiële consequenties

De specificatie van de bijstellingen in de financiële kaders van de grondexploitatie staat uitgewerkt in de geheime bijlage. De totale aanpassing van het vastgestelde financiële kader van de grondexploitaties opgeteld (H1 t/m H4 van de geheime bijlage) is € 6,0 mln. nadelig op eindwaarde. Aangezien de bijstellingen die hebben geleid tot de herzieningen van dit voorstel, autonoom (onvermijdelijk) van aard zijn, zijn deze tegelijk met dit voorstel ook al verwerkt in de Begroting 2023 e.v. en toegelicht in het MPG 22.2.

Ofschoon conform de afspraken met de raad (per de Financiële Verordening artikel 6a lid 5) niet bij elk MPG de grondexploitaties formeel voor herziening aan de raad hoeven te worden voorgelegd, dient bij de berekeningen voor de herziening uiteraard wel steeds zuiver uitgegaan te worden van de laatst formeel vastgestelde (1e of herziene) kaders en niet van de laatst (bij MPG) aan de raad gerapporteerde ramingen. Voor Inverdan is in de herziening daarom uitgegaan van de ramingen per het kader van MPG 22.1 en voor de andere vastgestelde grondexploitaties is uitgegaan van het kader per MPG 21.1

In de begroting 2023-2026 zijn de nieuwste ramingen van het MPG 22.2 opgenomen. Het MPG geeft aan dat er € 4,1 mln. moet worden toegevoegd aan de (verlies)voorziening vanuit de algemene reserve grondzaken (ARG). Dit bedrag is ook opgenomen in de begroting. Onderdeel hiervan is uiteraard ook de verwachte toename van de (verlies)voorziening 2022 op grond van de bijstelling van de raming van Inverdan. Daarnaast maken ook andere bijstellingen onderdeel uit van dit saldo. De verliesvoorziening is van toepassing op grondexploitaties en ook plannen met een anterieure (exploitatie) overeenkomst met een verlieslatend saldo.

In de paragraaf Grondbeleid van de begroting is de verwachting van de ARG opgenomen op basis van de MPG 22.2 ramingen voor de komende jaren. Hierbij staat ook het benodigd weerstandsvermogen op basis van de geactualiseerde risico-inventarisatie 22.2 vermeld.

Juridische consequenties

Grondexploitaties zijn meerjarige projectramingen van grond- en gebiedsontwikkeling. De projectramingen dienen in een aantal door de raad vastgestelde situaties te worden herzien door middel van een raadsbesluit o.a. als de afwijking op lasten en/of baten op eindwaarde groter is dan € 500.000 van de laatst vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie of; het programma substantieel afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma ((artikel 6a lid 5 Financiële verordening)). De herzieningen conform het kader van de Financiële verordening zijn nader toegelicht in de geheime bijlage. Met deze bijstelling van de meerjarige ramingen wordt voldaan aan de regels van de Financiële verordening 2019.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie met betrekking tot de gevolgen van gewijzigde economische omstandigheden voor de grondexploitaties loopt via de begroting 2023-2026. De cijfers van MPG 22.2 zijn opgenomen in de paragraaf grondbeleid van deze begroting.

Opsteller: Huisman, J.
Versie: 4-10-2022 13:30:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Kennis te nemen van de actuele financiële raming van de grondexploitatie Provily Slibkuil, zie tabel H1 van de geheime bijlage;
2. In te stemmen met het herziene financiële kader van de grondexploitatie Centrumplan Westenkoog, zie tabel H2 van de geheime bijlage;
3. In te stemmen met het herziene financiële kader van de gebiedsexploitatie Inverdan, zie tabel H3 van de geheime bijlage;
4. In te stemmen met het herziene financiële kader van de grondexploitatie Gasfabriekterrein Krommenie, zie tabel H4 van de geheime bijlage.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,