

Zaaknummer : 190173

Raadsvergadering : **22-06-2021**

Onderwerp : **Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021**

Collegevergadering : 25-05-2021
 Portefeuillehouder : Wethouder G.J. Teselink
 Steller : Luttikholt, Raymond R.J.G.M., Team tel. : 0545250312
 Projecten

Te nemen besluit

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021 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. De verantwoording in de jaarrekening richt zich met name op de waardering van de complexen per balansdatum en de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. Dit baseren we op onderliggende uitgangspunten en jaarlijks geactualiseerde exploitatiebegrotingen. Deze uitgangspunten en begrotingen zijn daarmee impliciet onderdeel van de verantwoording over de grondexploitaties.

Het bijgevoegde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2021 geeft inzicht in de uitgangspunten voor de waardering en resultaatbepaling van gebiedsontwikkelingen die door de gemeente in exploitatie zijn genomen. Het MPG 2021 bevat ook de uitkomsten van de geactualiseerde berekeningen zoals die in de concept jaarrekening 2020 zijn opgenomen. Tot slot is in het MPG 2021 per plan het financiële perspectief voor de resterende looptijd opgenomen.

Middels het MPG 2021 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 boekjaar 2019 gebeurde dat impliciet via het vaststellen van de jaarstukken. Met ingang van vorig jaar leggen we de te hanteren uitgangspunten en geactualiseerde begrotingen per complex expliciet vast in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. Het MPG 2021 borduurt voort op het MPG 2020 en sluit naadloos aan op de concept jaarrekening 2020.

In het MPG 2021 is invulling gegeven aan de verbeteringsuggesties die de auditcommissie vorig jaar heeft benoemd. De aanbevelingen hadden betrekking op het eenduidig weergeven van de bedragen (positief/negatief), het toevoegen van een totaaloverzicht van de grondexploitatiebegroting en de voornaamste wijzigingen, het opnemen van een aanduiding van de collectieve risico's en tot slot een begrippenlijst.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
 hamerstuk
 bespreekstuk
 anders, nl

Raadsvergadering
 zonder hoofdelijke stemming
 met algemene stemmen
 stemmen voor, stemmen tegen
 aangenomen
 verworpen

Deze 2e versie van het MPG geeft inzicht in de financiële positie van lopende grondexploitaties. Het is vanaf 2020 een nieuw instrument in de planning- en controlcyclus. En draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

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 in het kader van de jaarrekening 2020 extra aandacht besteed aan de controle van de prognoses. Voor een tweetal complexen zijn de exploitatiebegrotingen getoetst door een onafhankelijk deskundige. De gehanteerde uitgangspunten voor de begroting zijn als realistisch beoordeeld.

Financiën

De financiële uitgangspunten, de uitkomsten voor de waardering en resultaten over het jaar 2020 en de begroting met ingang van 2021 zijn opgenomen in het bijgevoegde MPG. Hieronder zijn de meest relevante conclusies opgenomen:

De uitgangspunten voor grondprijzen, indexatie van kosten en opbrengsten en analyse van de risico's zijn niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het rentetarief over de boekwaarde van de complexen is per 2021 verlaagd van 2,05% naar 1,80%.

Per saldo neemt het verwachte positieve resultaat van de lopende grondexploitaties met € 580.000 toe ten opzichte van de vorige prognose. Dit is met name het gevolg van een hogere opbrengstverwachting voor het plan De Heuver in Gelselaar (+€ 110.000) en het bedrijventerrein Everskamp in Ruurlo (+ € 250.000). Deze laatste wijziging hangt samen met de voorgeschreven maximale looptijd van 10 jaar: de gerealiseerde verkopen in 2020 en de extra jaarschijf ten opzichte van het MPG 2020 leiden tot een verbeterde prognose. Deze is administratief van aard, aan het programma of de wijze van inrichting is niets gewijzigd.

De begrote investeringen voor de resterende looptijd zijn totaal met circa € 50.000 gedaald. Belangrijkste reden daarvoor is de verbeterde prognose van het uitgiftetempo en hierdoor afnemende plankosten, zoals bijvoorbeeld voor inzet van projectleiding. De verwachte kortere doorlooptijd van plannen leidt ook tot lagere prijsindexatie en lagere rentelasten. Op totaalniveau dalen deze met € 120.000 ten opzichte van vorige begroting.

De overige aanpassingen in de begroting zijn vooral het effect van voortschrijdend inzicht op basis van de realisatie. Er hebben zich geen substantiële inhoudelijke wijzigingen voorgedaan.

Over de gehele linie is het risicoprofiel voor de bouwgronden in exploitatie in 2020 verbeterd. Dat is niet alleen het resultaat van een aantrekkende markt maar ook van het bereikte akkoord over het complex Leusinkbrink Ruurlo. De effecten van de gesloten vaststellingsovereenkomst zijn in de jaarrekening 2020 verwerkt. Het totaal becijferde risico voor de lopende grondexploitaties varieert in twee scenario's tussen € 1,0 en € 1,3 miljoen. De Algemene reserve grondexploitatie bedraagt per eind 2020 (na resultaatbestemming) € 5,1 miljoen. Het weerstandsvermogen kwalificeert daarmee als 'uitstekend'.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Het MPG 2021 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 2020 stellen we jaarlijks het MPG op. Omdat het MPG de koppeling legt tussen de verantwoording in de jaarrekening en de meerjarenbegroting van de grondexploitaties, bieden we het MPG uiterlijk gelijktijdig met de jaarrekening aan. Op deze manier is geborgd dat de beide rapportages naadloos op elkaar aansluiten. 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 tweede keer dat het in deze vorm aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Het college neemt graag kennis van alle suggesties die bijdragen aan verbetering van dit instrument en het gewenste inzicht.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven beschikbaar. Het MPG en de verantwoording in de jaarrekening sluiten naadloos op elkaar aan. Tot en met 2019 werd geen MPG opgesteld, maar maakte de begroting van de grondexploitaties impliciet onderdeel uit van de jaarstukken. De huidige opzet geeft meer inzicht in de financiële positie van de gemeentelijke grondexploitaties.

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

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

Raadsvergadering : 22-06-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25-05-2021;

b e s l u i t :

het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 22-06-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021 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 2021 behandelt:

- Beleidskaders
- Uitgangspunten en parameters: kavelprijzen, rentetoerekening, indexatie prijspeil, winstbepaling, marktrisico
- Uitkomsten Bouwgronden in exploitatie volgens concept jaarrekening 2020: verloop boekwaarde per complex, resultaat, reservepositie
- Boekwaarde grondposities binnen de balanspost Materiële vaste activa
- Overzicht van het totaal van de complexen Bouwgrond in exploitatie en individuele toelichtingen: beschrijving van de ontwikkeling, begroting en restant budget, resultaat, cashflow
- Begrippenlijst