Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6-7-21

Agendapunt

Nummer
21int02810

Onderwerp
Meerjaren Progose Grondexploitaties (MPG) 2021

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Grondexploitaties moeten door de raad worden vastgesteld om deze als financieel taakstellend kader te laten dienen. De grondexploitaties van lopende projecten worden jaarlijks herzien en verantwoord in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het voorstel is om de raad voor te stellen de MPG conform de bijlage vast te stellen.

1 Inleiding

Alle lopende grondexploitaties worden in het eerste deel van elk jaar herzien en ter besluitvorming aangeboden aan college en raad. Lopende grondexploitaties worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbieding geschiedt in de vorm van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze werkwijze maakt deel uit van de nota grondbeleid 2011-2015. De MPG 2021 is bijgevoegd als bijlage. Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2020 verwerkt en is, in overleg met diverse project- en werkgroepen, gekeken of de resterende budgetten nog voldoende zijn voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast zijn er naar de laatste inzichten wijzigingen aangebracht in de fasering. Tevens zijn startdatum en prijspeildatum aangepast. Voor alle grondexploitaties geldt een startdatum van 1 januari 2021, dit is ook de prijspeildatum voor de kosten en opbrengsten. De onderbouwing van de gehanteerde parameters voor de doorrekening van de grondexploitaties zijn ontleend aan de in januari 2021 door het college aan de raad verstrekte Bestuurlijke Memo parameters 2021 (Bestuurlijke Memo: 21int00134). Deze memo is, in combinatie met de Nota Grondprijzen 2021, ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Voor project De Veldkamp gelden licht afwijkende parameters, omdat de gemeente Borne in deze exploitatie samenwerkt met de gemeente Hengelo. Voor de gemeente Borne is De Veldkamp het enige bedrijventerrein in exploitatie, zodoende wordt aangesloten bij de parameters kosten- en opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen van Hengelo.

De gehanteerde parameters, met uitzondering van De Veldkamp, zijn:

	2021	2022	2023-2030	2031 e.v.
Rente	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
kostenstijging	*	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging	*	1,5%	1,5%	0,0%

* kosten- en opbrengstenstijging in 2021 wordt verwerkt in nominale gegevens

De parameters worden apart behandeld in de MPG. Uitgangspunt is om alle lopende grondexploitaties in het eerste kwartaal van elk jaar te herzien en vervolgens zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan te bieden.

2 Beoogd resultaat

De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. Doel van dit document is inzicht en overzicht te bieden. In de MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt. De aanwezige informatie is per project verschillend en deels ook minder recent. In de verwerking ten behoeve van de MPG is deze informatie zoveel mogelijk geactualiseerd en geüniformeerd. De aldus verkregen inzichten dienen als een van de instrumenten om adequate inhoudelijke afwegingen over de betreffende projecten te maken als en wanneer die aan de orde zijn.

3 Argumenten

Een MPG draagt bij aan efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld. Een MPG is bovendien een belangrijke bron van informatie als het gaat om sturing op resultaten. Naar aanleiding van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzes worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld om waar nodig beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden. De MPG is dus niet alleen een samenvoeging van de lopende grondexploitaties maar geeft ook inzicht in de totale ontwikkelambitie van de gemeente Borne met de daarbij horende risico's, het beheersen van deze risico's en de daarvoor benodigde weerstandcapaciteit.

4 Kanttekeningen

RBT

De gemeente Borne neemt als verbonden partij deel aan de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) en aan de bijbehorende grondexploitatie. De grondexploitatie RBT is niet opgenomen in de MPG alhoewel de gemeente Borne een aandeel heeft in het resultaat, omdat de vertegenwoordiging en daarmee de zeggenschap is geregeld in de GR. Vaststellen van deze grondexploitatie is een bevoegdheid van het Algemeen Bestuur van het RBT, waarin twee wethouders van de gemeente Borne zitting hebben. De jaarstukken en begroting RBT en de grondexploitatie worden separaat aan de gemeenteraad aangeboden. De risico's voor de gemeente Borne zijn wel opgenomen in de MPG.

5 Kosten, baten en dekking

In onderstaand overzicht worden in het kort de resultaten van de grondexploitaties vergeleken met de vorig jaar vastgestelde grondexploitaties. De verschillen van de projecten waarbij het resultaat significant is gewijzigd worden kort toegelicht. Voor volledige onderbouwing van deze verschillen wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage. In de eerste kolom is te vinden welke bladzijden van de bijlage

van toepassing zijn. In dit overzicht betekent een negatief bedrag (met een minteken) dat er een overschot is (winst), een positief bedrag (zonder minteken) is in de systematiek van de grondexploitaties juist een tekort (verlies). Zodoende betekent een positief bedrag in de kolom “verschil” een verslechtering en een negatief bedrag een verbetering. Ter verduidelijking zijn in de resultaatkolommen de tekorten rood gemaakt. In de kolom “verschil” zijn de verslechteringen rood. NB Onderstaand overzicht geeft inzicht in de waardebepaling van de grondexploitaties per 1-1-2021, vergeleken met de waarde op basis van de grondexploitaties van vorig jaar. Dit heeft geen (directe) relatie met lasten of baten in de jaarrekening / begroting van de gemeente.

Verschillen resultaat 1-1-2021 ten opzichte van 1-1-2020, bedragen in X € 1.000

MPG	Project	Resultaat 1-1-2020 per 1 januari 2021	Resultaat 1-1-2021 per 1 januari 2021	Verschil (€)
Blz. 7-10	H.02 De Veldkamp	24.563	23.958	-605
Blz. 11-15	H.07 Bornsche Maten	1.755	2.415	660
Blz. 16-19	H.10 Zenderen Oosterveld	-2.722	-2.692	31
Blz. 20-23	H.11 Kollergang	-1.497	-1.460	37
Blz. 24-27	H.12 Wijkerslocatie Olde Engberink	-521	-1.153	-632
Blz. 28-31	H.13 Knooperf Blenke (Bornsche Flieren)	2.255	2.314	59
Blz. 32-35	H.15 Kernrand Borne West	33	219	185
Blz. 36-39	H.18 Uitbreiding Hertme	-445	-515	-70
	totaal	**23.420**	**23.085**	**-335**

* Om de resultaten vergelijkbaar te krijgen zijn de resultaten van de grondexploitaties 2020 vermeerderd met een jaar inflatie (disconteringsvoet).

De projecten De Veldkamp en Wijkerslocatie Olde Engberink worden gerealiseerd in samenwerking met de gemeente Hengelo en zijn ook in samenspraak met de gemeente Hengelo herzien.

De risicoverdeling voor het bedrijventerrein De Veldkamp bedraagt 80 / 115 voor de gemeente Hengelo en 35 / 115 voor de gemeente Borne. Het resultaat (tekort) op startwaarde per 1 januari 2021 voor de gemeente Borne bedraagt derhalve 35 / 115 deel van € 23.957.662, namelijk € 7.291.462.

De risicoverdeling voor het woningbouwproject Wijkerslocatie Olde Engberink bedraagt 50 / 50. Het resultaat (overschot) op startwaarde per 1 januari 2021 voor de gemeente Borne bedraagt derhalve 50% van het overschot € 1.153.228, dat wil zeggen € 576.614. .

Het totale resultaat van alle grondexploitatiecomplexen is op startwaarde 1 januari 2021 ten opzichte van vorig jaar (2020) met afgerond € 466.000 verbeterd. Het RBT is in de optelling niet opgenomen.

<u>De Veldkamp</u>
In 2020 is de uitgifteprognose van 1,7 hectare niet gehaald. Voor de resterende looptijd is, mede daarom, de prognose van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte bijgesteld van 1,7 naar 1,6 hectare per jaar. Dit heeft geleid tot 1 jaar verlenging van de looptijd. Desondanks is het tekort op de grondexploitatie De Veldkamp is per 1-1-2021 met ruim € 0,6 miljoen teruggelopen, dit komt met name door de verlaging van de rentetoerekening.

Gemeente Borne

Bornsche Maten

Per saldo is het resultaat van Bornsche Maten per 1 januari 2021 circa € 0,66 miljoen verslechterd. De belangrijkste reden van de verslechtering van het resultaat is hogere verwervingskosten. Dit komt doordat er voor grondverwerving door middel van onteigening een gerechtelijke uitspraak is geweest. Dit schept ook een precedent voor de overige nog te verwerven gronden.

Het verwachte resultaat van Bornsche Maten is op contante waarde per 1 januari 2021 circa € 2,42 miljoen negatief. Het negatieve resultaat wordt verklaard door de hoge historische boekwaarde. Hierin zitten namelijk onderdelen die niet vanzelfsprekend zijn. Dit gaat om contractueel vastgelegde afdrachten aan Hengelo voor woningbouwcontingent, voormalige regelgeving (afdracht fondsen bovenwijks en kunst), nieuwe beperkingen (schrappen 400 woningen fase 4) en afroming van het resultaat dat gebruikt is om elders te investeren. In totaal gaat het om circa € 13,7 miljoen geboekte bedragen waar circa € 6,7 miljoen rente aan toe te rekenen is.

Wijkerslocatie Olde Engberink

Het resultaat van Wijkerslocatie Olde Engberink is per 1-1-2020 verbeterd met circa €0,63 miljoen. Dit komt met name door minder kostenstijging en rentetoerekening door verkorting van de looptijd. De afgelopen jaren zijn er geen kavels verkocht aan wijkers en de verwachting is ook dat er in de toekomst niet of nauwelijks kavels aan wijkers verkocht zullen worden. Om deze reden is verkoop niet langer uitsluitend mogelijk aanwijkers. Hierdoor is de prognose van de uitgifteplanning aanzienlijk gunstiger waardoor de looptijd van negentien jaar is verkort naar tien jaar.

Voor nadere toelichting op de resultaten per grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlage.

Uitgaven en inkomsten 2021 en 2022

Ten behoeve van de realisatie van de grondexploitaties moeten er uitgaven worden gedaan en moeten inkomsten worden verwerkt. De geraamde bedragen voor de jaren 2021 en 2022 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Project	Prognose uitgaven 2021 + 2022*	Prognose inkomsten 2021 + 2022**
H.02 De Veldkamp	€ 2.472.508	€ 6.451.214
H.07 Bornsche Maten	€ 15.255.652	€ 12.886.063
H.10 Zenderen Oosterveld	€ -28.307	€ 496.075
H.11 Kollergang	€ 51.421	€ 788.696
H.12 Wijkerslocatie Olde Engberink	€ 524.532	€ 606.789
H.13 Knooperf Blenke (Bornsche Flieren)	€ 233.124	€ 529.482
H.15 Kernrand Borne West	€ 59.490	€ 396.181
H.18 Uitbreiding Hertme	€ 171.996	€ 150.755
totaal	€ 18.740.415	€ 22.305.255

* Kosten inclusief rentetoerekening en kostenstijging; ** Opbrengsten inclusief opbrengstenstijging

De totale geraamde uitgaven voor het lopende en volgende jaar zijn € 18.740.415. Deze kosten worden gedekt door de betreffende grondexploitaties. Ook de inkomsten maken daar deel van uit, voor de jaren 2020-2021 is € 22.305.255 geraamd. Aangezien zowel het doen van uitgaven als het ontvangen van inkomsten onder de bevoegdheid van de gemeenteraad valt, wordt hiervoor, naast de impliciete toestemming door middel van goedkeuring van de grondexploitaties, ook expliciet toestemming voor gevraagd.

Om fiscale redenen is het noodzakelijk dat het gemeentebestuur van Borne wordt aangewezen om uitvoering aan de grondexploitatie De Veldkamp te geven. Dit betreft het verrichten van grondaankopen, grondverkopen, kosten van bouwrijp maken alsmede kosten voor slopen en saneren. Het betreft echter alleen kosten die passen binnen de door de beide gemeenteraden vastgestelde grondexploitatie.

6 Vervolg na besluitvorming

De door de gemeenteraad vastgestelde MPG dient als uitgangspunt voor tussentijdse rapportages en voor de herziening van de grondexploitaties in 2022.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. de herziening De Veldkamp vast te stellen met een tekort op Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2021 van € 23.957.662;
2. de herziening Bornsche Maten vast te stellen met een tekort op NCW per 1 januari 2021 van € 2.414.944;
3. de herziening Oosterveld Zenderen vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2021 van € 2.691.675;
4. de herziening Kollergang vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2021 van € 1.460.019;
5. de herziening Wijkerslocatie Olde Engberink vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2021 van € 1.153.228;
6. de herziening Knooperf Blenke (Bornsche Flieren) vast te stellen met een tekort op NCW per 1 januari 2021 van € 2.313.989;
7. de herziening Kernrand Borne West vast te stellen met een tekort op NCW per 1 januari 2021 van € 218.565;
8. de herziening Uitbreiding Hertme vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2021 van € 515.326;
9. de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021 inclusief parameters vast te stellen;
10. de gecalculeerde resultaten bij tussentijdse winstneming ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitatie;
11. Toestemming te geven voor de voor 2021 en 2022 geraamde uitgaven (€18.740.415) en inkomsten (€22.305.255) en deze ten laste respectievelijk ten gunste van de betreffende grondexploitatie complexen te brengen.

Bijlage(n)

21int00134: Bestuurlijke Memo parameters 2021
21bij04598: MPG 2021

Borne, 6-7-21

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik