

Raadsvergadering:	30 mei 2024
Agendapunt:	
Commissie:	Bestuur en middelen
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (Grondzaken)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christian Schouten (Financiën)

Onderwerp: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024

Voorgesteld besluit

1. de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 vast te stellen;

bij de Jaarrekening 2023:
2. de grondexploitatie Sperwerstraat af te sluiten en het resterende positieve resultaat van ca. € 511.000 vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
3. de grondexploitatie Vroonermeer Noord af te sluiten en het resterende positieve resultaat van ca. € 1,3 miljoen vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
4. de tussentijds te nemen winst van ca. € 1,0 miljoen in de grondexploitatie Boekelermeer Zuid te doteren in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserves;
5. van het positieve resultaat van ca. € 1,8 miljoen van de Sperwerstraat en Vroonermeer Noord een bedrag van ca. € 82.000 te doteren aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen en het restant (van het jaarresultaat) vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
6. de nieuwe facilitaire grondexploitaties Jan Luikenstraat 2, Kennemerstraatweg 10-16 (Koekenbier) en Laat 143 (V&D) vast te stellen en de facilitaire grondexploitaties Hollandse Tuin en Maas-en-Waalstraat af te sluiten;
7. voor het Alkmaars Kanaal de facilitaire grondexploitaties Overstaete fase 3, Campinaterrein (Poort van Oudorp), Derco-kavel (Staalmeester), Leko-kavel en Pendorp vast te stellen;
8. de in 2023 binnen de facilitaire grondexploitaties betaalde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van in totaal ca. € 19.000 te doteren aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen.

Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) geeft informatie over de actuele voortgang van de grondexploitatie. In de MPG wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en vooruit gekeken naar de komende jaren. Evenals voorgaande jaren wordt de MPG vooruitlopend op de Jaarrekening voorgelegd, zodat u eerst beslist over eventueel gewijzigde kaders van de grondexploitatie, en vervolgens over de actualisaties van de grondexploitatie bij de jaarrekening. De MPG dient daarnaast als onderbouwing van de programmabegroting.

Dit voorstel staat in relatie tot programmabegroting

Argumenten

1.1 Algemeen

Gedurende het jaar wordt de gemeenteraad op verschillende manieren geïnformeerd over de (financiële) voortgang van grondexploitatie. De begroting en jaarrekening zijn verplicht. Om de (individuele) grondexploitatie goed te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen bestaan er meerdere P&C-producten die bruikbaar zijn. Elke gemeente bepaalt zelf welke P&C-producten zij toepast. Naast de 1^e en 2^e bestuursrapportage (BURAP) waarin de resultaten van het lopende begrotingsjaar worden behandeld is vooral de rapportage over de actualisatie van de grondexploitatie, bijvoorbeeld in een meerjarenprognose grondexploitatie (MPG), interessant voor de raad. In de kern gaat het bij de sturing op het grondbeleid om de programmering (inhoud van de grondexploitatielocaties), planning (looptijd en voortgang), prijzen (verkoopprijs van kavels), plankosten (kosten om een locatie te ontwikkelen), parameters (van rente, inflatie, organisatie en overhead) en prognose (van het verwachte financiële resultaat en het bijhorende risicoprofiel). De MPG heeft daarmee de volgende doelstellingen:

- a. Een MPG levert inzicht en overzicht. In de MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt, waardoor de raad haar controlerende rol kan uitvoeren.
- b. Een MPG kan zorgen voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
- c. Een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten, zowel programmatisch als financieel, kunnen keuzes worden gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

1.2 Toelichting besluitpunten

1. *Vaststellen MPG 2024:* Om de (individuele) grondexploitatie goed te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen, wordt jaarlijks een meerjaren prognose grondexploitatie opgesteld. Deze (meerjarige) vooruitblik biedt de mogelijkheid om relatief diep in te gaan op de oorzaak van wijzigingen en de geconstateerde risico's.
2. *Afsluiten grondexploitatie Sperwerstraat:* op deze locatie in Alkmaar Noord zijn 78 woningen gerealiseerd in de periode 2020 - 2022. De grondexploitatie kan met een voordelig resultaat van bijna € 1,4 miljoen worden afgesloten. Omdat de afgelopen jaren al tussentijds winst is genomen valt nu alleen de resterende winst van € 911.000 vrij. Voor nog uit te voeren werkzaamheden in de openbare ruimte wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 een bedrag van € 400.000 gereserveerd in de voorziening uitgenomen bestemmingsplannen (UBP). Deze storting in de voorziening is verwerkt in het hiervoor genoemde exploitatieresultaat.
3. *Afsluiten grondexploitatie Vroonermeer Noord:* op deze locatie in Alkmaar Noord zijn 734 woningen gerealiseerd in de periode 2016 - 2023. De grondexploitatie kan met een voordelig

resultaat van bijna € 1,3 miljoen worden afgesloten wat vrij valt aan de algemene reserve. Voor nog uit te voeren werkzaamheden in de openbare ruimte wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 een bedrag van € 201.000 gereserveerd in de voorziening uitgenomen bestemmingsplannen (UBP). Deze storting in de voorziening is verwerkt in het hiervoor genoemde exploitatieresultaat.

4. *Tussentijdse winstneming Boekelermeer Zuid:* In het BBV (Besluit begroting en verantwoording) is vastgelegd dat tussentijds winst moet worden genomen op basis van de "percentage of completion" (poc) methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Op basis van deze methode is de afgelopen jaren bijna € 2,0 miljoen winst genomen in de grondexploitatie Boekelermeer. Omdat Boekelermeer nog een lange looptijd heeft en het geraamde resultaat dus nog de nodige onzekerheden kent, is de tussentijds genomen winst gestort in een bestemmingsreserve die weer kan worden ingezet op het moment dat de exploitatie omslaat naar een negatiever (geraamd) resultaat. Bij de voorliggende actualisatie is het geraamde resultaat van de grondexploitatie naar boven bijgesteld als gevolg van voortgang in de werkzaamheden en gronduitgifte. Dit betekent dat een bedrag van ca. € 1,0 miljoen kan worden gestort naar de bestemmingsreserve Boekelermeer.
5. *Storting bijdrage bovenwijkse voorzieningen uit gemeentelijke grondexploitaties:* begin 2020 is ingestemd met de Nota bovenwijkse voorzieningen. Op basis van deze nota dragen projecten waarbij nieuw vastgoed wordt ontwikkeld volgens een eenduidige methode bij aan de financiering van bovenwijkse voorzieningen (in een bedrag per te ontwikkelen m²). Om alle vastgoedprojecten gelijk te behandelen wordt naast het verhalen van de bijdrage bij derden, ook bijgedragen vanuit gemeentelijke grondexploitaties. Na de vaststelling van de nota is een bestemmingsreserve "bovenwijkse voorzieningen" ingesteld. In de reserve worden zowel de bijdragen vanuit private initiatiefnemers als vanuit gemeentelijke grondexploitatieprojecten gestort. Deze bijdragen zorgen voor de voeding van de reserve. De totaal te betalen bijdragen (van alle grondexploitaties bij elkaar) worden eenmaal per jaar gestort in de bestemmingsreserve voor zover het jaarresultaat van de grondexploitaties gezamenlijk dat toe laat. De bijdragen worden berekend op basis van de gronduitgifte in dat jaar. In 2023 heeft de gemeente kavels uitgegeven in Boekelermeer en Vroonermeer Noord. Op basis van de Nota bedraagt de totaal te betalen bijdrage bovenwijkse voorzieningen ca. € 82.000. Dit bedrag wordt gedoteerd aan de bestemmingsreserve, omdat het jaarresultaat van de grondexploitaties gezamenlijk voldoende ruimte biedt voor deze storting.
6. *Vaststellen facilitaire grondexploitaties algemeen:* daar waar de gemeente niet zelf ontwikkelt, maar het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren, is sprake van een facilitaire grondexploitatie. Deze zijn als aparte categorie in de administratie opgenomen. De gemeente is op basis van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om de kosten van ruimtelijke plannen te verhalen bij die partijen die baat hebben bij de ruimtelijke ontwikkeling. In de meeste gevallen verhaalt de gemeente deze kosten middels een privaatrechtelijk spoor. Dit wordt een anterieure (exploitatie) overeenkomst genoemd.
De gemeentelijke kosten en opbrengsten worden verantwoord in een facilitaire grondexploitatie. Omdat het kostenverhaal uitsluitend mag gaan over het verhalen van werkelijk gemaakte/te maken kosten, en bijvoorbeeld niet over het afkomen van baat/winst, hebben facilitaire grondexploitaties per definitie een neutraal exploitatieresultaat. Slechts wanneer er ook sprake is van grondoverdracht, kan er sprake zijn van een negatief of positief resultaat. Het afgelopen jaar zijn drie facilitaire grondexploitaties voor projecten buiten het Alkmaars Kanaal als zodanig in de administratie verwerkt voor de realisatie van onder andere 136 woningen, namelijk de projecten

Jan Luikenstraat 2, Kennemerstraatweg 10-16 (Koekenbier) en Laat 143 (V&D). De projecten Hollandse Tuin en Maas- en Waalstraat zijn voor wat betreft het kostenverhaal afgerond en kan administratief worden afgesloten. Eventueel resterend budget valt vrij aan de algemene middelen.

7. *Vaststellen facilitaire grondexploitaties voor Alkmaars Kanaal*: Het afgelopen jaar zijn vijf facilitaire grondexploitaties als zodanig in de administratie verwerkt voor projecten binnen het Alkmaars Kanaal voor de realisatie van onder andere 1.275 woningen. Voor deze projecten zijn anterieure overeenkomsten afgesloten. Het gaat om de projecten Overstaete fase 3 in Overstad, de kavels van Campina, Derco en Leko in Oudorp en Pendorp in Viaanse Molen.
8. *Bijdrage bovenwijkse voorzieningen uit facilitaire grondexploitaties*: de te ontvangen bijdragen vanuit private initiatieven worden één-op-één gedoteerd aan de bestemmingsreserve. De dotatie is dus gelijk aan de binnengekomen bijdragen. De initiatiefnemers betalen deze bijdrage binnen één maand na het vaststellen van een Omgevingsvergunning. In 2023 is een bijdrage van € 19.000 betaald door de ontwikkelaar van Jan Luikenstraat 2.

Kanttekeningen & Alternatieven

N.v.t.

Financiële gevolgen - samenvatting MPG 2024

Voor de MPG 2024 geldt dat er wijzigingen zijn in de resultaats- en risicoverwachtingen in vergelijking met de MPG 2023. De grootste wijzigingen komt voort uit het project Boekelermeer Zuid als gevolg van voornamelijk prijswijzigingen en voortgang van verwerving grond en verkoop bouw kavels.

Het verwachte totaalresultaat van de lopende grondexploitaties is gewijzigd van € 9,1 miljoen voordelig (MPG 2023) naar € 10,7 miljoen voordelig (MPG 2024). Eind 2023 valt ruim € 4,0 miljoen van dit geraamde positieve resultaat vrij als gevolg van (tussentijdse) winstneming. Hiervan wordt per saldo ca. € 1,0 miljoen gestort in de bestemmingsreserve zoals genoemd in besluitpunt 4.

Dit jaarresultaat is nadrukkelijk exclusief de eventuele vennootschapsbelasting; eventuele financiële gevolgen daarvan worden niet verantwoord binnen de grondexploitaties zelf maar bij besluitvorming over de jaarrekening en/of begroting.

Het bruto risico van de grondexploitaties is afgenomen van € 8,9 miljoen (MPG 2023) naar € 7,5 miljoen (MPG 2024). De ingeschatte risico's hebben voornamelijk te maken met de voortgang in de realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid.

De accountant controleert jaarlijks de grondexploitaties als onderdeel van de jaarrekeningcontrole. Op dit moment (april 2024) is er nog geen uitsluitsel over de goedkeuring van de jaarrekening en het onderdeel grondexploitaties.

Vervolg en Communicatie

De bijlagen bij de MPG bevatten vertrouwelijke financiële informatie over de (taxatie van) grondexploitaties. Openbaarmaking van deze bijlagen of het beschikbaar stellen daarvan aan derden kan mogelijk de onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Daarom is geheimhouding opgelegd voor deze bijlagen.

Voor de lezer die niet zo vertrouwd is met het thema grondexploitaties is een openbare bijlage toegevoegd met een algemene toelichting op de relevante kaders en begrippen.

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024
2. Bijlage A Grondexploitaties in uitvoering (geheim)
Bijlage B Uitgenomen bestemmingsplannen (geheim)
Bijlage C Facilitaire grondexploitaties (geheim)
Bijlage D Bijdrage bovenwijkse/gebiedsoverstijgende voorzieningen (geheim)
3. Bijlage E Projectbladen Grondexploitaties in uitvoering (geheim)
4. Bijlage Algemene Toelichting op kaders en begrippen

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris

Collegevergadering: 9 april 2024

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 9 april 2024

Het advies van de commissie Bestuur en middelen 21 mei 2024

Besluit

1. de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 vast te stellen;

Bij de jaarrekening 2023:

2. de grondexploitatie Sperwerstraat af te sluiten en het resterende positieve resultaat van ca. € 511.000 vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
3. de grondexploitatie Vroonermeer Noord af te sluiten en het resterende positieve resultaat van ca. € 1,3 miljoen vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
4. de tussentijds te nemen winst van ca. € 1,0 miljoen in de grondexploitatie Boekelermeer Zuid te doteren in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserves;
5. van het positieve resultaat van ca. € 1,8 miljoen van de Sperwerstraat en Vroonermeer Noord een bedrag van ca. € 82.000 te doteren aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen en het restant (van het jaarresultaat) vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
6. de nieuwe facilitaire grondexploitaties Jan Luikenstraat 2, Kennemerstraatweg 10-16 (Koekenbier) en Laat 143 (V&D) vast te stellen en de facilitaire grondexploitaties Hollandse Tuin en Maas-en Waalstraat af te sluiten;
7. voor het Alkmaars Kanaal de facilitaire grondexploitaties Overstaete fase 3, Campinaterrein (Poort van Oudorp), Derco-kavel (Staalmeester), Leko-kavel en Pendorp vast te stellen;
8. de in 2023 binnen de facilitaire grondexploitaties betaalde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van in totaal ca. € 19.000 te doteren aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen.

De raad van Alkmaar, 30 mei 2024

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier