Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020

toelichting voor de auditcommissie

7 mei 2020

gemeente Berkelland

Programma

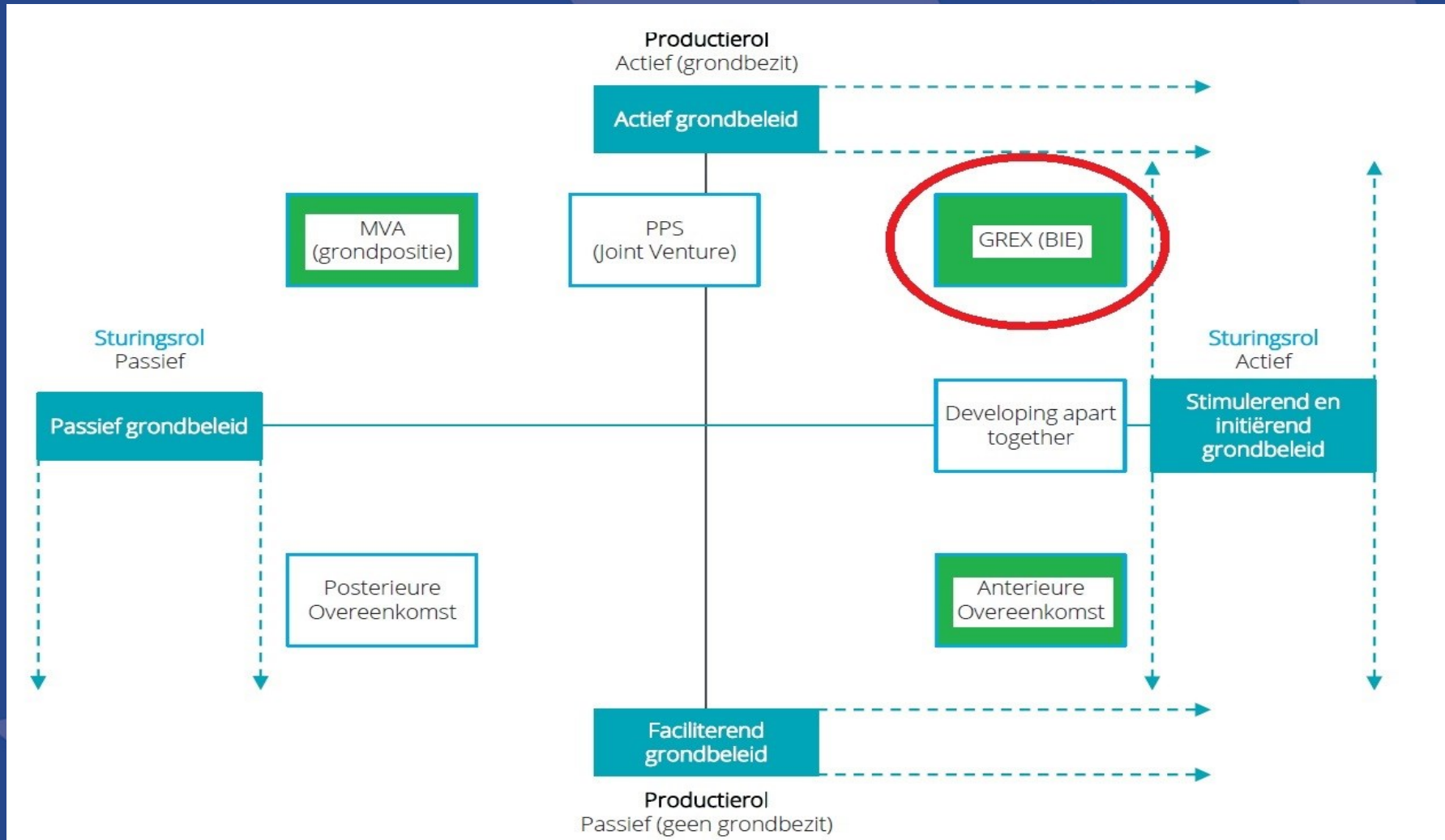
1. Grondbeleid in perspectief
2. Aanleiding voor opstellen MPG 2020
3. Positie in de planning- en controlcyclus
4. Wat staat er in het MPG 2020?
5. Belang voor de gemeenteraad
6. Vragen en verbetersuggesties

