

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG 2016)
Datum:	15 maart 2016
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	454
Informant:	Wim-Henk Peggeman w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 43 89 28

Voorstel:

1. De meerjaren prognose grondexploitaties 2016 vast te stellen en daarmee;
 - o De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - o Te bevestigen dat er nog steeds een reëel en stellig voornemen bestaat om de locaties zoals opgenomen onder de niet in exploitatie genomen gronden in de nabije toekomst te gaan ontwikkelen.
2. Het positieve resultaat van € 1.367.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2015.
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 2016 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 2016 (MPG 2016) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2016

Per 1 januari 2016 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 € 10,2 miljoen. Dit is € 1,7 miljoen hoger ten opzichte van de MPG 2015. Dit komt door:

- Resultaat verbeteringen in de Grift III door realisatie van opbrengsten welke in latere jaren geraamd waren
- Herziene inschattingen in Westerbouwlonden Noord & Oosterdalfsen van de kosten en de aanpassingen van de programmering in deze exploitaties.
- Tussentijdse winst name op een aantal grondexploitaties. Deze verlagen de verwachte winst.
- Door verkopen op de bedrijventerreinen Parallelweg die een lagere opbrengstwaarde hebben dan begroot, maar wel eerder in de tijd zijn gerealiseerd. Deze verlagen de verwachte winst.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Programmering:

In het najaar van 2013 zijn onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG 2014 en 2015. Eind 2015 is er nieuw onderzoek gedaan, omdat de markt in ontwikkeling is. In dit onderzoek is vooral bekeken of de tot nu toe gehanteerde programmering nog aansluit op de behoefte. Het woningmarktonderzoek is door Atrivé gedaan en het marktonderzoek naar de bedrijventerreinen door BMC.

Voor de MPG 2016 is de fasering van de woningbouwlocaties bijgesteld aan de hand van de huidige ontwikkelingen. In de bijlage bij de MPG 2016 is de herziene programmering opgenomen.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2016 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 2016, uitgezonderd de kostenstijging 2016. Voor de kostenstijging 2016 is 0% gehanteerd aangezien de kosten in de doorrekeningen reeds zijn geïndexeerd naar het prijspeil 2016.

Parameters	2016	2017	2018	2019-2025	2026 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,0%	1,0%	1,5%	0,0%

Interne rekenrente

Jaarlijks wordt op basis van de stand per 1 januari rente toegerekend aan de grondexploitaties. Dit rentepercentage wordt gemeentebreed bepaald en is bij de begroting 2016 vastgesteld. De huidige rekenrente is bepaald op 4% en is ook gehanteerd bij de actualisaties van de grondexploitaties. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit percentage in verband met een voorgestelde wijziging van het BBV worden aangepast. Er bestaat nog onduidelijkheid omtrent de wijze waarop dit percentage bepaald dient te worden. Door deze onzekerheid en het feit dat de wetgeving hierop nog niet is aangepast, is voor de doorrekening aangesloten bij het reeds bekende percentage. De interne rekenrente die gehanteerd moet worden zal naar verwachting lager uitvallen. Dit heeft over het algemeen een positief effect op de grondexploitaties.

1.3 Bevestiging dat stellig voornemen ongewijzigd is voor de NIEGG locaties

In eerdere jaren heeft de raad reeds ingestemd met het stellige voornemen voor de locaties die geclassificeerd zijn onder de NIEGG locaties. Via dit raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld om te bevestigen dat er nog steeds een reëel en stellig voornemen bestaat om de NIEGG locaties (zie MPG 2016 hoofdstuk 5) in de nabije toekomst in ontwikkeling te nemen.

1.4 Het resultaat 2015 is als volgt opgebouwd

Het boekjaar 2015 sluit met een positief resultaat van circa € 1.367.000. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Overige gronden	€	445.000	(A)
Oosterbouwlanden	€	-211.000	(B)
Uitbreiding Hoonhorst	€	-43.000	(B)
Beatrixgebouw	€	442.000	(C)
Gerner Marke	€	380.000	(D)
De Koele	€	145.000	(D)
Vechtstraat	€	- 8.000	(D)
De Spiegel	€	200.000	(D)
Welsum	€	17.000	(D)
Totaal	€	1.367.000	

- A) De overige gronden worden op basis van het BBV gewaardeerd op verkrijgingsprijs. Hierdoor mogen op de gronden geen rente en overige kosten worden bijgeboekt. Deze kosten worden jaarlijks gelijk ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Daarnaast heeft er in 2015 een verkoop plaatsgevonden. Het resultaat op deze verkoop bedraagt circa € 518.000.
- B) De gronden zijn eind 2015 getaxeerd. Hiermee is weer een goed beeld gekregen van de huidige waarde van de gronden die in het bezit zijn van de gemeente. De taxaties laten zien dat de waardes van de gronden niet verder dalen, maar dat ze stabiel blijven. Aangezien er wel rente is geboekt en er kosten zijn gemaakt is het noodzakelijk om enkele exploitaties af te boeken.
- C) Het Beatrixgebouw is in 2015 verkocht. De netto opbrengsten van deze verkoop zijn als resultaat verwerkt.
- D) Op de gronden van Gerner Marke, de Koele en de Spiegel is in 2015 winst genomen. De exploitatie Welsum is in 2015 afgesloten met een positief resultaat. De Vechtstraat zit in de afrondende fase. Hier is in 2015 nog een klein verlies genomen om de nog te maken kosten te kunnen dragen.

2.1 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2015 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 om het resultaat 2015 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. Deze aanpassing in de verwerkingswijze wordt structureel toegepast en is gelijk aan de verwerkingswijze bij de jaarrekening 2014. Bij de jaarrekening 2015 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties en de bestemming hiervan.

3.1 Geheimhouding vertrouwelijke bijlage kasstroomoverzichten

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 artikel 10 van de Wet Openbaarheid van bestuur (WOP) opgelegd, aangezien uit deze kasstroom overzichten marktgevoelige informatie te herleiden is.

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 2016 en de jaarrekening 2015. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

Financiële dekking:

Zie argument 2.1

Communicatie:

Voorstel aan de raad

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2016 worden verwerkt in de jaarrekening 2015

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2016
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2016, bijlagen boek (VERTROUWELIJK kasstroomoverzichten)
3. Marktonderzoek bedrijventerreinen 2015
4. Woonbehoefte-onderzoek Dalfsen 2015/notitie resultaten
5. Woonbehoefte-onderzoek Dalfsen 2015/tabellenboek

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. 15 maart 2016, nummer 454;

b e s l u i t :

1. De meerjaren prognose grondexploitaties 2016 vast te stellen en daarmee;
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - Te bevestigen dat er nog steeds een reëel en stellig voornemen bestaat om de locaties zoals opgenomen onder de niet in exploitatie genomen gronden in de nabije toekomst te gaan ontwikkelen.
2. Het positieve resultaat van € 1.367.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2015
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 25 april 2016.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater