

Onderwerp

Meerjaren programma (MPG) 2023-2026

Datum	23-05-2023	Naam en telefoon	W. Schriemer
Afdeling	Vastgoedontwikkeling	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te adviseren het Meerjarenprogramma (MPG) 2023-2026 vast te stellen met als specifieke beslispunten:
 - a. Akkoord te gaan met de gewijzigde grondexploitaties van de lopende Bouwgrond in exploitaties (BIE's).
 - b. Vaststellen dat de grondexploitaties Binnenhaven Elzenburg, Schelversakker 1, Soos 66 en Weverstraat worden afgesloten.
 - c. Vaststellen van de parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties
 - d. Instemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de IMVA's voor het jaar 2023.

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 MPG 2023-2026 vast te stellen. Met dit besluit wordt;

- De herziene grondexploitaties, als basis voor de komende uitgaven en ontwikkelingen vastgesteld.
- Vastgesteld dat de grondexploitaties Binnenhaven Elzenburg, Schelversakker 1, Soos 66 en Weverstraat Geffen afgesloten worden.
- De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld.
- Ingestemd met de voorbereidingskosten voor de IMVA's voor 2023.

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 vaststelt. Ook is noodzakelijk dat de gemeenteraad besluit neemt over het starten van nieuwe grondexploitaties (BIE's) en het starten van nieuwe voorbereidingsprojecten (IMVA).

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. De stukken worden wel fysiek tijdens de raadsvergadering ter inzage gelegd, maar niet digitaal verstuurd.

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. Veranderende economische omstandigheden

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

Op 1 januari 2023 bedraagt de stand van de ABR € 3,7 miljoen positief. In de Programmabegroting 2023-2026 is besloten om de ABR in 2023 met € 3,4 miljoen af te romen. Dit bedrag wordt gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de jaren hierna kan er naar verwachting niet afgeroomd worden vanuit de ABR. Dit omdat de ABR in 2022 onder de grens van de minimale omvang is gekomen. Rekening houdende met de afroming 2023 bedraagt de ABR per 1 januari 2024 naar verwachting € 1,9 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 3,3 miljoen op 1 januari 2027. Voor een verdere toelichting en stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde MPG.

b. Overlegd met

F&C

Bijlagen

- raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- MPG 2023-2026
- Financiële projectrapportages alle BIE-projecten (deze worden tijdens de Raadsvergadering fysiek vertrouwelijk ter inzage gelegd).
- Kaart met lopende grondexploitaties

Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Bij de jaarrekening doen we dit met het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG). De gemeenteraad wordt gevraagd om het MPG vast te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de parameters en de herziene exploitaties vast te stellen. Verder wordt gevraagd om de grondexploitaties Binnenhaven Elzenburg, Schelversakker 1, Soos 66 en Weverstraat Geffen af te sluiten en tot slot wordt gevraagd om in te stemmen met de voorbereidingskosten voor de IMVA's.