Gemeente Texel

.txl

Advies

uitvoering motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten”

Doelenboom

Paragraaf	E Grondbeleid Bedrijfsvoering (projecten)

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. akkoord te gaan met de her-berekende grondexploitatie Den Burg west en conform het Besluit Begroting en verantwoording een tussentijdse winst te nemen van € 850.000 en deze ten gunste van de algemene reserve te brengen;
2. akkoord te gaan met de her-berekende grondexploitatie Den Burg oost – de Tuunen. Het krediet voor Den Burg oost – de Tuunen te verhogen met € 219.000 dekking uit de algemene reserve;
3. akkoord te gaan met de her-berekende grondexploitatie de Kompasschool en het krediet te verhogen met € 47.900 dekking uit de algemene reserve;
4. akkoord te gaan met de her-berekende grondexploitatie Gezondheidsplein;
5. akkoord te gaan met de verhoging van het krediet voor het project Den Burg zuid met € 516.000, dekking € 40.000 uit de algemene reserve (vervuilde grond) en dekking van de structurele lasten € 36.893 incidenteel uit de algemene reserve voor het jaar 2021 en vanaf 2022 opnemen in de begroting;
6. om het restant subsidiebedrag van het project Planet ad € 139.500 ten gunste van de algemene reserve te brengen;
   om een bedrag van € 139.500 uit de Algemene Reserve te nemen en gebruiken als dekking voor de extra uitgaven van het uitgevoerde project;
7. akkoord te gaan met het afsluiten van het krediet “Investeringen duurzaam”, bij de programmarekening 2021, waarbij het voordeel van de lagere kapitaallasten wordt opgenomen in de halfjaarrapportage 2021.

Consequenties

Financieel	☑ Ja ☐ Nee	Majeure risico’s	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☐ Ja ☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☐ Ja ☑ Nee	Structuurvisie	☐ Ja ☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	2909329

Bijlagen

1. Uitwerking motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten”.

8. a. dat in juni 2021 een geactualiseerde versie van de “grondexploitaties en grote projecten” aangeboden wordt door het college aan de gemeenteraad, waarbij het college naast de informatie over de grondexploitaties en grote projecten de raad informeert over de uitvoering met betrekking tot de nieuwe werkwijze zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de bijlage “uitvoering motie Grip op grondexploitaties en grote projecten;
   b. dat de herberekende grondexploitaties jaarlijks separaat behandeld worden in de gemeenteraad voor besluitvorming in de maand maart;
   c. dat het huidige college een overdrachtsdocument opstelt over de grote projecten en grondexploitaties voor het nieuwe college;
   d. dat in de financiële verordening (actualisatie 2e kwartaal 2021) onderstaande punten worden opgenomen over de grondexploitaties en grote projecten:
   *Bij grote projecten wordt een startnotitie opgesteld, waarin opgenomen de belangrijkste aanbevelingen van de rekenkamer, waaronder de informatiemomenten, risico – analyse, planning en het financiële kader. Aanvullend het instellen van een stuurgroep en projectgroep, waarin verantwoording wordt afgelegd over de financiën, planning en de risico’s aan het college en informatie aan de gemeenteraad.
9. Ter kennisneming aannemen:
   * Overige informatie over de stand van zaken van de grote projecten ter kennisgeving aannemen.

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 11 november 2020 de motie ingediend “Grip op grondexploitaties en grote projecten” waarbij verzocht is om te rapporteren over de stand van de grote projecten en grondexploitaties. De reden voor de motie was onder andere een tweede verzoek om kredieten aan te passen voor de grondexploitatie Den Burg oost – De Tuunen en het project Den Burg zuid. Hierover is de raad geïnformeerd via de raadsinformatiebrief van 4 november jl.
Bij de motie heeft u het volgende verzocht:

1. Een totaal overzicht van al de lopende GREXEN en grote projecten en deze per project specificeren.
2. Een heldere analyse, eveneens per project, van het ontstaan van tekorten en/of overschotten.
3. Een plan van aanpak om (financiële) tegenvallers te voorkomen.

In de bijlage wordt u per project en grondexploitatie geïnformeerd over de stand van de zaken. Naast het plan van aanpak om (financiële) tegenvallers te voorkomen.

uitvoering motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten”

Samenvatting

De raad heeft een motie ingediend, waarbij aan het college is gevraagd om meer inzicht te geven in de berekening van de grondexploitaties en de stand van de grote projecten. In de bijlage uitwerking motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten” wordt u over de stand van zaken per grondexploitatie en groot project geïnformeerd over:

- beschikbaar gestelde krediet door de gemeenteraad;
- eventuele subsidie toekenning;
- eventueel tekort en of overschot op basis van de huidige informatie;
- toelichting/analyse als er een tekort/overschot is;
- planning – actuele ontwikkelingen;
- risico’s;
- beheersmaatregelen van de genoemde risico’s;
- conclusie en besluitvorming.

Definitie “groot project”
Er is geen formele definitie van grote projecten, maar meestal gaat het om kostbare projecten met een grote (bestuurlijke/financiële/maatschappelijke) impact. Structurele budgetten zijn niet in deze definitie meegenomen. Het college heeft de volgende projecten als groot aangemerkt.

Over de volgende projecten wordt u geïnformeerd:

- Den Burg zuid
- Den Burg centrum
- Postweg – Nieuwlanderweg
- Reconstructie fietspad Zanddijk
- Nieuwe ICT omgeving
- Planet de Koog
- Walstroomvoorziening
- Investeringen Duurzaam (Zonnepanelen € 1,2 miljoen)
- Onderwijs centrum Texel

De definitie van een grondexploitatie:
De commissie BBV stelt: actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte / verkoop van bouwgrond. De gemeenteraad neemt per grondexploitatie een besluit.

Over de volgende grondexploitaties wordt u geïnformeerd en/of besluitvorming voorgesteld.

- Den Burg – oost De Tuunen
- Den Burg – west
- Gezondheidsplein
- De Kompasschool

Belangrijkste besluitvorming en conclusies uit de rapportage:

Raadsbesluit van : uitvoering motie Grip op grondexploitaties en grote projecten

Grondexploitaties

Grondexploitatie	**conclusie**	**besluitvorming**
Den Burg west	De exploitatie is vrijwel gereed, na oplevering van de laatste kavel de exploitatie sluiten in 2021.	Uit de grondexploitatie Den Burg west een tussentijdse winst nemen van € 850.000 en deze ten gunste van de algemene reserve brengen.
Den Burg oost – de Tuunen	Door enkele onverwachte kosten in het bouw- en woonrijpmaken en hogere plankosten stijgen de kosten van de Den Burg oost. Naast het opnemen van een post onvoorzien.	Door de nu her-berekende kosten en opbrengsten voor de grondexploitaties Den Burg oost – de Tuunen, een voorziening treffen ten laste van de algemene reserve van € 219.000.
Voormalige Kompasschool	Door het opnieuw ramen van de kosten voor het bouw – en woonrijpmaken en planbegeleiding zijn de kosten van deze grondexploitatie gestegen.	De gewijzigde grondexploitatie vaststellen en voor het verwachte tekort van de grondexploitatie Kompasschool een voorziening instellen van € 47.900 ten laste van de algemene reserve.
Gezondheidsplein	Door het lager uitvallen van de kosten geeft deze grondexploitatie een hoger voordelig saldo.	De gewijzigde grondexploitatie vaststellen en bij het afsluiten van de grondexploitatie Gezondheidsplein (verwachting 2022) de gewijzigde opbrengsten ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Grote projecten

Algemene conclusie:
Ten behoeve van het beheersbaar houden van grote projecten, moet vooraf benoemd worden dat er sprake is van een groot project. Dan is voor iedereen helder dat er ten aanzien van de sturing gewerkt wordt met de daarbij horende afspraken.

Onderstaand een totaaloverzicht van de grote projecten met conclusies en besluitvorming per project.

Project	conclusie	besluit
Den Burg zuid	Er is financieel een tekort, project is in de afrondende fase.	Akkoord te gaan met: *een extra krediet van € 516.000,- waarmee het tekort vanuit het verleden wordt vereffend en waarmee de meerkosten die sinds februari 2020 zijn ontstaan, gedekt kunnen worden. Hierin is ook een beperkt bedrag voor nog onvoorziene kosten meegenomen.
Den Burg centrum	De verwachting op dit moment is dat het project binnen budget kan worden uitgevoerd. Mocht de RCE kostenverhogende eisen stellen die niet binnen het budget passen, informeren wij u hierover	Niet van toepassing.
Postweg – Nieuwlanderweg	Gezien de reguliere informatie voorziening aan de raad zijn er geen bijzonderheden te melden.	Niet van toepassing.
Reconstructie fietspad Zanddijk	Het project fietspad Zanddijk is nog in ontwikkeling waarbij zowel qua uitvoering als qua financiën nog niets definitief is.	Niet van toepassing.
Nieuwe ICT omgeving	Project loopt volgens planning en financieel geen overschrijding te verwachten	Niet van toepassing.
Planet de Koog	Project is afgerond.	om het restant subsidiebedrag van het project Planet ad € 139.500 ten gunste van de algemene reserve te brengen; om een bedrag van € 139.500 uit de Algemene Reserve te nemen en gebruiken als dekking voor de extra uitgaven van het uitgevoerde project.
Walstroom-voorziening	In afwachting van het besluit van de gemeenteraad in februari a.s.	Niet van toepassing.
Investeringen duurzaam	Van het beschikbaar gestelde krediet resteert eind 2020 nog € 264.000. In 2021 wordt nog minimaal € 156.000,- aan kosten verwacht.	Er is dan nog een restant van € 109.000 beschikbaar. Bij de programmarekening 2021 zal het krediet worden afgesloten, waarbij het voordeel van de lagere kapitaallasten wordt opgenomen in de halfjaarrapportage 2021.
Onderwijs centrum Texel	Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.	Niet van toepassing.

- **Hoe nu verder**

Na het constateren van de tekorten begin volgend jaar, en de aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek door de rekenkamer, heeft het college een aantal verbeteringen in de organisatie doorgevoerd.
In samenspraak met het Managementteam zijn er direct werkafspraken gemaakt met betrekking tot de grondexploitaties en toekomstige grote projecten voor de projectleiders

Raadsbesluit van : uitvoering motie Grip op grondexploitaties en grote projecten

In de bedrijfsvoering zijn er aanvullende afspraken op financieel administratief gemaakt over de grote projecten. Onder andere is de administratie zo ingericht dat de budgethouder goed kan sturen op zijn budgetten. De budgetten worden besproken met de financieel adviseur.
De leden van het managementteam worden periodiek geïnformeerd door de projectleider annex budgethouder, na overleg met de financieel adviseur. De projectleider annex budgethouder is verantwoordelijk voor het bijhouden en inzichtelijk hebben van de facturenstroom en voortgang van het project.

Volgens afspraak worden nu de grondexploitaties separaat ter behandeling aangeboden vooruitlopend op de programmarekening. Voorheen waren ze onderdeel van de programmarekening, en werden bij de behandeling van de programmarekening gelijktijdig vastgesteld.

Grondexploitaties zijn over het algemeen meerjarige exploitaties, waarbij er lopende de periode wijzigingen kunnen optreden. Dit kunnen zijn veranderingen van de markt, aanbestedingen, uitlopen van de planning enz. De verandering is een van de belangrijkste reden om deze jaarlijks opnieuw te berekenen naar de toekomst. Voorheen was een projectleider verantwoordelijk de grondexploitaties. Nu wordt externe kennis ingehuurd om een goed onderbouwde financiële exploitatie op te stellen. De berekeningen worden nu getoetst en opgesteld in samenspraak met een extern bureau. Waarbij ondersteuning wordt verleend door een ander extern bureau. Hierbij worden ook de risico’s en planning meegenomen, naast kennis overdracht. Ook gedurende het jaar is er overleg met de externe bureaus over de stand van zaken en/of wijzigingen die mogelijk plaatsvinden. Naast het periodiek overleg tussen de verantwoordelijk manager, projectleider en concerncontroller. Daarbij schuift de extern adviseur ook aan.

Projectenadministratie
Een van de financiële sturingsmogelijkheden voor projecten betreft een projectenadministratie. Op dit moment wordt de administratie van projecten apart bijgehouden. Wel vindt er controle plaats of alle boekingen opgenomen zijn in de administratie (aansluitingen controle). Op dit moment is er gestart met voorbereidingen om te komen tot de aanschaf van een nieuw financieel pakket. Dit zal naar verwachting per 1 januari 2023 gereed zijn. Een van de eisen aan het nieuwe pakket is dat er de mogelijkheid is om een projectenadministratie te voeren.

uitvoering motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten”

Argumenten tot advies

Uitvoering geven aan de motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten”. Hierbij wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van de grondexploitaties en grote projecten. Daarnaast wordt, conform advies van de Auditcommissie, de besluitvorming over de grondexploitaties separaat behandeld in de gemeenteraad in plaats van opgenomen in de programmarekening.

Alternatieven

In de uitvoering van de motie “Grip op grondexploitaties en grote projecten” zijn onderstaande voorstellen niet opgenomen.

Project Den Burg zuid – Onderwijscentrum Texel
In het huidige krediet van het Onderwijscentrum Texel (OCT) is rekening gehouden met een schoolplein van 3000 m2. De beschikbare openbare ruimte is 4000 m2. Voor deze 1000 m2 extra is geen budget in het krediet van Den Burg zuid en OCT. Hierbij wordt opgemerkt dat het schoolplein buiten de lestijden openbaar gebied is en dan ook beschikbaar is als speelterrein. Om in te vullen op een wijze dat het volledig is geïntegreerd in het schoolplein vraagt dit een investering van € 85.000. Dit is gebaseerd op standaard bekostiging, Met de stichting is afgesproken te bekijken of we dit in het al vastgestelde budget kunnen doen.
Indien het college dit nader wil hebben uitgewerkt, zullen wij met een apart collegebesluit komen.

Project Den Burg centrum
Gebleken is dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een zware beoordeling wil doen van de werkzaamheden in de Wezentuin. Na deze beoordeling kunnen de werkzaamheden pas starten. Hoe lang de beoordeling duurt, is onbekend. Uiteraard wordt met de planning rekening gehouden met eventuele evenementen. Financieel is binnen het project rekening gehouden met een minder zware beoordeling van de REC. Zodra hier meer over is bekend zullen wij met een advies naar de gemeenteraad komen.

Consequenties van het advies

Financieel

Resumé

Ten laste van de algemene reserve incidenteel	
Grondexploitatie Den Burg oost De Tuunen	€ 219.000
Grondexploitatie De Kompasschool	€ 47.900
Project Den Burg zuid	€ 76.893
Ten gunste van de algemene reserve incidenteel	
Grondexploitatie Den Burg west	€ 850.000
Structureel vanaf 2022 programmabegroting 2022	
Kapitaallasten project Den Burg zuid	€ 36.893

Toelichting
De incidentele kosten/opbrengsten worden verwerkt bij de programmarekening 2020 en de structurele kosten worden verwerkt via een begrotingswijziging.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- financiële verordening gemeente Texel (artikel 212 Gemeentewet)