

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 35075-2023

Onderwerp: Meer Jaren Perspectief (MJP) Grondbedrijf 2023

Auteur	: Emiel Eck, van
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Emiel.vanEck@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Toelichting Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2023 Maashorst

Voorstel

1: De toelichting meerjarenperspectief grondbedrijf (MJP) 2023, dit betreft de onderdelen toegepaste parameters, risico analyse, de algemene bedrijfsreserve, de reserve bovenwijkse voorziening, de reserve infrastructuur, het jaarresultaat 2022 en de actieve geactualiseerde grondexploitaties per 1-1 2023 vast te stellen

2: De bijgevoegde begrotingswijziging nr.17 - 2023 (Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2023) vast te stellen

Inleiding

Het Meer Jaren Perspectief (MJP) 2023 van het Grondbedrijf geeft inzicht in de huidige en geprognoseerde positie van de grondbedrijfsfunctie. Het MJP geeft een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. In de nota grondbeleid is vastgelegd dat het MJP jaarlijks moet worden geactualiseerd. Bij de actualisering wordt gekeken naar o.a. de te hanteren parameters, fasering, grondprijzen en verkaveling. Voor deze actualisatie wordt het peilmoment van 1 januari aangehouden. Dit betekent dat alle ontwikkelingen na deze datum bij de voortgangsrapportage worden gemeld. De uitkomsten van de jaarrekening 2022 worden gebruikt als input voor MJP 2023 onderdeel Grondbedrijf. Procedureel wordt de toelichting grondexploitaties MJP 2023 tegelijk met de jaarrekening aan u voorgelegd. In bijlage 1 vindt u de volledige toelichting meerjarenperspectief 2023.

Beoogd effect

Handelen conform de nota grondbeleid Maashorst 2022 (hoofdstuk 9, verantwoording)

Argumenten

1.1 *Jaarlijks worden de parameters voor de herziening van de grondexploitaties op basis van regelgeving en de actuele marktsituatie opnieuw afgewogen.*

De parameters zijn bepalend voor de uitkomsten van het MJP. In bijlage 1 hoofdstuk 1 vindt u de uitgangspunten van het MJP 2023. Het gaat hierbij over financieel-technische zaken zoals het rentepercentage dat gehanteerd wordt, de te hanteren kostenstijging en opbrengststijging. Daarnaast is bijvoorbeeld het uitgiftetempo en de grondprijs(systematiek) ook opgenomen in de uitgangspunten.

1.2 *Actualisatie van lopende grondexploitaties.*

Een grondexploitatie geeft een raming van gerealiseerde en te verwachten kosten en opbrengsten in de tijd voor een specifiek plangebied. De gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar worden verwerkt en de uitgangspunten samen met de geprognoseerde bedragen worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo. In de bijlage “hoofdstuk toelichting grondexploitaties” vindt u een uitgebreider overzicht per grondexploitatie met achtergrondinformatie, een analyse van de verschillen tussen het MJP 2022 en MJP 2023 alsmede de stand van zaken.

1.3 *Jaarlijks worden de risico's van de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.*

Naast het actualiseren van de grondexploitaties wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt. Deels worden risico's ondervangen door met de uitgangspunten aan te sluiten bij de verwachtingen van de markt. Bij de risico-inventarisatie is bijvoorbeeld rekening gehouden met incidentele grondprijzdalingen en eventuele effecten van planaanpassing. Zie hiervoor bijlage 1 hoofdstuk 1.

2.1 *Begrotingswijziging Grondbedrijf*

Het vaststellen van de nieuwe parameters heeft een gevolg op de eerder geprognoseerde bedragen. Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden geprognoseerde bedragen omgezet naar gerealiseerde bedragen. Deze onderdelen hebben een effect op de begroting van het Grondbedrijf. Wijzigingen van de begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad derhalve is dit punt een gevolg van de beslispunten. Bijlage 2

Kanttekeningen

1.1 *De economische ontwikkeling kunnen in het jaar wijzigen.*

Het MJP is opgesteld met de kennis van de markt tot en met grofweg maart 2023. Alle ontwikkelingen tot dit moment zijn verwerkt. De gevolgen van de aanhoudende oorlog in Oekraïne, de daarmee mogelijk toekomstige gepaard gaande grondstoffen/ energieproblematiek, zijn niet in de cijfers verwerkt. Ook andere invloeden, nu niet bekend, kunnen ons andere inzichten geven ten aanzien van de gekozen uitgangspunten en ramingen. Zo zal de sterk aanhoudende inflatie mogelijk ook zijn weerslag kunnen krijgen op de woningmarkt.

Halverwege het jaar zal derhalve een tussentijdse toetsing van het MJP plaatsvinden. Hierover wordt de raad in het derde kwartaal geïnformeerd of vindt, indien nodig, besluitvorming plaats.



Op dit moment gaan we ervan uit dat de risico-buffer eventuele benodigde neerwaartse bijstellingen op kan vangen.

1.2 *De herziene grondexploitatie blijft een bijgestelde raming en inschatting.*

Na de herziening blijft sprake van een gecalculeerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met realistische prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd. Een inschatting van vandaag kan over een paar jaar anders uitpakken. Het spreekt voor zich dat de ramingen in de afzonderlijke grondexploitaties doorwerken in de ramingen van de bestemmingsreserves en de ABR. Dat maakt een jaarlijkse algehele herziening noodzakelijk met een halfjaarlijkse toetsing op hoofdlijnen.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Per 1-1-2023 zijn er 14 grondexploitaties actief, hiervan zijn er 9 winstgevende en 5 verlieslatende grondexploitaties. Alle mutaties samen hebben geleid tot de cijfers in het MJP 2023.

Het verlies op de verlieslatende complexen is door de hoge inflatie met 2,39 miljoen euro toegenomen tot 16,12 miljoen euro. De voorziening is hierop aangepast.

Voor een specificatie van de saldo's van alle grondexploitaties zijn in de toelichting hoofdstuk 2 beschreven (bijlage).

Herijking cashflow bestemmingsreserves

Bij de in december 2016 vastgestelde Nota Kostenverhaal is een investeringslijst opgenomen van investeringen die vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen gefinancierd kunnen worden de komende jaren. Als gevolg van de gemeentelijke samenvoeging (wet arhi) wordt deze beleidsnota in 2023 herschreven en afgestemd op de omgevingswet. In Q3 zal deze in concept wordt besproken met de gemeenteraad.

Herijking cashflow ABR-grondbedrijf met effecten naar de Algemene Dienst (AD)

De ABR werkt als buffer tussen de grondexploitaties en de Algemene Reserve van de gemeente. Het plafond van de ABR is gesteld op 10 miljoen euro. Door de verschillende ontwikkelingen waaronder de zeer hoge inflatie en een aanslag van de vennootschapsbelasting in 2022 is het saldo per 1-1-2023 gedaald naar 6,2 miljoen euro. De verwachting is naar aanleiding van de geactualiseerde grondexploitatie dat het reserve weer zal toenemen tot ca 7,8 miljoen euro in 2030. Dit betekent dat de komende jaren er geen winst naar de algemene reserve van de gemeente zal afvloeien.

Voorzieningen

Voor de exploitaties met een gecalculeerd nadelig saldo en een aantal verspreid liggende gronden met een hogere boekwaarde dan de marktwaarde is in totaal een bedrag van ca. € 16,1 miljoen (per 1-1-2023) aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 1 'toelichting meerjarenperspectief 2023 hoofdstuk 1 paragraaf verliesgevende complexen'.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2022 is een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie komt uit op een gewenst weerstandsvermogen voor de grondbedrijf-risico's van ca. € 5,53 mln.

Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2022 (zie bijlage) en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een procesvoorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

niet van toepassing

Vervolg

Conform de nota Grondbeleid Maashorst wordt u tweemaal per jaar geïnformeerd over de voortgang. Het MJP 2023 informeert u over de feitelijke ontwikkelingen tot 1 januari 2023 en de verwachting daarna. In het najaar wordt u, middels een voortgangsrapportage over de feitelijke ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden, binnen de periode januari tot augustus geïnformeerd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Toelichting Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MJP) 2023
2. Begrotingswijziging nr. 17 Meerjarenperspectief grondbedrijf 2023

Bijlagen ter informatie

geen

Uden, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)