

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Overbeek, Jonas

**Vergadering van**

28 mei 2024

**Kenmerk**

Z/24/069201 / D/24/142877

**Portefeuillehouder**

Roy Luca

**Portefeuille**

Grondbeleid en grondbedrijf

**Onderwerp**

Vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2024, Minimale ondergrens ARG, bijlage Jaarschijven 2024, bijlage Kredietaanvraag 2024 – 2025 en Stationsomgeving 2024

**Samenvatting**

Wij stellen de raad voor om het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2024, de minimale ondergrens Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), de bijlage Jaarschijven 2024 en de bijlage Kredietaanvraag 2024 – 2025 vast te stellen. Het MPG 2024, de bijlage Jaarschijven 2024 en de bijlage Kredietaanvraag 2024 – 2025 zijn door het college geheim verklaard. De geheimhouding is op basis van artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Woo. De documenten waarop de geheimhouding rust bevatten gegevens inzake de grondexploitaties die, indien openbaar gemaakt, de economische en of financiële belangen van de gemeente Woerden kunnen schaden, bijvoorbeeld in lopende of nog te voeren onderhandelingen met marktpartijen. Voor het delen van deze gegevens met de raad is het niet langer nodig de raad te vragen de opgelegde verplichting tot geheimhouding te bekrachtigen. De geheimhouding blijft op de met de raad gedeelde documenten rusten totdat de raad deze opheft.

---

**Gevraagd besluit**

1. Het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2024 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2024 vast te stellen (D/24/145508);
2. De minimale ondergrens van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), conform de methodiek uit de Nota Grondbeleid Woerden 2024, opnieuw vast te stellen op € 6.200.000,-;
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 27.926.125,- ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen (D/24/144993);
4. Het resterende krediet van de Stationsomgeving 2023 beschikbaar te stellen ter grootte van € 95.025,- ten behoeve van de Stationsomgeving 2024, en
5. De bijlage Jaarschijven 2024 bij het MPG 2024, met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie, vast te stellen (D/24/144989).

---

**Inleiding**

De ruimtelijke projecten van de gemeente Woerden worden financieel vertaald in de grondexploitaties. Op basis van de nota Grondbeleid van de gemeente Woerden worden deze grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. Daarnaast heeft de commissie BBV in haar notitie grondexploitaties de stellige uitspraak gedaan dat grondexploitaties jaarlijks moeten worden herzien en jaarlijks moeten worden vastgesteld door de raad. Deze jaarlijkse herziening wordt samengevoegd in

het MPG om een en ander in breder kader te kunnen beschouwen. Door de koppeling van resultaten binnen het MPG kunnen verliezen en winsten in relatie worden gebracht met de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), waarmee afgewogen kan worden of er voldoende dekkingsmiddelen zijn om de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke initiatieven te garanderen.

De lopende grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaarden per 01-01-2024, alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan binnen de diverse exploitaties. De grondexploitaties worden in samenhang opgenomen in het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG). Het gaat om de lopende grondexploitaties:

1. Snel & Polanen;
2. Brediuspark;
3. Harmelen;
4. Putkop Harmelen;
5. Burg. Van Zwietenweg;
6. Kamerik Schoollocaties.

De grondexploitaties Kamerik Noordoost II en Pionier zijn afgesloten.

Op basis van voorliggende, door uw raad vast te stellen Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2024 en kredietaanvraag, vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de financiële administratie.

Voor extra werkzaamheden inzake de Stationsomgeving in 2024 is krediet nodig. Aangezien hiervoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, wordt aan de gemeenteraad krediet gevraagd. Dit krediet gaat ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Voor deze locatie is nog geen grondexploitatie vastgesteld omdat het project zich nog in een premature fase bevindt. Te zijner tijd dienen de gerealiseerde kosten en opbrengsten te worden overgeheveld naar de nog te openen grondexploitatie Poort van Woerden.

---

## Participatieproces

n.v.t.

---

## Wat willen we bereiken

Een vastgesteld actueel en integraal financieel kader voor deze projecten in combinatie met een beschikbaar krediet om investeringen te kunnen doen.

---

## Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2024, de minimale ondergrens ARG, de bijlage Jaarschijven 2024 en de bijlage Kredietaanvraag 2024 – 2025.

---

## Argumenten

Grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente. Er zijn immers substantiële kasstromen gemoeid met ruimtelijke ontwikkeling. Door de grondexploitaties jaarlijks te herzien is sprake van een actueel financieel kader. Daarmee wordt inzichtelijk of het nodig is om maatregelen te treffen. Onderstaand worden de beslispunten nader toegelicht:

### 1.1. Financiële consequenties Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2024.

De actuele financiële kaders geven per grondexploitatie de prognose van de verwachte resultaten weer. De verwachtingen van de resultaten van de grondexploitaties zijn met de huidige marktinzichten positief.

### 1.2. Vaststelling Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2024.

Na vaststelling door de gemeenteraad is sprake van een geactualiseerd financieel kader voor deze projecten.

### 2.1 Vaststellen minimale ondergrens ARG.

In de Nota Grondbeleid Woerden 2024 staat de systematiek beschreven die zorgt voor de bepaling van de minimale ondergrens van de Algemene Reserve Grondbedrijf. De hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit ofwel de minimale omvang van de ARG wordt bepaald aan de hand van de hoogste IFLO-norm van de afgelopen jaren en

voortuitkijkend naar de komende jaren. De Inspectie Financiën Lagere Overheden – norm beter bekend als de IFLO-norm is ontwikkeld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, het is relatief snelle en eenvoudige methode en wordt door veel provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal noodzakelijk weerstandscapaciteit. De IFLO-norm is uitermate geschikt als deze wordt gecombineerd met de risicosimulatie "de Monte Carlo-simulatie". Middels dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om voor de komende 4 jaar de minimale ondergrens van de ARG opnieuw vast te stellen op afgerond € 6.200.000,-.

### *3.1 Beschikbaarstelling krediet grondexploitaties 2024.*

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in de bijlage Kredietaanvraag 2024 - 2025 (D/24/144993). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2024 en 2025 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage Jaarschijven 2024 (D/24/144989).

### *4.1 Beschikbaarstelling krediet Stationsomgeving 2024.*

Om tot verdere uitwerking te komen van de plannen voor de Stationsomgeving is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt verder uitgewerkt in de bijlage Kredietaanvraag 2024 - 2025 (xxx). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in het jaar 2024 weergegeven.

---

## **Kanttekeningen, risico's en alternatieven**

n.v.t.

---

## **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

- Voor de uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat er financiële middelen ter beschikking worden gesteld in de vorm van een werkkrediet. De onderbouwing van de benodigde kredieten is in de bijlage Jaarschijven 2024 opgenomen (D/24/144989) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in het MPG 2024 (xxx).

- De financiële inzichten die voortkomen uit voorliggende actualisaties, op basis van besluitvorming tot 01-01-2024, zijn verwerkt in de jaarrekening 2023.

- De IFLO-norm is berekend over de periode 2023-2026 zoals is voorgeschreven in de Nota Grondbeleid Woerden 2023. De hoogste uitslag over deze periode (2024) is € 6.338.172. Dit is een procentuele wijziging van 2,2%. De uitslag van de Monte Carlo-simulatie is € 6.875.311. De uitslag van de Monte Carlo-simulatie is 11% groter dan de vastgestelde grens van de ARG. Het blijkt dat de Monte Carlo-simulatie of de IFLO-normen niet meer dan 15% hoger uitvallen dan de vastgelegde ondergrens. Middels dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om voor de komende 4 jaar de minimale ondergrens van de ARG opnieuw vast te stellen op afgerond € 6.200.000,-.

- De stand van de ARG per 31-12-2023 bedraagt € 8.588.922,-. De ARG kent een waarde groter dan de streefwaarde 1. Mede gezien de omvangrijke projecten, die in de grondexploitaties ook vertaald worden is het noodzakelijk dat de ARG op peil blijft.

---

## **Communicatie**

n.v.t.

---

## **Vervolgproces**

Na het vaststellen door uw raad zal het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2024 worden verwerkt in de financiële administratie

---

## **Bevoegdheid raad**

Artikel 189, van de Gemeentewet.

---

## **Bijlagen**

1. Het raadsbesluit geregistreerd onder D/24/142879 (Vaststelling)
  2. Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2024 GEHEIM (D/24/145508)
  3. Bijlage Kredietaanvraag 2024 - 2025 en Stationsomgeving 2024 GEHEIM (D/24/144993)
  4. Bijlage Jaarschijven 2024 GEHEIM (D/24/144989)
-