Advies aan College van burgemeester en wethouders Teylingen

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-23-337161/Vaststelling gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer 2023 in relatie tot exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Opsteller	Dogan, Kenan
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-23-337161/D - 698402
Vertrouwelijkheid	Openbaar

Toelichting advies

Wij stellen voor

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1., tweede lid onder B van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 , inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt

2. Aan de raad voor te leggen het raadsvoorstel waarin de raad wordt voorgesteld :

    1. De oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 van Next Vastgoed d.d. 1 oktober 2023 vast te stellen inclusief twee bijlagen:
        - Bijlage 1: samengestelde grondexploitatie
        - Bijlage 2: gesplitste grondexploitaties :
            - Actief grondbeleid deel exploitatie (uitgifte deel)
            - Passief grondbeleid deel grondexploitatie (kostenverhaal)

    2. Het verlies van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 ad € 1.026.501 negatief (saldo contante waarde) te nemen en de bijbehorende begrotingswijziging R4029 gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer vast te stellen.
    3. De kostenpost "nazorg groenvoorzieningen " ad € 222.076 van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen .
    4. De geheimhouding op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) op te heffen nadat er geen juridische/ financiële consequenties meer zijn en daarmee het projekt Hooghkamer financieel kan worden afgerond.

Samenvatting

Op 7 november 2023 heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 , inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) vast te stellen.
Zoals bekend heeft de gemeente een grondpositie in Hooghkamer , waardoor er

naast een publiekrechtelijke grondexploitatie Hooghkamer tevens sprake is van vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer .
De oplegnotitie van Next Vastgoed B.V. gaat in op de positie van de gemeente binnen Hooghkamer , het financiële verschil tussen het exploitatieplan Hooghkamer 2011 , 9de herziening en de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 .
De oplegnotitie gaat verder in op de uitsplitsing van de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023 in een uitgiftedeel en kostenverhaaldeel.
Besloten wordt om aan de raad voor te stellen om de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 samen met de grondexploitaties uitgesplitst in een uitgiftedeel en kostenverhaaldeel vast te stellen ;het saldoverlies van de gemeentelijke grondexploitatie ad € 1.026.501 (saldo contante waarde) te nemen en de bijbehorende begrotingswijziging R4029 gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer vast te stellen.
Ook wordt besloten op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1., tweede lid onder B van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 , inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt en de geheimhouding op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 op te heffen nadat er geen juridische/ financiële consequenties meer zijn en daarmee het projekt Hooghkamer financieel kan worden afgerond.
Tevens wordt besloten om aan de raad voor te stellen om de kostenpost "nazorg groenvoorzieningen " ad € 222.076 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen

Inleiding

Op 7 november heeft het college besloten om de eindafrekening vast te stellen op basis van de exploitatie Hooghkamer 2011, 9de herziening .

Deze exploitatie Hooghkamer 2011, 9de herziening is tevens de vierde update van de door de raad op 9 juli 2020 vastgestelde exploitatie Hooghkamer 2011, 5de herziening. De eerdere drie updates per 1-1-2021; 1-1-2022 en 1-1-2023 zijn voorgelegd aan de accountant ten behoeve van de jaarrekeningen van de gemeente en de resultaten daarvan verwerkt in de betreffende jaarrekeningen en begrotingen welke door de raad zijn vastgesteld.
Zoals bekend heeft de gemeente een grondpositie in Hooghkamer .Daarom is tevens sprake van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer , te weten:

- Samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023
- Actief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (uitgifte deel)
- Passief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (kostenverhaal)

De oplegnotitie van Next vastgoed B.V. gaat in op de positie van de gemeente binnen Hooghkamer , het financiële verschil tussen het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening en de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023 .
Ook wordt een cijfermatige vergelijking gemaakt met de door de raad vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2020 en de drie overige updates van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer, te weten per 1-1-2021 ; per 1-1-2022 en per 1-1-2023.
De oplegnotitie van Next Vastgoed B.V. gaat verder in op de uitsplitsing van de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023 naar:

- Actief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (uitgifte deel)
- Passief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (kostenverhaal)

Wat willen we bereiken

Vaststelling van de definitieve gemeentelijke grondexploitaties 2023 en het verlies nemen van het definitieve negatieve saldoresultaat van € 1.026.501.
Hiermee is een einde gekomen aan het jaarlijks actualiseren van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer
Nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen eind 2023 zijn genomen voor Hooghkamer kan de projektgroep Hooghkamer worden opgeheven per 1-1-2024 en de resterende nazorg van het gerealiseerde groen door de lijnorganisatie van de gemeente worden overgedragen. Deze nazorg loopt nog door tot 2026

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1.het verlies nemen van het definitieve negatieve saldoresultaat
Het saldo op contante waarde in de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie 2023 komt uit op € 1.026.501 negatief. Dit is een verslechtering van €
8.068 ten opzichte van het saldoresultaat van de samengestelde gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2020 door de raad vastgesteld.
Uitgesplitst naar het actieve en het passieve deel betekent dit:

- Het saldo op contante waarde van het actief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (uitgifte deel) komt uit op €30.709 positief
- Het saldo op contante waarde van het passief grondbeleid deel gemeentelijke grondexploitatie 2023 (kostenverhaal) komt uit op €1.057.210 negatief

In de jaarrekening 2022 van de gemeente is een voorziening voor Hooghkamer getroffen van € 1.079.000). Deze voorziening is hoger dan het saldoverlies van € 1.026.501.
1.2. overdracht van de resterende nazorg en onderhoud van het gerealiseerde groen vanuit het projekt Hooghkamer aan de groenbeheerdeskundigen in de lijnorganisatie van de gemeente maakt toezicht op de te leveren kwaliteit van deze nazorg/onderhoud tot in 2026 effectiever
De nazorg van gras en bomen betreft 2 jaar na realisatie en de nazorg van vaste planten betreft 3 jaar na realisatie door de groenaannemers. Dit betekent dat de nazorg nog doorloopt voor kleine delen van fase 3 Hooghkamer tot in 2026.
Door de kostenpost "nazorg groenvoorzieningen " met een totaalbedrag van € 222.076 per 1-10-2023 over te hevelen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen naar de kostenpost beheer groenvoorzieningen van de begroting van de gemeente Teylingen kan de verdere nazorg/ beheer van de groenaannemers door de lijnorganisatie domein Buitenruimte zelf aangestuurd worden totdat de contractuele termijnen zijn afgelopen en domein Buitenruimte dan zelf het verder groenonderhoud verricht.
Dit totaalbedrag kan eind 2023 iets minder worden omdat in de periode 1-10-2023 tot eind 2023 nog mogelijk binnenkomende facturen van de groenaannemers ten laste van deze kostenpost betaald gaan worden
Met deze overdracht kan de projektgroep Hooghkamer worden opgeheven en is er geen verplichting meer om herzieningen van de gemeentelijke grondexploitatie voor te bereiden en door de raad te laten vaststellen. Dit is ook kostenbesparend voor de gemeente Hooghkamer.
1.3.Het opleggen van geheimhouding op de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie 2023 , inclusief bijlage 1 (samengestelde grondexploitatie) en bijlage 2 (gesplitste grondexploitatie) is nodig omdat openbaarmaking daarvan het financiële belang van de gemeente schaadt .
Openbaarmaking wordt geacht de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer te kunnen schaden, dat de financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.
Op een nader te bepalen moment zal de raad de geheimhouding opheffen. Dit kan gebeuren nadat alle (financiële) relaties met wederpartijen met betrekking tot het projekt Hooghkamer formeel zijn afgewikkeld. Ook zullen mogelijk juridische procedures over de intrekking van het exploitatieplan Hooghkamer

2011, 5e herziening en de eindafrekening nog afgewacht moeten worden en eventueel worden afgewikkeld.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

1.1.Ontwikkeling negatief saldi van de gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer door de jaren heen
Het negatieve saldo per 1-10-2023 van € 1.026.501 betreft een kleine 1 % van het totaal van € 104 mln. aan kosten en opbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023
De negatieve saldi van de gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer fluctueerden in de jaren 2011 t/m 2023 als volgt (in netto contante waarde) :

- 2011 : - 0,27 mln.
- 2014 (1ste herziening): - 0,9 mln.
- 2015 (2de herziening): - 0,1 mln.
- 2017 (3de herziening) : - 0,4 mln.
- 2019 (4de herziening) : - 0,95 mln.
- 2020 (5de herziening) : - 0,98 mln.
- 2021 (1ste update 5de herziening) : -0,96 mln.
- 2022 (2de update 5de herziening) : -0,93 mln.
- 2023 (3de update 5de herziening) : -1,07 mln.

In de jaarrekeningen van de gemeente Teylingen zijn hiervoor passende verliesvoorzieningen genomen

1.2.Vergelijking saldo gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer met saldo Exploitatieplan Hooghkamer

In de oplegnotitie van Next Vastgoed B.V. van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2011, 5de herziening (vertrouwelijk door de raad vastgesteld op 9 juli 2020) is een uitvoerige verklaring gegeven van het verschil in de saldo contante waarde van de 5de herziening van de gemeentelijke exploitatie Hooghkamer in vergelijking met saldo contante waarde exploitatieplan Hooghkamer vijfde herziening.
Het verschil was toen 3,1 mln. per 1-1-2020 tussen beide exploitaties. Ruim € 7 mln. aan kosten en opbrengsten zijn niet verhaalbaar in het exploitatieplan en daarmee negatief van invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Daar staat tegenover een kleine € 4 mln. aan kosten en opbrengsten die in het exploitatieplan nadeliger uitpakken dan in de gemeentelijke grondexploitatie en dus positief van invloed zijn op het saldo van de gemeentelijke grondexploitatie.
Het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening heeft een positief saldo van € 3.848.339 terwijl de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 uitkomt op een negatief saldo van € 1.026.501 : een verschil van 4,87 mln.
Verhoging van dit verschil tussen 2020 en nu 2023 heeft vooral te maken met de werkelijk aanbestedingsbedragen woonrijpmaken in het exploitatieplan Hooghkamer in 2023 ten opzichte van de ramingen van de aanbestedingsbedragen in 2020 en het uiteindelijke bedrag van de kostenpost eindafrekening € 758.857 in de gemeentelijke exploitatie Hooghkamer 2023 , welke niet ten last komt van het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 9de herziening .
De eindafrekening van in totaal € 758.857 aan houders van omgevingsvergunningen bepaalt anno 2023 het grootste deel van het negatief saldo van€ 1.026.501 van de gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023.

Wat kost het

In de jaarrekening 2022 van de gemeente is een voorziening voor Hooghkamer

	getroffen van € 1.079.000). Deze voorziening is hoger dan het saldoverlies van€ 1.026.501 wat het projekt Hooghkamer uiteindelijk voor de gemeente gekost heeft.
Aanpak, uitvoering en participatie	De gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer 2023 komen op 28 november 2023 in de commissie Ruimte en op 14 december 2023 in de gemeenteraad aan de orde.
Duurzaamheid	Niet van toepassing.
Hillegom-Lisse-Teylingen	Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Teylingen.
Urgentie	Niet van toepassing.
Evaluatie	Niet van toepassing.
Bijlagen en achtergrondinformatie	1. Bijlage 1 Raadsvoorstel en Raadsbesluit . vaststellen gemeentelijke grondexploitaties Hooghkamer 2023 2. GEHEIM de oplegnotitie gemeentelijke grondexploitatie Hooghkamer 2023 d.d. 1 oktober 2023 (inclusief bijlagen) van Next Vastgoed B.V. 3. Begrotingswijziging R4029 afsluiten GREX Hooghkamer