Raadsvoorstel

Raadsvergadering
05-07-2022

Agendapunt

Nummer
22int06270

Onderwerp
Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2022

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 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). De MPG 2022 is bijgevoegd als bijlage. Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2021 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 2022, 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 onderbouwing parameters 2022. Deze onderbouwing wordt, in combinatie met de Grondprijsbrief 2022, ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de projecten De Veldkamp en Olde Engberink gelden licht afwijkende parameters omdat de gemeente Borne in deze exploitaties samenwerkt met de gemeente Hengelo.

De gehanteerde parameters, met uitzondering van De Veldkamp en Olde Engberink, zijn:

Periode	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2031	2032 e.v.
Rente	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Kostenstijging									
Plankosten		2,30%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verwerving		12,20%	7,30%	4,40%	2.6%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Civiel		7,30%	5,90%	4,70%	3,80%	3,00%	2,40%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging									
Woningbouwkavels		24,00%	16,00%	10,67%	7,11%	4,74%	3,16%	2,11%	2,00%
Projectmatig		28,00%	18,67%	12,44%	8,30%	5,53%	3,69%	2,46%	2,00%

** aan het lopende jaar wordt geen indexering toegerekend omdat deze in de nominale bedragen wordt verwerkt*

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 voor de gemeente Borne 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 1-1-2022, 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 1-1-2022 ten opzichte van 1-1-2021, bedragen in X € 1.000**

MPG	Grondexploitatie Bedragen: €x1.000	Resultaat 1-1-2021 per 1-1-2022	Resultaat 1-1-2022 per 1-1-2022	Verschil
blz 7-10	Bedrijventerrein De Veldkamp	7.437	7.041	-396
blz.13-15	De Veste	1.987	1.885	-102
blz 16-18	Eschwonen de Maten I	2.619	6.351	3.731
blz.19-21	Eschwonen de Maten II	-574	476	1.050
blz 22-25	Oosterveld Zenderen	-2.746	-2.726	20
blz 26-29	Kollergang	-1.489	-1.500	-11
blz 30-33	Wijkerslocatie Olde Engberink	-1.176	-1.130	46
blz 34-37	Bornsche Flieren / Knooperf Blenke	2.360	2.408	48
blz 38-41	Kernrand Borne West	223	225	2
blz 42-45	Uitbreiding Hertme	-526	-1.378	-852
	Totaal	**8.115**	**11.652**	**3.537**

* Om de resultaten vergelijkbaar te krijgen zijn de resultaten van de grondexploitaties 2021 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 Netto Contant Waarde (NCW) per 1 januari 2022 voor de gemeente Borne bedraagt dus 35 / 115 deel van € 23.136.134, namelijk € 7.041.432. (opgenomen in tabel)

De risicoverdeling voor het woningbouwproject Wijkerslocatie Olde Engberink bedraagt 50 / 50. Het resultaat (overschot) op NCW per 1 januari 2022 voor de gemeente Borne bedraagt dus 50% van het overschot € 2.259.341, dat wil zeggen € 1.129.671. (opgenomen in tabel)

Het totale resultaat van alle grondexploitatiecomplexen is op NCW per 1 januari 2022 ten opzichte van vorig jaar (2021) met € 3.536.692 verbeterd. Het RBT is niet in de optelling opgenomen.

De Veldkamp

De uitgifte van de kavels gaat sneller dan verwacht en is ingekort van einddatum 31-12-2030 naar 31-12-2025 wat resulteert in lagere beheerkosten. Deze snellere uitgifte en het lagere rentepercentage van 1,7% naar 1,4% resulteert tevens in lagere rentekosten. Daarnaast zijn de uitgifteprijzen verhoogd wat resulteert in een hogere opbrengst. De combinatie van al deze aspecten leidt netto contant per 1-1-2022 tot een vermindering van het verlies met € 0,4 miljoen voor de gemeente Borne.

Bornsche Maten

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Bornsche Maten als volgt uit te splitsen:

- Fases die zijn afgerond (verleden);
- Fases die momenteel in ontwikkeling zijn in drie afzonderlijke grondexploitaties (heden);
- Fases die nog volledig ontwikkeld moeten worden (toekomst).

Fases die zijn afgerond worden afgesloten waarbij het voordelig resultaat van € 1,0 miljoen ten gunste komt van de reserve grondexploitaties.
Fases die momenteel in ontwikkeling zijn worden meegenomen in deze MPG. als afzonderlijke grondexploitaties. Het verwacht resultaat van deze fases bedraagt circa € 8,7 miljoen positief op NCW per 1-1-2022. Het oorspronkelijke resultaat van deze actieve grondexploitaties bedroeg 4,0 miljoen positief op NCW per 1-1-2021.
De fases waarvan de plannen verouderd zijn of die niet op korte termijn in exploitatie worden gebracht (prov. Weg (de Knip), Park Oud Borne, de Horsten en Beekdal wonen) worden uit de grondexploitatie gehaald en overgeheveld naar de materiele vaste activa (MVA) tegen de boekwaarde van 10,4 miljoen. Zodra er nieuwe plannen gemaakt worden, worden deze gronden weer ingebracht in nieuw op te stellen plannen en grondexploitaties.

Wijkerslocatie Olde Engberink

Het resultaat van Wijkerslocatie Olde Engberink is per 1-1-2022 verbeterd met circa €0,5 miljoen voor de gemeente Borne. Dit komt met name door hogere grondprijzen van de bouwkavels en het agrarische perceel conform taxatie. Daarnaast is er ook een toename in de opbrengsten wat veroorzaakt wordt door de inrekening van de waarde ‘warme’ grond met thans agrarische functie.

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

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 2022 van € 7.041.432 voor het deel van de gemeente Borne;
2. de afgeronde fases Nieuw Borne/Oost Esch wonen, Tuinstad, Singelwonen en de hoofdinfrastructuur af te sluiten en het positieve resultaat van € 1.004.821 miljoen over te hevelen naar de algemene reserve grondexploitaties.
3. de fases die momenteel in ontwikkeling zijn, de Veste, Esch-Wonen 3a en 3b, op te delen in afzonderlijke grondexploitaties.
4. de herziening de Veste vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 1.884.638 met een winstneming van € 1.099.921;
5. de herziening Eschwonen-Maten 1vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 6.350.744 met een winstneming van € 5.201.598;
6. de herziening Eschwonen-Maten 2 vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 476.211 met een winstneming van € 4.020;
7. de gronden uit de fases die momenteel niet in ontwikkeling zijn (prov. Weg (de Knip), Park Oud Borne, de Horsten en Beekdal wonen) overhevelen naar de materiele vaste activa (MVA) tegen de boekwaarde van € 10.410.426
8. de herziening Oosterveld Zenderen vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 2.724.420;
9. de herziening Kollergang vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 1.468.000;
10. de herziening Wijkerslocatie Olde Engberink vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 1.129.670 voor het deel van de gemeente Borne;
11. de herziening Knooperf Blenke (Bornsche Flieren) vast te stellen met een tekort op NCW per 1 januari 2022 van € 2.407.808;
12. de herziening Kernrand Borne West vast te stellen met een tekort op NCW per 1 januari 2022 van € 225.435;
13. de herziening Uitbreiding Hertme vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2022 van € 1.378.345;
14. de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2022 inclusief parameters vast te stellen;
15. de gecalculeerde resultaten bij tussentijdse winstneming ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitatie.

Bijlage(n)

Borne, 16-06-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik