

RAADSVOORSTEL Heiloo

Raadsvergadering	: 2 november 2020
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 23 september
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: OR
Datum commissie	: 21 oktober 2020
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Robert Nonner
Datum B&W besluit	: 29 september 2020
Aantal Bijlagen:	: 3

Onderwerp	: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020
------------------	--

-
- Voorgesteld besluit :**
1. **Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020, inclusief geheime bijlage vast te stellen, met daarin opgenomen het volgende beslispunt:**
 - In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer zoals opgenomen in de geheime bijlage. Het saldo komt uit op respectievelijk € 802.000 en € 173.000 (NCW).
 2. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding ☒ Ja; bijlage 2 van dit raadsvoorstel

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Dit raadsvoorstel behoort bij het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 (MPG). Doelstelling van het 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. 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 2020. Deze wordt afgezet tegen de vastgestelde grondexploitaties. De laatste vaststelling dateert van 11 mei 2020. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad ter vaststelling aangeboden en voorgesteld wordt de resultaten te verwerken in de begroting 2021.

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 de actualisatie van de 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.

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 Bovenwijks vastgesteld 7 oktober 2019.
- 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

Binnen de reguliere P&C cyclus wordt de raad geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. Het MPG ten behoeve van de begroting 2021 ligt nu voor u.

De woningbouwproductie in Zuiderloo heeft zich verder ontwikkeld en inmiddels zijn er ook verdere stappen gezet in het verwerven van gronden zodat ook op deze plekken de woningbouwproductie kan worden gestart. Het onderhandelingsresultaat van de grondaankopen is verwerkt in de grex.

Voor Boekelermeer Fase A geldt dat er in 2020 vooralsnog geen verkopen hebben plaatsgevonden. De verwachting is dat de gemeente in de 2^e helft van het jaar dit wel gaat doen. Daarnaast is er in Fase B een koopovereenkomst getekend voor een kavel van ruim 12.000 m². Met betrekking tot dit laatste is er een optimalisatieslag gemaakt voor wat betreft het aantal uit te geven vierkante meters grond.

Voor het project Zandzoom is gewerkt aan het bestemmingsplan. Deze is inmiddels vastgesteld door de raad, maar nog niet onherroepelijk. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hangt samen met de uitspraak van de Raad van State. Parallel hieraan is door diverse grondeigenaren al gewerkt aan het opstellen van verkavelingsplannen. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan vervolgens snel worden begonnen met de bouw van de eerste woningen. Door de Raad van State procedure is de fasering van oplevering van de woningen aangepast. De oplevering van de woningen is afhankelijk van de aanvraag omgevingsvergunningen.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het College staat voor een financieel gezond grondbeleid en wil daarbij op een eenduidige en transparante wijze verslag doen van de (financiële) voortgang van de projecten. Hierbij hoort ook een heldere blik op de stand van de reserves en voorzieningen. Het MPG draagt bij aan deze transparantie.

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

FINANCIËN

Gevolgen Bestemmingsreserve Grote Projecten

Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 819.000. Toen was de VPB nog niet bekend en deze is uitgekomen op € 119.000. Daarmee is de huidige stand van de reserve € 700.000. Onderstaand het verloop van de reserve. Onder de tabel wordt nader ingegaan op de bedragen.

Bestemmingsreserve Grote Projecten	2020	2021	2022	2023	2024
Stand per 1-1	€ 700.000	€ 2.886.000	€ 2.876.000	€ 2.803.000	€ 2.824.000
Stortingen (+)	€ 2.533.000	€ 46.000	€ 42.000	€ 21.000	€ 5.000
Onttrekkingen (-)	€ -347.000	€ -56.000	€ -115.000	€ 0	€ 0
Stand per 31-12	€ 2.886.000	€ 2.876.000	€ 2.803.000	€ 2.824.000	€ 2.829.000

Stortingen

Conform de BBV regels moet tussentijds winst worden genomen. De winstneming is een afgeleide van prognoses van de voortgang van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. De winstneming wordt verwerkt bij de jaarrekening en dan volgt een voorstel tot bestemming van deze winst naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Voor Zuiderloo en Boekelermeer is met de jaarrekening 2019 winst genomen. Dit houdt in dat het restant van het te realiseren plansaldi omlaag is gegaan. Ook voor 2020 is de inschatting dat winst moet worden genomen. Dit is in onderstaand schema te zien, de bedragen maken onderdeel uit van de stortingen in bovenstaande tabel

Winstneming	2020	2021	2022	2023	2024
Zuiderloo	€ 58.000	€ 12.000	€ 16.000	€ 1.000	€ -
Boekelermeer	€ 117.000	€ 34.000	€ 26.000	€ 20.000	€ 5.000
Totaal	€ 175.000	€ 46.000	€ 42.000	€ 21.000	€ 5.000

Naast de afdrachten van de winstneming heeft in 2020 de boekwinst op de verkoop van de gronden in het ontwikkelgebied van Zandzoom invloed op de stand van de bestemmingsreserve. Hierover is in de NAG 2019 gerapporteerd. De boekwinst bedraagt €2,3 miljoen.

Onttrekkingen

Voor 2020 wordt een bedrag van € 347.000 onttrokken. Dit is samengesteld door de VPB betaling, beschikbaar gesteld krediet voor Maalwater en de bijdrage van de A9 (raadsvoorstel 5 oktober).

Na 2020 heeft vooralsnog alleen de VPB invloed op het verloop.

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. Onderstaande tabel laat de te verwachte ontwikkeling van de reserve zien.

BR Bovenwijkse Voorzieningen	2020	2021	2022	2023	2024
Stand reserve 1/1	€ 3.028.000	€ 1.664.000	€ 4.161.000	€ 6.003.000	€ 6.830.000
Storting (+)	€ 217.000	€ 2.497.000	€ 1.842.000	€ 827.000	€ 11.000
Onttrekking (-)	€ -1.581.000				
Stand reserve 31/12	€ 1.664.000	€ 4.161.000	€ 6.003.000	€ 6.830.000	€ 6.841.000

Op 5 oktober is aan de raad voorgesteld een onttrekking te doen uit de reserve ten behoeve voor de afslag A9. Dit is in bovenstaand overzicht verwerkt in 2020.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft per saldo een effect op het begrotingssaldo vanwege de rentetoevoeging over de boekwaarde.

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.

De rentetoevoeging over de boekwaarde wijzigt vanwege actualisaties in de plannen Zuiderloo en Boekelermeer.

rentetoevoeging	2020	2021	2022	2023	2024
NAG 2019	€ 188.000	€ 125.000	€ 127.000	€ - 49.000	€ - 40.000
MPG 2020	€ 199.000	€ 212.000	€ 150.000	€ -12.000	€ - 39.000
Verschil	€ 11.000	€ 87.000	€ 23.000	€ 37.000	€ 1.000

De hogere boekwaarde voor Zuiderloo en Boekelermeer tov NAG 2019 zorgt voor een hogere toerekening van de rente aan de grondexploitaties en levert een positief effect op voor het begrotingssaldo van de gemeente. Zie bijgevoegde begrotingswijziging.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De bekrachtiging van de geheimhouding van de grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer is op 5 oktober aan de Raad voorgelegd vooruitlopend op de inhoudelijke behandeling van het MPG. Na bekrachtiging van de geheimhouding wordt op 21 oktober het MPG inhoudelijk behandeld in de commissie vergadering openbare ruimte. Na instemming van de commissie kan het MPG worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 2 november.

Het MPG wordt in samenhang met de begroting 2021 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit dit raadsvoorstel en het MPG kunnen meegenomen worden in de begroting 2021. 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 2020;
2. - GEHEIM - Grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer;
3. Begrotingswijziging Meerjarenperspectief Grondexploitaties.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong MSc MCD
secretaris



De heer T.J. Romeyn
burgemeester