Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	932207
Raadsvergadering	:	2 juli 2024
Onderwerp	:	Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2024
Collegevergadering	:	4 juni 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder J. van der Noordt
Steller	:	Raymond Luttikholt Team Projecten

tel. : 0545-250250

Te nemen besluit
Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2024 vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Via de paragraaf Grondbeleid bij de programmabegroting bepalen we op hoofdlijnen de kaders voor gemeentelijke grondexploitaties. Bij de jaarrekening leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het gevoerde beleid. De verantwoording in de jaarrekening richt zich met name op de waardering van de complexen per balansdatum en de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. Dit baseren we op onderliggende uitgangspunten en jaarlijks geactualiseerde exploitatiebegrotingen. Deze uitgangspunten en begrotingen zijn daarmee impliciet onderdeel van de verantwoording over de grondexploitaties.

Het bijgevoegde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2024 geeft inzicht in de uitgangspunten voor de waardering en resultaatbepaling van gebiedsontwikkelingen die door de gemeente in exploitatie zijn genomen. Het MPG 2024 bevat ook de uitkomsten van de geactualiseerde berekeningen, zoals die in de concept jaarrekening 2023 zijn opgenomen. Tot slot is in het MPG 2024 per plan het financiële perspectief voor de resterende looptijd opgenomen.

Middels het MPG 2024 stelt de gemeenteraad voor de bouwgronden in exploitatie de uitgangspunten en de geactualiseerde begroting vast. Het MPG vormt voor de grondexploitatie de verbindende schakel tussen verantwoording en begroting.

Argumentatie
Het Besluit Begroting en Verantwoording [BBV] schrijft een jaarlijkse herziening van alle individuele grondexploitatiebegrotingen voor. In het verleden gebeurde dat impliciet via het vaststellen van de jaarstukken. Met ingang van 2020 leggen we de te hanteren uitgangspunten en geactualiseerde begrotingen per complex expliciet vast in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. Het MPG 2024 sluit naadloos aan op de concept jaarrekening 2023.

Het MPG geeft inzicht in de financiële positie van lopende grondexploitaties. Het is sinds enkele jaren een instrument in de planning- en controlcyclus. En draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

De uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan het actualiseren van de begrotingen en de rekenkundige verwerking van de informatie, zijn in opdracht van de accountant getoetst door een onafhankelijk bureau. Deze externe audit en de daarop volgende accountantscontrole hebben geen aanleiding gegeven tot correcties.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Kanttekeningen en risico's
Aan dit voorstel zelf zijn geen risico's verbonden. Aan grondexploitaties in algemene zin wel. Het gaat vaak om projecten met substantiële investeringen, onzekerheid over de opbrengstpotentie en een looptijd van meerdere jaren. Het is daarom van belang om, zoals ook in de programmabegroting is omschreven, de gemeentelijke grondexploitaties goed te bewaken. Met dit MPG willen we het inzicht in de lopende exploitaties verbeteren.

De accountant heeft in het kader van de controle van de jaarrekening 2023 extra aandacht besteed aan de controle van de prognoses. Voor een tweetal complexen zijn de exploitatiebegrotingen uitgebreid getoetst door een onafhankelijk deskundige. De gehanteerde uitgangspunten voor de begroting zijn als realistisch beoordeeld.

Financiën
De financiële uitgangspunten, de uitkomsten voor de waardering en resultaten over het jaar 2023 en de begroting met ingang van 2024 zijn opgenomen in het bijgevoegde MPG. Hieronder zijn de meest relevante conclusies opgenomen.

De uitgangspunten voor grondprijzen, indexatie van opbrengsten en de analyse van de risico's zijn niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Wel zijn de verwachte kostenstijgingen als gevolg van inflatie voor de komende jaren geactualiseerd. Het rentetarief over de boekwaarde van de complexen blijft gehandhaafd op 1,00%.

De begrotingswijzigingen zijn het gevolg van de jaarlijkse actualisering van de ramingen voor de investeringen en opbrengsten uit kavelverkopen per complex. Indirect wijzigen door een aangepaste planning ook de ramingen voor inflatie en rente. Er is géén sprake van inhoudelijke aanpassingen op het vastgestelde planologische programma. Op totaalniveau leidt de bijstelling van de begroting tot een verbetering van het resultaat van bijna € 200.000, ofwel 3,2% van de totale begroting. Dit positieve effect is te verklaren doordat veel plannen vergevorderd zijn en hierdoor de investeringen nauwkeuriger kunnen worden geraamd en eventueel gevormde stelposten voor tegenvallers kunnen vrijvallen.

Over de gehele linie is het risicoprofiel voor de bouwgronden in exploitatie in 2023 verbeterd. Het totaal becijferde risico voor de lopende grondexploitaties varieert in twee scenario's tussen € 633.000 en € 883.000. De Algemene reserve grondexploitatie bedraagt per eind 2023 (na het toevoegen van het resultaat 2023) € 6,3 miljoen. Het weerstandsvermogen kwalificeert daarmee als 'uitstekend'.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Communicatie
Het MPG 2024 is onderdeel van de planning- en control-cyclus. Het geeft financieel inzicht in de diverse grondexploitaties. De uitgangspunten en de begroting fungeren als intern kader en als grondslag voor verantwoording en controle. Het MPG heeft naar derden toe geen werking.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeente exploiteert diverse grondposities. Daaraan zijn financiële consequenties verbonden. Onder meer via het MPG geven we inzicht in de grondslagen voor waardering, resultaatbepaling en begroting.

Planning en evaluatie
Omdat het MPG de koppeling legt tussen de verantwoording in de jaarrekening en de meerjarenbegroting van de grondexploitaties, bieden we het MPG uiterlijk gelijktijdig met de jaarrekening aan. We willen daarmee borgen dat beide rapportages naadloos op elkaar aansluiten. Via de paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening verantwoorden we de resultaten over het boekjaar

2023. Deze resultaten zijn onder meer gebaseerd op de geactualiseerde exploitatiebegrotingen. De verantwoording is daarmee ook onderdeel van de accountantscontrole.

Het streven is om het MPG jaarlijks in het 2e kwartaal door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven beschikbaar. Het MPG en de verantwoording in de jaarrekening sluiten naadloos op elkaar aan. Een wijziging van de begrotingen zoals opgenomen in het MPG 2024 leidt direct tot een andere resultaatverwachting en daarmee ook tot een andere grondslag voor de tussentijdse winstneming voor het boekjaar 2023 en de waardering van de complexen per 31 december 2023. Om die reden toetst de accountant zowel de bijgestelde exploitatiebegrotingen met ingang van 2024 als de verantwoording van de uitgaven en opbrengsten over 2023. Het is echter aan de gemeenteraad – in het kader van het budgetrecht – om de begrotingen vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 2 juli 2024

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024

b e s l u i t:

het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2024 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2024