

Agendapunt:

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel
nr. 1554260/1557234

Onderwerp:

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021

Voorgesteld besluit:

1. het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 vast te stellen;
2. de nog te realiseren kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de jaarschijven 2021 en 2022, via bijgevoegde begrotingswijziging te autoriseren.

Inleiding:

Het College informeert de Raad over de lopende grondexploitaties en vraagt de Raad het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 (MPG 2020) vast te stellen, en om de daarin opgenomen kosten en opbrengsten voor de jaren 2021 en 2022 te autoriseren.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondexploitaties ieder jaar worden geactualiseerd. Hiermee handelen wij conform de wettelijke regels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Normaliter wordt dit MPG gelijktijdig met de jaarstukken ter behandeling aangeboden aan uw raad. Dit jaar heeft de herziening wel plaats gehad per 1 januari jl., echter bieden wij u dit voorstel helaas later aan dan gebruikelijk. Dit heeft van doen met de corona-omstandigheden. Vanaf volgend jaar wordt er weer op de gebruikelijke wijze gehandeld.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De Raad inzicht te geven in de actuele stand van zaken van de grondexploitaties qua voortgang, financiën en risico's.

Argumenten

1.1 MPG 2020 geeft inzicht in de voortgang en verloop van de grondexploitaties

Het MPG geeft inzicht in het verloop van de boekwaarde, de resultaatprognoses en de risico's van de grondexploitaties (zie bijlage 1). In het MPG wordt uitgebreider gerapporteerd over de voortgang, ontwikkelingen en bijzonderheden aangaande de grondexploitaties dan is verwerkt in de P&C documenten in de paragraaf grondbeleid.

1.2 Grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien

In het BBV is bepaald dat grondexploitaties tenminste één keer per jaar worden herzien. De grondexploitaties zijn herzien per 1-1-2021. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2020 wat onder andere heeft geleid tot een beperkte verlaging van de verliesvoorziening, en toename van tussentijdse winstneming.

2.1 De Raad wordt met het MPG 2021 apart geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties

Uitgangspunt is dat grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Gemeenten zijn echter vrij om te bepalen wanneer deze herziening plaatsvindt, en hoe zij hierover rapporteren. In Meppel is het goed gebruik de Raad uitgebreider te informeren met een Meerjarenperspectief (MPG). De verlies- en winstneming op de grondexploitaties is bepaald bij de jaarrekening 2020. De programmabegroting 2021 is opgesteld op basis van het MPG 1-1-2020. Via dit besluit wordt de programmabegroting 2021 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 1-1-2021. Volledigheidshalve melden we dat de programmabegroting 2022 is opgesteld op basis van het nog vast te stellen MPG 1-1-2021.

Kanttekeningen

1.1 Grondexploitaties kennen onzekerheden en risico's

Grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses (verwachtingen) en kennen daarom onzekerheden en risico's die groter zijn naarmate de looptijd van een project langer is. Deze onzekerheden kunnen een behoorlijke invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Het is belangrijk om bewust te zijn van de risico's in projecten en daarop zo goed mogelijk te anticiperen. Daarom wordt ieder jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd (zie bijlage 3).

1.2 Nieuw geopende grondexploitaties zijn niet verwerkt in het MPG 2021

In de raadsvergadering van 17 juni 2021 zijn nieuwe grondexploitaties geopend voor de ontwikkeling van "Kop van Noordpoort" en "Noord III en IV". Deze grondexploitaties zijn nog niet verwerkt in het MPG 2021, omdat dit een toelichting betreft van de herziening die per 1 januari 2021 is uitgevoerd. In het MPG 2022 wordt voor het eerst gerapporteerd over voornoemde grondexploitaties.

Integrale afstemming

Geja Brouwer (beleidsadviseur fysiek domein), Kaj van 't Ende (beleidsadviseur grondzaken/vastgoed) en Ruben Zwart (financieel adviseur).

Financiën

Ontwikkeling meerjarenperspectief

Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2020 was afgerond € 1,4 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW). Per 1-1-2021 bedraagt het positief saldo afgerond € 2,7 miljoen op NCW. Dit is vooral het gevolg van een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Nieuwveense Landen (fase 1) en de versnelde uitgifte van nog uit te geven kavels op Blankenstein.

Voorzieningen

Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening iets verlaagd van afgerond € 10,6 miljoen naar € 10,5 miljoen. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2020.

Effecten overige programma's

De uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties levert een bijdrage aan onder andere de economische ontwikkeling van Meppel en aan de doelstellingen van ons woonbeleid.

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Energietransitie

N.v.t.

Bijlagen

1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 (boekwerk, openbaar)
2. Toelichting grondexploitatie Nieuwveense Landen (vertrouwelijk)
3. Risicoanalyse Ruimtelijke Projecten Meppel 2021 (vertrouwelijk)
4. Kasstromenoverzicht grondexploitaties per 1-1-2021 (vertrouwelijk)
5. Overzicht Begrotingswijziging 2021 (openbaar)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,