Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Agendapunt

Nummer
23int01933

Onderwerp
Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting voorstel
Grondexploitaties moeten door de raad worden vastgesteld om deze als financieel taakstellend kader te laten dienen. De grondexploitaties van lopende projecten worden jaarlijks herzien en verantwoord in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het voorstel is om de MPG conform de bijlage vast te stellen.

1 Inleiding

Alle lopende grondexploitaties worden in het eerste deel van elk jaar herzien en ter besluitvorming aangeboden aan college en raad. Lopende grondexploitaties worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbieding geschiedt in de vorm van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De MPG 2023 is bijgevoegd als bijlage. Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2022 verwerkt en is, in overleg met diverse project- en werkgroepen, gekeken of de resterende budgetten nog voldoende zijn voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast zijn er naar de laatste inzichten wijzigingen aangebracht in de fasering. Tevens zijn startdatum en prijspeildatum aangepast.

Voor alle grondexploitaties geldt een startdatum van 1 januari 2023, dit is ook de prijspeildatum voor de kosten en opbrengsten. De onderbouwing van de gehanteerde parameters voor de doorrekening van de grondexploitaties zijn ontleend aan onderbouwing parameters 2023. Deze onderbouwing wordt, in combinatie met de Grondprijsbrief 2023, ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de projecten De Veldkamp en Olde Engberink gelden licht afwijkende parameters omdat de gemeente Borne in deze exploitaties samenwerkt met de gemeente Hengelo.

De gehanteerde parameters, met uitzondering van De Veldkamp en Olde Engberink, zijn:

Parameters Borne									
Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kostenstijging									
Plankosten	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verwerving	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouw -en woonrijpmaken	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging									
Vrije kavels	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Projectmatig	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bedrijventerreinen	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kantorenkavels	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kavels voor winkels	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Overig	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%

** aan het lopende jaar wordt geen indexering toegerekend omdat deze in de nominale bedragen wordt verwerkt*

De parameters worden apart behandeld in de MPG. Uitgangspunt is om alle lopende grondexploitaties in het eerste kwartaal van elk jaar te herzien en vervolgens zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan te bieden.

2 Beoogd resultaat

De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. Doel van dit document is inzicht en overzicht te bieden. In de MPG is alle informatie zoveel mogelijk geactualiseerd en geüniformeerd. De aldus verkregen inzichten dienen als een van de instrumenten om adequate inhoudelijke afwegingen over de betreffende projecten te maken.

3 Argumenten

Een MPG draagt bij aan efficiëntie in besluitvorming, omdat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld. Een MPG is bovendien een belangrijke bron van informatie als het gaat om sturing op resultaten. Naar aanleiding van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzes worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld om waar nodig beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden. De MPG is dus niet alleen een samenvoeging van de lopende grondexploitaties maar geeft ook inzicht in de totale ontwikkelambitie van de gemeente Borne met de daarbij horende risico's, het beheersen van deze risico's en de daarvoor benodigde weerstandcapaciteit.

4 Kanttekeningen

RBT

De gemeente Borne neemt als verbonden partij deel aan de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) en aan de bijbehorende grondexploitatie. De grondexploitatie RBT is niet opgenomen in de MPG alhoewel de gemeente Borne een aandeel heeft in het resultaat, omdat de vertegenwoordiging en daarmee de zeggenschap is geregeld in de GR. Vaststellen van deze grondexploitatie is een bevoegdheid van het Algemeen Bestuur van het RBT, waarin twee wethouders van de gemeente Borne zitting hebben. De jaarstukken en begroting RBT en de grondexploitatie worden separaat aan de gemeenteraad aangeboden. De risico's voor de gemeente Borne zijn wel opgenomen in de MPG.

5 Kosten, baten en dekking

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de waardebepaling van de grondexploitaties per 1-1-2023, vergeleken met de waarde op basis van de grondexploitaties van vorig jaar. Dit heeft geen (directe) relatie met lasten of baten in de jaarrekening / begroting van de gemeente. De verschillen van de projecten waarbij het resultaat significant is gewijzigd worden kort toegelicht. Voor volledige onderbouwing van deze verschillen wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Totaal exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2022 met MPG 2023			
Bouwgrond In exploitatie (BIE)	Resultaat NCW	Resultaat NCW	Verschil
Bornsche Maten	2022 per 1-1-2023	2023 per 1-1-2023	
2 C De Veste	1.922	1.211	-711
3 A Eschwonen de Maten 1	6.478	6.544	66
3 B Eschwonen de Maten II	486	3.017	2.532
totaal Bornsche Maten	8.886	10.772	1.887
Bouwgrond In exploitatie (BIE)	Resultaat NCW	Resultaat NCW	
Kernen	2022 per 1-1-2023	2023 per 1-1-2023	
H.11 Kollergang	1.498	1.490	-8
H.12.Wijkerslocatie Olde Engberink	1.153	880	-273
H.18 Uitbreiding Hertme	1.406	515	-891
totaal Kernen	4.056	2.885	-1.171
Bouwgrond In exploitatie (BIE)	Resultaat NCW	Resultaat NCW	
Bedrijven	2022 per 1-1-2023	2023 per 1-1-2023	
H.2 Veldkamp	-7.182	-7.352	-169
totaal Bedrijven	-7.182	-7.352	-169
Algeheel totaal	5.760	6.306	546
Bedragen * 1.000			

Verschillen resultaat 1-1-2023 ten opzichte van 1-1-2022, bedragen in X € 1.000[1]

De projecten De Veldkamp en Wijkerslocatie Olde Engberink worden gerealiseerd in samenwerking met de gemeente Hengelo en zijn ook in samenspraak met de gemeente Hengelo herzien.

De risicoverdeling voor het bedrijventerrein De Veldkamp bedraagt 80 / 115 voor de gemeente Hengelo en 35 / 115 voor de gemeente Borne. Het resultaat (tekort) op Netto Contant Waarde (NCW) per 1 januari 2023 voor de gemeente Borne bedraagt dus 35 / 115 deel van € 24.155.264, namelijk € 7.351.602. (opgenomen in tabel)

De risicoverdeling voor het woningbouwproject Wijkerslocatie Olde Engberink bedraagt 50 / 50. Het resultaat (overschot) op NCW per 1 januari 2023 voor de gemeente Borne bedraagt dus 50% van het overschot € 1.760.336, dat wil zeggen € 880.168. (opgenomen in tabel)

Het totale resultaat van alle grondexploitatiecomplexen is op NCW per 1 januari 2023 ten opzichte van vorig jaar (2022) met € 0,5 miljoen verbeterd. Het RBT is niet in de optelling opgenomen.

<u>De Veldkamp</u>

In verband met de wijzigingen voor de Groene Wig zijn de verwachte kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht toegenomen. Door de voorspoedige verkoop van de kavels nemen de kosten beheer en administratie en kosten bouw- en woonrijp maken af. Hier staat tegenover dat de

[1] Om de resultaten vergelijkbaar te krijgen zijn de resultaten van de grondexploitaties 2022 vermeerderd met een jaar inflatie (disconteringsvoet).

opbrengsten afnemen door de lagere verkoopprijs voor kavels 34-35 van de Groene Wig. De prijs is verlaagd omdat op de kavel minder gebouwd mag worden dan op de andere kavels en de huidige bebouwing gehandhaafd moet blijven evenals de bestaande bomen. Qua kosten zijn er extra bochtbeschermingsbanden aangebracht en extra bomen. De combinatie van al deze aspecten leidt netto contant per 1-1-2023 tot een verhoging van het verlies met € 0,2 miljoen voor de gemeente Borne.

De Veste
In verband met de wijziging in het programma nemen de opbrengsten af en nemen de kosten toe voor planontwikkeling toe. Omdat de parkeerplaatsen nu openbaar moeten blijven, komen de kosten voor de inrichting hiervan bij de gemeente te liggen. De combinatie van al deze aspecten leidt netto contant per 1-1-2023 tot een verlaging van het resultaat met € 0,7 miljoen.

Eschwonen de Maten 1
Met de vaststelling van de nieuwe grondprijzen nemen de opbrengsten voor Eschwonen de Maten 1 toe met € 0,07 miljoen. Voorzichtigheidshalve is in de grondexploitatie gerekend met € 350 per m² in plaats van met € 385 per m² in verband met de onzekere marktsituatie. Gelet op een lopende discussie met een contractspartij, stellen we voor om een winstafslag van € 547.172 in de jaarrekening 2022 te hanteren.

Eschwonen de Maten 2
Met de vaststelling van de nieuwe grondprijzen nemen de opbrengsten voor Eschwonen de Maten 1 toe met € 2,5 miljoen. Voorzichtigheidshalve is in de grondexploitatie gerekend met € 350 per m² in plaats van met € 385 per m² in verband met de onzekere marktsituatie. Gelet op een lopende discussie met een contractspartij, stellen we voor om een winstafslag van € 675.625 in de jaarrekening 2022 te hanteren.

Wijkerslocatie Olde Engberink
Het resultaat van Wijkerslocatie Olde Engberink is per 1-1-2023 verslechterd met circa € 0,3 miljoen door nieuwe taxaties van de grondwaarde door Hengelo van € 30 per m² naar € 20 per m².

Uitbreiding Hertme
Het resultaat van de Uitbreiding Hertme is per 1-1-2023 verslechterd met circa € 0,9 miljoen door vergroting van het plangebied en het toevoegen van veel groen.

Voor nadere toelichting op de resultaten per grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlage.

6 Vervolg na besluitvorming

De door de gemeenteraad vastgestelde MPG dient als uitgangspunt voor tussentijdse rapportages en voor de herziening van de grondexploitaties in 2023.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 inclusief parameters vast te stellen;
2. De herziening De Veldkamp vast te stellen met een tekort op Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2023 van € 7.351.602 voor het deel van de gemeente Borne;
3. De herziening de Veste vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2023 van € 1.211.488. Er moet € 385.284 worden teruggenomen van de winstuitname over 2022;

4. De herziening Eschwonen-Maten 1 vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2023 van € 6.543.520 met een winstneming van € 545.577 en een winstafslag van € 547.172 te hanteren;
5. De herziening Eschwonen-Maten 2 vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2023 van € 3.017.359 met een winstneming van € 502.175 en een winstafslag van € 675.625 te hanteren;
6. Oosterveld Zenderen af te sluiten met als resultaat op NCW per 1 januari 2023 van € 2.822.187;
7. De herziening Kollergang vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2023 van € 1.489.780 met een winstneming van € 16.029;
8. De herziening Wijkerslocatie Olde Engberink vast te stellen met een overschot voor het deel van de gemeente Borne op NCW per 1 januari 2023 van € 880.168. Er moet € 33.144 worden teruggenomen van de winstuitname over 2022;
9. Knooperf Blenke (Bornsche Flieren) af te sluiten met een tekort op NCW per 1 januari 2023 van € 2.422.399 en dit te verrekenen met de getroffen voorziening;
10. Vanuit Kernrand Borne West niet gebruikte gronden tegen agrarische waarde van € 380.000 uit de grondexploitatie te halen en over te brengen naar de materiele vaste activa onder gronden;

10A. Kernrand Borne West af te sluiten met een tekort op NCW per 1 januari 2023 van € 220.172 en dit te verrekenen met de getroffen voorziening;

11. De herziening Uitbreiding Hertme vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2023 van € 515.194. Er moet € 120.737 worden teruggenomen van de winstuitname over 2022;
12. De gecalculeerde resultaten bij tussentijdse winstneming ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitatie.

Bijlage(n):

- 23int01934: Raadsbesluit
- 23bij03634: MPG 2023 (vertrouwelijk)

Borne, 9 mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik