

Raadsvoorstel

Opsteller

Overbeek, Jonas

Vergadering van

3 juni 2025

Kenmerk

Z/25/082912 / D/25/181554

Portefeuillehouder

Roy Luca

Portefeuille

Grondbeleid en grondbedrijf

Onderwerp

Vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025, Minimale ondergrens ARG, bijlage Jaarschijven 2025 en bijlage Kredietaanvraag 2025 – 2026

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025, de minimale ondergrens Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), de bijlage Jaarschijven 2025 en de bijlage Kredietaanvraag 2025 – 2026 vast te stellen. Op het MPG 2025, de bijlage Jaarschijven 2025 en de bijlage Kredietaanvraag 2025 - 2026 heeft het college een verplichting tot geheimhouding gelegd. 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. De geheimhouding blijft op de met de raad gedeelde documenten rusten totdat de raad deze opheft.

Gevraagd besluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2025 vast te stellen (D/25/184711);
2. De minimale ondergrens van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), conform de methodiek uit de Nota Grondbeleid Woerden 2023, opnieuw vast te stellen op € 6.200.000,-;
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 28.574.014,- ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen (D/25/183463);
4. De bijlage Jaarschijven 2025 bij het MPG 2025 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen (D/25/183464);
5. Een afdracht vanuit de ARG aan de Algemene Reserve ter grootte van € 634.070,03 (Scholencluster Kamerik) na 01-01-2025 te doen, en
6. De ARG niet af te romen.

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.

Op basis van voorliggende, door uw raad vast te stellen Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2025 en kredietaanvraag, vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de financiële administratie.

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) 2025, de minimale ondergrens ARG, de bijlage Jaarschijven 2025 en de bijlage Kredietaanvraag 2025 – 2026.

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 2025.

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 2025.

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 2023 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 vooruitkijkend 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 2025.

Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in de bijlage Kredietaanvraag 2025 - 2026 (D/25/183463). In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2025 en 2026 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage Jaarschijven 2025 (D/25/183464).

4. Financiële middelen beschikbaar maken.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat er financiële middelen ter beschikking worden gesteld in de vorm van een werkkrediet.

5. Afdracht ten behoeve van Scholencluster Kamerik.

In het verleden is door de Gemeenteraad besloten om indien de grondexploitatie Scholencluster Kamerik met voldoende resultaat wordt afgesloten een bedrag van **€ 634.070,03** vanuit de ARG te storten aan de Algemene Reserve. Met dit besluit wordt voldaan aan het gemeenteraadsbesluit uit het verleden.

6. ARG niet af te romen.

Het voorstel is om het overige deel van de ARG boven het minimale weerstandsratio van 1 te behouden in de ARG met als doel om de te openen Grondexploitatie Stationsomgeving (fase 1) te kunnen afdekken.

Kantttekeningen, 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 2025 opgenomen (D/25/183464) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in het MPG 2025 (D/25/184711).

- De financiële inzichten die voortkomen uit voorliggende actualisaties, op basis van besluitvorming tot 01-01-2025, zijn verwerkt in de jaarrekening 2024.

- In het verleden is door de Gemeenteraad besloten om indien de grondexploitatie Scholencluster Kamerik met voldoende resultaat wordt afgesloten een bedrag van **€ 634.070,03** vanuit de ARG te storten aan de Algemene Reserve. Vanwege de huidige BBV-regelgeving mochten de opbrengsten uit de grondexploitatie echter niet rechtstreeks in mindering worden gebracht op een investering. Om die reden wordt het bedrag voorgeschoten uit de AR. Het bedrag zou bij afsluiting van de grondexploitatie Kamerik Schoollocaties via de ARG naar de AR worden teruggestort. Gezien de huidige stand van de ARG wordt voorgesteld deze afdracht te vervroegen aangezien de ARG hier ruimte voor biedt en er winsten zijn gemaakt vanuit de grondexploitatie Kamerik Schoollocaties. Het besluit over de vervoegde afdracht in het kader van het raadsbesluit over het scholenkrediet wordt na vaststelling van de jaarrekening in boekjaar 2025 verwerkt. Het heeft daarmee nog geen invloed op het jaarrekeningresultaat 2024. Het wordt financieel verwerkt in het MPG 2026.

- De IFLO-norm is berekend over de periode 2024-2027 zoals is voorgeschreven in de Nota Grondbeleid Woerden 2023. De hoogste uitslag over deze periode (2025) is € 6.657.726,-. Dit is een procentuele wijziging van 5,04% t.o.v. de IFLO 2024. De uitslag van de Monte Carlo-simulatie van het MPG2025 is € 6.215.521,-. De uitslag van de Monte Carlo-simulatie is 0,25% 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,-. Nog te openen grondexploitaties zijn geen onderdeel van de IFLO berekening en de Monte Carlo-simulatie.

- De stand van de ARG per 31-12-2024 bedraagt € 13.292.416,-. De ARG kent een waarde groter dan de streefwaarde 1. De streefwaarde bedraagt 2.14 (stand gedeeld door minimale grens). In de afgelopen jaren lag de weerstandsratio tussen de 1 en 2 en was het niet nodig een expliciet besluit te nemen over de mogelijke aanpassing van de hoogte van de ARG.

De stand van de ARG komt na de verwerking van de afdracht (Scholencluster Kamerik) op circa 12.7 miljoen (13.3 miljoen - 0.6 miljoen). Er zijn op basis van de vastgestelde Nota Grondbeleid verschillende opties hoe om te gaan met de ARG:

- Het bedrag boven de grens blijft behouden voor extra risicoafdekking met het oog op nog te openen Grondexploitaties;
- Het bedrag boven de grens wordt gebruikt als toevoeging aan de RIW (Reserve Infrastructurele Werken);
- Het bedrag boven de grens wordt ingezet voor het opstarten voor nieuwe locatie-/ gebiedsontwikkelingen;
- Afdracht aan de Algemene Reserve.

Het voorstel is om het overige deel van de ARG boven het minimale weerstandsratio van 1 te behouden in de ARG met als doel om de te openen Grondexploitatie Stationsomgeving (fase 1) te kunnen afdekken (Stand ARG 12.7 miljoen - Streefwaarde 6.2 miljoen = Reservering opening 6.5 miljoen). De ontwikkeling van de Grondexploitatie Stationsomgeving (fase 1) bevindt zich in de voorbereidingsfase. Binnenkort wordt u een voorstel voorgelegd om de grondexploitatie voor dit gebied formeel te openen. Dit vormt een belangrijke stap richting de daadwerkelijke uitvoering van de plannen en geeft ook inzicht in de financiële kaders van de ontwikkeling. Op het moment dat de Grondexploitatie Stationsomgeving (fase 1) wordt geopend, ontstaat er meer duidelijkheid over de verwachte financiële resultaten.

Communicatie

n.v.t.

Vervolgproces

Na het vaststellen door uw raad zal het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2025 worden verwerkt in de financiële administratie.

Bevoegdheid raad

Artikel 189 e.v., van de Gemeentewet.

Bijlagen

1. Het raadsbesluit geregistreerd onder D/25/181557 (Vaststelling)
2. Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 GEHEIM (D/25/184711)
3. Bijlage Kredietaanvraag 2025 - 2026 GEHEIM (D/25/183463)
4. Bijlage Jaarschijven 2025 GEHEIM (D/25/183464)