

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: maandag 8 oktober 2018 (bekrachtiging geheimhouding)
Datum raadsvoorstel	: 25 september
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: nvt
Datum commissie	: nvt
Soort agendering	: nvt
Agendapunt	: 03.e.3
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: R. Nonner
Datum B&W besluit	: 25 september 2018
Aantal Bijlagen:	: 3

Onderwerp	: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2018 (bekrachtiging geheimhouding)
------------------	--

Voorgesteld besluit

1. 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 grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet, - op 25 september 2018 opgelegde geheimhouding op bijlage 2, te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering van 8 oktober 2018;
2. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over normprijzen bevatten.
3. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten;

Geheimhouding

☒ Ja; bijlage 2 van dit raadsvoorstel

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Zoals aangekondigd in de Nota Grondbeleid (vastgesteld december 2017) wordt in aanvulling op de paragraaf grondbeleid een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) opgesteld. Doelstelling van dit MPG is de bedrijfseconomische situatie van de actieve grondexploitaties transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over voortgang in uitvoering van projecten en een financiële en programmatische doorkijk wordt gegeven naar de toekomst. Het MPG vormt een kader voor het gemeentebestuur op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen kunnen worden genomen. Het meerjarenperspectief wordt jaarlijks in samenhang met de begroting geproduceerd en wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

In het meerjarenperspectief wordt voor de lopende projecten de stand van zaken weergegeven op basis van geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen. Per project wordt ook een risicoanalyse opgenomen. Van alle projecten tezamen wordt een overzicht van de risico's weergegeven voor het totaal aan actieve grondexploitaties. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan marktbehoefte. Verder is in het meerjarenperspectief een meerjarig overzicht van de relevante reserves en middelen opgenomen.

De actualisatie van de grondexploitaties vindt plaats op basis van de voortgang van het project in 2018. Deze wordt afgezet tegen de vastgestelde grondexploitaties. De laatste vaststelling dateert van 14 mei 2018. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad ter vaststelling aangeboden en voorgesteld wordt de resultaten te verwerken in de begroting 2019.

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de Meerjarenperspectief Grondexploitaties en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de voorziening grondexploitaties en voor de reserves en deze vaststelt.

KEUZERUIMTE

De verslaggevingsregels voor de grondexploitaties liggen vast in de verordening ex artikel 212 Gemeentewet. In deze verordening liggen de kaders vast voor het financiële beleid, het financiële beheer en het inrichten van de financiële organisatie. Het college is verplicht de raad tenminste twee maal per jaar te informeren door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting.

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Grondexploitaties worden vastgesteld onder geheimhouding. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over normprijzen bevatten. Hierin heeft de raad geen keuzeruimte.

Lokaal beleid

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

- Structuurvisie 2030: Koers in beeld;
- Nota Grondbeleid vastgesteld 11 december 2017;
- Nota Grondprijzen vastgesteld 8 oktober 2012;
- Nota Kostenverhaal vastgesteld 28 april 2015.
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen
- Anterieure overeenkomsten

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
- Wet Openbaarheid Bestuur

TOELICHTING OP HET ADVIES

Geheimhouding

Onderdeel van het MPG is de vaststelling van de grondexploitatie Boekelermeer Fase B. Op dit moment beperkt het actieve deel van het plan Boekelermeer zich tot Fase A, maar vanwege concrete interesse in gronden in Fase B wordt voorgesteld de grondexploitatie van Fase B te actualiseren en bij de grondexploitatie van Fase A te betrekken. Aan de raad wordt gevraagd de grondexploitatie Boekelermeer Fase A en B, inclusief geheime bijlage gezamenlijk vast te stellen.

De raad wordt gevraagd de door B&W op 25 september opgelegde geheimhouding op de bijlage 2 in de raadsvergadering van 8 oktober te bekrachtigen. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over normprijzen bevatten. Het openbaar maken van deze informatie zou de onderhandelingspositie van de gemeente in toekomstige onderhandelingen schaden omdat derden en projectontwikkelaars hun onderhandelingspositie aanpassen op grond van de in de bijlage gelegen normprijzen.

De inhoudelijke behandeling van de grondexploitatie Boekelermeer vindt plaats tijdens de behandeling van het MPG tijdens de raadsvergadering van 5 november.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2018

Binnen de reguliere P&C cyclus wordt de raad geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. Het MPG ten behoeve van de begroting 2019 ligt nu voor u.

Voornaamste boodschap in het MPG is dat de lopende grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer profiteren van de huidige sterke markt. Zo is voor Zuiderloo de saldooverslechtering van de hogere verwervingswaarde voor gronden teniet gedaan door hogere verkoopprijzen van de grond in het plan. Voor Boekelermeer geldt dat vanwege concrete interesse uit de markt voorgesteld wordt Fase B te activeren waardoor het plansaldo aanzienlijk verbetert.

Daarnaast laat het de actualiteiten in het project Zandzoom zien met daarin nog keuzemogelijkheden op het gebied van woningbouwprogramma, financiën en risico's.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Met het opstellen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties volgt het college haar voornemen uit de Nota Grondbeleid uit 2017, waarin staat dat de raad twee keer per jaar wordt geïnformeerd over de voortgang van de projecten in de ruimtelijke ontwikkeling. Het College staat voor een financieel gezond grondbeleid en wil daarbij op een eenduidige en transparante wijze verslag aan de raad voorleggen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

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 het MPG is een gedetailleerde toelichting per complex opgenomen. Voor de grondexploitatie inhoudelijke risico's werkt de gemeente met het risicoanalysesysteem "NARIS" waarin de risico's gekwantificeerd worden.

Op het niveau van de totale grondexploitatieportefeuille heeft de gemeente een voorziening getroffen voor het verwachte negatieve saldo van de grondexploitatie Boekelermeer. Met dit besluit wordt voorgesteld de grondexploitatie van Boekelermeer Fase B te activeren waardoor deze voorziening kan vrijvallen. Dit als gevolg van het plansaldo dat met de actualisatie van de grondexploitatie positief wordt.

FINANCIËN

Gevolgen Voorziening

Voor grondexploitaties met een negatief saldo moet een voorziening worden getroffen. Tijdens de Nota Actualisatie Grondexploitatie (vastgesteld 14 mei 2018) kende de gemeente Heiloo 1 negatieve grondexploitatie, te weten Boekelermeer. Een voorziening is getroffen van €2,47 miljoen. Na actualisatie van de BIE-grondexploitaties waaronder het voorstel om de grondexploitatie Boekelermeer Fase B te activeren, verandert het negatieve saldo van Boekelermeer in een positief saldo. Hierdoor vervalt de getroffen voorziening. Het voorstel is het saldo van de voorziening toe te voegen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Hierdoor wordt het saldo van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 2,96 miljoen.

Gevolgen Winstneming

Zoals toegelicht in het MPG moet conform de BBV regels tussentijds winst worden genomen. Deze winstneming wordt verwerkt bij de jaarrekening en dan volgt een voorstel tot bestemming van deze winst naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten. De huidige inschatting is dat de volgende winsten tussentijds moeten worden genomen.

Winstneming	2018	2019	2020	2021	2022
Zuiderloo	€ 49.032	€ 328.792	€ 366.825	€ 462.480	€ -
Boekelermeer	€ -101.072	€ 90.046	€ 149.565	€ 93.554	€ 103.576
Totaal	€ 49.032	€ 418.838	€ 516.390	€ 556.033	€ 103.576

Gevolgen Reserve Bovenwijkse Voorziening

In het MPG is op basis van de actuele grondexploitaties inzicht gegeven in de te verwachten afdrachten aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Naar verwachting vinden er de volgende afdrachten plaats.

BR Bovenwijkse Voorzieningen	2018	2019	2020	2021	2022
------------------------------	------	------	------	------	------

Stand reserve 1/1	712.000	1.320.000			
Starting Reserve Bovenwijks	608.000	623.000	873.000*	837.000*	510.000*
Stand reserve 31/12	1.320.000	1.943.000			

* In 2020 is de prognose dat de eerste woningen van Zandzoom worden opgeleverd. Echter omdat het plan nog in de bestuurlijke voorbereidingsfase zit, wordt dit saldo nog niet meegenomen in de begroting.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft per saldo een effect op het begrotingssaldo. Dit is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1) Mutatie van de voorziening

De voorziening voor de grondexploitatie Boekelermeer is in zijn geheel vervallen. Dit betekent dat de jaarlijkse rentetoevoeging aan de voorziening ook kan vervallen. Per saldo betekent dit een voordelig effect:

Rente toevoeging voorziening	2018	2019	2020	2021	2022
Nota actualisatie Grondexploitaties	48.865	49.843	50.839	51.856	52.893
MPG 2018	0	0	0	0	0
Verschil	48.865	49.843	50.839	51.856	52.893

2) Rentetoevoeging over de boekwaarde

Op basis van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het toegestaan om rente toe te rekenen aan de boekwaarden van de grondexploitaties. De toegestane toe te rekenen rente aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het toevoegen van rentelasten naar de balans geeft in feite extra ruimte in het begrotingssaldo, want deze lasten worden uit de exploitatie gehaald.

De rentetoevoeging over de boekwaarde wijzigt vanwege actualisaties in de plannen Zuiderloo en Boekelermeer. Voor Zuiderloo heeft een lagere boekwaarde als gevolg van versnelde gronduitgifte in 2018 een positief effect op de rente. De toevoeging van de boekwaarde van de gronden in Boekelermeer Fase B levert een negatief rente-effect op. Per saldo is in 2018 het rente-effect positief. In 2019 e.v. is er een nadelig rente-effect.

Rentetoevoeging over boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022
Nota actualisatie Grondexploitaties	398.992	317.624	230.467	148.786	79.104
MPG 2018	438.865	279.572	229.792	146.592	79.104
Verschil	39.873	-38.052	-675	-2.194	-

Samengevat resulteren de bovenstaande effecten in het volgende voordeel voor het begrotingssaldo:

Totaal effect begroting	2018	2019	2020	2021	2022
	88.738	11.789	50.164	49.662	52.893

Voorgesteld wordt de wijziging van het begrotingssaldo vast te stellen met de begroting 2019.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De bekrachtiging van de geheimhouding van de grondexploitatie Boekelermeer wordt vooruitlopend op de inhoudelijke behandeling van het project op 8 oktober aan de raad voorgelegd. Na bekrachtiging van de geheimhouding wordt op 17 oktober het MPG inhoudelijk behandeld in de commissievergadering Openbare Ruimte daarna wordt het MPG geagendeerd in de raadsvergadering van 5 november 2018.

Het MPG wordt in samenhang met de begroting 2019 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in dit raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de begroting 2019. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, de raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft de raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

BIJLAGEN

1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2018;
2. Bijlage 1: - GEHEIM -;
3. Bijlage 2; Begrotingswijziging Meerjarenperspectief Grondexploitaties.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

-

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

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

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

Onderwerp	Meerjarenperspectief grondexploitaties 2018
nummer agendapunt	03.e.3, in de raadsvergadering van maandag 8 oktober 2018
nummer besluit	50

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2018;

b e s l u i t:

1. 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 grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet, - op 25 september 2018 opgelegde geheimhouding op bijlage 2, te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering van 8 oktober 2018;
2. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over normprijzen bevatten.
3. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2018.

De heer R. Vennik
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter