De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 11 december 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/171317 - D - 228059
Datum B&W-verg.: dinsdag 15 oktober 2024

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2024 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties

Samenvatting
Door wijzigingen in de planning en/of externe ontwikkelingen kunnen de daadwerkelijke uitgaven en inkomsten met betrekking tot de grondexploitaties op een eerder c.q. later tijdstip gerealiseerd worden dan in de begroting is opgenomen. Daarnaast kunnen meevallers en tegenvallers ontstaan in de onderliggende posten. Grondexploitatiebegrotingen met marginale wijzigingen, die niet uiterlijk in december van het betreffende boekjaar via een separaat raadsvoorstel worden bijgesteld, komen in het verzamelvoorstel "Slotbegrotingswijziging grondexploitaties" in de raadsvergadering van december aan de orde. Daar waar sprake is van significante wijziging(en) worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. In dit voorstel liggen 6 geactualiseerde grondexploitaties ter vaststelling voor.

Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt, conform de Nota Grondbeleid 2022, jaarlijks een meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties opgesteld (MPGO). Dit MPGO geeft de gemeenteraad verdiepende informatie over de grondexploitaties

Het MPGO wordt jaarlijks met de slotbegrotingswijziging en actualisatie van de grondexploitaties aan de raad ter kennisname aangeboden. Tevens wordt de grondprijsbrief 2024 ter vaststelling aangeboden.

Voorstel
1. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 1: 'Herstructurering de Loop 2024 d.d. september 2024' (documentnummer D-228063);
2. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 2 : 'Businesspark Midden Limburg, d.d. september 2024' (documentnummer D-228064);
3. Het reeds gevoteerde krediet voor het project Businesspark Midden Limburg te verhogen met € 11.265;
4. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 3 'Livar Experience Centre d.d. september 2024 (documentnummer D-228065);
5. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 4: 'Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III, d.d. oktober 2024 (documentnummer D-228068)';
6. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 5: 'Bedrijvenpark De Loop Echt, d.d. september 2024' (documentnummer D-228070);
7. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 6: 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, d.d. september 2024' (documentnummer D-228071);
8. Bijlage 7: Grondprijsbrief 2024' vast te stellen;

9. in te stemmen om een voorziening 'Voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar' te vormen en hieraan een bedrag toe te voegen van € 1.778 ten laste van de Algemene reserve Grondbedrijf;
10. De bijgevoegde begrotingswijziging 2024 nr. 15 m.b.t. 2024 en begrotingswijziging 2025 nr. 4 m.b.t. 2025 en volgende jaren, op programmaniveau vast te stellen;
11. Kennis te nemen van bijlage 8 'Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties 2024'.

Inleiding
Het is vooraf moeilijk exact in te schatten welke uitgaven en inkomsten binnen de grondexploitaties in enig jaar plaatsvinden. Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijk gedane en nog in dit boekjaar te verwachten uitgaven en inkomsten. Daar waar sprake is van significante wijziging(en) worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd.

Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt jaarlijks een meerjarig perspectief grondexploitaties & ontwikkellocaties opgesteld (MPGO) en een grondprijsbrief zoals ook vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2022.

Inhoudelijke toelichting

Slotbegroting
Binnen de begrotingen voor de plangebieden worden kosten en opbrengsten gefaseerd geprognosticeerd en, conform de comptabiliteitsvoorschriften, per jaarschijf in de gemeentelijke begroting opgenomen. Gedurende het dienstjaar 2024 hebben met betrekking tot de plangebieden diverse mutaties plaatsgevonden die inmiddels niet meer in overeenstemming zijn met de betreffende begrotingsposten binnen de gemeentelijke begroting. In essentie gaat het dus om kosten die wel waren voorzien in de projectbegroting maar die uiteindelijk in een ander dienstjaar zijn gemaakt dan begroot of die lager of hoger uitvallen dan begroot.
Dit wil echter niet zeggen dat de betreffende mutaties niet in overeenstemming zijn met de financiële uitkomsten van de grondexploitaties zelf. Per saldo zal het resultaat meestal ongewijzigd blijven.

Beslispunt 1 t/m 7: actualisatie grondexploitaties
Daar waar sprake is van significante wijziging van ramingen, uitgangspunten, taxaties en/of parameters worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Middels het MPGO en de grondprijsbrief wordt aan de raad een totaalbeeld van alle gemeentelijke grondexploitaties gepresenteerd. In dit voorstel worden de bijgestelde ramingen van de grondexploitaties/plangebieden ter vaststelling voorgelegd.

In het overzicht 'Geraamde eindresultaten gemeentelijke grondexploitatie' (pagina 3) vindt u per grondexploitatie het 'oude' eindresultaat, het nieuwe eindresultaat en het verschil tussen beiden. De gepresenteerde eindresultaten zijn exclusief winstnemingen. Winstneming gebeurt conform de door de commissie Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) voorgeschreven 'percentage of Completion (POC) – methode'.

Daarnaast ziet u of er sprake is van een bijstelling van de grondexploitatie, een verschuiving van kosten en/of opbrengsten in de tijd of dat de grondexploitatie afgerond is en wordt afgesloten bij de jaarrekening 2024. In bijlage 1 t/m 6 behorend bij dit voorstel kunt u de betreffende geactualiseerde exploitatiebegrotingen inzien.

In het bijgevoegde MPGO vindt u per grondexploitatie / project een nadere toelichting / stand van zaken.

Geraamde eindresultaten actieve grondexploitaties		*eindresultaat 2023 (oud)*	*eindresultaat 2024 (nieuw)*	*verschil / wijziging*	*grondexploitatie:*
Projecten Bedrijven					
B03	De Berk	-10.185.853	-10.185.853	0	Afsluiten
B05	Herstructurering De Loop	-11.901	-14.380	-2.479	Bijstelling
B27	Businesspark Midden Limburg	-1.915.771	-1.904.506	11.265	Bijstelling
B47	Livar Experience Centre[1)]	41.695	-183.704	-225.399	Bijstelling
B50	Uitbreiding bt de Berk III[1 en 2)]	-	-		Bijstelling
B52	Bedrijvenpark De Loop Echt[1)]	-641.347	-686.623	-45.276	Bijstelling
Projecten Wonen					
B44	Herstruct loc. Burg. Willemeschool Nwstdt	-300.595	-300.595	0	Afsluiten
B46	Bocage	-426.055	-426.625	-570	Verschuiving
B49	Dakpannenlocatie Cuijpers Echt	106.666	106.666	0	Afsluiten
B51	RvR Weijenpasweg[1)]	-22.250	-86.216	-63.966	Bijstelling

In de kolommen eindresultaat betekent '-' meer opbrengsten dan kosten.
In de kolom verschil / wijziging betekent '-' meer winst.

1) voor deze projecten is conform de BBV regels de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden als kostenpost uit de grondexploitatie gehaald. Voor meer achtergrond- en detailinformatie wordt naar het MPGO verwezen.
2) Verwezen wordt naar bijlage 4: Exploitatiebegroting Uitbreiding Bedrijventerrein de Berk III, d.d. oktober 2024, behorend bij dit raadsvoorstel.

De bijgestelde exploitatiebegrotingen en de hieruit voortvloeiende resultaten hebben effect op de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Op basis van dit voorstel en bijbehorende wijzigingen in de grondexploitaties wordt het effect op de ARG verwerkt. De nieuwe stand van de ARG kunt u terugvinden in het MPGO.

Voor wat betreft de in de tekst vernoemde 'percentage of completion' of te wel POC methode verwijzen wij u voor meer informatie naar de toelichting in de notitie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) " – bijlage 4.

Beslispunt 8: Grondprijsbrief
Om goede afwegingen te kunnen maken voor strategische aan- en verkopen is het belangrijk dat er richtlijnen betreffende de (grond)prijzen worden bepaald. Deze richtprijzen worden op basis van marktverkenning en taxaties door onafhankelijke deskundige(n) bepaald en bieden een handvat om te bepalen al dan niet tot een strategische transactie over te gaan. Binnen gemeenten is het gebruikelijk dat het vaststellen van de grondprijsbrief gekoppeld is aan de (jaarlijkse) vaststelling van de bijgestelde grondexploitaties. Voor de grondprijsbrief 2024 wordt verwezen naar bijlage 7.
De betreffende grondprijzen zijn verwerkt in de voorliggende geactualiseerde grondexploitaties.

Beslispunt 9: vormen voorziening 'Voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar'
Vanaf 2019 zijn er (middels het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties) voorbereidingskosten geactiveerd inzake de ontwikkeling Vonderen. Het geactiveerde bedrag in boekjaar 2019 bedroeg € 1.778. De maximale activeringstermijn van 5 jaar verstrijkt in 2024. Voorgesteld wordt om een voorziening "Voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar" te vormen en hieraan een bedrag toe te voegen van € 1.778. Dekking geschiedt ten laste van de Algemene reserve Grondbedrijf.
Voor meer detailinformatie wordt verwezen naar de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' van de commissie BBV

Beslispunt 11: MPGO
Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt, conform de Nota Grondbeleid 2022, jaarlijks een MPGO opgesteld. Het MPGO geeft de gemeenteraad verdiepende informatie over de grondexploitaties. Dit MPGO wordt gelijktijdig met de Grondprijsbrief, de geactualiseerde grondexploitaties en slotbegrotingswijziging aan uw raad aangeboden.
Het MPGO is ter kennisname en de bijbehorende geactualiseerde grondexploitaties, slotbegrotingswijzigingen en Grondprijsbrief, zoals reeds vermeld, ter instemming.

Met het MPGO 2024 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2024. Ook wordt er een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren. In het MPGO wordt ingegaan op:
- Wat we willen bereiken met de grondexploitaties en wat we daarvoor doen;
- De manier waarop de programma's in de grondexploitaties afgestemd zijn op het gemeentelijk beleid;
- Het financieel overzicht, wat kost het de gemeente en wat levert het op;
- Toelichting op de (financiële) ontwikkelingen ten opzichte van eerdere jaren;
- Inzicht in de risico's en het bijbehorende risicomanagement.

Het MPGO legt hiermee ook de verbinding tussen beleid en markt die in de gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen.

Status van het MPGO
Het MPGO heeft als doel om de raad inzicht te geven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan op deze manier invulling geven aan haar controlerende taak.
Het MPGO heeft nadrukkelijk tot doel inzicht te geven in de ontwikkelingen en mogelijke risico's. Wanneer dit resulteert in de noodzaak tot bestuurlijk handelen dan vindt hiervoor afzonderlijke besluitvorming plaats conform de geldende procedures.

Vennootschapsbelasting (Vpb):
Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting (Vpb) ingevoerd en worden de fiscale winsten belast met Vpb. De resultaten van de grondexploitaties worden (conform de nota reserves en voorzieningen) toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.

Financiële toelichting
Voor wat betreft de inhoudelijke toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar het MPGO.
De geactualiseerde grondexploitaties kunt u terugvinden in bijlage 1 t/m 6.
De voorliggende begrotingswijzigingen betreffen de verwerking van de in dit voorstel en de in de bijlagen opgenomen wijzigingen.

Juridische toelichting
Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen in overeenstemming gebracht met de werkelijke uitgaven en inkomsten.

De Gemeenteraad Echt-Susteren

T.a.v. beslispunt 5: Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III
Vanuit strategisch belang en de onderhandelingspositie van de gemeente bij de verwerving van gronden is de grondexploitatie 'Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III', behorend bij dit voorstel niet gepubliceerd maar wel voor u ter inzage gelegd bij de griffie. Voor wat betreft de geheimhouding van stukken geldt het bepaalde in artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De door het college opgelegde geheimhouding blijft in stand totdat deze door de gemeenteraad wordt opgeheven, doch uiterlijk tot 31 december 2026.

Duurzaamheid / Cittaslow
Niet van toepassing

Risico's
Indien deze slotbegrotingswijzigingen niet door u wordt vastgesteld zal de jaarrekening 2024 niet voldoen aan de eisen van de financiële rechtmatigheid. Dit kan leiden tot een opmerking c.q. afkeuring van de jaarrekening door de accountant.
Voor wat betreft de specifieke risico's van de grondexploitaties wordt verwezen naar het MPGO.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Bijlage 7: Grondprijsbrief 2024
- Bijlage 8: Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties
- Bijlage: Begrotingswijzing 2024 nr. 15 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2024 en MPGO
- Bijlage: Begrotingswijzing 2025 nr. 4 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2024 en MPGO

Ter inzage liggende stukken
- Bijlage 1: Exploitatiebegroting Herstructurering de Loop 2024 d.d. september 2024
- Bijlage 2: Exploitatiebegroting Businesspark Midden Limburg, d.d. september 2024
- Bijlage 3: Exploitatiebegroting Livar Experience Centre d.d. september 2024
- Bijlage 4: Exploitatiebegroting Uitbreiding Bedrijventerrein de Berk III, d.d. oktober 2024 (geheimhouding)
- Bijlage 5: Ruimte voor Bedrijvenpark De Loop Echt, d.d. september 2024
- Bijlage 6: Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, d.d. september 2024

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter