

Aan de gemeenteraad

afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp: Najaarsbericht grondbedrijf 2023

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het Najaarsbericht 2023 vast stellen met als specifieke besluitpunten:
 - a. Het vaststellen van de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	2023	2024	2025	2026 en verder
Rente	1,09%	1,17%	1,17%	1,9%
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%

- b. Instemmen met de aanvullende voorbereidingsbudgetten tot opening grondexploitatie voor de onderstaande IMVA's.

IMVA projecten	Aanvullend extra bedrag t.o.v. MPG 2023-2026	Planning openen GREX
80440 Voormalig Belastingkantoor	50.000	2024
80550 Sportvelden Macharen	0	2024
81150 Hooghuis Ravenstein	10.000	2024
81160 Vidi Reo	20.000	2025
81460 Stationskwartier Ravenstein	200.000	2024
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	340.000	2024
80540 Klein Amsteleind	0	2024
80560 Groot Amsteleind	0	2026
80130 Marsna Casella	45.000	2025
Totaal	665.000	

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 Najaarsbericht 2023 vast te stellen. Daarnaast wordt gevraagd om de uitgangspunten en parameters vast te stellen en in te stemmen met de aanvullende voorbereidingsbudgetten voor de IMVA's.

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 en de uitgangspunten en parameters op basis waarvan de herziening plaats vindt vaststelt.

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.

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. Veranderingen in de wereld

De veranderingen in de wereld leiden tot veel (consument)onzekerheid. De energieprijzen zijn nog niet stabiel, grondstofkosten blijven stijgen en hypotheekrenten staan onder druk door een stijgende hypotheekrente. De eerste twee zaken vertalen zich in hogere kosten binnen de grondexploitaties, waardoor minder winst genomen kan worden. Het laatste punt raakt de consument op de woningmarkt. Het krijgen van een hypotheek wordt hierdoor beperkt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In 2023 zal de Algemene Reserve Grondbedrijf (ABR) afnemen. Per 1 januari 2024 bedraagt de reserve € 1 miljoen. Voor het opvangen van risico's houden we een minimale omvang als weerstandsvermogen aan. Deze minimale reserve is bepaald op ca. € 4,6 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt kan dit verschil worden afgeroomd. Uitgaande van een minimale stand van € 4,6 miljoen kan als gevolg van de lage stand van de ABR niet worden afgeroomd. De komende jaren blijft dit zo, want de ABR zit in 2028 nog altijd onder de minimale omvang van de ABR. De komende jaren is er dus geen ruimte om de ABR af te romen. De afgelopen jaren is de ABR fors afgeroomd. Daarmee zijn onder andere de reserves strategische aankopen en binnenstedelijke transformatie gevuld. Deze reserves zijn sterk grondbedrijf gerelateerd en dienen (voorlopig) in samenhang met de ABR te worden gezien. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het Najaarsbericht 2023.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

De burgemeester,

H. Mensink

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

- raadsvoorstel en raadsbesluit
- Najaarsbericht 2023
- Projectrapportages (vertrouwelijk ter inzage)

Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Bij de jaarrekening doen we dit met het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG). Bij de begroting doen we dat middels het Najaarsbericht. De gemeenteraad wordt gevraagd om het Najaarsbericht 2023 vast te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de parameters en herziene exploitaties vast te stellen en de aanvullende voorbereidingsbudgetten voor de IMVA's vast te stellen.