



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 mei 2023
Voorstelnummer	D613872
Datum raadsvoorstel	23 maart 2023
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Briët
Commissie	ARC
Datum commissie	17 mei 2023
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Selina Lüchtenborg
Datum B&W besluit	
Bijlagen:	Raadsbesluit NAG 2023 Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling 2023 (NAG 2023) NAG 2023 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) Begrotingswijziging

**Onderwerp : Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023**

### Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023
2. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein, Petruschool en Parck de Beeck met een positieve eindprognose vast te stellen met een positief saldo van € 1.513.000.
3. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove vast te stellen met een negatief saldo van € 644.000.
4. Een Bestemmingsreserve Grote Projecten in te stellen om risico's en fluctuaties binnen de grondexploitaties op te vangen
5. Het berekende resultaat tussentijdse winst over 2022 van € 319.500 te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
6. De in 2021 getroffen verliesvoorziening op te hogen met een bedrag van € 84.500 en dit bedrag ten laste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
7. De mutaties van de verliesvoorziening en de tussentijdse winst als gevolg van de gewijzigde eindprognoses te verwerken in de gemeentelijke begroting.
8. Hiervoor bijgaande begrotingswijzigingen vast te stellen;

### Geheimhouding

Ja    x Nee

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Op 2 juni 2022 heeft uw gemeenteraad de Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) 2022 vastgesteld. Hiermee legt ons college integraal verantwoording af aan uw gemeenteraad over alle activiteiten op het gebied van grondexploitatieprojecten. Tevens heeft ons college op 11 april 2023 besloten tot geheimhouding op de volgende bijlage: NAG 2023 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM).

Deze projecten hebben betrekking op de grondexploitaties in de gemeente Bergen. De NAG 2023 dient als een toelichting op de jaarrekening 2022 waarin 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, de raad periodiek te informeren over de voortgang van de grote projecten middels een NAG. Met deze NAG komen wij onze zijn afspraak na om de projecten transparant in beeld te brengen. Tevens worden de financiële effecten verwerkt in de jaarrekening 2022 en 1<sup>e</sup> Firap 2023/Kadernota 2024.

### INVLOED KADERS OP 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. Ons college is verplicht uw raad periodiek te informeren door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting. Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van uw raad. Grondexploitaties worden vastgesteld onder geheimhouding welke door ons college is opgelegd. Uw raad is bevoegd deze geheimhouding op te heffen. Het college stelt voor om, gelet op de zwaarwegende belangen die met de stukken zijn gemoeid, deze geheimhouding voor een minimale periode van 10 jaar in stand te houden.

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
- Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur

### TOELICHTING OP HET VOORSTEL

#### *Inhoudelijk NAG 2023*

Gedurende een boekjaar wordt uw raad 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 ons college binnen de grondexploitatie projecten integraal en transparant te kunnen volgen is de

NAG opgesteld ter aanvulling. Dit document gaat in dieper detailniveau in op de projecten. In dit voorstel ligt de NAG 2023 voor:

Hoofdstuk 1 geeft een korte inleiding en 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 zien van de grondexploitatieprojecten en de ontwikkeling van de reserve RO-projecten en risico's.

Hoofdstuk 6 Bijlagen

#### *Geheimhouding bijlage 3: NAG 2023, Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM)*

De NAG 2023 is openbaar (bijlage 2). Bijlage 3: NAG 2023 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) bevat financieel gevoelige informatie en is om die reden niet openbaar. Ons college heeft om die reden geheimhouding opgelegd op deze bijlage. Als gevolg van de wijziging in de Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur is het niet meer noodzakelijk de geheimhouding die het college oplegt, te laten bekrachtigen door de gemeenteraad.

De reden voor de geheimhouding is gelegen in het beschermen van de economische belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling dan wel benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken partijen. Het is gebruikelijk om op grondexploitatieberekeningen geheimhouding te leggen. De grondexploitatie bevatten namelijk veel financiële inschattingen over onderwerpen waar de gemeente nog offertes voor moet uitvragen of over moet onderhandelen. Openbaarmaking van deze gegevens zou de onderhandelingspositie van de gemeente in toekomstige onderhandelingen ernstig ondermijnen. Een slechtere onderhandelingspositie kan leiden tot hogere kosten voor de projecten.

De geheimhouding dient voort te duren totdat de projecten zijn afgerond. Daarna kan de geheimhouding worden opgeheven. Gezien de looptijd van de projecten is geheimhouding voor een periode van 10 jaar reëel.

#### *Overzicht*

Geheimhouding wordt opgelegd op het volgende, tevens als bijlage toegevoegde stuk:

- Bijlage 3: NAG 2023, Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM).

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

Alternatief is de verantwoording en ontwikkeling van de grondexploitaties mee te nemen in de reguliere cyclus van begroting en jaarrekening en hier geen separate aandacht aan te geven.

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 2023 draagt bij aan deze transparantie.

Alternatief voor beslispunt 4 is de mutaties van de grondexploitaties zijnde tussentijdse winstneming en verliesvoorzieningen rechtstreeks ten laste van het resultaat te brengen. De Bestemmingsreserve Grote Projecten vangt deze fluctuaties in saldo op en beperken de

invloed van de grondexploitaties op het resultaat over 2022, de Algemene Reserve en het weerstandvermogen.

## **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 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 biedt de ruimte om de belangrijkste risico's te duiden. Deze risico's zijn geïntegreerd in het gemeentelijk risicomanagementsysteem NARIS.

## **FINANCIËN**

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld de geactualiseerde grondexploitaties voor 5 sociale woningbouwprojecten en de grondexploitatie Parck de Beeck vast te stellen. Door middel van bijgaande begrotingswijziging wordt dit verwerkt in de begroting 2023 en verder. De NAG 2023 geeft de actuele financiële stand van zaken weer. Er is sprake van winstgevende en verliesgevende locaties (zie hiervoor paragraaf 5.1 NAG 2023). De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime bijlage NAG 2023, Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) is dit inzichtelijk gemaakt.

Deze presentatie is conform de BBV regelgeving en mede tot stand gekomen in overleg met de accountant. Hiermee is 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 die wordt verwerkt in het resultaat van de jaarrekening 2022. In de tabel Verschillenanalyse totaal per 1-1-2023 is dit in beeld gebracht. Bij afsluiting van de winstgevende projecten wordt het voordelige resultaat toegevoegd aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

### *Sociale woningbouwprojecten*

Het nieuw verwacht resultaat (netto contante waarde per 1-1-2023) van de winstgevende grondexploitaties laat per 1-1-2023 een positief saldo zien van € 796.000. De verlieslatende grondexploitaties laten een negatief saldo zien van € 644.000.

De totaal geraamde kosten zijn ruim ca. € 127.000 hoger dan geraamd. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de kostenstijgingen in de bouwsector (materialen en aanbestedingen) en de krapte op de markt (hogere uurlonen). De plannen vragen meer inzet van de gemeente dan begroot en de ramingen zijn naar boven bijgesteld. De geraamde opbrengsten zijn ruim € 65.000 hoger dan in 2020 begroot. Dit is een bescheiden ontwikkeling en gevolg van de langere looptijd en daarmee doorlopende indexering. Door de bijstelling van de parameters nemen de rentelasten toe en is het inflatiesaldo negatief (kostenstijging is groter dan opbrengstenstijging).

### *Parck de Beeck*

De grondexploitatie van Parck de Beeck is in 2022 vastgesteld op prijspeil 2022 en staat aan het begin van de exploitatieperiode. Bij de actualisatie is gerekend is met de bijgestelde parameters voor kosten en opbrengsten.

Dit heeft tot gevolg dat de kosten ca. € 223.000 hoger geraamd worden. De opbrengsten stijgen ook maar minder dan de kosten. Per saldo komt de eindprognose per 1-1-2023 ca. € 504.000 lager uit dan bij vaststelling. Het nieuwe verwacht resultaat (netto contante waarde per 1-1-2023) van de winstgevendende grondexploitaties laat per 1-1-2023 een positief saldo zien van € 717.000.

#### *Bestemmingsreserve Grote Projecten*

De eindprognoses van de grondexploitaties fluctueren jaarlijks als gevolg van voortgang van het project waarbij ramingen vervangen worden door werkelijke kosten en opbrengsten en bijstelling van parameters voor de toekomst van de toekomstige uitgaven en inkomsten. Dit kan een substantieel effect hebben op de Algemene Reserve en het weerstandsvermogen. In dit voorstel wordt uw raad gevraagd een Bestemmingsreserve Grote Projecten in te stellen om risico's en fluctuatie van de grondexploitaties op te vangen.

De actualisatie leidt tot nieuwe eindprognoses in de grondexploitaties. Dit houdt in dat verliesvoorzieningen bijgesteld moeten worden. Tevens wordt getoetst of tussentijds winst genomen moet worden. In de onderstaande tabel is de mutatie weergegeven van de verliesvoorzieningen en de tussentijdse winstneming.

Project	Tussentijdse winst Mutatie 2022	Verliesvoorziening Mutatie 2022	
Parck de Beeck	-	-	-
Oosterkim	226.000	-	V
Rabobank	-	64.000	N
Elkshove	-	20.500	N
T en O	93.000	-	V
Petrus	-	-	-
<b>SALDO</b>		<b>234.500</b>	<b>V</b>

In 2022 is tussentijdse winst gerealiseerd. Door deze apart onder te brengen in een bestemmingsreserve kunnen evt. verliezen en risico's hieruit gedekt worden. Dit zorgt ervoor dat de Algemene Reserve minder beïnvloed wordt. Gesaldeerd resultaat over 2022 resulteren per 1-1-2023 bedraagt € 234.500. Dit is in bovenstaande tabel weergegeven en is de omvang van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Resultaten (winst en verlies) van voorgaande jaren zijn buiten beschouwing gelaten. Deze resultaten zijn verantwoord in de desbetreffende jaarrekeningen .

De toerekening van rente en interne plankosten (personeel BUCH) binnen de grondexploitatie is van invloed op de exploitatielasten. Deze kosten worden geactiveerd op de balans als onderdeel van het onderhanden werk. De wijziging van de begrote rentelasten en interne plankosten, als gevolg van de actualisatie, ten opzichte van de huidige begroting hebben onderstaand effect voor het begrotingssaldo. Vanaf 2025 t/m 2027 zijn de gevolgen voor het begrotingssaldo positief doordat er meer interne plankosten worden toegerekend dan voorzien. Zie hiervoor ook bijgevoegde begrotingswijziging in de bijlage.

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Mutatie begrotingssaldo	€ -34.818	€ -2.596	€ 39.074	€ 110.109	€ 52.928

**DUURZAAMHEID**

Niet van toepassing

**PARTICIPATIE**

Niet van toepassing

**UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

De NAG wordt evenals de begroting en jaarrekening 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 grondexploitaties.

**BIJLAGEN**

1. Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling 2023 (NAG 2023)
2. NAG 2023 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM, TER INZAGE GRIFFIE)
3. Begrotingswijziging

**ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Niet van toepassing

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester