RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000279531
Onderwerp:	Actualisatie grex Stadshart
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	F. Hoekstra
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De grex wordt jaarlijks geactualiseerd waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de 18e grondexploitatie Stadshart d.d. 18 mei 2022 goed te keuren met een negatief resultaat op contante waarde van € 5.881.000,- per 1-1-2022 en deze na behandeling in de discussietafel d.d. 30 mei 2022 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad d.d. 21 juni 2022;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 1 is omschreven.

Inleiding

Bij de controle van de jaarrekening 2021 is pas heel recent duidelijk geworden dat de accountant zich op het standpunt stelt dat een aantal uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de financiële berekening van de grexen bij te stellen zijn. Het gaat hier vooral om inschattingen voor indexatie van nog te maken uitgaven (prijsstijgingen) en posten onvoorzien. Volgens de accountant waren deze te hoog opgenomen. De herzieningen van de grexen zijn nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat. De aanpassingen in het raadsvoorstel en bijlage 1 zijn geel gearceerd.

De 18e grondexploitatie Stadshart betreft de jaarlijkse herziening die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2021 en de gebeurtenissen die de komende jaren op de planning staan. De mogelijke financiële effecten worden inzichtelijk gemaakt onder het kopje kanttekeningen/risico's op basis van een worstcasescenario.

In 2017 is de herziene grondafspraak met De Nijs ondertekend als resultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. Het nieuwe contract is informerend en consulterend in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd en heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit vergezeld van 1 amendement en 7 wensen en een lumpsum resultaat. De herziene afspraak betrof 3 ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie, de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie, waarvan alleen de kavel Tangentlocatie nog ontwikkeld moet gaan worden. De gronden van de twee andere locaties zijn verkocht en geleverd. Rond Lapis Lazuli

wordt momenteel woonrijp gemaakt, rond de Koraal is tijdelijk woonrijp gemaakt en volgt in 2023 het definitief woonrijp maken.

De grondexploitatie Stadshart wordt jaarlijks herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grondexploitatie aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In bovenstaande context wordt de 18e herziening van de grondexploitatie van het Stadshart aangeboden.

Beoogd effect

Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om dit jaar budgetten beschikbaar te stellen om de woningbouw op de laatste beschikbare locatie, de Tangentlocatie, te faciliteren. Tevens omvat de ontwikkeling resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken van de Lapis Lazuli en Koraal locatie.

Kader

- Grondexploitatie Stadshart per 1-1-2022

Motivering per besluitpunt

1. De ingerekende opbrengsten en kosten passen binnen bestaande kaders.

De kaders betreffen de reeds aanwezige juridische en stedenbouwkundige kaders. De financiële kaders worden met onderstaande argumenten 1.2 en 1.3 beargumenteerd.

2. Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

3. Raad heeft budgetrecht.

Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grondexploitatie vastgesteld te worden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2022 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

Kanttekeningen en risico's

De herziening van de grex is nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat.

Een ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is na vijf jaar als gevolg van de uitstelling van de ontwikkelaar van de Tangentlocatie en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in de gemeente Dijk en Waard.

Risico op parameters

Er is gerekend met een index op de kostprijzen van 2,5% voor het komende jaar en vanaf 2023 en verder een percentage van 2%. De index van de grondopbrengsten liggen contractueel vast en worden geïndexeerd conform de CBS CPI index.

Afzet risico
Contractueel zijn er geen verkoopdrempels afgesproken en daarmee ligt dit risico bij de ontwikkelende partij. Tevens ligt de planning contractueel vast. Echter, discussie over het woonprogramma met bijbehorende parkeeroplossing en de onrust in Oost-Europa kunnen mogelijk een risico t.a.v. vertraging in het ontwikkelproces brengen, dit wordt hieronder apart inzichtelijk gemaakt.

Alternatieven
n.v.t.

Samenwerking en participatie
Is van toepassing ondanks dat het project al in de afrondende fase zit. De afspraken met de ontwikkelaar voor de laatste locatie, de Tangentlocatie liggen momenteel vast, ondanks uitstel. Evenzeer is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?
De bijgaande grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 5.881.000,-.

Een verliesvoorziening blijft na herziening noodzakelijk, aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat. De verliesvoorziening zal worden verhoogd. Het verlies is voor een groot deel gevormd door een tussentijdse afdracht in 2005 en de toegerekende rente hieraan.

Communicatie
Na vaststelling van deze nota door uw College wordt deze 30 mei 2022 aangeboden aan de discussietafel voor advies en 21 juni 2022 aan de Raad ter vaststelling.

Uitvoering
Komende jaren wordt binnen dit exploitatiegebied ingezet op de laatste ontwikkelkavel, de Tangentlocatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
Bijlage 1: Toelichting 18e herziening grondexploitatie Stadshart per 1-1-2022

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Actualisatie grex Stadshart
Zaaknummer: 0000279531

Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op (Grondexploitatie Stadshart per 1-1-2022)

besluit:

1. de 18e grondexploitatie Stadshart d.d. 18 mei 2022 goed te keuren met een negatief resultaat op contante waarde van € 5.881.000,- per 1-1-2022 en deze na behandeling in de discussietafel d.d. 30 mei 2022 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad d.d. 21 juni 2022;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 1 is omschreven.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,