Besluit raad

Nummer
C.8
Portefeuillehouder
M.J. Versluis

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 mei 2024	23 april 2024

Onderwerp
Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024

Kern van het voorstel
In de gemeente hebben we zes grondexploitaties lopen. Dit zijn herontwikkelingsgebieden waar we de rol als ontwikkelaar hebben aangenomen. We voeren actief grondbeleid en genereren hier opbrengsten en maken kosten. Elk jaar worden de grondexploitaties doorgelopen op de opbrengsten en kosten waarna deze vervolgens worden geactualiseerd. We vatten dit samen in het overzichtsdocument de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024 (hierna MPG). Gelet op de (financiële) belangen van de gemeente is door het college geheimhouding op de MPG inclusief bijlagen opgelegd.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024 vast te stellen.

Wettelijke grondslag
• Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht gemeenten jaarlijks het gevoerde grondbeleid te actualiseren • Nota Grondbeleid • Geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet jo. artikel 5.1 Wet open overheid

De gemeenteraad besluit: conform besloten
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
In de gemeente hebben we zes grondexploitaties lopen. Dit zijn herontwikkelingsgebieden waar we de rol als ontwikkelaar hebben aangenomen. We voeren actief grondbeleid en genereren hier opbrengsten en maken kosten. Elk jaar worden de grondexploitaties doorgelopen op de opbrengsten en kosten waarna deze vervolgens worden geactualiseerd. We vatten dit samen in het overzichtsdocument de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024 (hierna MPG).

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Door de MPG jaarlijks door de gemeenteraad te laten vaststellen wordt voldaan aan beleidsafspraken. Daarnaast wordt het budget bewaakt via een jaarlijkse herziening en kan op tijd bijgestuurd worden wanneer noodzakelijk.

Motivering per voorgesteld besluit
In 2023 waren er zes lopende grondexploitaties, waarvan vier bedrijventerreinen: Robbenplaat in Wieringerwerf, Hoornseweg en Industrieweg in Middenmeer en Den Oever Zuid II in Den Oever. Daarnaast waren er twee woningbouwlocaties namelijk: De Dentele in Westerland en Lelypark in Wieringerwerf. Alle grondexploitaties zijn nagelopen op de opbrengsten en kosten, waarvan een samenvatting is opgesteld in de MPG. De bijlagen zijn een begrippenlijst (bijlage 1) die uitleg geeft over grondexploitaties en veel gebruikte termen, een risicoanalyse (bijlage 2), en geactualiseerde kaarten (bijlage 3). In paragraaf 6.1 van de huidige Nota Grondbeleid 2019-2022 is aangegeven dat de raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de geactualiseerde grondexploitaties. Dit doen we door het aanbieden van de MPG en deze te laten vaststellen door de raad. 1. De grootste wijziging ten opzichte van 2022 is de doorlooptijd van de grondexploitatie Hoornseweg in Middenmeer. Het eindjaar stond op 2026 maar is dit jaar gewijzigd naar eindjaar 2035. Dat komt

doordat een deel van het bedrijventerrein wordt ingezet als tijdelijke opvanglocatie voor doelgroepen via een recht van opstal. Tijdelijke opvang betekent hier voor een periode van 10 jaar. In 2024 is het project van start gegaan en er wordt op dit moment gebouwd. Daarom is het eindjaar van deze Grex op 2035 gezet. De prognose is dat de kavels die hiervoor worden ingezet alsnog kunnen worden verkocht als bedrijfskavels in 2034. Dat maakt dat we de opbrengsten pas in dat jaar ontvangen. Onderaan de streep zorgt dat voor een wat lagere eindwaarde, omdat de rentelasten doorlopen gedurende deze 10 jaar.

2. De tweede wijziging zorgt ook voor een lagere eindwaarde in de grondexploitatie Hoornseweg. De reden voor de verlaging, naast de verhoogde rentekosten, is dat de raamovereenkomst tussen Agriport, Robbenplaat en Hoornseweg is afgerond. Omdat alle grond op Agriport is verkocht, is in 2023 de laatste afrekening opgemaakt en verwerkt. Dit betekent dat er geen verrekening meer plaatsvindt tussen de drie bedrijventerreinen. In de praktijk houdt dat in dat als er nu op Robbenplaat een kavel verkocht wordt, de Grex van de Hoornseweg daar niet van mee profiteert. Andersom geldt hetzelfde; de kavels die vanaf nu worden verkocht op Hoornseweg, hoeven geen deel af te staan aan Robbenplaat. Omdat er geen verrekeningen meer plaats hoeven te vinden met de externe partij Agriport, is de raamovereenkomst op dat onderdeel afgerond. Besloten is om daarmee ook geen interne verrekeningen tussen Robbenplaat en Hoornseweg meer plaats te laten vinden, aangezien dat niet het doel van de overeenkomst was.

3. Tot slot is ook de grondexploitatie Robbenplaat met 5 jaar verlengd. Dit komt doordat bedrijven op dit moment geen stroomaansluiting meer kunnen krijgen, waardoor verkopen niet doorgaan. De verwachting is dat dit vanaf 2028 weer op gang komt. Daarom is het eindjaar gewijzigd naar 2032 in plaats van 2027. Daarnaast zijn er in 2023 twee betalingsregelingen vastgesteld. Dat wil zeggen dat men de grond vertraagd kan aankopen. Dat leidt ertoe dat de uiteindelijke overdracht van deze gronden naar achteren in de tijd wordt geschoven. Inkomsten worden daarmee later verkregen. Dit is verwerkt bij deze actualisatie. Dit zorgt niet voor een verschil in eindwaarde.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Risico's zijn een langere looptijd van de plannen, rentestijging en kostenverhoging van het bouw- en woonrijp maken van de plannen. Maar ook bijvoorbeeld lagere opbrengsten en meer kosten moeten maken dan begroot. Dit leidt niet tot verontrustende uitkomsten en dit is aangegeven in de risicoanalyse (bijlage 2).

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing

Financiële gevolgen	
Kosten	Geen kosten geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: - Cluster: -
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: -
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: pas bij het afsluiten van een grondexploitatie, bij een tussentijdse winstneming of een tussentijdse voorziening, wordt (een deel van) de positieve of negatieve eindwaarde gestort in - of onttrokken uit - de reserve 'Risico bouwgronden'. Tussentijdse winsten en bijstellingen van de relevante voorziening en reserve, zijn bij de jaarrekening 2023 verwerkt overeenkomstig de Nota reserves en voorzieningen en het BBV (verslaggevingsregels). De jaarrekening ligt op 23 mei ter behandeling in de raad.	

Communicatie
Niet van toepassing

Bijlagen Geheim (op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd)
1. MPG 2024
2. MPG 2024 Bijlage 1 (Begrippenlijst)
3. MPG 2024 Bijlage 2 (Risicoanalyse)
4. MPG 2024 Bijlage 3 (Kaarten exploitatiegebieden)