
OPLEGNOTITIE MPG 2023

BESTEMD VOOR	: Gemeenteraad Nijkerk
DATUM	: 6 juni 2023
ONDERWERP	: Oplegnotitie MPG 2023

1. Inleiding

Recent heeft het college aan uw raad de MPG 2023 aangeboden. De controle van de accountant heeft echter geresulteerd in enkele wijzigingen wat betreft waardering en administratie. Het gaat hierbij specifiek om het complex Doornsteeg. In deze oplegnotitie wordt de bevinding van de accountant toegelicht en wordt ingegaan op de consequenties voor de MPG 2023.

2. Methodiek tot dusver

De grondexploitatie Doornsteeg is in 2015 geopend als één integrale grondexploitatie. Gegeven de wijzigingen van het BBV in 2016 is de grondexploitatie vertaald naar verschillende administratieve deelcomplexen. Enerzijds met een verdeling op basis van de ontwikkelgebieden (fase 1, 2 en 3) en deelplanoverstijgende investeringen (fietstunnels, geluidsvoorzieningen en volkstuinten). Anderzijds met een verdeling op basis van het verplichte onderscheid tussen grondexploitatie (GREX / gemeentelijke gronden) en faciliterende exploitatie (FAC, particuliere gronden). In totaal was daarmee sprake van $6 \times 2 = 12$ administratieve deelcomplexen. De gemeente heeft Nijkerk heeft sindsdien de volgende methodiek gehanteerd:

- Het afsluiten van een deelcomplex op het moment dat alle werkzaamheden binnen het betreffende deelcomplex zijn afgerond. Dit betekent dat de verschillende deelcomplexen niet dezelfde looptijd hebben. In het verleden zijn de volgende deelcomplexen afgesloten:
 - Volkstuinen (GREX-deel en FAC-deel) bij de Jaarrekening 2020
 - Fase 1 (GREX-deel en FAC-deel) bij de Jaarrekening 2021In lijn met bovenstaande was het de intentie om bij de MPG 2023/Jaarrekening 2022 het complex van de Fietstunnels af te sluiten (GREX-deel en FAC-deel).
- Voor het wel of niet treffen van een (verlies)voorziening wordt gekeken naar de optelsom van de nog niet afgesloten deelcomplexen binnen het GREX-deel enerzijds en binnen het FAC-deel anderzijds. De afgesloten deelcomplexen blijven dus buiten beschouwing in de optelsom. Als de optelsom negatief is, dan wordt een (verlies)voorziening getroffen of bijgesteld. Op basis hiervan zou het bij de MPG 2023 – met het afsluiten van het negatieve complex van de Fietstunnels – niet noodzakelijk zijn om een (verlies)voorziening te treffen.
- Voor het wel of niet nemen van (tussentijdse) winst is binnen het GREX-deel een berekening op basis van de PoC-methode uitgevoerd voor deelcomplexen met een positief voorzien resultaat. Dit heeft tot dusver geresulteerd in:
 - Fase 1: tussentijdse winst van € 453.000 en eindresultaat van € 159.940 bij het afsluiten van het deelcomplex
 - Fase 3: tussentijdse winst van € 5.000

De totaal genomen winst op Doornsteeg komt hiermee uit op ongeveer op € 618.000.

Bovenstaande methodiek is tot en met de Jaarrekening 2021 geaccordeerd door accountants BDO en Eshuis.

3. Bevinding Eshuis

Op basis van de controle van de grondexploitaties heeft de accountant dit jaar echter aangegeven dat de waardering moet plaatsvinden per deelcomplex of als één integrale exploitatie. Bij de eerste optie – waardering per deelcomplex – kan het deelcomplex van de Fietstunnels wel (zoals beoogd) in 2022 worden afgesloten. Echter, voor het treffen van een (verlies)voorziening mag dan geen optelsom meer worden gemaakt. Dit zou betekenen dat op twee GREX-deelcomplexen (fase 2 en Geluidswal) een verliesvoorziening moet worden getroffen van ongeveer € 6,7 miljoen. Dit vanwege het gegeven dat de negatieve saldi van beide deelcomplexen niet meer kunnen worden verrekend met het positieve saldo op fase 3. Voor twee FAC-deelcomplexen geldt daarnaast nog een voorziening van ongeveer € 2,0 miljoen. Het treffen van een totale (verlies)voorziening van ongeveer € 8,7 miljoen is onwenselijk en sluit niet aan op de eerder toegepaste methodiek. De tweede optie – waardering als één integrale exploitatie – sluit wel in hoge mate aan op de eerder toegepaste methodiek. Dit gegeven de volgende afwijkingen:

- Alle deelcomplexen hebben dezelfde looptijd, i.c. met een voorziene einddatum van 31-12-2028. Vroegtijdige afsluiting van deelcomplexen is niet meer toegestaan. Mochten de werkzaamheden binnen een deelcomplex wel al eerder zijn afgerond, dan is enkele nog sprake van jaarlijkse rentetoerekening.
- Voor het wel of niet treffen van een (verlies)voorziening wordt gekeken naar de optelsom van de deelcomplexen binnen het GREX-deel enerzijds en binnen het FAC-deel anderzijds. In afwijking op de eerder toegepaste methodiek moeten de reeds afgesloten deelcomplexen hierin ook worden meegenomen.
- Voor het wel of niet nemen van (tussentijdse) winst moet een berekening op basis van de PoC-methode worden uitgevoerd uitgaande van alle deelcomplexen binnen het GREX-deel, inclusief verlieslatende en reeds afgesloten deelcomplexen. Het is dus niet toegestaan om alleen tussentijdse winst te berekenen voor de deelcomplexen met een positief voorzien resultaat.

4. Consequenties

Op basis van de bevinding van de accountant heeft de gemeente Nijkerk als standpunt ingenomen om exploitatie Doornsteeg integraal te beschouwen (optie 2). Dit heeft concreet de volgende consequenties voor de MPG 2023/Jaarrekening 2022.

- Het deelcomplex Fietstunnels (GREX- en FAC-deel) wordt niet afgesloten in 2022. Dit betekent dat de verliezen van € 906.976 (GREX-deel) en € 642.087 (FAC-deel) in 2022 niet ten laste worden gebracht van de Reserve Bouwgrondexploitatie. De looptijd is aangepast naar de voorziene einddatum van het gehele project, in dit geval 31-12-2028. Het verlies zal pas op dat moment worden genomen.
- Voor vier andere deelcomplexen is de looptijd ook aangepast naar de voorziene einddatum van het gehele project. Afsluiting van fase 2 (GREX- en FAC-deel) was voorzien in 2023, de Geluidswal (GREX- en FAC-deel) in 2026. Beiden zijn aangepast naar einddatum 31-12-2028. Dit resulteert in beperkte mate in extra (voorziene) rentetoerekening.
- Voor het zo mogelijk treffen van een (verlies)voorziening wordt gekeken naar de optelsom van de deelcomplexen binnen het GREX-deel enerzijds en binnen het FAC-deel anderzijds.

Hierbij worden ook de reeds afgesloten deelcomplexen van fase 1 en de Volkstuinen meegenomen. Voor het totale GREX-deel is sprake van een positief saldo en is het treffen van een verliesvoorziening dus niet noodzakelijk. Het totale FAC-deel resulteert echter in een negatief saldo van ongeveer € 1,3 miljoen. Aangezien met het afsluiten van deelcomplexen fase 1 en Volkstuinen in het verleden reeds ongeveer € 700.000 aan het verlies is genomen, komt de te treffen voorziening thans uit op een bedrag van € 614.000. Dit bedrag komt via de resultaatbestemming ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

- Voor het zo mogelijk nemen van (tussentijdse) winst wordt gekeken naar de optelsom van de deelcomplexen binnen het GREX-deel. Hierbij worden ook de reeds genomen (tussentijdse) winsten op de afgesloten deelcomplexen van fase 1 en de Volkstuinen meegenomen. Voor het totale GREX-deel is sprake van een positief saldo van ongeveer € 4,1 miljoen. Op basis van toepassing van de PoC-methode op het geheel, zou tot 2023 een bedrag van € 98.000 aan tussentijdse winst genomen moeten zijn. In het verleden is echter reeds een bedrag van € 617.940 aan winst genomen (tussentijds dan wel bij het afsluiten van deelcomplex fase 1). In overleg met de accountant wordt de tot dusver te veel genomen winst (bedrag van ongeveer € 520.000) niet teruggedraaid – deelcomplex fase 1 is immers al afgesloten – en wordt er weer tussentijdse winst genomen als de berekening op basis van de PoC-methode resulteert in een bedrag hoger dan de tot dusver genomen winst van € 617.940.

5. Ten slotte

De genoemde aanpassingen hebben nauwelijks effect op de resultaten van exploitatie Doornsteeg. Enkel is voor sommige deelcomplexen in beperkte mate sprake van extra (voorzien) rentetoe rekening. De genoemde aanpassingen hebben wel effect op de beoogde afsluiting van deelcomplexen en daarmee verrekening van resultaten met de Reserve Bouwgrondexploitatie. Het gaat dus met name om een effect op de kasstroom tussen exploitatie Doornsteeg en de Reserve Bouwgrondexploitatie. Gegeven de consequenties neemt het weerstandsvermogen van de reserve per 1 januari 2023 toe. De ratio stijgt van 1,55 naar 1,69.

De genoemde aanpassingen hebben uiteraard effect op diverse tekstpassages, tabellen en cijfers in de MPG 2023 en Jaarrekening 2022. De aanpassingen in deze stukken zijn in het **geel** gemarkeerd.