

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp:

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Het Najaarsbericht 2016 vast te stellen met als specifieke besluitpunten:*

a. *Akkoord te gaan met de volgende parameters voor het opstellen van de grondexploitaties bij de jaarrekening/MPG (Meerjaren Programma Grondbedrijf):*

Parameters MPG 2017-2020	2017	2018 en verder
Rente / disconteringsvoet	1,50%	1,50%
Externe kostenstijging	1,00%	1,00%
Interne kostenstijging	1,00%	1,00%
Kostenstijging verwerving	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging industrie	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging overig	1,00%	1,00%

- b. *Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie (BIE) Soos 66.*
- c. *Akkoord te gaan met de doorlooptijd van langer dan 10 jaar voor de projecten Wilgendaal (totaal 11 jaar), Vorstengrafdonk (totaal 12 jaar) en Liesdaal (totaal 17 jaar), waarbij we geen opbrengstenstijging meer toerekenen vanaf het 10^e jaar van de exploitatie.*
- d. *De exploitatie van Vorstengrafdonk vooralsnog niet te splitsen in een exploitatiedeel en een vorderingsdeel vanuit het exploitatieplan en deze actie pas uitvoeren bij het vaststellen van het MPG.*

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op 1 januari 2016 zijn de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) aangepast. Deze aanpassing maakt dat uw raad meer besluiten moet nemen over de grondexploitaties. Het gaat specifiek over de looptijd van de exploitaties, het startmoment van nieuwe exploitaties, de gehanteerde parameters en de kostenverdeling bij exploitaties waarbij een exploitatieplan (conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) is vastgesteld.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar over de stand van zaken. Het MPG wordt ter vaststelling aangeboden bij de jaarrekening. Het najaarsbericht bieden wij aan bij de begrotingscyclus. Het Najaarsbericht geeft inzicht in de ontwikkelingen ten opzichte van het vastgestelde MPG. Verder geeft het Najaarsbericht de input voor de begroting. De specifieke besluiten dienen als input voor het opstellen van de exploitaties bij het MPG.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het Najaarsbericht verstrekt inzicht in de financiële stand van zaken van het grondbedrijf

In het MPG geven we inzicht in het verloop van het grondbedrijf en de exploitaties voor de komende vier jaar. In het najaarsbericht geven we aan in hoeverre we nog op schema zitten voor wat betreft deze planning. Het is een tussenstand, richting de jaarrekening. We geven in het Najaarsbericht geen inzicht in de specifieke plannen zelf. Alleen als er grote afwijkingen zijn, melden we die afwijkingen.

1.1 a. t/m d. Er wordt voldaan aan de regels van het BBV

Met de vaststelling van het najaarsbericht, voldoen we aan de eisen van de nieuwe BBV regels. In het BBV wordt een aantal stellige uitspraken gedaan. Deze uitspraken hebben het karakter van een wet. De gemeente moet hieraan voldoen voor de rechtmatigheid van de begroting. De besluitvorming hierover ligt bij de gemeenteraad.

1.1 d. Het splitsen van de exploitatie van Vorstengrafdonk kost veel tijd

Tot 2016 werden faciliterende projecten veelal geschaard onder de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) of onder de bouwgronden in exploitatie (BIE). Met de in deze notitie opgenomen vanaf 2016 geldende herziene verslaggevingsregels moeten de projecten inzake de verhaalbare kosten van het faciliterende grondbeleid in de verslaggeving worden onderscheiden van de projecten inzake het actieve grondbeleid c.q. de eigen gemeentelijke grondexploitaties. Per 1 januari 2016 zullen de projecten daarom opnieuw moeten worden bekeken en worden gekwalificeerd als faciliterend grondbeleid of bouwgrond in exploitatie (of materieel vast actief, indien feitelijk geen sprake is van grondexploitatie). Dit houdt in dat we voor Vorstengrafdonk en wellicht Centrumplan Berghem de exploitaties moeten splitsen in zuivere grond exploitatie en in een deel kostenverhaal. Dat kost veel tijd, want de boekwaarde en de nog te maken kosten en opbrengsten moeten gesplitst worden. Verder zullen de inkoopnota's gesplitst moeten worden. Wij verwachten dit gerealiseerd te hebben bij de jaarrekening/MPG.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor de stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde Najaarsbericht.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. Najaarsbericht 2016
2. Concept raadsbesluit