

Onderwerp

Vaststelling Meerjarenprognose grondbedrijf (MPG) 2025 behorend bij jaarrekening 2024

Datum	20 mei 2025	Naam en telefoon	Gert-Jan van der Maas
Afdeling	VB-VO	Portefeuillehouder	F.F.G.P. den Brok
Volgnr.	579		

Wat adviseer je te besluiten?

- De raad te adviseren het MPG 2025 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de jaarrekening 2024 door te voeren, met daarbij de volgende specifieke beslispunten:
 - De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties als volgt vast te stellen;

Parameters MPG	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

- Boekhoudkundig af te sluiten van de afgeronde grondexploitaties (BIE's):
 - Oss - Elzeneindlocatie Slowcare;
 - Oss - Walkwartier;
 - Oijen - Dorpsplan; en
 - Lith - Oost;
- In het kader van de afsluiting van Walkwartier en Lith-Oost de resterende uitgaven over te boeken naar het restantcomplex;
- Akkoord te gaan met de budgetoverschrijdingen bij de IMVA's Klein en Groot Amsteleind te Oss alsmede Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van achtereenvolgens € 45.988, € 62.638 en € 13.102 en de budgetten met deze bedragen aan te vullen vanuit de ABR; en
- In te stemmen met het ophogen van het bestaande voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van € 30.000.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het grondbedrijf van de gemeente Oss informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit gebeurt middels de Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG) bij elke jaarrekening en via het Najaarsbericht bij elke begroting. In dit geval is het MPG 2025 een onderdeel van de jaarrekening 2024.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Een geactualiseerd en inzichtelijk grondbedrijf als onderdeel van de jaarrekening 2024 inclusief de daarbij behorende beslispunten en verslaglegging.

Welk resultaat willen we bereiken?

U vraagt de gemeenteraad het MPG 2025 vast te stellen. Met dit besluit worden onder meer:

- De mutaties tussen alle reserves en voorzieningen doorgevoerd op basis van de actualisaties;
- De herziene BIE's (grondexploitaties) op basis van de recentste ontwikkelingen, inschattingen en voorziene uitgaven in inkomsten vastgesteld;
- De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld;
- Diverse afgeronde exploitaties boekhoudkundig afgesloten en resterende uitgaven eventueel in het restantcomplex gestort; en
- De voorbereidingsbudgetten voor diverse IMVA's (toekomstige grondexploitaties) verhoogd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies is in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Er is een verplichting dat u jaarlijks de grondexploitaties herziert. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse actualisatie vaststelt en daarmee de mutaties tussen de bijbehorende reserves en voorzieningen doorvoert. Ook het afsluiten, aanvangen of aanpassen van BIE's (grondexploitaties) of IMVA's (voorbereidingskredieten) uw bevoegdheid. Ook worden tevens de parameters, die verwerkt zijn in de afzonderlijke exploitaties, aan u en de raad voorgelegd. In dit advies worden geen nieuwe grondexploitaties getroffen, omdat dit doorgaans middels separate besluitvorming gebeurt.

1.2 De informatie in de financiële projectrapportages en reservestaat blijft vertrouwelijk

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van gemaakte en te maken kosten. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dit mogelijk de financiële belangen en (onderhandelings)positie van de gemeente. Dit geldt ook voor de reservestaat waarop alle mutaties zichtbaar zijn. Deze informatie blijft dan ook vertrouwelijk, hoewel deze voor u wel is aangehecht. De stukken zijn voor de raadsleden fysiek bij de raadsgriffie ter inzage gelegd, maar worden dus niet digitaal bijgesloten.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. Er is een tekort aan weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf

Per project inventariseren we de risico's en kansen die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op het resultaat van elke afzonderlijke exploitatie. Daarnaast zijn er generieke risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille. Het risicobedrag dat hier in totaliteit bij hoort wordt afgedekt via de ABR. In het MPG is te lezen dat dit risico in 2025 de stand van de ABR overstijgt. Echter, vanwege de afdekking en afweging op concernniveau inclusief het uitgangspunt dat nooit alle risico's zich in volle hevigheid tegelijk manifesteren, wordt de buffer daarmee als afdoende verondersteld. Positief punt is overigens dat de nulstand van de ABR verlaten is en de stand de komende jaren verder oploopt en daarmee het verschil tussen het vereist weerstandsvermogen en het saldo kleiner wordt.

1.2. Er wordt beperkt rekening gehouden met toekomstige exploitaties (IMVA's).

Het MPG omvat, afgezien van de voorbereidingskredieten en een weergave van de beoogde woningaantallen, geen doorrekening van de beoogde plussen en minnen van toekomstige exploitaties. In concept zijn wel de verwachte winsten of verliezen inzichtelijk, maar deze grijpen nog niet in op de reservestanden en het weerstandsvermogen. Dit komt omdat uitsluitend de door de raad geactiveerde grondexploitaties leidend zijn voor de financiële verslaglegging. De ophoging van de voorbereidingskredieten verhoogt evenwel de voorziening IMVA's, welke ten laste komt van de ABR. In het MPG en de reservestaat (vertrouwelijk ter inzage voor de raad) is per eind 2024 rekening gehouden met deze mutaties en bijbehorende begin- en eindstand. In het geval van een toekomstige positieve exploitatie vloeien de voorbereidingskosten terug, maar bij negatieve exploitaties werkt dit kostenverhogend. Een en ander wordt ook uitgebreid toegelicht in het Najaarsbericht. Bij de toekomstige activeringen van de IMVA's naar grondexploitaties wordt aan u en de raad middels een separaat besluit voorgelegd wat de verwachte individuele winst of het verlies van het project is en hoe dit ingrijpt op de reserves, weerstandsvermogen en voorzieningen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is ultimo 2024/primus 2025 € 2,4 miljoen. Het saldo zal tot en met 2030 verder aangroeien naar € 8,4 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de zogenaamde Monte Carlo-analyse bedraagt eind 2024 € 8,3 miljoen. Dit vereist vermogen zit boven de stand van de ABR, een en ander zoals verwoord onder kanttekening 1.1. In 2024 is onder meer € 5,0 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR. In de toekomst verwachten we nog netto € 10,4 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daartegenover staat € 13,2 miljoen aan uitstaande verliesvoorzieningen per ultimo 2024. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) per eind 2024 is € 10,8 miljoen wat betreft de actieve exploitaties. In totaal beheert het Osse grondbedrijf eind 2024 voor circa € 43,7 miljoen aan reserves en voorzieningen.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing.

c. Communicatie

Behalve de reguliere interne afstemming vond overleg met de accountant plaats. Over de financiële kant van het grondbedrijf vindt geen externe communicatie plaats. Vanuit de projecten zelf wordt uiteraard wel gecommuniceerd richting de relevante doelgroep.

d. Uitvoering

Aan de afzonderlijke exploitaties en het grondbedrijf in het algemeen wordt binnen de reguliere werkzaamheden en P&C-cyclus invulling gegeven.

e. Overlegd met

Vastgoed, Projectbureau en F&C.

Bijlagen

- Raadsvoorstel;
- Concept raadsbesluit;
- MPG 2025;
- Reservestaat (vertrouwelijk voor raad ter inzage); en
- Gebundelde projectbladen (vertrouwelijk voor raad ter inzage).

Samenvatting

Met de vaststelling van het MPG 2025, als onderdeel van de begroting 2024, wordt akkoord gegaan met de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen en parameters. Middels het document MPG 2025 wordt volledige inzagegegeven in en verantwoording gegeven over de financiële situatie van het grondbedrijf.