

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend Besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2022
Datum:	10 mei 2022
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1417
Informant:	Wim Henk Peggeman w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 48 89 28

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022 vast te stellen.
2. Het resultaat van € 426.653 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2021.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage 2 met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Inleiding:

In de bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2022 wordt ingegaan op de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en de financiële resultaten die in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd.

De MPG heeft de volgende doelstellingen:

- De MPG levert inzicht en overzicht. Alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- De MPG zorgt voor efficiënte besluitvorming, Alle exploitaties kunnen op één moment worden geactualiseerd en vastgesteld.
- De MPG is een sturingsinstrument. Bij het opstellen van projecten worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld, waardoor beter op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden wordt aangesloten.

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie is een vereiste vanuit het BBV (besluit begroting verantwoording) en is hiermee verplicht voor de jaarrekening.

De financiële cijfers in de MPG 2022 worden beïnvloed door genomen besluiten of door ontwikkelingen in de markt. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven.

- De nota van uitgangspunten (Z/21/644885). In deze nota is vastgelegd welke 'algemene' parameters gehanteerd worden in de doorrekening van de grondexploitatie en zijn de grondprijzen 2022 door het college vastgesteld.
- Krapte op de woningmarkt. De woningmarkt kent nog steeds een grote krapte, wat we ook in Dalfsen terug zien. In de lopende grondexploitaties wordt rekening gehouden met de belangrijkste doelgroepen. Daarnaast wordt actief gekeken naar ontwikkelingen van nieuwe grondexploitaties in alle kernen, zodat in de vraag voorzien kan worden.
- COVID 19. Op dit moment is de verwachting dat de COVID crisis een beperkt effect zal hebben op de huidige grondexploitaties, al zullen er wel de nodige voorzichtige aannames gemaakt moeten worden.
- Stikstof. In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. De gemeente Dalfsen werkt samen met de provincie aan de Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof (GGA), gebied Vechtdal. In de GGA voor het Vechtdal wordt naar het gebied Hardenberg, Ommen en Dalfsen gekeken.

In de MPG 2022 is een nadere toelichting opgenomen op deze onderwerpen.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022 (MPG 2022) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2022.

Per 1 januari 2022 zijn alle grondexploitaties herzien. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig worden aangepast aan de huidige marktomstandigheden.

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 5,0 mln. (jaarrekening 2020: € 5,2 mln.). Dit ligt iets lager dan vorig jaar, grotendeels veroorzaakt door de resultaat nemingen (per saldo terugdraaien van winst) in lijn met de verwachten resultaten van vorig jaar. Wel is in een aantal complexen zichtbaar dat de verhoging van de civieltechnische ramingen een groot effect hebben op de nog te maken kosten en de winstgevendheid van bepaalde complexen. In andere complexen kan dit nog worden goedge maakt door de hogere opbrengsten die ingerekend kunnen worden op basis van de bijgestelde grondprijzen.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek zijn de uitgangspunten die gehanteerd worden voor de grondexploitaties eerder vastgesteld. Hiervoor is op 14 december 2021 een nota van uitgangspunten opgesteld die door het college is vastgesteld en via een raads memo (Z/21/644885) ter informatie aan de raad is verstuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille. De rekenkamer heeft geadviseerd om het opstellen van grondexploitaties en het toetsen daarvan door verschillende functionarissen uit te laten voeren. Intern is de organisatie hierop aangepast. Binnen het grondbedrijf (eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling)

worden de grondexploitaties opgesteld en gewijzigd. Deze worden vervolgens getoetst door de financieel adviseur (eenheid Bedrijfsvoering).

1.3 Ontwikkelingen binnen de voorbereidingskosten voor nieuwe grondexploitaties.

Voordat een grondexploitatie start is het nodig om voorbereidingen te treffen en onderzoeken te verrichten naar de haalbaarheid en invulling van de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de raad een voorbereidingskrediet aangevraagd. De kosten zijn op basis van de BBV geclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. In het boekjaar 2021 zijn de kosten die in 2016 zijn geactiveerd en niet hebben geleid tot een grondexploitatie afgeboekt (circa € 10.000). Deze kosten hebben betrekking op de voorbereidingen van 't Grushuuske en Achter de Molen in Hoonhorst. De verwachting is dat de nieuwe grondexploitatie Achter de Molen in 2022 aan uw raad aangeboden wordt. De Grondexploitatie 't Grushuuske wordt in 2022 ook aan uw raad aangeboden.

2.1 Het resultaat 2021 van € 427.000 is ten gunste van de algemene reserve gebracht, waarna er een afdracht mogelijk is van € 933.000 ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar

Financieel samenvatting:

Resultaat grondexploitaties 2021	€ +427.000
Het resultaat wordt direct toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie	
Algemene reserve grondexploitatie na onttrekking resultaat 2021	€ 2.433.000
Benodigde risico buffer op basis van uitgevoerde risico analyse per lopende grondexploitatie	€ 1.500.000
Vrijval vanuit algemene reserve grondexploitatie aan algemene reserve vrij besteedbaar	€ 933.000

In 2022 wordt er in totaliteit € 427.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties, dan is in het verleden op deze exploitaties (inclusief deze terugboekingen en verliesnames) circa € 14,6 mln. aan winsten gerealiseerd. Na verwerking van de terugboekingen van winst en de verliesnemingen op de grondexploitaties resteert een algemene reserve grondexploitaties van € 2.433.000. Op basis van de risicoanalyse is € 1.500.000 aan reserve noodzakelijk.

Onderstaand overzicht geeft weer welke tussentijdse winsten gerealiseerd zijn. Deze tussentijdse winsten zijn verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties.

Omschrijving	resultaat
Afgesloten projecten	€ -36.000
Tussentijdse winstname	€ 1.388.000
Terugboeking winstname	€ -799.000
Verliesname	€ -78.000
Overige afboekingen	€ -48.000
	€ 427.000

In de winstname is zichtbaar dat op basis van de regelgeving ook winstname uit eerdere jaren teruggedraaid moeten worden. Dit geldt ook bij een complex met een positief verwacht resultaat. In 2021 moet daarom op een aantal complexen een stukje winst worden teruggedraaid. De oorzaak hiervan kan worden gezocht in het feit dat de nog te realiseren kosten hoger uitvallen dan in eerdere jaren geschat.

In de cijfers van het MPG 2022 zijn twee complexen met een negatieve boekwaarde, dat betreft de grondexploitatie De Wieken met een negatief resultaat op startwaarde van € 714.000 en de grondexploitatie Muldersweg met een negatief resultaat op startwaarde van € 67.000. Deze

startwaarde is als voorziening opgenomen, wat betekent dat in 2021 een dotatie van € 11.000 en € 67.000 heeft plaatsgevonden in de voorziening voor deze grondexploitaties. De Wieken is negatief omdat deze locatie geheel gevuld is met de categorie sociale huur. De vrije sector woningen, welke zorgen voor een positief resultaat, worden pas in een latere fase gerealiseerd in het plan Oosterbouwlonden. In het plan Agnietencollege zijn vrije sector kavels gerealiseerd welke hebben geleid tot een winstname.

2.2 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2021 direct ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen.

De algemene reserve grondexploitaties is ingesteld als buffer voor het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties.

Op basis van het BBV mogen onttrekkingen en toevoegingen alleen worden verricht tot het niveau van de begroting (na wijzigingen). De raad kan besluiten dat in specifieke gevallen de saldi altijd verrekend worden met de reserve. Via het raadsvoorstel (wat reeds is vastgelegd in de nota reserves en voorzieningen) wordt de raad voorgesteld om het resultaat 2021 direct te verwerken in de algemene reserve grondexploitaties, waarbij deze verwerking onder deze specifieke uitzondering zal vallen. Het saldo van de grondexploitaties wordt in dit geval direct ten laste/gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Bij de jaarrekening 2021 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties.

2.3 Door actualisatie aanvullende dotatie aan de voorziening noodzakelijk.

Voor verliesgevende grondexploitaties moet direct een afwaardering plaats vinden. Dit is conform de notitie Grondbeleid van de Commissie BBV. De voorziening wordt elk jaar bijgesteld op basis van de nieuwe ramingen.

De voorziening wordt gevormd ten gunste van het resultaat. Hier tegenover wordt een vrijval geboekt vanuit de algemene reserve grondexploitatie die het verlies dekt. Deze verwerkingswijze is reeds meegenomen in de resultaatbepaling zoals weergegeven bij argument 2.1.

2.4 nadere toelichting op de keuze voor een voorziening.

De voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de grondpositie of voorraad positie en heeft op de waardering eenzelfde effect als een afwaardering op de boekwaarde. Bij het treffen van een voorziening kan bij verbetering van de exploitatie een vrijval plaatsvinden uit de voorziening. Een afwaardering op de boekwaarde kan daarentegen niet worden terug gedraaid.

Een ander voordeel heeft te maken met het feit dat doormiddel van het vormen van de voorziening een beter inzicht blijft in de bruto waarde van de gronden en grondexploitaties. Waardoor een beter inzicht bestaat in bijvoorbeeld de cumulatieve verliezen. Op het moment dat de marktomstandigheden of als de toekomstige grondexploitaties meevalt of verbeterd.

3.1 Vertrouwelijkheid op kasstroom overzichten.

De raad wordt voorgesteld geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 lid 2 en artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet voor de vertrouwelijke bijlage kasstroomoverzichten. De vertrouwelijkheid is op basis van artikel 10 van de Wet Openbaarheid van bestuur (WOB) opgelegd, aangezien uit deze bijlagen marktgevoelige informatie te herleiden is.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Actualisaties blijven het resultaat van schattingen.

De actualisaties worden opgesteld op basis van schattingen van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten (grondverkoop). Bij het opstellen van de actualisaties is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. De programmering is gebaseerd op de marktonderzoeken en zijn een indicatie van de potentiële vraag. Er kunnen verschillende (bedrijfsmatige) overwegingen zijn (bijvoorbeeld financiering of marktomstandigheden), waardoor de daadwerkelijke vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate kan worden verzilverd. Hierbij kan ook worden gedacht aan tegenvallende verkopen door sterke stijging van bouwkosten of door tegenvallende verkopen door de

gestegen verkoopprijs (in combinatie met de stijgende bouwkosten). De hypotheek rente is niet in te schatten, maar een stijging van de rente kan forse consequenties hebben op het resultaat.

1.2 Diverse ontwikkelingen kunnen impact hebben op de grondexploitaties, de impact wordt op dit moment beperkt geschat

In de MPG is een toelichting gegeven op de algemene ontwikkelingen (krapte woningmarkt, COVID19, stikstof) en de verwachte impact hiervan op de grondexploitaties. De verwachting is dat deze ontwikkelingen een beperkte impact hebben op de definitieve uitkomsten uit de grondexploitaties.

1.3 Wijzigingen in het MPG kunnen impact hebben op de verwerking in de jaarrekening 2021

De MPG wordt tegelijk behandeld met de jaarrekening. De accountant heeft de actualisaties gecontroleerd in relatie tot zijn werkzaamheden voor de jaarrekening.

Alternatieven:

2.3 & 2.4 We stellen voor om een voorziening te treffen voor de afwaardering van verliesgevende grondexploitaties en lagere waardes van aangekochte gronden. De afwaardering kan op twee manieren worden verwerkt, namelijk door een voorziening te treffen of de waarde direct af te boeken. Een alternatief van het treffen van een voorziening is het direct afboeken van de waardes.

Duurzaamheid:

Reeds onderdeel van bestaand beleid, geen specifieke aandacht in de actualisatie of voorstel.

Financiële consequenties:

De voorziening aanvullen ter dekking van de verlieslijdende grondexploitaties.

In het MPG 2022 zijn de kasstromen berekend. Deze kasstromen zullen bij de eerste bestuursrapportage worden vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties is openbaar. Bijlage 2 (de kasstroomoverzichten) bevat vertrouwelijke informatie en is om die reden niet openbaar.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2022 worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022, bijlagen boek (kastroomoverzichten) (VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022, nummer 1417,

gelet de notitie grondexploitatie van de commissie BBV;

gelet op de nota grondbeleid gemeente Dalfsen 2015-2020;

b e s l u i t :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022 vast te stellen.
2. Het resultaat van € 426.653 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2021.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage 2 met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 juni 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater