meppel.nl

Agendapunt: 6.2

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 19 april 2022

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel
1617379

Onderwerp:
Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022

Voorgesteld besluit:
1. het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 vast te stellen;
2. de nog te realiseren kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de jaarschijf 2022, te autoriseren.

Inleiding:
Het College informeert de Raad over de lopende grondexploitaties en vraagt de Raad het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 (MPG 2022) vast te stellen, en om de daarin opgenomen kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2022 te autoriseren.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondexploitaties ieder jaar worden geactualiseerd. Hiermee handelen wij conform de wettelijke regels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel
Inzicht geven in de actuele stand van zaken van de grondexploitaties qua voortgang, financieel beeld en risico's.

Argumenten
1.1 MPG 2022 geeft inzicht in de voortgang en verloop van de grondexploitaties
Het MPG geeft inzicht in het verloop van de boekwaarde, de resultaatprognoses en de risico's van de grondexploitaties (bijlage 1). In het MPG wordt uitgebreider gerapporteerd over de voortgang, ontwikkelingen en bijzonderheden aangaande de grondexploitaties dan is verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de Planning & Control -documenten.

1.2 Grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien
In het BBV is bepaald dat grondexploitaties tenminste één keer per jaar worden herzien. De grondexploitaties zijn herzien per 1-1-2022. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2021 wat onder andere heeft geleid tot een beperkte verlaging van de verliesvoorziening en toename van tussentijdse winstneming.

1.3 De Raad wordt met het MPG 2022 apart geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties
Uitgangspunt is dat grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Gemeenten zijn echter vrij om te bepalen wanneer deze herziening plaatsvindt, en hoe zij hierover rapporteren. In Meppel is het gebruikelijk de Raad uitgebreider te informeren met een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Het MPG wordt gelijk met de vaststelling van de jaarrekening 2021 ter vaststelling en goedkeuring voorgelegd aan de Raad. In de jaarrekening 2021 is de verlies- en winstneming bepaald. Het MPG sluit hierop aan.

2.1 Actualisatie Programmabegroting 2022
De programmabegroting 2022 is opgesteld op basis van het (concept) MPG 1-1-2021. Via dit besluit wordt de programmabegroting 2022 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 1-1-2022.

Kanttekeningen
1.1 Grondexploitaties kennen onzekerheden en risico's
Grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses (verwachtingen) en kennen daarom onzekerheden en risico's die groter zijn naarmate de looptijd van een project langer is. Deze onzekerheden kunnen een behoorlijke invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Het is belangrijk om bewust te zijn van de risico's in projecten en daarop zo goed mogelijk te anticiperen. Daarom wordt ieder jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het MPG.

1.2 Nieuw geopende grondexploitaties zijn verwerkt in het MPG 2022
In de raadsvergadering van 17 juni 2021 zijn nieuwe grondexploitaties geopend voor de ontwikkeling van 'Kop van Noordpoort' en 'Noord III en IV'. Deze grondexploitaties zijn nu ook verwerkt in het MPG 2022. In het MPG 2022 wordt voor het eerst uitgebreid gerapporteerd over deze grondexploitaties.

1.3 Het MPG wordt tegelijk met de jaarrekening aangeboden
Het is in Meppel gangbaar dat het MPG gelijktijdig met de jaarstukken aan u wordt aangeboden. Dit moment is gekozen, omdat de grondexploitaties ook altijd bij het ingaan van een nieuw boekjaar (per 1 januari) worden herzien en er dan een zo reëel mogelijk financieel beeld ontstaat over de waarderingen op balansdatum (31 december) van dat jaar. Ieder jaar opnieuw wordt gestreefd om het MPG gelijktijdig met de jaarrekening in de Raad te behandelen.

Integrale afstemming
Teams Economie en Regio, Financiën en Ruimte Initiatief.

Financiën
Ontwikkeling meerjarenperspectief
Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2021 was afgerond € 2,6 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW). Per 1-1-2022 bedraagt het positief saldo afgerond € 14,8 miljoen op NCW. Deze toename is vooral het gevolg van de toevoeging van de grondexploitatie voor het bedrijventerrein Noord III-IV aan het MPG (positief resultaat van circa € 8 mln.) en een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Nieuwveense Landen (fase 1).

Voorzieningen
Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening iets verlaagd van afgerond € 10,5 miljoen naar € 10,4 miljoen. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2021.

Effecten overige programma's
De uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties levert een bijdrage aan onder andere de economische ontwikkeling van Meppel en aan de doelstellingen van ons woonbeleid.

Communicatie
N.v.t.

Uitvoering
N.v.t.

Energietransitie
N.v.t.

Bijlagen
1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



A.J. Kastelein R.T.A. Korteland