Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp:

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het Meerjarenprogramma (MPG) 2022-2025 vast te stellen met als specifieke beslispunten:
    a. Akkoord te gaan met de gewijzigde grondexploitaties van de lopende Bouwgrond in exploitaties (BIE's). De toelichting op de grondexploitaties (Grex) liggen vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
    b. Fondsafdrachten op basis van de nota kostenverhaal vanuit de grondexploitatieprojecten te storten in de reserve bovenwijkse voorzieningen via de ABR.

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 2022-2025 vast te stellen. Met dit besluit wordt;

- De herziene grondexploitaties, als basis voor de komende uitgaven en ontwikkelingen vastgesteld.
- De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld.
- Vastgesteld dat fondsafdrachten op basis van de nota kostenverhaal, vanuit de grondexploitatieprojecten in de reserve bovenwijkse voorzieningen worden gestort via de ABR, conform de BBV-regeling en advies van de accountant.

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 tijdens de raadsvergadering 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. 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. Het coronavirus kan tot grote economische schade leiden
Het bbp is eind 2021 6,5% groter ten opzichte van eind 2020. Dit is een sterke groei, dit is het gevolg van de sterke krimp een jaar eerder. We zien dan ook dat de economie herstellende is en dat het bbp nu zelfs hoger is dan voor corona. Desondanks heeft het coronavirus nog steeds effect op de wereldwijde productie van goederen. Aan de andere kant drijft de oorlog in Oekraïne en de wereldwijde sancties tot schaarste op de grondstoffen markt. Wat resulteert in hogere prijzen voor bouwmaterialen en inflatie. De (hypotheek)rentestijging zorgt er tegelijkertijd voor dat consumenten minder kunnen lenen en betalen voor hun koopwoning. Het vooralsnog tweezijdige probleem van stijgende bouwkosten en lagere hypotheken kan leiden tot problemen in de bouwsector.

1.2 De huidige discussies rond de stikstof (PAS) en de PFAS
Momenteel spelen er twee belangrijke milieudiscussies die een effect kunnen hebben op de bouw van de bestaande plannen en de ontwikkeling van nieuwe plannen, namelijk de discussie rond stikstof: de vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de problemen rond het grondverzet als gevolg van de aanscherping van de normen voor PFAS (brandwerend middel, o.a. gebruikt bij de productie van antiaanbakpannen en brandschuim). Vanuit het Rijk wordt wel gewerkt aan oplossingen, maar pas op lange termijn weten we de resultaten van deze oplossingen. Vooralsnog lijken deze punten weinig vertraging op te leveren bij de verschillende projecten.

1.3 De fondsafdrachten storten in de reserve bovenwijkse voorzieningen via de ABR.
In december heeft de raad de nieuwe nota grondbeleid en grondprijsbeleid samen met de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit betekent dat er vanaf nu fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen gaan plaatsvinden. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. De bijdragen die we als gemeente vanuit de grondexploitatiecomplexen in deze reserve storten, mag vanuit verslaggeving (BBV) niet als kosten binnen de grondexploitatie projecten toegerekend worden. We verwerken deze daarom in 2 stappen. Omdat we deze kosten niet op de projecten mogen toerekenen, zullen de winsten binnen de projecten wat hoger zijn. Die winsten worden gestort in de ABR. Vanuit de ABR worden dan de fondsafdrachten uit de projecten gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën

Op 1 januari 2022 bedraagt de stand van de ABR € 24,4 mln. Ten opzichte van het Najaarsbericht, is de stand van de ABR per 1-1-2022 € 0,5 mln. hoger. De daling van de ABR in 2022 komt door de afroming van € 18,2 miljoen in 2022. Bij vaststelling van de programmabegroting 2022-2025 is besloten om de ABR af te romen:

- € 5,1 miljoen naar reserve strategische aankopen
- € 10 miljoen reserve binnenstedelijke transformatie
- € 3,074 miljoen reserve bovenwijkse voorzieningen

Rekening houdende met de afroming 2022 bedraagt de ABR per 1 januari 2023 naar verwachting € 11,3 miljoen. Naar verwachting neemt de stand van de ABR vanaf 2023 weer toe naar € 20,3 miljoen op 1-1-2026. Voor een verdere toelichting en stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde MPG.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris, De burgemeester,

H. Mensink drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. MPG 2022-2025
2. Concept raadsbesluit

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 vaststellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de herziene exploitaties vaststellen. Tot slot wordt de gemeenteraad gevraagd om vaststellen dat de fondsafdrachten op basis van de nota kostenverhaal, vanuit de grondexploitatieprojecten in de reserve bovenwijkse voorzieningen worden gestort via de ABR.

Vertrouwelijk ter inzage

Financiële projectrapportages alle BIE- projecten – deze liggen fysiek vertrouwelijk ter inzage.