Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2024
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	21 mei 2024
Behandelend ambtenaar:	S. van de Grootevheen, S. Bosman, P. Schinkel
Registratienummer:	GZDGCB1440981/1448802

Inleiding

Tegelijk met de jaarrekening worden jaarlijks de grondexploitaties, behorend bij onze stedelijke ontwikkelingsprojecten, herijkt. Grondbeleid en het uitvoeren van bijbehorende projecten is een complexe, tijdrovende materie met (afgewogen) risico's. In het MPG wordt met meer diepgang een toelichting gegeven op de projecten en activiteiten van de gemeente. Het MPG is formeel geen onderdeel van de jaarrekening, maar het helpt u om de inhoud van de jaarrekening en de begroting op het gebied van grondexploitaties nog beter te duiden. Op deze wijze kan het MPG van betekenis zijn als instrument ten behoeve van de kaderstellende en controlerende rol van de raad. De cijfers in het MPG sluiten aan bij de jaarrekening 2023. Er moet nog rekening gehouden worden met wijzigingen tijdens de jaarrekeningcontrole.
Het MPG deel I en deel II is openbaar en beschrijft op verschillend detailniveau de projecten en de portefeuille (bijlage I en II) en wordt als onderdeel van dit voorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Indien hierop detail informatie gewenst is wordt verwezen naar de geheime bijlagen IV t/m X met de toelichting en de cijfers van de exploitatie-berekeningen en de jaarschijven. Gelijktijdig met het MPG wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de cijfers met betrekking tot de woningmarkt van het afgelopen jaar.

De wijze waarop de gemeente Culemborg haar rol ten behoeve van ruimtelijke doelstellingen kiest en uitvoert is vastgelegd in de nota grondbeleid 2020 (GZDGCB87076/87103). De bestuurlijke visie en rolbepaling zijn in deze nota uitgewerkt. Met het grondbeleid maken we de doelen van de gemeente mogelijk, het draagt bij aan het prettig en passend wonen in een meervoudig duurzame woonomgeving. Het grondbeleid passen we binnen de beleidskaders toe, waarbij we goed beargumenteerd en in overleg met de gemeenteraad actief grondbeleid inzetten waar de markt de ontwikkeling niet oppakt.

We doorlopen, met de vastgestelde omgevingsvisie (GZDGCB128923/133375), een proces dat moet leiden tot besluiten over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave. Aan het eind van het proces moet dit leiden tot een aangepast woningbouwprogramma, inclusief financiële onderbouwing. Dat laatste doen we in het MPG deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid'), waarmee we een antwoord geven op de woningbouwopgave en de bijbehorende financiële aspecten. Met deel III in de hand kan een betere inschatting worden gemaakt van het beslag op de beschikbare middelen in de reserve grondexploitatie.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2024 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2024 t/m 2026 van de herziene exploitatieberekeningen 2024 en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2024, vast te stellen (GZDGCB1440981/1316129; GZDGCB1440981/1316131; GZDGCB1440981/1448839 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1316299 [GEHEIM]).

2. De herziene exploitatieberekeningen 2024 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB1440981/1448829 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1448830 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1448831 [GEHEIM]).

3. De grondexploitaties Sprokkelenburg en Spoorzone-West per 31 december 2023 af te sluiten (GZDGCB1440981/1448843 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1448844 [GEHEIM]).

4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van dit besluit en alle overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te weten GZDGCB1440981/1448829, GZDGCB1440981/1448830, GZDGCB1440981/1448831, GZDGCB1440981/1448839, GZDGCB1440981/1448843, GZDGCB1440981/1448844, GZDGCB1440981/1316299

Argumenten

1.1 We leggen met het MPG verantwoording af en geven een doorkijk in de toekomst. De gemeenteraad kan op basis van het MPG op verantwoorde wijze financiële beslissingen nemen in de portefeuille.

In het MPG worden de activiteiten van de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Culemborg samenhangend beschreven, zowel in financieel-economische zin alsook in het bijbehorende risicoprofiel (zie separate risicoanalyse, geheime bijlage X). Op basis van de politieke opdrachten, de bekende risico's en de inschatting van de vastgoedmarkt, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in ontwikkeling zijnde complexen.

Het MPG deel I en deel II is openbaar en beschrijft op verschillend detailniveau de projecten en de portefeuille (bijlage I en II). Het wordt als onderdeel van dit voorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Indien hierop detail informatie gewenst is wordt verwezen naar de geheime bijlagen IV t/m X met de toelichting en de cijfers van de exploitatie¬berekeningen, de risicoanalyse en de jaarschijven.

2.1 Jaarlijks worden de lopende exploitatieberekeningen geactualiseerd en bieden we deze aan aan de raad. Dat gebeurt bij de vaststelling van de jaarrekening, dan wel het MPG.

Jaarlijks worden de lopende grondexploitatieberekeningen geactualiseerd en aangeboden aan de raad. Dat gebeurt bij de vaststelling van de jaarrekening, dan wel het MPG, mits het om administratieve en niet significante actualisatie gaat. Indien het een significante wijziging betreft (bijvoorbeeld een programmatische wijziging in een plan), dan wordt de raad daarover expliciet om besluitvorming gevraagd. Een financiële samenvatting van de projecten en activiteiten is te vinden in het MPG deel I hoofdstuk 4 en het MPG deel II.

Per 1 januari zijn er drie projecten met een vastgestelde exploitatieberekening. De belangrijkste mutaties zijn:

> de rekenrente is per 1 januari gestegen van 0,57% naar 1,52%. Deze wijziging heeft met name (negatief) effect op het resultaat van Lanxmeer. Voor Pavijen V is het effect op het resultaat beperkt, door winstneming is sprake van een neutraal saldo, waardoor het effect van de rentecomponent beperkt is.

- de ramingen van de kosten, opbrengsten en de fasering van de grondexploitatie Lanxmeer zijn geactualiseerd. Het (financieel) effect van deze actualisatie is beperkt. Zoals hierboven aangeven leidt de rentestijging tot een verslechtering van het resultaat.

- voor Pavijen V zijn de ramingen voor de kosten, opbrengsten geactualiseerd. Als gevolg van de netcongestie is de fasering van de kaveluitgifte naar achteren geschoven (2029/2030). Dit heeft geen negatief gevolg voor het resultaat. Door de boekwaarde van de exploitatie en de te verwachte opbrengstenstijging neemt het resultaat toe.
  De tussentijdse winstneming Pavijen V beïnvloedt het resultaat voordelig door een correctie (terugboeking).

3.1 Grondexploitaties met beperkte resterende activiteiten bieden we voor afsluiting aan aan de raad.

Per 31-12-2023 worden de grondexploitaties Sprokkelenburg en Spoorzone-West afgesloten:

- Aangezien de laatste kavels in Spokkelenburg al enige tijd geleden zijn verkocht (2022) en de resterende werkzaamheden beperkt zijn, wordt voorgesteld de exploitatie Sprokkelenburg per 31-12-2023 af te sluiten.
  Het komende jaar zullen de afrondende werkzaamheden worden uitgevoerd. Het betreft de realisatie van een brug en de afronding van de inrichting van het openbaar gebied. Op basis van een geactualiseerde kostenraming is het budget voor deze resterende werkzaamheden bepaald. Het resterende positieve saldo wordt als winst genomen.

- De ontwikkellocatie Spoorzone-West maakt inmiddels onderdeel uit van programma Stationsomgeving. De lopende afspraken (SOK 2014) voor deze locatie worden ingebracht in de ontwikkeling van de Spoorzone-West binnen de Stationsomgeving. Zodoende wordt de lopende grondexploitatie Spoorzone-West per 31-12-2023 afgesloten.
  Voor de grondexploitatie van de Spoorzone-West was bij de actualisatie in 2023 een voorziening getroffen ten laste van de reserve grondexploitatie. Met het afsluiten van de grondexploitatie kan de voorziening beperkt worden tot € 890.200. Het resterende bedrag, circa € 763.300 valt vrij ten gunste van de reserve grondexploitatie.

4.1 Door het opleggen van geheimhouding op de exploitatiebegrotingen en de gewijzigde jaarschijven voorkomen we dat de onderhandelingspositie van partijen geschaad kan worden.

Openbaarheid is het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is op de exploitatiebegrotingen en de gewijzigde jaarschijven geheimhouding opgelegd.

De toelichting op de exploitaties bevat de gemeentelijke bedrijfseconomische uitgangspunten voor de realisatie van de projecten waarmee vertrouwelijk moet worden omgegaan. Het opleggen van geheimhouding op deze informatie beschermt de onderhandelingspositie van de gemeente en die van derden. Mede gelet op het voorgaande ligt het niet voor de hand de geheimhouding op enig moment op te heffen.

De Wet open overheid geeft de gemeente de mogelijkheid om in dit geval geheimhouding op te leggen op (financiële) stukken.

Kanttekeningen

1.1 De middelen die in de nabije toekomst aan de reserve grondexploitatie toegevoegd moeten worden hebben we nodig voor nieuwe projecten.

Het MPG geeft een beeld van wat de gemeente op dit moment aan projecten uitvoert. Dat wordt gerealiseerd in nieuwe binnenstedelijke ontwikkelprojecten, met een groot aandeel betaalbare woningen. Daarmee dragen ontwikkelingen substantieel bij aan maatschappelijke doelstellingen dat Culemborgers in hun gemeente een betaalbare woning kunnen vinden, met bijbehorende fysieke voorzieningen en behoud van het waardevolle groene buitengebied. Betaalbare woningen en binnenstedelijke transformatie leveren minder of geen financiële winst op, en daarom kost uitvoeren meer middelen dan het oplevert. Middelen die we moeten kunnen dekken uit de reserve grondexploitatie.

Het meerjaren perspectief op basis van dit MPG ziet er goed uit, met een grote winstverwachting dankzij het project Pavijen V. Echter, als gevolg van de netcongestie, verwachten we die winstneming later, namelijk in 2029/2030. De afronding van Parijsch komt in zicht en daarmee het gemeentelijk aandeel in het (positieve) resultaat van de CV. Het perspectief laat zien dat de investeringsruimte op de korte termijn beperkt aanwezig en op de langere termijn eindig is.

We willen daadwerkelijk invulling kunnen geven aan de maatschappelijke doelstellingen. Daarom moeten we substantiële financiële ruimte houden om de risico's in de lopende projecten af te dekken en daarnaast te kunnen investeren. Dat is een voorwaarde om de maatschappelijke doelstellingen waar te kunnen maken.
De reserve grondexploitatie is bedoeld om het grondbeleid waar te kunnen maken en een middel voor de raad om haar ambities op het gebied van betaalbare woningbouw met bijbehorende fysieke voorzieningen en behoud van het waardevolle groene buitengebied waar te maken. Om dit financieel te onderbouwen gaan we aan de slag met het Deel III ('Financiële verkenning nieuw beleid') van dit MPG, om deze minimaal noodzakelijke investeringen voor u inzichtelijk te maken.

Kosten, Baten, Dekking

De herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2024 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2023.
Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raadskredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties (jaarschijf 2024 t/m 2026). De herziene jaarschijf is opgenomen in de geheime bijlage VII bij dit raadsvoorstel. Op basis hiervan zal na besluitvorming een begrotingswijziging plaatsvinden.

Personele en/of Juridische gevolgen

Er is door de raad incidenteel budget beschikbaar gesteld voor investering in onderzoeken naar nieuwe ontwikkel-locaties. Deels is dat ter dekking van interne uren. Daarnaast zal er op verschillende projecten met tijdelijke formatie gewerkt worden om deze opgaven mogelijk te maken.

Communicatie en Burgerparticipatie

Over de projecten en beleidsstukken wordt inhoudelijk gecommuniceerd, en daar vindt participatie plaats, passend bij de maat en schaal van het project. De financiële weerslag is geen onderwerp voor brede communicatie en/of participatie.

Bijlagen:

I. MPG, deel I - Beleid & Resultaten.....GZDGCB1440981/1316129
II. MPG, deel II - Projecten & Activiteiten.....GZDGCB1440981/1316131
III. Informatienotitie Wonen 2024.....GZDGCB1440981/1448828
IV. Grondexploitatie Lanxmeer 2024.....GZDGCB1440981/1448829 GEHEIM
V. Grondexploitatie Pavijen V 2024.....GZDGCB1440981/1448830 GEHEIM
VI. Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2024.....GZDGCB1440981/1448831 GEHEIM
VII. Gewijzigde jaarschijven 2024-2026.....GZDGCB1440981/1448839 GEHEIM
VIII. Grondexploitatie Sprokkelenburg (afsluiten).....GZDGCB1440981/1448843 GEHEIM
IX. Grondexploitatie Spoorzone-West (afsluiten).....GZDGCB1440981/1448844 GEHEIM
X. Risicoanalyse Grondexploitaties 2024.....GZDGCB1440981/1316299 GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1440981/1448802

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2024 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2024 t/m 2026 van de herziene exploitatieberekeningen 2024 en de Risicoanalyse Grondexploitaties 2024, vast te stellen (GZDGCB1440981/1316129; GZDGCB1440981/1316131; GZDGCB1440981/1448839 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1316299 [GEHEIM]).
2. De herziene exploitatieberekeningen 2024 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB1440981/1448829 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1448830 [GEHEIM]; GZDGCB1440981/1448831 [GEHEIM]).
3. De grondexploitaties Sprokkelenburg en Spoorzone-West per 31 december2023 af te sluiten (1440981/1448843 [GEHEIM]; 1440981/1448844 [GEHEIM]).
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2, onder b, f en i van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van dit besluit en alle overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te weten GZDGCB1440981/1448829, GZDGCB1440981/1448830, GZDGCB1440981/1448831, GZDGCB1440981/1448839, GZDGCB1440981/1448843, GZDGCB1440981/1448844, GZDGCB1440981/1316299

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 24 juni 2024.

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest