

Aan de gemeenteraad

afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp:

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het Najaarsbericht 2021 vast stellen met als specifieke besluitpunten:

- a. Akkoord te gaan met de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2021, zoals ook terug te lezen in bijlage II van het Najaarsbericht 2021:

Parameters MPG	2021 en verder
Rente	1,16%
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengstenstijging industrie	1,0 %
Opbrengstenstijging overig	1,5 %

- b. Akkoord te gaan met herziening grondexploitaties van de lopende Bouwgrond in Exploitaties (BIE's)
- c. De minimale omvang van de Algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf op 01-01-2022 vast te stellen op basis van risicomethode op € 5,43 miljoen

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het MeerjarenProgramma Grondbedrijf (MPG) bij de jaarrekening en met het Najaarsbericht bij de begroting.

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeenteraad wordt gevraagd het Najaarsbericht 2021 vast te stellen. Daarnaast wordt gevraagd om de uitgangspunten en parameters vast te stellen voor komende herziening van exploitaties bij de jaarrekening.

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 we de grondexploitaties herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse herziening en de uitgangspunten en parameters op basis waarvan de herziening plaats vindt vaststelt.

1.2 De informatie in de financiële projectrapportages blijft vertrouwelijk

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van te maken kosten benoemd. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dat de financiële belangen van de gemeente. Deze informatie blijft dan ook vertrouwelijk en kan niet openbaar worden gemaakt.

1.3 De notitie grondbeleid 2019 van de commissie BBV verplicht gemeenten om nieuwe projecten met de status IMVA (Vorbereidingsproject) vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Als we een project opstarten in de voorfase is het noodzakelijk dat de gemeenteraad instemt met het maken van voorbereidingskosten voor planontwikkeling van een bepaald gebied. Deze kosten mogen we dan maximaal 5 jaar activeren als IMVA (immaterieel vast actief). Tijdens dit Najaarsbericht worden geen nieuwe IMVA's gestart.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Per project inventariseren we de risico's en kansen binnen onze risicoanalyses. De risico's zijn onderdeel van de vertrouwelijke projectrapportages. Hieronder gaan we in op een aantal actuele gebeurtenissen die effect (kunnen) hebben op de gehele projectenportefeuille.

1.1. Het coronavirus kan tot grote economische schade leiden

De hele wereld wordt getroffen door de maatregelen om het Coronavirus te stoppen. De eerste economische cijfers van 2020 logen er dan ook niet om. In 2021 is een snel herstel van de economische situatie zichtbaar, echter ligt deze nog wel onder het niveau van voor de coronacrisis. De effecten van de Coronacrisis zijn dan ook niet direct terug te zien in de prijsontwikkeling van de woningmarkt. Zo stegen woningprijzen in Nederland het afgelopen jaren sterk. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de nog altijd lage hypotheekrente, het toenemende tekort aan woningen en de toename van investeerders op de woningmarkt. Ook is er nog altijd een sterke vraag zichtbaar voor bedrijfskavels. Het lijkt er op dat de gevolgen van de pandemie beperkt blijven voor de vastgoedmarkt. Toch kunnen de volle effecten van deze crisis op de lange termijn moeilijk worden ingeschat.

1.2 De huidige discussies rond de stikstof (PAS) en de PFAS

Momenteel spelen er twee belangrijke milieudiscussies die een effect kunnen hebben op de bouw van de bestaande plannen en de ontwikkeling van nieuwe plannen, namelijk de discussie rond stikstof: de vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de problemen rond het grondverzet als gevolg van de aanscherping van de normen voor PFAS (brandwerend middel, o.a. gebruikt bij de productie van antiaanbakpannen en brandschuim). Tot op heden lijken de gevolgen van deze discussie beperkt en zorgen ze voor weinig/ geen vertraging. Het is wel belangrijk om de gevolgen te blijven monitoren.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In 2021 zal de Algemene Reserve Grondbedrijf (ABR) naar verwachting iets afnemen. Per 1 januari 2022 bedraagt de reserve € 23,92 miljoen. Voor het opvangen van risico's houden we een minimale omvang als weerstandsvermogen aan. Deze minimale reserve is bepaald op ca. € 5,43 miljoen. Om te voldoen aan de ambities op het gebied van woningbouw en industrie is een actief grondbeleid noodzakelijk en zullen investeringen hierin nodig zijn (bijvoorbeeld voor onrendabele binnenstedelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen). Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het Najaarbericht 2021.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

De burgemeester,

H. Mensink

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

- Concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- Najaarsbericht 2021

Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Bij de jaarrekening doen we dit met het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG). Bij de begroting doen we dat middels het Najaarsbericht. De gemeenteraad wordt gevraagd om het Najaarsbericht 2021 vast te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de parameters en de herziene exploitaties vast te stellen.