# Advies aan B&W

***Onderwerp***

Meerjaren programma (MPG) 2021-2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum** | 18-05-2020 | **Naam en telefoon** | M. Staal (9717) |
| **Afdeling** | Vastgoedontwikkeling | **Portefeuillehouder** | F. den Brok |

**Wat adviseer je te besluiten?**

1. De raad te adviseren het Meerjarenprogramma (MPG) 2021-2024 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). Deze toelichting wordt tijdens de Raadsvergadering vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de stukken.
    b. De volgende nieuwe projecten  met de status IMVA (voorbereidingsprojecten) te starten: Raadhuislaan Zuid Oss, Stationskwartier Ravenstein en Oss-West.

**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 2021-2024 vast te stellen. Daarnaast wordt gevraagd om ook alle herziene grondexploitaties vast te stellen, als basis voor de komende uitgaven en ontwikkelingen. Tot slot willen we starten met drie nieuwe projecten (Raadhuislaan Zuid Oss, Stationskwartier Ravenstein en Oss-West) in voorbereiding (IMVA). Ook dat vergt een raadsbesluit.

**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.

*1.3 De notitie grondbeleid 2019 van de commissie BBV verplicht gemeenten om nieuwe projecten met de status IMVA (Voorbereidingsproject) vast te laten stellen door de gemeenteraad.*
Als we een project opstarten in de voorfase is het noodzakelijk dat de gemeenteraad instemt met het maken van voorbereidingskosten voor planontwikkeling van een bepaald gebied. Deze kosten mogen we dan maximaal 5 jaar activeren als IMVA (immaterieel vast actief). We willen starten met de voorbereiding van de projecten Raadhuislaan Zuid Oss, Stationskwartier Ravenstein en Oss-West.

**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*
De hele wereld wordt getroffen door de maatregelen om het Coronavirus te stoppen. De eerste economische cijfers liegen er dan ook niet om, zo is het bbp volgens de eerste berekeningen van het CBS gekrompen met 3,8%. De effecten van de Coronacrisis zijn niet direct terug te zien in de prijsontwikkeling van de woningmarkt. Zo stegen woningprijzen in Nederland het afgelopen jaar met ruim 10%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de nog altijd lage hypotheekrente en het toenemende tekort aan woningen. Ook is er nog altijd een sterke vraag zichtbaar voor bedrijfskavels. Toch zorgt de pandemie voor economische onzekerheid en kunnen de volle effecten van deze crisis op de lange termijn moeilijk worden ingeschat.

*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.

**Waar moeten we rekening mee houden?**

*a. Financiën*

In 2020 is de Algemene Reserve Grondbedrijf (ABR) door winstnemingen fors toegenomen. Per 1 januari 2021 bedraagt de reserve € 24,26 miljoen. Bij vaststelling van de Programmabegroting 2021 is besloten om in 2021 de reserve met € 5,675 miljoen af te romen voor o.a. een storting in het investeringsfonds Stadshart Oss en voor investeringsimpuls Ontmoeten, Sport en cultuur. Voor het opvangen van risico's houden we een minimale omvang als weerstandsvermogen aan. Deze minimale reserve is bepaald op ca. € 6 miljoen. Voor wat we met het restant bedrag willen doen zijn de uitwerkingen van de taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen belangrijk. Om te

voldoen aan de ambities op het gebied van woningbouw en industrie is een actief grondbeleid noodzakelijk en zullen investeringen hierin nodig zijn (bijvoorbeeld voor onrendabele binnenstedelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen). Bij de programmabegroting 2022-2025 worden voorstellen hieromtrent uitgewerkt.
Voor een verdere toelichting en stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde MPG.

*d. Overlegd met*

F&C

***Bijlagen***

- Concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- MPG 2021-2024
- 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 vaststellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de herziene exploitaties vaststellen. Tot slot wordt de gemeenteraad gevraagd om drie nieuwe projecten in voorbereiding (IMVA) te starten, zijnde: Raadhuislaan Zuid Oss, Stationskwartier Ravenstein en Oss-West.