Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 mei 2024

Agendapunt

Nummer
24int02475

Onderwerp
Gewijzigde Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024

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). Een van de gestelde ambities voor 2024 was het verbeteren van dit document. De MPG is voor het eerst openbaar en heeft een nieuwe lay-out. Om de informatie openbaar te presenteren is dit weergegeven op een hoger abstractieniveau. De MPG 2024 is bijgevoegd als bijlage.

Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2023 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 2024, 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 2024. Deze onderbouwing wordt, in combinatie met de Grondprijsbrief 2024, 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:

Omschrijving	2023[1]	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Kosten					
Verwerving	1,0%	7,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Plankosten	4,5%	6,0%	3,5%	2,5%	2,5%
Civieltechnische kosten	9,0%	6,5%	4,0%	2,5%	2,5%
Opbrengsten					
Woningbouw	[2]	1,0%[3]	1,0%[3]	2,5%[3]	0,0%
Bedrijven	[2]	2,0%	2,0%[4]	2,0%[4]	0,0%
Rente		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

1 Prijspeilcorrectie van 1-1-2023 naar 1-1-2024
2 Wordt bepaald in grondprijzenbrief 2024, dit wordt verwerkt in de nominale gegevens van de grondexploitaties
3 M.u.v. Olde Engberink, hier wordt het percentage van gemeente Hengelo gehanteerd
4 Onder voorbehoud, wordt in samenspraak met gemeente Hengelo bepaald

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
3.1 openbaarheid en transparantie
De MPG van Borne is voor nu voor het eerst openbaar en heeft een nieuwe lay-out. Om de informatie openbaar te presenteren is dit weergegeven op een hoger abstractieniveau. Met het openbare MPG wordt transparant gerapporteerd over de grondexploitaties en de doorwerking daarvan op de gemeentelijke financiën.

3.2 actualisatie grondexploitaties en centrale informatievoorziening
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 inzichten verkregen worden en in de toekomst 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 relatie tot de totale ontwikkelambitie van de gemeente Borne met de daarbij horende risico's, het beheersen van deze risico's en de daarvoor benodigde weerstandcapaciteit.

3.3 Winstafslag
Op verzoek van de accountant wordt in de jaarrekening 2023 conform besluitvorming van vorig jaar een winstafslag toegepast op de grondexploitaties Bornsche Maten 3a en 3b, in totaal bedraagt dit € 1.330.087.

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 1-1-2024, 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 het meeste is gewijzigd worden kort toegelicht, voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de MPG 2024.

Project	NCW 1-1-2023 per 1-1-2024	NCW 1-1-2024 per 1-1-2024	Verschil
B.M. fase 2c De Veste	1.236	1.012	-224
B.M. fase 3a Esch-Maten	6.674	5.758	-917
B.M. fase 3b Esch-Maten	3.078	3.324	247
Kollergang	1.520	1.518	-2
Olde Engberink*	898	782	-116
Uitbreiding Hertme II	525	518	-8
Subtotaal woningbouw	**13.931**	**12.912**	**-1.018**
De Veldkamp*	-7.499	-7.718	-220
Subtotaal bedrijventerrein	**-7.499**	**-7.718**	**-220**
Totaal grondexploitaties	**6.432**	**5.194**	**-1.238**

*gepresenteerde resultaat is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30%

Verschillen resultaat 1-1-2024 ten opzichte van 1-1-2023, bedragen in X € 1.000[1]

Het totale resultaat van alle grondexploitaties is op NCW per 1 januari 2024 ten opzichte van vorig jaar (2023) met € 1,2 miljoen verslechterd. Het RBT is niet in de optelling opgenomen.

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 2024 voor de gemeente Borne bedraagt dus 35 / 115 deel van € 25.359.969, namelijk € 7.718.251. (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 € 1.564.507, dat wil zeggen € 782.253. (opgenomen in tabel)

[1] Om de resultaten vergelijkbaar te krijgen zijn de resultaten van de grondexploitaties 2023 vermeerderd met een jaar inflatie (disconteringsvoet).

5.1 Verschillenanalyse op hoofdlijnen

De Veste (Bornsche Maten fase 2c)

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt circa € 224.000,- lager uit dan de grondexploitatie van 2023 (per 1-1-2024). Het lagere resultaat wordt veroorzaakt door actualisatie van de plankosten en door met name de civieltechnische kosten actualisatie naar prijspeil 1-1-2024.

Eschwonen-De Maten I (Bornsche Maten fase 3a)

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt circa € 0,92 miljoen lager uit dan de grondexploitatie 2023 (per 1-1-2024). Het lagere resultaat is voornamelijk het gevolg van het herijken van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en het wijziging van het woningbouwprogramma naar meer sociale en betaalbare woningbouw.

Eschwonen-De Maten II (Bornsche Maten fase 3b)

Het netto contante waarde resultaat is met circa € 246.000,- verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie 2023 (per 1-1-2024). De verbetering kan toegeschreven worden door het toevoegen van 22 woningen vanwege de herziening.

De Veldkamp

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt voor het aandeel van Borne circa € 220.000 lager uit dan de grondexploitatie van 2023 (per 1-1-2024). De verslechtering komt hoofdzakelijk door de actualisatie van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en door herwaardering van opbrengsten van incourante kavels.

6 Vervolg na besluitvorming

De door de gemeenteraad vastgestelde MPG dient als uitgangspunt voor tussentijdse rapportages en voor de herziening van de grondexploitaties in 2025.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024 (24bij04828) inclusief parameters vast te stellen;
2. De herziening De Veldkamp vast te stellen met een tekort op Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2024 van € 7.718.251 voor het deel van de gemeente Borne en de verliesvoorziening aan te vullen met € 366.650;
3. De herziening De Veste (B.M. fase 2c) vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2024 van € 1.012.000 met een terugname van de winst-uitname over 2023 van € 144.864;
4. De herziening Eschwonen-Maten 1 (B.M. fase 3a) vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2024 van € 5.757.872 met een terugname van de winst-uitname over 2023 van € 881.547 en een winstafslag van € 524.122 te hanteren;
5. De herziening Eschwonen-Maten 2 (B.M. fase 3b) vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2024 van € 3.324.427 met een winstneming van € 141.795 en een winstafslag van € 805.965 te hanteren;
6. De herziening Kollergang vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2024 van € 1.518.003 met een winstneming van € 179.855;
7. De herziening Wijkerslocatie Olde Engberink vast te stellen met een overschot voor het deel van de gemeente Borne op NCW per 1 januari 2024 van € 782.253 met een winstneming van € 27.989;
8. De herziening Uitbreiding Hertme vast te stellen met een overschot op NCW per 1 januari 2024 van € 517.662 met een terugname van de winst-uitname over 2023 van € 961;
9. De gecalculeerde resultaten te verwerken in de jaarstukken 2023.

Bijlage(n)
24int02444 bestuurlijke memo Correctie besluitvorming vaststelling MPG en grondexploitaties
24int02476 raadsbesluit mpg 2024
24bij04828 MPG 2024 Borne
24bij04829 MPG 2024 Borne met wijzigingen t.o.v. voorgaande versie

Borne, 21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik