

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023
Datum:	7 maart 2023
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1549
Informant:	Selina Lüchtenborg & Gerald van der Wal s.luchtenborg@dalfsen.nl (0529) 48 89 28

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023 vast te stellen;
2. Het negatieve resultaat van € 598.000 ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2022;
3. De algemene reserve grondexploitaties aan te vullen met een bedrag van € 832.000 ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar om te voldoen aan de benodigde risicobuffer en dit te verwerken in de jaarrekening 2022.

Inleiding:

In de bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 wordt ingegaan op de (meerjarige?) 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.

In de MPG 2023 is een nadere toelichting opgenomen op deze onderwerpen.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023 (MPG 2023) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2023.

Per 1 januari 2023 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig worden aangepast aan de huidige marktomstandigheden.

De financiële cijfers in de MPG 2023 worden beïnvloed door genomen besluiten of door een ontwikkeling in de markt. Hieronder worden de belangrijke ontwikkelingen weergegeven.

- 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.
- Wereldwijde instabiliteit onder meer als gevolg van de oorlog in Oekraïne heeft grote economische effecten in de vorm van een hoge inflatie, een stijgende (hypotheek)rente en de beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen. De kosten nemen hierdoor toe en de opbrengsten staan onder druk.
- Stikstof. In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. De gemeente Dalfsen werkt samen met de provincie aan de het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPGL). Voor het Vechtdal wordt naar het gebied Hardenberg, Ommen en Dalfsen gekeken.

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 3,2 mln. (jaarrekening 2021: € 5,0 mln.). Dit ligt lager dan vorig jaar. Enerzijds omdat een aantal grondexploitatiecomplexen zijn afgesloten. Een andere oorzaak is dat de resultaat nemingen (per saldo terugdraaien van winst) in lijn liggen met de verwachten resultaten van vorig jaar. Ook geldt dat in een aantal grondexploitatiecomplexen de geactualiseerde civieltechnische ramingen een kostenverhogend effect hebben en daarmee de winstgevendheid van bepaalde grondexploitatiecomplexen lager wordt.

1.2 De MPG voldoet aan de Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek zijn de uitgangspunten die gehanteerd worden voor de grondexploitaties eerder vastgesteld. Hiervoor is op 13 december 2022 door het college een nota van uitgangspunten vastgesteld. Deze is via een raadsmemo ([Raadsmemo Nota van uitgangspunten MPG 2023](#)) ter informatie aan de raad verstuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op de huidige marktontwikkelingen en gebruikt om de MPG op te stellen.

In deze nota is vastgelegd welke 'algemene' parameters gehanteerd worden in de doorrekening van de grondexploitatie en zijn de grondprijzen 2023 door het college vastgesteld.

1.3 Een gering bedrag aan voorbereidingskosten moet worden afgeboekt

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 per projectgebied 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 2022 zijn de kosten die in 2017 zijn geactiveerd en niet hebben geleid tot een vastgestelde grondexploitatie afgeboekt (circa € 10.000). Deze kosten hebben betrekking op de voorbereidingen van 't Grushuuske. De verwachting is dat de grondexploitaties 't Febriek Zuid II, Oosterdalfsen Noord, Waterinkweg, Koele II en 't Gruthuuske in 2023 ook aan uw raad aangeboden worden.

2.1 Het resultaat over 2022 is onvoldoende om aan het benodigde risicoprofiel te kunnen voldoen waardoor een aanvulling nodig is vanuit de Algemene reserve vrij besteedbaar.

De algemene reserve grondexploitaties na verrekening van het resultaat grondexploitaties bedraagt € 902.000. Op basis van de berekende risicobuffer voor 2023 is er echter een tekort voorzien in de algemene reserve grondexploitaties voor 2023 van € 832.000.

Financiële samenvatting:

Stand algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2022	1.500.000
Resultaat grondexploitaties 2022	-598.000
Algemene reserve grondexploitatie na verrekening resultaat 2022	902.000
Benodigde risicobuffer op basis van risicoanalyse (MPG, hoofdstuk 5)	1.734.000
Tekort Reserve grondexploitatie aan te vullen vanuit Algemene reserve vrij besteedbaar	-832.000

In tegenstelling tot eerdere jaren is het resultaat grondexploitaties over 2022 nadelig en is geen afdracht vanuit de algemene reserve grondexploitaties aan de algemene reserve vrij besteedbaar mogelijk. Er wordt totaal € 598.000 ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties, is in het verleden op deze exploitaties (inclusief deze terugboekingen en verliesnames) circa € 15,5 mln. aan winsten gerealiseerd. Na verwerking van de terugboekingen van winst en de verliesnemingen op de grondexploitaties resteert er een algemene reserve grondexploitaties van € 862.000. Op basis van de risicoanalyse is € 1.734.000 aan reserve voor de grondexploitaties noodzakelijk. Het is hiermee noodzakelijk € 82.000 te doteren vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar aan de algemene reserve grondexploitaties.

Onderstaand overzicht geeft de resultaten over 2022 weer inclusief tussentijdse winst en terugboekingen. Deze tussentijdse winsten zijn verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties.

Tussentijdse winsname	504.000
Terugboeking winsname	-507.000
Mutatie verliesvoorziening	-118.000
Afgesloten projecten	234.000
Vennootschapsbelasting	-702.000
Overige afboekingen	96.000
TOTAAL	-598.000

In de winstnemingen 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 2022 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 ingeschat.

