

## RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	2 juni 2022
Zaaknummer	:	BB22.00173
Voorstelnummer	:	RAAD220030
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling	:	2 juni 2022
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Selina Lüchtenborg
Telefoonnummer	:	072 888 0000
Bijlagen:	:	1. Nota actualisatie gebiedsontwikkelingen 2022 incl. geheime Bijlage 6.3 NAG 2022 – Grondexploitaties Small Five Projecten 2. Begrotingswijziging NAG 2022/Kadernota

**Onderwerp:** – Nota Actualisatie Gebiedsontwikkelingen 2022

### Voorgesteld besluit

De raad besluit

1. op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, tweede lid aanhef en onder, b en g, van de Wob de geheimhouding die rust op de grondexploitaties voor de Small Five projecten (Bijlage 6.3 NAG 2022 – Grondexploitaties Small Five) te bekrachtigen.
2. De Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling 2022 van de Gemeente Bergen vast te stellen, met daarin opgenomen de volgende beslispunten:
  1. De vijf geactualiseerde grondexploitaties 2022 van de Small Five vast te stellen;
  2. Hiervoor bijgaande begrotingswijziging vast te stellen;
  3. Kennis te nemen van het overzicht gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2021 betreffende de materiele vaste activa en faciliterende projecten;
  4. De raming van de verwachte kosten en opbrengsten betreffende de materiele vaste activa en faciliterende projecten voor de komende jaren als financieel kader vast te stellen om de gemeentelijke kosten benodigd voor de gebiedsontwikkeling te dekken. De financiële gevolgen van de facilitaire projecten zijn verwerkt in bijgaande begrotingswijziging. De financiële gevolgen van de materiele vaste activa zijn verwerkt in de 1e firap 2022/Kadernota 2023.

**Geheimhouding**  Nee  Ja

Op de Bijlage 6.3 bij de NAG 2022 – Grondexploitaties 2022 SmallFive projecten

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Met deze Nota Actualisatie Gebiedsontwikkelingen (NAG) van de gemeente Bergen legt ons college verantwoording af aan de gemeenteraad over de activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Tevens heeft ons college op 10 mei 2022 besloten tot geheimhouding op de volgende bijlage bij de NAG 2022: Bijlage 6.3 bij de NAG 2022 – Grondexploitaties 2022 SmallFive projecten. Wij verzoeken u de geheimhouding te bekrachtigen. De onderliggende geheime stukken liggen vanaf 18 mei 2022 ter inzage bij de griffier

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen de Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) 2020 vastgesteld. Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG 2021). Hiermee legt het college integraal verantwoording af aan de gemeenteraad over alle activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Om die reden is het woord “Grondexploitaties” vervangen door “Gebiedsontwikkeling”.

Deze projecten hebben zowel betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen op gemeentegronden als op de ontwikkelingen op gronden in het bezit van particuliere initiatiefnemers. De NAG dient als een toelichting op de jaarrekening waarbij verantwoording over het afgelopen boekjaar afgelegd en een doorkijk wordt gegeven naar de komende jaren.

Tenslotte is deze NAG opgesteld vanwege de toezegging van ons college aan de Rekenkamercommissie, om de raad periodiek te informeren over de voortgang van de grote projecten middels een NAG. Met deze NAG komt ons college zijn afspraak na om de projecten transparant in beeld te brengen. Tevens worden de financiële effecten verwerkt in de jaarrekening 2021 en 1<sup>e</sup> Firap 2022/Kadernota 2023.

Met de stukken zijn de economische en financiële belangen van de gemeente gemoeid. Indien de stukken in de openbaarheid worden gebracht zal dit de onderhandelingspositie van de gemeente verzwakken en daarmee de economische belangen van de gemeente schaden. Daarom worden de stukken nu onder geheimhouding overlegd met het verzoek de geheimhouding te bekrachtigen. Uw raad moet in de eerstvolgende vergadering, zijnde 2 juni 2022, een besluit nemen over de geheimhouding. Indien de raad geen besluit neemt over de geheimhouding komt de geheimhouding op grond van artikel 25, vierde lid, van de Gemeentewet van rechtswege te vervallen.

De geheimhouding dient voort te duren totdat de projecten zijn afgerond. Daarna kan de geheimhouding worden opgeheven. Hier is nog geen concrete termijn aan te koppelen.

### INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De verslaggevingsregels voor de grondexploitaties, investerings- en kostenverhaalprojecten 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 periodiek 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.

Uw raad beschikt over keuzeruimte om al dan niet de geheimhouding te bekrachtigen. Besluit uw raad de geheimhouding niet te bekrachtigen, of wordt er geen besluit genomen,

dan komt de geheimhouding van rechtswege te vervallen. Ons college stelt voor om, gelet op de zwaarwegende belangen die met de stukken zijn gemoeid, om de geheimhouding te bekrachtigen.

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

- Structuurvisie;
- Nota Grondbeleid;
- Nota Grondprijzenbeleid;
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen
- Anterieure overeenkomsten
- De Woonvisie van Bergen
- Notitie Bergense Behoeft

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 VOORSTEL**

### *Inhoudelijk NAG 2022*

Gedurende een boekjaar wordt uw gemeenteraad op verschillende manieren geïnformeerd over de (financiële) voortgang van projecten. De begroting en de jaarrekening zijn daarbij de twee verplichte verslagleggingsvereisten vanuit het BBV. Om de individuele keuzes van het college binnen de verschillende projecten integraal en transparant te kunnen volgen zijn de NAG en de MPG toegevoegd. Deze documenten gaan in dieper detailniveau in op de projecten. In dit voorstel ligt de NAG 2022 aan uw raad voor.

Hoofdstuk 1 geeft een korte inleiding, typen projecten en de leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat op de uitgangspunten zoals wet- en regelgeving, ontwikkelingen in kosten en opbrengsten en woningbouwprogramma;

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de projecttypering en fasen

Hoofdstuk 4 is een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken in de gebiedsontwikkelingsprojecten.

Hoofdstuk 5 laat de financiële stand van zaken op overall niveau zien van Bouwgrond in exploitatie, materiele vaste activa en faciliterende projecten, ontwikkeling van de reserve RO-projecten en risico's.

### *Noodzaak geheimhouding*

Onderstaand wordt ingegaan op de noodzaak voor de oplegging van geheimhouding en de procedure rond de oplegging. Afsluitend wordt opgesomd op welke documenten de geheimhouding wordt opgelegd.

Vanwege de economische belangen van de gemeente Bergen is het noodzakelijk dat beraadslaging en besluitvorming over grondexploitaties in beslotenheid plaatsvindt. Op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur heeft ons college besloten om geheimhouding op te leggen en uw raad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen.

De documenten bevatten financiële informatie over planlocaties en de kosten toerekening systematiek die de gemeente Bergen hanteert. Het openbaar maken van deze documenten

zou inzage geven in de exploitatieberekeningen en hiermee in de financiële positie. Dit leidt tot een verslechtering van de onderhandelingspositie van de gemeente met de ontwikkelaars en met partijen waar zij nog offertes voor moet uitvragen (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g, van de Wob). Het geheimhouden van de exploitatieberekeningen geeft de gemeente een veel sterke positie tijdens onderhandelingen en eventuele latere onderhandelingen. Op deze wijze kan de gemeente onderhandelen en het financieel meest positieve resultaat bewerkstellings.

#### *Procedure geheimhouding*

Op 10 mei 2022 heeft ons college besloten omtrent inhoudelijke en bestuurlijke punten uit de Nota Actualisatie Grondexploitaties. Artikel 25, derde lid van de Gemeentewet vereist dat de geheimhouding in de eerstvolgende vergadering dient te worden bekrachtigd.

#### *Overzicht*

Geheimhouding wordt opgelegd op het volgende, tevens als bijlage toegevoegde stukken: Bijlage 6.3 bij de NAG 2022 – Grondexploitaties 2022 SmallFive projecten

### **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

Ons 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. De NAG 2022 draagt bij aan deze transparantie.

Een alternatief op het bekrachtigen van de geheimhouding is deze geheimhouding niet te bekrachtigen. De risico's hiervan zijn hierboven toegelicht.

### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Niet van toepassing

### **RISICO'S**

Het risico bij gebiedsontwikkeling is dat de kosten hoger worden dan de gecalculerde grondopbrengsten. Dit leidt tot in het ergste geval tot een verliesgevende planontwikkeling. In de gemeentelijke grondexploitaties en MVA-projecten is dat verlies het gemeentelijk risico, waarover de gemeenteraad goed dient te worden geïnformeerd.

Alle projecten worden beheerst met een eigen risicoanalyse op basis van het Riskmanmodel. Het NAG en voorliggend MPG biedt de ruimte om de belangrijkste risico's te duiden. Deze risico's zijn geïntegreerd in het gemeentelijk risicomanagementsysteem NARIS.

## **FINANCIËN**

### *Bouwgrond in exploitatie*

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld de grondexploitaties Small Five projecten te actualiseren. Door middel van bijgaande begrotingswijziging wordt dit verwerkt in de begroting 2022 en verder. In de NAG 2021 is het project Small Five gepresenteerd als één grondexploitatie. Dit is ingegeven door de situatie dat de gemeente Bergen en Kennemer Wonen voor 5 locaties prestatieafspraken zijn overeengekomen. Feitelijk zijn het 5 projecten met een eigen grondexploitatie aangezien voor elke locatie een separate procedures worden doorlopen. De NAG 2022 maakt deze splitsing inzichtelijk aangezien er sprake is van winstgevende en verlieslatende locaties (zie hiervoor paragraaf 5.1 NAG 2022). De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime Bijlage 6.3 NAG 2022 – Grondexploitaties Small Five Projecten is dit inzichtelijk gemaakt.

Deze gewijzigde presentatie is het gevolg van voortschrijdend inzicht ten aanzien van de BBV regelgeving en tot stand gekomen in overleg met de accountant. Hiermee is een verbeterde invulling gegeven aan de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV d.d. juli 2019 ten aanzien van winst- en verliesneming. Verevening met toekomstige winsten is niet toegestaan. Dit houdt in dat er een verliesvoorziening wordt getroffen deze wordt ten laste gebracht van het resultaat in de jaarrekening 2021. In de tabel Verschillenanalyse totaal per 1-1-2022 is dit in beeld gebracht. Bij afsluiting van de winstgevende projecten wordt het voordelige resultaat toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het nieuwe verwacht resultaat (netto contante waarde per 1-1-2022) van de winstgevende grondexploitaties laat per 1-1-2022 een positief saldo zien van € 810.021. De verlieslatende grondexploitaties laten een negatief saldo zien van € 559.938.

De verklaring van de verschillen 2021-2022 is tekstueel toegelicht in de NAG 2022 paragraaf 5.1 en cijfermatig in de geheime Bijlage 6.3 NAG 2022 – Grondexploitaties Small Five Projecten.

### *Materiele vaste activa en faciliterende projecten*

In de NAG 2022 paragraaf 5.2 en 5.3 is een overzicht gegeven van gerealiseerde kosten en te verwachte opbrengsten. De kosten hebben betrekking op de voorbereidingen voor de grondverkoop. Zowel de kosten als de opbrengsten worden opgenomen in de jaarschijven voor de begroting 2022 en verder. Dit wordt aan u voorgelegd in de bijgaande begrotingswijziging en 1<sup>e</sup> firap 2022/Kadernota 2023.

## **DUURZAAMHEID**

Niet van toepassing

## **PARTICIPATIE**

Niet van toepassing

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

De bekrachtiging van de geheimhouding van de grondexploitaties 2022 Small Five projecten (Bijlage 6.3 NAG 2022 – Grondexploitaties Small Five Projecten)

Zowel de NAG als de MPG worden jaarlijks ter besluitvorming aan uw raad aangeboden. Naast het budgetrecht en kaderstellend recht ten aanzien van ruimtelijke besluiten, beschikt uw raad hiermee over informatie waarmee u invloed uit kan oefenen op de gemeentelijke projectenportefeuille.

## **BIJLAGEN**

3. Nota actualisatie gebiedsontwikkelingen 2022 incl. geheime Bijlage 6.3 NAG 2022 –  
Grondexploitatie Small Five Projecten
4. Begrotingswijziging NAG 2022/Kadernota

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Niet van toepassing

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester