Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

afdeling: Vastgoedontwikkeling

Onderwerp:

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het Najaarsbericht 2019 vast te stellen

2. Akkoord te gaan met de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2019, zoals ook terug te lezen in bijlage II van het Najaarsbericht 2019:

Parameters	2020 en verder
Rente	1,2%
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%*
Opbrengstenstijging overig	1,5%

**Vorstengrafdonk is een uitzondering. Daar geldt voor 2020 een opbrengstenstijging van 0%. Vanaf 2021 wordt 1% gehanteerd.*

3. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Leiweg 3 Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.

4. De minimale omvang van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het Grondbedrijf op 01-01-2020 vast te stellen op basis van de nieuwe risicomethode op € 6,05 miljoen.

5. De volgende projecten met de met de status IMVA (voorbereidingsprojecten) vast te stellen, zoals ook terug te lezen in bijlage II van het Najaarsbericht 2019:

80410	Schaepskooi
80430	Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat
80440	Voormalig belastingkantoor
81150	Hooghuis Ravenstein
81160	Vidi Reo
82120	Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen
80530	Oijense Zij Noord
80540	Het Brand Oss

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het MeerjarenProgramma Grondbedrijf (MPG), bij de jaarrekening en het Najaarsbericht, bij de begroting. In het Najaarsbericht geven we een overzicht van de stand van zaken binnen het hele grondbedrijf en geven we aan in hoeverre wij verwachten dat de prognoses uit het MPG ook daadwerkelijk gehaald gaan worden. Waar nodig stellen we deze prognoses bij. Daarnaast is het Najaarsbericht de basis voor de formele actualisatie van de exploitaties bij de jaarrekening.

Welk resultaat willen we bereiken?
In het Najaarsbericht worden de uitgangspunten en parameters vastgestellen voor de komende herziening van de exploitaties bij de jaarrekening. Tevens is de vaststelling het moment om nieuwe grondexploitaties (BIE's) vast te stellen. Bij dit voorstel worden de volgende projecten als BIE vastgesteld: Leiweg 3, Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen.

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.

3.1 De prognose van de minimale omvang van de ABR per 01-01-2020 bedraagt € 6,05 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.

4.1 De nieuwe notitie van de commissie BBV verplicht gemeenten om projecten met de status IMVA (Voorbereidingsproject) al vast te laten stellen door de gemeenteraad.
Als we een project opstarten in de voorfase, krijgt dit project de status van IMVA (immaterieel vast actief). Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 8 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het project Heesch West. Omdat dit een gemeenschappelijk project betreft, laten we die op dit moment buiten beschouwing. Alle projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd. Formeel moeten we die projecten echter wel nu laten vaststellen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De huidige discussies rond de stikstof (PAS) en de PFAS kunnen leiden tot een vertraging binnen de projecten of extra kosten voor grondverzet of mitigerende maatregelen.

Momenteel spelen er twee belangrijke (milieu) discussies die een effect kunnen hebben op de bouw van de bestaande plannen en de ontwikkeling van nieuwe plannen, namelijk de discussie rond stikstof: de vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de problemen rond het grondverzet als gevolg van de aanscherping van de normen voor PFAS (brandwerend middel, o.a. gebruikt bij de productie van antiaanbakpannen en brandschuim).

Op dit moment is nog niet bekend wat de effecten daarvan zijn voor de gemeentelijke grondexploitaties. Het kan gaan om een vertraging van de projecten of om extra kosten voor mitigerende maatregelen of saneringskosten.

In hoofdstuk 6 van het najaarsbericht gaan we hier verder op in.

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

Bijlagen

1. Najaarsbericht 2019
2. Concept raadsbesluit

Vertrouwelijk ter inzage

Financiële projectrapportage Leiweg 3 Geffen

Financiële projectrapportage Binnenhaven Elzenburg
Financiële projectrapportage Heesterseweg Geffen