

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025
Datum:	29 april 2025
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1964
Informant:	Henry Polman h.polman@dalfsen.nl

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) vast te stellen;
2. Het tekort van € 165.000,- vanuit de Algemene Reserve vrij besteedbaar te storten in de Algemene reserve grondexploitatie;
3. De MPG 2025 te verwerken in de jaarrekening;
4. De gewenste ratio van de algemene reserve grondexploitatie vast te stellen op 1,0.

Inleiding:

Het afgelopen jaar zijn er 3 nieuwe grondexploitaties vastgesteld en zijn er binnen de bestaande grondexploitaties diverse ontwikkelingen geweest en zijn financiële resultaten gerealiseerd. In bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) wordt hierop nader ingegaan.

Vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties een vereiste en verplichting om de jaarrekening te kunnen vaststellen. Met het vaststellen van de MPG 2025 wordt voldaan aan de eisen die hieraan worden gesteld binnen de regelgeving. Daarnaast is het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties één van de onderdelen van de risicobeheersing van de gemeente Dalfsen. Via deze MPG 2025 wordt de raad geïnformeerd over zowel de actualisaties als ontwikkelingen binnen de diverse grondexploitaties.

Door het vaststellen van de MPG wordt aan de raad inzicht gegeven in de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. Dit gebeurt door de volgende doelstellingen:

- Inzicht en overzicht: alle grondexploitatieplannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- Efficiënte besluitvorming: alle grondexploitaties worden op één moment geactualiseerd en vastgesteld.
- Sturingsinstrument voor actualisatie: De uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen/grondexploitaties gebeurt binnen de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten. Binnen deze kaders en uitgangspunten worden de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. De middelen de actualisatie sluiten de grondexploitaties aan op de actuele beleidsdoelstellingen. De geactualiseerde grondexploitaties zijn opgenomen in de MPG en worden verwerkt in de jaarrekening.

Argumenten:

1.1 De MPG 2025 voldoet aan de Nota van Uitgangspunten.

In december 2024 is een 'Nota van Uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitaties. Deze Nota van Uitgangspunten is door het college vastgesteld en met een memo (NvU 2025) ter informatie aan de raad gezonden. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

1.2 Het resultaat over 2024 om aan het benodigde risicoprofiel te voldoen is onvoldoende.

De algemene reserve grondexploitaties na verrekening van het resultaat grondexploitaties bedraagt € 2.962.000,-. Op basis van de berekende risicobuffer voor 2025 is er een tekort in de reserve grondexploitaties voor 2025 van € 165.000,-.

Financiële samenvatting

Stand algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2024	1.619.000
Resultaat grondexploitaties 2024	<u>1.343.000</u>
Algemene reserve grondexploitaties na verrekening resultaat 2024	2.962.000
Benodigde risicobuffer op basis van risicoanalyse	<u>3.127.000</u>
Tekort Algemene reserve grondexploitaties aan te vullen vanuit Algemene reserve vrij besteedbaar	165.000

(Tabel 1 MPG 2025)

Zoals is te lezen in tabel 1 op pagina 5 van de MPG 2025, hebben we, in tegenstelling tot het afgelopen jaar, een tekort, waardoor we vanuit de Algemene Reserve vrij besteedbaar een aanvulling dienen te doen in de Algemene reserve Grondexploitaties.

1.3 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties van de diverse grondexploitaties per 1 januari 2025. Per 1 januari 2025 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd. Hiervoor zijn alle verwachte kosten en opbrengsten beoordeeld en zo nodig aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Genomen

besluiten en marktontwikkelingen beïnvloeden de financiële cijfers in de MPG 2025. Deze ontwikkelingen worden weergegeven in paragraaf 1.3 van de MPG 2025. Ook in de komende jaren zullen de krapte op de woningmarkt, de Woondeal West-Overijssel, klimaat adaptieve, natuur inclusieve en water robuuste maatregelen vanuit het principe Water- en Bodemsturend naast kwantitatieve verplichtingen ook ruimtelijke effecten en een grote financiële impact op de toekomstige ontwikkelingen laten zien waar we rekening mee dienen te houden. Hiermee kunnen deze gegevens verwerkt worden in de jaarrekening.

1.4 De gewenste ratio van de algemene reserve grondexploitatie vast te stellen op 1,0.

Indien we de vastgestelde lijn in de onlangs vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen onverkort toepassen op de grex zal de gewenste omvang van de reserve grex verdubbeld worden. De gewenste ratio van de algemene reserve vaste buffer is namelijk vastgesteld op 2.0. Echter in lijn met afgelopen jaren is voor de MPG 2025 de gewenste ratio van 1.0 als risicobuffer aangehouden. Binnen de diverse grexen wordt al rekening gehouden met diverse tegenvallers en risico's, ook met het gebruik van de diverse parameters. Daarmee worden al meerdere risico's onderdeel van het grexresultaten. Daarom wordt voorgesteld de gewenste ratio van de algemene reserve grondexploitatie vast te stellen op 1,0.

Kanttelingen 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. Verdere onvoorziene 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 tegenvallende verkopen door de gestegen verkoopprijs (in combinatie met de stijgende bouwkosten). De ontwikkeling van de hypotheekrente is niet in te schatten, maar een stijging van de rente kan forse consequenties hebben op het resultaat.

1.2 Diverse ontwikkelingen kunnen impact hebben op de grondexploitaties.

In de MPG is een toelichting gegeven op de algemene ontwikkelingen (krapte woningmarkt, economische ontwikkelingen, Water- en Bodemsturende regelgeving, Woondeal) en de verwachte impact hiervan op de grondexploitaties. Voor zover mogelijk zijn deze in de financiële actualisatie meegenomen en is de impact verwerkt in de geactualiseerde financiële eindprognoses. De impact wordt op dit moment als beperkt ingeschat.

1.3 Wijzigingen in het MPG kunnen impact hebben op de verwerking in de jaarrekening 2024.

De MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening behandeld. De accountant controleert de actualisaties in relatie tot zijn werkzaamheden voor de jaarrekening. Dit risico is reeds ondervangen. De MPG 2025 is besproken met de accountant en na een kleine wijziging, goedgekeurd.

1.4. Actualisatie benodigde risicobuffer.

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Daarbij worden er een nieuwe inschattingen en berekeningen gemaakt van de project specifieke en generieke risico's. Ook is er in de rekensystematiek binnen de GREXen in de vorm van parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en risico's/scenario's die onderdeel zijn van de opbrengsten en kosten (bijvoorbeeld tegenvallende verkopen), rekening gehouden met risico's die daarmee effect hebben op het resultaat van de GREX. Voor het bepalen van de benodigde risicobuffer is om deze redenen gesteld dat het benodigde weerstandsvermogen de Ratio naar 1, waarderingcijfer C, betekenis "Voldoende", toereikend is.

Alternatieven:

n.v.t.

Duurzaamheid:

n.v.t.

Financiële consequenties:

Het financiële resultaat over 2024 wordt verrekend in de algemene reserve grondexploitaties. De risicobuffer op basis van de risicoanalyse voor 2025 is hoger dan de omvang van de algemene reserve grondexploitaties na verrekening van het resultaat van 2024. Het hierdoor ontstane tekort (€ 165.000,-) zal vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar worden gedoteerd aan de algemene reserve grondexploitaties.

Dit tekort is nader gespecificeerd in de MPG 2025 en komt hoofdzakelijk tot stand door de risico's die de nieuwe ontwikkelingen met zich meebrengen als gevolg van een lange looptijd en het feit dat een groot deel van de kosten en opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden.

Binnen de MPG 2025 zijn de Exploitatieopzetten per grondexploitatie berekend. Bij de bestuursrapportage worden deze Exploitatieopzetten vertaald in een begrotingswijziging.

Geheimhouding:

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 is openbaar. Bijlage 2 (Exploitatieopzet MPG 2025) bevat vertrouwelijke informatie en is om die reden niet openbaar.

Op grond van artikel 87 juncto artikel 88, lid 2 van de Gemeentewet, in samenhang gelezen met artikel 5.1, lid 2b van de Wet open overheid (Woo), heeft ons college geheimhouding opgelegd op de vertrouwelijke bijlage 'Exploitatieopzet MPG 2025', aangezien uit deze bijlagen marktgevoelige financiële informatie te herleiden is. De geheimhouding is, gezien de looptijd van grondexploitatieprojecten, opgelegd voor een periode van 10 jaar.

Als gevolg van de wijziging in de Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur is het niet meer noodzakelijk de geheimhouding die het college oplegt te bekrachtigen door de gemeenteraad.

Communicatie:

Via de gebruikelijke kanalen van bekendmaking van gemeentelijke besluitvorming.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2025 zijn verwerkt in de jaarrekening 2024.

Bijlagen:

1. Meerjaren prognose grondexploitatie 2025
2. Meerjaren prognose grondexploitatie 2025 Exploitatieopzetten MPG 2025 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025, nummer 1964;

overwegende dat jaarlijks de meerjaren prognoses grondexploitaties worden vastgesteld voor verwerking in de jaarrekening;

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 2025 (MPG 2025) vast te stellen;
2. Het tekort van € 165.000,- vanuit de Algemene Reserve vrij besteedbaar te storten in de Algemene reserve grondexploitatie;
3. De MPG 2025 te verwerken in de jaarrekening;
4. De gewenste ratio van de algemene reserve grondexploitatie vast te stellen op 1,0.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 19 mei 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

Michael Sijbom

de griffier,

Gerald van Dijk