

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4 + 7
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG 2015)
Datum:	7 april 2015
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	329
Informant:	Wim-Henk Peggeman E.w.peggeman@dalfsen.nl T. (0529) 43 89 28

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 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 een reëel en stellig voornemen bestaat om de volgende locaties in de nabije toekomst in exploitatie te nemen:
 - Uitbreidingslocatie Hoonhorst.
 - 't Gruthuuske.
 - Beatrixgebouw.
 - De Koppeling.
 - o te bevestigen dat voor de overige locaties onder de NIEGG nog steeds een reëel en stellig voornemen bestaat om deze in de nabije toekomst in ontwikkeling te nemen.
2. Het negatieve resultaat van € 2.103.026 ten laste van de algemene reserve grondexploitatie te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2014.
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 (MPG) 2015 wordt de raad geïnformeerd over de actualisaties en de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en doen wij concrete voorstellen.

Argumenten

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 (MPG 2015) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2015.

Per 1 januari 2015 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 € 8,4 miljoen. Dit is € 1,1 miljoen lager ten opzichte van de MPG 2014. Dit komt voornamelijk door een tussentijdse winst van circa € 750.000 op drie complexen en de aangepaste verkoopprijzen en fasering die per saldo € 350.000 opleveren.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien.

Programmering:

In het najaar 2013 is door BMC een woningbouw behoefte onderzoek gedaan in de gemeente Dalfsen en een marktonderzoek bedrijventerreinen. Er zijn op dit moment geen grote ontwikkelingen in de markt om te veronderstellen dat de uitkomsten uit deze onderzoeken niet meer up-to-date zijn. Voor de MPG 2015 zijn voor de programmering deze onderzoeken als basis gebruikt. Het uitgangspunt is om één keer per twee jaar een onderzoek te laten verrichten. Dit betekent dat voor de MPG 2016 een nieuw onderzoek wordt verricht. Voor de MPG 2015 is de fasering van de woningbouwlocatie bijgesteld aan de hand van de huidige ontwikkelingen. In de bijlage bij de MPG 2015 is de herziene programmering opgenomen.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2015 zijn deze parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van deze beoordeling zijn de volgende parameters gehanteerd bij het actualiseren van de grondexploitaties.

Parameters	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,5%

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 2014 opnieuw vastgesteld. De huidige rekenrente is bepaald op 4% en wordt ook gehanteerd bij de actualisaties van de grondexploitaties.

1.3 Bevestiging nieuwe NIEGG locaties.

Onder de niet in exploitatie genomen gronden zijn vanaf 31-12-2014 de volgende locaties aangemerkt als niet in exploitatie genomen grond (NIEGG). Dit zijn gronden welke naar verwachting in de nabije toekomst in exploitatie zullen worden genomen (of worden doorverkocht voor zelfrealisatie). Via dit voorstel wordt de raad gevraagd in te stemmen met de classificatie van deze gronden als NIEGG. Hiermee bevestigt de raad dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om deze gronden in de nabije toekomst in exploitatie te nemen.

- Uitbreidingslocatie Hoonhorst.
- 't Gruthuuske.
- Beatrixgebouw.
- de Koppeling.

4.1 Bevestiging dat stellig voornemen ongewijzigd is voor de overige locaties.

In eerdere jaren heeft de raad reeds ingestemd met het stellige voornemen voor de overige locaties die geïnclassificeerd 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 2015; hoofdstuk 5) in de nabije toekomst in ontwikkeling te nemen.

5.1 Het resultaat is als volgt opgebouwd.

De raad is tussentijds geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en dan met name over de afwaarderingen welke verwerkt dienen te worden. Het boekjaar 2014 sluit af met een negatief resultaat van per saldo € 2.103.026. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Overige gronden	€	- 80.605	(A)
Oosterdalfsen	€	- 1.430.660	(B)
Oosterbouwlanden	€	- 359.417	(B)
Gerner Marke	€	539.408	(C)
Muldersveld II	€	56.265	(C)
De Koele	€	154.443	(C)
Vechtstraat	€	- 31.074	(B)
De Grift III	€	- 951.346	(B)
Totaal	€	- 2.103.026	

- 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 grondbedrijf gebracht.
- B) De raad is via het RIS vertrouwelijk geïnformeerd over de afwaarderingen van Oosterdalfsen, Oosterbouwlanden en de exploitatie van de Grift III. Na de actualisatie is gebleken dat de exploitatie van de Vechtstraat een klein negatief resultaat laat zien.
- C) Op de gronden van Gerner Marke, Muldersveld II en de Koele is in 2014 winst genomen.

2.1 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2014 direct ten laste van de algemene reserve grondbedrijf te brengen.

De algemene reserve grondbedrijf 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 dit raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld om het resultaat 2014 direct te verwerken in de algemene reserve, 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 zal structureel worden

aangepast en voorgesteld via de herziene Nota reserves en voorzieningen, welke later in 2015 aan de raad zal worden aangeboden.

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) van artikel opgelegd, aangezien uit deze kasstroom overzichten marktgevoelige informatie te herleiden is.

De raad wordt gevraagd om deze geheimhouding te bekrachtigen in zijn eerstvolgende vergadering.

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 2015 en de jaarrekening 2014. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

Financiële dekking:

Zie argument 1.2

Communicatie:

Voorstel aan de raad

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2015 worden verwerkt in de jaarrekening 2014

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondgebiedsontwikkeling 2015.
2. Vertrouwelijke bijlage Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling 2015 (kastroomoverzichten).

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. 7 april 2015, nummer 329;

besluit:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 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 een reëel en stellig voornemen bestaat om de volgende locaties in de nabije toekomst in exploitatie te nemen:
 - Uitbreidingslocatie Hoonhorst.
 - 't Gruthuuske.
 - Beatrixgebouw.
 - De Koppeling.
 - te bevestigen dat voor de overige locaties onder de NIEGG nog steeds een reëel en stellig voornemen bestaat om deze in de nabije toekomst in ontwikkeling te nemen.
2. Het resultaat van € 2.103.026 ten laste van de algemene reserve grondexploitatie te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2014.
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 26 mei 2015.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater