

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2025
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/241281
Documentkenmerk	D/25/752236
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitatiebegrotingen minimaal één keer per jaar dienen te worden geactualiseerd. Het college informeert de gemeenteraad over de ontwikkelingen van de grondexploitaties en stelt de raad voor de grondexploitatiebegrotingen vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2025 (D/25/7549850).
2. Op het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2025 deel 2 (D/25/754986) geheimhouding te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
3. De **niet openbare** bijlage "Meerjaren Perspectief Grondgrondbedrijf 2025 deel 2", op grond van artikel 88, lid 3, Gemeentewet, met inachtneming van de geheimhouding voor raadsleden van de gemeente Almelo, ter inzage te leggen bij de raadsgriffie.
4. De raad voor te stellen:
 - 4.1 De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vast te stellen zoals opgenomen in het openbare Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2025 deel 1 en het **niet openbare** MPG deel 2.

Inleiding

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitatiebegrotingen minimaal één keer per jaar dienen te worden geactualiseerd. De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen zijn de onderlegger voor de waardering van de lopende grondexploitaties, die als onderhanden werk op de balans staan in de jaarverantwoording 2024.

Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) is onder andere een specificatie van de paragraaf grondbeleid van de Jaarverantwoording, waarin tevens de voortgang in de grondexploitaties wordt toegelicht.

Alleen voortschrijdende inzichten m.b.t. eenheidsprijzen, prijsontwikkelingen en fasering en eventuele planinhoudelijke aanpassingen waarover de raad in een eerder stadium al besloten heeft,

zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen c.q. in het MPG. Het MPG heeft niet tot doel te besluiten over planinhoudelijke aanpassingen in één of meerdere grondexploitaties

Beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen door de raad te laten vaststellen.

Argumenten voor

1.1 Conform BBV dient de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd te worden

Conform de BBV regelgeving dienen de grondexploitatiebegrotingen minimaal jaarlijks te worden geactualiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende regelgeving.

2.1 Geheimhouding is vereist vanwege zwaarwegend economisch en financieel belang

In het MPG 2025 deel 2 zijn per project gedetailleerde cijfermatige en tekstuele onderbouwingen opgenomen. Openbaarheid van deze informatie zou de toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kunnen schaden, dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt aan geraamde kosten van aan te besteden civieltechnische werken of geraamde grondprijzen.

2.2. Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

2.3. Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

3.1 Reguliere werkwijze bij opleggen geheimhouding

Om raadsleden inzage te geven in vertrouwelijke documenten, is het de gebruikelijke afspraak dat deze stukken voor raadsleden ter inzage worden gelegd bij de griffie.

4.1 Bevoegdheid van de gemeenteraad

Om de grondexploitaties te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen, wordt de raad gedurende het jaar in de diverse producten van de P&C cyclus geïnformeerd over de (financiële) voortgang van de grondexploitaties. Het MPG biedt een meerjarige vooruitblik waarbij dieper kan worden ingegaan op de oorzaak van wijzigingen en eventueel geconstateerde risico's. Het vaststellen van het MPG is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 De waardering van de grondexploitaties is mede gebaseerd op verwachte ontwikkelingen

Kosten, opbrengsten en dekking

De resultaten van deze actualisatie en de wijzigingen, ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatiebegrotingen bij de jaarrekening 2023 en het MPG 2024, zijn opgenomen in het MPG 2025 van de gemeente Almelo en zijn verwerkt in de jaarrekening 2024.

De resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties zijn per saldo met circa 25.000 euro verslechterd. De verlieslatende grondexploitaties verslechteren met circa 0,93 miljoen euro. De verliesvoorziening zal derhalve met 0,93 miljoen euro toenemen. Ondanks de verslechtering van de grondexploitatie Almelo Noordoost worden de winstgevende grondexploitaties, door de toevoeging van het nieuw in exploitatie genomen project Parkbuurt, circa 0,9 miljoen euro winstgevender.

De resultaatontwikkelingen van verlieslatende grondexploitaties vertalen zich één op één direct door naar het jaarresultaat. Dit conform de BBV voorschriften dat voorziene verliezen terstond en geheel moeten worden genomen. Bij winstgevende grondexploitaties mag de winst niet geheel, maar moet deze, naar rato van de voortgang, worden genomen.

Het resultaat van het grondbedrijf is reeds in de Jaarverantwoording 2024 verwerkt.

De resultaten van de projecten en deelnemingen van het grondbedrijf hebben zich in 2024, zoals verwoord in het MPG 2025, als volgt ontwikkeld:

Resultaten grondbedrijf	Grex-resultaat		Jaarresultaat 2024		Mutaties toekomstige winst	
	ontwikkeling		grondbedrijf		V	N
Omschrijving	V	N	V	N		
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw		427		427		

Winstgevende grondexploitaties woningbouw	-903		95	-998	
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties		501	501		
Winstgevende grondexploitaties werklocaties					
Resultaat lopende grondexploitaties		25	1.022	-998	
Nog uit te voeren werken (nutvw)		19			
Resultaat deelneming XL Businesspark	-640				
Totaal resultaat	-596		1.022	-998	
Bedragen x 1.000 euro					

Uitvoering

De resultaten van deze actualisatie zijn verwerkt in de jaarrekening 2024.

Na het collegebesluit wordt het MPG 2025 deel 2, onder geheimhouding, voor de raad bij de griffie ter inzage gelegd.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel (Raad D/25/755001)
- Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2025 deel 1 (D/25/754985)
- Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2025 deel 2 (**onder geheimhouding en niet openbaar, ter inzage bij de Raadsgriffie**) (D/25/754986)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in afstemming met de financieel adviseur van het team Financiën en de concerncontroller.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder Financiën.

Directie-advies

N.v.t.

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier via openbaar iBabs.

In het Raadskompas maakt de griffie melding van de terinzagelegging en de beschikbaarstelling op Ibabs.