

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief 7-11-2019
Onderwerp: toelichting op RVB19-0095

Ons kenmerk U19-018781
Beh. door J. Dekkers
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Vastgoed & Grondzaken

12 NOV. 2019
Datum 07-11-2019
Doorkiesnr. 0164 - 277251
Bijlage(n)

Beste leden en burgerleden van de gemeenteraad ,

In de auditcommissie+ is het voorstel tot Vaststellen en openen grondexploitatie Meander II, waardering strategische grondposities Terpen II, Wal II en Spaensche Scharen geagendeerd. De commissie heeft hierover vervolgens een advies gegeven aan de raad. Woensdag 6 november is het voorstel in de commissie ruimte duurzaamheid en economie behandeld.

Bij deze behandeling is toegezegd dat de mondelinge toelichting zoals in de auditcommissie+ en in de commissie heeft plaats gevonden schriftelijk aan de raad wordt verstrekt. In algemene bewoordingen is opgemerkt dat de relatie met betrekking tot eerdere besluitvorming en kaders werd gemist en er is aangegeven dat het een nogal technisch voorstel is. Nadrukkelijk is verder gevraagd om nader in te gaan op het reduceren van de schuldenlast als gevolg van het voorstel.

Toelichting college

1. Relatie tot eerdere besluitvorming en kaders

De strategische gronden zoals genoemd in het voorstel waren tot 2016 gewoon reguliere, nog niet in exploitatie genomen, grondexploitaties. Omdat deze plannen niet snel ontwikkeld konden worden, moesten deze gronden als strategische grondposities worden aangemerkt. Het BBV schrijft dit voor, dat is voor dit onderdeel het kader.

Bij het verslag bouwgrondexploitatie dat jaarlijks aan de raad wordt voorgelegd is dit gemeld, evenals de verplichting dat binnen 4 jaar (rekenend vanaf 2016) er een hertaxatie moet plaatsvinden voor de strategische gronden. Naast het verslag Bouwgrondexploitaties is dit overigens ook gemeld in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages (BVR).

Specifiek voor de Markiezaten geldt verder dat we in het verleden een contract hebben gesloten met een ontwikkelaar (BPD). Hierbij zijn bouwrechten overeengekomen. Met deze partij is de afgelopen periode onderhandeld en dat heeft geleid tot het voorliggende resultaat dat in het raadsvoorstel is benoemd.

2. Technisch voorstel

Het klopt dat het voorstel een financieel technisch karakter heeft, in het raadsvoorstel vinden ook regelmatig verwijzingen plaats naar het BBV, de geldende administratieve regelgeving voor gemeenten. Door de crisis van de afgelopen jaren is die regelgeving de afgelopen jaren aangescherpt. Waar in het verleden plannen/grondexploitaties werden opgesteld met een looptijd van 20 jaar is dat in de huidige regelgeving vanwege de risico's niet meer toegestaan. Gemeenten moeten hun risico's op gebiedsontwikkeling beperken door kleinere plannen

ten uitvoer te brengen met een looptijd van max 10 jaar. Hierdoor beschikt de gemeente over grond waarvoor de gemeenteraad (nog) geen plan heeft vastgesteld. Die gronden, zoals in ons geval Terpen II en Wal II moeten wél uiterlijk 31-12-2019 getaxeerd worden (overgangsbepaling), zodat inzicht bestaat in de juiste waardering.

Dat is vervolgens verwerkt in het voorstel. Er wordt voorgesteld om voor 2020 de grondexploitatie Meander II vast te stellen en te openen, zoals dat heet. Hierdoor wordt gestart met de ontwikkeling van Meander II. Het is de intentie om de andere delen van de Markiezaten, namelijk de Terpen II en Wal II de komende jaren actief tot ontwikkeling te brengen. De regelgeving schrijft voor dat indien een niet-winstgevend plan tot ontwikkeling komt, daarvoor een verliesvoorziening voor gevormd moet worden. In het voorstel is opgenomen om in 2020 voor Meander II een verliesvoorziening te vormen. Deze verliesvoorziening wordt ten laste van de algemene reserve gebracht.

Gronden die niet meteen in ontwikkeling worden genomen blijven achter in de strategische grondvoorraad. Daarbij is getaxeerd of de waarde die in de boeken staat zich verhouden tot de marktwaarde. Dat is niet in alle gevallen zo. Daarom moeten we een deel van Wal II afwaarderen en dat gaat ten laste van de algemene reserve.

Met het in de ijskast plaatsen van bovenstaande plannen, was al voorzien dat de gemeente Bergen op Zoom het risico zou lopen dat een afwaardering in de toekomst zou moeten plaatsvinden. Destijds in 2016 is besloten om een bedrag van € 6 miljoen te blokkeren in de algemene reserve. Deze blokkering heeft plaats gevonden om de financiële effecten die samenhangen met de hertaxatie van de gronden zoals hiervoor is geschetst op te vangen. Het is prettig om te constateren dat het uiteindelijke effect lager is dan dit bedrag. Het effect is lager door o.a. de (potentiele)invulling van de plannen en het in de tijd zetten van de verschillende opbrengsten en kosten. Dat geeft extra ruimte in de reserve op termijn.

Overigens geeft het openen van een nieuwe grondexploitatie ook een aanpassing van het risicoprofiel. Bij het berekenen van het weerstandsvermogen in relatie tot de algemene reserve wordt rekening gehouden met het risicoprofiel van het grondbedrijf.

3. Reduceren schuldenlast

In het verleden zijn er kosten gemaakt voor de verwerving, ontsluiting en bouwrijp maken van de Meander II. De komende jaren zullen er hierdoor verhoudingsgewijs veel meer opbrengsten komen dan kosten. Dit laatste zal een positief gevolg hebben op de ook de schuldenlast. Als gevolg van het in ontwikkeling nemen van Meander II neemt de schuldenlast de komende jaren (tot en met 2028) af met een bedrag van afgerond totaal € 15 miljoen. Met deze ontwikkelingen wordt – na akkoord door de gemeenteraad – rekening gehouden bij de ontwikkelingen van de gemeentebrede schuldenlast reductie.

Door alle regelgeving blijft het voorliggende voorstel lastige materie. Op u verzoek zijn wij natuurlijk altijd bereid om de raad aanvullend over de techniek te informeren. Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Mevr. J.H.C.M. Wouts, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277892.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
namens het college,



Mevr. A.J.A.M. Stinenbosch-Kools
Wethouder