raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. VI-09
Zaaknummer 220694
Te behandelen door H.J. Tannemaat

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

Aan de raad,

Inleiding
Wij bieden u het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bij de jaarrekening 2020 (MPG 2020) ter vaststelling aan. Het MPG is een rapportage over de gemeentelijke grondexploitaties en is opgebouwd uit 3 delen:

1. een overall analyse van de gemeentelijke grondexploitaties waarin onder andere wordt ingegaan op de programma's in de exploitaties;
2. een financiële analyse over de resultaten, kosten, opbrengsten en risico's van de grondexploitaties;
3. een overzicht van de projecten in de grondexploitatie.

Voorstel
Het MPG 2020 vast te stellen en daarmee in te stemmen met

1. de bij de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen;
2. de uitgangspunten die voor de grondexploitatieberekeningen zijn gehanteerd.

Relatie met (huidig) beleid
De projecten in de grondexploitatie maken deel uit van het huidige beleid. Het betreft de uitvoering van vastgestelde bestemmingsplannen en van projecten waarvoor op basis van eerdere beleidsbeslissingen is bepaald dat er een bestemmingsplanwijziging met een grondexploitatie zal plaatsvinden. De grondexploitatie is het financieel kader voor de gebiedsontwikkeling met inachtneming van de ruimtelijke doelstellingen. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd aan de hand van de actuele ontwikkelingen en inzichten. In de gemeentebegroting worden per jaar budgetten opgenomen op basis van de actuele exploitatieberekening.

Beoogd(e) effect(en)
Het doel van het MPG is het afleggen van verantwoording over de uitvoering en voortgang van de grondexploitaties en het geven van actueel inzicht in de financiële resultaten en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties.

Argumenten

Ad 1.
De Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) maakt het nodig 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 worden nageleefd. De boekwaarde van de grondexploitaties wordt als onderhanden werk opgenomen op de balans van de gemeente. Aan de hand van de exploitatieberekeningen wordt beoordeeld of de balanswaardering van het onderhanden werk juist is. Hieruit vloeit voort dat de raad de geactualiseerde exploitatieberekeningen moet vaststellen voordat de raad de jaarrekening vaststelt. De accountant kijkt hiernaar.

De geactualiseerde exploitatieberekeningen vormen een belangrijk onderbouwend element voor de jaarrekening
De uitkomst van een exploitatieberekeningen is bepalend voor:

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

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

Ad 2.
De uitgangspunten voor de berekeningen zijn in grote mate bepalend voor de uitkomsten van de berekeningen.
Vooral als een project nog in de beginfase verkeert zijn de uitgangspunten waarmee is gerekend van grote invloed op het berekende resultaat. De belangrijkste uitgangspunten zijn de hoeveelheden uit te geven gronden voor woningbouwlocaties en bedrijventermijnen, de uitgiftetermijnen, de grondprijzen, de rekenrente en de parameters voor inflatiecorrectie. In het MPG worden de uitgangspunten uitgebreid toegelicht.

Financiële aspecten/risico's
In 2020 is een bescheiden voordelig resultaat van € 52.000 behaald op het totaal van de grondexploitaties:

Bouwgrond in exploitatie (actieve complexen)	€	52.000	voordelig
Facilitair grondbeleid	€	13.000	voordelig
Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding	€	13.000	nadelig
	€	52.000	voordelig

Verwacht wordt dat vanaf 2021 per saldo nog een bescheiden positief resultaat van € 0,4 miljoen wordt behaald op de lopende complexen. De budgetten voor de grondexploitaties zijn verwerkt in de begroting en worden bij de financiële prognose 2021 aangepast aan de in het MPG voor 2021 begrote uitgaven.

Grondexploitatie is een activiteit die niet vrij is van risico's. Om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen is weerstandsvermogen nodig. De algemene reserve van de gemeente voorziet in het weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. We hebben aan de hand van de actuele exploitatieberekeningen een risicoanalyse gemaakt. De risicoanalyse geeft aan dat een weerstandsniveau van € 671.000 toereikend is voor dit MPG.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de grondexploitatieberekeningen jaarlijks moeten worden herzien en dat de geactualiseerde berekeningen door de raad moeten worden vastgesteld indien sprake is van planinhoudelijke wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen. De gemeente voldoet aan deze regel door de vaststelling van het MPG door uw raad.

Aspecten van duurzaamheid
Niet van toepassing.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/evaluatie
Niet van toepassing.

Winterswijk, 25 mei 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord