

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG 2017)
Datum:	14 maart 2017
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	585
Informant:	W.H. Peggeman w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 43 89 28

Voorstel:

1. De meerjaren prognose grondexploitaties 2017 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In de stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten van € 121.000, voor de toekomstige exploitaties van Stappenbelt, het Kleine Veer, Gruthuuske en Hoonhorst en deze kosten te classificeren als immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 1.715.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2016.
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 2017 (MPG 2017) 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 2017 (MPG 2017) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2017

Per 1 januari 2017 zijn alle grondexploitaties herzien. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 15,4 miljoen. Dit is bijna € 7 miljoen hoger ten opzichte van de MPG 2016. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De aanpassing van rentetoerekening aan de grondexploitaties. De rekenrente is op basis van de BBV wijzigingen aangepast van 4% naar 1%. en de disconteringsvoet is aangepast van 4% naar 2%.
- Een volledige herziening van de kosten die in de grondexploitaties worden opgenomen.
- Actualisering van de fasering van de verkopen. Een aantal verkopen worden naar verwachting eerder gerealiseerd. Voor deze verkopen lopen reeds besprekingen.
- Tussentijdse winst name op een aantal grondexploitaties. Deze verlagen de verwachte winst.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Programmering:

In het najaar van 2015 zijn onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG 2016. Op basis van de verkopen in 2016, de lopende onderhandelingen en het herstel in de markt is het niet noodzakelijk om deze onderzoeken te herzien. De planning is dat 1x per 2 a 3 jaar een markt onderzoek wordt verricht om de verwacht programmering te kunnen onderbouwen.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2017 zijn deze parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van deze beoordeling zijn de volgende parameters gehanteerd bij het actualiseren van de grondexploitaties. Deze parameters sluiten aan bij de parameters uit de begroting 2017. De kostenstijging zijn iets hoger ingerekend.

Parameters	2017	2018	2019-2025	2026 e.v.
Kostenstijging	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%	1,5%	0,0%

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 is daardoor bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 2,2%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,8%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,8%) 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%.

Verkooprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkooprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties worden door het college vastgesteld. Voor 2017 heeft het college nieuwe prijzen vastgesteld (collegebesluit 2061 en 2246). In overleg met de raad wordt er op dit moment nog geen prijsdifferentiatie toegepast op de verkooprijzen. De raad heeft aangegeven de onderzoeken rondom de kernen af te wachten en op basis van deze uitkomsten te beoordelen of er prijsdifferentiatie toegepast moet worden. Op de prijzen wordt een jaarlijkse prijsindexatie toegepast.

1.3 Voorbereidingskosten

In 2016 zijn voor de locaties Stappenbelt, Het Kleine Veer, 't Gruthuske en Hoonhorst kosten gemaakt ter voorbereiding van het opzetten van een grondexploitatie. Deze kosten werden voorheen bij de kostprijs van de gronden opgeboekt. Op basis van de BBV wijziging mogen deze kosten niet meer op de exploitatie worden geboekt, maar op een aparte categorie voorbereidingskosten. De kosten worden in de jaarrekening geïnclassificeerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan, in de tussentijd dient er een grondexploitatie aan de raad te zijn voorgelegd of anderszins dienen de kosten afgeboekt te worden. Het gaat hierbij om de voorbereidingskosten Stappenbelt (€ 31.000), voorbereidingskosten Het Kleine Veer (€ 80.000), voorbereidingskosten 't Gruthuske (€ 7.000) en voorbereidingskosten Hoonhorst (€ 3.000).

2.1 Het resultaat 2016 is als volgt opgebouwd

Het boekjaar 2016 sluit met een positief resultaat van circa € 1.715.000. Dit resultaat bestaat uit de volgende (tussentijdse) winst name:

Gerner Marke	€	414.000
De Koele	€	138.000
Waterfront	€	1.152.000
De Spiegel	€	11.000
Totaal	€	1.715.000

2.2 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2016 direct ten gunste van de algemene reserve grondexploitatie te brengen

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

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 bij de MPG 2015 is besloten) om het resultaat 2016 direct te verwerken in de algemene reserve grondexploitatie, waarbij deze verwerking onder deze specifieke uitzondering zal vallen. Het saldo van de grondexploitatie wordt in dit geval direct ten laste/gunste van de algemene reserve grondexploitatie gebracht. Bij de jaarrekening 2016 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitatie en de bestemming hiervan.

3.1 Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 vallen de grondexploitatie onder de vennootschapsplicht, de activiteiten van de grondexploitatie gaan voor Dalfsen door de ondernemerspoort, dit geldt alleen voor de bouwgronden in exploitatie, de NIEGG locaties en overige gronden vallen buiten het cluster grondexploitatie en worden pas op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld ingebracht in het cluster. Dit betekent dat voor alle exploitatie een (fiscale) openingsbalans is opgesteld. Deze openingsbalans is bepaald op basis van de netto contante waarde methode. Hierbij zijn alle toekomstige kasstromen contant gemaakt naar 1 januari 2016. De waarde die op de (fiscale) openingsbalans is opgenomen valt buiten de fiscale heffing. Tijdens de resterende looptijd van de exploitatie valt de waarde van de openingsbalans vrij.

De Vennootschapsbelasting is een belasting die verantwoord dient te worden in de programmarekening en heeft hierdoor geen effect op de resultaten van de grondexploitaties.

De aangifte over 2016 zal worden opgesteld naar afronding van de jaarrekening 2016. Daarnaast moet er nog duidelijkheid te komen over enkele uitgangspunten. Op basis van de huidige aannames is een voorlopige inschatting gemaakt van de vennootschapsbelasting met betrekking tot de grondexploitaties. Door de vrijval vanuit de openingsbalans is de inschatting dat over 2016 geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden. De definitieve last zal worden vastgesteld bij het indienen van de aangifte.

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 (grondverkopen). 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.

Alternatieven:

Op het moment dat de uitgangspunten zoals opgenomen in dit voorstel worden aangepast moet dit alsnog worden verwerkt in de MPG 2017 en de jaarrekening 2016. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing.

Financiële dekking:

Zie punt 2.1 Het resultaat 2016 is als volgt opgebouwd en 3.1 Vennootschapsbelasting

Communicatie:

Voorstel aan de raad, de vertrouwelijke bijlage mag niet aan de pers worden verstrekt.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2017 worden verwerkt in de jaarrekening 2016

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2017
2. Vertrouwelijke bijlage: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2017, bijlagen boek (kasstroomoverzichten)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

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. 14 maart 2017, nummer 585;

b e s l u i t :

1. De meerjaren prognose grondexploitaties 2017 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In de stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten van € 121.000, voor de toekomstige exploitaties van Stappenbelt, het Kleine Veer, Gruthuuske en Hoonhorst en deze kosten te classificeren als immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 1.715.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2016.
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 18 april 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater