

Onderwerp

Najaarsbericht 2019

Datum	8-10-2019	Naam en telefoon	L. Schoonen (9569)
Afdeling	Vastgoedontwikkeling	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te adviseren het Najaarsbericht 2019 vast te stellen met als specifieke besluitpunten:

- a. 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.*

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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

2. Dit besluit openbaar te maken op donderdag 10 oktober 2019 om 16.00 uur

Wat is de aanleiding voor dit advies?

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

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeenteraad moet het najaarsbericht vaststellen. Daarnaast moet de gemeenteraad de uitgangspunten en parameters vaststellen voor de komende herziening van de exploitaties bij de jaarrekening. Ook moet de gemeenteraad besluiten om de nieuwe grondexploitaties Leiweg 3, Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen te starten.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies is in lijn met het beleid van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Jaarlijks moeten we de grondexploitaties herzien. Volgens de regels van het BBV moet de gemeenteraad voorafgaand aan deze jaarlijkse herziening de uitgangspunten en parameters vaststellen. Ook moet de gemeenteraad besluiten om een nieuwe grondexploitatie te starten. Tot slot moet de gemeenteraad een besluit nemen over een stelselwijziging, zoals het nieuwe systeem van risicomanagement.

1.2 De informatie in de financiële projectinformatie blijft vertrouwelijk

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van te maken kosten benoemd. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dat de financiële belangen van de gemeente. Deze informatie blijft dan ook vertrouwelijk en kan niet openbaar worden gemaakt. De stukken worden wel voor de raadsleden fysiek ter inzage gelegd, maar niet digitaal verstuurd.

1.3 De nieuwe notitie van de commissie BBV verplicht gemeenten om projecten met de status IMVA (Vorbereidingsproject) 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.

d. Overlegd met

F&C

Bijlagen

- Concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit
- Najaarsbericht 2019
- Financiële projectrapportage Leiweg 3 Geffen (vertrouwelijk)
- Financiële projectrapportage Heesterseweg Geffen (vertrouwelijk)
- Financiële projectrapportage Binnenhaven Elzenburg (vertrouwelijk)

Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Bij de begroting doen we dit met het najaarsbericht. De gemeenteraad moet het najaarsbericht vaststellen. Daarnaast moet de gemeenteraad de uitgangspunten en parameters vaststellen voor de komende herziening van de exploitaties bij de jaarrekening. Ook moet de gemeenteraad besluiten om de nieuwe grondexploitaties Leiweg 3, Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen te starten. Tot slot moeten we alle projecten met de status IMVA formeel laten vaststellen door de gemeenteraad.