

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 juni 2023

Zaaknummer : 581274

Onderwerp: : Meerjaren Prognose Grondexploitatie gemeente Oude IJsselstreek

De raad wordt voorgesteld

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 vast te stellen
2. Een aanvullend uitvoeringskrediet van € 3.876.328 voor Het Varsseveld Industrie Park (in het vervolg van het voorstel afgekort met Het VIP) en een aanvullend uitvoeringskrediet van € 52.369 voor 't Kuipje beschikbaar te stellen

Aanleiding

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitaties wordt opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de actueel inhoudelijke en financiële voortgang van alle grondexploitaties. De gepresenteerde resultaten in deze Meerjaren Prognose Grondexploitaties zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties zoals verantwoord in de jaarstukken 2022 (paragraaf grondbeleid van de jaarrekening)

Wat wordt met beslissing bereikt

Besluitvorming leidt tot het instemmen met de gehanteerde uitgangspunten voor de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende financiële gevolgen. Met het vaststellen van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financieel kader voor de betreffende projecten. Met het beschikbaar stellen van het aanvullend benodigd uitvoeringskrediet voor Het VIP en 't Kuipje kunnen de benodigde uitgaven ten behoeve van de realisatie van beide plannen gedaan worden.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. De MPG is een uit de Nota Grondbeleid toegezegde jaarlijkse prognose van de grondexploitaties.*

Het is één van de begroting – en rekeningvoorschriften gewenste bijdrage aan meer transparantie rond grondexploitaties. Het MPG biedt actueel financieel inzicht en overzicht in de lopende grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen.

- 1.2. In deze MPG wordt inzicht gegeven in het financieel verloop ten opzichte van voorgaande MPG*

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat we jaarlijks een MPG opstellen om daarmee een zo actueel mogelijk beeld van de lopende grondexploitaties af te geven. Ook geven we met het opstellen van de MPG inzicht in de wijzigingen ten opzichte van de vorige MPG (vastgesteld door de raad d.d. 30 juni 2022).

- 2.1. Aanvullend krediet is nodig om uitgaven te mogen doen*

Vanuit rechtmatigheid en het budgetrecht van de raad vragen wij om aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor de uit te voeren werkzaamheden in relatie tot de ontwikkeling van Het VIP en 't Kuipje. De daadwerkelijke uitgaven (en opbrengsten) worden ten laste (en ten gunste) van de hiervoor benoemde grondexploitaties gebracht.

Kanttekeningen

- a. *De MPG is een uit de Nota Grondbeleid toegezegde jaarlijkse prognose van de grondexploitaties*
Grondexploitaties kenmerken zich (onder meer) door het feit dat in een vroeg stadium kosten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten veelal op een later moment worden geboekt. In dergelijke trajecten doen zich financiële risico's voor. Vandaar dat we een risico – analyse opstellen voor de lopende grondexploitaties. Op dit moment kennen we zes lopende grondexploitaties, waarvan twee grondexploitaties in 2021 zijn geopend (Het VIP en 't Kuipje). Met name de grondexploitatie voor Het VIP kent een omvangrijker risicoprofiel dan de grondexploitaties waarvoor geldt dat de uitgaven nagenoeg volledig gerealiseerd zijn evenals de inkomsten. In het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit voor de lopende grondexploitaties zie je dit terug. De grondexploitaties voor Het VIP heeft hier het grootste aandeel in.
- b. *Beroep tegen ontheffing Wet Natuurbescherming Het VIP*
In januari 2023 heeft de provincie ontheffing verleend ten behoeve van de wet natuurbescherming. Voor deze ontheffing is een plan opgesteld op de beschermde diersoorten zo min mogelijk te verstoren en tot last te zijn tijdens de werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van het terrein. Er is echter beroep ingediend tegen de ontheffing. We zijn afhankelijk van provincie en rechter voor het verloop van dit proces en weten op dit moment nog niet wanneer dit wordt behandeld. Het kan tot vertraging in de ontwikkeling leiden. In de uitgevoerde risicoanalyse voor Het VIP is rekening gehouden met een mogelijke vertraging in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- c. *Het Didam arrest leidt mogelijk tot vertraging in de uitgifte*
De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Afgelopen jaar hebben we bij met name de uitgifte van kavels op de bedrijventerreinen gezien dat vertraging in de uitgifte van kavels aan de orde was terwijl de interesse vanuit de markt voor een bedrijfskavel nog altijd aanwezig is. Inmiddels hebben we als gemeente voor de resterende kavels op de bestaande bedrijventerreinen de benodigde uitgifteprocedure (met daarin o.a. de uitgiftecriteria opgenomen) opgesteld zodat we naar verwachting op korte termijn de hiervoor benoemde kavels op de markt kunnen brengen. Dit traject wordt nu ook voor de kavels op Het VIP opgestart. Het Didam arrest blijft echter een aandachtspunt (denk ook aan de ontwikkeling van de uitleglocaties voor woningbouw) voor de gemeente. In de risicoanalyse voor de lopende grondexploitaties is rekening gehouden met een vertraging in de uitgifte van kavels.

Kosten, baten, dekking

De boekwaarde van de grondexploitaties bedraagt per saldo € 8.256.851 per 31 december 2022 en valt daarmee € 812.350 lager uit ten opzichte van de boekwaarde per 31 december 2021. Per saldo hebben we in 2022 meer inkomsten dan uitgaven gerealiseerd. De boekwaarde betreft het geïnvesteerd vermogen dat, vermeerderd met de nog te verwachten uitgaven (inclusief kostenstijging en rentelasten), moet worden terugverdiend met toekomstige opbrengsten uit verkopen.

Op basis van actueel inzicht bedraagt het voordelig resultaat van alle lopende grondexploitaties binnen gemeente Oude IJsselstreek € 492.715 netto contant per 1 januari 2023. Hierin hebben de grondexploitaties voor bedrijventerrein De Rieze in Ulft en Hofskamp Oost II in Varsseveld een groot aandeel.

Het resultaat van alle grondexploitaties zoals verantwoord in de MPG 2022 bedroeg € 706.152 netto contant voordelig per 1 januari 2022. Dit komt op peildatum 1 januari 2023 overeen met een overschot van in totaal € 720.275 netto contant per 1 januari 2023 (het resultaat op peildatum 1 januari 2022 met één jaar verdisconteren tegen 2%

naar de peildatum van de geactualiseerde grondexploitaties zijnde 1 januari 2023). Derhalve is sprake van een verschil in resultaat van € 227.560 netto contant tussen de grondexploitaties zoals opgenomen in de MPG 2022 en de MPG 2023.

Het hierboven benoemde verschil is op hoofdlijnen tweeledig te verklaren en is ook niet volledig aan te duiden als zijnde een nadeel. Allereerst hebben we in 2022 tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 99.586 (bedrijventerrein De Rieze in Ulft en Hofskamp Oost II in Varsseveld). Het tussentijds winstnemen is gebaseerd op regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording en hiervoor dient de Percentage of Completion methode te worden gevolgd ($\% \text{ gerealiseerde uitgaven} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} = \% \text{ winstneming}$). De genomen winst komt ten goede aan de gemeente, maar wordt wel onttrokken aan de grondexploitatie (het bedrag wordt in de boekwaarde als een negatieve opbrengst verantwoord en suggereert daarmee een negatief effect). De rest van het verschil is per saldo toe te rekenen aan de invloed van rente, kosten – en opbrengstenstijging in combinatie met een gewijzigde fasering en aan wijzigingen in de begrote uitgaven en inkomsten. Het effect is niet exact te duiden hoe groot bijvoorbeeld het effect van een wijziging in de kosten – en opbrengstenstijging is op het resultaat. Het effect is namelijk mede afhankelijk van de fasering (wanneer worden welke uitgaven dan wel inkomsten verwacht) en van de hoogte van de nog te verwachten uitgaven en inkomsten. In hoofdstuk vier van het MPG 2023 per project op hoofdlijnen inzicht gegeven in de verschillen.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties op peildatum 1 januari 2023 wordt voor 't Kuipje en Het VIP aanvullend uitvoeringskrediet aangevraagd omdat de begrote uitgaven hoger uitvallen dan voorzien was op peildatum 1 januari 2022.

De op 30 juni 2022 vastgestelde grondexploitatie voor 't **Kuipje** liet al een tekort zien waarvoor in de jaarstukken 2021 dan ook een voorziening is getroffen. Het tekort op deze grondexploitatie is toegenomen als gevolg van de gestegen uitgaven. Dit betekent enerzijds dat een aanvullend uitvoeringskrediet benodigd is en anderzijds moet in dit specifieke geval de voorziening opgehoogd worden omdat sprake is van een grondexploitatie met een tekort. De gestegen uitgaven zijn het gevolg van de toegenomen kostenstijging en door de hoger uitvallende gemeentelijke planbegeleidingskosten.

De grondexploitatie voor **Het VIP** laat een licht positief resultaat zien. Per saldo is het resultaat van de grondexploitatie licht verbeterd. De hoger uitvallende kostenstijging in combinatie met een lager uitvallende opbrengstenstijging heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Ook de begrote uitgaven voor voornamelijk het bouw – en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten vallen hoger uit dan voorzien was in de op 30 juni 2022 vastgestelde grondexploitatie. Hiervoor moet dan ook een aanvullend uitvoeringskrediet aangevraagd worden. Maar daartegenover staat dat de grondopbrengsten ook hoger uitvallen. Per saldo hebben de wijzigingen tot gevolg dat het resultaat van de grondexploitaties nagenoeg ongewijzigd is gebleven.

Naast het actualiseren van de grondexploitaties hebben we ook een risico – analyse uitgevoerd om daarmee de vereiste weerstandscapaciteit in relatie tot de lopende grondexploitaties te bepalen. Het inzicht is noodzakelijk voor het bepalen van het weerstandsvermogen van gemeente Oude IJsselstreek. Ten opzichte van de MPG 2022 is de omvang van de vereiste weerstandscapaciteit met een bedrag van € 445.000 toegenomen tot een bedrag van € 1.172.952 en dat is hoofdzakelijk toe te rekenen aan Het VIP. Dat is op zich niet vreemd, aangezien een groot deel van de uitgaven en nog alle inkomsten gerealiseerd dienen te worden. Met name de risico's in relatie tot de kostenstijging, rentelasten en mogelijke vertraging in de ontwikkeling spelen hierin een rol.

Tot slot: de MPG 2023 beperkt zich tot de al in exploitatie genomen gronden. Voor bijvoorbeeld de door de raad aangewezen uitleglocaties voor woningbouw geldt dat de voorbereidingskredieten zijn vastgesteld. Op het moment dat voor deze ontwikkelingen een grondexploitatie wordt geopend zullen de al gemaakte uitgaven ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. De financiële verantwoording voor wat betreft de beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten verloopt via de Berap.

Uitvoering

Planning

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat we jaarlijks een MPG opstellen. Met ingang van 1 januari 2022 wordt de MPG gekoppeld aan de geactualiseerde grondexploitaties zoals verantwoord in de jaarstukken (paragraaf grondbeleid jaarrekening). Op het moment dat lopende het jaar blijkt dat er bijvoorbeeld sprake is van een andere invulling van de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan met grote gevolgen voor de grondexploitatie, dan wordt veelal gesproken over een herziening van de grondexploitatie en wordt deze separaat aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Dit verloopt dan buiten de reguliere P & C cyclus om.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

Middels planning & control cyclus (marap / berap / jaarrekening)

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- 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 van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-