Advies aan B&W

Onderwerp

Vaststelling Najaarsbericht 2024 (begroting 2025)

Datum	8 oktober 2024	**Naam en telefoon**	Gert-Jan van der Maas
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	F.F.G.P. den Brok
Volgnr.	328		

Wat adviseer je te besluiten?

De raad voor te stellen:

1. Het Najaarsbericht 2024 vast te stellen en bijbehorende mutaties in de begroting door te voeren, met daarbij de volgende specifieke beslispunten:

    a. Akkoord te gaan met de gewijzigde berekeningen van de lopende BIE's;

    b. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties als volgt vast te stellen:

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

    c. In te stemmen met het aanvullen van de voorbereidingsbudgetten voor de twee navolgende IMVA's:

IMVA	Aanvullend budget
Groot Amsteleind	1.200.000
Raadhuislaan Zuid	200.000
	1.400.000

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het grondbedrijf van Oss informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we middels het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) bij elke jaarrekening en met het Najaarsbericht bij elke begroting. In dit geval is het Najaarsbericht 2024 een onderdeel van de begroting 2025.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Een geactualiseerd grondbedrijf als onderdeel van de begroting 2025 inclusief de daarbij behorende beslispunten en verslaglegging.

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeenteraad wordt op uw voorstel gevraagd het Najaarsbericht vast te stellen. Met dit besluit worden onder meer:

- De herziene BIE's (grondexploitaties) op basis van de recentste ontwikkelingen en voorziene uitgaven en inkomsten vastgesteld;
- De parameters, welke gelijkluidend zijn aan het MPG 2024, als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld; en
- De voorbereidingsbudgetten voor een tweetal IMVA's (toekomstige grondexploitaties) in 2025 verhoogd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies is in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Jaarlijks is er een verplichting dat de grondexploitaties worden herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat op uw voorstel de gemeenteraad deze jaarlijkse herziening vaststelt. Ook is het aanvangen of aanpassen van voorbereidingskredieten diens bevoegdheid. Om impliciete besluitvorming te voorkomen worden tevens de parameters, die verwerkt zijn in de afzonderlijke exploitaties, aan u en de raad voorgelegd. In dit advies worden geen nieuwe exploitaties gestart of afgesloten.

1.2 De informatie in de financiële projectrapportages blijft vertrouwelijk

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van te maken kosten. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dit mogelijk de financiële belangen van de gemeente. Deze informatie blijft dan ook vertrouwelijk. De stukken zijn wel fysiek bij de raadsgriffie ter inzage gelegd voor de raadsleden, maar niet digitaal bijgevoegd. Dit geldt eveneens voor de reservestaat.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. Er is een tekort aan weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf

Per project inventariseren we de risico's en kansen die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op het resultaat van elke afzonderlijke exploitatie. Daarnaast zijn er risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille, te weten de conjuncturele risico's. Het risicobedrag dat hier in totaliteit bij hoort, wordt afgedekt via de ABR. In het Najaarsbericht is te lezen dat dit risico in 2025 de stand van de ABR overstijgt. Echter, gelet op de algemene reserve van de gemeente is in beginsel alsnog voldoende buffer aanwezig en daarmee treedt geen problematische situatie op. Positief punt is daarnaast dat de nulstand van de ABR van begin 2024 vanaf 2025 voorbij is.

1.2. Er wordt beperkt rekening gehouden met toekomstige exploitaties (IMVA's).

Het Najaarsbericht omvat, afgezien van de voorbereidingskredieten en een weergave van de beoogde woningaantallen, geen doorrekening van de plussen en minnen van toekomstige exploitaties. In concept zijn wel de verwachte winsten of verliezen inzichtelijk, maar deze grijpen nog niet in op de reservestanden en weerstandsvermogen. Dit komt omdat uitsluitend de geactiveerde situatie leidend is voor de financiële verslaglegging. De ophoging van de voorbereidingskredieten verhoogt evenwel de voorziening IMVA's, welke ten laste komt van de ABR. In het Najaarsbericht en de reservestaat (ter inzage) is per 2025 rekening gehouden met deze mutaties en bijbehorende begin- en eindstand. In het geval van een toekomstige positieve exploitatie vloeien de voorbereidingskosten terug, maar bij negatieve exploitaties werkt dit kostenverhogend. Een en ander wordt ook uitgebreid toegelicht in het Najaarsbericht. Bij de toekomstige activeringen van de IMVA's naar grondexploitaties wordt aan u middels een separaat besluit voorgelegd wat de verwachte individuele winst of het verlies van het project is en hoe dit ingrijpt op de reserves, weerstandsvermogen en voorzieningen. Vervolgens krijgt dit zijn beslag in de totaaloverzichten van het daaropvolgende MPG of Najaarsbericht.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is primo 2025 € 3,2 miljoen, terwijl in het MPG 2024 € 3,1 werd voorzien. Het saldo zal tot en met 2029 verder aangroeien naar € 7,6 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de zogenaamde Monte Carlo-analyse bedraagt begin 2025 € 8,1 miljoen. Dit vermogen zit onder de stand van de ABR, waardoor de algemene reserve van de gemeente als resterend dekkingsmiddel wordt aangewezen. In 2025 wordt € 6,0 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR plus circa € 1 ton eenmalige baten uit de beheersgronden in het kader van faciliterende projecten. Vanaf 2026 tot en 2029 verwachten we nog netto € 3,4 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daartegenover staat € 10,3 miljoen aan verliesnemingen vanaf 2025. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) per 1 januari 2025 is naar verwachting € 9,6 miljoen wat betreft de actieve exploitaties. Dit is een daling van € 11,6 miljoen en komt voort uit afsluitingen van verliesgevende exploitaties en verkopen die de kosten overstijgen. In totaal beheert het Osse grondbedrijf begin 2025 voor circa € 42,6 miljoen aan reserves en voorzieningen.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing.

c. Communicatie

Behalve de reguliere interne afstemming vindt overleg met de accountant plaats. Over de financiële kant van het grondbedrijf vindt geen externe communicatie plaats.

d*. Uitvoering*

Aan de afzonderlijke exploitaties en het grondbedrijf in het algemeen wordt binnen de reguliere werkzaamheden invulling gegeven.

e. Overlegd met

Vastgoed, Projectbureau en F&C.

Bijlagen

- Raadsvoorstel;
- Concept raadsbesluit;
- Najaarsbericht 2024;
- Reservestaat (vertrouwelijk voor raad ter inzage); en
- Gebundelde projectbladen (vertrouwelijk voor raad ter inzage).

Samenvatting

De raad wordt door het college geadviseerd het Najaarsbericht 2024, als onderdeel van de begroting 2025, vast te stellen en akkoord te gaan met de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen.
Daartoe worden de daarin gebruikte parameters vastgesteld en voorbereidingskredieten opgehoogd.
Middels het document Najaarsbericht wordt volledige inzage gegeven in de financiën van het grondbedrijf.