Zaaknummer: 35518-2022
Documentnummer: 35518-2022:791934

Raadsvergadering d.d. 10 november 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Grondnota 2022

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1) Voorgesteld wordt om in te stemmen met de grondnota 2022 wat impliceert dat:
   A) De grondprijzen als volgt worden vastgesteld:

	Grondprijs per 1 januari 2023
Woningbouwplannen	
Woningbouw vrije sector	€ 332
Woningbouw sociale koopsector	€ 252
Woningbouw sociale huursector	€ 239
Woningbouw projectbouw, gestapeld en overig	Taxatie/ bieding
Bedrijventerrein Bemmer IV	
Zichtzone	€ 195
Overige zones	€ 170

De genoemde prijzen zijn exclusief BTW kosten koper en eventuele kosten voor openbaar parkeren

   B) De grondexploitaties uit de grondnota worden vastgesteld, dus ingestemd wordt met de resultaten en de onderliggende budgetten van de grondexploitatieprojecten alsmede de reserve grondexploitatie risico zodat het college uitvoering kan geven aan de (project)doelstellingen.
   C) De verliesvoorzieningen worden uit de grondexploitatie onttrokken en geactualiseerd en toegevoegd aan de balans. Wat er voor zorgt dat de verliesvoorziening op de balans € 1.795.067 bedraagt. Derhalve een toename van de voorziening op de balans met € 963.067.
   En de te veel genomen tussentijdse winstneming wordt gecorrigeerd met € 947.281 en wordt vanuit de reserve grondexploitatie terug geboekt naar de betreffende grondexploitaties.
   D) De mogelijkheid om twee keer per jaar de uitgangspunten voor de grondexploitaties en grondprijzen te kunnen actualiseren.
   E) De woonvisie niet van toepassing te verklaren op reeds lopende grondexploitaties.
   F) De dekking van de inhuur kavelverkoop Bemmer IV (2x € 82.000), zoals besloten in de kadernota 2022, niet ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie maar ten laste te brengen van de grondexploitatie Bemmer IV. Dit wordt verwerkt bij de jaarrekening 2022.
   G) Een reserve "exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen" in te stellen.
   H) Een bedrag van € 300.000 eenmalig te storten in de nieuwe reserve exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen. Dit bedrag wordt eenmalig onttrokken uit de algemene reserve. De inhuur die hiermee verband houdt, van twee keer € 150.000 voor 2022 en 2023 (reeds besloten in de kadernota 2022) niet te dekken uit de reserve grondexploitatie maar uit de nieuwe reserve exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen.

I) De gemeenteraad de bevoegdheid tot het onttrekken en toevoegen van middelen uit de reserve exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen delegeert aan het college van burgemeester en wethouders. Hierover wordt verantwoording afgelegd bij de tussenrapportages en de jaarrekening.

Samenvatting

Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en de grondprijzen voor het nieuwe jaar vastgesteld.
Daarnaast worden een aantal besluiten gevraagd die samenhangen met de grondnota en gaan over de werkwijze of het corrigeren / aanscherpen van eerdere besluiten zoals hoe de woonvisie wordt toegepast, wanneer de uitgangspunten van de grondnota geactualiseerd kunnen worden, dat er een reserve exploitatiebijdrage ruimtelijke plannen wordt ingesteld en de dekking voor de inhuur kavelverkoop Bemmer IV ten laste gaat van de grondexploitatie en niet de reserve.

Aanleiding

Op grond van de Gemeentewet en het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) heeft de raad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Het actualiseren van de grondexploitatie is hier onderdeel van. In de Grondnota wordt uitgebreid op die actualisatie ingegaan alsmede op de grondprijzen voor het volgende jaar. Het behoort tot de bevoegdheid van de raad om de Grondnota vast te stellen.

Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van de lopende grondexploitaties. In het voorjaar bij de jaarrekening en in het najaar bij de begroting d.m.v. de Grondnota. Ter besluitvorming ligt nu voor de Grondnota 2022 met aanpassingen t.o.v. de jaarrekening 2021.

Ook kan middels de Grondnota nieuw beleid of plannen toegevoegd worden aan de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Ook kunnen er aanpassingen voorgesteld worden over de hoogte van de reserve grondexploitaties of hoe kredieten beschikbaar worden gesteld.

Daarnaast wordt in deze grondnota een aantal besluiten gevraagd om werkwijze vast te stellen en correcties / aanscherpingen te doen op eerder genomen besluiten die van invloed zijn op de grondnota.

Beoogd effect en/of resultaat

Inzicht verschaffen en bij te sturen in de financiële stand van zaken en de risico's van de bouwgrondexploitaties en de Reserve Grondexploitatierisico. Het vaststellen van de grondprijzen 2023.

Argumenten

1A & 1B Het vaststellen van de grondexploitaties en grondprijzen uit de grondnota is een raadsbevoegdheid
Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld voor het nieuwe jaar. Belangrijke afwijkingen en keuzes worden toegelicht alsmede de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille. Het vaststellen van de grondnota is een raadsbevoegdheid.

De belangrijkste ontwikkeling in de grondnota zijn:

- De grondprijzen worden geïndexeerd per 1 januari 2023 m.u.v. van het sociale koopsegment wat niet stijgt.
- De kosten voor het realiseren van parkeerplaatsen in het openbaar gebied, als dit niet op eigen terrein kan, worden ook in rekening gebracht bij de toekomstig eigenaar / ontwikkelaar / woningcorporatie of CPO groep.
- Het totaal resultaat verminderd met 1,61 miljoen ten opzichte van de jaarrekening 2021. Dit komt hoofdzakelijk omdat bij de voorliggende nota noodzakelijke correcties doorgevoerd zijn om goed en conform het BBV (Begroot Besluit en Verantwoorden) de grondexploitaties te verantwoorden. De resultaten waren niet juist begroot waardoor er sprake was van een vertekend beeld. De correcties worden duidelijk in beeld gebracht in deze nota.
- Er worden administratieve correcties uitgevoerd. Als een verliesvoorziening is opgenomen in de grondexploitatie wordt deze gecorrigeerd en apart gezet als verliesvoorziening op de balans. Dit was in het verleden de werkwijze echter is dit niet meer toegestaan door de BBV (Begroot Besluit en Verantwoorden). Daarnaast lijkt door deze werkwijze het resultaat van de grondexploitatie beter dan deze in werkelijkheid is. Bijvoorbeeld bij projecten Nieuwenhof en D'n Hoge Suute lijkt er een zeer gering positief resultaat. Echter dit komt omdat het tekort in de grondexploitatie is aangevuld. Dit geeft dus een vertekend beeld. Tevens moet er over het resultaat per boekjaar Vpb betaald worden terwijl er dus eigenlijk geen resultaat is maar sprake was van een verlies wat gecompenseerd is vanuit een reserve. Door deze verliescompensaties nu uit de grondexploitaties te halen en apart inzichtelijk te maken op de balans als verliesvoorziening wordt het werkelijke resultaat zichtbaar. Het voorkomt dat er onnodige Vpb wordt betaald en hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van het BBV.
  Hieraan gerelateerd zijn er ook tussentijdse winsten genomen, die door de actualisatie maar ook door de toevoeging van een verliesvoorziening te hoog bleken te zijn. Dit is gecorrigeerd. De externe accountant heeft dit ook als bevinding bij de jaarrekening over 2021 gerapporteerd.
- Er is door een extern bureau een nieuwe Monte Carlo analyse is uitgevoerd. Waarbij het risico profiel voor de grondexploitaties (inclusief de belangrijkste strategische gronden) wordt bepaald. Er is € 2,6 miljoen reserve benodigd om met 90% zekerheid de risico's af te dekken.
- De reserve grondexploitatie dient € 4.921.142 te bedragen en dient door de ontwikkelingen in 2022 met € 32.831 aangevuld te worden. De werkelijke stand wordt bij de jaarrekening 2022 verwerkt. Indien de raad instemt met de andere beslispunten voor het corrigeren van de inhuur Bemmer IV en inhuur grondzaken dan hoeft de reserve niet aangevuld te worden maar vindt er een storting plaats naar de algemene reserve.
  In 2023 zou er naar verwachting wel een onttrekking uit de algemene reserve moeten plaats vinden om de reserve aan te vullen. Echter vindt er ook een terug storting plaats naar de algemene reserve en het verwachte resultaat op Kerkakkers wordt ook gestort naar de algemene reserve.

Voor de nadere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de grondnota in de bijlage.

1C Verliesvoorziening en tussentijdse winst dient gecorrigeerd te worden

In het verleden werd er zodra er een verlies wordt verwacht een verliesvoorziening voor de grondexploitatie gevormd. Echter werd deze niet separaat op de balans geboekt maar als inkomsten geboekt op de grondexploitatie waarmee de grondexploitatie sluitend is. Dit is niet meer toegestaan volgens de BBV. Voor de nieuwe projecten in 2021 is dit ook niet meer zo gedaan. Met dit voorstel worden de oude verliesvoorzieningen uit de grondexploitaties gehaald en op de balans gezet maar worden de verliesvoorzieningen ook meteen geactualiseerd.
Door de verliesvoorzieningen binnen de grondexploitaties te boeken zorgde dit voor een onjuist beeld. Hierdoor lijkt het bijvoorbeeld dat een grondexploitatie winstgevend is en er dus ook Vpb afgedragen dient te worden terwijl er eigenlijk sprake is van een lager dan geraamd verlies.

1D Flexibiliteit, actualiteit en marktconformiteit zijn noodzakelijk voor een goede uitvoering en beheer van de grondexploitaties
In de voorliggende grondnota wordt verzocht dat gemeente Laarbeek de mogelijkheid krijgt om twee keer per jaar de belangrijkste uitgangspunten voor grondexploitaties te kunnen bijstellen en ter besluitvorming voorlegt aan de raad. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het kunnen verwerken van nieuwe besteksramingen, aanpassen indexeringen en wijzigen grondprijzen. Flexibiliteit wordt hiermee beoogd om realistisch te blijven begroten. Zo heeft de gemeente Laarbeek de grondprijs en indices vroeg in het najaar 2022 bepaald doorgaans voor het gehele jaar 2023. Dit is voor komend jaar mogelijk niet flexibel genoeg om dat er ook bij een aantal projecten dit jaar nog nieuwe besteksramingen dienen te worden opgesteld (die mogelijk impact hebben op de grondexploitatie resultaten) en omdat er sprake is van bijzonder dynamische inflatieontwikkelingen op marktprijzen voor grond en realisatiekosten van het openbaar gebied.
Indien dit niet tussentijds bijgesteld kan worden zijn de grondexploitaties niet realistisch en leidt dit tot financiële risico’s voor de gemeente.
Het betreft hier een mogelijkheid en betekent dus niet dat dit in de praktijk ook echt gedaan zal worden. Er zal dus ook niet twee keer per jaar een grondnota worden opgesteld.
Daarnaast blijft de zelfde werkwijze dat als er een optie is genomen de prijs die op dat moment is afgesproken geldig is. Dus al zou er een prijs wijziging gedurende het jaar door de raad worden besloten dan geld de nieuwe prijs vanaf die datum voor de nieuwe opties.

1E De woonvisie is in 2022 vastgesteld maar kan niet worden toegepast op reeds lopende grondexploitaties
Op 27 januari 2022 is de woonvisie door uw raad vastgesteld. Onduidelijk is echter hoe dit in de praktijk wordt toegepast. Wordt de woonvisie ook al toegepast bij de reeds lopende projecten of vanaf nieuwe projecten. In de Monte Carlo risico analyse is een inschatting gemaakt van de gevolgen van het aanpassen van drie al lopende projecten naar de nieuwe woonvisie. De impact hiervan is een extra kosten post van € 2,3 miljoen. Met een risico voor nog hogere kosten. Naast de hogere kosten, is het toepassen van de woonvisie op reeds lopende projecten ook niet verstandig vanuit een uitvoeringsperspectief. Omdat dit ook veel capaciteit kost die op dit moment niet beschikbaar is. Ook is het onzeker of een bestemmingswijzing in de plannen haalbaar is. Het implementeren van de woonvisie zorgt ook voor forse vertraging in de reeds lopende projecten. Mogelijk leidt dit ook tot inspraak, bezwaar van inwoners en planschade. Diverse onderzoeken moeten opnieuw worden uitgevoerd onder andere wat de impact is op parkeren en waterbergingen.
Hierdoor wordt voorgesteld om de woonvisie niet van toepassing te verklaren op de reeds lopende projecten. In de begroting 2023 wordt een bedrag opgenomen om te onderzoeken

hoe de woonvisie bij nieuwe projecten toegepast kan worden maar ook om te onderzoeken of een extra segment tussen de sociale sector en vrije sector ingevoerd moet worden voor betere prijsopbouw, betaalbaarheid, doorstroom maar ook om de mogelijkheden van startersleningen beter te kunnen benutten.

1F Lasten dienen te vallen op de projecten waar het betrekking op heeft.
Bij de kadernota 2022 is voorgesteld om de inhuur kavelverkoop Bemmer IV (€ 82.000 voor boekjaar 2022 en € 82.000 voor boekjaar 2023) ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie. Deze kosten dienen echter te vallen op de plek waar het hoort en dat betreft grondexploitatie Bemmer IV. Hiermee wordt ook de reserve niet onnodig verlaagd en wordt het resultaat op Bemmer IV gedrukt. Dit zorgt voor een lagere Vpb.

1G & H & I Een reserve "exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen" is noodzakelijk om de kosten voor de uitvoering te kunnen dekken uit de plankosten
In 2022 is besloten om te gaan starten met het rekenen van een exploitatie bijdragen voor ruimtelijke projecten. Hiermee wordt een bijdragen verkregen voor de kosten die de gemeente maakt en worden de grondexploitaties gescheiden van facilitaire projecten. Bij de invoering is echter nog niet nagedacht waar de uitgaven als ook de inkomsten die samenhangen met de ruimtelijke plannen geboekt moeten worden. Doordat de inkomsten en uitgaven niet simultaan plaats vinden en ook over het jaar heen plaats vinden wordt voorgesteld om een nieuwe reserve exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen in te stellen. Zowel de inkomsten als uitgaven gedurende het jaar vallen dan in deze reserve.
Er wordt voorgesteld om een eenmalige storting te doen in deze reserve ter hoogte van € 300.000. Deze storting te dekken uit de algemene reserve. Deze storting is om de inhuur voor grondzaken voor de ruimtelijke plannen, waar reeds over besloten is bij de kadernota 2022) voor € 150.000 in 2022 en € 150.000 in 2023 uit te dekken. Deze wordt nu ten laste van de reserve grondexploitatie geboekt maar dan zijn deze uitgaven niet gekoppeld aan de plek waar ook de inkomsten komen. Na twee jaar wordt de werkwijze van de reserve geëvalueerd en wordt ook bepaald of er een plafond op de reserve ingevoerd moet worden om deze niet op te laten lopen. Dit wordt niet nu al meteen gedaan omdat nu nog geen realistische inschatting van het verloop van deze reserve te maken is.
Tot slot wordt voorgesteld dat de raad de bevoegdheid delegeert aan het college van burgemeester en wethouders om onttrekkingen en toevoegingen te doen aan deze reserve. Hiermee kan het college gedurende het jaar gebruik maken van deze reserve en derhalve niet tussentijds naar de raad hoeft om hier over te beschikken. Dit wordt voorgesteld omdat gedurende het gehele jaar inkomsten en uitgaven voor de ruimtelijke plannen plaats vinden waardoor het niet praktisch uitvoerbaar is om hiervoor telkens naar de raad terug te gaan. Uiteraard wordt er wel verantwoording afgelegd door het college aan de raad in de tussenrapportages en over de definitieve cijfers bij de jaarrekening.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1B Verwerking reserve grondexploitatie vindt later plaats
De reserve grondexploitatie betreft een weergave van een reserve die benodigd is ter dekking voor de risico's uit de grondexploitatie en strategische gronden. Het risico is middels een externe Monte Carlo analyse bepaald maar de werkelijkheid (realisatie) kan anders verlopen. Zowel positief als negatief. Hierbij zijn in de bepaling van de reserve ook niet alle strategische gronden meegenomen. Bij de strategische gronden die zijn meegenomen

waaronder de Mariastraat en de Heuvel zijn de inschattingen nog zeer onzeker doordat de definitieve plannen er nog niet zijn en hierdoor nog diverse varianten mogelijk zijn.
Bij de weergave van het verloop van de reserve grondexploitatie in 2022 en voor 2023 is aangegeven dat er per saldo een tekort is die aangevuld zou moeten worden. Dit wordt echter voor 2022 pas definitief bepaald bij de jaarrekening 2022 wanneer de definitieve cijfers over 2022 bekend zijn. Voor 2023 is het aan te vullen bedrag wel al opgenomen in de begroting 2023. In dit raadsvoorstel zijn echter ook besluiten opgenomen om te corrigeren die ook effect hebben op de reserve grondexploitatie. Deze effecten zijn ook weergegeven in de grondnota maar kunnen niet meer in de begroting 2023 verwerkt worden omdat besluitvorming over de begroting gelijktijdig met besluitvorming over de grondnota plaats vindt. Voor de raad is de verwerking pas zichtbaar bij de volgende grondnota bij de jaarrekening 2022.

1B Weergave van de grondexploitaties en resultaten betreft een momentopname
De geactualiseerde grondexploitaties en verwachte resultaten zijn een uitkomst op basis van de gegevens die op dit moment bekend zijn. In de huidige markt zijn de prijzen zeer onzeker waardoor er groot risico bestaat dat de werkelijke realisatie anders zal verlopen. Op dit moment is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt. Om een nog beter beeld te krijgen worden er in 2023 actuele besteksramingen opgesteld voor de projecten Bemmer IV, Beekse Akkers, Kerkakkers en Hoge Suute. De uitkomsten van de nieuwe besteksramingen is nog niet bekend en kan pas verwerkt worden bij de jaarrekening 2022.

1D actualiseren zorgt mogelijk voor meer onduidelijkheid
Door het mogelijk twee keer per jaar actualiseren van de uitgangspunten en grondprijzen zorgt dit mogelijk voor meerdere grondprijzen per jaar en mogelijk tot onduidelijkheid en vragen. Hier moeten vervolgens helder over gecommuniceerd worden. Een aanpassing zal alleen een 2de keer plaats vinden als er een belangrijke noodzaak voor is wat ander grote financiële risico's als gevolg heeft.

1E Hoe de woonvisie wordt toegepast en uitgevoerd is nog onduidelijk
Het college vindt de woonvisie van groot belang. Echter hoe dit in de praktijk concreet uitgevoerd wordt is nog onduidelijk. Hierdoor is er in de begroting 2023 een bedrag opgenomen om dit nader te onderzoeken. Hieraan gerelateerd wordt ook onderzocht of een extra segment ingevoerd moet worden tussen het sociale en vrije segment.

1G Verloop van de reserve exploitatie bijdrage ruimtelijke plannen is nog onduidelijk
Omdat de gemeente nu voor het eerst met een bijdrage voor de ruimtelijke plannen in rekening gaat brengen is nog onduidelijk hoeveel inkomsten er zullen volgen en hoe dit verspreid over het jaar / jaren (ook omdat het in fases in rekening wordt gebracht). De verwachting is dat de kosten die gemaakt worden voor de ruimtelijke plannen voldoende gedekt worden met de inkomsten. Hoe het verloop van de reserve exact gaat verlopen (timing verschillen) is dus nog onzeker. Hierdoor is ook nog niet te bepalen of er een plafond bepaald moet worden voor de reserve. Voorgesteld is om dit na 2 jaar, waarna er een goed beeld is over het verloop te evalueren en dan te bepalen of dit noodzakelijk is en zo ja wat dan de hoogte er van dient te zijn.

Geheimhouding voor de bijlage is nodig vanwege economische belangen en vertrouwelijkheid van de cijfers.

Conform de Wet open overheid (artikel 5.1 Woo) heeft het college op 18 oktober jl.. geheimhouding opgelegd op de documenten die als onderbouwing van de grondnota dienen. Dit betreft de grondexploitatieopzetten en het rapport van de Monte Carlo risico analyse. In dit geval betreft het stukken die informatie geven over de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 b). Uw raad heeft in de raadsvergadering van 3 november 2022 op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding d.d. 18 oktober 2022 ten aanzien van de bijlages "Grondexploitatieopzetten op projectniveau" en "Risicoanalyse Monte Carlo – gemeente Laarbeek 2022" bekrachtigd.

Vervolgstappen

n.v.t.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Grondnota 2022
2. Risicoanalyse Monte Carlo – gemeente Laarbeek 2022 (geheim, ter inzage gelegd voor raadsleden)
3. Grondexploitatieopzetten per complex (geheim, ter inzage gelegd voor raadsleden)

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden