Advies aan B&W

GEMEENTE OSS

Onderwerp

Najaarsbericht Grondbedrijf 2022

Datum	11-10-2022	**Naam en telefoon**	W. Schriemer (9905)
Afdeling	Vastgoedontwikkeling	**Portefeuillehouder**	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te adviseren het Najaarsbericht Grondbedrijf 2022 vast te stellen met als specifieke besluitpunten:
    a. Het vaststellen van de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	*2022*	*2023*	*2024*	*2025 en verder*
Rente	*1,16%*	*1,09%*	*1,09%*	*1,09%*
Kostenstijging	*10,0%*	*4,0%*	*3,0%*	*2,0%*
Opbrengstenstijging industrie	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*	*1,0%*
Opbrengstenstijging overig	*3,0%*	*2,0%*	*2,0%*	*1,5%*

    b. Akkoord te gaan met de vaststelling van de nieuwe IMVA Marsna Casella.

    c. Instemmen om de IMVA's Walkwartier locatie TBL (€ 307.529) en Schaepskooi (€ 64.385) af te sluiten en de voorbereidingskosten afboeken bij de jaarrekening 2022.

    d. Instemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de onderstaande IMVA's voor de jaren 2022 en 2023.

	IMVA projecten	Benodigd budget 2022	Benodigd budget 2023	Planning openen GREX
80440	vm belastingkantoor	40.000	75.000	2023
80550	herontw sportv macharen	100.000	153.000	2023
81150	Hooghuis Ravenstein	170.000	140.000	2024
81160	Vidi Reo	5.000	5.000	ntb
81460	Stationskwartier Ravenstein	550.000	550.000	2024
80460	Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	85.000	110.000	2024
80560	Oss west (Amsteleind)	1.850.000	1.850.000	2023
80130	Marsna Casella (te openen)	5.000	5.000	2024
Totaal		2.805.000	2.888.000	

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 2022 vast te stellen. Daarnaast wordt gevraagd om de uitgangspunten en parameters vast te stellen en in te stemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de IMVA's. Verder wordt gevraagd om de nieuwe IMVA Marsna Casella te openen.

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 (Voorbereidingsproject) 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 wordt de gemeenteraad gevraagd om de IMVA Marsna Casella vast te stellen.

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. veranderingen in de wereld

De veranderingen in wereld leiden op dit moment tot veel (consument)onzekerheid. Energie prijzen stijgen, grondstofkosten stijgen en hypotheken staan onder druk door een stijgende hypotheekrente. Dit vertaald zich in hogere kosten binnen de grondexploitaties

1.2. oorlog tussen Rusland en Oekraïne

De oorlog tussen Rusland en Oekraïne heeft grote financiële gevolgen voor onze economie. Dit kan ook zijn weerslag krijgen op het grondbedrijf. Het is heel lastig om in de glazen bol te kijken wat de effecten zullen zijn. Door de hoge inflatie hebben we in de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen rekening gehouden met een kostenstijging van 10% in 2022. En ook hebben we de risico-analyse weer geüpdatet. Echter de oorlog in Oekraïne gaat verder dan het gebruikelijke vat aan onzekerheden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In 2022 zal de Algemene Reserve Grondbedrijf (ABR) afnemen. Per 1 januari 2023 bedraagt de reserve € 8,56 miljoen. Voor het opvangen van risico's houden we een minimale omvang als weerstandsvermogen aan. Deze minimale reserve is bepaald op ca. € 5,18 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). Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het Najaarbericht 2022.

d. Overlegd met
F&C

Bijlagen
- Concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- Najaarsbericht 2022
- Projectrapportages (vertrouwelijk ter inzage)

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 2022 vast te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de parameters en herziene exploitaties vast te stellen. Om de IMVA's Walkwartier locatie TBL en Schaepskooi af te sluiten. Verder wordt ook gevraagd om de nieuwe IMVA Marsna Casella vast te stellen en de voorbereidingsbudgetten voor de IMVA's vast te stellen.