gemeente
Haarlemmermeer

# raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Onderwerp | tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2022 |
| Portefeuillehouder | drs. Jurgen Nobel |
| Steller | Siemen de Veer |
| Collegevergadering | 27 september 2022 |
| Raadsvergadering | |
| Raadsvoorstelnummer | 2022.0001913 |

**1. Voorstel**

**Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet voor een periode van vijf jaar geheimhouding op te leggen op de bijlage Tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 juli 2022 behorende bij het raadsvoorstel tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2022. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente;
2. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding van de bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 juli 2022 behorende bij het raadsvoorstel tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2022 voor een periode van vijf jaar te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 juli 2022 vast te stellen;
2. ten aanzien van de herziene grondexploitaties: Boseilanden, Verkoopbare kavels, PARK21 Groot Vennep en PARK21 Flumen, opnieuw vast te stellen met bijbehorend ruimtegebruik, programma, financieel resultaat en budgetstanden;
3. een aanvullend VTA-budget vast te stellen voor de volgende projecten:
   a. Boseilanden € 640.000;
   b. Verkoopbare kavels € 60.000;
   c. Tudor Gardens € 25.000;
   d. De Liede Zuid € 59.000;
   e. Hoofddorp Stadscentrum Tennislocatie € 60.000;
   f. Nieuw-Vennep West € 150.000;
   g. Rijsenhout Trafostation € 50.000;
4. een aanvullend Uitvoeringsbudget vast te stellen voor de volgende projecten:
   a. Boseilanden € 2.840.000;
   d. Spaarne Buiten € 222.000;
5. voor de beslispunten 3 en 4 vast te stellen de 31e begrotingswijziging van 2022.

## 2. Samenvatting

Met het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG) geven wij een prognose van de te verwachten resultaten zodat integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. De stand van de reserve Grondzaken, de ontwikkeling hiervan, de strategische grondvoorraad en de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) worden behandeld bij het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 2023.
Met dit raadsvoorstel leggen wij het tMPG met standlijn 1 juli 2022 voor. De tMPG-rapportage is als (geheime) bijlage bijgevoegd.

De belangrijkste onderwerpen zijn:
Zowel het Didam-arrest als de toenemende druk op de (bouw)kosten en de rente zullen van invloed zijn op de projecten in de vorm van dalende saldi en lagere winsten. De daadwerkelijke gevolgen hiervan worden bij het MPG 2023 in beeld gebracht.

Projectresultaten
Het saldo van de winstgevende en verliesgevende projecten is verbeterd als gevolg van projectspecifieke wijzigingen. Het saldo staat echter onder druk door de stijging van kosten en de rente. Hogere kosten, voor zover die niet gecompenseerd worden door hogere opbrengsten, zorgen voor een lager resultaat. Stijging van de renteparameter heeft onder andere tot gevolg dat positieve resultaten van grondexploitaties dalen en daarmee ook de te verwachten winsten.

Budgetaanvragen
De budgetaanvragen bij de projecten met ontwikkelaar worden gedekt door intentie- en anterieure overeenkomsten.

Herzieningen
Bij het tMPG worden herzieningen ter besluitvorming aan de raad aangeboden. In de Verordening Grondzaken (2020.0000918) is bepaald dat een grondexploitatie eens in de vier jaar wordt herzien (administratieve herziening) of eerder, indien noodzakelijk, en ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. De volgende projecten worden aan de raad aangeboden vanwege programmawijzigingen en omdat kosten en/of de opbrengsten substantieel afwijken van de laatst bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie. Het gaat om de projecten Boseilanden, Verkoopbare kavels, PARK21 Groot Vennep en PARK21 Flumen.

Opzet
De opzet van het tMPG is gewijzigd. De tMPG-rapportage is verkort, het doel is een kortere tMPG-rapportage met de focus op de belangrijkste ontwikkelingen in enerzijds de (voorbereidende) grondexploitaties en anderzijds de faciliterende projecten.

## 3. Uitwerking

### *3.1 Wat willen wij bereiken?*

Wij rapporteren in het tMPG 2022 aan de raad over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van:
1. de grondexploitatieprojecten in uitvoering én in voorbereiding;
2. de projecten op basis van een overeenkomst (faciliterende projecten).

Het tMPG is een essentieel instrument voor de raad om zijn toezichthoudende taak bij het onderwerp grondzaken goed te kunnen uitvoeren. Het gaat om een financieel-technisch document met veel vakspecialistische termen. Ons doel is om het inzicht op een zo transparant mogelijke en voor eenieder te begrijpen wijze weer te geven.

### *3.2 Wat gaan we daarvoor doen?*
Wij monitoren alle factoren (onder andere marktsituatie, wetgeving) die invloed hebben op de projecten, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH en sturen desgewenst bij. De financiële verwerking voor alle projecten hiervan wordt zichtbaar in het tMPG 2022.
De stand van de reserve Grondzaken, de ontwikkeling hiervan, de strategische grondvoorraad en de reserve RIH worden behandeld bij het MPG 2023.

### *3.3 Wat mag het kosten?*
Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de (t)MPG-rapportage wordt jaarlijks onttrokken aan de reserve Grondzaken.

### *Wat zijn de financiële risico's?*
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

### *3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?*
Het tMPG wordt door de raad vastgesteld. Waar beslissingen het budgetrecht van de raad raken, neemt de raad diverse besluiten. Binnen het college is de portefeuillehouder Grondzaken het eerste aanspreekpunt voor het tMPG.

### *3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?*
De geopolitieke spanningen zorgen voor veranderingen, maar onduidelijk is nog wat de daadwerkelijke gevolgen zullen zijn voor de ruimtelijke projecten in onze gemeente. Dit geldt ook voor de impact van het Didam-arrest. In dit arrest heeft de Hoge Raad uitspraken gedaan die van invloed zijn op de wijze van gronduitgifte door de gemeente.
De stijgende bouwkosten worden wel al gemerkt en gevoeld in de markt en gaat zijn weerslag hebben op de projecten in de vorm van dalende saldi en winsten.
Alle mogelijke gevolgen proberen we gemeentebreed in beeld brengen en dat houdt in dat mogelijke gevolgen van het Didam-arrest en de bouwkosten in risico's zijn geformuleerd en opgenomen worden in het gemeentelijk risicobestand (NARIS). Deze risico's worden meegewogen in de bepaling van het weerstandvermogen van onze gemeente.

Bij het tMPG worden de herzieningen ter besluitvorming aan de raad aangeboden. In de Verordening Grondzaken (2020.0000918) is bepaald dat een grondexploitatie eens in de vier jaar wordt herzien (administratieve herziening) of eerder, indien noodzakelijk, en ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. De volgende projecten worden aan de raad aangeboden vanwege programmawijzigingen en omdat kosten en/of de opbrengsten substantieel afwijken van de laatst bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie. Bij het opstellen van de herziening wordt gekeken naar de actuele stand van zaken van het project en de eventuele aanpassingen die gedaan dienen te worden aan het programma en de daarbij te verwachten kosten, opbrengsten en fasering. Het gaat om de projecten Boseilanden, Verkoopbare kavels, PARK21 Groot Vennep en PARK21 Flumen.

Er worden geen projecten afgesloten. Tabel 1 laat de ontwikkeling van het saldo op netto contante waarde (NCW) van de winst- en verliesgevende projecten zien. Het saldo van de winstgevende en verliesgevende projecten stijgt als gevolg van projectspecifieke wijzigingen. In de ontwikkeling van het risicoprofiel van de grondexploitaties zijn weinig wijzigingen.

Er zijn verschillende budgetvragen, vooral bij de projecten met ontwikkelaar. Op de aanvraag voor het project Spaarne Buiten na worden die aanvragen gedekt door intentie- en anterieure overeenkomsten.

**Tabel 1: Resultaat grondexploitatie projecten**

| Bedragen * € 1 mln. | MPG 01/01/2022 | Project wijzigingen | tMPG 01/07/2022 |
|---|---|---|---|
| Winstgevende projecten | € 61,7 | € 1,3 | € 63,0 |
| Verliesgevende projecten | -€ 35,1 | € 6,5 | -€ 28,6 |
| **Totaal NCW resultaat actieve grex projecten** | **€ 26,6** | **€ 7,7** | **€ 34,4** |
| Badhoevedorp Centrum | € 38,0 | € 0,4 | € 38,5 |
| **Totaal NCW resultaat** | **€ 64,7** | **€ 8,2** | **€ 72,9** |

Nota bene: De cijfers in het tMPG zijn vaak afgerond naar miljoenen. De optellingen vinden echter plaats op basis van de niet afgeronde bedragen. Dit kan leiden tot kleine afrondingsverschillen.

Badhoevedorp Centrum wordt apart in de tabel genoemd omdat winsten niet ten goede komen aan de Verevening Grondzaken en daarmee de reserve Grondzaken, maar aan de reserve Dekking afschrijvingslasten, ten behoeve van de Omlegging A9.

De projectwijzigingen bij de winstgevende projecten zorgen voor een verbetering van het resultaat van € 1,3 miljoen naar € 63,0 miljoen. Het saldo van de verliesgevende projecten is ten opzichte van 1 januari 2022 met € 6,5 miljoen verbeterd, voornamelijk door het project Boseilanden. Als gevolg van stijgende kosten zullen de parameters wijzigen en zullen waarschijnlijk de saldi en winsten gaan dalen en/of zal winst worden teruggestort.

**Reserve Grondzaken**

1. Verevening Grondzaken:
   a) geprognosticeerde winsten (grondexploitatie projecten);
   b) effect negatieve resultaten plannen (grondexploitatie projecten);
   f) voorziening overige ruimtelijke projecten.

Bij het MPG 2023 worden, naast bovenstaande zaken, de volgende onderdelen behandeld:

1. Verevening Grondzaken:
   c) af te sluiten projecten (deel) grondexploitatie projecten;
   d) afsluitingen overige projecten (niet grex);
   e) mutaties in strategische gronden en;
2. overige besluiten;
3. vennootschapsbelasting;
4. stand reserve Grondzaken;
5. reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer.

**Ad 1. Verevening Grondzaken**
In onderstaande tabel 2 wordt inzicht gegeven in de onderdelen a, b en f uit de Verevening Grondzaken.

**Tabel 2: Prognose Verevening Grondzaken 2022**

| Bedragen * € 1 mln. | Prognose tMPG 2022 |
|---|---|
| a. Geprognosticeerde winsten (grondexploitatie projecten) | € 4,8 |
| b. Effect negatieve resultaten plannen (grondexploitatie projecten) | € 6,5 |
| c. Af te sluiten projecten (deel) grondexploitatie projecten | MPG 2023 |
| d. Afsluitingen overige ruimtelijke projecten | MPG 2023 |
| e. Mutaties in strategische gronden | MPG 2023 |
| f. Voorziening overige ruimtelijke projecten | -€ 0,5 |
| **Totaal Verevening Grondzaken** | **MPG 2023** |

*a. Geprognosticeerde winstuitname*
Per 1 juli 2022 is de verwachting dat de gerealiseerde en de te verwachten verkopen ervoor zorgen dat er over 2022 circa € 4,8 miljoen winst genomen kan worden. Bij het MPG 2023 wordt dit verwerkt en wordt ook de uitsplitsing gemaakt naar de reserve Grondzaken en de reserve RIH. Het wijzigen van de parameters kan als gevolg hebben dat de winsten dalen.

*b. Effect negatieve resultaten plannen*
De voorziening negatieve resultaten plannen laat ten opzichte van 1 januari 2022 een positief effect zien van € 6,5 miljoen. Dit komt voornamelijk door de herziening van het project Boseilanden.

*c. Af te sluiten projecten (deel) grondexploitatieprojecten*
Bij dit tMPG worden geen projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2023.

*d. Afsluitingen overige projecten*
Bij dit tMPG worden geen overige projecten afgesloten, dit gebeurt bij het MPG 2023.

*e. Mutaties in strategische gronden*
De mutaties worden bij het MPG 2023 gepresenteerd.

*f. Voorziening overige ruimtelijke projecten*
De risicovoorziening bij de projecten in voorbereiding is gestegen met € 0,3 miljoen. Dit komt voornamelijk door Badhoevedorp Centrum Noord (+ € 0,2 miljoen), waarbij het risico bestaat dat een deel van de gemaakte kosten niet verhaalbaar is via een intentieovereenkomst.

De risicovoorziening bij projecten met ontwikkelaar is gestegen met € 0,2 miljoen. Dit komt voornamelijk door Spaarne Buiten (+ € 0,2 miljoen). De anterieure overeenkomst uit 2006 regelt geen dekking voor de resterende werkzaamheden. Er is geen aanvullend kostenverhaal mogelijk waardoor er geen externe dekking is voor de uitvoering van de Landschapsheuvel en de middenberm.

De prognose voor 2022 is dat deze voorziening met € 0,5 miljoen zal toenemen.

Reserve Grondzaken
De complete ontwikkeling van de stand van de reserve Grondzaken over 2022 wordt bij het MPG 2023 gepresenteerd.

Grondverkopen
Per 1 juli 2022 is een bedrag van € 6,4 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Voor de tweede helft van 2022 wordt nog voor € 35,9 miljoen aan opbrengsten verwacht. In totaal € 42,3 miljoen aan grondopbrengsten voor 2022. Dit is € 11,1 miljoen meer dan werd verwacht bij het MPG 2022 (€ 31,2 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat grondopbrengsten eerder worden gerealiseerd dan gepland in het project Badhoevedorp Centrum.

Didam-arrest
Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat overheden die grond willen verkopen dat via een transparante procedure moeten doen en "mededingingsruimte" moeten bieden (uitgangspunt). Daarbij heeft de Hoge Raad onderkend dat denkbaar is dat bij voorbaat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat dat er maar één gegadigde is (uitzondering op voornoemd uitgangspunt). In dat geval mag van een transparante procedure worden afgezien, maar gelden andere voorschriften. Een voornemen tot verkoop dient tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend gemaakt te worden dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Daarbij dient te worden gemotiveerd waarom op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De gevolgen van het Didam-arrest kunnen nog van invloed zijn op de geraamde grondverkopen in de tweede helft van 2022. Gemeentebreed wordt geïnventariseerd wat de risico's zijn, zowel juridisch als financieel en laten we advies uitbrengen over de in het gemeentelijk risicobestand op te nemen risico's en voorzieningen. Hier kan eventueel externe juridische expertise bij worden ingeroepen. Doel is dat dit advies de basis is voor de risicoreservering in het weerstandsvermogen van de jaarrekening 2022.

Parameters
De Nederlandse economie is in 2022 opgeschud door de geopolitieke spanningen in Oost-Europa en de wereldwijde lockdowns door de coronacrisis. De toevoer van gas en olie naar Europa is afgenomen en dit heeft geleid tot hoge kosten van energie. Ook zijn er door de lockdowns productieketens verstoord en zijn producten schaars. Gevolg van het voorgaande is dat de grond-, weg- en waterbouwkosten (GWW) en bouwkosten zijn gestegen. Prijzen van producten zijn hoog en levertijden lang. Dit heeft gevolgen voor de kosten van de gebiedsontwikkelingen.

Het bepalen van de parameters is een combinatie van terugkijken op het afgelopen jaar en een vooruitblik werpen op de komende jaren. Echter is dat in de huidige volatiele wereldeconomie lastig. We blijven de marktontwikkelingen volgen en bovenstaande factoren leiden ertoe dat de parameters in het MPG 2023 mogelijk sterk zullen afwijken van de gehanteerde percentages in het MPG 2022. Dit zal dan een effect hebben op de grondexploitaties in de vorm van hoogst waarschijnlijk dalende saldi (hogere kosten en druk op de opbrengsten) en minder winsten. In het tMPG 2022 zijn de parameters niet aangepast naar aanleiding van bovenstaande ontwikkelingen.
Vooruitlopend op de effecten van de parameters bij het MPG 2023 is het risico geactualiseerd dat hiervoor al was opgenomen in het gemeentelijk risicobestand.

*Geheimhouding*
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid. Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De bijlage tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 1 juli 2022 behorende bij het raadsvoorstel tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2022 bevat informatie over lopende actieve grondexploitaties. Omdat openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaadt en dit de onderhandelingspositie van de gemeente aantast dan wel kan verzwakken maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. We besluiten in dit geval die informatie de komende vijf jaar niet openbaar te maken.

### *3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?*

Het tMPG is een financieel overzicht van de stand van zaken van alle projecten die een relatie met de reserve Grondzaken hebben. Elk half jaar wordt een rapportage opgesteld. De volgende rapportage betreft de standlijn van 1 januari 2023, deze verschijnt in het voorjaar van 2023.

## 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG); standlijn 1 juli 2022 (geheim)