

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 30 mei 2022
Voorstelnummer :
Datum raadsvoorstel : 19 april 2022
Portefeuillehouder(s) : dhr. R. Opdam / dhr. P. van Diepen
Commissie : OR
Datum commissie : 9 mei 2022
Soort agendering : ter advisering
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Robert Klaverveld / Ilja Wilvers
Datum B&W besluit : 19 april 2022
Aantal Bijlagen: : 2

Onderwerp : Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021

Voorgesteld besluit :

1. De Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021, inclusief (geheime) bijlagen, vast te stellen;
2. De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van € 600.711,-;
3. De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van € 125.156,-;
4. Het financieel meerjarenoverzicht Zandzoom vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
5. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

☒ Ja, de volgende bijlagen:

- grondexploitatie Boekelermeer;
- grondexploitatie Zuiderloo;
- financieel meerjarenoverzicht Zandzoom.

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Conform de Financiële Verordening en de Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo biedt het college jaarlijks een geactualiseerd Nota Actualisatie Grondexploitatie (hierna: NAG) aan de gemeenteraad aan.

Met dit voorstel wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie. Deze verplichting komt voort uit het BBV, dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat.

De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt in de grondexploitatie en prognoses worden herijkt. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden in juli 2021 en is aan u aangeboden middels Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2021, voorafgaand aan de programmabegroting 2022. De nu geactualiseerde grondexploitatie wordt ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten daarin te verwerken.

Van de raad wordt verwacht dat het:

- Kennis neemt van de NAG 2021 en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de reserves en deze vaststelt.

KEUZERUIMTE

Het openen, het periodiek vaststellen van de actualisatie en het sluiten van grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van de jaarlijkse actualisatie is eveneens een verplichting die volgt uit de Gemeentewet en het BBV.

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 Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld 7 oktober 2019;
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen;
- Anterieure en posterieure 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.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Middels de NAG 2021 geeft het college inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2022, legt het verantwoording af over de behaalde resultaten in het afgelopen jaar en maakt prognoses van te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd.

Het resultaat van deze actualisatie wordt daarnaast vergeleken met het MPG 2021.
De door u vastgestelde financiële resultaten zullen worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Nader te bepalen

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn bijbehorende risico's verbonden. Iedere grondexploitatieproject heeft hierin zijn eigen risicoprofiel. De algemene risico's in een grondexploitatie 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 toelichting per complex opgenomen. Verder werkt de gemeente met het programma Naris om de gedefinieerde risico's te kwantificeren tot een financiële risicoreservering. Het benodigde bedrag wordt getoetst aan de daarvoor aanwezige Bestemmingsreserve Grote Projecten.

FINANCIËN

Actualisatie Grondexploitaties

Doordat grondexploitaties uitgaan van prognoses in te realiseren kosten en opbrengsten, ontstaan er altijd verschillen met de vorige rapportages na een actualisatie. De NAG gaat in op nieuwe prognoses en duidt verschillen ten opzichte van de voorgaande rapportage. In de gemeente Heiloo zijn nog 2 actieve grondexploitaties. De actualisatie daarvan gaat zowel in op totalen als op verantwoording over de afgelopen jaarschijf (2021).

Naar aanleiding van de actualisatie zijn de volgende financiële resultaten te verwachten voor de 2 grondexploitaties:

Boekelermeer	prognose 1-7-2021 (MPG)	prognose 1-1-2022 (NAG)
Financieel resultaat (in CW)	€ 144.380	€ 125.156

Zuiderloo	prognose 1-7-2021 (MPG)	prognose 1-1-2022 (NAG) na winstneming
Financieel resultaat (in CW)	€ 812.222	€ 600.711

Het verwachte financiële eindresultaat van Boekelermeer is licht gedaald. De NAG gaat op pagina 13 en 14 dieper in op de verklaring van dit verschil. Uiteindelijk is het samenspel van meer te maken kosten, meer te realiseren inkomsten en indexerings- en rente-effecten ten gevolge van een gewijzigde cashflow.

Het verwachte financiële eindresultaat van Zuiderloo is verhoogd maar na een winstneming van € 235.000,- is het eindresultaat met ca. € 200.000,- gedaald.

Storting bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De gemeente heeft een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld. Vanuit deze bestemmingsreserve kan transparant en rechtmatig financieel bijgedragen worden aan investeringen in de gemeente die de afzonderlijke ontwikkelingen overstijgen. De bestemmingsreserve wordt gevoed door de afzonderlijke grondexploitaties en de ontwikkeling Zandzoom. Ieder jaar zal de storting uit deze projecten naar deze bestemmingsreserve worden bepaald op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengsten.

Per saldo zal ten gevolge van diverse ontwikkelingen in 2021 de bestemmingsreserve dalen met € 1,50 miljoen tot een nieuwe stand van circa € 1,66 miljoen. Dit saldo ontstaat enerzijds door een bijdrage van € 91.085,- uit de ontwikkelingen Zuiderloo en Boekelermeer en anderzijds door een onttrekking van € 1,59 miljoen ten behoeve van de A9 en voorbereiding van de Groenprojecten.

Bestemmingsreserve Grote Projecten

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. Per 1-1-2021 was de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 2,87 miljoen.

In 2021 hebben de volgende zaken invloed gehad op deze Bestemmingsreserve:

- In 2021 heeft grondverkoop plaatsgevonden in het project Zandzoom. De boekwinst op deze grondverkoop wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Deze boekwinst bedraagt € 190.666,-.
- In 2021 is er een onttrekking geweest van € 94.000,- ten behoeve van "Masterplan 't Loo".
- In 2021 zijn er € 222.323,- aanvullende kosten ten behoeve van de A9 gedekt uit deze bestemmingsreserve.
- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Over 2021 is dit een bedrag van € 235.291,- geweest uit de grondexploitatie Zuiderloo.
- De prognose van vpb last over het jaar 2021 bedraagt nihil. Wel is een herberekening geweest van € 23.000,- voor de afdracht vpb 2020.
- Tekort van € 375.000,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. De nieuwe onttrekking van € 129.000,- voor Zandzoom zal na vaststelling van de raad worden gedekt uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2021 op € 2,58 miljoen gekomen.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft voor 2022 tot en met 2026 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 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.

Het rentepercentage van de gemeente is geactualiseerd (daling van 2,19% naar 2,10%).
De rentetoevoeging per 1-1-2021 is echter met de nieuwe nota actualisatie verhoogd.

Rentetoevoeging	2022	2023	2024	2025	2026
Begroting MPG 2021	€ -118.258	€ 13.390	€ 18.841	€ 0	€ 0
NAG 2021	€ -185.335	€ -35.882	€ 16.769	€ 0	€ 0
Verschil	€ -67.077	€ -49.272	€ 2.072	€ 0	€ 0

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 de prognose voor de komende jaren en dit is afgezet tegen de begrotingen van het MPG 2021.

Interne plankosten	2022	2023	2024	2025	2026
Begroting MPG 2021 (incl. Zandzoom)	€ 237.048	€ 171.662	€ 35.000	€ 35.000	€ 0
NAG 2021 (incl. Zandzoom)	€ 299.429	€ 137.617	€ 102.712	€ 35.000	€ 35.000
Verschil	€ 62.381	€ -34.045	€ 67.712	€ 0	€ 35.000

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

	2022	2023	2024	2025	2026
Totaal effect begroting	€ 129.000 V	€ 15.000 V	€ 70.000 V	€ 0	€ 35.000 V

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De Nota Actualisatie Grondexploitatie wordt vooruitlopend op de jaarrekening vastgesteld. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in het raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 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. Nota Actualisatie Grondexploitatie 2021, inclusief;
 - grondexploitatie Boekelermeer - GEHEIM -
 - grondexploitatie Zuiderloo - GEHEIM -
 - financieel meerjarenoverzicht Zandzoom - GEHEIM -
2. Begrotingswijziging n.a.v. de Nota Actualisatie Grondexploitatie 2021

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong
Secretaris



Mevrouw M. ten Bruggencate
Burgemeester