

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 3 juli 2025

Zaaknummer : 1134857

Onderwerp: : Meerjaren Prognose Grondexploitaties gemeente Oude IJsselstreek

De raad wordt voorgesteld

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen;
2. De benodigde uitvoeringskredieten voor Het VIP in Varsseveld en De Tuit in Varsseveld aan te passen naar een totaal van respectievelijk € 13.889.864 en € 33.907.195 op peildatum 1 januari 2025.

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 lopende grondexploitaties. De gepresenteerde resultaten in deze Meerjaren Prognose Grondexploitaties zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties zoals verantwoord in de jaarstukken 2024 (paragraaf grondbeleid van de jaarrekening).

Het actualiseren van alle grondexploitaties resulteert in een positief jaarresultaat van € 430.760 per 31 december 2024. Het resultaat maakt onderdeel uit van het totale jaarresultaat over 2024.

Ten opzichte van vorig jaar is het tekort op de grondexploitaties flink afgenomen. De verbetering is op hoofdlijnen toe te rekenen aan een wijziging in de verwachte kosten - en opbrengstenstijging, een gewijzigde fasering waardoor kasstromen anders uitpakken dan voorzien en een wijziging in de kosten en opbrengsten. Het grootste verschil (positief) doet zich voor in de grondexploitatie voor De Tuit.

Tot slot is 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. Ten opzichte van vorig jaar is de omvang van de vereiste weerstandscapaciteit toegenomen. Hierin hebben (uiteraard) de grondexploitaties voor De Tuit en Het VIP het grootste aandeel. Dat is op zich niet vreemd, aangezien een groot deel van de uitgaven en nog alle inkomsten gerealiseerd dienen te worden.

Wat wordt met beslissing bereikt

Besluitvorming leidt tot 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 de uitvoeringskredieten voor Het VIP in Varsseveld en De Tuit in Varsseveld 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. 4 juli 2024).

2.1. *Uitvoeringskrediet is nodig om uitgaven te mogen doen*

Vanuit rechtmatigheid en het budgetrecht van de raad vragen wij om de gewijzigde uitvoeringskredieten beschikbaar te stellen voor de uit te voeren werkzaamheden in relatie tot de ontwikkeling van Het VIP in Varsseveld en De Tuit in Varsseveld. De daadwerkelijke uitgaven (en opbrengsten) worden ten laste (en ten gunste) gebracht van de hiervoor benoemde grondexploitaties gebracht.

Kanttekeningen

a. *De lopende grondexploitaties kennen (financiële) risico's*

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 vijf lopende grondexploitaties. Met name de grondexploitaties voor Het VIP en De Tuit kennen 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 ziet u dit terug. De grondexploitaties voor Het VIP en De Tuit hebben hier het grootste aandeel in.

Kosten, baten, dekking

De **Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025** bestaat uit twee delen, te weten: een **toelichting** en **bijlagen**. Het college heeft in haar vergadering van dinsdag 6 mei 2025 op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid besloten om geheimhouding te leggen op de **bijlagen** behorende bij de MPG 2025. Openbaarmaking van het stuk weegt in dit geval niet op tegen de bescherming van de economische en / of financiële belangen van de gemeente.

De geactualiseerde grondexploitaties laten in totaliteit per saldo een tekort zien van € 1.303.332 op eindwaarde en dat komt overeen met een tekort van € 1.048.623 netto contant op peildatum 1 januari 2025. Hierin is de door de raad op 25 april 2024 vastgestelde (en geopende) grondexploitatie voor De Tuit ook meegenomen. De geactualiseerde grondexploitaties voor Kromkamp in Sinderen, De Tuit in Varsseveld en Het VIP in Varsseveld laten een tekort zien en hiervoor is dan ook, conform de vereisten vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording, een voorziening getroffen. De omvang van de totale voorziening bedraagt € 1.673.338 op peildatum 1 januari 2025.

In de geactualiseerde grondexploitaties is rekening gehouden met een boekwaarde van € 7.621.869 per 31 december 2024 (per saldo zijn meer uitgaven dan inkomsten 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. Door de boekwaarde van € 7.621.869 te corrigeren met de getroffen voorziening van € 1.673.338 resteert een balanswaarde onderhanden werk van € 5.948.531 op peildatum 1 januari 2025.

De grondexploitaties voor 't Kuipje in Breedenbroek (woningbouw) en Hofskamp Oost II in Varsseveld (bedrijventerrein) zijn per 31 december 2024 afgesloten. Alle begrote kosten en opbrengsten voor 't Kuipje in Breedenbroek zijn per 31 december 2024 gerealiseerd. Voor Hofskamp Oost II in Varsseveld geldt dat alle begrote opbrengsten en nagenoeg alle begrote kosten per 31 december 2024 gerealiseerd zijn. De resterende kosten zijn begroot op € 31.000, - en hebben betrekking op de aanleg van een aantal inritten (ontsluiting kavels), bedrijfsaansluitingen en de berminrichting. Het voorstel is om een bestemmingsreserve te vormen van € 31.000, - om de begrote kosten van de restwerkzaamheden te dekken vanuit het positieve resultaat van de af te sluiten grondexploitatie. Dit wordt als apart beslispunt in het raadsvoorstel behorende bij de jaarrekening opgenomen.

