Advies aan B&W

Onderwerp

Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) 2024-2027

Datum	21 mei 2024	**Naam en telefoon**	Marlies van Nistelrooij
Afdeling	Vastgoedontwikkeling	**Portefeuillehouder**	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te adviseren het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) 2024-2027 vast te stellen met als specifieke beslispunten:
    a. Akkoord te gaan met de gewijzigde grondexploitaties van de lopende Bouwgrond in exploitaties (BIE's);
    b. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vast te stellen;

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,17%	1,80%	1,80%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

    c. De grondexploitaties Bergoss, Megen Zuid, De Kolk Ravenstein en De Geer Oost Zuid af te sluiten per 31 december 2023;
    d. In te stemmen met het ophogen en aanvullen van voorbereidingsbudgetten voor de drie onderstaande IMVA's:

IMVA	Ophoging budget	Aanvullend budget
Voormalig belastingkantoor	81.852	
Sportvelden Macharen	113.509	96.000
Stationskwartier Ravenstein		250.000
	195.360	**346.000**

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 MPG 2024-2027 vast te stellen. Met dit besluit worden;

- De herziene grondexploitaties, als basis voor de komende uitgaven en ontwikkelingen vastgesteld.
- De grondexploitaties Bergoss, Megen Zuid, De Kolk Ravenstein en De Geer Oost Zuid afgesloten per 31 december 2023;
- De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld;
- De voorbereidingskosten voor de IMVA's voor 2024 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 we de grondexploitaties herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse herziening vaststelt. Ook is noodzakelijk dat de gemeenteraad besluit neemt over het starten van nieuwe grondexploitaties (BIE's) en het starten van nieuwe voorbereidingsprojecten (IMVA).

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. De stukken worden wel fysiek bij de raadsgriffie ter inzage gelegd, maar niet digitaal verstuurd.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Per project inventariseren we de risico's en kansen binnen onze risicoanalyses omdat deze van invloed kunnen zijn op het beoogde projectresultaat: de eindwaarde. Daarnaast zijn er risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille, de conjuncturele risico's. Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse, dekken we af via de Algemene bedrijfsreserve (ABR) en indien nodig overige reserves.
Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo-analyse is 7,4 miljoen. Een deel van deze risico's kan opgevangen worden binnen winstgevende projecten waarbij de winst nog niet is genomen. Er resteert dan nog 4,4 miljoen aan risico's die afgedekt moeten worden. Vanwege een gebrek aan liquiditeit in de ABR wordt dit afgezet tegen de totale reservepositie.
De reserves en het weerstandsvermogen houden nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige complexen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is eind 2023 nihil, in tegenstelling tot het vooruitzicht in het Najaarsbericht. Onder meer het uitstel van de gronduitgifte in Vorstengrafdonk was hieraan debet. Echter, vanaf 2024 is het saldo weer positief en zal daarna verder aangroeien tot € 8,9 miljoen tot eind 2028. Het benodigde weerstandsvermogen is eind 2023 € 4,4 miljoen, dat vanwege een gebrek aan liquiditeit in de ABR wordt afgezet tegen de totale reservepositie. In 2023 is € 4,4 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR plus € 0,1 miljoen eenmalige baten uit de beheersgronden. Vanaf 2024 tot en met 2028 verwachten we nog netto € 11 miljoen aan winst te kunnen nemen. Vanaf 2029 is dit nog € 2,8 miljoen winst. Daar tegenover staat dat € 20,3 miljoen aan verliesnemingen, waarvan er in 2024 een piek zichtbaar is wegens afsluiting van het Walkwartier. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. Voor een verdere toelichting en stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde MPG.

b. Overlegd met

F&C

Bijlagen

- raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- MPG 2024-2027
- Financiële projectrapportages alle BIE-projecten (deze worden tijdens de Raadsvergadering fysiek vertrouwelijk ter inzage gelegd).

Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Bij de jaarrekening doen we dit met het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG). De gemeenteraad wordt gevraagd om het MPG vast te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de parameters en de herziene exploitaties vast te stellen. Verder wordt gevraagd om de grondexploitaties Bergoss, Megen Zuid, De Kolk Ravenstein en De Geer Oost Zuid af te sluiten per 31 december 2023 en tot slot wordt gevraagd om in te stemmen met de voorbereidingskosten voor de IMVA's.