

Raadsvoorstel

Opsteller

Overbeek, Jonas

Vergadering van

14 juni 2022

Kenmerk

Z/22/047552 / D/22/062767

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Grondbeleid en grondbedrijf

Onderwerp

Vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2022, de bijlage Jaarschijven 2022, de bijlage Kredietaanvraag 2022 – 2023

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het MPG 2022, de bijlage Jaarschijven 2022 en de bijlage Kredietaanvraag 2022 – 2023 vast te stellen. Het MPG 2022 en de bijlagen zijn door het college geheim verklaard. Via het separate raadsvoorstel (D/22/062767) wordt uw raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2022 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2022 vast te stellen (D/22/063699);
 2. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 32.987.148 ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen (D/22/063536);
 3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 320.000 ten behoeve van de Stationsomgeving 2022 (D/22/063536), en
 4. De bijlage Jaarschijven 2022 bij het MPG 2022 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen (D/22/063537).
-

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 01-01-2022, alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan binnen de diverse complexen.

De grondexploitaties zijn samengevoegd in het MPG 2022. Het betreft de exploitaties Defensie-eiland, Snel & Polanen,

Kamerik Noordoost II, Brediuspark, Harmelen, Pionier, Putkop Harmelen, Burgemeester Van Zwietenweg en Kamerik schoollocaties. De exploitatie Jan Steenstraat is afgesloten. Op basis van voorliggende, door uw raad vast te stellen Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2022 en kredietaanvraag, vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de administratie.

Voor extra werkzaamheden inzake de Stationsomgeving in 2022 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 van deze projecten in combinatie met een beschikbaar krediet om investeringen te kunnen doen.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het MPG 2022, de bijlage Jaarschijven 2022 en de bijlage Kredietaanvraag 2022 – 2023.

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. Financiële consequenties MPG 2022

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.

2. Vaststelling Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2022

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

3. Beschikbaarstelling krediet grondexploitaties 2022

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in de bijlage Kredietaanvraag 2022 - 2023 (D/22/063536). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2022 en 2023 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage Jaarschijven 2022 (D/22/063537).

4. Beschikbaarstelling krediet Stationsomgeving 2022

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 2022 - 2023 (D/22/063536). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in het jaar 2022 weergegeven.

Kanttelingen, 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 2022 opgenomen (**D/22/063537**) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in het MPG 2022 (**D/22/063699**).
- In de Nota 'Vaste grond voor beleid' staat beschreven wat de stand van de ARG minimaal moet zijn, namelijk 10% van het totaal aan boekwaarden van alle complexen samen met een minimum van € 1.000.000. Er is géén maximum aan verbonden. Deze huidige methode echter was gebaseerd op de situatie dat er binnen de grondexploitaties een risicovoorziening getroffen mocht worden. Dit is echter op basis van de huidige BBV-voorschriften niet meer mogelijk. Hierdoor wijzigt het risicoprofiel negatief. Op basis van de nieuwe Monte Carlo simulatie zou, om de risico's afdoende te dekken, € 6.132.814 in de Algemene Reserve Grondbedrijf moeten zitten. De stand van de ARG per 31-12-2021 bedraagt € 5.062.544. Mede gezien de omvangrijke projecten, die in de grondexploitaties ook vertaald worden is het noodzakelijk dat de Algemene Reserve Grondbedrijf op peil blijft.

Communicatie

n.v.t.

Vervolgproces

Na het vaststellen door uw raad zal het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2022 worden verwerkt in de financiële administratie.

Bevoegdheid raad

Artikel 189, van de Gemeentewet.

Bijlagen

- Concept raadsbesluit: (**D/22/062768**);
- het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2022 GEHEIM (**D/22/063699**);
- de bijlage Kredietaanvraag 2022 - 2023 GEHEIM (**D/22/063536**), en
- de bijlage Jaarschijven 2022 GEHEIM (**D/22/063537**).