In de cijfers van het MPG 2023 zijn twee grondexploitatiecomplexen met een negatieve eindprognose, dat betreft de grondexploitatie De Wieken met een negatief resultaat op startwaarde van € 863.000 en de grondexploitatie Mulderweg met een negatief resultaat op startwaarde van € 36.000. Deze

startwaarde is als voorziening opgenomen in de MPG 2023. Dit houdt in dat voor de grondexploitatie De Wieken de voorziening hoger wordt (€ 149.000). Voor Muldersweg geldt dat de eindprognose minder negatief is en er € 31.000 van de verliesvoorziening vrijvalt. Per saldo is een extra dotatie voor de verliesgevende projecten van € 118.000 noodzakelijk. De Wieken heeft een negatieve eindprognose omdat deze locatie geheel gevuld is met de categorie sociale huur waarvoor een lage(re) grondprijs gehanteerd wordt. Zie voor een nadere toelichting punt 1.6 van de argumenten. In 2022 zijn er meer betalingen voor de vennootschapsbelasting geweest dan verwacht als gevolg van een inhaalslag bij de Belastingdienst. Deze kosten zijn ten laste gebracht op de reserve grondexploitaties.

2.2 Algemene reserve grondexploitaties als buffer voor risico's

De algemene reserve grondexploitaties is ingesteld als buffer voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties. Het benodigd weerstandsvermogen komt uit op 1,73 miljoen. Dit houdt in dat aanvulling nodig is. Conform het vastgestelde beleid in de Nota Reserves & Voorzieningen 2023-2026 is dit direct verrekend met de algemene reserve vrij besteedbaar.

2.3 Door de actualisatie is 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 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 daarentegen niet worden terug gedraaid. Door het vormen van de voorziening blijft er beter inzicht in de bruto waarde van de gronden en grondexploitaties en daarmee ook in de cumulatieve verliezen. Ook meevallers door verbetering van de marktomstandigheden of lagere kosten zijn hierdoor zichtbaar.

Kanttekeningen en risico's

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. In 2022 zijn de kosten voor civieltechnische werkzaamheden sterk gestegen en dit heeft daarmee kostenverhogend effect. Verdere kostenstijgingen hebben gevolgen voor het resultaat.

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 verzilverd wordt. 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 hypotheekrente is niet in te schatten, maar een stijging van de rente kan forse consequenties hebben op het resultaat.

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, wereldwijde instabiliteit en grondstoffenproblematiek, stikstof) en de verwachte impact hiervan op de grondexploitaties. Voor zover mogelijk zijn deze in de actualisatie financieel meegenomen en de impact is verwerkt in de geactualiseerde eindprognoses.

Wijzigingen in het MPG kunnen impact hebben op de verwerking in de jaarrekening 2022

De MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening behandeld. De accountant controleert de actualisaties in relatie tot zijn werkzaamheden voor de jaarrekening.

Alternatieven:

De actualisatie van de grondexploitaties en de verwerking hiervan gebeurt op basis van de gemeentelijke Nota Reserves en Voorzieningen, Nota van Uitgangspunten en landelijke wetgeving (BBV). Alternatieven zijn derhalve niet voorhanden.

Duurzaamheid:

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

Financiële consequenties:

Het financiële resultaat over 2022 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitaties.

De berekende risicobuffer voor 2023 is hoger dan de resterende algemene reserve grondexploitaties. Dit maakt het bij de jaarrekening 2022 noodzakelijk de algemene reserve grondexploitaties voor 2023 aan te vullen vanuit algemene reserve vrij besteedbaar tot € 1,73 miljoen.

Deze benodigde dotatie van € 832.000 is nader gespecificeerd in de MPG 2023 en wordt veroorzaakt door minder tussentijdse winstnemingen en hogere kosten voor belastingen over de jaren 2020 t/m 2022 als gevolg van een inhaalslag van de belastingdienst in 2022 en de aanzienlijke reservering voor eventuele terugstorting naar de grondexploitaties en vennootschapsbelasting.

In de MPG 2023 zijn de kasstromen berekend. Deze kasstromen worden bij de eerste bestuursrapportage vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

Via de gebruikelijke kanalen van bekendmaking gemeentelijke besluitvorming.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2023 zijn verwerkt in de jaarrekening 2022.

Vertrouwelijkheid

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties is openbaar.

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

Als gevolg van de wijziging in de Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur per 1 april 2023 is het niet meer noodzakelijk de geheimhouding die het college oplegt te laten bekrachtigen door de gemeenteraad. Dit in tegenstelling tot eerdere jaren waarin uw raad verzocht werd de geheimhouding te bekrachtigen middels een apart beslispunt.

Het college legt zichzelf en uw raad geheimhouding op op grond van artikel 55 lid 1 respectievelijk artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet voor de vertrouwelijke bijlage kasstroomoverzichten. De vertrouwelijkheid is op basis van artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo) opgelegd, aangezien uit deze bijlagen marktgevoelige financiële informatie te herleiden is. Gezien de looptijd van grondexploitatieprojecten is de geheimhouding opgelegd voor een periode van 10 jaar.

Bijlagen:

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023, bijlagen boek (kastroomoverzichten)
(VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023, nummer 1549;

gelet op 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 2023 vast te stellen;
2. Het negatieve resultaat van € 598.000 ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2022;
3. De algemene reserve grondexploitaties aan te vullen met een bedrag van € 832.000 ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar om te voldoen aan de benodigde risicobuffer en dit te verwerken in de jaarrekening 2022.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 april 2023

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater