Raadsvoorstel

Zaaknummer: 40208-2025

Onderwerp: Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025

Auteur	:	Rolf Stoffels
Domein/team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Rolf.Stoffels@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025

Voorstel

1. Het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025 en de daarin opgenomen geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging nr. 13 vast te stellen.
3. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten voor het project Gemeentewerf in Schaijk van maximaal € 100.000.

Inleiding
Het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025 geeft inzicht in de huidige en geprognosticeerde positie van het grondbedrijf. Het MJP geeft een integraal financieel beeld, waartegen de raad nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kan afwegen. In de nota grondbeleid en de financiële verordening is vastgelegd dat de actualisatie van het MJP jaarlijks plaatsvindt. Bij de actualisatie kijken we naar onder meer de te gebruiken parameters, faseringen, civiele kostenramingen en grondprijzen. Voor deze actualisatie is het peilmoment 1 januari 2025. Dit betekent dat alle ontwikkelingen na deze datum bij de tussentijdse rapportage in het najaar worden gemeld. In bijlage 1 vindt u het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025.

Beoogd effect

- Handelen conform de nota grondbeleid Maashorst 2022 (hoofdstuk 9) en artikel 27 lid 4 van de financiële verordening van de gemeente Maashorst.
- De raad inzicht geven in de actuele financiële positie van het grondbedrijf.

Argumenten

1.1 Jaarlijks worden de parameters voor de herziening van de grondexploitaties op basis van regelgeving en de actuele marktsituatie opnieuw afgewogen.

De parameters zijn bepalend voor de resultaten van de grondexploitaties. In bijlage 1 hoofdstuk 1.5 vindt u de uitgangspunten van het MJP 2025. Het gaat hierbij over financieel-technische zaken zoals het rentepercentage dat we hanteren en de parameters voor kosten- en opbrengststijging.

1.2 Actualisatie van lopende grondexploitaties.

Een grondexploitatie is een raming van gerealiseerde en te verwachten kosten en opbrengsten in de tijd voor een specifiek plangebied. De gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar zijn verwerkt en de uitgangspunten samen met de geprognosticeerde bedragen zijn doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo. In bijlage 1 hoofdstuk 3 vindt u een uitgebreider overzicht per grondexploitatie met achtergrondinformatie en een analyse van de verschillen tussen het MJP 2024 en MJP 2025.

1.3 Jaarlijks worden de risico's van de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.

Naast het actualiseren van de grondexploitaties wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt. Deels worden risico's ondervangen door met de uitgangspunten in de grondexploitaties aan te sluiten bij de verwachtingen van de markt. Bij de risico-inventarisatie is bijvoorbeeld rekening gehouden met incidentele grondprijsdalingen en eventuele effecten van planaanpassing. Onder 'Financiën' in dit voorstel en In bijlage 1 hoofdstuk 2.4 is de systematiek rondom de risico's in de grondexploitaties toegelicht.

2.1 Begrotingswijziging Grondbedrijf

Het actualiseren van de grondexploitaties leidt tot een wijziging van de te verwachten resultaten van de projecten. Daardoor wijzigt onder meer de stand van de reserves en voorzieningen. Dit heeft een effect op de begroting van het Grondbedrijf. Het wijzigen van de begroting is een bevoegdheid van u zodat hiervoor een apart beslispunt is opgenomen.

3.1 Activeren voorbereidingskosten grondexploitaties in voorbereiding

Naast de vastgestelde grondexploitaties zijn er grondexploitaties in voorbereiding. Het Besluit Begroting en Verantwoording geeft aan onder welke voorwaarden voorbereidingskosten geactiveerd mogen worden. Het activeren van voorbereidingskosten is een bevoegdheid van u. In bijlage 1 hoofdstuk 4 is een omschrijving opgenomen van het project Gemeentewerf in Schaijk waarvoor we aan u voorstellen voorbereidingskosten te activeren.

Kanttekeningen

1.1 De economische ontwikkeling kunnen in het jaar wijzigen.

Het MJP is opgesteld met de kennis van de markt tot en met grofweg maart 2025. Gewijzigde feiten en omstandigheden kunnen andere inzichten geven ten aanzien van de gekozen uitgangspunten en ramingen. Halverwege het jaar zal derhalve een tussentijdse toetsing van het MJP plaatsvinden. Hierover informeren we u later in het jaar. Op dit moment gaan we ervan uit dat de risicoreserve eventuele benodigde neerwaartse bijstellingen op kan vangen.

1.2 De herziene grondexploitatie blijft een bijgestelde raming en inschatting.

Na de herziening blijft sprake van een gecalculeerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met zo realistisch mogelijke prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd. Een inschatting van vandaag kan over een paar jaar anders uitpakken. Het spreekt voor zich dat de ramingen in de afzonderlijke grondexploitaties doorwerken in de ramingen van de bestemmingsreserves en de ABR. Dat maakt een jaarlijkse algehele herziening noodzakelijk met een halfjaarlijkse toetsing op hoofdlijnen.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Per 1-1-2025 zijn er 13 grondexploitaties actief, hiervan zijn er 8 winstgevend en 5 verlieslatend. Alle mutaties samen hebben geleid tot de cijfers in het MJP 2025. Het totaal te verwachten resultaat van de grondexploitaties is vergeleken met de vorige jaarrekening verbeterd. Dit komt vooral door de stijging van de grondprijzen en een daling van de rente (van 1,76% naar 0,9%). Bij enkele grondexploitaties is de looptijd verlengd door langere planologische procedures en contractonderhandelingen. Dit zorgt onder meer voor hogere plankosten. Daarnaast zijn bij enkele projecten kostenposten toegevoegd, zoals extra kosten voor flora & fauna en bodemsanering. In bijlage 1 hoofdstuk 3 is per grondexploitatie een uitgebreidere omschrijving opgenomen evenals een verschillenverklaring ten opzichte van het MJP 2024.

Herijking cashflow bestemmingsreserves

De actualisatie van de grondexploitatie heeft effect op de bestemmingsreserves die gerelateerd zijn aan het grondbedrijf. Het gaat om de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en de Reserve Bovenwijkse infrastructuur. In bijlage 1 hoofdstuk 2.2 is een beschrijving van deze reserves opgenomen met de stand per 1-1-2025 en een doorkijk voor de komende jaren.

Herijking cashflow ABR-grondbedrijf met effecten naar de Algemene Dienst (AD)

De ABR werkt als buffer tussen de grondexploitaties en de Algemene Reserve van de gemeente. De ABR is bedoeld om tegenvallers en risico's binnen het grondbedrijf op te vangen. De belangrijkste inkomstenbron voor de ABR zijn de winstnemingen uit de grondexploitaties. In bijlage 1 hoofdstuk 2.1 en 2.2 is een uitgebreidere toelichting opgenomen over de ABR en de relatie met de winstneming. Na 2028 zien we een afname van de ABR doordat er dan minder winstnemingen plaatsvinden vanuit de grondexploitaties. Let wel, dit is de stand nu en houdt geen rekening met voor die tijd nog te openen grondexploitaties waarbij mogelijk opnieuw meerjarig sprake is van winstnemingen.

Voorzieningen

Er is een drietal voorzieningen ingesteld binnen het grondbedrijf. De voorziening exploitatienadelen heeft de meeste impact op het grondbedrijf en is bedoeld om voorziene verliezen op te vangen. De stand van deze voorziening is per 1-1-2025 € 17.481.907. Dit is de opstelsom van de netto contante waarden van de vijf verlieslatende projecten. Ten opzichte van het MJP 2025 is deze voorziening met € 595.000 toegenomen. In bijlage 1 hoofdstuk 2.3 is een beschrijving van de voorzieningen opgenomen met de stand per 1-1-2025 en een doorkijk voor de komende jaren.

Risico's en beheersmaatregelen

Tegelijk met de actualisatie zijn de risico's van de grondexploitatie opnieuw beoordeeld. Op basis van twee scenario's zijn de risico's op macroniveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn voor een aantal projecten de risico's kwalitatief (kans op het optreden vermenigvuldigd met de impact financieel) in

beeld gebracht. De uitkomst leidt tot een benodigd weerstandsvermogen van afgerond € 4.800.000. De weerstandscapaciteit van de gemeente is ruim voldoende om de geïnventariseerde risico's op te vangen mochten deze zich voordoen. In bijlage 1 hoofdstuk 2.4 is de werkwijze rondom grondexploitatierisico's uitgebreider omschreven.

Duurzaamheid
De grondexploitaties leiden tot ruimtelijke projecten. Realisatie van deze projecten levert een bijdrage aan meerdere global goals. Zo zorgen nieuwe woonwijken voor duurzame gemeenschappen en nieuwe bedrijventerreinen stimuleren de industrie en innovatie. Het MJP helpt u bij het (bij)sturen op de kaders van de grondexploitaties en de daaraan verbonden projecten.

Participatie
Niet van toepassing.

Communicatie
Niet van toepassing.

Vervolg
Conform de nota Grondbeleid Maashorst 2022 informeren wij u tweemaal per jaar over de voortgang van het Grondbedrijf. Het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025 informeert u over de stand per 1 januari 2025 en de verwachting daarna. In het najaar informeren we u via een tussentijdse toets over de feitelijke ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden binnen de periode januari tot augustus.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
1. Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025
2. Begrotingswijziging nr. 13
3. Raadsbesluit

Maashorst, 27 mei 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas