Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0034

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2020
Nummer voorstel	:	RVB21-0034
Datum voorstel	:	4 mei 2021
Portefeuillehouder(s)	:	Mevr. Ir. Ing. P.T.C. Koenders en Dhr. P.A.M. van der Velden
Contactpersoon	:	Dhr. L.W. van den Bulk
Afdeling	:	R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	:	L.W.vandenBulk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	0164-277539
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage 3 bij het raadsvoorstel, genaamd 'Meerjarenprogramma Grondexploitaties Jaarafsluiting 2020', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
2. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2021 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
3. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2020 van per saldo € 4.597.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. De in het meerjarenprogramma grondbedrijf opgenomen jaarkredieten voor 2021 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
5. Ten laste van de grondexploitaties Nieuwe Vesting Noord, Kijk in de Pot Zuid, Meander 1 en Klaverwei & Brug ultimo 2020 € 1.018.000 toe te voegen aan de voorziening afgesloten exploitaties voor afronding van werkzaamheden bouwrijp maken, en deze 4 grondexploitaties ultimo 2020 af te sluiten.
6. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging 2021 te wijzigen.

Type voorstel:

- ☐ Kaderstellend
- ☑ Controlerend
- ☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐

Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Dit voorstel is tot stand gekomen met alle intern betrokkenen zoals projectleiders en management, en de stukken zijn door accountant gecontroleerd en akkoord bevonden.

Samenvatting:

Voor u ligt de jaarafsluiting van de bouwgrondexploitaties 2020, waarin u geïnformeerd wordt over de (financiële) stand van de bouwgrondexploitaties. Het voorstel omvat de herzieningen van de verschillende bouwgrondexploitaties zoals opgenomen in het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020. Daarbij wordt u gevraagd om de herzieningen van de grondexploitaties en de bijgestelde jaarkredieten voor 2021 vast te stellen zodat verdere uitvoering kan worden gegeven aan de grondexploitaties.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Verslag Bouwgrondexploitaties 2020	Bijgevoegd
2.	Projectinformatie Verslag Bouwgrondexploitaties	Bijgevoegd
3.	Meerjarenprogramma Grondexploitaties Jaarafsluiting 2020	Geheim
4.	Begrotingswijziging Jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2020	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0034

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	24 juni 2021
Nummer	:	RVB21-0034
Onderwerp	:	Jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2020

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage 3 bij het raadsvoorstel, genaamd 'Meerjarenprogramma Grondexploitaties Jaarafsluiting 2020', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
2. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2021 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
3. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2020 van per saldo € 4.597.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. De in het meerjarenprogramma grondbedrijf opgenomen jaarkredieten voor 2021 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
5. Ten laste van de grondexploitaties Nieuwe Vesting Noord, Kijk in de Pot Zuid, Meander 1 en Klaverwei & Brug ultimo 2020 € 1.018.000 toe te voegen aan de voorziening afgesloten exploitaties voor afronding van werkzaamheden bouwrijp maken, en deze 4 grondexploitaties ultimo 2020 af te sluiten.
6. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging 2021 te wijzigen.

Inleiding

Er gaat veel geld om in de grondexploitaties. Daarom worden jaarlijks de grondexploitaties herzien en wordt hierover verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad via transparante verslaglegging. De uitkomsten van de jaarafsluiting 2020 en de bijbehorende herzieningen van de grondexploitaties is opgenomen in het Verslag bouwgrondexploitatie 2020 met bijlagen dat hierbij ter vaststelling wordt aangeboden.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De gemeente heeft via haar grondposities een belangrijk aandeel in de uitvoering van ruimtelijke-maatschappelijke-economische opgaven. Deze opgaven zijn in belangriijke mate binnen enkele Grote Projecten georganiseerd, waaronder de gebiedsontwikkeling ScheldeVesting en de gebiedsontwikkeling De Markiezaten. Voor beide gebiedsontwikkelingen zijn bestemmingsplannen vastgesteld waarbinnen de beoogde ruimtelijke-programmatische opzet is geregeld die vervolgens met deelplannen gefaseerd worden uitgewerkt.

Uitwerking voorstel

Herzieningen grondexploitaties

- De plannen voor De Markiezaten en ScheldeVesting zijn opgedeeld in deelplannen. Per deelplan zijn afzonderlijke grondexploitaties opgenomen en aan u voorgelegd.
- Een deel van de totale woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen op Zoom komt voort uit de actieve grondexploitaties. De woningbouwprogrammering is afgestemd in de regio en ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Naast de eigen ontwikkelingen van de gemeente zijn daar ook initiatieven vanuit de markt in opgenomen, deze maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het verslag bouwgrondexploitaties. Periodieke informatievoorziening richting gemeenteraad verloopt via de woonvisie en de bijbehorende woningbouw-programmering.
- Bij de doorrekening van de plannen zijn uniforme uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn besproken en toegelicht op in de auditcommissie+. Uitgangspunt van het solide beleid zijn consistentie en voorzichtigheid. De parameters zijn: kostenstijging 2%, opbrengsten 0%, rente meerjarig 2,00% en werkelijke rente over de boekwaarde per 1 januari 2020 2,19%.
- Landelijk is bepaald dat de berekening van de verliesvoorziening tegen 2% moet plaatsvinden.
- In 2020 is het resultaat voor de grondexploitaties (toe te voegen aan de algemene reserve) per saldo € 4.597.000 positief, en is als volgt opgebouwd:

    Tussentijdse winstneming € 1.238.000 voordeel
    Af te sluiten grondexploitaties € 1.079.000 voordeel
    Mutatie verliesvoorziening (exclusief rente) € 2.280.000 voordeel

In het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020 worden deze financiële mutaties toegelicht en gespecificeerd naar de betreffende bouwgrondexploitaties.
- Het afgelopen jaar zijn nagenoeg alle begrote opbrengsten gerealiseerd. Daarbij zijn niet in alle grondexploitaties volledig de geraamde kosten uitgegeven, deze schuiven voor een deel door naar 2021 en volgende jaren en zijn in de herzieningen van de grondexploitaties verwerkt.
- Op een aantal plannen is er aanleiding om voor deze plannen tussentijds winst te nemen en in 1 grondexploitatie gedeeltelijk terug te draaien. In het verslag bouwgrondexploitaties wordt de tussentijdse winstneming gespecificeerd naar de betreffende grondexploitaties. Het uitgangspunt hierbij is in lijn met de voorschriften van het BBV.
- Als gevolg van de 'Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen' dienen activiteiten binnen de gemeenten getoetst dienen te worden aan de hiervoor van toepassing zijnde ondernemingscriteria. De cijfers van het grondbedrijf zijn hiervoor in 2020 weer geactualiseerd met als resultaat dat het grondbedrijf niet door de ondernemerspoort gaat en vrijgesteld is van vennootschapsbelasting. Dat zal naar verwachting ook de komende jaren het geval blijven. Met deze visie is al in 2018 ingestemd door de Belastingdienst .

Jaarkredieten grondexploitaties 2021

Met de raad zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse vaststelling van de kredieten voor de grondexploitaties. Op basis van de herzieningen wordt uw college per grondexploitatie gevraagd om de raad te vragen met vaststelling van het meerjarenprogramma specifiek de bijgestelde kredieten voor uitgaven 2021 vast te stellen.

Bouwgrondexploitaties in relatie tot COVID-19:
De impact van het COVID-19 virus op de samenleving is groot en de financiële effecten ervan zijn nog onzeker. Het is op dit moment nog onduidelijk in hoeverre deze crisis gevolgen zal hebben voor de grondexploitaties. De resultaten van de grondexploitaties zijn ook sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Vanuit planeconomie worden zo goed mogelijk de actualiteit en ontwikkelingen gemonitord, en wordt naast de bestuurlijke voortgangsrapportages tussentijds gerapporteerd als daar aanleiding toe is.

Consequenties van het voorstel

De verwerkte herzieningen van de grondexploitaties sluiten aan bij de bepalingen van het BBV en onze lijn om te streven naar een solide beleid en transparantie. De resultaten van de grondexploitatie en het effect daarvan op het risicoprofiel en de algemene reserve zijn in de jaarstukken tot uitdrukking gebracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft binnen de uitvoering van de grondexploitaties waar mogelijk de aandacht in de planvorming en realisatie.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Alternatieven

De stukken van het grondbedrijf maken onderdeel uit van de jaarrekening 2020 (beleidsverslag). Indien u besluit het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020 met de voorliggende herzieningen niet vast te stellen, dan kan dit consequenties hebben voor (het proces van) het vaststellen van de jaarrekening 2020.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0034

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. J.L.A.M. Rutten

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0034

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 4 mei 2020, nr. RVB21-0034;

BESLUIT:

1. Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in te voeren onderhandelingen, de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage 3 bij het raadsvoorstel, genaamd 'Meerjarenprogramma Grondexploitaties Jaarafsluiting 2020', op grond van artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
2. Het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020 met bijlagen vast te stellen, inclusief de herziening van de grondexploitaties voor 2021 en verder, en inclusief aanpassing van looptijden van grondexploitaties.
3. Het positief resultaat van de bouwgrondexploitaties 2020 van per saldo € 4.597.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. De in het meerjarenprogramma grondbedrijf opgenomen jaarkredieten voor 2021 vast te stellen en beschikbaar te stellen.
5. Ten laste van de grondexploitaties Nieuwe Vesting Noord, Kijk in de Pot Zuid, Meander 1 en Klaverwei & Brug ultimo 2020 € 1.018.000 toe te voegen aan de voorziening afgesloten exploitaties voor afronding van werkzaamheden bouwrijp maken, en deze 4 grondexploitaties ultimo 2020 af te sluiten.
6. De begroting conform bijgaande begrotingswijziging 2021 te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2021

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. E.P.M. van der Meer	Dhr. dr. F.A. Petter