Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2023
Portefeuillehouder:	M. Peters
Datum college besluit:	9 mei 2023
Behandelend ambtenaar:	S. Bosman, S. van de Grootevheen, P. Schinkel
Registratienummer:	GZDGCB 866503 / 869141

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 en risicovolle materie. In het meerjarenprogramma grondexploitaties (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 2022. 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 III t/m VIII met de toelichting en de cijfers van de exploitatie berekeningen en de jaarschijven.

De wijze waarop de gemeente Culemborg haar rol ten behoeve van ruimtelijke doelstellingen kiest en uitvoert is vastgelegd in de nota grondbeleid 2020 (GZDGCB 87076/87103). 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 realiseren van betaalbaar, leefbaar, duurzaam en groen wonen voor iedereen en een toekomstbestendige economie. 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 omgevingsvisie (GZDGCB 128923/133375), 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 2023 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2023 t/m 2025 van de herziene exploitatieberekeningen 2023 vast te stellen (GZDGCB 866503/869149; 866503/869152; 866503/869173 [GEHEIM]).

2. de herziene exploitatieberekeningen 2023 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB 866503/869154 [GEHEIM]; 866503/869158 [GEHEIM]; 866503/869163 [GEHEIM]; 866503/869167 [GEHEIM]; 866503/869169 [GEHEIM]).

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. 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 III t/m VIII met de toelichting en de cijfers van de exploitatie-berekeningen en de jaarschijven.

1.2 In het MPG 2023 rapporteren we nu voor de eerste keer over het Programma Stationsomgeving.

In het MPG is rapporteren we over programma's waarbinnen (deel)ontwikkelingen zowel met actief grondbeleid als met faciliterend grondbeleid ontwikkeld kunnen worden. We voegen het hoofdstuk Integrale gebiedsontwikkeling toe, waarin we over deze onderdelen van het programma in samenhang rapporteren. Het betreft het programma Stationsomgeving.
De gemeenteraad rapporteren we twee maal per jaar over de stand van zaken van het programma Stationsomgeving. De eerste keer is nu bij de vaststelling van het MPG en de tweede keer zal zijn bij de najaarsrapportage.

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 vijf projecten met een vastgestelde exploitatieberekening. De belangrijkste mutaties zijn:
> voor Pavijen V zijn de ramingen voor de kosten, opbrengsten geactualiseerd. De planning is in lijn gebracht met de verwachtingen rond het Transitie- en Transformatieplan Pavijen. Dit heeft een verbetering van het resultaat tot gevolg (voordelig). Daar staat tegenover dat de risico's zijn toegenomen.
> door bijstelling van de ramingen van kosten, opbrengsten en de fasering is het resultaat van Lanxmeer licht verbeterd (voordelig). De risico's van Lanxmeer zijn afgenomen.
> de kostenraming en de fasering voor Sprokkelenburg is herzien, als gevolg waarvan is het resultaat naar beneden bijgesteld (nadelig). De risico's zijn vrijwel gelijk gebleven.

- in Spoorzone-West heeft de actualisatie een beperkt bijstelling naar boven tot gevolg (voordelig). De bijbehorende risico's zijn beperkt toegenomen.
- de kosten / batenopstelling Parijsch-Zuid (voor de CV Parijsch) hebben we geactualiseerd, daarin hebben we de kosten van verplaatsing van de sportontmoetingsplek (SPOP) nu meegenomen. Het te dekken resultaat is toegenomen (nadelig). De risico's zijn beperkt naar beneden bijgesteld.
- de tussentijdse winstneming in Sprokkelenburg en Pavijen V beïnvloedt het resultaat nadelig, respectievelijk voordelig door een correctie (terugboeking).

Er zijn dit jaar geen af te sluiten exploitaties.

2.2 De portefeuillebrede risicoanalyse is geactualiseerd en het exitrisico van het programma Stationsomgeving is toegevoegd.

Voor een goede beheersing van de projecten, en daarmee van de middelen, wordt jaarlijks met projectleiders een portefeuillebrede risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse leidt tot onderbouwde risicobedragen, die binnen het weerstandsvermogen moeten worden voorzien. Het totale gewogen risico van de portefeuille is toegenomen (negatief). Dit vindt zijn oorzaak in:

- actualisatie van de projectspecifieke risico's (nadelig)
- actualisatie generieke risico's (voordelig)
- toevoeging van het gewogen exitrisico van het programma Stationsomgeving (nadelig)

Conform gemeentelijk beleid worden het negatieve risico's van de portefeuille opgevangen binnen de reserve grondexploitatie. De reserve grondexploitatie bevat tenminste het totale gewogen risico (ondergrens), om dekking te kunnen leveren als de risico's zich daadwerkelijk voordoen. De reserve grondexploitatie maakt daarmee onderdeel uit van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

Kanttekeningen:

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

Het MPG geeft een beeld van wat de gemeente op dit moment aan projecten uitvoert. Het is de ambitie om, op een duurzame, prettige en gezonde manier met aandacht voor sociale samenhang, woningen en bedrijven toe te voegen. Dat wordt gerealiseerd in nieuwe stedelijke ontwikkelingsprojecten en daarvoor is voldoende investeringsruimte nodig binnen de reserve grondexploitatie. De reserve grondexploitatie is er om investeringen in de grondexploitatie en de daaraan verbonden grote risico's niet direct ten laste van de algemene begroting terecht te laten komen.

Het meerjaren perspectief op basis van dit MPG ziet er rooskleurig uit, dankzij projecten met grote winstpotentie, zoals Pavijen V, Sprokkelenburg. Op termijn komt daar het gemeentelijk aandeel in het resultaat van Parijsch bij. Ten opzichte van de noodzakelijke investeringen in het programma stedelijke ontwikkeling is het echter een beperkt bedrag. Het perspectief laat ook zien dat die ruimte op de korte termijn beperkt aanwezig is.

De komende periode voorzien wij geen projecten met een substantiële winstpotentie. Dat maakt het noodzakelijk om, bij het opstarten, voorbereiden en uitvoeren van nieuwe (deel)projecten, zoals in de Stationsomgeving, een substantiële investeringsruimte in de reserve aan te houden. 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.
Om aan de voorgaande ambities daadwerkelijk invulling te kunnen geven is het nodig dat de gemeente, naast een dekking voor de risico's in de huidige projecten, ook substantiële financiële ruimte houdt om te kunnen investeren. Dat is een voorwaarde om deze ambities 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 de ontwikkeling van woningbouw en de bijdrage aan de bijbehorende fysieke voorzieningen waar te maken.

Kosten, Baten, Dekking:

De herziene grondexploitaties per 1 januari 2023 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2022.
Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raadskredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties. De herziene jaarschijf 2023 t/m 2025 is opgenomen in bijlage VIII (geheim) bij dit raadsvoorstel. Op basis hiervan zal na besluitvorming een begrotingswijzing plaatsvinden.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Er is bij het vaststellen van het MPG 2020 door de raad incidenteel budget beschikbaar gesteld voor investering in onderzoeken naar nieuwe ontwikkellocaties. 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	866503 / 869149	
II.	MPG, deel II - Projecten & Activiteiten	866503 / 869152	
III.	Grondexploitatie Lanxmeer 2023	866503 / 869154	GEHEIM
IV.	Grondexploitatie Pavijen V 2023	866503 / 869158	GEHEIM
V.	Grondexploitatie Sprokkelenburg 2023	866503 / 869163	GEHEIM
VI.	Grondexploitatie Spoorzone-West 2023	866503 / 869167	GEHEIM
VII.	Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2023	866503 / 869169	GEHEIM
VIII.	Gewijzigde jaarschijven 2023-2025	866503 / 869173	GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB 866503 / 869141

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. het Meerjaren Programma Grondexploitatie 2023 (deel I & II), inclusief de gewijzigde jaarschijf 2023 t/m 2025 van de herziene exploitatieberekeningen 2023 vast te stellen (GZDGCB 866503/869149; 866503/869152; 866503/869173 [GEHEIM]).
2. de herziene exploitatieberekeningen 2023 die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen (GZDGCB 866503/869154 [GEHEIM]; 866503/869158 [GEHEIM]; 866503/869163 [GEHEIM]; 866503/869167 [GEHEIM]; 866503/869169 [GEHEIM]).

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 29 juni 2023.

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest