RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000563410
Onderwerp:	Raadsvoorstel vaststelling herziene grondexploitaties per 1-1-2023
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen grondexploitaties (hierna grexen) jaarlijks te worden herzien en vastgesteld. Een grex geeft inzicht in kosten, opbrengsten en resultaat van een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente de regie voert. De bepalingen vanuit BBV schrijven ook voor dat nieuw te openen grexen door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het afsluiten van grexen is daarentegen niet voorgeschreven maar vanuit een consistente lijn onderdeel van de besluitvorming. De stand van zaken van de grexen is verwerkt in de jaarrekening 2022 en deze wordt op 20 juni 2023 ter vaststelling aan de raad aangeboden. De uitkomsten van een aantal grexen leidt tot het treffen c.q. ophogen van een verplichte tussentijdse verliesvoorziening dan wel het verwerken van een winstneming. Het gaat in totaal om een winstneming van ca. € 7.613.000,- , het treffen van een verliesvoorziening van ca. € 1.637.000,- en de afsluiting van een drietal grexen van positief ca. € 478.000,-. Dit leidt per saldo tot een winstneming van ca. € 6.454.000,- die wordt verwerkt in het rekeningresultaat 2022.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de herziene grondexploitaties per 1-1-2023 conform bijlage 2 t/m 19 vast te stellen met de resultaten op contante waarde basis zoals opgesomd in bijlage 1:
2. de grex Berkheidelaan conform bijlage 20 te openen met een begroot resultaat op contante waarde basis zoals opgesomd in bijlage 1;
3. de grexen de Horst, van Duivenvoordestraat en Sint Maarten met de waarderingen conform bijlage 1 af te sluiten.

Inleiding

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) dienen de grexen jaarlijks te worden herzien en dienen nieuwe grexen te worden aangeboden ter vaststelling.
Bij de herzieningen wordt rekening gehouden met de effecten van gerealiseerde werken in de jaarschijf 2022 en met planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen waardoor een goede beheersing en tijdige bijstelling is gegarandeerd. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. De resultaten van de per 1-1-2023 herziene grexen worden verwerkt in de jaarrekening 2022.
In navolging van de werkwijze van vorig jaar is er voor gekozen om de grondexploitaties die onderdeel uitmaken van de jaarrekening 2022, gebundeld in één voorstel ter vaststelling aan te bieden.
Tijdens het proces van herziening van alle grondexploitaties zijn door het college van B&W de volgende keuzes gemaakt:

1. de grexen worden vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2022 (conform de werkwijze van de voormalige gemeente Heerhugowaard);
2. de grexen worden openbaar ter vaststelling aangeboden conform de werkwijze van vorig jaar;

3. de vaststelling/aanbieding van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt een maand na de vaststelling genoemd onder 2. als onderdeel van de jaarrekening 2022 aangeboden.

Beoogd effect

De grexen worden vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens verwerkt in de jaarrekening 2022.

Kader

Het openen en herzien van de grexen vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019;
2. Nota's grondbeleid voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk;
3. Grondprijzennotitie 2022 gemeente Dijk & Waard;
4. Het budgetrecht van de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet).

Motivering per besluitpunt

Ten aanzien van besluitpunten 1, 2 en 3:

a. Op grond van de BBV-regelgeving dienen grexen jaarlijks te worden herzien;
b. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grex ligt bij de raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit uw budgetrecht bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.
c. Het afsluiten van grexen is niet wettelijk geregeld maar vanuit een consistente lijn bij veel gemeenten onderdeel van de besluitvorming met een verankering in bijvoorbeeld een nota grondbeleid. Ook wij volgen deze consistente lijn.
d. Bij positieve besluitvorming worden de resultaten met tekstuele toelichting in de MPG 2023 opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

1. Grondexploitatie resultaten kennen een inschattingsrisico

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grex hoe groter het risico dat ramingen van kosten en opbrengsten afwijken van de uiteindelijke werkelijke cijfers. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grex is wat dat betreft altijd een zo goed mogelijke inschatting op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Zo'n inschatting is van belang om in de jaarrekening een getrouw beeld te kunnen geven van de waarderingen. Deze waarderingen bepalen ook de omvang van de eventuele verliesvoorzieningen en winstnemingen en hebben daarmee ook direct impact op het jaarrekeningresultaat.
Vanuit BBV-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen zgn. project specifieke risico's en niet project specifieke risico's. De eerste groep is van belang bij de bepaling van tussentijdse winstnemingen en de tweede groep niet. Deze tweede groep bestaat uit generieke risico's zoals conjunctuurrisico's (zie ook hieronder). Beide groepen risico's worden meegenomen in de gemeente brede risico-inventarisatie volgens het systeem "Naris" en hebben invloed op de berekening van het weerstandsvermogen.

***2.* De grex De Draai (eindjaar 2031) is de grootste grex met de langste resterende looptijd en daarmee het hoogste risicoprofiel**

Er bestaat onzekerheid over de ingerekende grondprijs van de nog te realiseren duurdere 2 onder 1-kap en vrijstaande woningen, een dynamisch marktsegment. Dit zgn. project specifiek risico kan leiden tot substantieel lagere opbrengsten en heeft invloed op de berekening van de winstneming. En ook onzekerheid over de aanbestedingen voor infrastructurele voorzieningen door snel stijgende kosten is een project specifiek risico dat invloed heeft op het verwachte resultaat en de winstneming in dit complex. Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als inflatie en rente etc.

Binnen het project De Draai is een aantal project specifieke risico's benoemd die leiden tot een bijdrage van € 1 miljoen aan berekend risico. Deze opname beïnvloedt de hoogte van het weerstandsvermogen.

Alternatieven

Alternatieven zijn niet aan de orde. De herziening is verplicht volgens het BBV.

Samenwerking en participatie

Ook hier geldt dat dit voorstel verplicht een financieel besluit vraagt omtrent de vaststelling van de genoemde grondexploitaties per 1-1-2023, waardoor er geen sprake is van participatie.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Bijlage 1 laat de te verwachten resultaten zien van de genoemde grondexploitaties per 1-1-2023 op basis van de netto contante waarde. In een grex die voldoet aan de criteria voor winstnemen dient op grond van de BBV winst te worden genomen op basis van de zogeheten POC-methode (Percentage of Completion). Bij een grex die voldoet aan de criteria voor het nemen van een verliesvoorziening zal dit verlies ook worden berekend conform BBV-voorschriften op basis van de netto contante waarde.
De totale verplichte tussentijdse winstneming bedraagt ca. € 7.613.000,- , de totale verplichte tussentijdse verhoging van de verliesvoorziening bedraagt ca. € 1.637.000,- en de afsluiting van een drietal complexen bedraagt ca. € 478.000,- voordelig. De specificaties zijn in bijlage 1 terug te vinden. De effecten worden in de jaarrekening 2022 verwerkt.

Zoals voorts in bijlage 1 is uiteengezet, zal conform bestaand beleid bij het bestemmen van het rekeningresultaat een bedrag van € 364.000,- worden gedoteerd aan de reserve Nota Bovenwijkse Kosten (NBK).
Daarnaast is het voornemen om bij de bestemming van het rekeningresultaat 2022 een nog nader te onderbouwen bedrag te reserveren voor een dotatie aan de bestaande reserve bouwgrondexploitatie. Deze reserve met een huidig saldo van ca. € 2,5 miljoen is afkomstig uit voormalig Langedijk en heeft tot nu toe o.a. tot doel om risico’s binnen de lopende grondexploitaties af te dekken. Aangezien deze risico’s volgens de methode “Naris” worden afgedekt zoals hierboven beschreven is nu het voornemen om voor Dijk & Waard het doel van deze reserve te herformuleren. Zo is het voornemen om (verlies)voorzieningen af te dekken van geprognosticeerde tekorten op grondexploitaties, die ontstaan door de uitwerking van beleidsuitgangspunten zoals klimaat adaptieve maatregelen en veranderende woningbouwprogrammering (meer betaalbaar wonen). Tevens kan de reserve gebruikt worden ter dekking van toekomstige verplichtingen inzake de vennootschapsbelasting vanuit fiscaal winstgevende grondexploitaties. Bij de vaststelling van de nota reserves en voorzieningen 2023 - 2027 als onderdeel van de jaarrekening 2022 zal hiervoor besluitvorming worden gevraagd.

Personele gevolgen

Dit voorstel kan worden uitgevoerd binnen de beschikbare capaciteit.

Communicatie

Na positieve besluitvorming wordt de herziening op diverse plaatsen verwerkt als onderdeel van de jaarstukken 2022.

Uitvoering

Na de vaststelling van deze grexen wordt e.e.a. verwerkt in de jaarrekening 2022; de grexen vormen tevens de basis voor de nog op te stellen Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard, die als onderdeel van de jaarrekening 2022 zal worden aangeboden aan de raad.

Nummer hier de bijlagen genoemd in de besluitpunten

1. Tabel resume Grexen per 1-1-2023
2. G10000 Beveland
3. G10001 Breekland
4. G10003 Dr. Wilminkstraat fase 2 (VM Mavo)
5. G10004 Hoek Voorburggracht/ Bogtmanstraat
6. G10005 Locatie de Ark Sint Pancras
7. G10006 Locatie de Overbrugging NSW
8. G10007 Locatie Madderom Benedenweg SP
9. G10008 SV Vrone – woningbouw
10. G10009 Westerdel
11. G10011 De Draai
12. G10013 De Vaandel Midden
13. G10014 De Vaandel Zuid
14. G10015 Heerhugowaard-Zuid (stedelijk gebied)
15. G10016 Stadshart
16. G10017 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
17. G10019 Zandhorst III
18. G10021 De Rotonde
19. G10023 IKOC Noord Scharwoude
20. G10020 Berckheidelaan

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Raadsvoorstel vaststelling herziene grondexploitaties per 1-1-2023
Zaaknummer:	0000563410
Raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019;
2. nota grondbeleid voormalig gemeenten Heerhugowaard en Langedijk;
3. grondprijzennotitie 2022 gemeente Dijk & Waard;
4. budgetrecht raad gemeente Dijk & Waard.

besluit:

1. de herziene grondexploitaties per 1-1-2023 conform bijlage 2 t/m 19 vast te stellen met de resultaten op contante waarde basis zoals opgesomd in bijlage 1:
2. de grex Berkheidelaan conform bijlage 20 te openen met een resultaat op contante waarde basis zoals opgesomd in bijlage 1;
3. de grexen de Horst, van Duivenvoordestraat en Sint Maarten met de waarderingen conform bijlage 1 af te sluiten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,