Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 7 december 2021
Registratienummer: R 2106859

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen MPG 2021

Samenvatting raadsvoorstel

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties minimaal één keer per jaar dienen te worden geactualiseerd. Impliciet zijn deze reeds door de raad vastgesteld bij de vaststelling van de jaarverantwoording. Met dit MPG informeert het college de gemeenteraad over de ontwikkelingen van de grondexploitaties over het jaar 2020 en stelt de raad eveneens voor deze vast te stellen.

De financiële resultaten van de grondexploitaties zijn, door met name gunstigere marktomstandigheden, verbeterd met bijna 4,9 miljoen euro. Daarvan is in 2020 bijna 3,0 miljoen euro toegevoegd aan het jaarresultaat. De overige 1,9 miljoen euro mag in de komende jaren geleidelijk als winst worden genomen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen zoals opgenomen in het openbare Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2021 deel 1 en het niet openbare MPG deel 2;
2. In te stemmen met een looptijd langer dan 10 jaar van de grondexploitatie Almelo Noord Oost.

Gedaan in de openbare vergadering van 7 december 2021,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. K.H. Handstede **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 7 december 2021
Registratienummer: R 2106859

Naam: A.J. Oosterveld
Datum: 14 september 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststellen MPG 2021**
Portefeuillehouder	**A.L. Langius**

Samenvatting raadsvoorstel

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties minimaal één keer per jaar dienen te worden geactualiseerd. Impliciet zijn deze reeds door de raad vastgesteld bij de vaststelling van de jaarverantwoording. Met dit MPG informeert het college de gemeenteraad over de ontwikkelingen van de grondexploitaties over het jaar 2020 en stelt de raad eveneens voor deze vast te stellen.

De financiële resultaten van de grondexploitaties zijn, door met name gunstigere marktomstandigheden, verbeterd met bijna 4,9 miljoen euro. Daarvan is in 2020 bijna 3,0 miljoen euro toegevoegd aan het jaarresultaat. De overige 1,9 miljoen euro mag in de komende jaren geleidelijk als winst worden genomen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen zoals opgenomen in het openbare Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2021 deel 1 en het niet openbare MPG deel 2;
2. In te stemmen met een looptijd langer dan 10 jaar van de grondexploitatie Almelo Noord Oost.

Inleiding

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties minimaal één keer per jaar dienen te worden geactualiseerd. De jaarlijkse vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties vindt impliciet al plaats bij de jaarverantwoording. De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen zijn namelijk de onderlegger voor de waardering de lopende grondexploitaties die als onderhanden werk op de balans staan in de jaarverantwoording 2020.
Het MPG is onder andere een specificatie van de paragraaf grondbeleid van de jaarverantwoording, waarin tevens de voortgang in de grondexploitaties wordt toegelicht.
Alleen voortschrijdend inzicht m.b.t. eenheidsprijzen, prijsontwikkelingen en fasering en eventuele planinhoudelijke aanpassingen waarover de raad in een eerder stadium al besloten heeft, is verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties c.q. in het MPG. Het MPG heeft niet tot doel te besluiten over planinhoudelijke aanpassingen in één of meerdere grondexploitaties. Eigenlijk is het MPG een informerend rapport.

Beoogd effect

De gemeenteraad in de gelegenheid te stellen de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen.

Argumenten voor

1.1 Dit is conform de BBV
Conform de BBV-regelgeving dienen de grondexploitaties minimaal jaarlijks te worden geactualiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende regelgeving.

1.2. Actieve informatieplicht
Om de grondexploitaties te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen, wordt de raad gedurende het jaar in de diverse producten van de P&C-cyclus geïnformeerd over de (financiële) voortgang van de grondexploitaties. Het MPG biedt een meerjarige vooruitblik waarbij dieper kan worden ingegaan op de oorzaak van wijzigingen en eventueel geconstateerde risico's.

1.3 Gevoelige informatie
In het niet openbare MPG 2021 deel 2 zijn per project gedetailleerde cijfermatige en tekstuele onderbouwingen opgenomen. Openbaarheid van deze informatie zou de toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kunnen schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt aan geraamde kosten voor aan te besteden civiele werken of geraamde grondprijzen.

2.1. Dit is in lijn met het BBV
Volgens de verslaggevingsregels (het BBV) mag de looptijd van grondexploitaties maximaal 10 jaar bedragen. Daar mag gemotiveerd van worden afgeweken, mits wordt voorzien in risico beperkende beheersmaatregelen. Er is in Almelo nog één grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar. Dat is Almelo Noordoost. Als beheersmaatregelen worden, voor de termijn langer dan 10 jaar, vanwege het voorzichtigheidsbeginsel, de opbrengstenstijging op nul gezet en een toeslag van 0,5% op het rentepercentage verondersteld.

Kanttekeningen
N.v.t.

Alternatieven
1.1 De geactualiseerde grondexploitaties niet vaststellen
Het is een vereiste om de grondexploitaties minimaal 1x per jaar door de raad vast te laten stellen. Wanneer men ervoor kiest de thans geactualiseerde grondexploitaties niet formeel vast te stellen, ontstaat er een merkwaardige situatie. Namelijk dat het onderhanden werk – lopende grondexploitaties, zoals op de balans verwerkt in de jaarverantwoording 2020, is gewaardeerd op basis van de geactualiseerde grondexploitaties. De grondexploitatiebegroting fungeert niet alleen als financieel kader voor de uitvoering maar in ook als taxatiewaarde van dit onderhanden werk.

2.1 Niet instemmen met een langere looptijd voor het project Almelo Noord Oost
Dit kan tot gevolg hebben dat er een (aanvullende) voorziening moet worden getroffen, omdat de geraamde opbrengsten na 10 jaar dan niet meer worden verrekend in het resultaat van deze grondexploitatie.

Kosten, opbrengsten en dekking
De resultaten van deze actualisatie en de wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties bij de jaarrekening 2019, zijn opgenomen in het MPG 2021 van de gemeente Almelo en zijn verwerkt in de jaarrekening 2020.

Vervolg
De resultaten van de grondexploitaties, die de gemeente geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico realiseert, zijn ten opzichte van vorig jaar per saldo met bijna 4,9 miljoen euro op contante waarde verbeterd.

De resultaatontwikkelingen van verlieslatende grondexploitaties vertalen zich één op één direct door naar het jaarresultaat van het grondbedrijf. Dit conform de BBV voorschriften dat voorziene verliezen ter stond moeten worden genomen.
Omdat bij winstgevende grondexploitaties de winst niet geheel, maar na rato van de voortgang, moet worden genomen, bedraagt het jaarresultaat 2020 van het grondbedrijf geen 4,9 miljoen euro, maar 'slechts' bijna 3,0 miljoen euro. De overige 1,9 miljoen euro van de resultaatverbetering van de grondexploitaties, zal pas in de komende jaren geleidelijk ten gunste komen van het jaarresultaat.

Het voordelig resultaat van het grondbedrijf van bijna 3,0 miljoen euro is in de jaarverantwoording 2020 verwerkt. De resultaten van de projecten en deelnemingen van het grondbedrijf hebben zich in 2020, zoals verwoord in het MPG 2021, als volgt ontwikkeld:

Resultaten grondbedrijf 2020	grex-resultaat ontwikkeling		jaarresultaat 2020 grondbedrijf		Mutaties toekomstige winst	
Omschrijving	**in €**	N/V	**in €**	N/V	**in €**	N/V
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw	-425	N	-425	N		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	3.422	V	1.497	V	1.925	V
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties	163	V	163	V		
Winstgevende grondexploitaties werklocaties	-13	N			-13	N
Resultaat grondexploitaties	**3.148**	V	**1.235**	V	**1.912**	V
Nog uit te voeren werken (nutvw)	14	V	14	V		
Resultaat deelneming XL Businesspark	1.718	V	1.718	V		
Totaal jaarresultaat	**4.879**	V	**2.967**	V	**1.912**	V

Bedragen * 1.000 euro

Bijlagen

- MPG2021 deel 1 openbaar (INT – 78602)
- MPG2021 deel 2 vertrouwelijk en niet openbaar, ter inzage bij de griffie (INT – 78603)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