Het MPG 2025 ziet er in vergelijking met de MGP 2024 als volgt uit: het tekort op de grondexploitaties is netto contant afgenomen van € 2.965.870 naar € 1.048.623 netto contant op peildatum 1 januari 2025. Hieruit volgt een positief verschil van netto contant € 1.917.247 op peildatum 1 januari 2025.

Het positieve verschil is op hoofdlijnen toe te rekenen aan een wijziging in de verwachte kosten - en opbrengstenstijging, een gewijzigde fasering waardoor kasstromen anders uitpakken dan voorzien en een wijziging in de kosten en opbrengsten. Het grootste verschil (positief) doet zich voor in de grondexploitatie voor De Tuit. Voor een nadere toelichting op het verschil per project wordt verwezen naar hoofdstuk vier van de Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2025.

Het actualiseren van alle grondexploitaties resulteert uiteindelijk voor de gemeente in een positief jaarresultaat van € 430.760 per 31 december 2024. Het resultaat maakt onderdeel uit van het totale jaarresultaat van de gemeente over 2024. Het resultaat op de grondexploitaties komt als volgt tot stand:

- Tussentijdse winstneming 2024 De Rieze: € 26.145 (+)
- Positief resultaat na afsluiting Hofskamp Oost II (grondexploitatie is afgesloten): € 236.333 (+)
- Vrijval verliesvoorziening Het VIP: € 231.757 (+)
- Vorming verliesvoorziening Kromkamp: € 59.781 (-)
- Vrijval verliesvoorziening 't Kuipje (grondexploitatie is afgesloten): € 63.644 (+)
- Vorming verliesvoorziening De Tuit: € 69.428 (-)
- Tussentijdse winstneming 2024 Slawijkseweg: € 2.090 (+)

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt voor Het VIP en De Tuit een gewijzigd uitvoeringskrediet aangevraagd (beslispunt 2) omdat de begrote uitgaven gewijzigd zijn ten opzichte van hetgeen voorzien was op basis van de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024.

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 2024 is de omvang van de vereiste weerstandscapaciteit toegenomen tot een bedrag van € 2.735.316 op peildatum 1 januari 2025. Hierin hebben (uiteraard) de grondexploitaties voor De Tuit en Het VIP het grootste aandeel. Dat is op zich niet vreemd, aangezien een groot deel van de uitgaven en nog alle inkomsten gerealiseerd dienen te worden. Met name de marktomstandigheden spelen hierin een rol. Daarbij moet gedacht worden aan de ontwikkeling van de grondprijzen, vertraging in de ontwikkeling en de opbrengstenstijging.

Het is goed om op te merken dat de Meerjaren Prognose Grondexploitaties zich beperkt tot de al in exploitatie

genomen gronden. Voor bijvoorbeeld de door de raad aangewezen overige vier uitleglocaties voor woningbouw geldt dat voorbereidingskredieten zijn gevoteerd. Op het moment dat voor deze ontwikkelingen een grondexploitatie wordt geopend, zullen de al gerealiseerde uitgaven ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. De financiële verantwoording voor wat betreft de beschikbare voorbereidingskredieten verloopt via de bestuursrapportage.

Tot slot: in het geval van de lopende grondexploitaties gaan we (grotendeels) uit van actief grondbeleid en dat betekent dat we zelf de in exploitatie te nemen gronden aankopen, we de planvorming verzorgen, het plangebied bouw – en woonrijp maken om vervolgens bouwrijpe grond te verkopen. In dat geval lopen we als gemeente zijnde een financieel risico waarvoor we dan ook separaat een risico - analyse opstellen (uitkomst wordt meegenomen in het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen). Daartegenover staat dat we als gemeente zijnde ook steeds meer ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren. In dat geval ligt het initiatief volledig bij anderen en daarmee ook het financieel risico. Wel zijn we verplicht om kostenverhaal te verzekeren en dat betekent dat we minimaal de ambtelijke kosten moeten verhalen bij de initiatiefnemers. De te betalen exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten worden meegenomen in de anterieure overeenkomst. De bijdragen zijn op de balans verantwoord onder overlopende activa dan wel overlopende passiva.

Uitvoering

Planning

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat we jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitaties opstellen. Met ingang van 1 januari 2022 wordt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties gekoppeld aan de geactualiseerde grondexploitaties zoals verantwoord in de jaarstukken (paragraaf grondbeleid jaarrekening).

Personeel

Niet van toepassing

Communicatie/participatie

Niet van toepassing

Evaluatie/verantwoording

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

Bijlagen

1. Toelichting Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (openbaar)
2. Bijlagen Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (geheim)

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam

Secretaris

Waarnemend burgemeester

Raadsvergadering d.d. 3 juli 2025

- ☐ 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.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 3 juli 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat ter uitvoering van het grondbeleid jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders aan de raad van de gemeente Oude IJsselstreek een Meerjaren Prognose Grondexploitaties van de gemeente ter vaststelling wordt aangeboden

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 mei 2025

gelet op het bepaalde in de nota grondbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek en de financiële consequenties volgend uit de actualisatie van de grondexploitaties

BESLUIT:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen;
2. De benodigde uitvoeringskredieten voor Het VIP in Varsseveld en De Tuit in Varsseveld aan te passen naar een totaal van respectievelijk € 13.889.864 en € 33.907.195 op peildatum 1 januari 2025.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 3 juli 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam