

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 22 oktober 2019
Registratienummer : 25661-28391
Voorstelnummer : 10.
Portefeuillehouder : Govert van Bezooijen
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : Meerjarenprognose grondexploitaties 2019

Onderwerp

Meerjarenprognose grondexploitaties 2019

Beslispunten

1. De Meerjarenprognose grondexploitaties 2019 inclusief de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen West Betuwe vast te stellen.
2. Bedrijfslocatie Hondsgemet Noord met ingang van 1-1-2019 als bouwgrond in exploitatie (BIE) te nemen en hiervoor de grondexploitatieberekening vast te stellen.
3. De in- en uitgaande kasstromen op te nemen in de meerjarenbegroting 2019-2023.
4. De verliesvoorziening eenmalig ten gunste van het voorlopige resultaat 2019 te verlagen met € 200.000 en deze mee te nemen in de 2e bestuursrapportage 2019.

Inleiding

Voor u ligt een eerste opzet van een Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) West Betuwe. In deze eerste versie waarin de grondexploitatieberekeningen van de drie voormalige gemeenten zijn samengevoegd, ligt het accent op de financiële kant van de grondexploitatiecomplexen, de gehanteerde aanpak, een uniforme berekeningssystematiek en parameters.

Deze MPG is een opmaat naar een uitvoeriger MPG in het voorjaar van 2020, die zal bestaan uit een verdere uitwerking/verfijning op het afstemmen van het grondprijsniveau op de huidige en toekomstige marktverwachtingen, nauwere aansluiting bij de diverse beleidsdocumenten zoals grondbeleid, risicomangement (analyse en beheersing) en waarin ook de woningbouwplannen (van enige omvang) worden opgenomen waarin de gemeente faciliterend is. In deze MPG wordt een korte toelichting gegeven op de actuele ontwikkelingen, waaronder de voortgang van de verkoop van kavels, aangezien deze MPG samenvalt met de 2^e bestuursrapportage.

Besluitgeschiedenis

Jaarlijks worden de grondexploitatieberekeningen van de gemeentelijke bouwgrondcomplexen geactualiseerd. Deze berekeningen worden samengevat en toegelicht in de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG). In deze eerste MPG voor de

gemeente West Betuwe, zijn de cijfers van de berekeningen voor jaarrekeningen 2018 van de voormalige gemeenten verwerkt.

Beoogd effect

- Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's.
- Het borgen van de financiële continuïteit in het project door uitgangspunten en aannamen in een vaste structuur vast te leggen.
- Het grip houden op de financiën. Door actualisatie kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's).
- Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Argumenten

1. Samenhangend inzicht in de bouwgrondcomplexen West Betuwe per 1-1-2019.
 - De gemeenteraad bepaalt op het gebied van het ruimtelijk beleid en financiën de beleidskaders. Om invulling te kunnen geven aan deze rol wordt de raad jaarlijks inzicht gegeven in de gemeentelijke grondexploitaties in de vorm van de Meerjarenprognose grondexploitaties.
 - Naast het vaststellen van de grondexploitaties is het tevens van belang dat de raad wordt geïnformeerd over de risico's en kansen én de voortgang in de projecten.
 - De risico's worden met behulp van een risicoanalyse uitgedrukt in een bedrag. Dit bedrag is de benodigde financiële weerstandscapaciteit voor het opvangen van de mogelijke risico's bij grondexploitaties.
2. De bevoegdheid voor het vaststellen en openen van een grondexploitatie ligt als gevolg van het budgetrecht bij de raad

Kanttekeningen

1. Spelregels ten aanzien van het nemen van een voorzienbaar verlies of verwachte winst.
 - De verslaggevingsregels voor gemeenten - het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna het BBV) - schrijven vanuit het voorzichtigheidsprincipe voor dat verwachte verliezen in de grondexploitatie niet mogen worden gecompenseerd met verwachte toekomstige winsten.
Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1-1-2019 bij de jaarrekening 2018, nu een verbetering van het resultaat per 1-1-2019 met € 200.000,--. Twee redenen hiervoor:
 - In de huidige uniforme rekensystematiek gaat de renteberekening uit van een midden-rente conform BBV-regelgeving. Voor de grondexploitatie van de voormalige gemeente Geldermalsen betekent dit een verbetering van het resultaat met € 150.000,--.

- In de grexberekening van Klingenberg Noord te Tuil eveneens een positief verschil van € 50.000,- t.o.v. de jaarrekening 2018. Bij controle/doorrekening is gebleken dat abusievelijk een inkomstenpost niet was meegenomen in de totaalrekening.
2. Algemene en specifieke risico's.
- In de risico paragraaf van de jaarrekeningen 2018 voormalige gemeenten zijn de specifieke risico's opgenomen waarvoor het weerstandsvermogen voor de grondexploitaties als achtervang dient. In het MPG zijn naast deze specifieke risico's, nu ook de algemene risico's op basis van de parameters (zoals kosten- en opbrengstenstijgingen, rente) in beeld gebracht. Het benodigde weerstandsvermogen zoals dat is opgenomen bij de jaarrekeningen dient te worden bijgesteld met € 800.000,-.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Financiën

De geactualiseerde grondexploitatie berekeningen én de eerste berekening voor de bedrijfslocatie

Hondsgemet Noord resulteren in het hierna volgende financiële beeld, contant gemaakt

Samenvatting MPG	Boekwaarden 1-1-2018	Boekwaarden 1-1-2019	Te realiseren kosten	Te realiseren opbrengsten	Resultaat	Voorzieningen	Benodigde risicoreserve
Molenblok Vanik	€ -3.574.000	€ -3.368.000	€ -2.850.000	€ 4.067.000	€ -1.764.000	€ -1.764.000	€ -754.000
Slingerbos Ophemert	€ -2.348.000	€ -2.636.000	€ -2.547.000	€ 5.155.000	€ -111.000	€ -111.000	€ -313.000
Haften Noord	€ -754.000	€ -1.039.000	€ -307.000	€ 727.000	€ -595.000	€ -595.000	€ -27.000
Klingenberg Noord	€ -890.000	€ -933.000	€ -480.000	€ 1.188.000	€ -245.000	€ -245.000	€ -
Mackaylaan Ophemert	€ -100.000	€ -115.000	€ -62.000	€ 356.000	€ 176.000	€ -	€ -
Asperen, De Eng II	€ -346.000	€ -462.000	€ -54.000	€ 568.000	€ 50.000	€ -	€ -
Herwijnen-Oost	€ -3.037.000	€ -3.062.000	€ -1.375.000	€ 5.020.000	€ 550.000	€ -	€ -
Heukelum Hogeland III	€ 402.000	€ 206.000	€ -395.000	€ 1.303.000	€ 1.049.000	€ -	€ -
Spijk, Achter het Dorpshuis	€ -	€ 20.000	€ -532.000	€ 649.000	€ 129.000	€ -	€ -
Spijk, CPO	€ -129.000	€ -	€ -	€ -	€ 799	€ -	€ -
Centrumplan Vuren	€ -	€ -920.000	€ -1.290.000	€ 1.620.000	€ -556.000	€ -556.000	€ -165.000
Zeiving Noord	€ -505.000	€ -	€ -	€ -	€ 19.312	€ -	€ -
Hondsgemet-Noord	€ -	€ -13.927.000	€ -13.842.000	€ 29.120.000	€ 1.109.000	€ -	€ -
Hondsgemet-Zuid	€ -8.782.000	€ -5.394.000	€ -1.943.000	€ 8.905.000	€ 1.508.000	€ -	€ -
Homburg-Noord	€ -757.000	€ -565.000	€ -179.000	€ 433.000	€ -298.000	€ -298.000	€ -36.500
De Plantage	€ -51.138.000	€ -47.476.000	€ -55.632.000	€ 78.017.000	€ -17.567.000	€ -17.567.000	€ -8.477.000
Totaal	€ -71.958.000	€ -79.671.000	€ -81.488.000	€ 137.128.000	€ -16.545.000	€ -21.136.000	€ -9.772.500

naar 1-1-2019:

Het totaal verwachte resultaat van de grondexploitaties bedraagt € -16.545.000 negatief. De verslaggevingsregels van het BBV schrijven voor vanuit het voorzichtigheidsprincipe

dat het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Dit betekent dat voor de huidige voorliggende grondexploitaties het verwachte verlies totaal € 21.136.000,-- een verliesvoorziening is gevormd bij de jaarrekeningen 2018.

Noot: De geraamde positieve resultaten voor de complexen worden voor de te treffen verliesvoorziening buiten beschouwing gelaten omdat een winst dan pas kan worden genomen indien deze is gerealiseerd.

Ten opzichte van de geraamde verliesvoorziening bij de afzonderlijke jaarrekeningen per 31-12-2017 van € 21.799.000,--, is dit een verbetering van het resultaat met € 663.000,--. In de jaarrekeningen 2018 zijn de verliesvoorzieningen van de voormalige gemeenten verlaagd met voornoemd bedrag (in totaal) en ten gunste van het jaarrekening-saldo gebracht.

In het MPG wordt per bouwgrondcomplex specifiek het verschil ten opzichte van 2017 toegelicht. Graag verwijzen wij hiernaar.

Financieel voordeel door omzetting naar nieuw rekeningprogramma

Met als basis de uniforme uitgangspunten en parameters, zijn alle grondexploitatieberekening in het voorjaar omgezet naar hetzelfde rekenmodel de Grexmanager van Metafoor. Bij deze omzetting en ook de extra controle op de berekeningen/uitkomsten is naar voren gekomen dat het eindresultaat met € 200.000,-- positief kan worden bijgesteld. Twee redenen hiervoor:

- Op basis van het BBV wordt in het nieuwe rekenmodel een “midden rente” berekening toegepast. De exploitaties De Plantage en Hondsgemet Zuid hadden een andere rentetoe-rekening. Hierdoor een incidenteel voordeel van € 150.000,--
- Bij controle is gebleken dat abusievelijk bij de grexberekening van Klingelenberg Noord te Tuil een cel niet was geactiveerd waardoor een inkomsten post niet is meegenomen in de eindtelling. Ook dit levert een incidenteel voordeel op van € 50.000,--

Risico en weerstandsvermogen

In de verplichte paragraaf Risico en weerstandsvermogen bij de jaarrekeningen 2018 is inzicht gegeven in de algemene en specifieke risico's van de grondexploitaties. Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente onverwachte, financiële tegenvallers kan opvangen. Het benodigde weerstandsvermogen is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. Het benodigde weerstandsvermogen fluctueert op basis van het de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties. Voor deze MPG is op basis van de nieuwe uitgangspunten, uitkomsten, ontwikkelingen en verwachtingen een nieuwe uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Ten opzichte van het geraamde weerstandsvermogen bij de jaarrekening 2017 van € 8.991.000, nu een (hogere) uitkomst van € 9.773.000,--. Een toename van ruim € 800.000,--.

Uitvoering

De rekenkundige onderbouwingen bevatten gegevens die, indien openbaar gemaakt, de economische en/of financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Bijvoorbeeld in lopende of nog te voeren onderhandelingen met marktpartijen en (semi) overheden. De grondexploitatieberekeningen van de projecten liggen onder geheimhouding ter inzage voor de raad- en burger-/commissieleden bij de raadsgriffier.

Bijlagen

- Meerjarenprognose grondexploitaties 2019
- Onder geheimhouding; de grondexploitatieberekeningen liggen ter inzage voor raad- en burgercommissieleden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
De secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 september 2019,

besluit:

1. de Meerjarenprognose grondexploitaties 2019 inclusief de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen West Betuwe vast te stellen;
2. de bedrijfslocatie Hondsgemet Noord met ingang van 1-1-2019 als bouwgrond in exploitatie te nemen en hiervoor de grondexploitatieberekening vast te stellen;
3. de in- en uitgaande kasstromen op te nemen in de meerjarenbegroting 2019-2023;
4. de verliesvoorziening eenmalig ten gunste van het voorlopige resultaat 2019 te verlagen met € 200.000 en deze mee te nemen in de 2e bestuursrapportage 2019.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 oktober 2019, nummer ,

de griffier,

de voorzitter,