gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 2024; standlijn 1 juli 2024
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Steller	Rowan Mathot
Collegevergadering	15 oktober 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11432395

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, voor een periode van vijf jaar, geheimhouding op te leggen op de bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 juli 2024 behorende bij het raadsvoorstel tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2024. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 juli 2024 vast te stellen;
2. ten aanzien van de geactualiseerde grondexploitaties: Badhoevedorp Centrum, Raadhuisplein en omgeving, Lincolnpark Tweede Fase, Nieuw-Vennep Zuid, Hoofddorp Tudorpark, Hoofddorp Nassaupark en De Liede, deze opnieuw vast te stellen met bijbehorend ruimtegebruik, looptijd, programma, financieel resultaat en budgetstanden;
3. een aanvullend Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA)-budget vast te stellen voor de volgende projecten:
    a. Badhoevedorp Centrum € 500.000;
    b. Raadhuisplein en omgeving € 1.800.000;
    c. Lincolnpark Tweede Fase € 6.460.000;
    d. Nieuw-Vennep Zuid € 250.000;
    e. Hoofddorp Nassaupark € 160.000;
    f. De Liede € 370.000;
    g. Schiphol Logistics Park BV (SLP) € 100.000;
    h. Schiphol Trade Park (STP) € 600.000;
    i. Trafostation Incheonweg € 10.000;
    j. Trafostation Bennebroekerweg € 25.000;
    k. Nieuw-Vennep West € 113.000;
    l. Beukenhorst West € 150.000;
    m. Lisserbroek Binnenturfspoor € 420.000;
    n. Lisserbroek Noord € 400.000;
4. een aanvullend Uitvoeringsbudget vast te stellen voor de volgende projecten:
    a. Badhoevedorp Centrum € 4.480.000;

b. Raadhuisplein en omgeving € 4.720.000;
c. Hoofddorp Nassaupark € 720.000;
d. Beukenhorst West € 1.130.000;

5. voor de beslispunten 3 en 4 vast te stellen de 15e begrotingswijziging van 2024;

2. Samenvatting

Met het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG) geven wij een prognose van de te verwachten resultaten zodat integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. De stand van de Algemene reserve grondzaken (ARG), de ontwikkeling hiervan, de strategische grondvoorraad en de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) worden behandeld bij het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 2025.
Met dit raadsvoorstel leggen wij het tMPG met standlijn 1 juli 2024 voor. De tMPG-rapportage is als (geheime) bijlage bijgevoegd.

Op dit moment is de verwachting dat de eindstand van de ARG per 31 december 2024 rond € 0 uitkomt. De kans is dus reëel dat, met de dynamiek die speelt bij de jaarovergang, de eindstand onder € 0 komt. Dan volgt wederom een storting vanuit de Algemene Dekkingsreserve in de ARG om op € 0 uit te komen. De complete ontwikkeling van de stand van de ARG over 2024 wordt bij het MPG 2025 gepresenteerd.

Projectresultaten
De winstgevende en verliesgevende projecten laten een lichte verbetering zien van het saldo. Er treden in de projecten echter wel projectwijzigingen op. De grondexploitatie Badhoevedorp Centrum laat een afname van het saldo zien. Ook stijgen de voorzieningen negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten én overige ruimtelijke projecten.

Grondopbrengsten
Het later realiseren van grondopbrengsten past in de trend die we waarnemen waarin het realiseren van grondverkopen minder snel verloopt dan gepland. De afwegingen die spelen om tot uitgifte over te gaan, zowel bij ons als de afnemer, worden steeds complexer. Dit komt bijvoorbeeld door wet- en regelgeving, maar ook door het economisch klimaat en netcongestie. Deze aspecten zorgen voor heroriëntatie en dit leidt tot vertraging bij ondertekening en dus bij de werkelijke gronduitgifte. Echter, uitstel is vaak geen afstel. Het ontvangen van grondopbrengsten duurt langer en neemt meer tijd in beslag, maar de grondopbrengsten zullen wel op een later moment worden ontvangen.

Actualisaties
Bij het tMPG worden actualisaties (voorheen herzieningen) ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Het gaat om de projecten Badhoevedorp Centrum, Raadhuisplein en omgeving, Hoofddorp Nassaupark, Hoofddorp Tudorpark, Nieuw-Vennep Zuid, Lincolnpark Tweede Fase en De Liede.

Budgetaanvragen
Voor verschillende projecten wordt voorgesteld extra budget beschikbaar te stellen. De meeste aanvragen worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar die vastgelegd is of wordt in onderliggende overeenkomsten.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij rapporteren in het tMPG 2024 aan de raad over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van:

1. de grondexploitatieprojecten in uitvoering én in voorbereiding;
2. de projecten op basis van een overeenkomst (faciliterende projecten).

Het tMPG is een essentieel instrument voor de raad om zijn toezichthoudende taak bij het onderwerp grondzaken goed te kunnen uitvoeren. Het gaat om een financieel-technisch document met veel vakspecialistische termen. Ons doel is om het inzicht op een zo transparant mogelijke en voor eenieder te begrijpen wijze weer te geven.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij signaleren en monitoren vele factoren (onder andere marktsituatie, wetgeving) die invloed hebben op de projecten, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH en sturen desgewenst bij. De financiële effecten hiervan worden zichtbaar in het tMPG 2024.
De stand van de ARG, de ontwikkeling hiervan, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH worden behandeld bij het MPG 2025.

3.3 Wat mag het kosten?

Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de (t)MPG-rapportage wordt jaarlijks onttrokken aan de ARG.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het tMPG wordt door de raad vastgesteld. Waar beslissingen het budgetrecht van de raad raken, neemt de raad diverse besluiten. Binnen het college is de portefeuillehouder Grondzaken het eerste aanspreekpunt voor het tMPG.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Als we naar het eerste half jaar van 2024 kijken dan blijft het totaal saldo van de grondexploitaties redelijk gelijk. Door een hoger risicoprofiel en de verwachting dat niet altijd alle gemeentelijke plankosten verhaald kunnen worden, is er ook een stijging van de voorzieningen negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten én de overige ruimtelijke projecten. Daarnaast valt op dat de gerealiseerde grondopbrengsten achterblijven bij de prognose en dit heeft ook effect de prognose van de winst.

Bij het tMPG passen we geen parameters aan, maar we bekijken wel halfjaarlijks of de bij het MPG gehanteerde parameters voldoen. Na analyse van de huidige prijsontwikkelingen is de conclusie dat de gehanteerde parameters aan sluiten bij de marktontwikkelingen en zien wij geen aanleiding om de geformuleerde risico's in het gemeentelijk risicobestand bij te stellen.

Bij het tMPG worden actualisaties ter besluitvorming aan de raad aangeboden. In de Verordening Grondzaken 2024 (10785336) is bepaald dat een grondexploitatie eens in de vier jaar wordt geactualiseerd (administratieve actualisatie) of eerder, indien noodzakelijk, en ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. De volgende projecten worden aan de raad aangeboden vanwege programmawijzigingen en omdat kosten en/of de opbrengsten substantieel afwijken van de laatst bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie: Badhoevedorp

Centrum, Raadhuisplein en omgeving, Hoofddorp Nassaupark, Hoofddorp Tudorpark, Nieuw-Vennep Zuid, Lincolnpark Tweede Fase en De Liede.

Tabel 1 laat de ontwikkeling van het saldo op netto contante waarde (NCW) van de winst- en verliesgevende projecten zien. Het saldo van de winstgevende en verliesgevende projecten blijft nagenoeg gelijk. Het saldo van Badhoevedorp Centrum daalt wel.

Tabel 1: Resultaat grondexploitatie projecten

Bedragen * € 1 mln.	MPG 01/01/2024	Project wijzigingen	tMPG 01/07/2024
Winstgevende projecten	€ 58,9	€ 0,4	€ 59,2
Verliesgevende projecten	-€ 30,5	-€ 0,2	-€ 30,7
Totaal NCW resultaat actieve grex projecten	**€ 28,4**	**€ 0,2**	**€ 28,6**
Badhoevedorp Centrum	€ 6,2	-€ 1,4	€ 4,8
Totaal NCW resultaat	**€ 34,6**	**-€ 1,3**	**€ 33,3**

Nota bene: De cijfers in het tMPG zijn vaak afgerond naar miljoenen. De optellingen vinden echter plaats op basis van de niet afgeronde bedragen. Dit kan leiden tot afrondingsverschillen.

Badhoevedorp Centrum wordt apart in de tabel genoemd omdat winsten niet ten goede komen aan de Verevening Grondzaken en daarmee de ARG. De winst wordt ingezet ter dekking van de eerder ten laste van de Algemene dekkingsreserve (ADR) afgeboekte afdracht voor de Omlegging van de A9 en wordt gestort in de ADR.

De projectwijzigingen bij de winstgevende projecten zorgen voor een verbetering van het resultaat van € 0,4 miljoen naar € 59,2 miljoen. Het saldo van de verliesgevende projecten is ten opzichte van 1 januari 2024 met € 0,2 miljoen verslechterd.

Voor verschillende projecten wordt extra budget aangevraagd. De meeste aanvragen worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar die vastgelegd is of wordt in onderliggende overeenkomsten. Bij het project I Trafostation Incheonweg laat de overeenkomst dit niet toe en zal het ongedekte deel via de voorziening overige ruimtelijke projecten ten laste gaan van de ARG.

Algemene reserve grondzaken

De ARG is als volgt opgebouwd.

- Verevening Grondzaken:
  - a) geprognosticeerde winsten (grondexploitatie projecten);
  - b) voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatie projecten;
  - d) voorziening overige ruimtelijke projecten.

Voor toelichting zie tabel 2 en de toelichting onder tabel 2.

Bij het MPG 2025 worden, naast bovenstaande zaken, de volgende onderdelen behandeld:

- Verevening Grondzaken:
  - c) af te sluiten projecten (deel) grondexploitatie projecten;
  - e) af te sluiten overige projecten (niet grondexploitaties);
  - f) mutaties in strategische gronden en;
- overige besluiten;
- vennootschapsbelasting;
- stand ARG;
- reserve RIH.

Verevening Grondzaken
In onderstaande tabel 2 wordt inzicht gegeven in de onderdelen a, b en d uit de Verevening Grondzaken.

Tabel 2: Prognose Verevening Grondzaken 2024

Bedragen * € 1 mln.	tMPG 2024
a. Geprognosticeerde w insten	€ 1,3
b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten	-€ 0,8
c. Afsluiten (deel) gemeentelijke grondexploitatieprojecten	MPG 2025
d. Voorziening overige ruimtelijke projecten	-€ 0,5
e. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten	MPG 2025
f. Mutaties strategische gronden	MPG 2025
Totaal prognose Verevening Grondzaken	**MPG 2025**

a. Geprognosticeerde winsten (grondexploitatie projecten)
Per 1 juli 2024 is de prognose dat over 2024 circa € 1,3 miljoen winst genomen kan worden. Bij het MPG 2025 wordt dit verwerkt en wordt ook de uitsplitsing gemaakt naar de ARG en de reserve RIH.

b. Voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitatieprojecten
De voorziening negatieve resultaten gemeentelijke grondexploitaties laat ten opzichte van 1 januari 2024 een negatief effect zien van € 0,8 miljoen. Dit komt voornamelijk door de daling van het saldo bij het project Raadhuisplein en omgeving (e.o.) en door het opnemen van twee 85%-risico's bij Nieuw-Vennep Nieuwe Kom. Voor 85%-risico's wordt ook een voorziening getroffen.

c. Afsluitingen (deel) gemeentelijke grondexploitatieprojecten
Bij dit tMPG worden geen projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2025.

d. Voorziening overige ruimtelijke projecten
De risicovoorziening bij de projecten in voorbereiding wijzigt niet. De risicovoorziening bij de projecten met ontwikkelaar is verslechterd met € 0,5 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat waarschijnlijk niet alle gemaakte gemeentelijke plankosten verhaald kunnen worden.

e. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten
Bij dit tMPG worden geen overige projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2025.

f. Mutaties in strategische gronden
(mogelijke) Mutaties in de strategische gronden worden bij het MPG 2025 weergegeven.

Algemene reserve grondzaken
Op dit moment is de verwachting dat de eindstand per 31 december 2024 van de ARG rond € 0 uitkomt. De kans is dus reëel dat, met de dynamiek die speelt bij de jaarovergang, de eindstand onder € 0 komt. Dan volgt wederom een storting vanuit de ADR in de ARG om op € 0 uit te komen. De complete ontwikkeling van de stand van de ARG over 2024 wordt bij het MPG 2025 gepresenteerd.

Grondverkopen
Per 1 juli 2024 is een bedrag van € 12,6 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Voor de tweede helft van 2024 wordt nog voor € 8,0 miljoen aan opbrengsten verwacht. In totaal € 20,6 miljoen aan grondopbrengsten voor 2024. Dit is € 14,3 miljoen minder dan werd verwacht bij het MPG 2024 (€ 34,9 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door vertraging bij verschillende projecten onder andere vanwege bezwaren op een vergunning, een tender procedure die uitloopt omdat geïnteresseerde marktpartijen meer tijd hebben gevraagd voor het uitwerken van hun plannen en een interne levering vindt later plaats zodra de voorzieningen zijn gerealiseerd.

Het later realiseren van grondopbrengsten past in de trend die we waarnemen waarin het realiseren van grondverkopen minder snel verloopt dan gepland. De afwegingen die spelen om tot uitgifte over te gaan, zowel bij onze gemeente als de afnemer, worden steeds complexer. Dit komt bijvoorbeeld door wet- en regelgeving, maar ook door het economisch klimaat en netcongestie.
Deze aspecten zorgen voor heroriëntatie en dit leidt tot vertraging bij ondertekening en dus bij de werkelijke gronduitgifte. Echter, uitstel is vaak geen afstel. Het ontvangen van grondopbrengsten duurt langer en neemt meer tijd in beslag, maar de grondopbrengsten zullen wel op een later moment worden ontvangen.

Vertraging en het later ontvangen van grondopbrengsten zien we ook terug in de meeste actualisaties van de grondexploitaties. De einde looptijd van de projecten schuift naar achteren. Een langere looptijd en de gevraagde inzet zorgt ook voor aanvullende budgetaanvragen.

Een effect van uitstel is dat uitgaven, dus investeringen in het openbaar gebied, ook later worden gedaan. Het later realiseren van kosten én opbrengsten heeft effect op de winstprognose.

Bij de onderwerpen Arrest Didam, parameters, problematiek met betrekking tot stikstof en netcongestie en regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) zijn er ten opzichte van het MPG 2024 geen wijzigingen geweest die effect hebben op het tMPG 2024. Deze onderwerpen komen in het MPG 2025 weer uitgebreider aan bod mochten deze gevolgen hebben voor de ruimtelijke projecten.

Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 juli 2024 bevat informatie over lopende actieve grondexploitaties. Omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt en dit de onderhandelingspositie van onze gemeente kan aantasten dan wel verzwakken, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie, voor een periode van vijf jaar, niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Het tMPG is een financieel overzicht van de stand van zaken van alle projecten die een relatie met de ARG hebben. Elk half jaar wordt een rapportage opgesteld. De volgende rapportage betreft de standlijn van 1 januari 2025, deze verschijnt in het voorjaar van 2025.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)? Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken; standlijn 1 juli 2024 (geheim)