B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 206 - Grondexploitatie

onderwerp : Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bij jaarrekening 2020 (MPG 2020)

advies :

De raad voor te stellen het MPG 2020 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de bij de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en de uitgangspunten die voor de grondexploitatieberekeningen zijn gehanteerd.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: J. Roelofsen **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** M. Egging **team:** Control & Financieel Beleid **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: Het MPG moet door de raad worden vastgesteld voordat de raad de jaarrekening 2020 vaststelt.
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☐ Nee ☒ Ja, jaar: 2021 kwartaal: 2 ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☐ anders, nl. ___ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	

bijlagen:
1. Rapportage MPG 2020
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bij jaarrekening 2020 (MPG 2020)

behandeld door: J. Roelofsen

datum besluit door college B&W: 25 mei 2021

besluit:
De raad voorstellen het MPG 2020 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de bij de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en de uitgangspunten die voor de grondexploitatieberekeningen zijn gehanteerd.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Bij de jaarrekening 2020 is het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2020 gemaakt (MPG 2020). Het MPG heeft twee doelen:

- Verantwoording af te leggen over de uitvoering en voortgang van de grondexploitaties in 2020;
- Actueel financieel inzicht te geven in de gemeentelijke grondexploitaties.

Voor de jaarrekening 2020 hebben we de grondexploitatieberekeningen geactualiseerd. Het MPG is de rapportage over de geactualiseerde exploitatieberekeningen. De uitkomst van een exploitatieberekening is bepalend voor:

- De hoogte van de winst die bij een winstgevende exploitatie in de jaarrekening aan het complex wordt onttrokken;
- De verhoging of verlaging van de verliesvoorziening van het project bij een verlieslatende exploitatie.

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen hebben daardoor invloed op de uitkomst van de jaarrekening. Het kan om relatief hoge bedragen gaan.

advies:
De raad voor te stellen het MPG 2020 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de bij de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en de uitgangspunten die voor de grondexploitatieberekeningen zijn gehanteerd.

argumenten/onderbouwing:

De Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de Commissie BBV maakt het noodzakelijk dat de raad de geactualiseerde exploitatieberekeningen vaststelt voordat de raad de jaarrekening vaststelt.
De Notitie Grondbeleid bevat de stellige uitspraak:

> *"Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld."*

Stellige uitspraken van de Commissie BBV moeten we naleven. De grondexploitaties worden voor de boekwaarde als onderhanden werk opgenomen op de balans van de gemeente. Het onderhanden werk is gebaseerd op de exploitatieberekeningen. Hieruit vloeit voort dat de raad de geactualiseerde exploitatieberekeningen moet vaststellen voordat de raad de jaarrekening vaststelt. De accountant kijkt hiernaar.

De uitgangspunten voor de berekeningen zijn in grote mate bepalend voor de uitkomsten van de berekeningen.
De uitkomst van de exploitatieberekeningen wordt in belangrijke mate bepaald door de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de actualisering van de berekeningen. Vooral als een project nog in de beginfase verkeert heeft de keuze van de uitgangspunten en grote invloed op het berekende resultaat. De uitgangspunten omvatten het programma en de grondprijzen waarmee wordt gerekend en de rekenparameters. Het betreft:

<u>Programma woningbouw</u>
uitgifte in 2020 van:
Complex Eelink 3 kavels
Complex Boterstraat 2 kavels

Programma bedrijventerreinen

complex	totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Parallelweg	6.292	3.146	3.146				
Fortuna	4.270	4.270					
Bedrijvenland-goed Slinge	25.551	25.551					
Emplacement Spoorzone	32.659	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443
totaal	68.772	38.410	8.589	5.443	5.443	5.443	5.443

In het MPG wordt de programmering woningbouw en bedrijventerrein toegelicht op de bladzijden 12 t/m 14.

Grondprijzen
De kavels woningbouw die in 2021 worden uitgegeven zijn al verkocht bij het samenstellen van het MPG. In de exploitatieberekening zijn de gerealiseerde prijzen verwerkt.

Voor de bedrijventerreinen waar nog grond beschikbaar is gaan we uit van:
Gaxel dienstencentrum - € 50 per m2
Zonnebrink - € 150 per m2 exclusief BTW voor maatschappelijke voorzieningen
Complex Parallelweg - € 125 perm 2 exclusief BTW voor bedrijventerrein
Spoorzone Emplacement - afhankelijke van de ligging in het gebied € 125 of € 110 per m2 exclusief BTW voor bedrijventerrein
De grondprijzen worden op bladzijde 15 van het MPG toegelicht.

Rekenparameters
Rekenrente grondexploitatie: 1,79%
Disconteringspercentage verliesvoorzieningen: 2,00%
Kostenstijging: 1,75%
Opbrengstenstijging: 1,00%
De parameters worden in het MPG toegelicht op de bladzijden 21 en 22.

---

betrokkenenparagraaf:
Niet van toepassing

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Niet van toepassing

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Niet van toepassing.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

Resultaat 2020
In 2020 is een voordelig resultaat van € 52.000 behaald op het totaal van de grondexploitaties:
Bouwgrond in exploitatie € 52.000 V
Facilitair grondbeleid € 13.000 V
Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding € 13.000 N

€ 52.000 V

Prognose

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is € 421.000 positief. Het resultaat wordt vooral verwacht van het complex Spoorzone emplacement en wordt gefaseerd gerealiseerd in de periode tot en met 2026. In het bedrag van € 421.000 is er rekening mee gehouden dat verliesvoorzieningen zijn getroffen voor de complexen met een negatieve prognose. Daardoor is het verlies op deze complexen gedekt en komt het nog te realiseren resultaat van de verlieslatende projecten min of meer op nul uit (geen verlies en geen winst). Wanneer geen verliesvoorzieningen waren getroffen zou het resultaat van de gezamenlijke complexen € 772.000 negatief zijn.

Complex	NCW saldo per 1-1-2021	NCW 1-1-2021 inclusief voorziening	Saldo eindwaarde	Jaar afsluiting
Grondexploitatie in exploitatie				
12 Eelink	-247.830	170	-252.786	2021
15 Complex Parallelweg	-560.791	209	-583.447	2022
19 Gaxel dienstencentrum	231	231	236	2021
20 Zonnebrink	374	374	381	2021
21 Boterstraat	25.741	25.741	26.256	2021
24 Pelkpark	-209.378	622	-213.566	2021
54 Fortuna	68.433	68.433	69.802	2021
60 Spoorzone	324.996	324.996	365.998	2026
Grondexploitatie in voorbereiding				
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	-173.443	557	-176.912	2021
Totaal	**-771.667**	**421.333**		

Risicoanalyse

Grondexploitatie is een activiteit die niet vrij is van risico's. De afgelopen jaren zijn we er vanuit gegaan dat een buffer van € 2,5 miljoen toereikend is om de risico's van de grondexploitaties te dekken indien ze zich voordoen. Bij dit MPG 2020 zijn de risico's op complexniveau geïnventariseerd en doorgerekend met een Monte Carlo analyse. Deze risicoanalyse gaf aan dat een weerstandsniveau van € 671.000 toereikend is bij dit MPG.

---

overige risico's:
Niet van toepassing.

---

aspecten duurzaamheid:
Niet van toepassing

---

vervolgprocedure en planning:
Na besluitvorming door uw college kan de raad het MPG vaststellen in de vergadering van 24 juni a.s.. In de raadsvergadering van 24 juni a.s. staat ook de jaarrekening 2020 op de agenda. Het MPG dient voorafgaand aan de jaarrekening dient te worden vastgesteld. Zie ook de toelichting onder 'argumenten/onderbouwing'. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het opstellen van de agenda voor de raadsvergadering.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Niet van toepassing.

---

integriteitstoets:
Niet van toepassing.

---

overige opmerkingen:
Niet van toepassing.
