

Onderwerp **Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020**

Portefeuillehouder Jan-Willem van den Beukel

Registratienummer BR2000051

Datum Raad 16 juli 2020

Gevraagde beslissing:

Vaststellen van:

1. De grondexploitatie De Tuinen af te sluiten per 31-12-2019 met een verlies van € 9,64 mln., inclusief de nog te maken kosten van € 0,30 mln.
2. De actualisatie van alle grondexploitaties per 1-1-2020 door vaststelling van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2020.
3. Het geven van autorisatie op de baten en lasten van de lopende grondexploitaties voor de gehele (resterende) looptijd van het project en daarmee het vaststellen van het financiële kader voor de grondexploitaties.
4. Het verwerken van de financiële consequenties van het MPG 2020 in de Meerjaren Begroting 2020-2023.
5. Het bij de jaarrekening 2019 conform de nota Reserves en Voorzieningen 2016 vóór resultaatbestemming verrekenen van het jaarresultaat van € 4,95 mln. (positief) door het:
 - a. Vrijval van de getroffen verliesvoorziening met € 0,40 mln. voor de afgesloten grondexploitatie De Tuinen ten gunste van de algemene reserve.
 - b. Vrijval van de getroffen verliesvoorziening met € 0,69 mln. voor de grondexploitatie Meerpolder ten gunste van de algemene reserve.
 - c. Verhogen van de verliesvoorziening (inclusief verwachte toename) van afgerond € 5,49 mln. ten laste van de algemene reserve.
 - d. Toevoegen van de tussentijdse winstneming van afgerond € 9,34 mln. aan de algemene reserve.

0. Samenvatting

Ieder jaar actualiseren we de berekeningen van onze gemeentelijke grondexploitaties. Bij de actualisatie van de grondexploitaties verwerken we de realisatie van het voorgaande jaar en kijken we vooruit rekening houdend met de actuele ontwikkelingen.

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2020 gaat in op de voortgang van de projecten en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2019. Ook rapporteren we over de belangrijkste risico's.

Per 1-1-2020 heeft Lansingerland 11 lopende grondexploitaties. In 2019 sloten we de grondexploitatie voor de Tuinen af. We sluiten projecten af wanneer 100% van de opbrengsten gerealiseerd zijn en minimaal 90% van de kosten. De resterende nog te maken kosten voor de Tuinen worden opgenomen als post onder de voorraden afgesloten projecten.

Ten opzichte van het MPG 2019 is het resultaat van het MPG 2020 (zowel positieve als negatieve grondexploitaties) afgenomen met ca. € 1,53 mln. Het jaarresultaat is ca. € 4,95 mln. positief en komt onder meer voort uit toename van de verliesvoorziening en een (verplichte) tussentijdse winstneming.

Voor de grondexploitaties met woningbouw zijn voor het merendeel al contracten gesloten. De uitgifte van (grote) bedrijfskavels is vanaf 2018 en ook in 2019 in een versnelling gekomen en de verwachting is dat deze positieve lijn zich de komende jaren zal doorzetten. In een continu proces van het afwegen van kansen en risico's voldoen we ook aan onze ruimtelijke doelstellingen, de vraag vanuit de markt en het behalen van onze financiële doelstellingen. Wij zetten ons volop in om het in de grondexploitaties beoogde programma te realiseren en zo onze grondposities en schuldenlast af te bouwen.

Ten tijde van het opstellen van de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties en het herzien van alle grondexploitaties was er nog geen sprake van Corona. De mogelijke financiële effecten van deze pandemie zijn niet in voorliggende grondexploitaties (MPG) meegenomen. De exacte gevolgen van de uitbraak van het Corona-virus, zijn nog onduidelijk. Echter volgt nu al een zware impact op onze economie. Het CPB schetste verschillende scenario's, waarin zelfs de meest optimistische optie een krimp in de Nederlandse economie voorspelt. Het effect van de corona pandemie op de gemeentelijke grondexploitaties is op dit moment nog niet in te schatten en is daarmee een belangrijk risico. We houden dit met verhoogde frequentie in de gaten en komen hier indien we substantiële wijzigingen zien op terug.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Voor de verslaglegging over grondexploitaties zijn de voorschriften van de Commissie BBV leidend. De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de commissie BBV schrijft voor dat grondexploitaties minimaal jaarlijks geactualiseerd dienen te worden. Het vaststellen van een geactualiseerde grondexploitaties (MPG) is de bevoegdheid van de raad. Doelstelling van de MPG is de bedrijfseconomische situatie van de actieve grondexploitaties transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over voortgang in de uitvoering van projecten en een financiële en programmatische doorkijk wordt gegeven naar de toekomst. Het MPG vormt het kader op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen kunnen worden genomen. Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de jaarrekening opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld.

2. Maatschappelijk effect

Met de grondexploitaties wordt uitvoering gegeven aan ons grondbeleid om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, groen en recreatie, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

3. Argumenten

1.1 De grondexploitatie de Tuinen is gereed voor afsluiting.

We sluiten projecten af wanneer 100% van de opbrengsten gerealiseerd zijn en minimaal 90% van de kosten gemaakt zijn. Dit is voor de grondexploitatie de Tuinen het geval.

2.1 De grondexploitaties geven de meest actuele stand van zaken weer.

In de grondexploitaties zijn alle actuele ontwikkelingen verwerkt en is op basis van de beschikbare informatie een inschatting gemaakt voor de toekomst.

3.1 en 4.1 Het beschikbaar stellen van de budgetten is noodzakelijk voor de voortgang van de projecten.

Met het beschikbaar stellen van de budgetten kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals deze zijn gepland.

5.1 De voeding van de voorziening grondexploitaties was afkomstig uit de algemene reserve.

In de nota Reserves en Voorzieningen 2016 is opgenomen dat de resultaten van de grondexploitaties bij de jaarrekening vóór resultaatsbestemming worden verrekend met de algemene reserve. De verliesvoorziening voor de grondexploitaties is - toen dat noodzakelijk was - gevoed vanuit de algemene reserve. Het is dan ook logisch dat het jaarresultaat daar ook naar terugvloeit.

4. Kanttekeningen

2.1 Een grondexploitatie blijft een inschatting

De grondexploitaties worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgezet. Het blijft echter een voorspelling van de toekomst. Naarmate de looptijd van een project vordert neemt de voorspelbaarheid van het uiteindelijk resultaat toe. Vooral voor projecten met een nog lange looptijd zoals Oudeland en Westpolder-Bolwerk worden nog de nodige risico's gelopen. Hiermee is rekening gehouden in de risicoparagraaf van onze gemeente. Hiervoor wordt verder verwezen naar de jaarrekening 2019.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor het tekort op MPG niveau, ofwel het totaal aan verliesgevende grondexploitaties, moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. Per 31-12-2019 is een verliesvoorziening benodigd van € 38,06 mln, dit was per 31-12-2018 € 42,46 mln.

De grondexploitatie de Tuinen kent op 31-12-2019 een resultaat van € 9,64 mln. negatief dit is inclusief een bedrag van ca. € 302.750,- voor de laatste nog te maken kosten. Deze nog te maken kosten worden conform de voorschriften vanuit de BBV opgenomen in een post onder de voorraden afgesloten projecten. We hebben in het verleden een voorziening gevormd van € 10,- mln. en deze onttrokken uit de algemene reserve. Bij het afsluiten van de grondexploitatie boeken we de boekwaarde van € 9,3 mln. weg tegen de voorziening en valt € 0,4 mln. van de getroffen verliesvoorziening vrij ten gunste van de algemene reserve.

Als gevolg van diverse inhoudelijke wijzigingen in de lopende grondexploitaties is een verhoging van de verliesvoorziening van € 5,4 mln. nodig. Hier was in de Begroting 2019 reeds rekening gehouden (a.g.v. de contante waarde) met ca. € 0,85 mln. Per saldo betekent dit een verhoging van de verliesvoorziening van € 4,4 mln.

Het BBV schrijft een verplichte tussentijdse winstneming voor bij winstgevende projecten, naar rato van de voortgang. Op grond hiervan nemen we bij de jaarrekening 2019 in totaal ca. € 9,34 mln. aan tussentijdse winst.

Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2019 per saldo een bedrag van € 4,95 mln. wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Het totale voordeel als gevolg van het MPG 2020 per 31-12-2019 is als volgt samen te vatten:

Verwerking resultaat MPG 2020 (in mln. €)

	bedrag	
Vrijval getroffen verliesvoorziening De Tuinen	€ 0,40	€ -4,4
Vrijval getroffen verliesvoorziening Meerpolder	€ 0,69	
Verhoging verliesvoorziening o.b.v. MPG 2020	€ -6,34	
Inzet verwachte toename verliesvoorziening o.b.v. begroting 2019	€ 0,85	€ 9,3
Tussentijdse winstneming o.b.v. MPG 2020 (jaarrekening 2019)	€ 9,34	
Totaal	€ 4,95	€ 4,9

Conform de beleidslijn zoals opgenomen in de nota Reserves en Voorzieningen 2016 is de vrijval van de verliesvoorziening per 31-12-2019 bij de Jaarrekening 2019 vóór resultaatsbestemming toegevoegd aan de algemene reserve. Dit geldt ook voor de tussentijdse winstneming en genoemde verrekening van de afgesloten projecten.

Risico's

Bij de actualisatie van de grondexploitaties actualiseren wij ook de risico's. Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties per 1-1-2020 verlaagd. Het risicoprofiel is gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De verlaging van het risicoprofiel betekent dus ook een verlaging van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandscapaciteit van de Jaarrekening 2019.

6. Juridische aspecten

Het college heeft, gelet op een belang genoemd in artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur, document T20.01045, als geheim aangemerkt.

De reden voor geheimhouding van document T20.01045 is dat openbaarmaking hiervan de positie van de gemeente kan beïnvloeden en daarmee kunnen financiële belangen in het geding

zijn (artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur). De geheimhouding duurt tot alle in het MPG 2020 genoemde projecten zijn afgerond.

7. Duurzaamheid

In de toelichting per project lichten we, indien van toepassing, de voortgang en behaalde resultaten op het gebied van duurzaamheid op projectniveau nader toe.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

N.v.t.

9. Verdere procedure

Bij de Begroting rapporteren we jaarlijks over grote afwijkingen inclusief een globale doorkijk naar het eerstvolgende MPG.

Bijlagen

1. MPG 2020 Algemene toelichting (T20.01046)
2. MPG 2020 Toelichting per project (T20.01044)
3. MPG 2020 Financiële bijlage (GEHEIM) (T20.01045)
4. Brief aan de raad over geheimhouding bijlage (U20.04080)

Datum Raad 16 juli 2020

Registratienummer BR2000051

Onderwerp **Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- het voor het financieel inzicht noodzakelijk is dat de grondexploitaties jaarlijks worden geactualiseerd.

Rekening te houden met

- de Financiële Verordening van de gemeente Lansingerland en de nota Grondbeleid 2019-2022.

Besluit(en)

1. De grondexploitatie De Tuinen af te sluiten per 31-12-2019 met een verlies van € 9,64 mln., inclusief de nog te maken kosten van € 0,30 mln.
2. De actualisatie van alle grondexploitaties per 1-1-2020 door vaststelling van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2020.
3. Het geven van autorisatie op de baten en lasten van de lopende grondexploitaties voor de gehele (resterende) looptijd van het project en daarmee het vaststellen van het financiële kader voor de grondexploitaties.
4. Het verwerken van de financiële consequenties van het MPG 2020 in de Meerjaren Begroting 2020-2023.
5. Het bij de jaarrekening 2019 conform de nota Reserves en Voorzieningen 2016 vóór resultaatsbestemming verrekenen van het jaarresultaat van € 4,95 mln. (positief) door het:
 - a. Vrijval van de getroffen verliesvoorziening met € 0,40 mln. voor de afgesloten grondexploitatie De Tuinen ten gunste van de algemene reserve.
 - b. Vrijval van de getroffen verliesvoorziening met € 0,69 mln. voor de grondexploitatie Meerpolder ten gunste van de algemene reserve.
 - c. Verhogen van de verliesvoorziening (inclusief verwachte toename) van afgerond € 5,49 mln. ten laste van de algemene reserve.
 - d. Toevoegen van de tussentijdse winstneming van afgerond € 9,34 mln. aan de algemene reserve.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 16 juli 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout