Raadsvoorstel

Zaaknummer 1493438

Onderwerp:

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025

Vergaderdatum raad: 5 juni 2025
Geheim: Nee
Steller: Silvester Schuring en Rob Penning
Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort, Wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen en daarmee:
   - De herziene grondexploitatie Weide II 2025 vast te stellen
   - De herziene grondexploitatie Werklandschap Meerkerk IVA 2025 vast te stellen
   - De herziene grondexploitatie Sluiseiland 2025 vast te stellen
   - De herziene grondexploitatie Broekgraaf 2025 vast te stellen
   - De herziene grondexploitatie Voorzieningencluster 2025 vast te stellen
   - De herziene grondexploitatie Van Zuilenstraat 2025 vast te stelle
   - De financiële mutaties op basis van de MPG 2025 te verwerken in de meerjarenbegroting 2025 en verder.

Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG 2025) geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden. De MPG geeft op een transparante wijze inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties per 1 januari 2025. De grondexploitaties zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers uit de jaarrekening 2024.

Doel van het MPG is:
- Inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financieel resultaat inclusief de hierbij behorende risico's en kansen.
- Grip te houden op de financiën binnen de grondexploitaties. Door periodieke herziening van grondexploitaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en kan gestuurd worden op risico's en kansen.
- Een goede onderbouwing te hebben van de resultaatsverwachting ter verantwoording en controle naar de gemeentelijk accountant.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. In de grondexploitaties zijn alle gerealiseerde kosten en opbrengsten tot 31 december 2024 conform de jaarrekening 2024 verwerkt. Daarnaast zijn alle nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten op basis van actuele inzichten opnieuw begroot en bijgesteld.

De grondexploitaties van de gemeente Vijfheerenlanden hebben een positief resultaat. De

resultaatsverwachting van alle grondexploitaties samen bedraagt circa € 5.9 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2025. Hierin is reeds rekening gehouden met de winstneming van afgelopen jaar van € 5.8 miljoen. De grondexploitaties hebben zich afgelopen jaar positief ontwikkeld, met name door gunstige grondverkopen in Broekgraaf, De Weide II en het Voorzieningencluster.

Beoogd effect

De MPG dient als instrument om de financiële uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid te monitoren en als afwegingskader voor nieuw beleid. De doelstellingen voor het gemeentelijk grondbeleid zijn verankerd in de Nota Grondbeleid .

Tevens draagt de MPG bij aan de beheersing van de investeringen van de gemeente in grondexploitaties en het risico op deze investeringen. Met de herziening van de grondexploitaties en de MPG 2025 wordt een actuele weergave van de stand van zaken van de grondexploitaties weergegeven. Daarnaast worden de risico's van de verschillende grondposities van de gemeente Vijfheerenlanden in beeld gebracht. Hierdoor worden heldere beleidsoverwegingen mogelijk gemaakt en kan Vijfheerenlanden het totaal van inkomsten en uitgaven van de grondexploitaties in de toekomst overzien en beheersen.

Argumenten

1.1 De vaststelling van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.
Het vaststellen van (herziene) grondexploitaties is een bevoegdheid van de gemeenteraad (budgetrecht).

1.2 De herziening van grondexploitaties resulteert in nieuwe uitvoeringsbudgetten.
Met het vaststellen van de MPG 2025 worden de uitvoeringsbudgetten voor de vastgestelde grondexploitaties beschikbaar gesteld. Hiermee kan verder uitvoering worden gegeven aan de ruimtelijke projecten/grondexploitaties van de gemeente.

1.3 Het project Gaasperwaard 1 is gereed.
De ontwikkeling Gaasperwaard 1 is afgerond. In 2024 is de laatste bouwkavel verkocht en zijn de laatste kosten gemaakt. Conform BBV wordt de grondexploitatie daarom afgesloten. Het restant resultaat van deze grondexploitatie wordt toegevoegd aan de ARG.

Risicoparagraaf

1.1 Grondexploitaties kennen een hoog risicoprofiel.
Grondexploitaties van ruimtelijke projecten kennen een hoog risicoprofiel. Aangezien een grondexploitatie altijd een momentopname betreft, is een risicoanalyse altijd onderdeel van een grondexploitatie. Hiermee worden risico's en kansen in beeld gebracht. Voor alle grondexploitaties is een risicoanalyse uitgevoerd. De som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's bedraagt afgerond € 1.5 miljoen. De kansen in de grondexploitaties bedragen afgerond € 1.4 miljoen. De risico's en kansen in de grondexploitaties zijn daarmee min of meer in balans. De risico's zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen door de voortgang in de projecten. Broekgraaf is nog het project met de hoogste risico's. De gemeente voert hier zelf volledig de grondexploitatie en het financieel volume van dit project is hoger dan de andere projecten. Sluiseiland heeft geen risicoprofiel meer. Dit komt omdat dit project nagenoeg afgerond is.
Er is op dit moment voldoende weerstandsvermogen aanwezig binnen de grondexploitaties en ARG om deze risico's binnen de grondexploitaties af te dekken.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren is niet nodig.

Financiële paragraaf

Resultaten grondexploitaties
De gemeente Vijfheerenlanden heeft zes grondexploitaties in portefeuille. De grondexploitatie Van Zuilenstraat heeft een tekort. Hiervoor is bij de opening van de grondexploitatie een verliesvoorziening gevormd uit de reserve Volkshuisvesting. De overige grondexploitaties hebben een positief saldo. De grondexploitaties in het MPG 2025 hebben samen een positief saldo van ongeveer € 5.9 miljoen netto contante waarde per 1 januari 2025.

Ten opzichte van het MPG 2024 is het resultaat op totaalniveau afgenomen met € 1.26 miljoen. Deze afname is hoofdzakelijk het gevolg van de winstneming. Zonder de winstneming zou sprake zijn van een verbetering. Deze verbetering is een gevolg van hogere grondopbrengsten in de exploitaties Broekgraaf, Voorzieningencluster en de Weide II. De voortgang in de grondexploitaties Werk-landschap, Sluiseiland en Van Zuilenstraat is stabiel.

Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)
De gemeente Vijfheerenlanden heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Deze reserve is onderdeel van het MPG. Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten. Winst wordt aan de reserve toegevoegd en voor negatieve saldo wordt een verliesvoorziening gevormd uit de ARG. Het saldo van de reserve per 31 december 2024 bedraagt circa € 5.1 miljoen. Daarnaast liggen er voor € 1 miljoen beklemmingen op deze reserve.

Tussentijdse winst
Het Besluit Begroting en BBV schrijft voor dat er tussentijdse winst moet worden genomen in grondexploitaties via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. In totaal is er in 2024 een tussentijdse winst genomen van circa € 5.8 miljoen. Hiervan is een bedrag van € 3.34 miljoen toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties. Dit omdat hiervoor al een raadsbesluit (bij de 2e bestuursrapportage) aanwezig was. Voor de overige € 2.46 miljoen wordt de raad middels het voorstel bij de jaarrekening 2024 gevraagd de winst toe te voegen aan de ARG.

Participatieparagraaf

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsparagraaf

Niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Niet van toepassing, over de ruimtelijke projecten wordt op een andere wijze gecommuniceerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: j.de.jonge@vijfheerenlanden.nl
15/04/2025 11:12:49 CEST
ID: 0f17789c-e7dd-4b8f-9485-16d43b3c664f
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
15/04/2025 11:30:17 CEST
ID: 0f17789c-e7dd-4b8f-9485-16d43b3c664f
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

Toelichting MPG Vijfheerenlanden 2025