



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	30 mei 2024
Voorstelnummer	D748349
Datum raadsvoorstel	27 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Briët
Commissie	ARC
Datum commissie	23 mei 2024
Soort agendering	Besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Maxim Huisman/Jolanda de Lange
Datum B&W besluit	2 april 2024
Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024 (NAG 2024)</li><li>2. NAG 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM, ligt ter inzage bij de griffie)</li><li>3. Begrotingswijziging</li></ol>

**Onderwerp : Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024**

### Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024;
2. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein, Petruschool en Parck de Beeck met een eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 2.918.000.
3. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove met een eindprognose vaststellen met een negatief saldo van € 565.000.
4. Het berekende resultaat tussentijdse winst over 2023 van € 81.000 te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
5. De in 2021 getroffen verliesvoorziening te verlagen met een bedrag van € 79.000 en dit bedrag ten gunste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
6. De mutaties van de verliesvoorziening en de tussentijdse winst als gevolg van de gewijzigde eindprognoses te verwerken in de jaarrekening 2023.
7. Hiervoor bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

### Geheimhouding

■ Ja  **Geheimhouding** ■ Nee



## RAADSVORSTEL

### INLEIDING

Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen de Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) 2023 vastgesteld. Hiermee legt ons college integraal verantwoording af aan uw gemeenteraad over alle activiteiten op het gebied van grondexploitatieprojecten. Tevens heeft ons college op 2 april 2024 besloten tot geheimhouding op de volgende bijlage: NAG 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM).

Deze projecten hebben betrekking op de grondexploitaties in de gemeente Bergen. De NAG 2024 dient als een toelichting op de jaarrekening 2023 waarin verantwoording over het afgelopen boekjaar wordt afgelegd en een doorkijk wordt gegeven naar de komende jaren.

Tenslotte is deze NAG opgesteld vanwege de toezegging van het college aan de Rekenkamercommissie, de raad periodiek te informeren over de voortgang van de grote projecten middels een NAG. Met deze NAG komt het college zijn afspraak na om de projecten transparant in beeld te brengen. Tevens worden de financiële effecten verwerkt in de jaarrekening 2023 en 1<sup>e</sup> Firap 2024/Kadernota 2025.

### INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ver slaggevingsregels 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. 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 welke door uw 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:

- Omgevingsvisie;
- Nota Grondbeleid;
- Nota Grondprijzenbeleid;
- Bestemmingsplannen / omgevingsplannen en exploitatieplannen;
- Anterieure overeenkomsten;
- De Woonvisie van Bergen;
- Notitie Bergense Behoeftte.

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.

Vooralsnog worden bij de NAG 2024 en bijbehorende besluitvorming de kaders en procedures aangehouden zoals we die van voorgaande jaren gewend zijn conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de volgende NAG en verder zal dit waar nodig worden aangepast conform de nieuwe Omgevingswet.

## **TOELICHTING OP HET VOORSTEL**

### *Inhoudelijk NAG 2024*

Gedurende een boekjaar wordt de 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 grondexploitatieprojecten 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 2024 voor:

Hoofdstuk 1: geeft een korte inleiding en leeswijzer;

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

Hoofdstuk 3: geeft inzicht in de projecttypering en fasen;

Hoofdstuk 4: is een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken van de projecten;

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 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM)*

De NAG 2024 is openbaar (bijlage 2). Bijlage 3: NAG 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) bevat financieel gevoelige informatie en is om die reden niet openbaar. Uw college heeft om die reden geheimhouding opgelegd voor 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 en de gemeenteraad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen. 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 2024, 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 2024 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 2023, 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 gecalculeerde grondopbrengsten. Dit leidt in het ergste geval tot een verliesgevende ontwikkeling. In de gemeentelijke grondexploitaties is dat verlies het gemeentelijk risico, waarover de gemeenteraad 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 (Kleine Vijf) en de grondexploitatie Parck de Beeck vast te stellen. Door middel van bijgaande begrotingswijziging wordt dit verwerkt in de begroting 2024 en verder.

De NAG 2024 geeft de actuele financiële stand van zaken weer. Er is sprake van winstgevende en verliesgevende locaties (zie hiervoor paragraaf 5.1 NAG 2024). De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime bijlage NAG 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) is dit ook inzichtelijk.

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 2023. In de tabel Verschillenanalyse totaal per 1-1-2024 is dit in beeld gebracht. Bij afsluiting van de winstgevende projecten wordt het voordelige resultaat toegevoegd aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

### *Sociale woningbouwprojecten*

De kosten in 2023 komen ca. € 140.000 hoger uit dan begroot. Op onderdelen is meer inzet (plankosten) nodig geweest dan ingeschat (een deel hiervan zal nog met opdrachtgever worden verrekend). Ook is in 2023 de boekwaarde van de Rabobank locatie ingebracht in de grex, waardoor sinds 2023 ook de tijdelijke beheerskosten hiervan voor rekening van het project komen. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door hogere kosten voor het geluidsscherm in project Tuin en Oostdorp (ruim € 40.000 meer dan begroot). De besproken bijdrage vanuit opdrachtgever bleek niet geheel toereikend.

De opbrengsten in 2023 zijn ca. € 489.000 lager dan begroot. De grondverkoop voor locatie Petruschool is naar 2024 doorgeschoven en daarmee ook de exploitatiebijdragen. Daarnaast is in 2023 een terugbetaling gedaan voor de te veel gerekende indexering bij de grondverkoop voor projecten Oosterkim en Tuin en Oostdorp. Wel wordt in 2023 een huuropbrengst ontvangen voor de huidige opstallen op de Rabobank locatie. Deze locatie is

in 2023 ingebracht in de grex, waardoor sinds 2023 ook de huurbaten aan de grex worden toegerekend.

Het nieuwe verwachte resultaat (netto contante waarde per 1-1-2024) van de winstgevende grondexploitaties (Oosterkim, T en O, Petrus) laat per 1-1-2024 een positief saldo zien van ca. € 786.000. Iets lager dan vorig jaar als gevolg van o.a. de indexeringscorrectie en de meerkosten voor het geluidsscherm. De verlieslatende grondexploitaties (Rabobank en Elkshove) laten een negatief saldo zien van ca. € 565.000. Dit is gunstiger (minder negatief) dan vorig jaar door de toegerekende huuropbrengsten afkomstig uit de Rabobank locatie.

#### *Parck de Beeck*

Voor Parck de Beeck liggen de kosten in 2023 hoger dan begroot, maar zonder onderbouwing geeft dit een vertekend beeld. In 2023 is namelijk de boekwaarde van Molenweidjtje 4 ingebracht in de grex (dus als zijnde verwerving). Deze stond eigenlijk voor 2024 begroot maar valt nu dus in 2023 en bedraagt ca. € 245.000. Dit is dus geen overschrijding maar een verschuiving naar een jaar eerder. Daarnaast zijn er ter voorbereiding op het bouwrijp maken ook al kosten gemaakt in 2023. Bijvoorbeeld de aanleg van een tijdelijke bouwweg. De daadwerkelijke kosten voor het bouwrijp maken staan voor 2024 begroot. Dus ook hierbij is sprake van een verschuiving in plaats van overschrijding.

De kosten voor archeologisch onderzoek en bijbehorende grondwerkzaamheden vielen wel fors hoger uit, wat het kostenverschil in 2023 verklaart. Bij dit onderzoek moest een groot deel van het perceel op de schop, waardoor ruim € 160.000 meer kosten zijn gemaakt dan begroot. Een kostenvoordeel bij de sloopwerkzaamheden dempt enigszins de totale kostenoverschrijding in 2023 tot ca. € 120.000.

In 2023 zijn voor Parck de Beeck (zoals voorzien) geen opbrengsten gerealiseerd. De opbrengsten zijn voor 2024 voorzien. Wel zijn de verwachte opbrengsten voor Parck de Beeck t.o.v. de vorige NAG flink gestegen. De verkoopopbrengst is bijgesteld naar de werkelijke verkoopafspraken en nieuwe prijsinzichten. Voor de sociale woningen is bij de vaststelling van de grex gerekend met de residuele grondwaarde methode. Hierbij is de grondwaarde het residu tussen de opbrengst van een woning en de stichtingskosten van een woning. Gezien de lagere opbrengst bij sociale woningen resteert er o.b.v. deze rekenmethode weinig als opbrengst voor de grond. Daarom gelden er vaak ook minimale grondprijzen bij sociale woningbouw of het is een kwestie van onderhandeling. Op basis hiervan is een hogere grondprijs tot stand gekomen dan dat er bij de vaststelling op basis van de residuele grondwaarde was aangenomen. Voor de sociale woningen is reeds een overeenkomst gesloten. Voor de grondverkoop voor de vrije sector woningen is de minimale grondbieding opgehoogd o.b.v. recente marktinzichten en projectafweging. In 2024 zal blijken waar de daadwerkelijke verkoopopbrengst voor de vrije sectorwoningen op uitkomt.

Per saldo komt de eindprognose per 1-1-2024 ca. € 1.415.000 hoger uit t.o.v. de NAG van vorig jaar.

#### *Bestemmingsreserve Grote Projecten*

De eindprognoses van de grondexploitaties fluctueren jaarlijks als gevolg van voortgang van het project waarbij inschattingen 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.

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 2023	Verliesvoorziening Mutatie 2023	
Parck de Beeck	-	-	-
Oosterkim	8.000	-	V
Rabobank	-	95.000	V
Elkshove	-	16.000	N
T en O	73.000	-	V
Petrus	-	-	-
<b>SALDO</b>		<b>160.000</b>	<b>V</b>

In 2023 is tussentijdse winst gerealiseerd (€ 81.000). 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 2023 per 1-1-2024 bedraagt € 160.000. Dit is in voorgaande tabel weergegeven. Resultaten (winst en verlies) van voorgaande jaren zijn buiten beschouwing gelaten. Deze resultaten zijn verantwoord in de desbetreffende jaarrekeningen.

#### **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 2024 (NAG 2024)
2. NAG 2024 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM, LIGT TER INZAGE BIJ DE GRIFFIE)
3. Begrotingswijziging

#### **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Niet van toepassing

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor

L.Hj. (Lars) Voskuil



*gemeente* BERGEN

secretaris

burgemeester