

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG 2019)
Datum:	5 maart 2019
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	903
Informant:	Wim-Henk Peggeman / Jan van der Kolk w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 43 8928

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In te stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten 2018 van € 65.000, voor de toekomstige exploitaties en deze kosten bij te boeken op de boekwaarde van de immateriele vaste activa (ontwikkelskosten).
2. Het positieve resultaat van € 857.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2018.
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 met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Inleiding:

Eén van de onderdelen van de risicobeheersing van gemeente Dalfsen is het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 (MPG 2019) wordt de raad geïnformeerd over de actualisaties en de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en wordt de raad voorgesteld besluiten te nemen.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 (MPG 2019) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2019

Per 1 januari 2019 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 € 8,6 miljoen. Dit is lager dan vorig jaar, waarbij de verwachte winst op startwaarde lag rond de € 9,5 mln. Dit is te verklaren door:

- Een sterke stijging in de kosten als gevolg van de herzieningen van de civiel technische ramingen en de verwachte parameters
- Actualisering van de fasering van de verkopen. Een aantal verkopen worden naar verwachting eerder gerealiseerd. Voor deze verkopen lopen reeds besprekingen.
- Tussentijdse winst name van circa € 1 mln. op een aantal grondexploitaties. Deze verlagen de verwachte winst en wordt veroorzaakt door aanscherping van de regelgeving.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Programmering:

In het najaar van 2018 zijn onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken zijn de basis voor de programmering in de MPG 2019. Beide onderzoeken laten zien dat in de programmering ruimte zit op meer productie. De opgenomen programmering lijkt hierdoor voorzichtig te zijn.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2019 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

Parameters	2019	2020	2021 e.v.
Kostenstijging	0,0%	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	2,0%

Rentetoerekening

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 1,35%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,56%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,56%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Dit moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

Verkoopprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. In 2018 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern. De bevoegdheid tot het vaststellen van de verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties ligt bij het college. De prijzen voor 2019 heeft het college vastgesteld (collegebesluit 3263).

1.3 Voorbereidingskosten

Vanaf 2016 zijn voor een aantal toekomstige exploitaties voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn op basis van de BBV wijziging niet meer op de gronden bijgeboekt, maar op een aparte categorie; 'voorbereidingskosten'. De kosten worden in de jaarrekening geclassificeerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten

X € 1	Investering 2018	Boekwaarde 31-12-2018
Vorbereiding 't Febriek Zuid	17.677	17.677
Vorbereiding 't Gruthuuske	8.014	18.283
Vorbereiding Kiezebrink	5.290	5.290
Vorbereiding Centrumplan	12.355	12.355
Vorbereiding Oosterbouwlonden	11.344	11.344
Vorbereiding Agnieten college	6.464	6.464
Vorbereiding bibliotheek	3.507	3.507
totaal	64.651	74.920

In 2018 is (via o.a. de Perspectiefnota 2019 - 2022) een voorbereidingskrediet toegekend voor 't Febriek zuid (€ 150.000), Oosterbouwlonden (€ 100.000), voor het centrum plan (€ 195.000) en Agnieten college (€ 100.000).

Voor 't Febriek zuid is voor € 245.000 aan grondaankopen gedaan, deze worden verantwoord als materiele vaste activa. Deze grondaankopen zijn gelopen via het raadskrediet voor strategische aankopen. Aan de bibliotheek is een bedrag van € 35.000 betaald voor de inrichting, gemeente Dalfsen heeft hiervoor de grond onder de bibliotheek om niet ontvangen. Deze gronden zijn voor deze € 35.000 opgenomen onder de materiele vaste activa.

2.1 Het resultaat 2018 is als volgt opgebouwd

Het boekjaar 2018 sluit met een positief resultaat van circa € 857.000. Bij de najaarsnota 2018 is een indicatie gegeven dat een verwachte winstname voor 2018 gerealiseerd zal worden die ligt tussen de € 400.000 en 500.000. Jaarlijks wordt op basis van de voortgang van het project winst genomen (zogenoemde POC (Percentage of completion) methode). Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Grondexploitatie	Resultaat	
BT de Grift III	230.000	Tussentijdse winstname
De Gerner Marke	80.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	600.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwlanden Noord	50.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	70.000	Tussentijdse winstname
Parallelweg	33.000	Afsluiting project
Den Hulst	-206.000	Aanpassing waardering i.v.m. contractuele afspraken die in 2017 zijn afgestemd met de raad
Totaal	857.000	

Het resultaat van € 857.000 is toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. Deze reserve heeft als belangrijk doel het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties. Op basis van risicoafweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 2,3 miljoen genoeg voor het afdekken van de risico. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2018 € 3,6 miljoen (inclusief de verwerking van de tussentijdse winst). Dat betekent dat de reserve voldoende is om de risico's te dekken. Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van € 1,3 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2018 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

2.2 Afboekingen gronden onder de MVA

Een van de BBV wijzigingen die in 2016 is doorgevoerd heeft betrekking op de overboeking van de niet in exploitatie genomen gronden naar de MVA. Op basis van de regelgeving kunnen eventuele waardeverminderingen tot en met 2019 worden verwerkt. Een jaar geleden zijn risicovolle grondposities reeds beoordeeld, op basis van de marktomstandigheden zien wij geen aanleiding om deze waarderingen te herzien. Op peildatum 1 januari 2019 is de waardering van de gronden beoordeeld. Op basis van deze beoordeling hebben er geen afboekingen plaatsgevonden. In 2019 zullen alle gronden nogmaals beoordeeld worden.

2.3 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2018 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 2018 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 2018 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties.

Kanttekeningen

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).

Alternatieven:

Op het moment dat de uitgangspunten (o.a. parameters & programmering) zoals opgenomen in dit voorstel en de MPG 2019 worden aangepast moet dit alsnog worden verwerkt in de MPG 2019 en de jaarrekening 2018. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

Duurzaamheid:

Dalfsen heeft de ambitie om alleen energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Bij kavelverkoop en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de koper worden gewezen op de mogelijkheden van duurzaam bouwen. Bij het bepalen van de grondprijzen 2019 is ook gekeken naar de effecten van duurzaam bouwen op de grondprijzen. Door aanscherpingen in de regelgeving komt er steeds meer noodzaak om duurzaam te bouwen. Bij het voorstel voor de grondprijzen is geconcludeerd dat de meerkosten van het duurzaam bouwen ongeveer gelijk zijn aan de stijging in woningwaarde.

Financiële dekking:

Zie punt 2.1.

De vastgestelde MPG zal bij de eerste bestuursrapportage worden vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

De meerjaren Prognose Grondexploitatie is openbaar. De kasstroomoverzichten, het behoefteonderzoek bedrijven en het woningbouwbehoefte onderzoek bevatten vertrouwelijke informatie en zijn om die reden niet openbaar.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2019 worden verwerkt in de jaarrekening 2018

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2019
2. Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2019, bijlagen boek (kastroomoverzichten) (VERTROUWELIJK)
3. Behoefteonderzoek bedrijven op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen 2018
4. Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023, incl. tabellenboek.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2019, nummer 903;

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 2019 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In te stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten 2018 van € 65.000, voor de toekomstige exploitaties en deze kosten bij te boeken op de boekwaarde van de immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 857.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2018.
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 met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 april 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater