

Aan de gemeenteraad

afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp:

Wat adviseert het college te besluiten?

Het Najaarsbericht 2018 vast te stellen met als specifieke besluitpunten:

1. *Akkoord te gaan met de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2018:*

Parameters	Voorstel begroting 2019-2022	
	2019	2020 en verder
Rente	1,2%	1,2%
Externe kostenstijging	1,5%	1,5%
Interne kostenstijging	1,5%	1,5%
Kostenstijging verwerving	1,5%	1,5%
Opbrengstenstijging industrie	0,0%	1,0%
Opbrengstenstijging overig	1,5%	1,5%

2. *Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie De Ruwert en het verwachte tekort van deze grondexploitatie á € 229.000,- af te dekken uit de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.*
3. *Akkoord te gaan met de nieuwe risicomethode zoals beschreven in bijlage IV van het najaarsbericht.*
4. *De minimale omvang van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het Grondbedrijf op 01-01-2019 vast te stellen op basis van de nieuwe risicomethode op € 6,86 miljoen.*
5. *Kennis te nemen van de mogelijke ruimte van € 4,60 miljoen op 01-01-2019 voor het afkomen van de ABR bij jaarrekening 2018.*

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 en de gehanteerde parameters en de kostenverdeling bij exploitaties. Daarnaast hebben we in het laatste Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) aangegeven dat we het systeem van risicomanagement willen aanpassen. Het nieuwe systeem moet door u worden vastgesteld.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het grondbedrijf moet bij de jaarrekening de grondexploitaties gaan herzien. Het najaarsbericht vormt de basis voor de actualisatie van de exploitaties.

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.

1.2 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.

2.1 De gemeenteraad is de bevoegde instantie voor het vaststellen van de grondexploitatie

Met de invoering van de nieuwe regels van het BBV moet de gemeenteraad expliciet besluiten tot vaststelling van een grondexploitatie. Als dat mogelijk is, kiezen we voor een gecombineerd besluit (bestemmingsplan + exploitatie) of nemen we het besluit mee bij de vaststelling van de begroting.

2.2 De vaststelling van de grondexploitatie van de Ruwert geeft aan dat de herontwikkeling van de Iemhof – winkelcentrum Ruwert naar een volgende ontwikkelfase overgaat.

Het plan om de Iemhof te slopen en de locatie te herontwikkelen dateert al van enkele jaren terug. Tot op heden zijn er alleen plankosten (ambtelijke uren en enkele onderzoeken) gemaakt. Om het plan nu naar een volgende fase te leiden (overname gebouw, sloop, herbestemming en herontwikkeling van het parkeerterrein rond het winkelcentrum Ruwert), is een vastgestelde grondexploitatie nodig.

3.1 Het veranderen van de risicomethode is reeds aangekondigd in het laatste Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) en in het najaarsbericht van vorig jaar

Dit voorstel sluit aan op de eerdere aankondigingen in het vorige najaarsbericht en in het afgelopen MPG (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2018) dat we het risicosysteem willen aanpassen.

3.2. De gemeenteraad moet instemmen met het gewijzigde systeem voor risicomanagement.

De wijziging van het risicomanagement en de mogelijkheid voor afkomen van de ABR is een systeemwijziging. De gemeenteraad moet daarover een besluit nemen. Dat kan bij de vaststelling van het najaarsbericht grondbedrijf.

4.1 De prognose van de minimale omvang van de ABR per 01-01-2019 bedraagt € 6,86 miljoen

De risicobuffer geeft de minimale stand weer van de ABR. Met deze stand zouden we alle risico's moeten kunnen afdekken. Als de ABR hoger uitvalt dan de minimale omvang, kan het verschil worden afgeroomd.

5.1 De verwachte ruimte op 01-01-2019 voor het afkomen van de ABR bedraagt € 4,60 miljoen

De verwachting is dat de stand van de ABR op 1 januari 2019 uit zal komen op € 11,46 miljoen. Uitgaande van een minimale omvang van € 6,86 miljoen, kan bij de jaarrekening 2018 een bedrag van € 4,60 miljoen afgeroomd worden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor de stand van zaken van het grondbedrijf, verwijzen wij naar het bijgevoegde Najaarsbericht. Bij het maken van de berekeningen voor het najaarsbericht hebben we de voorgestelde besluiten al als uitgangspunt gebruikt. Op die manier kunnen wij u een goed beeld geven van de gevolgen van de besluiten.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
H. Mensink

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

Bijlagen

1. Najaarsbericht 2016
2. Concept raadsbesluit

Vertrouwelijk ter inzage

Financiële projectrapportage Ruwert.