

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Heiloo
Raadsvergadering	: 12 juni 2017
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 4 april 2017
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: OR
Commissie	: 17 mei 2017
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en projecten
Opsteller(s)	: Laureen Geuther
Telefoonnummer	: 06 42967787
Datum B&W besluit	: 6 april 2017
Bijlagen:	1. Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2016. 2. GEHEIM – Gedetailleerde grondexploitatieoverzichten per project.

Onderwerp Nota actualisatie grondexploitaties met daarin de financiële verslaglegging van de ruimtelijke projecten van de gemeente Heiloo over 2016 en de geactualiseerde prognoses van de grondexploitaties
--

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. De Nota actualisatie grondexploitaties, eindprognoses 2016 inclusief geheime bijlage vast te stellen;
2. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b, de door het college op 6 april 2017 opgelegde geheimhouding op de individuele grondexploitaties in bijlage 2 van dit raadsvoorstel, te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op 8 mei 2017;
3. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als motivering dat openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden;
4. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten;
5. De aanpassingen van de BBV-regelgeving per 1-1-2016 als volgt bij de jaarrekening 2016 te betrekken en op te nemen bij het voorstel van resultaatsbestemming bij de jaarrekening;
 - a. Het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen;
 - b. Voor het dekken van de rentenadelen van in totaal € 0,89 miljoen die volgen uit de BBV-wijzigingen een bedrag van € 0,53 miljoen ten laste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten en € 0,36 miljoen ten laste te brengen van de Algemene Reserve;
 - c. Een bedrag van € 6,99 miljoen te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.
6. De grondexploitatie Boekelermeer Kaptein af te sluiten per 31-12-2016;

7. Het positieve resultaat van de grondexploitatie Boekelermeer van € 0,31 miljoen te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten;
8. De grondexploitatie Maalwater af te sluiten per 31-12-2016;
9. Het positieve resultaat van de grondexploitatie Maalwater van € 0,17 miljoen te bestemmen naar Bestemmingsreserve Grote Projecten;
10. De grondexploitatie Oosterzij af te sluiten per 31-12-2016;
11. Het tekort van de grondexploitatie Oosterzij van € 0,64 miljoen te dekken vanuit de verliesvoorziening grondexploitaties;
12. De verliesvoorziening van € 9,24 miljoen per 31-12-2015 voor de negatieve grondexploitaties per 31-12-2016 met € 6,75 miljoen naar beneden bij te stellen en vast te stellen op € 2,49 miljoen per 31-12-2016;
13. De financiële effecten van de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2016 te verwerken in de jaarrekening 2016.

Geheimhouding

☐ Nee

☒ Ja; bijlage 2 van dit raadsvoorstel

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van uw raad. Vanwege de waarderingen voor de jaarrekening vindt jaarlijks een actualisatie van de grondexploitaties plaats. Dit volgt uit de Gemeentewet art. 186 en art. 189 en het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) art. 16 en art. 52d. De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt en prognoses worden herijkt. De laatste vaststelling dateert van 9 mei 2016. De geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten te verwerken in jaarrekening.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de nota actualisatie grondexploitaties; eindprognoses 2016 en deze nota vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de verliesvoorziening grondexploitaties en voor de reserves en deze vaststelt.

2 KEUZERUIMTE

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van uw raad. De jaarlijkse actualisatie is een verplichting die volgt uit de Gemeentewet en het BBV. Hierin heeft de raad geen keuzeruimte.

Het bestemmen van de vrijval van verliesvoorziening grondexploitatie van € 6,99 miljoen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen betreft een herallocatie van een gedeelte van de reeds getroffen verliesvoorziening grondexploitaties. Als uw raad hierin een andere keuze maakt, zal andere dekking getroffen moeten worden voor de bovenwijkse voorzieningen.

U wordt voorgesteld de positieve resultaten van de af te sluiten grondexploitaties Boekelermeer Kaptein en Maalwater te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Het doel daarvan is het weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf op te bouwen om eventuele toekomstige tegenvallers mee op te kunnen vangen. Met dit voorstel wordt een bestendige gedragslijn gevoerd conform het vigerende grondbeleid. Het bestemmen van resultaat is een bevoegdheid van raad.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

- Structuurvisie 2030: Koers in beeld;
- Nota Grondbeleid vastgesteld 9 december 2013;
- Nota Grondprijzen vastgesteld 8 oktober 2012;
- Nota Kostenverhaal vastgesteld 28 april 2015.
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen
- Anterieure overeenkomsten

2.1.2 Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Gemeentewet
- Besluit Begroting en Verantwoording
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Vanaf 2010 is de informatieverstrekking over de ruimtelijke ontwikkelingen en daaraan gekoppelde grondexploitaties aan uw raad geïntensiveerd. Aanleiding hiervoor zijn de marktontwikkelingen en de wens van uw raad om meer zicht in en grip op de grondexploitatieprojecten te krijgen. Binnen de reguliere P&C cyclus wordt u geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. Halfjaarlijks wordt een voortgangsrapportage projecten ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld en jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Deze actualisatie 2016 ligt nu voor u.

In de bijgevoegde Bijlage 1: Nota actualisatie grondexploitaties; eindprognoses 2016 wordt uitgebreid ingegaan op de resultaten en de prognoses van de grondexploitaties per 31-12-2016.

In de Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo is vastgelegd welke uitgangspunten gehanteerd dienen te worden voor rekenmethodiek, rente en indexering.

Met ingang van 1-1-2016 is het BBV gewijzigd en heeft de Commissie BBV aangepaste stellige uitspraken en aanbevelingen gedaan in een drietal notities die relevant zijn voor de grondexploitaties.

- Notitie Grondexploitaties 2016 (maart 2016);
- Notitie Faciliterend Grondbeleid (maart 2016);
- Notitie Rente 2017 (juli 2017).

De wijzigingen betreffen op hoofdlijnen:

1. Een 10-jaarstermijn voor BIE¹-grondexploitaties. Voor grondexploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar moeten aanvullende beheersmaatregelen worden getroffen en mogen de opbrengsten na 10 jaar mogen niet meer geïndexeerd worden.
De gemeente Heiloo heeft geen grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar.
2. Voor de kostenposten in de grondexploitatie is het verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wro en het Bro.
De grondexploitaties van de gemeente Heiloo zijn opgesteld overeenkomstig de verplichte kostensoortenlijst van het Bro.
3. De toe te rekenen rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen (ingaaande 1-1-2017).
In de gemeente Heiloo is deze rentesystematiek toegepast.
4. De Commissie BBV heeft het te hanteren discontovoetpercentage in de grondexploitaties vastgesteld op 2,0%.
De resultaten van de grondexploitaties van de gemeente Heiloo worden gepresenteerd op het saldo contante waarde. Per 1-1-2016 wordt hiertoe het verplichte percentage van 2,0% gehanteerd.

¹ BIE staat voor Bouwgrond In Exploitatie.

5. Met ingang van 1-1-2016 is de boekhoudkundige categorie NIEGG² afgeschaft. Zolang gronden nog niet kwalificeren als BIE, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA). Aan deze gronden kunnen geen kosten worden toegerekend.

De NIEGG-posities binnen het grondbedrijf van de gemeente Heiloo zijn per 1-1-2016 overgeheveld naar de MVA.

Voor de gedeeltelijke herallocatie van de bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen wordt voorgesteld een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen in te stellen. Deze bestemmingsreserve wordt gevoed met een startbedrag dat volgt uit de verlaging van de verliesvoorziening grondexploitaties. Daarnaast volgt in de tijd voeding vanuit reeds vastgestelde gemeentelijke BIE-grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen. Op het moment dat een nieuwe BIE-grondexploitatie wordt vastgesteld door uw raad, een anterieure overeenkomst wordt gesloten of een exploitatieplan wordt vastgesteld volgen daaruit ook bijdragen die voeding vormen voor de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

De wettelijke BBV-wijziging leidt tot een aangepaste waardering van een aantal balansposten (onder meer reserves) per 1-1-2016. We kunnen deze voorstellen nog niet definitief aan u voorleggen omdat eerst de jaarrekening 2016 moet zijn vastgesteld. Bij de jaarrekening 2016 zal bij de bestemming van het jaarrekeningresultaat hiertoe de volgende voorstellen worden betrokken en aan de raad worden voorgelegd

De BBV-wijzigingen per 1-1-2016 als volgt bij de jaarrekening 2016 te betrekken en op te nemen bij het voorstel van resultaatsbestemming bij de jaarrekening 2016:

- Het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen;
- Voor het dekken van de rentenadelen van in totaal € 0,89 miljoen die volgen uit de BBV-wijzigingen een bedrag van € 0,53 miljoen ten laste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten en € 0,36 miljoen ten laste te brengen van de Algemene Reserve;
- Een bedrag van € 6,99 miljoen te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Het rentenadeel van € 0,89 miljoen gaat ten laste van de algemene middelen. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat in dat geval eerst de Bestemmingsreserve Grote Projecten hierop zal worden aangesproken. Is de Bestemmingsreserve Grote Projecten niet toereikend dan komt het resterende nadeel ten laste van de Algemene Reserve. De Bestemmingsreserve Grote Projecten heeft een saldo van € 0,53 miljoen. Het positieve effect van € 6,99 miljoen vrijval van niet meer toerekenbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen dient als “eerste” voeding voor de nieuwe Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

In 2016 zijn de projecten Boekelermeer Kaptein, Maalwater en Oosterzij tot een afrondende fase gekomen. Gronden zijn verkocht en ingericht en overeenkomsten zijn gesloten. De gemeente Heiloo heeft geen eigen gronden meer in exploitatie in deze projecten. De grondexploitaties kunnen worden afgesloten. Voorgesteld wordt:

² NIEGG staat voor Niet In Exploitatie Genomen Gronden. Dit was tot 31-12-2015 de boekhoudkundige post waar gemeentelijke gronden ondergebracht waren waarvoor nog geen formele BIE-grondexploitatie was vastgesteld.

- Afsluiten van de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein met een positief resultaat van € 0,31 mln. en dit resultaat te bestemmen naar de "Bestemmingsreserve Grote Projecten";
- Afsluiten van de grondexploitatie Maalwater met een positief resultaat van € 0,17 mln. en dit resultaat te bestemmen naar de "Bestemmingsreserve Grote Projecten"
- Afsluiten van de grondexploitatie Oosterzij met een tekort van € 0,64 mln. en het negatief resultaat Oosterzij te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitatie.

3.2 Overwegingen van het college

Met het opstellen van de nota actualisatie grondexploitaties; eindprognoses 2016 wordt voldaan aan de wet- en regelgeving in de Gemeentewet en het BBV.

Het College staat voor een financieel gezond grondbeleid en wil daarbij op een eenduidige en transparante wijze verslag aan uw raad voorleggen.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Niet van toepassing.

3.4 Participatie, samenspel

Het betreft de waardering van de gemeentelijke grondexploitaties. Voor de realisatie van de bouwwerkzaamheden zijn overeenkomsten gesloten met marktpartijen/projectontwikkelaars voor de afname van gronden van de gemeente Heiloo.

3.5 Risico's

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn risico's verbonden, evenals kansen, winsten en verliezen. Ieder grondexploitatieproject heeft hierin zijn eigen risicoprofiel. De meest voorkomende risico's zijn: te lage inschatting van de kosten, te hoge inschatting van de opbrengsten en het niet behalen van de verwachte planning. In de nota actualisatie grondexploitaties is een gedetailleerde toelichting per complex opgenomen. Op het niveau van de totale grondexploitatieportefeuille heeft de gemeente een verliesvoorziening getroffen voor het verwachte tekort. Voor de grondexploitatie inhoudelijke risico's werkt de gemeente met Naris waarin de risico's gekwantificeerd worden.

3.6 Juridisch

Er wordt geheimhouding op bijlage 2 van dit raadsvoorstel voorgesteld. Dit om te voorkomen dat onevenredige bevoordeling of benadeling ontstaat van de bij dit dossier betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden. Het voeren van een grondexploitatie is voor de gemeente Heiloo een ondernemersactiviteit. Voor de uitvoering van de grondexploitatie zal de gemeente overeenkomsten moeten sluiten met derden, voor zowel het realiseren van kosten als het genereren van opbrengsten. De grondexploitaties worden geheim verklaard zodat voorkomen wordt dat de financiële uitgangspunten, ingeschatte budgetten en verwachte resultaten bekend worden en daarmee de ondernemersrol en de economische positie van de gemeente Heiloo benadelen. Dit houdt eveneens in dat bij het bekend worden van de grondexploitaties derden daar oneerlijk voordeel bij kunnen hebben.

3.7 Financiën

De nota actualisatie grondexploitaties; eindprognoses 2016 geeft een gedetailleerde toelichting per complex. Na actualisatie van de BIE-grondexploitaties en het afsluiten van een drietal grondexploitaties staat de gemeente voor een verwacht negatief resultaat van € 2,49 miljoen. Uw raad heeft reeds een verliesvoorziening grondexploitaties getroffen voor negatieve grondexploitaties. Deze bedraagt per 1-1-2016 € 9,24 miljoen. Met het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties wordt deze naar beneden bijgesteld.

Met het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen kan transparant en rechtmatig de dekking van bovenwijkse voorzieningen in beeld worden gebracht.

Als gevolg van de wijzigingen in het BBV en daarmee de gewijzigde bijdragen vanuit de grondexploitaties wordt de dekking van de bovenwijkse voorzieningen anders. Deze loopt via de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. In 2017 zal de voeding van deze bestemmingsreserve verder worden uitgewerkt in samenhang met de actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

3.7 Communicatie

Niet van toepassing

4. UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

De Nota actualisatie grondexploitaties; eindprognoses 2016 wordt vooruitlopend op de jaarrekening 2016 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in dit raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 2016. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, uw raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft uw raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

5. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing.

6. ADVIES RAADSCOMMISSIE

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 17 mei 2017 het volgende geadviseerd:

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester