

Zaaknummer : 20541

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Onderwerp : Verantwoording gemeentelijke grondexploitaties

Collegevergadering :

Portefeuillehouder : G.J. Teselink

Steller : R.J.G.M. Luttikholt

tel: : 0545-250 312

Te nemen besluit:

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 vaststellen

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Via de paragraaf Grondbeleid bij de programmabegroting bepalen we op hoofdlijnen de kaders voor gemeentelijke grondexploitaties. Bij de jaarrekening leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het gevoerde beleid. Deze verantwoording richt zich met name op de waardering van de complexen en de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. Dit baseren we op onderliggende uitgangspunten en jaarlijks geactualiseerde exploitatiebegrotingen. Deze zijn daarmee impliciet onderdeel van de verantwoording over de grondexploitaties.

Het bijgevoegde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2020 geeft inzicht in de uitgangspunten voor de waardering en resultaatbepaling van gebiedsontwikkelingen die door de gemeente in exploitatie zijn genomen. Het MPG 2020 bevat ook de uitkomsten van de geactualiseerde berekeningen zoals die in de concept jaarrekening 2019 zijn opgenomen. Tot slot is in het MPG 2020 per plan het financiële perspectief voor de resterende looptijd opgenomen.

Middels het MPG 2020 stelt de gemeenteraad voor de bouwgronden in exploitatie de uitgangspunten en de geactualiseerde begroting vast. Het MPG vormt voor de grondexploitatie de verbindende schakel tussen verantwoording en begroting.

Argumentatie:

Het Besluit Begroting en Verantwoording [BBV] schrijft een jaarlijkse herziening van alle individuele grondexploitatiebegrotingen voor. Tot en met vorig jaar gebeurde dat impliciet via het vaststellen van de jaarstukken. Via het vaststellen van het MPG 2020 leggen we de te hanteren uitgangspunten en geactualiseerde begrotingen per complex expliciet vast.

We streven naar het verder verbeteren van ons planning- en control instrumentarium. En geven daarom graag uitvoering aan de adviezen die de accountant in het kader van de controle van de jaarrekening 2018 op dit punt aan de gemeente heeft gegeven.

Het MPG 2020 draagt bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

Kanttekeningen en risico's

Aan dit voorstel zelf zijn geen risico's verbonden. Aan grondexploitaties in algemene zin wel. Het gaat vaak om projecten met substantiële investeringen, onzekerheid over de opbrengstpotentie en een looptijd van meerdere jaren. Het is daarom van belang om, zoals ook in de programmabegroting is omschreven, de gemeentelijke grondexploitaties goed te bewaken. We willen daarom middels het MPG het inzicht in de lopende exploitaties verbeteren.

De accountant heeft afgelopen jaar ook aandacht gevraagd voor het verbeteren van de interne controle op grondexploitaties. We hebben afgelopen periode een uitgebreide audit laten uitvoeren. De werkzaamheden bestonden uit:

- ✓ Rekenkundige controle van de grootste grondexploitaties;
- ✓ Doornemen en beoordelen uitgangspunten grondexploitaties en parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging, gehanteerde kostprijzen en ramingen, gehanteerde verkoopprijzen, rente);
- ✓ Controle boekwaarde 2019 inclusief mutaties 2019 (aankopen, verkopen, overige kosten);
- ✓ Controle ramingen komende jaren (aantal m2, prijzen) inclusief aansluiting met onderliggende prognoses (woningbouwaantallen, contingenten);
- ✓ Beoordeling waardering warme gronden onder Materiële vaste activa [MVA];
- ✓ Controle verwerking in de jaarrekening (onderhanden werk, MVA, toelichting balans, paragraaf grondbeleid).

Tijdens de audit zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Financiën

De financiële uitgangspunten, de uitkomsten voor de waardering en resultaten over het jaar 2019 en de begroting met ingang van 2020 zijn opgenomen in het bijgevoegde MPG.

Communicatie

Het MPG 2020 is onderdeel van de planning- en control-cyclus. Het geeft financieel inzicht in de diverse grondexploitaties. De uitgangspunten en de begroting fungeren als intern kader en als grondslag voor verantwoording en controle. Het MPG heeft naar derden toe geen werking.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente exploiteert diverse grondposities. Daaraan zijn financiële consequenties verbonden. Onder meer via het MPG geven we inzicht in de grondslagen voor waardering, resultaatbepaling en begroting.

Planning en evaluatie

Met ingang van dit jaar zullen we jaarlijks een MPG opstellen. Omdat het MPG de koppeling legt tussen de verantwoording in de jaarrekening en de meerjarenbegroting van de grondexploitaties, willen we het MPG telkens in het voorjaar (maart / april) ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbieden. Via de paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening verantwoorden we de resultaten. De verantwoording is daarmee ook onderdeel van de accountantscontrole.

Het MPG is bedoeld om meer inzicht te geven in de grondexploitaties. Het is nu de eerste keer dat het in deze vorm aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Het college neemt graag kennis van alle suggesties ter verbetering van dit nieuwe instrument.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 26 mei 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

b e s l u i t :

het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Verantwoording gemeentelijke grondexploitaties

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 is als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen. In het MPG worden de verschillende aspecten die van belang zijn voor het vereiste inzicht in de grondexploitaties beschreven.

Het MPG 2020 behandelt:

- ❖ Beleidskaders
- ❖ Uitgangspunten en parameters:
kavelprijzen, rentetoerekening, indexatie prijspeil, winstbepaling, marktrisico
- ❖ Uitkomsten Bouwgronden in exploitatie volgens concept jaarrekening 2019:
verloop boekwaarde per complex, resultaat, reservepositie
- ❖ Boekwaarde grondposities binnen de balanspost Materiële vaste activa
- ❖ Overzichten per complex Bouwgrond in exploitatie:
beschrijving van de ontwikkeling, begroting en restant budget, resultaat, cashflow