

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: 7 november 2022
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 21 september 2022
Portefeuillehouder(s)	: dhr. R. Vennik / dhr. R. Opdam
Commissie	: Commissie
Datum commissie	: 24 oktober 2022
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Ilja Wilvers / Jolanda de Lange
Datum B&W besluit	: 3 oktober 2022
Aantal Bijlagen:	: 2

Onderwerp	:	Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022
------------------	----------	--

Voorgesteld besluit :

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 inclusief geheime bijlagen vast te stellen;
2. De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van € 1.959.756,-;
3. De nieuwe grondexploitatie Boekelermeer fase C te openen en deze samen te voegen met fase AB tot een positief saldo van € 1.275.715,-;
4. Het financiële meerjarenoverzicht Zandzoom vast te stellen 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 fase AB,
- grondexploitatie Boekelermeer fase ABC,
- grondexploitatie Zuiderloo en
- financieel meerjarenoverzicht Zandzoom

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Conform de Financiële Verordening en de Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo biedt het college hierbij een geactualiseerd Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 aan de gemeenteraad aan.

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

De ontwikkelingen in het lopende boekjaar worden verwerkt in de grondexploitaties en prognoses worden herijkt. De voorgaande actualisatie heeft plaats gevonden in mei 2022 en is u aangeboden middels de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021, als onderdeel van de jaarrekening 2021. De nu geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de begroting. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten daarin te verwerken.

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de begroting en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de nieuwe grex Boekelermeer fase C door samenvoeging met fase AB en deze opent.

KEUZERUIMTE

Het openen, het periodiek vaststellen van de actualisatie en het sluiten van grondexploitaties 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 het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 geeft het college inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties, legt het verantwoording af over de recente ontwikkelingen en geeft nieuwe prognoses af voor de resterende looptijd. De actualisatie wordt daarnaast op onderdelen financieel vergeleken met de NAG 2021. De door uw raad vastgestelde financiële resultaten zullen worden verwerkt in begroting.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Geen

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn 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 het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 is een toelichting per complex opgenomen. De gemeente werkt met het programma Naris om de gedefinieerde risico's verder 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 bijna altijd verschillen met de voorgaande rapportages na een actualisatie. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 gaat in op de nieuwe prognoses en duidt verschillen ten opzichte van de voorgaande rapportage (NAG2021).

In de gemeente Heiloo zijn nog 2 actieve grondexploitaties. Naar aanleiding van de actualisatie zijn de volgende financiële resultaten te verwachten voor de 2 grondexploitaties:

Boekelermeer	Prognose NAG2021	prognose MPG2022 fase AB	prognose MPG2022 fase ABC
Financieel resultaat (in CW)	€ 125.156,- (batig)	€ 147.087,- (batig)	€ 1.275.715,- (batig)

Zuiderloo	prognose NAG2021	prognose MPG2022
Financieel resultaat (in CW)	€ 600.711,- (batig)	€ 1.959.756 (batig)

Het verwachte financiële eindresultaat van Boekelermeer fase AB is licht verbeterd. Na toevoeging van fase C zal het eindresultaat fors verbeteren omdat er al veel kosten zijn gemaakt in fase AB.

Het verwachte financiële eindresultaat van Zuiderloo zal fors toenemen. In 2022 wordt naar verwachting circa € 2 miljoen minder uitgegeven dan geraamd ten tijde van het vaststellen van NAG 2021. De reden hiervoor is het verschuiven van een aankoop van 2022 naar 2023 en het bijstellen van de begroting voor bouw- en woonrijpmaken.

Actualisatie faciliterende gebiedsontwikkeling Zandzoom

Er wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom. Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee de woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk wordt gemaakt, heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom op te stellen.

De vernietiging van het bestemmingsplan betekent dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. In de NAG 2021 was dit ook als risico aangegeven. Er is een Plan van Aanpak opgesteld om het bestemmingsplan en exploitatieplan opnieuw op te stellen. Op verzoek van de raad is de capaciteit verhoogd om externe bureaus in te schakelen om de werkzaamheden uit te voeren. De looptijd van het project is verlengd met 2 jaar. Als gevolg hiervan is sprake van meerkosten. Daar staat tegenover dat in de anterieure overeenkomsten is overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks wordt geïndexeerd. En in de nog te sluiten AOK's of POK's wordt een deel van het tekort verhaald. Per saldo betekent de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom een financieel nadeel van € 497.207,- (aan het einde van het project).

De planning is er op gericht dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan Zandzoom nog in het najaar van 2022 ter inzage wordt gelegd.

Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

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

Per 31-12-2021 was de stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen € 1,66 miljoen.

In 2022 zal hieruit een onttrekking plaatsvinden van € 250.000,- ten behoeve van de Groenprojectenlijst. Hierover heeft de raad inmiddels in de afgelopen periode besloten. Daarnaast zullen in 2022 de grondexploitaties van Boekelermeer en Zuiderloo respectievelijk € 26.284,- en € 457.190,- afdragen aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Hierdoor zal de nieuwe stand van de reserve aan het einde van 2022 naar verwachting € 1,89 miljoen bedragen.

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 31-12-2021 was de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 2,58 miljoen.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2022 die invloed zullen hebben op de bestemmingsreserve:

- In 2022 zal naar verwachting € 1,5 miljoen uit de grondexploitatie Zuiderloo als tussentijdse winst genomen worden en gestort in deze Bestemmingsreserve;
- In 2022 is er een onttrekking geweest van € 51.000,- ten behoeve van "Masterplan 't Loo";
- Tekort van € 497.207,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. Bij de jaarrekening 2021 is al het tekort van € 375.000,- onttrokken uit de bestemmingsreserve grote projecten. Voorgesteld werd om het overige tekort van € 129.000,- in 2022 te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten. Hiermee heeft de raad al ingestemd. Doordat het financieel tekort € 122.000 is geworden, zal er € 7.000,- minder onttrokken worden uit de bestemmingsreserve grote projecten.

- Indien er VPB afgedragen dient te worden zal dit ook ten laste gaan van deze Bestemmingsreserve. De exacte hoogte daarvan zal bij het opstellen van de jaarrekening 2022 bepaald worden. De prognose voor 2022 is € 338.000,-.

Daarmee komt de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2022 op circa € 3,61 miljoen.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties inclusief Boekelermeer fase C heeft voor 2023, 2024 en 2025 een negatief effect. 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. Als men minder rente toerekent levert dit een nadeel op.

Rentelasten	2022	2023	2024	2025
NAG	€ -185.000 N	€ -36.000 N	€ 17.000 V	0
MPG incl. BM AB	€ -185.000 N	€ -23.000 N	€ -3.000 N	€ 1.000 V
Verschil	€ 0 N	€ 13.000 V	€ -20.000 N	€ 1.000 V
MPG incl. BM ABC	€ -185.000 N	€ -55.000 N	€ -3.000 N	€ -37.000 N
Verschil begroting	€ 0 N	€ -19.000 V	€ -20.000 V	€ -37.000 V

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 de NAG 2021.

Interne plankosten	2022	2023	2024	2025
Begroting NAG 2021 (incl. Zandzoom)	€ -299.429	€ -137.617	€ -102.712	€ -35.000
MPG 2022 (incl. Zandzoom)	€ 262.597	€ 241.978	€ 150.616	€ 59.222
Verschil begroting	€ 36.832 N	€ 104.361 V	€ 47.904 V	€ 24.222 V

Samengevat resulteren de bovenstaande effecten in het volgende voordeel of nadeel voor het begrotingssaldo (zie ook de bijgevoegde begrotingswijziging in de bijlage):

	2022	2023	2024	2025
Totaal effect begroting	€ 36.832 N	€ 123.361 V	€ 67.904 V	€ 61.222 V

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 wordt vooruitlopend op de programmabegroting vastgesteld. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in het

raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de programmabegroting. 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 2022, inclusief;
 - grondexploitatie Boekelermeer fase AB- GEHEIM -
 - grondexploitatie Boekelermeer fase ABC- GEHEIM -
 - grondexploitatie Zuiderloo - GEHEIM -
 - financieel meerjarenoverzicht Zandzoom - GEHEIM -
2. Begrotingswijziging n.a.v. het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris

Mevrouw M. ten Bruggencate
burgemeester