Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Programma Grondexploitatie 2022
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	19 april 2022
Behandelend ambtenaar:	P. Schinkel / H. Hanselaar
Registratienummer:	GZDGCB 424295 / 424360

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 2021. 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 X 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. Grondbeleid is geen doel op zich maar draagt bij aan het realiseren van een stad met aandacht voor de fysiek-sociale wijkontwikkeling.

In de komende anderhalf jaar doorlopen we, 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 MPG 2022, deel I en deel II inclusief de gewijzigde jaarschijf 2022 t/m 2024 vast te stellen;
2. de herziene exploitatieberekeningen 2022 (GEHEIM) die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen;
3. de raming van de Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2022 (GEHEIM), inclusief het benodigde krediet 2022 t/m 2024 vast te stellen.

Argumenten:

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 gemeentelijke exploitatieberekening. Van de grondexploitaties zijn alle ramingen grondig herzien op basis van de recentste inzichten tot en met eind januari. De belangrijkste mutaties zijn:

- voor Pavijen V zijn de ramingen voor de kosten herzien, de opbrengsten en de planning bijgesteld. Dit resulteert in een lichte verslechtering van het resultaat (nadelig). De risico's zijn enigszins gestegen.
- in Lanxmeer zijn de ramingen van opbrengsten en kosten en de fasering bijgesteld. Dit resulteert in een verslechtering van het resultaat (nadelig). De risico's van Lanxmeer zijn beperkt toegenomen.
- de ramingen voor Sprokkelenburg zijn herzien, als gevolg waarvan het resultaat naar verwachting verslechtert (nadelig). De risico's zijn licht gedaald mede vanwege het naderende einde van het project.
- meer gemeentelijke regie op de ontwikkeling en hogere faseringskosten resulteren in Spoorzone West in een lager resultaat (nadelig). De bijbehorende risico's zijn toegenomen.
- het resultaat van de ONS-locatie is vrijwel gelijk gebleven (voordelig). Het project is eind 2021 volgens planning afgesloten. Risico's worden niet meer verwacht.
- door tussentijdse winstneming in Sprokkelenburg en ONS-locatie wordt het resultaat naar beneden bijgesteld (nadelig).

De hierboven genoemde verslechteringen zijn zeer beperkt in omvang. Deze hebben slechts een beperkt effect op de financiële resultaten van de grondexploitaties. De oorzaak zit met name in de marktomstandigheden (kosten zijn iets harder gestegen dan opbrengsten) zoals onder andere in paragraaf 5.3 van het MPG deel I is omschreven.

Voor de gemeentelijke projecten en de particuliere initiatieven is een (financiële) risicoanalyse uitgevoerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in projectspecifieke en generieke risico's. De reserve grondexploitatie bevat tenminste het bedrag aan risico's (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:

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 en Sprokkelenburg. Ten opzichte van de noodzakelijke investeringen in het programma stedelijke ontwikkeling

is het echter een beperkt bedrag. De komende periode voorzien wij geen projecten met een substantiële winstpotentie. Dat maakt het noodzakelijk om, als we nieuwe projecten opstarten, voorbereiden en uitvoeren, 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 bijbehorende fysieke voorzieningen waar te maken.

Kosten, Baten, Dekking:

De herziene grondexploitaties per 1 januari 2022 zijn integraal opgenomen in het MPG en worden verwerkt in de jaarrekening 2021.
Het is noodzakelijk de beschikbaar gestelde raadskredieten aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties. De herziene jaarschijf 2022 t/m 2024 is opgenomen in bijlage X (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 nieuwe onderzoeken naar nieuwe grondexploitaties. Deels is dat ter dekking van interne uren. Daarnaast zal er op verschillende projecten met tijdelijke formatie (contracten en/of inhuur) 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 2021 deel I Beleid & Resultaten .....424295 / 454794	
II.	MPG 2021 deel II Projecten & Activiteiten .....424295 / 454798	
III.	grondexploitatie Lanxmeer 2022 .....424295 / 454804	GEHEIM
IV.	gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2022 .....424295 / 454822	GEHEIM
V.	kosten-/batenopstelling Hart van Nieuwstad 2022 .....424295 / 454824	GEHEIM
VI.	grondexploitatie Pavijen V 2022 .....424295 / 454827	GEHEIM
VII.	grondexploitatie Sprokkelenburg 2022.....424295 / 454828	GEHEIM
VIII.	grondexploitatie Spoorzone West 2022 .....424295 / 454835	GEHEIM
IX.	grondexploitatie ONS-locatie 2022.....424295 / 454837	GEHEIM
X.	gewijzigde jaarschijven 2022-2024 .....424295 / 454841	GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB 424295/424360

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. het MPG 2022, deel I en deel II inclusief de gewijzigde jaarschijf 2022 t/m 2024 vast te stellen;
2. de herziene exploitatieberekeningen 2022 (GEHEIM) die ten grondslag liggen aan het MPG vast te stellen;
3. de raming van de Gemeentelijke kosten & baten Parijsch-Zuid 2022 (GEHEIM), inclusief het benodigde krediet 2022 t/m 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op .

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest