

RAADSVORSTEL Heiloo

Raadsvergadering	: 6 mei 2019
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 26 maart 2019
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: OR
Datum commissie	: 17 april 2019
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: R. Nonner
Datum B&W besluit	: 26 maart 2019
Aantal Bijlagen:	: 3

Onderwerp	:	Nota Actualisatie Grondexploitatie, eindprognose 2018
------------------	----------	--

- Voorgesteld besluit :**
1. De Nota Actualisatie Grondexploitatie; eindprognoses 2018 inclusief geheime bijlage vast te stellen;
 2. De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van €1.163.390;
 3. De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van €399.792;
 4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van €65.500 uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten ten behoeve van de afronding van Maalwater;
 5. De externe plankosten Zandzoom van € 615.000 voor 2019 vast te stellen. Hiervoor een extra budget beschikbaar te stellen van € 40.000;
 6. In te stemmen met een bijdrage van € 29.160 voor het plan Noordergeestkerk uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten om de extra kosten in het bouw- en woonrijp maken te kunnen dekken;
 7. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding ☒ Ja, bijlage 2 bij dit raadsvoorstel

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

1. INLEIDING

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van de 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 gemeente Heiloo heeft in navolging van de Nota Grondbeleid (vastgesteld 11 december 2017) er voor gekozen om de grondexploitaties tweemaal per jaar door de raad vast te laten stellen. Dit gebeurt met deze Nota Actualisatie Grondexploitaties in het voorjaar en tijdens de Begroting in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties in het najaar.

De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt in de grondexploitaties en prognoses worden herijkt. De laatste vaststelling dateert van 5 november 2018 met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (voortgang 2018) voorafgaand aan de programmabegroting 2019. De geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten te verwerken in jaarrekening.

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2018 en deze nota vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie 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.

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

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

Binnen de reguliere P&C cyclus wordt u geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. De Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2018 ten behoeve van de jaarrekening ligt nu voor u.

Voornaamste boodschap in de Nota Actualisatie Grondexploitaties is dat vanwege de gunstige marktomstandigheden de grondexploitaties van Zuiderloo en Boekelermeer zich in 2018 in positieve zin hebben ontwikkeld. Over deze positieve ontwikkeling bent u tijdens het MPG al uitgebreid geïnformeerd. De actualisaties van de projecten toen, hebben nu het gevolg dat er slechts kleine wijzigingen optreden in de plannen. In het project Zuiderloo is

over heel 2018 meer bouwgrond verkocht dan was geprognosticeerd en voor Boekelermeer geldt dat de realisatiecijfers aansluiten bij de prognose. Voor beide plannen geldt dat vanwege de huidige omstandigheden het plansaldo licht verbetert (ten opzichte van het MPG).

In de bijgevoegde Bijlage 1: Nota Actualisatie Grondexploitatie; eindprognoses 2018 wordt uitgebreid ingegaan op de resultaten en de prognoses van de grondexploitatie per 1-1-2019. Bij punt 7 van dit raadsvoorstel wordt stil gestaan bij de financiële effecten op het begrotingssaldo.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Met het opstellen van de Nota Actualisatie Grondexploitatie; eindprognoses 2018 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.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

6. RISICO'S

Grondexploitatie is 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 Grondexploitatie is een gedetailleerde toelichting per complex opgenomen. Voor de grondexploitatie inhoudelijke risico's werkt de gemeente met Naris waarin de risico's gekwantificeerd worden.

7. FINANCIËN

Actualisatie Grondexploitatie

De grondexploitatie van Zuiderloo en Boekelermeer zijn geactualiseerd aan de hand van de realisatiecijfers van 2018 en de actuele prognoses voor de toekomst. Het nieuwe plansaldo van Zuiderloo is €1.163.390. Dit is een verbetering van €48.190 ten opzichte van het vorige vastgestelde saldo tijdens het Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2018.

Het nieuwe plansaldo van Boekelermeer is €399.792. Dit is een verbetering van €4.221 ten opzichte van het vorige vastgestelde saldo tijdens het Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2018.

Storting bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

Met het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen middels de Nota Actualisatie Grondexploitatie 2016 kan transparant en rechtmatig de dekking van bovenwijkse voorzieningen in beeld worden gebracht.

In 2018 wordt voorgesteld een bedrag van € 382.733 te storten in de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen als gevolg van gronduitgifte (Zuiderloo en Boekelermeer). Dit volgt de systematiek rondom het kostenverhaal zoals besloten is in de Nota Kostenverhaal 2015.

Voor de jaren 2019 en verder is berekend welke bedragen gestort worden in de bestemmingsreserve bovenwijken op basis van de verwachte opbrengsten. In onderstaande tabel wordt de verwachte jaarlijkse storting weergegeven van de grondexploitatie Zuiderloo en Boekelermeer en het saldo van de bestemmingsreserve:

Bovenwijkse voorziening	2019	2020	2021	2022
Stand 1/1	1.696.016	2.086.913	2.825.782	3.517.464
Storting	390.897	738.869*	691.682*	656.511*
Stand 31/12	2.086.913	2.825.782	3.517.464	4.173.975

* vanaf 2020 wordt rekening gehouden met storting vanuit het project Zandzoom.

Ieder jaar zal de werkelijke storting worden bepaald op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengsten en wordt via de bestemming van het jaarrekeningresultaat aan de raad voorgelegd.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitatie heeft tot en met 2022 per saldo een voordelig effect op het begrotingssaldo. Dit is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1) 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 grondexploitatie. De toegestane toe te rekenen rente aan de grondexploitatie 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 is met de nieuwe nota actualisatie verhoogd. Dit heeft te maken met wijziging in de fasering van gronduitgifte. Daarnaast is het rentepercentage van de gemeente geactualiseerd (stijging van 2,14% naar 2,23%). Deze effecten zorgen voor een hogere toevoeging van de rente aan de grondexploitatie en een voordeliger effect voor het begrotingssaldo (m.u.v. 2020).

rentetoevoeging	2019	2020	2021	2022
MPG 2018	279.570	229.792	146.592	79.104
NAG 2018	286.203	206.091	164.265	94.759
Verschil	6.633	-23.701	17.673	15.655

2) Doorbelasting interne personele kosten

Jaarlijks wordt de hoogte van de doorbelasting bepaald aan de hand van werkelijk gemaakte interne personele kosten. Onderstaande tabel geeft een prognose voor de komende jaren en dit is afgezet tegen de begrotingen van het MPG 18:

Doorbelasting interne personele kosten	2019	2020	2021	2022
MPG 2018	200.000	100.000	50.000	50.000
NAG 2018	205.000	180.000	130.000	65.000
Verschil begrotingssaldo	5.000	80.000	80.000	15.000

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

Totaal effect begroting	2019	2020	2021	2022
	11.633 V	56.299 V	97.673 V	30.655 V

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De Nota Actualisatie Grondexploitatie; eindprognoses 2018 wordt vooruitlopend op de jaarrekening 2018 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in dit raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 2018. 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.

10. BIJLAGEN

1. Nota Actualisatie Grondexploitatie; eindprognoses 2018;
2. Geheime bijlage;
3. Begrotingswijziging Nota Actualisatie Grondexploitatie

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Nvt

12. 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