meppel.nl

Agendapunt: 6.1

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 9 mei 2023

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1740744

Onderwerp:
Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023

Voorgesteld besluit:
1.Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (bijlage 1) vast te stellen.
2.De nog te realiseren kosten en opbrengsten voor het jaar 2023 (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023) te autoriseren en de begroting 2023 hiervoor te wijzigen.

Inleiding:
Het College informeert de Raad over de lopende grondexploitaties met het aanbieden van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023). Significante wijzigingen in het voorliggende MPG 2023 ten opzichte van vorig jaar bestaan uit een nadelig effect als gevolg van kostenstijgingen en minimale grondprijsaanpassingen. De grondexploitatie voor bedrijventerrein Noord II is per 31 december 2022 afgesloten.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondexploitaties jaarlijks worden geactualiseerd. Hiermee handelen wij conform de wettelijke regels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Beoogd (maatschappelijk) effect
Inzicht geven in de actuele stand van zaken van de grondexploitaties qua voortgang, financieel beeld en risico's.

Argumenten
1.1 MPG 2023 geeft inzicht in de voortgang en verloop van de grondexploitaties
Het MPG geeft inzicht in het verloop van de boekwaarde, de resultaatprognoses en de risico's van de grondexploitaties (bijlage 1). In het MPG wordt uitgebreider gerapporteerd over de voortgang, ontwikkelingen en bijzonderheden aangaande de grondexploitaties dan is verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de Planning & Control -documenten.

1.2 Grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien
In het BBV is bepaald dat grondexploitaties tenminste één keer per jaar worden herzien. De grondexploitaties zijn herzien per 1-1-2023. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2022 wat onder andere heeft geleid tot een verhoging van de verliesvoorziening en afname van tussentijdse winstneming.

1.3 De Raad wordt met het MPG 2023 apart geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties
Uitgangspunt is dat grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Gemeenten zijn echter vrij om te bepalen wanneer deze herziening plaatsvindt, en hoe zij hierover rapporteren. In Meppel is het gebruikelijk de Raad uitgebreider te informeren met een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Het MPG wordt gelijk met de vaststelling van de jaarrekening 2022 ter vaststelling en goedkeuring voorgelegd aan de Raad. In de jaarrekening 2022 is de verlies- en winstneming bepaald. Het

MPG sluit hierop aan.

2.1 De uitkomsten van het MPG 2023 zijn van invloed op de Programmabegroting 2023
De programmabegroting 2023 is opgesteld op basis van het MPG 1-1-2022.
Via dit besluit wordt de programmabegroting 2023 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 1-1-2023.

Kanttekeningen
1.1 Grondexploitaties kennen onzekerheden en risico's
Grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses (verwachtingen) en kennen daarom onzekerheden en risico's die groter zijn naarmate de looptijd van een project langer is. Deze onzekerheden kunnen een behoorlijke invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Het is belangrijk om bewust te zijn van de risico's in projecten en daarop zo goed mogelijk te anticiperen. Daarom wordt ieder jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het MPG.

1.2 Het MPG wordt tegelijk met de jaarrekening aangeboden
In Meppel is het gangbaar dat het MPG gelijktijdig met de jaarstukken ter behandeling wordt aangeboden aan de Raad. Dit moment is gekozen, omdat de grondexploitaties ook altijd bij het ingaan van een nieuw boekjaar (per 1 januari) worden herzien en er dan een zo reëel mogelijk financieel beeld ontstaat over de waarderingen op balansdatum (31 december) van dat jaar.

Integrale afstemming
Extern: Metafoor en BaseValue voor parameteradvies, risicoanalyse en grondprijzenadvies.
Intern: de teams Financiën en belastingen, Economie & Regio en Ruimte Initiatief.

Financiën
Ontwikkeling meerjarenperspectief
Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2021 was afgerond € 14,6 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW). Per 1-1-2023 bedraagt het positief saldo afgerond € 2,6 miljoen op NCW. Deze afname is vooral het gevolg de kostenstijging in 2022 en volgende jaren.

Het grootste effect in de ontwikkeling van de NCW zien we terug bij de grondexploitaties Nieuwveense Landen, Kop van Noordpoort en Noord III/IV. Dit zijn de grondexploitaties met de langste resterende looptijden.

Voorzieningen
Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening verhoogd van afgerond € 10,4 miljoen naar € 11,3 miljoen. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2022.
De mutatie ziet op een toevoeging aan de bestaande voorziening voor de grondexploitaties Blankenstein en Het Vledder. Dit wordt veroorzaakt door langere looptijd en toegenomen kosten. Daarnaast is in 2022 een voorziening getroffen voor Kop van Noordpoort van € 601.000 voornamelijk als gevolg van de kostenontwikkeling.

Afronding Noord II
Voor het woonrijpmaken van het laatste deel van Noord II wordt voorgesteld om bij de begrotingsbehandeling 2024 een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 106.000. De kapitaallasten van deze investering bedragen circa € 9.700 per

jaar. Hier tegenover staat de gerealiseerde winst in 2022 op deze grondexploitatie welke ten gunste is gekomen van de algemene middelen.

Effecten overige programma's
De uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties levert een bijdrage aan onder andere de economische ontwikkeling van Meppel en aan de doelstellingen van ons woonbeleid.

Communicatie
n.v.t.

Uitvoering
n.v.t.

Effecten op pijlers duurzaamheid
n.v.t.

Bijlagen
1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Kortelland