

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021
Datum:	6 april 2021
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1237
Informant:	Wim Henk Peggeman w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 48 89 28

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021 vast te stellen en daarmee:
2. Het positieve resultaat van € 696.509 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2020.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage I met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.
4. De voorziening grondexploitaties aan te vullen met de noodzakelijke dotatie van € 992.737. Waarbij de dotatie (via de resultaat boeking) gedekt is vanuit de algemene reserve grondexploitaties

Inleiding:

In de bijgaande MPG 2021 wordt ingegaan op de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en de financiële resultaten die in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd. Hiermee wordt de raad over dit specifiek onderdeel geïnformeerd.

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 nodig voor de jaarrekening.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021 (MPG 2021) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2021.

Per 1 januari 2021 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 € 6,1 mln. (jaarrekening 2019: € 6,6 mln.). De belangrijkste oorzaak van de daling van het resultaat is de tussentijdse winst name van € 0,3 mln. en de hogere kosten die zijn ingerekend doordat voor de MPG 2021 de civieltechnische ramingen geactualiseerd zijn. Daarnaast zijn de begrote opbrengsten per grondexploitatie geanalyseerd. Deze analyse heeft er toe geleid dat in sommige grondexploitaties hogere opbrengsten zijn ingerekend, en in een aantal andere grondexploitaties lagere opbrengsten. Dit laatste wordt met name veroorzaakt doordat er minder gronden nog uit te geven zijn.

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 8 december 2020 een nota van uitgangspunten opgesteld die door het college is vastgesteld en via een raadsmemo (Z/20/626739) ter informatie aan de raad is verstuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

1.3 Voorbereidingskosten

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. Uit analyse blijkt dat er geen voorbereidingskosten zijn geactiveerd die langer lopen dan 5 jaar. Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. Mocht er in 2021 geen grondexploitatie worden ontwikkeld voor 't Gruthuuse en Hoonhorst dan zal dit betekenen dat de kosten uit 2016 afgeboekt moeten worden, daarnaast zal dan beoordeeld moeten worden in hoeverre de kosten nog betrekking hebben op de huidige plannen.

2.1 Het resultaat 2020 is als volgt opgebouwd

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

Omschrijving	resultaat
Afgesloten projecten	168.246
Tussentijdse winstname	1.521.000
Verliesname	-992.737
	696.509

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 2020 moet daarom op een aantal complexen een stukje winst worden teruggedraaid.

Daarnaast hebben een aantal grondexploitaties een negatief resultaat op startwaarde. Voor deze grondexploitaties is een voorziening getroffen van totaal € 1 mln. Het gaat hierbij om de grondexploitaties 't Febriek Zuid (totaal € 55.000 waarvan reeds € 27.000 in 2019 is voorzien), 't Febriek deelgebied Stappenbelt (€ 261.000*) en de grondexploitatie De Wieken (€ 702.000, deze voorziening was reeds voorzien bij het vaststellen van deze grondexploitaties in 2020). Ondanks deze verliezen kan er wel een positief saldo aan de algemene reserve grondexploitaties worden toegevoegd.

* Het genoemde verlies van Stappenbelt wordt naar verwachting fors minder na verrekening van een deel van de kosten voor de planvorming en grondverwerving via de eindafrekening van het project N348 met de provincie. Hierin is afgesproken dat de gemeente deze kosten in eerste instantie voor zijn rekening neemt als degene die de bestemmingsplanprocedure uitvoerde, ook voor het provinciale deel.

2.3 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2020 direct ten gunste 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 wordt de raad voorgesteld (zoals reeds vanaf de MPG 2015 is besloten) om het resultaat 2019 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 2020 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties.

3.1 Vertrouwelijkheid op kasstroom overzichten

Het college vraagt geheimhouding aan de raad 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 (WOP) opgelegd, aangezien uit deze bijlagen marktgevoelige informatie te herleiden is.

4.1 Het vormen van een voorziening voor verliesgevende grondexploitaties en het toevoegen van de noodzakelijke dotaties.

Voor verliesgevende grondexploitatie moet direct een afwaardering plaats vinden. Dit is conform de notitie Grondbeleid van de Commissie BBV. In 2020 is het besluit genomen om een voorziening te vormen. De voorziening kan elk jaar worden bijgesteld op basis van de huidige ramingen. Een afboeking is een éénmalige correctie die in de komende jaren niet kan worden bijgesteld op de recentste 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 verwerkingwijze is reeds meegenomen in de resultaatbepaling zoals weergegeven bij argument 2.1

4.2 nadere toelichting op de keuzen 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 deze bij verbetering van de exploitatie een vrijval plaatsvinden uit de voorziening. Een afwaardering op de boekwaarde kan daarin tegen 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 meevallt of verbeterd.

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 sterk stijging van bouwkosten of door tegenvallende verkopen door de gestegen verkoopprijs (in combinatie met de stijgende bouwkosten).

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 (COVID19, Pfas, stikstof) en de verwachte impact hiervan op de grondexploitaties. De verwachting is dat deze ontwikkelingen een beperkte impact zullen hebben op de definitieve uitkomsten uit de grondexploitaties.

Alternatieven:

1.1 Op het moment dat dit voorstel en de MPG 2021 moeten worden aangepast, moet dit alsnog worden verwerkt in de jaarrekening 2020. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

4.1 & 4.2 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:

In de MPG 2021 is een aparte paragraaf opgenomen met betrekking tot duurzaamheid

Financiële consequenties:

Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van circa € 379.000 vrijvallen vanuit de reserve grond naar de algemene reserve. Bij de jaarrekening 2020 zal deze vrijval verwerkt worden.

Daarnaast wordt de voorziening aangevuld ter dekking van de verlieslijdende grondexploitaties.

In het MPG 2021 zijn de kasstromen berekend. Deze kasstromen zullen bij de eerste bestuursrapportage worden vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

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

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2021 worden verwerkt in de jaarrekening 2020

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021, bijlagen boek 1 (kastroomoverzichten)
(VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 april 2021, nummer 1237;

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 2021 vast te stellen en daarmee:
2. Het positieve resultaat van € 696.509 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2020.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage I met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.
4. De voorziening grondexploitaties aan te vullen met de noodzakelijke dotatie van € 992.737. Waarbij de dotatie (via de resultaat boeking) gedekt is vanuit de algemene reserve grondexploitaties.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater