

Zaaknummer: 00001056409
Onderwerp: Aanbieding herziening grexen 2025
Datum raadsvergadering: *Invullen door de griffie*

Portefeuillehouder: G.F. Ruiten
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

In het afgelopen jaar 2024 heeft onze gemeente in de grondexploitaties een recordomzet aan grondverkoop gerealiseerd: voor maar liefst € 43,4 miljoen zijn er grondopbrengsten geboekt, waarvan het grootste deel is ontvangen als gevolg van gronduitgifte voor de start bouw van 507 woningen, waarvan ca. 66% in de betaalbare categorieën. Tevens is er ca. 3.400 m² bedrijfsground uitgegeven. Ter vergelijking: de gemiddelde gronduitgifte per jaar over de afgelopen 4 jaar betrof ca. € 25,9 miljoen.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties (hierna grexen) jaarlijks door uw raad moeten 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 2024, die op 24 juni 2024 ter vaststelling aan uw raad wordt 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 2025 volgens bijlage 2 vast te stellen met de resultaten op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1;
2. de grexen G10010 Broekhorn en G10005 De Ark met de waarderings volgens bijlage 1 af te sluiten.

Inleiding

Op grond van het BBV dienen de grexen jaarlijks te worden herzien en vastgesteld. Daarnaast schrijft dit besluit voor dat ook nieuw te openen grexen dienen te worden vastgesteld door uw raad. Het afsluiten van grexen is daarentegen niet wettelijk geregeld maar is bij veel gemeenten onderdeel van de besluitvorming met een verankering in bijvoorbeeld een nota grondbeleid. Ook bij onze gemeente is dit uitgangspunt verankerd in de nota grondbeleid 2024. De stand van zaken van de grexen wordt verwerkt in de jaarrekening 2024 en deze wordt op 24 juni 2025 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Beoogd effect

Bij de herzieningen wordt rekening gehouden met de effecten van gerealiseerde werken in 2024, met gerealiseerde grondverkoop 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 2024 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 2024 gemeente Dijk & Waard d.d. 1 juli 2024;
4. Het budgetrecht van de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet).

Argumenten per beslispunt

1. De herziene grondexploitaties per 1 januari 2025 volgens bijlage 2 vast te stellen met de resultaten op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1;
Argument: Op grond van de BBV-regelgeving dienen grexen jaarlijks te worden herzien.
2. De grexen G10010 Broekhorn en G10005 De Ark met de waarderingen volgens bijlage 1 af te sluiten;
Argument: het afsluiten van grexen is niet wettelijk geregeld. Maar bij veel gemeenten is het onderdeel van de besluitvorming. Ook bij onze gemeente is dit uitgangspunt verankerd in de nota grondbeleid 2024.

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 € 3,0 miljoen op de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.
2. Netcongestie.
Door capaciteits- en spanningsproblemen kunnen niet alle aanvragen om netaansluiting van stroom worden gehonoreerd. Er wordt door Liander en TenneT 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 € 2,5 miljoen op de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

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 2025, waardoor er geen sprake is van participatie.

Financiën

Bijlage 1 laat de te verwachten resultaten zien van de genoemde grondexploitaties per 1 januari 2025 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 zal dit verlies worden berekend volgens BBV-voorschriften op basis van de netto contante waarde.

Het effect is een gesaldeerde totale tussentijdse winstneming bedraagt € 8.885.000,- waarbij rekening is gehouden met het:

- verplicht terugdraaien van eerder genomen winstnemingen van € 175.000,-;
- de totale verplichte tussentijdse verhoging van de verliesvoorziening ad € 197.000,-;
- de totale verplichte tussentijdse verlaging van de verliesvoorziening ad € 673.000,-;
- de afsluiting van de twee eerder genoemde complexen Broekhorn en De Ark heeft een geringe winstneming tot gevolg van € 15.000,-.

De gesaldeerde winstneming van € 8.885.000,- wordt verwerkt in de jaarrekening 2024.

De specificaties zijn in bijlage 1 terug te vinden.

Communicatie

De besluitvorming over de herziening wordt op diverse plaatsen verwerkt als onderdeel van de jaarstukken 2024.

Uitvoering

Na de vaststelling van deze grexen wordt e.e.a. verwerkt in de jaarrekening 2024. De grexen vormen tevens de basis voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard die als onderdeel van de jaarrekening 2024 aan u zal worden aangeboden.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Tabel resume grexen per 1 januari 2025.

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
- G10008 SV Vrone – woningbouw
- G10009 Westerdel
- G10011 De Draai
- G10013 De Vaandel Midden
- G10014 De Vaandel Zuid
- G10015 Heerhugowaard-Zuid
- G10016 Stadshart
- G10017 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
- G10020 Berckheidelaan
- G10021 De Rotonde (de Klamp)
- G10023 IKOC Noord-Scharwoude
- G10024 Westpoort.