Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0035

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Jaarafsluiting Grondexploitaties 2023
Nummer voorstel	: RVB24-0035
Datum voorstel	: 23-04-2024
Portefeuillehouder(s)	: Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	: Dhr J.A. Kommer
Afdeling	: Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	: j.kommer@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277296
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 met Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023 vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2024 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2023 van per saldo afgerond € 3,0 miljoen (begroot € 2,3 miljoen) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2024 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via begrotingswijziging te wijzigen.
5. Het Verslag Bouwgrondexploitaties vanaf de Jaarafsluiting 2024 te integreren in de paragraaf grondbeleid van de programmarekening.

Type voorstel:

☐ Kaderstellend
☑ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Dit voorstel is tot stand gekomen met alle intern betrokkenen zoals projectleiders en management, en de stukken zijn door de accountant gecontroleerd en akkoord bevonden.

Samenvatting:

Voor u ligt het Verslag bouwgrondexploitaties 2023, waarin u geïnformeerd wordt over de (financiële) stand van de bouwgrondexploitaties. Het voorstel omvat de herzieningen van de verschillende bouwgrondexploitaties zoals opgenomen in het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023. Daarbij wordt u gevraagd om de herzieningen van de grondexploitaties en de bijgestelde jaarkredieten voor 2024 vast te stellen zodat verdere uitvoering kan worden gegeven aan de grondexploitaties.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Verslag bouwgrondexploitaties 2023	Bijgevoegd
2	Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023	Geheim
3	Begrotingswijziging	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0035

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 20-06-2024
Nummer	: RVB24-0035
Onderwerp	: Jaarafsluiting Grondexploitaties 2023

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 met Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023 vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2024 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2023 van per saldo afgerond € 3,0 miljoen (begroot € 2,3 miljoen) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2024 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via begrotingswijziging te wijzigen.
5. Het Verslag Bouwgrondexploitaties vanaf de Jaarafsluiting 2024 te integreren in de paragraaf grondbeleid van de programmarekening.

Inleiding

Er gaat veel geld om in de grondexploitaties. Daarom worden jaarlijks de grondexploitaties herzien en wordt hierover verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad via transparante verslaglegging. De uitkomsten van de jaarafsluiting 2023 en de bijbehorende herzieningen van de grondexploitaties zijn opgenomen in het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 met Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023, dat hierbij ter vaststelling wordt aangeboden.

Geheimhouding
Het college heeft geheimhouding opgelegd tot 1 juli 2026 op het Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023 bij het raadsvoorstel op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 2 aanhef en onder b van de Wet Open Overheid.
Met ingang van 1 april 2023 hoeft voortaan deze geheimhouding op grond van de Gemeentewet niet meer door uw raad te worden bekrachtigd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De gemeente heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke-maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangrijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten. Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke-programmatische opzet is opgenomen die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt.

Uitwerking voorstel

Herzieningen grondexploitaties

- De plannen voor De Markiezaten en ScheldeVesting zijn opgedeeld in deelplannen. Per deelplan zijn afzonderlijke grondexploitaties opgenomen en aan u voorgelegd.
- Een deel van de totale woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen op Zoom komt voort uit de actieve grondexploitaties. De woningbouwprogrammering is afgestemd in de regio en ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Naast de eigen ontwikkelingen van de gemeente zijn daar ook initiatieven vanuit de markt in opgenomen, deze maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023. Periodieke informatievoorziening richting gemeenteraad verloopt via de Woonvisie en de bijbehorende woningbouw-programmering.
- Bij de doorrekening van de plannen zijn uniforme uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn besproken en toegelicht in de auditcommissie. Uitgangspunt van het solide beleid zijn consistentie en voorzichtigheid. De parameters zijn: kostenstijging 2,5%, opbrengsten 1%, rente meerjarig 1,9% en werkelijke rente over de boekwaarde per 1 januari 2023 1,65%.
- Landelijk is bepaald dat de berekening van de verliesvoorziening tegen 2% moet plaatsvinden.

- In 2023 is het resultaat voor de grondexploitaties (toe te voegen aan de algemene reserve) per saldo € 3.020.000 positief, en is als volgt opgebouwd:

  Tussentijdse winstneming € 2.826.000 positief
  Af te sluiten grondexploitaties € 184.000 positief
  Mutatie verliesvoorziening (exclusief rente) € 82.000 positief
  Mutatie voorziening resterende complexen € 72.000 negatief.

In het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 worden deze financiële mutaties toegelicht en gespecificeerd naar de betreffende bouwgrondexploitaties.

- Het afgelopen jaar zijn een groot deel van de begrote opbrengsten gerealiseerd. Daarbij zijn niet in alle grondexploitaties volledig de geraamde kosten uitgegeven, deze schuiven voor een deel door naar 2024 en volgende jaren en zijn in de herzieningen van de grondexploitaties verwerkt.
- Bij een aantal grondexploitaties is er aanleiding om tussentijds winst te nemen. Het uitgangspunt hierbij is in lijn met de voorschriften van het BBV.
- De 'Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen' geldt vanaf 1 januari 2016. In deze wet is opgenomen dat een gemeente moet toetsen of grondexploitaties onder de vennootschapsbelasting

vallen. De grondexploitaties over 2023 zijn daarop door een extern adviseur beoordeeld. De uitkomst hiervan is dat we over 2023 nog niet belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, in 2024 wordt onderzocht of we dan wel belastingplichtig worden.

In het verslag bouwgrondexploitaties wordt voortaan, zoals met de auditcommissie is besproken eind 2023, ook projectspecifieke informatie over de grondexploitaties opgenomen, ter vervanging van wat voorheen was opgenomen in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages (BVR). Voorgesteld wordt bovendien om dit jaar voor het laatst een afzonderlijk verslag voor de jaarafsluiting van de grondexploitaties ter vaststelling aan u voor te leggen, en de verantwoording over de grondexploitaties vanaf boekjaar 2024 voortaan te integreren in de paragraaf grondbeleid van de gemeentelijke programmarekening.

Consequenties van het voorstel

De verwerkte herzieningen van de grondexploitaties sluiten aan bij de bepalingen van het BBV en onze lijn om te streven naar een solide beleid en transparantie. De resultaten van de grondexploitatie en het effect daarvan op het risicoprofiel en de algemene reserve zijn in de jaarstukken tot uitdrukking gebracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft binnen de uitvoering van de grondexploitaties waar mogelijk de aandacht in de planvorming en realisatie.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0035

Raadsvoorstel

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.				

Alternatieven

De stukken van het grondbedrijf maken onderdeel uit van de jaarrekening 2023 (beleidsverslag). Indien u besluit het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 met de voorliggende herzieningen niet vast te stellen, dan kan dit consequenties hebben voor (het proces van) het vaststellen van de jaarrekening 2023 van het concern.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0035

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 23 april 2024, nr. RVB24-0035;

BESLUIT:

1. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023 met Bijlagenboek Bouwgrondexploitaties 2023 vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2024 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
2. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2023 van per saldo afgerond € 3,0 miljoen (begroot € 2,3 miljoen) toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De in het meerjarenprogramma grondexploitaties opgenomen jaarkredieten voor de grondexploitaties, en voorbereidingskredieten, voor 2024 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
4. De begroting conform dit voorstel via begrotingswijziging te wijzigen.
5. Het Verslag Bouwgrondexploitaties vanaf de Jaarafsluiting 2024 te integreren in de paragraaf grondbeleid van de programmarekening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2024.

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc.