Raadsvoorstel

Boek Grondbedrijf 2022

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum :
Portefeuillehouder: : Wethouder R. Ter Hark
Programma :
Zaaknummer : 218666

Vaststellen van het Boek Grondbedrijf 2022, inhoudende:

I) De herzieningen van de grondexploitaties van de Bouwgronden in Exploitatie (BIE)'s op eindwaarde;
II) Het doen van een uitspraak, c.q. her te bevestiging dat de gemeente een reëel en stellig voornemen heeft om een aantal complexen in de nabije toekomst te ontwikkelen en deze te kwalificeren als 'warme gronden'.
III) Het doen van een uitspraak, c.q. her te bevestiging dat de gemeente voornemens is om een aantal complexen vooralsnog niet te ontwikkelen en te behouden in de algemene dienst.
IV) De constatering dat in de jaarrekening 2021 een aanvullende voorziening is getroffen voor 2 complexen en dat de getroffen voorziening van 2 complexen wordt verlaagd.
V) De constatering dat in jaarrekening 2021 een tussentijdse winstnemingen is genomen voor 3 complexen en een negatieve tussentijdse winstneming is genomen voor 1 complex.
VI) Artikel 25 Gemeentewet, geheimhouding op te leggen op grond van artikel 10 lid 2 onderdeel b.

Besluit: [Vult de notulist in]

Aldus vastgesteld in de vergadering van d.d. [Vult de notulist in]

Kern van het voorstel

In het Boek Grondbedrijf 2022 staan de herzieningen van de grondexploitaties van de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's), warme gronden en voorraden grond. Ook de Meerjaren Pprognose van het Grondbedrijf (MPG), de risicoanalyses binnen het grondbedrijf en het bepalen van het weerstandsvermogen zijn hierin opgenomen. Het Boek Grondbedrijf 2022 geheel geeft een actueel integraal overzicht van de financiële stand van zaken van het Grondbedrijf.

Aanleiding

Conform de Nota Grondbeleid worden ieder jaar de grondexploitaties van de gemeente Noordwijk herzien. In het Boek Grondbedrijf 2022 staan naast de herzieningen van de grondexploitaties van de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's) ook de warme gronden en voorraden grond per 01-01-2022. Ook de meerjarenprognose van het grondbedrijf (MPG), de risico's binnen het grondbedrijf en het weerstandsvermogen zijn hierin opgenomen. Het Boek Grondbedrijf wordt gecontroleerd door de

accountant en samen met de jaarrekening aangeboden aan de gemeenteraad om vastgesteld te worden.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het Boek Grondbedrijf 2022 geheel geeft een actueel integraal overzicht van de financiële stand van zaken van het Grondbedrijf. Daarmee is een goede monitoring en sturing van ruimtelijke projecten en bijbehorende financiën mogelijk.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Conform de Nota Grondbeleid worden de vastgestelde grondexploitaties minimaal één maal per jaar herzien en ter vaststelling aan het bestuur aangeboden. Hiermee wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van een project en zo nodig verantwoording afgelegd over afwijkingen van eerdere prognoses.

In de onderstaande tabel staan de resultaten van de herzieningen per 01-01-2022 vergeleken met de herzieningen per 01-01-2021.

RESULTAAT		Eindwaarde (x €1.000)					
Nr.	Project	Eindwaarde datum	2021	2022 incl. TWN	TWN (2021)	2022 excl. TWN	Verschil excl. TWN
1.14	Van de Mortelstraat	2023	138	144		144	6
1.23	Space Business Park	2025	4.025	4.203	90	4.296	271
1.25	Bronsgeest	2025	1.041	913		913	-128
1.44	Maarten Kruytstraat	2023	-2.022	-2.300		-2.300	-278
1.51	Offem Zuid	2024	-4.942	-5.211		-5.211	-269
1.56	Restgronden Boechorst	2022	85	372		372	287
1.61	Duineveld	2023	1.209	551		551	-658
1.75	Johanna van Hoornstraat e.o.	2022	97	-133		-133	-230
1.78	t Zilt	2023	-336	-329		-329	7
1.79	Schippersvaartweg	2022	-111	-111		-111	0
Totaal			**-816**	**-1.901**	**90**	**-1.808**	**-992**

Conform de commissie BBV heeft het grondbedrijf de categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente, de zogenoemde ‘warme gronden’ woningbouw.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Voor de hieronder genoemde complexen geldt dat de gemeente een reëel en stellig voornemen heeft om te ontwikkelen en voldoen aan de in de BBV genoemde voorwaarden. Dit is verder toegelicht in het Boek Grondbedrijf.

Complex	
1.45	Jan Kroonsplein
1.60	De Nes
1.80	Ireneschool

Voor de onderstaande complexen is het van belang om de gronden, die de gemeente Noordwijk in eigendom heeft, strategisch te behouden. Echter heeft de gemeente Noordwijk op dit moment geen reëel en stellig voornemen om deze complexen in de nabije toekomst te ontwikkelen. Er mogen dan ook geen kosten op deze complexen geboekt worden.

Complex	
1.13	Achterweg e.o.
1.25	Bronsgeest bollengrond
1.46	Vuurtorenplein
1.47	Palaceplein
1.48	Wantveld
1.71	Hoek Vinkeveld
1.73	Harlekijntje
1.74	Vinkeveld-Zuid
1.81	De Zeestroom
1.82	Schippersvaartweg 64
1.83	De Zeestraat 12a
1.84	Stakman Bossestraat

Mutaties die in het Boek Grondbedrijf 2022 geconstateerd worden, worden verwerkt in de jaarrekening 2021. In de jaarrekening 2021 worden de volgende tussentijdse winstnemingen, negatieve tussentijdse winstnemingen, voorzieningen dan wel verlaging van reeds getroffen voorzieningen gedaan:

MUTATIES 2021		
nr.	Project	Bedrag
1.14	Van de Mortelstraat	40.000
1.23	Space Business Park	100.000
1.44	Maarten Kruytstraat	-278.000
1.51	Offem Zuid	21.000
1.56	Restgronden Boechorst	370.000
1.61	Duinenveld	-820.000
1.75	Johan van Hoornstraat e.o.	-133.000
1.78	t Zilt	3.000
Totaal		**-697.000**

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld, komt er geen geactualiseerde herziening tot stand. Aan het niet herzien van een grondexploitatie zijn echter geen sancties verbonden.

Wanneer – in tegenstelling tot het besluit – afgezien wordt van ontwikkeling van de Voorraden Grond in de nabije toekomst zal alsnog de boekwaarde afgewaardeerd worden naar de huidige marktwaarde. De commissie BBV heeft de regels aangepast. De regels en de consequenties van deze regels omtrent deze complexen zijn nog niet geheel duidelijk en het kan zijn dat een deel van deze complexen volgend jaar binnen de Algemene Dienst geactiveerd gaan worden.

Beantwoording vraag met betrekking tot risico-weerstandsvermogen 2021.

Bij de behandeling van het Boek Grondbedrijf 2021 is toegezegd in het raadsvoorstel van het Boek Grondbedrijf 2022 antwoord te geven op de vraag wat de risico's zijn als er gebruik wordt gemaakt van het weerstandsvermogen in 2021.

Feitelijk betekent dit gebruik maken van de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit kan op twee manieren: het aanspreken van de Reserve Winst uit Grondbedrijf of het toevoegen van beoogde investeringen (zie tabel hoofdstuk 7 Boek Grondbedrijf 2022 ter illustratie). Beide manieren zijn zeer gebruikelijk en gebeurt in de praktijk al door bijvoorbeeld een bijdrage te doen aan het beheer van de openbare ruimte Centraal Park fase 1, of het vaststellen van grondexploitaties met een negatief saldo waarvoor een voorziening dient te worden getroffen. Op dat moment wordt de weerstandscapaciteit lager en neemt de weerstandratio dus af. Per 01-01-2021 was de weerstandsratio 2,2 (in 2022 2,5). Boven de 2,0 wordt als "uitstekend" beschouwd. Vanuit het college is besloten (25 juni 2013) dat de ondergrens minimaal 1,25 moet zijn. Gebruik maken van het weerstandsvermogen of -capaciteit heeft daarmee een beperkt risico, afhankelijk van het bedrag. NB. van belang is dat de weerstandsratio een momentopname is. Door geplande uitgaven of inkomsten, of aanpassing van risico's kan de weerstandsratio in de toekomst toe- of afnemen.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Met het vaststellen van het Boek Grondbedrijf 2022 en daarmee de herzieningen van de grondexploitaties worden ook de benodigde budgetten, die uit de grondexploitatie volgen, als krediet beschikbaar gesteld. Door gelijktijdig de oude kredieten af te sluiten ontstaat een nieuwe, schone situatie waarop gestuurd, getoetst en verantwoord kan worden.

In de onderstaande tabel staan de mutaties van de herzieningen van de vastgestelde grondexploitaties:

RESULTAAT			Eindwaarde (x €1.000)				
Nr.	Project	Eindwaarde datum	2021	2022 incl. TWN	TWN (2021)	2022 excl. TWN	Verschil excl. TWN
1.14	Van de Mortelstraat	2023	138	144		144	6
1.23	Space Business Park	2025	4.025	4.203	90	4.296	271
1.25	Bronsgeest	2025	1.041	913		913	-128
1.44	Maarten Kruytstraat	2023	-2.022	-2.300		-2.300	-278
1.51	Offem Zuid	2024	-4.942	-5.211		-5.211	-269
1.56	Restgronden Boechorst	2022	85	372		372	287
1.61	Duineveld	2023	1.209	551		551	-658
1.75	Johanna van Hoornstraat e.o.	2022	97	-133		-133	-230
1.78	t Zilt	2023	-336	-329		-329	7
1.79	Schippersvaartweg	2022	-111	-111		-111	0
Totaal			**-816**	**-1.901**	**90**	**-1.808**	**-992**

Betrokken partijen/participatie

N.v.t.

Communicatie

Via besluitenlijst.

Verdere procedure en planning

N.v.t.

Bestuurlijk kader

Nota Grondbeleid.

Bijlage(n)

Bijlage A – Boek Grondbedrijf 2022

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester