

RAADSVOORSTEL Heiloo

Raadsvergadering	: 14 mei 2018
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 14 mei 2018
Portefeuillehouder(s)	: A.N. Dellelijn
Commissie	: OR
Datum commissie	: 19 april 2018
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Robert Nonner/ Maurits Materman
Datum B&W besluit	: 03 april 2018
Aantal Bijlagen:	: 5

Onderwerp	:	Nota Actualisatie Grondexploitaties
------------------	----------	--

Voorgesteld besluit :

1. De Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 inclusief geheime bijlage vast te stellen;
2. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk artikel 10 lid 2b, de door het college -op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet, - op 3 april 2018 opgelegde geheimhouding op de individuele grondexploitaties in bijlage 2 van dit raadsvoorstel, te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op 14 mei 2018;
3. 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.
4. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten;
5. De voorziening van €2,49 miljoen per 31-12-2016 (opgerent €2,54 miljoen per 31-12-2017) voor de negatieve grondexploitaties per 31-12-2017 naar beneden bij te stellen naar €2,47 miljoen;
6. Een bedrag van €712.925 op te nemen bij het voorstel van de resultaatbestemming 2017 als storting in de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen;
7. In te stemmen met de voorgestelde stortingen vanaf het jaar 2018 in de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen;
8. De financiële effecten van de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 te verwerken in de jaarrekening 2017;
9. In te stemmen met het afbouwen van de normatieve doorbelasting interne personele kosten en dit te vervangen door

de doorbelasting van de interne personele kosten aan de hand
van werkelijk gemaakte kosten;
10. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

☒ Ja; bijlage 2 van dit raadsvoorstel

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Vanwege de waarderingen voor de jaarrekening vindt jaarlijks een actualisatie van de grondexploitaties plaats. Dit volgt uit de Gemeentewet art.186 en art.189 en het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) art.16 en art.52d. De gemeente Heiloo heeft, in navolging van de Nota Grondbeleid (vastgesteld 11 december 2017) er voor gekozen om de grondexploitaties tweemaal per jaar door de raad vast te laten stellen. Dit gebeurt met deze Nota Actualisatie Grondexploitaties in het voorjaar en tijdens de Begroting in het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties in het najaar.

De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt in de grondexploitaties en prognoses worden herijkt. De laatste vaststelling dateert van 12 juni 2017. De geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten te verwerken in jaarrekening.

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 en deze nota vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de verliesvoorziening grondexploitaties en voor de reserves en deze vaststelt.
- Kennis neemt van het voorstel om de doorbelasting van interne personele kosten verder af te bouwen zoals in dit raadsvoorstel is opgenomen en dit voorstel vast te stellen.

KEUZERUIMTE

Het vaststellen van grondexploitaties is een bevoegdheid van uw raad. De jaarlijkse actualisatie is een verplichting die volgt uit de Gemeentewet en het BBV. Hierin heeft de raad geen keuzeruimte.

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 Kostenverhaal vastgesteld 28 april 2015.
- 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

TOELICHTING OP HET ADVIES

Geheimhouding

De raad wordt gevraagd de door B&W op 3 april 2018 opgelegde geheimhouding op de individuele grondexploitaties te bekrachtigen. 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. Het openbaar maken van deze informatie zou de onderhandelingspositie van de gemeente in toekomstige onderhandelingen schaden omdat derden en projectontwikkelaars hun onderhandelingspositie aanpassen op grond van de in de bijlage gelegen normprijzen.

Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet moet de geheimhouding - opgelegd door het college op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet - door de raad in zijn eerstvolgende vergadering worden bekrachtigd. Het niet bekrachtigen van de geheimhouding – zoals deze is opgelegd door het college op 3 april 2018 – zou leiden tot het van rechtswege vervallen van de geheimhouding.

Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017

Binnen de reguliere P&C cyclus wordt u geïnformeerd over de financiële voortgang van de gemeente. De Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 ten behoeve van de jaarrekening ligt nu voor u.

Voornaamste boodschap in de Nota Actualisatie Grondexploitaties is dat vanwege de gunstige marktomstandigheden de grondexploitaties van Zuiderloo en Boekelermeer zich in positieve zin ontwikkelen. In het project Zuiderloo is in 2017 meer bouwgrond verkocht dan was geprognosticeerd en hoewel dat voor Boekelermeer minder het geval was, ziet de toekomst er rooskleurig uit. De grootste investeringen zijn immers achter de rug en het is nu de tijd om de investeringen terug te verdienen met de grondverkoop. Voor beide plannen geldt dat vanwege de huidige omstandigheden het plansaldo is verbeterd.

Tegenover de gunstige ontwikkelingen in de grondexploitaties hebben aanpassingen in de rekenmethodiek negatieve gevolgen voor het begrotingssaldo. Zo is het rentepercentage van de gemeente verlaagd en wordt de normatieve doorbelasting interne personele kosten vervangen door de doorbelasting aan de hand van werkelijk gemaakte kosten.

In de bijgevoegde Bijlage 1: Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 wordt uitgebreid ingegaan op de resultaten en de prognoses van de grondexploitaties per 31-12-2017. Bij punt 7 van dit raadsvoorstel wordt stil gestaan bij de financiële effecten op het begrotingssaldo.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Met het opstellen van de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 wordt voldaan aan de wet- en regelgeving in de Gemeentewet en het BBV.

Het College staat voor een financieel gezond grondbeleid en wil daarbij op een eenduidige en transparante wijze verslag aan uw raad voorleggen.

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 de Nota Actualisatie Grondexploitaties is een gedetailleerde toelichting per complex opgenomen. Voor de grondexploitatie inhoudelijke risico's werkt de gemeente met Naris waarin de risico's gekwantificeerd worden.

Op het niveau van de totale grondexploitatieportefeuille heeft de gemeente een voorziening getroffen voor het verwachte negatieve saldo van de grondexploitatie Boekelermeer.

FINANCIËN

Gevolgen voorziening

De Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 geeft een gedetailleerde toelichting per complex. Na actualisatie van de BIE-grondexploitaties staat de gemeente voor een verwacht negatief resultaat van €2,47 miljoen. Uw raad heeft reeds een voorziening grondexploitaties getroffen voor negatieve grondexploitaties. Deze bedraagt per 1-1-2017 €2,49 miljoen (opgerent €2,54 miljoen per 31-12-2017). Met het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties wordt deze naar beneden bijgesteld en levert een voordeel op in het jaarrekeningresultaat.

Storting bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

Met het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen middels de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2016 kan transparant en rechtmatig de dekking van bovenwijkse voorzieningen in beeld worden gebracht.

In 2017 is als gevolg van gronduitgifte (Zuiderloo en Boekelermeer) en het effectueren van een exploitatiebijdrage (Campinaterrein) een bijdrage van €712.925 gedaan voor de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit volgt de systematiek rondom het kostenverhaal zoals besloten is in de Nota Kostenverhaal 2015.

Voor de jaren 2018 en verder is berekend welke bedragen gestort worden in de bestemmingsreserve bovenwijken op basis van de verwachte opbrengsten. In onderstaande tabel wordt de verwachte jaarlijkse storting weergegeven van de grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer en het saldo van de bestemmingsreserve:

Bovenwijkse voorz.	2018	2019	2020	2021	2022
Stand 1/1	712.925	1.272.069	1.984.400	2.274.232	2.566.981
Storting	559.144	712.331	289.832	292.749	56.133
Stand 31/12	1.272.069	1.984.400	2.274.232	2.566.981	2.623.114

Ieder jaar zal de werkelijke storting worden bepaald op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengsten en wordt via de bestemming van het jaarrekeningresultaat aan de raad voorgelegd.

Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft per saldo een nadelig effect op het begrotingssaldo. Dit is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1) Mutatie van de voorziening

De voorziening voor de grondexploitatie Boekelermeer is naar beneden bijgesteld. Dit betekent dat de jaarlijkse toevoeging aan de voorziening kan verminderen. Per saldo betekent dit een klein voordelig effect:

Toevoeging voorziening	2018	2019	2020	2021	2022
Nota 2017	50.823	51.839	52.876	53.933	53.933
Nota 2018	48.865	49.843	50.839	51.856	52.893
Verschil	1.958 V	1.996 V	2.037 V	2.077 V	1.040 V

2) 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.

De rentetoevoeging is met de nieuwe nota actualisatie verlaagd vanwege een lagere boekwaarde van Zuiderloo als gevolg van een versnelde uitgifte in 2017. Daarnaast is het rentepercentage in lijn gebracht met de nieuwe BBV voorschriften (daling van 3,08% naar 2,14%). Beide effecten zorgen voor een lagere toevoeging van de rente en een nadelig effect voor het begrotingssaldo:

Rentetoevoeging	2018	2019	2020	2021	2022
Nota 2017	678.967	464.717	291.864	191.820	191.820
Nota 2018	398.992	317.624	230.467	148.786	79.104
Verschil	-279.975 N	-147.093 N	-61.397 N	-43.034 N	-112.716 N

3) Doorbelasting interne personele kosten

In de programmabegroting 2017 (7 november 2016) is de volgende passage opgenomen (blz. 78):

“In verband met de overgang in de afgelopen jaren naar meer faciliterend grondbeleid in combinatie met een aantrekkende markt én in verband met wijzigende regelgeving rondom kapitalisering van plankosten (zie de paragraaf Grondbeleid) worden meer personele kosten gemaakt buiten actieve grondexploitaties om. De trend in die richting was al zichtbaar in de jaarrekeningen 2014 en 2015. In de Kaderbrief 2017 is daarom aangekondigd van de personele lasten t.b.v. projecten voortaan drie ton ten laste van de algemene dienst te brengen. Dit voornemen wordt in deze begroting geëffectueerd.”

Met bovengenoemde mutatie (€300.000,-) werd bij de programmabegroting 2017 de doorbelasting van de interne personele lasten naar de grondexploitaties verlaagd naar een normatief bedrag van €571.000,-. In 2017 is €211.000,- gerealiseerd aan interne personele lasten. Dit betekent een nadeel in het jaarrekeningresultaat van €360.000,-.

De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging bij gemeenten (artikel 24 BBV) vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld van de grondexploitaties. Daarmee schrijft de BBV voor dat alleen de interne personele kosten toegerekend kunnen worden aan de grondexploitaties die ook daadwerkelijk zijn gemaakt.

Voor de grondexploitaties in Heiloo geldt dat de geprognosticeerde interne personele kosten in 2018 en 2019 €200.000 zijn, in 2020 is dit €100.000 en in 2021 en 2022 is dit €50.000. Afhankelijk van de grondexploitaties die afgesloten worden en nieuwe grondexploitaties die vastgesteld worden, wordt ieder jaar het door te belasten bedrag herzien.

Met de aanpassing van de BBV-systematiek wordt jaarlijks de hoogte van de doorbelasting bepaald aan de hand van werkelijk gemaakte interne personele kosten en wordt afstand gedaan van de normatieve bepaling van de doorbelasting. Onderstaande tabel geeft een prognose voor de komende jaren:

Dorbelasting interne personele kosten	2018	2019	2020	2021	2022
Nota 2017	571.435	571.435	571.435	571.435	571.435
Nota 2018	200.000	200.000	100.000	50.000	50.000
Verschil begrotingssaldo	-371.435 N	-371.435 N	-471.435 N	-521.435 N	-521.435 N

4) Plankosten Nieuw Varne

De verwachting is dat het project kan worden afgesloten in 2019. Voor de verdere afronding wordt een extra budget van €10.000,- gevraagd in 2018.

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

Totaal effect begroting	2018	2019	2020	2021	2022
	-659.452 N	- 516.532 N	-530.795 N	- 562.392 N	- 633.111 N

Voor de dekking van het gewijzigde begrotingssaldo zal bij de kadernota een voorstel worden voorgelegd, zodat een integrale afweging door de raad kan plaatsvinden.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Niet van toepassing

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017 wordt vooruitlopend op de jaarrekening 2017 ter besluitvorming gebracht. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in dit raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 2017. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, uw raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft uw raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

BIJLAGEN

1. Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2017;
2. Appendix A: Grondexploitatie Zuiderloo;
3. Appendix B: Grondexploitatie Boekelermeer;
4. Bijlage 2: – GEHEIM – Management Rapportage per project;
5. Bijlage 3: Begrotingswijziging 5 Nota actualisatie Grex.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester