Voorstel raad

Nummer
C.13
Portefeuillehouder
M.J. Versluis

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
13 juli 2023	6 juni 2023

Onderwerp
Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

Kern van het voorstel
De gemeente heeft zes grondexploitaties lopen. Dit zijn herontwikkelingsgebieden waar wij optreden als 'ontwikkelaar' en daarom kosten maken en opbrengsten genereren. In de grondexploitaties worden de gemaakte en te maken kosten en opbrengsten bijgehouden en jaarlijks herzien. De herziening van de grondexploitaties moet jaarlijks worden vastgesteld. De accountant heeft, als onderdeel van de jaarrekeningcontrole, de aannames en parameters waarmee in de Meerjarenprognose (MPG) gerekend wordt beoordeeld en aannemelijk bevonden.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023 vast te stellen.

Wettelijke grondslag
Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht gemeenten jaarlijks de raad te informeren over het gevoerde grondbeleid.

Openbaarheid documenten
Op alle bij dit voorstel gevoegde stukken is door het college geheimhouding opgelegd.
Op grond van: ☑ financieel belang gemeente

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 juli 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Op basis van het BBV en onze Nota Grondbeleid dient elke grondexploitatie jaarlijks te worden geactualiseerd. Daarvoor zijn alle grondexploitaties samengevoegd tot een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG).

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

Motivering per voorgesteld besluit
In 2022 hadden wij zes lopende grondexploitaties. In de MPG 2023 wordt de actuele stand van zaken van de ontwikkelingsplannen voor bedrijventerreinen Den Oever Zuid II, Industrieweg, Hoornseweg en Robbenplaat behandeld. Daarnaast komen ook de woningbouwlocaties De Dentele en Lelypark aan bod. Een nadere uitleg over grondexploitaties en een begrippenlijst met betrekking tot de grondexploitaties is opgenomen in bijlage 1. Verder is er een risicoparagraaf opgesteld, deze is als bijlage 2 toegevoegd. Tenslotte is in bijlage 3 een overzicht gegeven van de kaarten van alle exploitatiegebieden. Op alle bij dit voorstel gevoegde stukken is door het college geheimhouding opgelegd. In paragraaf 6.1 van de Nota Grondbeleid 2019-2022 is aangegeven dat de MPG jaarlijks door de raad moet worden vastgesteld. Het grootste verschil ten opzichte van de MPG 2022 is dat de grondexploitatie Robbenplaat een stuk positiever uitvalt. Deze blijft een negatieve eindwaarde behouden, maar veel minder negatief dan in 2022. Dit komt vanwege de raamovereenkomst met Agriport waarin de verkoopvolgorde van de kavels (Agriport versus Robbenplaat en Hoornseweg) van belang is. Agriport heeft in 2022 de laatste kavels verkocht wat voor de gemeente positief uitpakte, aangezien wij hier een deel van de koopsom voor ontvingen. Verder zijn er hier en daar nog wat kleinere wijzigingen binnen de grondexploitaties en zijn vooral de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten uit 2022 in het overzicht en de boekwaarde verwerkt.

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 echter niet tot verontrustende uitkomsten en dit is aangegeven in de risicoanalyse (bijlage 2).

Alternatieven (incl. argumenten)
Niet van toepassing.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en 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 2022 verwerkt overeenkomstig de nota reserves en voorzieningen en het BBV (verslaggevingsregels). De jaarrekening ligt in juni ter behandeling in de raad.	

Communicatie
Geen verdere communicatie.

Bijlagen

Bijlagen niet-openbaar

• Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023 (Geheimhouding o.g.v. artikel 5.1 Wet open overheid), met de volgende bijlagen waar een geheimhoudingsplicht op rust:
  ○ MPG 2023 Bijlage 1 (Begrippenlijst)
  ○ MPG 2023 Bijlage 2 (Risicoanalyse)
  ○ MPG 2023 Bijlage 3 (Kaarten exploitatiegebieden)