gemeente Berkelland

Grondbeleid in perspectief

- ✓ Missie: ‘Het voeren van een actief grondbeleid waar dit mogelijk en gewenst is’
- ✓ In 2020 willen we werken aan nieuwe nota Grondbeleid. Dat richt zich op taken en rollen, informatievoorziening en sturing
- ✓ Het MPG richt zich ‘louter’ op de financiële uitgangspunten voor waardering, resultaatbepaling en begroting

gemeente Berkelland


Productierol
Actief (grondbezit)
Actief grondbeleid
MVA
(grondpositie)
PPS
(Joint Venture)
GREX (BIE)
Sturingsrol
Passief
Sturingsrol
Actief
Passief grondbeleid
Developing apart
together
Stimulerend en
initiërend
grondbeleid
Posterieure
Overeenkomst
Anterieure
Overeenkomst
Faciliterend
grondbeleid
Productierol
Passief (geen grondbezit)

Enkele begrippen vooraf

- ✓ Onder **grondexploitatie** verstaan we:

het transformatieproces van grondposities en (eventueel) aanwezige opstallen naar bouwrijpe grond, met als oogmerk na uitgifte van kavels (opnieuw) te worden bebouwd en daarmee een bijdrage te leveren aan ruimtelijke doelstellingen vanuit verschillende programmalijnen

gemeente Berkelland

- ✓ Bouwgrond in exploitatie: gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een -begroting heeft vastgesteld
- ✓ Complex: ruimtelijk plan met verbeelding, beoogd programma, inrichting openbare ruimte
- ✓ Begroting: financiële vertaling van een complex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd

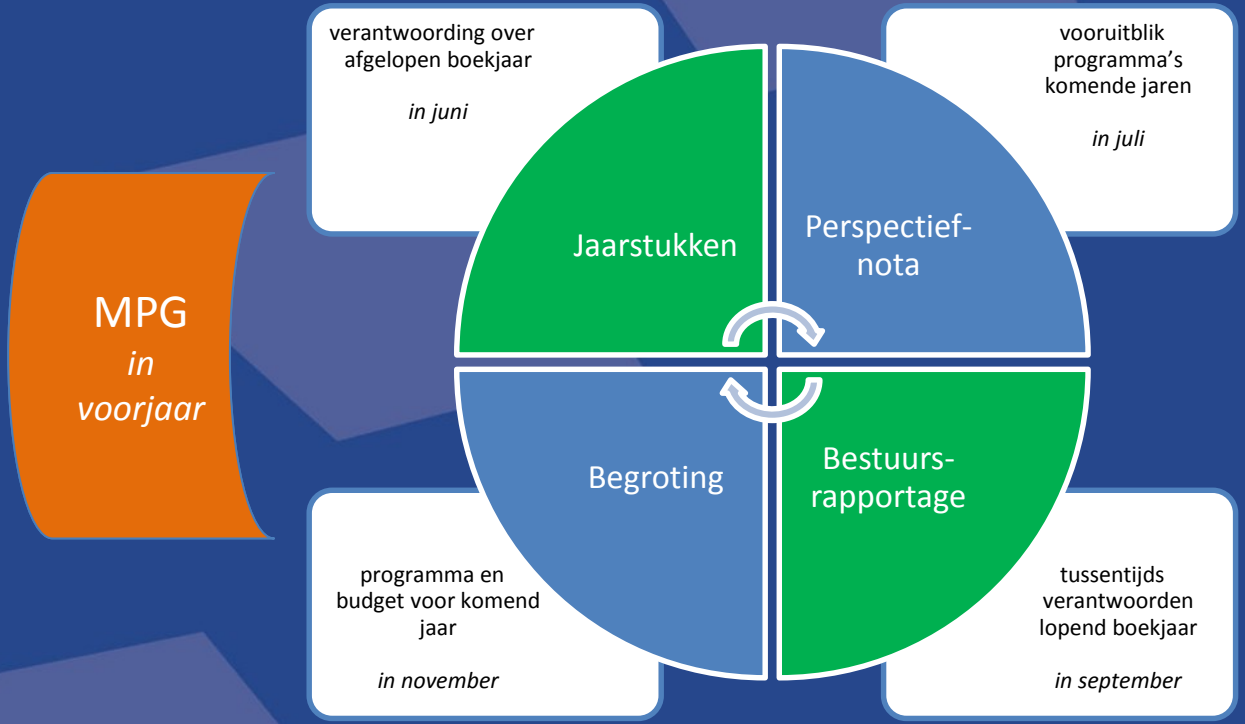
gemeente Berkelland

Aanleiding

- ✓ Aanbevelingen commissie BBV: verbeteren inzicht financiële positie van de gemeentelijke grondexploitaties
- ✓ Adviezen van accountant bij jaarrekening 2018:
  - ✓ de uitgangspunten voorafgaand aan de actualisatie van de begrotingen te laten vaststellen
  - ✓ middels een uitgebreide toelichting de begroting per grondexploitatie vast te laten stellen

gemeente Berkelland

Positie in de cyclus van planning en control



gemeente Berkelland

Positie in de cyclus van planning en control

- ✓ MPG is een nieuw instrument, specifiek voor gemeentelijke grondexploitaties
- ✓ MPG is aanvullend op reguliere planning- en controlcyclus
- ✓ Aan de inhoud van jaarstukken en begroting wijzigt niets:
  kaderstelling en verantwoording grondexploitatie via Paragraaf Grondbeleid
  en toelichting op de balans bij de post voorraden Bouwgrond in exploitatie

- ✓ MPG slaat voor grondexploitatie de brug tussen jaarstukken en begroting:
  dit hangt samen met voorgeschreven wijze van waardering en
  resultaatbepaling
- ✓ Timing sluit daarom direct aan op actualisatie van de diverse plannen die
  jaarlijks in de periode januari – maart wordt uitgevoerd

gemeente Berkelland

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Hofrichter Eibergen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	956.726	956.726	-	956.726	-
Civiel	704.236	709.149	-	709.149	4.913
Plankosten	290.041	299.245	-	299.245	9.204
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.951.003	1.965.120	-	1.965.120	14.117
Verkoop	2.197.270	2.197.270	322.000	2.519.270	322.000
Overige opbrengsten	390.968	390.968	-	390.968	-
Opbrengsten	2.588.238	2.588.238	322.000	2.910.238	322.000
Indexatie	-	-	137	137	137
Rentelasten	222.400	222.377	- 3.697	218.681	- 3.720
Rente over winstdeel				10.558	10.558
Cashflow	- 414.834	- 400.740	- 325.560	- 715.742	- 300.908
Winst t/m 2018	- 400.000				
Te verwerken resultaat	- 243.000				
Boekwaarde	228.166		**Te verwachten resultaat**		**- 72.742**

Investeringen:
€ 1.951 + € 222 = € 2.173
€ 1.965 + € 219 = € 2.184 99,5%

Opbrengsten:
€ 2.588 / € 2.910 = 88,9%

Percentage gereed [POC] = 88,5%

WINST 2019
Totaal resultaat op complex
is € 725 x 88,5% = € 643
al verantwoord = € 400
Resultaat 2019 = € 243

gemeente Berkelland

Inhoud van het MPG 2020

- ✓ 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

gemeente Berkelland

Belang MPG voor de gemeenteraad

- ✓ Aanvullende verantwoording over de uitvoering van gemeentelijke grondexploitaties (naast informatie in de Paragraaf Grondbeleid)
- ✓ Op totaal en op complex niveau inzicht in de financiële positie van de bouwgronden in exploitatie
- ✓ Vaststellen van uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling en/of beoogd programma
- ✓ Vaststellen geactualiseerde begroting per complex

Het MPG geeft de gemeenteraad een instrument om haar kaderstellende rol bij gemeentelijke grondexploitaties in te vullen. Het MPG draagt bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

gemeente Berkelland

Vragen en verbetersuggesties

- ✓ Vraag: zijn belangrijkste (toekomstige) ontwikkelingen meegenomen in de MPG?
- ✓ Een begrippenlijst zal aan het volgende MPG worden toegevoegd.
- ✓ Vindt u een (bestuurlijke) samenvatting wenselijk?
- ✓ In het MPG 2020 is een totaaloverzicht opgenomen van de bouwgronden in exploitatie over het jaar 2019. Van de afzonderlijke complexen is ook het meerjarenperspectief in beeld gebracht. Het is wenselijk ook daarvan een totaaloverzicht op te nemen.
- ✓ De uitgangspunten voor de marktrisico's zijn beschreven. Per complex is ook het specifieke risico vermeld. In de Paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening wordt uitgebreid aandacht besteed aan de risico's in relatie tot het weerstandsvermogen. Vindt u het wenselijk in het MPG hieraan ook meer aandacht te besteden?
- ✓ De begrotingswijzigingen expliciet toelichten, zodat duidelijk wordt waarop de geactualiseerde (en vast te stellen) begroting is gebaseerd.
- ✓ De + / - tekens bij resultaten zijn verwarrend. Het heeft de voorkeur duidelijk te maken of sprake is van winst of verlies.

gemeente Berkelland