RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000804777
Onderwerp:	Aanbieding herzieningen grexen 2024
Datum raadsvergadering:	18 juni 2024
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties (hierna grexen) jaarlijks door uw raad dienen te worden herzien en vastgesteld. Hierdoor is een goede beheersing en tijdige bijstelling gegarandeerd. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. De resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2023 en deze wordt op 18 juni 2024 ter vaststelling aan uw raad aangeboden. De herziening van de grexen is net als vorig jaar gebundeld in één voorstel.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de herziene grondexploitaties per 1 januari 2024 volgens bijlage 2 vast te stellen met de resultaten op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1:
2. de grex Westpoort te openen met een begroot resultaat op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1;
3. de grexen G10019 Zandhorst III en G10005 De Ark met de waarderingen volgens bijlage 1 af te sluiten.

Inleiding

Op grond van het BBV dienen de grexen jaarlijks te worden herzien en vastgesteld door uw raad. Daarnaast schrijven de bepalingen vanuit het BBV voor dat ook nieuw te openen grexen dienen te worden vastgesteld door uw raad. Het afsluiten van grexen is daarentegen niet wettelijk geregeld maar net als bij veel gemeenten is het onderdeel van de besluitvorming. In onze nota grondbeleid (blz 34) is dit tevens verankerd. De stand van zaken van de grexen wordt verwerkt in de jaarrekening 2023.

Beoogd effect

Bij de herzieningen wordt rekening gehouden met de effecten van gerealiseerde werken in 2023 en met planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen. Hierdoor is een goede beheersing en tijdige bijstelling gegarandeerd. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. Dit bepaalt ook de omvang van eventuele verliesvoorzieningen en winstnemingen en deze hebben daarmee ook direct effect op het jaarrekeningresultaat.
De aanbieding van het verslagleggingsstuk Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt een maand later als onderdeel van de jaarrekening 2023 aan uw raad aangeboden.

Kader

Het openen en herzien van de grexen vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023;
2. Nota grondbeleid gemeente Dijk & Waard 2024 d.d. 12 maart 2024;
3. Grondprijzennotitie 2023 gemeente Dijk & Waard d.d. december 2022;
4. Het budgetrecht van de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet).

Argumenten per beslispunt

Ten aanzien van besluitpunten 1, 2 en 3:

a. Op grond van de BBV-regelgeving dienen grexen jaarlijks te worden herzien.
b. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grex ligt bij uw raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat uw raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.
c. Het afsluiten van grexen is niet wettelijk geregeld. Maar net als bij veel gemeenten is het onderdeel van de besluitvorming. In onze nota grondbeleid (blz 34) is dit tevens verankerd.

Kanttekeningen en risico's

1. Grondexploitatie resultaten kennen een inschattingsrisico

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grex hoe groter het risico dat ramingen van kosten en opbrengsten afwijken van de uiteindelijke werkelijke cijfers. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed hebben op de raming van nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze zijn op voorhand niet exact te bepalen. De grex is wat dat betreft altijd een zo goed mogelijke inschatting op basis van feiten en omstandigheden op dit moment. Dit is van belang om in de jaarrekening een getrouw beeld te kunnen geven van de waarderingen.

2. Risico's

In de totale gemeentelijke risico-inventarisatie "Naris" worden twee generieke risico's meegenomen vanuit grondexploitaties, te weten voor:

1. Conjunctuureffecten.
   Er is een scenario uitgewerkt waarin de bouwkosten met 5% toenemen, de opbrengsten door gronduitgifte met 0% gelijk blijven en de rente met 2% toeneemt. Het meenemen van dit risico heeft een financieel effect van € 2.800.000 op de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.
2. Netcongestie.
   Door capaciteits- en spanningsproblemen kunnen niet alle aanvragen om netaansluiting van stroom door Liander worden gehonoreerd. Er wordt wel gewerkt aan het uitbreiden van de capaciteit van het distributienet en het aanpassen van de netstructuur, maar naar verwachting zullen deze werkzaamheden voor onze regio pas in het vierde kwartaal van 2028 worden afgerond.
   Door deze netcongestie zijn inmiddels ook de doorlooptijden van een geaccepteerde aanvraag t/m de aansluiting verlengd van ca. 0,5 jaar naar maar liefst ca. 1,5 jaar. Dit kan voor veel projecten die op stapel staan leiden tot vertraging met als gevolg extra kosten. Het meenemen van dit risico heeft een financieel effect van € 1.000.000 op de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

Vorig jaar zijn naast deze generieke risico's ook nog projectspecifieke risico's opgenomen in met name de grex De Draai. Het betrof m.n. de toen ingerekende grondprijzen van de nog te realiseren duurdere woningen en de onzekerheid over de aanbestedingen voor infrastructurele voorzieningen door zeer snel stijgende kosten. Dit jaar zien we door gewijzigde marktomstandigheden dergelijke risico's niet meer zo expliciet.

Alternatieven

Alternatieven zijn niet aan de orde. De herziening is verplicht volgens het BBV.

Samenwerking en participatie

Ook hier geldt dat dit voorstel verplicht een financieel besluit vraagt over de vaststelling van de genoemde grondexploitaties per 1 januari 2024, waardoor er geen sprake is van participatie.

Financiën

Bijlage 1 laat de te verwachten resultaten zien van de genoemde grondexploitaties per 1 januari 2024 op basis van de zogeheten netto contante waarde. In een grex die voldoet aan de criteria voor winstnemen dient winst te worden genomen op basis van de zogeheten POC-methode (Percentage of Completion). Bij een grex die voldoet aan de criteria voor het nemen van een verliesvoorziening wordt dit verlies berekend volgens BBV-voorschriften op basis van de netto contante waarde. De effecten zijn als volgt:

- De totale tussentijdse winstneming bedraagt € 2.864.000 waarbij rekening is gehouden met het verplicht terugdraaien van eerder genomen winstnemingen van € 1.460.000.
- De totale verplichte tussentijdse verhoging van de verliesvoorziening bedraagt € 2.096.000.
- De afsluiting van de twee eerder genoemde complexen Zandhorst III en De Ark heeft een winstneming tot gevolg van € 207.000.

Per saldo leidt het bovenstaande tot een winstneming van ca. € 975.000, die verwerkt wordt in de jaarrekening 2023. De specificaties zijn in bijlage 1 terug te vinden.
Bij de bestemming van het rekeningresultaat 2023 worden de winstnemingen niet aan de reserve bouwgrondexploitatie toegevoegd. De reden hiervan is dat het saldo van de reserve per 31 december 2023 al hoger is dan het gestelde plafond van 25% van de boekwaarde van de grexen per 31 december 2023.

Communicatie

De besluitvorming over de herziening wordt op diverse plaatsen verwerkt als onderdeel van de jaarstukken 2023.

Uitvoering

Na de vaststelling van deze grexen worden de resultaten verwerkt in de jaarrekening 2023; de grexen vormen tevens de basis voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard die als onderdeel van de jaarrekening 2023 zal worden aangeboden.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Tabel resume grexen per 1-1-2024
2. Overzicht toelichting grexen:
    - G10000 Beveland;
    - G10001 Breekland
    - G10003 Dr. Wilminkstraat fase 2 (VM Mavo)
    - G10004 Hoek Voorburggracht/ Bogtmanstraat
    - G10006 Locatie de Overbrugging NSW
    - G10007 Locatie Madderom Benedenweg SP
    - G10008 SV Vrone – woningbouw
    - G10009 Westerdel
    - G10011 De Draai
    - G10013 De Vaandel Midden
    - G10014 De Vaandel Zuid
    - G10015 Heerhugowaard-Zuid (stedelijk gebied)
    - G10016 Stadshart
    - G10017 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
    - G10020 Berckheidelaan
    - G10021 De Rotonde
    - G10023 IKOC Noord-Scharwoude
    - G100xx Westpoort.