Voorstel aan de raad

Nummer: 24.209

Portefeuille:	S. Kruis
Programma:	3 Economie en 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024

Voorgesteld besluit

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 inclusief de daarbij horende bijlagen vast te stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

2. De grondexploitaties Flevokust Noord Binnendijk fase I en II samen te voegen per 1 januari 2024 en verder te laten gaan onder de naam Flevokust Haven.

Urgentie Raad

Er moet uiterlijk besloten zijn op dit voorstel in de raadsvergadering van 2 juli 2024 daar de MPG 2024 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2023 en daarmee onlosmakelijk is verbonden met de jaarrekening 2023, waardoor deze tegelijkertijd of zo spoedig na de jaarstukken aan de raad wordt aangeboden.

Voorgaande besluitvorming

- MPG 2023
- Vaststelling in 2023: Stationsgebied West, De Veste en de tijdelijke school Tjotter Triangel

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad door middel van het vaststellen van de MPG 2024 (Meerjaren Prognose Grondexploitaties). Op grond hiervan wordt het college gemandateerd tot het doen van investeringen om bouwgrond te produceren ten behoeve van woningen, bedrijven en voorzieningen. Vanwege de financieel-economische belangen wordt bijlage 2 niet openbaar gemaakt.

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) gemeenten en provincies schrijft voor dat de bouwgrondexploitaties jaarlijks worden herzien. Indien er sprake is van beperkte wijzigingen, kunnen de grondexploitaties via een geactualiseerde Meerjaren Prognose worden vastgesteld. In de MPG worden voor het overzicht en vergelijkbaarheid de grondexploitaties geconsolideerd en samengevat per

functie: wonen of werken. Bij majeure wijzigingen wordt de herziene grondexploitatie separaat aan de raad aangeboden.

De MPG 2024 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2023 en is daarmee onlosmakelijk verbonden met de jaarrekening 2023 en wordt daarom ook tegelijkertijd of zo snel mogelijk na de jaarstukken aan de raad aangeboden.

De analyse betreft een terugblik op 2023, de actualisatie van de budgetten 2024-2025 en actualisatie van de kosten en opbrengsten inzake de resterende looptijd. Naast de interne analyses worden de uitgangspunten in vraag en aanbod en gebruikte parameters als rente, kosten en opbrengststijging, getoetst door de accountant zodat het resulteert in een realistisch perspectief van de grondexploitaties.

Geheimhouding

Bijlage 2 bevat vertrouwelijke financiële informatie die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Immers deze informatie heeft betrekking op grondexploitaties en bevat dus gegevens over (geprognosticeerde) kosten en opbrengsten. Daarom wordt voorgesteld dat uw college geheimhouding oplegt op (een deel van) bijlage 2. De geheimhouding komt te vervallen op het moment dat de relevantie zodanig is dat bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente niet meer worden geschaad. De hieronder opgenomen budgetten zijn openbaar, want deze budgetten zijn niet te herleiden tot specifieke gebieden (betreft totalen).

Argumenten

Ad 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties inclusief de daarbij horende bijlagen vast te laten stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

Met de vaststelling van de MPG worden ook de onderscheidenlijke grondexploitaties vastgesteld. Daarnaast worden met vaststelling de budgetten 2024 en 2025 vrijgegeven. Hiermee worden de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde effecten van de grondexploitaties te realiseren en wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven tot het bedrag van de in de MPG begrote bedragen. Jaarlijks vindt analyse en actualisatie van de grondexploitaties plaats op basis van de realisatie bij de jaarrekening, marktinformatie en indexatiegegevens inzake prijzen en opbrengsten.

Verband jaarstukken en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024

In het jaarverslag 2023 wordt in de verplichte paragraaf grondbeleid op hoofdlijnen een toelichting gegeven. Onderdeel van het proces inzake de jaarrekening is dat de gebruikte parameters (zoals rente en prijsindexaties) tegen het licht worden gehouden en risicoanalyses worden uitgevoerd. De accountant controleert op deze aannames, inschattingen en faseringen, waarna advisering plaatsvindt. Als resultaat van deze analyse vindt actualisatie plaats die zich vertaalt in balanswaarderingen (voorraad grond) en doorvertaling naar de MPG.

Met de jaarrekening is daarmee een nieuwe beginstand van de grondexploitatie vastgesteld. In de MPG wordt per programma (wonen of werken) de kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verantwoord en vervolgens wordt een geactualiseerde doorkijk gegeven voor de resterende looptijd.

Ad 2. De grondexploitaties Flevokust Noord Binnendijk fase I en II samen te voegen per 1 januari 2024 en verder te laten gaan onder de naam Flevokust Haven.

Gezien de samenhang tussen fase I en II, is het logischer om deze exploitaties als één grondexploitatie te verantwoorden. Zo worden beide fases door hetzelfde projectteam gemanaged, is er in het gebied één bedrijfskavel die valt binnen beide fases en zijn er gezamenlijke kosten zoals de ontsluiting van wegen en riolering die moeten worden verdeeld over de grondexploitaties.

Kanttekeningen

De komende jaren is sprake van een aanzienlijke ontwikkelopgave. Daarvoor zullen regelmatig nieuwe projecten met een bijbehorende begroting (grondexploitatie) ter besluitvorming worden voorgelegd. Met die nieuwe projecten wordt invulling gegeven aan diverse beleidsambities. In het maatschappelijk grondbeleid is vastgesteld dat daarbij het evenwicht wordt gezocht in het financieel rendement en de maatschappelijke impact van zo'n project. Daarbij is het denkbaar dat ook grondexploitaties worden vastgesteld waarin een financieel tekort wordt voorzien. Die kunnen momenteel eenmaal per jaar ter besluitvorming bij de kadernota worden aangeboden, waarin dekkingsruimte in de begroting kan worden geclaimd. Het college is voornemens om met de raad in gesprek te gaan of deze werkwijze nog wel gewenst is vanwege de gewenste en noodzakelijke voortgang en snelheid van nieuwe ontwikkelingen en bespreekt graag met de raad alternatieve mogelijkheden.

Financiën

De MPG wordt verwerkt in de begroting. Met het opnemen van de jaarbudgetten 2024 en 2025 kunnen de geplande investeringen namens het college worden uitgevoerd.

Op hoofdlijnen ziet de wijziging er als volgt uit:

Kosten:

Jaar	2024	2025
Wonen	€ 27.805.359	€ 14.814.781
Werken (bedrijven)	€ 30.690.721	€ 34.421.379

Opbrengsten:

Jaar	2024	2025
Wonen	€ 43.610.607	€ 22.299.436
Werken (bedrijven)	€ 7.463.298	€ 21.091.258

Begrote wijziging boekwaarde (saldo investeringen)

Jaar	2024	2025
Wonen	€ 15.805.248	€ 7.484.655
Werken (bedrijven)	€-23.227.423	€-13.330.121

Vervolg

Verwerking geactualiseerde budgetten 2024-2025 in de begroting.

Bijlagen

-MPG 2024 (bestaande uit een algemeen deel en bijlage 1 en 3) zijnde openbaar
-MPG 2024 (bestaande uit bijlage 2) zijnde deels geheim en 1 exemplaar openbaar

Lelystad, 28 mei 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*