

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 25674-2022

Onderwerp: MeerJarenPerspectief (MJP) 2022 Grondbedrijf v.m. gemeente Uden
--

2022 / 0
Auteur : Wim Weijers
Domein/team : Ruimte / Team Economie & Gebiedsontwikkeling
E-mail : Wim.Weijers@gemeentemaashorst.nl
Port. : Portefeuillehouder Ruimte

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2022 Grondbedrijf v.m. gemeente Uden

Advies

1. In te stemmen met de gehanteerde uitgangspunten zoals die gebruikt zijn bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) van het grondbedrijf conform bijlage 1;
2. In te stemmen met onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2022 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2022:
 - a. Goorkens
 - b. Hoevenseweg
 - c. Hoenderbos-Velmolen
 - d. De Ruiter
 - e. Uden Noord I
 - f. Uden-Noord II
 - g. Velmolen Oost
 - h. Eikenheuvel
 - i. Hoogveld
 - j. Hoogveld-Zuid
 - k. Spechtenlaan 2^e fase
3. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de bestemmingsreserves van het grondbedrijf volgens het MJP 2022;
4. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf volgens het MJP 2022.
5. In te stemmen met het ophogen van de post “niet te verhalen plankosten initiatieven van derden” in de Algemene bedrijfsreserve (ABR).
6. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging nr.6

Inleiding

Voor u ligt het MeerJarenPerspectief (MJP) 2022 Grondbedrijf van de v.m. gemeente Uden. Het MJP geeft inzicht in de huidige financiële positie en een prognose van de nog te verwachten resultaten van de grondbedrijfsfunctie. Het gemeentebestuur heeft met het MJP de beschikking over een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. Regelgeving geeft aan dat het MJP jaarlijks moet worden geactualiseerd. Bij de actualisering wordt gekeken naar o.a. de te hanteren parameters, fasering, grondprijzen en verkaveling. De uitkomsten van het MJP 2022 worden gebruikt als input voor de jaarrekening 2021 onderdeel Grondbedrijf. Daarom wordt dit stuk tegelijk met de jaarrekening aan u voorgelegd. In bijlage 10 vindt u een samenvatting met de belangrijkste informatie.

Beoogd effect

Behoud van een goed inzicht in de financiële positie van het grondbedrijf ten behoeve van de jaarrekening 2022 en de meerjarenbegroting. Voldoen aan wet- en regelgeving voor dit onderdeel.

Argumenten

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

De uitgangspunten zijn mede bepalend voor de uitkomsten van het MJP. In bijlage 1 vindt u de uitgangspunten van het MJP 2022 in vergelijking met de uitgangspunten van het MJP 2021. Het gaat hierbij met name om financieel-technische zaken zoals het rentepercentage dat gehanteerd wordt, de te hanteren kostenstijging en opbrengststijging. Daarnaast is bijvoorbeeld het uitgiftetempo en de grondprij(s)systematiek) ook opgenomen in de uitgangspunten.

2.1 Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien.

Een grondexploitatie geeft een raming van te verwachten kosten en opbrengsten voor een specifiek plangebied. Jaarlijks worden de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verwerkt en worden de bijgestelde uitgangspunten worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo. In bijlage 2 tot en met 4 vindt u de cijfers van het MJP 2021, de cijfers van het MJP 2022 en een uitgebreider overzicht per grondexploitatie met achtergrondinformatie, een analyse van de verschillen tussen het MJP 2021 en MJP 2022, alsmede de stand van zaken.

2.2 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 9.



3.1 De bestemmingsreserves maken deel uit van het MJP.

Op 15 december 2016 heeft u de Nota Grondbeleid 2017 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor iedere vierkante meter verkochte en nog te verkopen bouwterrein € 14,90 per m² in de per 2017 gevormde Reserve Bovenwijkse Voorzieningen wordt gestort. Deze storting wordt gezien als tussentijdse winstneming door de BBV en zal worden voldaan wanneer er winst genomen kan worden, eventueel ook over eerder verkochte m² wanneer er op dat moment geen tussentijdse winstneming mogelijk was. Voor de Reserves die gekoppeld waren aan het beleid tot en met 2016 is door u besloten dat deze zolang lopende verplichtingen nog niet afgewikkeld zijn deze doorlopen. Het gaat per 2021 alleen nog om de Reserve Bovenwijkse Infrastructuur welke in ieder geval per 1-1-2022 nog bestaat. In de bijlages 5 en 6 ziet u het verwachte verloop van deze reserves.

4.1 De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroaming ten gunste van de Algemene Dienst dan wel voor bijdragen vanuit de Algemene Dienst.

Voor- en nadelen van de afzonderlijke grondexploitaties worden verrekend in de Algemene BedrijfsReserve (ABR) van het grondbedrijf. De ABR is de financiële buffer van het grondbedrijf waarmee onder andere risico's opgevangen kunnen worden. Als het meerjarig positief saldo hoger is dan de vereiste risicobuffer kan afdracht aan de Algemene Dienst (AD) plaatsvinden. Bij een negatief saldo moet er direct aanvulling vanuit de AD plaats vinden.

Begin 2021 was het saldo van de Algemene Bedrijfsreserve (grondbedrijf) € 13.165.867. Dit was ruim boven het noodzakelijke niveau. Bij het herijken van reserves en voorzieningen is daarom, zoals gemeld in de afwijkingen-rapportage, € 3.165.867 afgeboekt ten gunste van de Algemene Reserve (algemene dienst). Daarmee was het herziene saldo circa € 10.000.000,-.

In 2021 hebben diverse andere mutaties plaatsgevonden op de ABR (grondbedrijf) naast bovengenoemde onttrekking. De grootste posten qua bedrag zijn de vrijval van een deel van de voorziening exploitatienadelen ad € 1.141.170,-, een onttrekking i.v.m. kosten initiatieven van derden en € 1,8 miljoen toevoeging vanwege tussentijdse winstneming. De stand van de ABR-grondbedrijf bedraagt per ultimo 2021 circa € 12,6 miljoen. De Algemene Bedrijfsreserve (grondbedrijf) is onderdeel van de totale weerstands-capaciteit van de gemeente Uden. Bij de eerstvolgende herijking zal het niveau van deze reserve opnieuw worden beoordeeld.

5.1 Niet alle kosten van anterieure overeenkomsten zijn te verhalen

In de praktijk blijkt dat niet dat alle kosten in de initiatieffase verhaald kunnen worden. Het reeds gereserveerde bedrag dat hiervoor is gereserveerd in de ABR dient aangepast te worden. Het bedrag dient structureel opgehoogd te worden naar € 250.000. De basis voor het opstellen van de anterieure overeenkomsten vindt zich in de nota kostenverhaal. Deze nota wordt in 2022 herzien. Op basis van de uitgangspunten in de nota wordt ook een nieuwe inschatting gemaakt voor de hoogte van de niet te verhalen plankosten.

In bijlage 7 ziet u het verwachte verloop van de ABR.

Kanttekeningen

1.1 *De marktsituatie kan ons dwingen de gekozen uitgangspunten weer te herzien.*

Het MJP is opgesteld met de kennis van de markt tot en met grofweg februari. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne alsmede de daarmee gepaard gaande grondstoffenproblematiek, zitten derhalve niet in de cijfers.

Ook andere invloeden, nu niet bekend, kunnen ons andere inzichten geven ten aanzien van de gekozen uitgangspunten en ramingen. Zo zal de sterk optredende 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.

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

Na de herziening blijft sprake van een gecalculeerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd (de langste duurt tot en met 2029). 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 1-1-2022 zijn er 8 lopende winstgevende grondexploitaties en 3 verlieslatende grondexploitaties. Alle mutaties samen hebben geleid tot de volgende cijfers MJP 2022 voor winstneming 2021 in vergelijking met MJP 2021 na winstneming 2020:

Grondexploitatie	MJP 2021 NCW	MJP 2022 NCW	Vershil
a. Winstgevende grondexploitaties			
44 Goorkens	€451.588	€447.311	(€4.277)
45 Hoevenseweg	€190.840	€194.872	€4.032
64 Hoenderbos / Velmolen	€1.167.087	€1.274.827	€107.740
65 De Ruiter	€323.839	€1.619.433	€1.295.594
72 Velmolen-Oost	€802.522	€799.636	(€2.886)
74 Elkenheuvel	€3.606.202	€242.604	(€3.363.598)
78 Hoogveld	€1.780.131	€1.906.150	€126.019
79 Hoogveld-Zuid	€1.352.923	€2.210.891	€857.968
Saldo winstgevende complexen	€ 9.675.132	€ 8.695.724	-€ 979.408
b. Verlieslatende grondexploitaties			
67 Uden-Noord I	(€8.916.732)	(€7.790.541)	€1.126.191
68 Uden-Noord II	(€1.687.525)	(€1.672.546)	€14.979
87 Spechtenlaan 2e fase	(€88.397)	(€110.850)	(€22.453)
Saldo verlieslatende grondexploitaties	(€10.692.654)	(€9.573.937)	€1.118.717
Totaal	-€ 1.017.522	-€ 878.213	€ 139.309



Het saldo van de 8 winstgevende grondexploitaties is verslechterd met € 979.408. Uit het overzicht blijkt dat dit met name wordt veroorzaakt door de verslechtering van het resultaat van Eikenheuvel.

Bij vijf van de winstgevende grondexploitaties heeft in 2021 tussentijdse winstneming plaatsgevonden. Het gaat om een bedrag van in totaal € 2.363.000 (nominaal), waarvan een bedrag van € 517.060 is gestort in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (op basis van de daadwerkelijke oppervlakte verkochte m² x € 14,90).

De specificatie is als volgt:

	Winstneming	Fondsbijdrage	Overige winst
Goorkens	€ 212.000	€ 53.968	€ 158.032
Hoevenseweg	€ 13.000		€ 13.000
Hoenderbos Velmolen	€ 63.000		€ 63.000
Velmolen Oost	€ 185.000		€ 185.000
Hoogveld	€ 1.890.000	€ 463.092	€ 1.426.908
	€ 2.363.000	€ 517.060	€ 1.845.940

De 8 per 2022 lopende winstgevende grondexploitaties hebben, na de winstneming 2022, nog een positief saldo van € 6.336.768 NCW per 1-1-2022 (zie onderstaand overzicht). Tot en met 2021 is bij deze grondexploitaties € 63.383.527 aan tussentijdse winst genomen.

Resultaten winstgevende grondexploitaties na winstneming 2021 o.b.v. NCW per 1-1-2022	
44 Goorkens	235.665
45 Hoevenseweg	181.894
64 Hoenderbos / Velmolen	1.212.037
65 De Ruiters	1.619.433
72 Velmolen-Oost	614.944
74 Elkenheuvel	242.604
78 Hoogveld	19.300
79 Hoogveld-Zuid	2.210.891
Totaal	6.336.768

Per 2022 zijn er 3 lopende verlieslatende grondexploitaties.

Het saldo van deze nadelige grondexploitaties is per saldo verbeterd met een bedrag van afgerond € 1.118.717. Voor de specificatie wordt verwezen naar het overzicht aan het begin van het kopje "Financiën".

Voor het gecalculerde verlies van € 9.579.937 zijn in de jaarrekening 2021 voorzieningen opgenomen (op basis van NCW per 1-1-2022).
Voor een specificatie van de saldo's van alle grondexploitaties verwijzen wij naar bijlagen 4a t/m 4k voor een overzicht per grondexploitatie.

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. Jaarlijks zal bij de opstelling van het nieuwe 'Bestedings- en dekkingsplan' voor de programmabegroting aan u worden voorgelegd voor welke projecten de beschikbare investeringsruimte uit deze bestemmingsreserve wordt ingezet. Voor de af te sluiten reserves vanuit het beleid tot en met 2016 geldt dat de lopende verplichtingen uitgevoerd zullen worden en er geen nieuwe projecten bij zullen komen. De herijking is per reserve terug te vinden in de bijlagen 5 en 6.

Op het tabblad 'Cashflow' is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat.

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

Begin 2021 was het saldo van de Algemene Bedrijfsreserve (grondbedrijf) € 13.165.867. Dit was ruim boven het noodzakelijke niveau. Bij het herijken van reserves en voorzieningen is daarom, zoals gemeld in de afwijkingen-rapportage, € 3.165.867 afgeroomd ten gunste van de Algemene Reserve (algemene dienst). Daarmee was het herziene saldo € 10.000.000. De belangrijkste mutaties staan reeds vermeld bij argument 5.1.

De prognose van de ontwikkeling van de ABR-grondbedrijf is herzien voor de periode 2022 tot en met 2030. Hieruit blijkt dat het saldo positief blijft en geleidelijk stijgt door toekomstige (tussentijdse) winstnemingen. Naast winstneming worden ook de verwachte afdrachten aan vennootschapsbelasting, verwachte mutatie voorziening Exploitatierisico's en andere zaken afgewikkeld via de ABR. Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar bijlage 7.

Zie hiervoor o.a. de laatste regel "TOTAAL" in het overzicht. Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2022.

Voorzieningen

Voor de exploitaties met een gecalculerd nadelig saldo en een aantal verspreid liggende gronden met een hogere boekwaarde dan de marktwaarde zijn in totaal per 1-1-2022 een bedrag van ca. € 11,3 miljoen aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 8 'Overzicht getroffen Voorzieningen'.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2021 is weer een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie conform de vastgestelde 'Nota risicomangement en weerstandsvermogen gemeente Uden' komt uit op een gewenst weerstandsvermogen voor de grondbedrijf-risico's van ca. € 7,18 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2021 (zie bijlage 9) en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.



Vorbereidingskosten Leeuweriksweg

Voor de toekomstige ontwikkellocatie aan de Leeuweriksweg is de volgende fase aangebroken. De marktuitvraag heeft inmiddels plaatsgevonden. De grondexploitatie zal nadat de contractvorming is afgerond aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een procesvoorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van concrete uitvoeringsvoorstellen.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

Persbericht gecombineerd met jaarrekening 2021

Vervolg

Constance monitoring van de ontwikkelingen op de afzetmarkt en het zo nodig treffen van aanvullende maatregelen. U zult hierover in het najaar nader tussentijds worden geïnformeerd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Gehanteerde uitgangspunten MJP 2022
2. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2022
3. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2021
4. Overzichten eigen grondexploitaties MJP 2022 gespecificeerd per grondexploitatie
5. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
6. Overzicht Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV)
7. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR) grondbedrijf
8. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2021
9. Risico-inventarisatie grondbedrijf MJP 2022
10. Begrotingswijziging nummer 6 van 2022

Bijlagen ter informatie

11. Samenvatting MJP 2022

Maashorst, 7 juni 2022,
Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: 25674-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7-6-2022:

b e s l u i t

1. In te stemmen met de gehanteerde uitgangspunten zoals die gebruikt zijn bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) van het grondbedrijf conform bijlage 1;
2. In te stemmen met onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2022 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2022:
 - a. Goorkens
 - b. Hoevenseweg
 - c. Hoenderbos-Velmolen
 - d. De Ruiter
 - e. Uden Noord I
 - f. Uden-Noord II
 - g. Velmolen Oost
 - h. Eikenheuvel
 - i. Hoogveld
 - j. Hoogveld-Zuid
 - k. Spechtenlaan 2^e fase
3. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de bestemmingsreserves van het grondbedrijf volgens het MJP 2022;
4. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf volgens het MJP 2022.
5. In te stemmen met het ophogen van de post “niet te verhalen plankosten initiatieven an derden” in de Algemene bedrijfsreserve (ABR).
6. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging nr.6

Vastgesteld in de openbare vergadering 14-7-2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp