Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer :

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 4 februari 2020
Agendanummer	:
Onderwerp	: Actualisatie grondexploitatie Donge Oevers

Voorstel

1. De geactualiseerde exploitatieopzet Donge Oevers € 2.708.000 (positief exclusief VPB) vast te stellen,

En besluiten tot:

2. Aanpassing van de begroting 2021 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzet.
3. Nader onderzoek te doen naar het inzetten van de Allardpolder (ca 8 hectare) als locatie voor natuurontwikkeling en hiervoor een bedrag van € 50.000 in de exploitatieopzet Achter de Hoeven op nemen.
4. De kapitaallasten van de beoogde investeringen binnen het programma Donge Oevers als volgt te dekken:
   - een bedrag van € 4.319 uit het investeringsbudget “Vervanging riolering centrumplan fase 4 Haven”.
   - een bedrag van € 23.666 uit het investeringsbudget “Centrum Ontwikkeling Raamsdonksveer”.
   - een bedrag van € 8.615 uit de financiële ruimte ad € 190.142 ontstaan door afsluiting van de kredieten “Passantenhaven steigers”, “Fort Lunet steigers” en “Fort Lunet damwand” .
5. Eventueel aanvullende kapitaallasten die ontstaan in het kader van plaats te vinden investeringen ter uitvoering van het programma Donge Oevers af te dekken middels aanwending van de reserve grondexploitatie.
6. De kosten die gemoeid zijn met het compenseren van groen en natuur binnen het plangebied Achter de Hoeven ten laste te brengen van het resultaat van de deel exploitatie Achter de Hoeven.
7. Met het uiteindelijke resultaat van de exploitatie Donge Oevers de reserve grondexploitatie aan te vullen tot een bedrag van € 500.000. Het resterende bedrag te storten in de algemene reserve .
8. 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
Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herziene uitgangspunten voor de ontwikkeling van het programma Donge Oevers en de hierbij behorende programma-exploitatie vastgesteld. Hierbij is met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Achter de Hoeven door de gemeenteraad expliciet besloten dat zo min mogelijk bestaande natuur opgeofferd wordt en de voor de uitvoering van het plan opgeofferde natuur volledig, in oppervlakte en kwaliteit, wordt gecompenseerd. Daarnaast is besloten tot het toevoegen van een nieuwe locatie binnen het programma Donge Oevers met als doel nieuwe natuur te ontwikkelen. In voorliggende notitie wordt de bijstelling van de deel-exploitatieopzetten voor het jaar 2021 en volgende jaren toegelicht. Zie bijgevoegde deel-exploitatieopzetten: Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven

Beoogd effect
Beoogd effect is de grondexploitaties actueel te houden, veranderingen in de markt of plannen te verwerken en de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen.

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 is de exploitatie opzet Donge-Oevers nader bezien en daar waar nodig aangepast. In de bijlage wordt per onderdeel 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 de ontwikkeling van het programma Donge Oevers vindt herschikking van de geraamde bedragen plaats.
De afgelopen periode heeft intern verdere afstemming over de cijfers plaatsgevonden, zijn investeringen uit de exploitatie gehaald en is gekeken naar worstcase scenario's, waarbij bezien is welke effecten stijgende rentepercentage en/of oplopende inflatiecijfers hebben op het geprognotiseerde resultaat. Tevens is bezien in hoeverre economische terugval de cijfers beïnvloeden en de ontwikkeling kunnen stagneren. Naar aanleiding hiervan vindt een herverdeling van de geraamde bedragen plaats, zodat deze in overeenstemming zijn met de werkzaamheden. Vorenstaande leidt tot bijstelling van het verwachte resultaat. Zie bijlage actualisatie.

1.3 De geactualiseerde grondexploitatie leidt tot een positief resultaat
De geactualiseerde exploitatieopzet leidt tot een positief resultaat. Hierbij wordt aangetekend dat de deelexploitaties Oude Haven en Rivierkade met een verlies worden afgesloten, dat goed gemaakt wordt met het resultaat van deelgebied Achter de Hoeven. Het nu berekende eindresultaat komt uit op een bedrag van € 2.708.000. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de realisatie van een natuur ontwikkellocatie en het compenseren van groen en natuur binnen de deelexploitatie van Achter de Hoeven.

2.1 Het actualiseren van de grondexploitaties leidt tot een begrotingswijziging.
De begroting 2021 wordt aangepast op basis van de geactualiseerde cijfers. Daar vaststelling van de geactualiseerde cijfers in 2021 plaatsvindt, vinden geen aanpassing van de begrote exploitatiecijfers voor 2020 plaats. Voor de begroting 2021 betekent dit de eerste wijziging van de begrote cijfers.

3.1 Onderzoek en planvorming is nodig om te komen tot een natuur ontwikkellocatie
De polder van Allard lijkt een ideale locatie om in te zetten voor natuurdoeleinden. De polder met zijn grootte van bijna 8 hectare is gunstig gelegen tussen de twee kernen, gedeeltelijk omsloten door water en direct gelegen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de polder voor deze doeleinden kan worden ingezet. Onder meer door het opstellen van een plan voor het gebied. Voor het verder uitwerken en opstarten van de nodige onderzoeken wordt in eerste aanleg een bedrag van € 50.000 nodig geacht. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de deelexploitatie Achter de Hoeven.

4.1 Er zijn voldoende kredieten beschikbaar om kapitaallasten van investeringen af te kunnen dekken
Voor de uitvoering van het programma Donge Oevers wordt een bedrag van € 1.067.000 aan investeringen verwacht die niet ten laste van de exploitatieopzet mogen worden gebracht. De kapitaallasten die hiermee gemoeid zijn, zijn berekend op € 36.600 en dienen te worden afgedekt middels aanwending van beschikbare middelen, zodat geen structureel beslag gelegd wordt op de begroting 2021 en volgende. Hiervoor worden de volgende bedragen aangewend:

- een bedrag van € 4.319 uit het investeringsbudget "Vervanging riolering centrumplan fase 4 Haven".
- een bedrag van € 23.666 uit het investeringsbudget "Centrum Ontwikkeling Raamsdonksveer".
- een bedrag van € 8.615 uit de financiële ruimte van € 190.142 die is ontstaan door het afsluiten van de kredieten "Passantenhaven steigers", "Fort Lunet steigers" en "Fort Lunet damwand" waartoe de gemeenteraad bij de resultaatbestemmingen jaarrekening 2019 heeft besloten. Aangezien het laats genoemde bedrag van € 190.142 niet toereikend is om de structurele lasten voor de komende 40 jaar op te vangen wordt de reserve grondexploitatie zie 5.1 ingezet om deze lasten structureel af te dekken.

5.1 De reserve grondexploitatie biedt ruimte om, ter overbrugging, eventuele aanvullende kapitaallasten af te dekken.
Om geen onnodig beslag te leggen op de structurele begrotingsruimte voor nu en in de toekomst, indien de aanbesteding van de te plegen investeringen hoger uitvallen dan geraamd, de eventueel aanvullende kapitaallasten af te dekken vanuit de reserve grondexploitatie. De reserve kan metertijd met het uiteindelijke exploitatieresultaat weer aangevuld worden tot een bedrag van € 500.000, welk bedrag als noodzakelijk wordt gezien om toekomstige tegenvallers op te vangen.

6.1 In de exploitatieopzet van Achter de Hoeven is rekening gehouden dat er groen en natuur gecompenseerd dient te worden
Afhankelijk van de nog te maken keuzes in de planvorming van het plangebied Achter de Hoeven ontstaat een bedrag ter compensatie van groen en natuur. Na vaststelling van een ecologisch en stedenbouwkundig

plan kan een betere inschatting plaatsvinden van de kosten die nodig zijn om aan de opdracht van de gemeenteraad te voldoen om het te verwijderen groen en natuur in oppervlakte en kwaliteit te compenseren. In de exploitatieopzet is nu een bedrag van € 300.000 voor bovenwijksgroen opgenomen die bij een volgende actualisatie nader ingevuld wordt. Het resultaat van het plangebied biedt daartoe de ruimte.

7.1 Het positieve resultaat wordt gedeeltelijk gestort in de reserve grondexploitatie en gedeeltelijk in de algemene reserve
In de Nota grondbeleid 2019 gemeente Geertruidenberg is opgenomen dat de reserve grondexploitatie dient te fungeren als buffer voor risico's van lopende grondexploitaties en dat de minimale omvang zodanig dient te zijn dat de risico's voor lopende exploitaties waar geen maatregelen zijn getroffen, worden opgevangen. Op dit moment wordt een reserve ter grootte € 500.000 voldoende geacht. Daar het verwachte resultaat groter is dan de maximaal aan te houden omvang van de reserve stellen wij voor met het uiteindelijke resultaat van Dongeoevers de reserve grondexploitatie tot een bedrag van € 500.000 aan te vullen en het resterende bedrag te storten in de algemene reserve.

8.1 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.

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.

Uitvoering
Aanpassing van de lopende begrotingen voor 2021en volgende vullen c.q. onttrekken van de reserves bij het vaststellen van de jaarrekening 2020.

Bijlagen
1. De geactualiseerde exploitatieopzetten Donge oevers onderdelen Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven
2. Toelichting op de actualisatie van deze grondexploitaties.
3. Risicoparagraaf Dongeoevers.

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
De datum 12 januari 2021;

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

BESLUIT

1. De geactualiseerde exploitatieopzet Donge Oevers € 2.708.000 (positief exclusief VPB) vast te stellen,

En besluiten tot:

2. Aanpassing van de begroting 2021 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzet.
3. Nader onderzoek te doen naar het inzetten van de Allardpolder (ca 8 hectare) als locatie voor natuurontwikkeling en hiervoor een bedrag van € 50.000 in de exploitatieopzet Achter de Hoeven op nemen.
4. De kapitaallasten van de beoogde investeringen binnen het programma Donge Oevers als volgt te dekken:
   - een bedrag van € 4.319 uit het investeringsbudget “Vervanging riolering centrumplan fase 4 Haven”.
   - een bedrag van € 23.666 uit het investeringsbudget “Centrum Ontwikkeling Raamsdonksveer”.
   - een bedrag van € 8.615 uit de financiële ruimte ad € 190.142 ontstaan door afsluiting van de kredieten “Passantenhaven steigers”, “Fort Lunet steigers” en “Fort Lunet damwand” .
5. Eventueel aanvullende kapitaallasten die ontstaan in het kader van plaats te vinden investeringen ter uitvoering van het programma Donge Oevers af te dekken middels aanwending van de reserve grondexploitatie.
6. De kosten die gemoeid zijn met het compenseren van groen en natuur binnen het plangebied Achter de Hoeven ten laste te brengen van het resultaat van de deel exploitatie Achter de Hoeven.
7. Met het uiteindelijke resultaat van de exploitatie Donge Oevers de reserve grondexploitatie aan te vullen tot een bedrag van € 500.000. Het resterende bedrag te storten in de algemene reserve .
8. 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. hierover, voor zover dit de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlage 1*)* betreft.

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

K.M.C Millenaar M. Witte