Voorstel aan de raad

Nummer: 314

Portefeuille: S. Kruis
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022

Voorgesteld besluit

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022 vast te stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven de volgende budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

   Investeringen:

Kosten:

Jaar	*2022*	*2023*
wonen	€ 17.023.711	€ 11.130.246
Werken (bedrijven)	€ 18.654.688	€ 8.121.926

* bedragen zijn exclusief de kostenstijging en rente

Opbrengsten

Jaar	*2022*	*2023*
wonen	€ 17.621.892	€ 20.803.353
Werken (bedrijven)	€ 37.685.704	€ 20.555.950

* bedragen zijn exclusief inflatiecorrectie opbrengsten

Begrote wijziging boekwaarde (saldo investeringen):

Jaar	*2022*	*2023*
wonen	€ -598.181	€ -9.673.107
Werken (bedrijven)	€ -19.031.016	€ -12.434.024

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

MPG 2021 & Jaarrekening 2021

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad door middel van het vaststellen van de MPG 2022 (Meerjaren Prognose Grondexploitaties). Op grond hiervan wordt het college gemandateerd tot het doen van investeringen om bouwgrond te produceren ten behoeve van woningen, bedrijven en voorzieningen. Vanwege de financieel-economische belangen worden de grondexploitaties niet openbaar gemaakt.

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) gemeenten en provincies schrijft voor dat de bouwgrondexploitaties jaarlijks worden herzien. Indien er sprake is van beperkte wijzigingen, kunnen de grondexploitaties via een geactualiseerde Meerjaren Prognose worden vastgesteld. In de MPG worden voor het overzicht en vergelijkbaarheid de grondexploitaties geconsolideerd en samengevat per functie: wonen of werken. Bij majeure wijzigingen wordt de herziene grondexploitatie separaat aan de raad aangeboden.

De MPG 2022 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2021 en is daarmee onlosmakelijk verbonden met de jaarrekening 2021 en wordt daarom ook tegelijkertijd of zo snel mogelijk na de jaarstukken aan de raad aangeboden.
De analyse betreft een terugblik 2021, actualisatie van de budgetten 2022-2023 en actualisatie van de kosten en opbrengsten van de resterende looptijd. Naast de interne analyses worden de uitgangspunten in vraag en aanbod en gebruikte parameters als rente, kosten en opbrengststijging getoetst door de accountant zodat het resulteert in een realistisch toekomst perspectief van de grondexploitaties.

Argumenten

Ad 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties vast te laten stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentelijke begroting.

De MPG moet worden verwerkt in de begroting. Met het opnemen van de jaarbudgetten 2022en 2023 kunnen de geplande investeringen namens het college worden uitgevoerd. In 2023 wordt de MPG weer geactualiseerd op grond waarvan de budgetten van 2023 (mits deze afwijken van dit jaar) en 2024 in de begroting wordt opgenomen enz. enz.

Met het vaststellen van de MPG worden ook de onderscheidenlijke grondexploitaties vastgesteld en daarmee de budgetten op grond waarvan het college uitvoering kan geven aan de doelen van de grondexploitaties. Deze MPG geeft de mogelijkheid de begroting in de jaarschijven 2022 en verder te actualiseren. Jaarlijks vindt analyse en actualisatie plaats op basis van de realisatie bij de jaarrekening, marktinformatie en prijs en opbrengsten indexen.

In het jaarverslag is er reeds een analyse en verantwoording op hoofdlijnen toegelicht in de verplichte paragraaf grondbeleid. Onderdeel van het proces bij de jaarrekening is dat de gebruikte parameters (zoals rente en prijsindexaties) en risico-analyses tegen het licht worden gehouden. De accountant controleert eveneens op deze aannames, inschattingen en faseringen en geeft daar advies over. Als resultaat van deze analyse vindt actualisatie plaats die zich vertaalt in waarderingen op balans (voorraad grond) en worden door vertaald in de MPG.

Met de jaarrekening is daarmee er een nieuwe beginstand van de grondexploitatie. In de MPG wordt per programma (wonen of werken) de kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verantwoord en

vervolgens wordt een geactualiseerde doorkijk gegeven voor de resterende looptijd. De jaarschijven 2022 en 2023 worden in de begroting geactualiseerd met het vaststellen van de MPG.



Kanttekeningen

De MPG is een verzameldocument waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van door de raad vastgestelde grondexploitaties. Dat betekent dat Grondexploitaties die op het moment van het actualiseren bij de jaarrekening nog niet door de raad zijn vastgesteld, ook niet in deze MPG staan. Bijvoorbeeld Flevokust Binnendijks, deze is bij het opstellen van deze MPG nog niet door de raad vastgesteld. Deze worden bij de eerstvolgende MPG meegenomen.

Financiën

Actualisatie van de boekwaarde dus de balanspositie van de voorraden bouwgrond vindt bij de jaarrekening plaats. De grondexploitaties worden via de MPG geactualiseerd en toegelicht. Vervolgens wordt de begroting van het lopende jaar 2022 en het komende jaar (2023) op basis van deze actuele gegevens aangepast.

Met het actualiseren worden de investeringen en de opbrengsten 2022 en 2023 geactualiseerd. In de begroting wordt de jaarlijkse winstneming niet begroot omdat dit afhankelijk is van de voortgang en de projectrisico's. Het saldo van de investeringen en opbrengsten in de begroting is daarom de begrote toename van de boekwaarde van de voorraad grond. Daarmee is deze begrotingswijziging budgetneutraal.

Vervolg

Verwerken van geactualiseerde budgetten 2022 -2023 in de begroting.

Bijlagen

MPG 2022 (GEHEIM)

Lelystad, 4 oktober 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
A.N. van den Bergh
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*