

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 mei 2025
Voorstelnummer	D852989
Datum raadsvoorstel	31 maart 2025
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Briët
Commissie	ARC
Datum commissie	15 mei 2025
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Projecten RO
Opsteller	Maxim Huisman/Jolanda de Lange
Datum B&W besluit	8 april 2025
Bijlagen:	1. Raadsbesluit NAG 2025 2. Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025 (NAG 2025) 3. NAG 2025 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) 4. Begrotingswijziging

Onderwerp : Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025 (NAG)

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025;
2. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein, Petruschool en Parck de Beeck met een eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 2.246.000;
3. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove met een eindprognose vaststellen met een negatief saldo van € 378.000;
4. Het berekende resultaat tussentijdse winst over 2024 van € 872.000 te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten;
5. De in 2021 getroffen verliesvoorziening te verlagen met een bedrag van € 100.000 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 2024;
7. Hiervoor bijgaande begrotingswijzigingen vast te stellen.

Geheimhouding

■ Ja ☒ Geheimhouding ■ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Op 30 mei 2024 heeft uw raad de Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) 2024 vastgesteld. Hiermee legt ons college integraal verantwoording af aan uw raad over alle activiteiten op het gebied van grondexploitatieprojecten. Tevens heeft ons college op 8 april 2025 besloten tot het opleggen van geheimhouding op de volgende bijlage: NAG 2025 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM).

Deze projecten hebben betrekking op de grondexploitaties in de gemeente Bergen. De NAG 2025 dient als een toelichting op de jaarrekening 2024 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 ons college aan de Rekenkamercommissie, de raad periodiek te informeren over de voortgang van de grote projecten middels een NAG. Met deze NAG komt ons college onze afspraak na om de projecten transparant in beeld te brengen. Tevens worden de financiële effecten verwerkt in de jaarrekening 2024 en 1^e Firap 2025/Kadernota 2026.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

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:

- 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 2025 en bijbehorende besluitvorming de kaders en procedures aangehouden zoals we die van voorgaande jaren gewend zijn conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Omgevingswet heeft dus vooralsnog geen invloed op de opstelling van de NAG.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Inhoudelijk NAG 2025

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 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 2025 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 2025 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM)

De NAG 2025 is openbaar (bijlage 2). Bijlage 3: NAG 2025 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM) bevat financieel gevoelige informatie en is om die reden niet openbaar. Ons 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 ons college oplegt, te laten bekrachtigen door uw raad.

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 grondexploitaties 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 is opgelegd op het volgende, tevens als bijlage toegevoegde stuk:

- Bijlage 3: NAG 2025, 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 2025 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 2024, 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 uw raad 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, stellen wij uw raad voor de 6 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 2025 en verder. De NAG 2025 geeft de actuele financiële stand van zaken weer. Er is sprake van winstgevende en verliesgevende locaties (zie hiervoor paragraaf 5.1 NAG 2025). De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime bijlage NAG 2025 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 2024. In de tabel Verschillenanalyse totaal per 1-1-2025 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 2024 komen ca. € 278.000 lager uit dan begroot. Dit komt met name doordat voor de Rabobank locatie en Elkshove de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken zijn doorgeschoven naar 2025. Deze waren eigenlijk in 2024 voorzien, maar door bezwaar/beroep zijn de projecten vertraagd, waardoor ook de werkzaamheden zijn uitgesteld.

De opbrengsten in 2024 liggen lager dan begroot, ook als gevolg van de opgelopen vertraging op de projecten. De opbrengsten bestaan uit grondverkoop en exploitatiebijdragen. De grondverkoop voor locatie Petrusschool is naar 2025 doorgeschoven en daarmee ook de exploitatiebijdragen. Ditzelfde geldt voor de projecten Rabobank en Elkshove. Wel wordt in 2024 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. Positief is dat deze huurstream in de tussentijd, gedurende de vertraging, doorloopt.

Het nieuwe verwachte resultaat (netto contante waarde per 1-1-2025) van de winstgevende grondexploitaties (Oosterkim, T en O, Petrus) laat per 1-1-2025 een positief saldo zien van ca. € 723.000. Wat lager dan vorig jaar (ca. € 786.000) als gevolg van o.a. tussentijdse winst- en verliesnemingen. De verlieslatende grondexploitaties (Rabobank en Elkshove) laten een negatief saldo zien van ca. € 378.000. Dit is gunstiger (minder negatief) dan vorig jaar (ca. € 565.000) door de hogere opbrengsten dan begroot. Per saldo komen de vijf projecten dus gunstiger uit dan in de NAG van vorig jaar.

Parck de Beeck

De cijfers en inzichten uit 2024 zorgen niet alleen voor wat verschuivingen in de jaarschijven, maar ook in de totalen van de grondexploitatie van Parck de Beeck. Allereerst de kosten, deze lijken hoger dan in de NAG van vorig jaar, maar dit komt door de tussentijdse winstneming over 2024 (€ 879.000). Doordat in 2024 voor het eerst grondopbrengsten zijn geweest (verkoop) kon over 2024 voor het eerst winst worden genomen. Deze worden boekhoudkundig gezien als kosten, maar zijn dus eigenlijk positief. Wat resteert aan daadwerkelijk hogere kosten (ca. € 11.000) zijn minimaal en bestaan uit tijdelijk beheer (energie/onderhoud) en overige maatregelen (bomen kappen/afvoeren en fotografie).

De opbrengsten voor Parck de Beeck zijn t.o.v. de vorige NAG wederom gestegen. De verkoopopbrengst is bijgesteld naar de werkelijke verkoopafspraken uit het verkooptraject. Voor de vrije sector prijsvraag lag de grondopbrengst hoger dan de minimale bieding. Dit zorgt dus voor een hogere opbrengst in de grex.

Per saldo komt de eindprognose per 1-1-2025 uit op € 1.523.000, dus ca. € 619.000 lager t.o.v. de NAG van vorig jaar. Echter, in 2024 is al € 879.000 tussentijdse winst genomen, dus per saldo is de eindprognose positiever dan vorig jaar, wat logisch is met de hogere opbrengsten.

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. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is naast het opvangen van risico's mede ingesteld om fluctuaties van de Algemene Reserve te beperken.

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 2024	Verliesvoorziening Mutatie 2024	
Parck de Beeck	879.000	-	-
Oosterkim	5.000	-	V
Rabobank	-	-98.000	V
Elkshove	-	-2.000	V
T en O	-12.000	-	N
Petrus	-	-	-
SALDO	972.000		V

In 2024 is tussentijdse winst gerealiseerd (€ 972.000). Door deze apart onder te brengen in een bestemmingsreserve kunnen eventuele verliezen en risico's hieruit gedekt worden. Dit zorgt ervoor dat de Algemene Reserve minder beïnvloed wordt. Gesaldeerd resultaat over 2024 per 1-1-2025 bedraagt € 972.000. 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 2025 (NAG 2025)
2. NAG 2025 Grondexploitatieoverzichten (GEHEIM)
3. Begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen



A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris



M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester