

Onderwerp: Meerjarenprogramma grondexploitatie MPG (2018)

Voorgestelde beslissing:

1. Het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) 2018 vast te stellen.

Aanleiding

In de nota grondbeleid is vastgesteld dat een meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) wordt opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Het doel van de MPG is scheiding aan te brengen tussen informeren/sturen en verantwoording. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken (in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening) en sturing zal plaatsvinden middels het MPG. Met een MPG wordt een integraal beeld gegeven van de stand van zaken van inhoudelijke, pragmatische en financiële aspecten van de grondexploitaties.

In het MPG wordt per project (grondcomplex) inzicht gegeven in de uitgangspunten en ontwikkeling van de grondexploitatie. Naast financieel inzicht in de resultaten van de grondexploitaties, gaat het om programmatische uitgangspunten, ontwikkelingen en de analyse van de risico's en kansen per grondexploitatie. Deze stand van zaken wordt afgezet ten opzichte van het voorgaande jaar waardoor inzicht ontstaat over het verloop van de grondexploitatie.

Daarnaast wordt in het MPG op totaalniveau van de grondexploitaties eveneens inzichten gepresenteerd. Hier kan worden gedacht aan de ontwikkeling van het geïnvesteerde vermogen voor alle grondexploitaties, de mate waarin wordt verwacht dit terug te verdienen en het totaal programma wat is opgenomen in de grondexploitaties.

Misschien minder wenselijk maar heeft het toch de voorkeur om geheimhouding op een deel van de bijlagen (de grondcomplexen) op te leggen, omdat tot op een zeker (financieel) detailniveau per grondcomplex wordt ingezoomd. Openbaarheid kan het financieel belang van de gemeente schaden. Het college heeft de bevoegdheid geheimhouding op te leggen, vervolgens beslist de gemeenteraad of zij deze wil bekrachtigen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Besluitvorming leidt tot vaststelling van de uitgangspunten voor de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende financiële resultaten en consequenties.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 *Het MPG biedt inzicht en overzicht.*

Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de (programmatische) uitgangspunten in de grondexploitaties. In het MPG beschrijven we ontwikkelingen rond o.a. wonen en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens getoond wat dit betekent voor de grondexploitaties. De programmasturing wordt hiermee meer integraal en sterker. Op grond van het MPG kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de lange termijn visie en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft;

1.2 *Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de verwachte financiële resultaten van de grondexploitaties;*

1.3 *Het MPG geeft inzicht in het actuele risicoprofiel van de grondexploitaties en daarmee de totale grondportefeuille die in exploitatie is genomen;*

2.1 *De financieel economische belangen van de gemeente worden niet geschaad.*

Artikel 25 lid 2 van de gemeentewet maakt het mogelijk dat het college geheimhouding oplegt. Dat kan alleen op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Omdat het hier om informatie gaat die de financiële positie van de gemeente kan schaden, is het wenselijk dat bijlagen bij dit voorstel niet openbaar worden en er geheimhouding wordt opgelegd.

3.1 *Doordat de gemeenteraad de geheimhouding bekrachtigt, wordt de geheimhouding gewaarborgd.*

De gemeenteraad dient de geheimhouding in haar eerst volgende vergadering te bekrachtigen, zodat de geheimhouding wordt bestendig.

Kanttelingen

- a. *De gemeente Oude IJsselstreek kende in 2017 10 actieve grondexploitaties, waarvan 2 grondexploitaties eind 2017 zijn afgesloten. Van de nog resterende 8 grondexploitaties hebben 6 grondexploitaties een verwachte looptijd van drie jaar of korter. Dit betekent dat het aantal grondexploitaties in de komende jaren zal afnemen, omdat momenteel niet wordt verwacht dat er zich nieuwe grondexploitaties zullen aandienen.*
- b. *In de afgelopen jaren heeft de gemeente diverse verliesvoorzieningen gevormd, zowel voor bedrijventerreinen als voor woningbouw, en diverse afwaarderingen gepleegd op haar bouwgronden. Deze maatregelen hebben geleid tot een meer robuuste bedrijfsvoering van de grondexploitaties. De komende jaren zal profijt worden getrokken van de genomen maatregelen. In combinatie met een aantrekkende economie zal de gemeente naar verwachting, vooral voor Hofskamp-Oost II, in toenemende mate in staat zijn om het geïnvesteerde vermogen in grond terug te verdienen. De voortschrijdende uitgifte binnen Hofskamp-Oost II in Varsseveld heeft dat vanaf 2017 ook aangetoond.*
- c. *Toch blijven nog steeds risico's aanwezig met het voeren van grondexploitaties. Echter deze risico's zijn geanalyseerd en de gemeente heeft daarvoor voldoende weerstandsvermogen. Misschien nog wel belangrijker is het feit dat de analyse van de risico's ook inzicht geeft in de mogelijkheden om deze risico's te beheersen. De komende jaren staan met name in het teken van verkoop van de bouwkvavels. In veel grondexploitaties liggen de gronden bouwrijp. Het is zaak dat de gemeente profiteert van de huidige economische ontwikkelingen en bouwrijpe gronden adequaat en tegen marktconforme condities wegzet.*
- d. *De in 2016 vastgestelde beleidsnotitie Woningbouwplanning gemeente Oude IJsselstreek beperkt de ruimte voor ontwikkelingen. De financiële gevolgen worden gedekt uit de getroffen verliesvoorziening Woningbouwplanning.*
- e. *De complexen Essenkamp in Varsseveld en van de Pavert in Varsselder zijn gerealiseerd en worden bij jaarrekening 2017 afgesloten. Deze complexen zijn niet meer opgenomen in het MPG 2018.*

Kosten, baten, dekking

De financiële consequenties van het MPG zijn verwerkt in de jaarrekening 2017.

Uitvoering

Planning

- Looptijd van het voorliggende MPG is in principe een jaar of er moeten tussentijds ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om eerder tot een nieuw MPG of tot vaststelling van een nieuwe of gewijzigde grondexploitatie te komen.

Evaluatie/verantwoording

- Een volgend MPG brengt de ontwikkelingen in beeld tussen het huidige MPG 2018 en het MPG 2019.

Bijlagen (waarvan een deel geheim):

- Raadsvoorstel
- Voorblad: Kernboodschap MPG;
- Vervolgbladen: Programmering in de grondexploitaties en Hoofdpijnen van de financiën in de gemeentelijke grondexploitatie;
- Financiën op projectniveau (8 grondcomplexen) (**geheim**)

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 28 juni 2018

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-