Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000207522
Datum:	25 maart 2025
Opsteller:	K. Gaal
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitaties 2025

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitaties Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie met de bijbehorende bijlagen met peildatum 01-01-2025.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitaties Drielanden (01-01-2025), Lorentz III (01-01-2025), Waterfront (01-01-2025) en de Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, De Sypel en Tonsel (01-01-2025), inclusief bijbehorende bijlagen met de risicoanalyses, ingevolge artikel 87, Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid, onder waarmerking van de voorgenoemde grondexploitaties, inclusief bijbehorende bijlage met de risicoanalyses met het woord ‘geheim, conform artikel 89 Gemeentewet.
3. De grondexploitaties inclusief bijbehorende bijlage met de risicoanalyses, genoemd onder beslispunt 2 waarop een verplichting tot geheimhouding is opgelegd, ingevolge artikel 88 lid 2 Gemeentewet, en de overige bijbehorende bijlagen, te verstrekken aan de commissie Stad en Omgeving en aan de raad.
4. De raad voor te stellen om de onder beslispunt 2 genoemde en als ‘geheim’ gewaarmerkte grondexploitaties inclusief bijbehorende bijlagen vast te stellen.
5. Wethouder Enklaar te mandateren mineure wijzigingen aan te brengen mocht hier sprake van zijn.
6. Na vaststelling van de herzien grondexploitaties de plankostenkrediet te verhogen op basis van bijlage 2 van dit collegevoorstel. Voor deze financiële bijlage geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 van de Gemeentewet.

Inleiding

Aanleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Op dit moment zijn de herzieningen per 1 januari 2025 aan de orde. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar. Daarnaast wordt ingegaan op het bijstellen van de prognoses op basis van besluiten en ramingen van nieuwe ontwikkelingen. De in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2025.

Kader

- Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarrekening (2023):
- Nota grondbeleid 2019 – raadsbesluit 9 januari 2020;
- Grondprijzenbrief, ingaande 1 januari 2025 – collegebesluit 17 december 2024;
- Parameters – collegebesluit 28 januari 2025.

Alternatieven

Niet van toepassing, omdat jaarlijks de actieve grondexploitaties door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het doel van de herzieningen is het vastleggen van de actuele financiële resultaat per 1 januari 2025. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar en wordt daarnaast ingegaan op bijstelling van prognoses als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en inzichten. In de grondexploitatie wordt telkens aangegeven welke ontwikkelingen aanleiding geven tot actualiseren van de uitgangspunten. Met andere woorden, indien dergelijke ontwikkelingen niet worden vermeld, blijven de eerder gehanteerde uitgangspunten van kracht.

- Herziening van de grondexploitaties vinden jaarlijks plaats;
- De herziening geeft het bestuur actueel inzicht in de financiële effecten van de ontwikkelingen in het kader van de grondexploitaties.

Argumenten

Geheimhouding (beslispunt 2 en 3)
Op de grondexploitaties inzake Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie zoals opgenomen in de bijlagen 1 a, c, e, g en bijlage 2 behorend tot dit voorstel wordt geheimhouding opgelegd. Redenen hiervoor zijn dat openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden (art. 5.1 lid 2 sub b Woo), dat openbaarheid het goed functioneren van de gemeente kan belemmeren (art. 5.1 lid 2 sub i Woo) en dat openbaarheid mogelijke kan leiden tot risico's ten aanzien van concurrentiegevoelige bedrijfs – en fabricagegevens (art 5.1 lid 2 sub f Woo). De geheimhouding vindt haar grondslag in art. 87 Gemeentewet. Op grond van art. 89 lid 1 Gemeentewet dienen de bedoelde documenten van het opschrift 'Geheim' te worden voorzien. Een geheimhoudingsverplichting geldt voor allen die van de informatie kennis dragen (art. 89 lid 2 Gemeentewet). De geheimhouding van bijlage 2 is op grond van artikel 25 van de Gemeentewet.

Beslispunt 5
De vastgestelde grondexploitaties worden verwerkt in de jaarrekening. Om de voortgang in het proces van de jaarrekening en/of de accountantscontrole niet te vertragen stellen wij voor dat het college van burgemeester en wethouders wethouder Enklaar mandateert om mineure wijzigingen aan te brengen mocht hier sprake van zijn.

Plankosten (beslispunt 6)
Voor een aantal van de plankostenkredieten 2025 is meer krediet benodigd dan binnen de beschikbare middelen binnen de grondexploitaties 2024. Deze verhoging van de plankostenkredieten is een uitwerking van de herziene grondexploitaties. Per grondexploitatie verschilt de verklaring voor de extra benodigde middelen, waar nodig is dit toegelicht in de bijlagen toegevoegde 'grondexploitatieboekjes'.

Omgevingswet
Dit voorstel heeft geen directe relatie met de Omgevingswet.

Financiën

Resultaat herziene grondexploitaties 2025

De onderstaande tabel geeft het resultaat van de grondexploitaties weer op eindwaarde (EW).

Grondexploitatie	Deelproject	EW			
		2024	2025	Verschil	Datum
Drielanden		-8.680	-11.439	-2.759	31-12-2030
Lorentz III		-7.910	-8.410	-500	31-12-2031
Waterfront		73.944	65.514	-8.430	31-12-2030
Rest grondexploitaties	*Lorentz II*	*-177*	*-109*	*68*	31-12-2025
	Sypel	*46*	*-71*	*-25*	31-12-2028
	Tonsel	*-1.572*	*-1.439*	*133*	31-12-2028
	Subtotaal	-1.703	-1.619	176	
Totaal		**55.651**	**44.046**	**-11.161**	

(-/- is voordelig, bedragen x 1.000)

Uit het overzicht blijkt dat het resultaat van de herziene grondexploitaties 2025 ten opzichte van 2024 stijgt met € 11,2 miljoen op eindwaarde.

Dit resultaat sluit niet één op één aan bij de resultaatneming uit de grondexploitaties in de jaarrekening 2024. Dit komt doordat bij de winstbepaling voor de jaarrekening gekeken wordt naar wat conform Besluit Begroting en Verantwoording (hierna te noemen BBV) voorschriften als gerealiseerde resultaat kan worden gezien. Daarbij komt dat het te nemen resultaat voor de jaarrekening in bovenstaand overzicht is verwerkt. Met andere woorden, het bij de jaarrekening genomen resultaat heeft invloed op het nog in de toekomst te realiseren resultaat.

Gevolgen jaarrekening 2024

Iedere grondexploitaties sluit met een verwacht financieel resultaat. Bij de jaarrekening wordt, afhankelijk van dit resultaat, en rekening houdend met gekwantificeerde risico's, tussentijds resultaat genomen.

Op basis van het BBV wordt bij een winstgevende grondexploitatie tussentijdse winst genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode. Dit betekent concreet dat er gekeken wordt in hoeverre de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de te verwachten winst, rekening houdend met de risico's. Tenslotte wordt de in het verleden genomen winst hierop in mindering gebracht. De boekwaarde speelt bij deze methode geen rol.

Wanneer een grondexploitatie verliesgevend is, wordt direct een voorziening gevormd ter grootte van het volledige te verwachten verlies. De POC-methode wordt niet toegepast bij verliesgevende grondexploitaties. Wanneer uit de actualisatie blijkt dat het verlies is toe- of afgenomen, dient de voorziening hierop te worden aangepast. Deze aanpassing verloopt via de resultaatrekening van de jaarrekening.

De onderstaande tabel geeft per grondexploitaties de tussentijdse winst of verlies 2024 weer.

Tussentijdse winst/verlies 2024			
Grondexploitatie	Deelproject		
Drielanden		€	-1.953.873
Lorentz III		€	-997.890
Rest grondexploitaties	*Lorentz II*	€	*-103.496*
	Sypel	€	*-55.395*
	Tonsel	€	*-298.818*
	Subtotaal	€	-457.709
Resultaat actieve grondexploitaties 2024		**€**	**-3.409.472**

(-/- is voordelig)

De onderstaande tabel geeft voor de toename/afname van de verliesvoorziening 2024 weer.

Toename/afname verliesvoorziening 2024			
Grondexploitatie	Deelproject		
Waterfront		€	-8.430.007
Rest grondexploitaties	*Sypel*	€	-46.072
Resultaat afname verliesvoorziening 2024		**€**	**-8.476.079**

(-/- is voordelig)

Het totale resultaat voor de jaarrekening is € 11.885.551,-.
Aangezien dit resultaat deel uitmaakt van het totale jaarrekeningresultaat wordt er verwezen naar de jaarrekening 2024 voor de wijze waarop het resultaat wordt bestemd.

Risico's grondexploitaties
De onderstaande tabel geeft per saldo de risico's en kansen weer per grondexploitaties in 2024 en 2025.

		Risicobedrag		
Grondexploitatie	Deelproject	2024	2025	Verschil
Drielanden		4,80	6,96	2,16
Lorentz III		1,40	1,50	0,10
Waterfront		1,40	5,40	4,00
	Subtotaal	7,60	13,86	6,26
Restgrexen				
	Lorentz II	0,01	0,01	-0,00
	Sypel	0,06	0,05	-0,01
	Tonsel	0,33	0,27	-0,06
	Subtotaal	0,40	0,32	-0,07
	Totaal	**8,00**	**14,18**	**6,19**

(-/- is voordelig, bedragen x 1.000.000))

Het saldo van risico's en kansen voor de vier grondexploitaties gezamenlijk neemt toe van € 8,0 miljoen in 2024 naar € 14,2 miljoen in 2025.

Benodigd weerstandsvermogen
Grondexploitatie Waterfront heeft een verwacht nadelig resultaat van € 65,5 miljoen. Aangezien de grondexploitatie verliesgevend is, kan het actuele risicobedrag van € 5,4 miljoen niet worden gedekt uit de nog te nemen winsten. Het risicobedrag van € 5,4 miljoen dient vanuit de algemene middelen van de gemeente Harderwijk te worden gedekt.

Alle overige grondexploitaties hebben een verwacht voordelig resultaat. Doordat bij de bepaling van de te nemen winsten uit deze grondexploitaties 100% rekening wordt gehouden met deze berekende risico's. Deze risico's kunnen volledig opgevangen worden binnen de nog te nemen winst in de toekomst.

Het totaal benodigde weerstandsvermogen om de risico's van Waterfront volledig te dekken bedraagt € 5,4 miljoen.

Er kan bij de jaarrekening 2024 voor gekozen worden de toename van het risicobedrag van € 4,0 miljoen (Waterfront) te dekken uit de dit jaar gerealiseerde winst uit de grondexploitaties. Dit ligt echter buiten de scope van deze grondexploitaties. Bij de jaarrekening vindt een integrale afweging plaats hoe de toegenomen risico's worden gedekt.

Duurzaamheid
Dit voorstel heeft geen invloed op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Communicatie
De raadsleden krijgen toegang tot de geheime bijlagen, bijlagen 1a, c, e, g en bijlage 2, via de besloten website voor raadsleden. Daarbij wordt opgemerkt dat de grondexploitaties een financiële stand van zaken weergeeft die aan voortdurende veranderingen onderhevig is. Over ontwikkelingen met bestuurlijke impact zal gedurende het jaar via aparte besluitvorming worden stil gestaan. Op de informatiebijeenkomst van de raad betreffende de jaarrekening 2024 zal tevens technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herziening 2025 voor de jaarrekening 2024.

Uitvoering
Niet van toepassing.

Evaluatie
Dit besluit hoeft niet geëvalueerd te worden.

Bijlagen
1. Grondexploitatie 2025
    a. Drielanden - boekje met risicoanalyse (geheim)
    b. Drielanden - bijlagen 2 t/m 4
    c. Lorentz III - boekje met risicoanalyse (geheim)
    d. Lorentz III - bijlagen 2 t/m 4
    e. Waterfront - boekje met risicoanalyse (geheim)
    f. Waterfront - bijlagen 2 t/m 4
    g. Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel – boekje (geheim)
    h. Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel – bijlagen 1 en 2
2. Financiële bijlage plankosten (geheim)