Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Meerjaren Programma Grondbedrijf 2022	
Raadsvergadering d.d.: 2 juni 2022	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1079501

Onderwerp
Meerjaren Programma Grondbedrijf 2022

Te nemen besluit
1. Het MPG 2022 vast te stellen.
2. De benodigde omvang van de RAG 2022 vast te stellen op € 1.943.928,-.
3. Het restant van de RAG € 77.453,- ten gunste te brengen van de Algemene Reserve .
4. De gerealiseerde, niet te activeren, kosten en opbrengsten in de MVA(- € 14.728,- negatief) en IMVA (€ 0,-) ten laste van de algemene reserve te brengen.
5. De 7e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.

Aanleiding
In de nota Grondbeleid ligt vast dat in het kader van de risicobeheersing jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) wordt opgesteld.

Beoogd effect
Door in te stemmen met het MPG 2022 beschikt de gemeente over een actuele stand van zaken van de grondbedrijf projecten en de verwachtingen voor de toekomst. In het MPG worden de risico's in beeld gebracht en wordt een prognose voor winst- en verliesnemingen gegeven naar aanleiding van de risico's en voortgang van projecten. Met het vaststellen van de exploitatieopzetten beschikt de gemeente over een actueel financieel kader voor de verdere uitvoering van de grondexploitaties.

Argumenten
1.1 *Het MPG bevat de actuele stand van zaken van projecten en de verwachtingen voor de toekomst.*
Ook worden de risico's in beeld gebracht en wordt er een prognose voor winst- en verliesnemingen gegeven naar aanleiding van de risico's en voortgang van der projecten. Het aantal besluitpunten is 89. Deze staan genoemd in Hoofdstuk 11 van het MPG.

1.2 *Dit is belangrijk voor de beoordeling van de accountant van de gegevens in de jaarrekening 2021.*
De accountant vindt het noodzakelijk dat inzicht is in de verwachte ontwikkelingen in de grondexploitatie. Dit is nodig om een goede inschatting te geven van de financiële positie van de gemeente op langere termijn.

2.1 *Bij een negatief resultaat van complexen in de bouwgrond in exploitatie in het worst case scenario moet een risicoreserve worden gevormd.*
Dit staat in de notitie Grondexploitatie van de Commissie BBV. De risicoreserve wordt bepaald op basis van het tekort tussen het reëel en Worst Case Scenario en de kans factor dat een risico zich voordoet. In hoofdstuk 4 van het MPG wordt dit per complex nader toegelicht.

3.1 *De benodigde Reserve Algemeen Grondexploitatie (RAG) voor 2022 is lager dan de eindstand van de RAG. Deze gelden komen ten gunste van de algemene dienst.*
De mutaties in de Reserve Algemeen Grondexploitatie (RAG) geven informatie over het gerealiseerde resultaat, omdat gerealiseerde winsten worden gestort in de RAG en de verliezen daaraan worden onttrokken. Voor een totaal overzicht van de mutaties in de RAG verwijzen wij naar hoofdstuk 10 van het MPG. De RAG is per 31 december 2021 hoger dan de voor het opvangen van financiële risico's benodigde omvang van de reserve 2022. Dit wordt ook met name veroorzaakt door de het sluiten van drie complexen.

4.1 *De kosten en opbrengsten op strategische gronden die niet op het complex geactiveerd kunnen worden, worden verrekend met de algemene dienst.*
Voor meer informatie over deze bedragen verwijzen wij naar hoofdstuk 10.5 van het MPG. Dit jaar hebben we alle kosten voor de IMVA kunnen activeren op het complex. Voor de MVA geldt dat er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten. Het negatieve resultaat wordt ten laste van de algemene reserve gebracht.

5.1 *Met het vaststellen van de begrotingswijziging zorgen we voor een goede financiële vastlegging.*
In de begrotingswijziging worden alle besluiten met een financieel karakter opgenomen. Daardoor worden de reserves en voorzieningen op het juiste niveau in de financiële administratie verwerkt en worden de financiële middelen voor de uitvoering van werkzaamheden voor de grondexploitaties en de activa opgenomen in de begroting.

Kanttekeningen

1.1 *Mogelijk doen zich onvoorziene zaken voor die niet zijn meegenomen in het MPG 2021.*
Per complex zijn de risico's op dit moment zo goed mogelijk ingeschat. Wanneer zich toch nog onvoorziene zaken met materieel belang zicht voordoen, zullen wij u daarover informeren en zo nodig een voorstel doen. De kaders in de Nota Grondbeleid 2019-2022 bieden hiervoor de basis.

2.1 *Het kan zijn dat het negatief resultaat van complexen in de bouwgrond in exploitatie in het worst case scenario hoger uitvalt.*
De risicoreserve wordt bepaald op basis van de kans-factor dat een risico zich voordoet. Voor de zekerheid is er een extra risicobuffer ingesteld van € 495.155,-. De omvang van deze risicobuffer is bepaald op basis van het uitgangspunt zoals staat in de nota "Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020".

Financiën

Totaal geïnvesteerd vermogen
Het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van alle projecten gezamenlijk bedraagt op 1 januari 2022 € 7.499.662. Dit bestaat uit:

- *Bouwgrond in exploitatie*

In de boekwaarden zijn de tot en met 31-12-2021 genomen besluiten ten aanzien van (tussentijdse) winst- en verliesnemingen bij verschillende complexen verwerkt. Het geïnvesteerde vermogen (de middelen die zijn geïnvesteerd in een complex) over de BIE is in 2021 met € 2.398.373,- afgenomen tot € 3.763.625,- (meer kosten dan opbrengsten).

- *Materiële vaste activa*

Over de boekwaarde van de complexen in de materiële vaste activa worden geen rente en vervaardigingskosten bijgeschreven. De boekwaarde van de gronden in de MVA is gelijk gebleven (€ 2.955.397,-).

- *Immateriële vaste activa*

De boekwaarden van de complexen onder de immateriële vaste activa mogen worden geactiveerd (zie ook paragraaf 6.1 van het MPG). De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt € 780.640,-.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van het MPG.

Communicatie

Het MPG is niet openbaar om te voorkomen dat de belangen van de gemeente als eigenaar van de gronden worden geschaad.Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding heeft plaatsgevonden in de raadsvergadering van 28 april 2022.

Vervolg

Het MPG wordt jaarlijks herzien. Tussentijdse afwijkingen worden apart voorgelegd aan de raad of bij de BERAP verantwoord.

Bijlagen

1. BW20220412 Bijlage MPG 2022 (niet openbaar)
2. BW20220412 Bijlage Exploitatieopzetten 2022 Reëel Scenario (niet openbaar)
3. BW20220412 Bijlage Exploitatieopzetten 2022 Worst Case Scenario (niet openbaar)

Oldebroek, 19 april 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.