

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.214

Portefeuille: S. Kruis
Programma: 3 Economie en 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025

Voorgesteld besluit

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 inclusief de daarbij horende bijlagen vast te stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

Urgentie Raad

Er moet uiterlijk besloten zijn op dit voorstel in de raadsvergadering van 1 juli 2025 daar de MPG 2025 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2024 en daarmee onlosmakelijk is verbonden met de jaarrekening 2024, waardoor deze tegelijkertijd of zo spoedig na de jaarstukken aan de raad wordt aangeboden.

Voorgaande besluitvorming

- MPG 2024
- Vaststelling in 2024: Campusgebied Midden

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad door middel van het vaststellen van de MPG 2025 (Meerjaren Prognose Grondexploitaties). Op grond hiervan wordt het college gemandateerd tot het doen van investeringen om bouwgrond te produceren ten behoeve van woningen, bedrijven en voorzieningen. Vanwege de financieel-economische belangen wordt bijlage 2 niet openbaar gemaakt.

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) gemeenten en provincies schrijft voor dat de bouwgrondexploitaties jaarlijks worden herzien. Indien er sprake is van beperkte wijzigingen, kunnen de grondexploitaties via een geactualiseerde Meerjaren Prognose worden vastgesteld. In de MPG worden voor het overzicht en vergelijkbaarheid de grondexploitaties geconsolideerd en samengevat

per functie: wonen of werken. Bij majeure wijzigingen wordt de herziene grondexploitatie separaat aan de raad aangeboden.

De MPG 2025 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2024 en is daarmee onlosmakelijk verbonden met de jaarrekening 2024 en wordt daarom ook tegelijkertijd of zo snel mogelijk na de jaarstukken aan de raad aangeboden.

De analyse betreft een terugblik op 2024, de actualisatie van de budgetten 2025-2026 en actualisatie van de kosten en opbrengsten inzake de resterende looptijd. Naast de interne analyses worden de uitgangspunten in vraag en aanbod en gebruikte parameters als rente, kosten en opbrengststijging, getoetst door de accountant zodat het resulteert in een realistisch perspectief van de grondexploitaties.

Geheimhouding

Bijlage 2 bevat geheime financiële informatie die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Immers deze informatie heeft betrekking op grondexploitaties en bevat dus gegevens over (geprognosticeerde) kosten en opbrengsten. Openbaarheid van deze informatie ondermijnt de onderhandelingspositie van de gemeente. Daarom heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op bijlage 2.

De geheimhouding kan door uw raad worden opgeheven op het moment dat de relevantie zodanig is dat bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente niet meer worden geschaad. Deze heroverweging zal periodiek plaatsvinden waardoor de uw raad de mogelijkheid heeft aan de hand van de actuele stand van zaken te beoordelen of het opheffen van de geheimhouding de belangen van de gemeente schaadt. De onder het kopje Financiën opgenomen budgetten zijn openbaar, want deze budgetten zijn niet te herleiden tot specifieke gebieden (betreft totalen). Openbaar maken van deze (financiële) informatie schaadt het belang van de gemeente niet.

Argumenten

Ad 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties inclusief de daarbij horende bijlagen vast te laten stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

Met de vaststelling van de MPG worden ook de onderscheidenlijke geactualiseerde grondexploitaties vastgesteld. Daarnaast worden met vaststelling de investeringsbudgetten 2025 en 2026 vrijgegeven. Hiermee worden de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde effecten van de grondexploitaties te realiseren en wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven tot het bedrag van de in de MPG begrote bedragen. Jaarlijks vindt analyse en actualisatie van de grondexploitaties plaats op basis van de realisatie bij de jaarrekening, marktinformatie en indexatiegegevens inzake prijzen en opbrengsten.

Verband jaarstukken en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025

In het jaarverslag 2024 wordt in de verplichte paragraaf grondbeleid op hoofdlijnen een toelichting gegeven. Onderdeel van het proces inzake de jaarrekening is dat de gebruikte parameters (zoals rente en prijsindexaties) tegen het licht worden gehouden en risicoanalyses worden uitgevoerd. De accountant controleert op deze aannames, inschattingen en faseringen, waarna advisering plaatsvindt. Als resultaat van deze analyse vindt actualisatie plaats die zich vertaalt in balanswaarderingen (voorraad grond) en doorvertaling naar de MPG.

Met de jaarrekening is daarmee een nieuwe beginstand van de grondexploitatie vastgesteld. In de MPG wordt per programma (wonen of werken) de kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verantwoord en vervolgens wordt een geactualiseerde doorkijk gegeven voor de resterende looptijd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De MPG wordt verwerkt in de begroting. Met het opnemen van de jaarbudgetten 2025 en 2026 kunnen de geplande investeringen namens het college worden uitgevoerd.

Op hoofdlijnen ziet de wijziging er als volgt uit:

Kosten:

Jaar	2025	2026
Wonen	€ 23.816.221	€ 15.986.295
Werken (bedrijven)	€ 27.478.129	€ 34.151.965

Opbrengsten:

Jaar	2025	2026
Wonen	€ 21.463.842	€ 32.235.270
Werken (bedrijven)	€ 10.839.948	€ 9.146.289

Begrote wijziging boekwaarde (saldo investeringen)

Jaar	2025	2026
Wonen	€ - 2.352.379	€ 16.248.975
Werken (bedrijven)	€-16.638.181	€-25.005.676

Vervolg

Verwerking geactualiseerde budgetten 2025-2026 in de begroting.

Bijlagen

- MPG 2025 (bestaande uit een algemeen deel en bijlage 1 en 3) zijnde openbaar
- MPG 2025 (bestaande uit bijlage 2) zijnde geheim

Lelystad, 20 mei 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris,

A.N. van den Bergh

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*