

Voorstel aan de raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Datum : 28-06-2021

Onderwerp

Meerjarenprognose grondexploitaties 2021

Aanleiding

In de Nota grondbeleid 2015 is opgenomen dat het college jaarlijks de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) aan de gemeenteraad aanbiedt. In de Financiële verordening 2020 is deze verplichting nader gespecificeerd. De MPG is geen wettelijk verplicht document in de bestuurlijke planning- en control cyclus (zoals de begroting en de jaarrekening). Echter, vanwege het (financiële) belang van de grondexploitaties én de relatie met de begroting en de jaarrekening, heeft de gemeenteraad de MPG toch in deze cyclus opgenomen.

Advies

1. De Meerjarenprognose grondexploitaties 2021 en daarmee de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 vast te stellen.
 - De budgetten voor de grondexploitaties in de begroting 2021 bij te stellen door begrotingswijziging W05/2021 vast te stellen.

Argumenten

1.1. De MPG geeft overzicht en inzicht in de gemeentelijke grondexploitaties en faciliteert daarmee de kaderstellende en controlerende rol van de raad.

Om zijn kaderstellende en controlerende taak te kunnen uitvoeren, moet de raad op de juiste momenten kunnen beschikken over informatie ten aanzien van de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Met de MPG geven wij op het portefeuilleniveau inzicht in de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties (alle afzonderlijke grondexploitaties samengevoegd). De informatie in de MPG 2021 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021. In de MPG 2021 wordt zowel teruggekeken (realisatie 2020) als vooruitgekeken (prognoses voor 2021 en volgende jaren).

1.2 Door vaststelling van de MPG 2021 worden tevens de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 vastgesteld.

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgenomen dat de grondexploitaties minimaal één keer per jaar worden geactualiseerd. Het betreft een integrale actualisering van programma, planning, parameters, kosten, opbrengsten, resultaat en risico's. In de MPG worden de geactualiseerde grondexploitaties op portefeuilleniveau toegelicht. Conform de bepalingen in de Nota grondbeleid 2015 stelt de raad door vaststelling van de MPG tevens de geactualiseerde grondexploitaties vast.

De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 geeft op hoofdlijnen het volgende beeld (kernboodschap):



Geen mutaties in de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille.

In 2020 hebben er geen mutaties plaatsgevonden in de grondexploitatieportefeuille: er zijn geen grondexploitaties geopend of afgesloten. De portefeuille bestaat uit 6 grondexploitatie-projecten. Hiervan zijn 5 projecten te kwalificeren als 'bouwgrond in exploitatie' (BIE): Dijkstraten, Steegsche Velden Oost fase A, Centrumplan, Molenstraat en Aarlesche Erven. De grondexploitatie voor Steegsche Velden-Noord is in voorbereiding en is te kwalificeren als materiële vaste activa (MVA; zie toelichting in de MPG 2021).

Het programma in de grondexploitaties is nagenoeg onveranderd.

Het programma in de grondexploitaties bestaat grotendeels uit woningen. In 2020 zijn gronden uitgegeven voor de realisatie van 160 woningen. In de resterende looptijd van de grondexploitaties (tot 2031) worden nog gronden uitgegeven voor bijna 1.200 woningen. Daarnaast is in het programma de realisatie van maatschappelijk vastgoed (MFA's) en commercieel vastgoed (detailhandel in het centrum) opgenomen.

Het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in grondexploitaties (boekwaarde) daalt.

- Het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in bouwgronden in exploitatie (BIE) bedraagt per 1-1-2021 € 52,7 mln. In 2020 is de boekwaarde van BIE afgenomen met € 7,1 mln. Dit betekent dat in 2020 meer opbrengsten dan kosten zijn gerealiseerd. De geactualiseerde prognose laat voor de komende jaren een verdere daling van de boekwaarde zien.
- Het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in bouwgronden in voorbereiding (MVA) bedraagt per 1-1-2021 € 2,2 mln. In 2020 is de boekwaarde van MVA (per saldo) nagenoeg gelijk gebleven.
- Het totaal door de gemeente geïnvesteerd vermogen in grondexploitaties (BIE + MVA) bedraagt per 1-1-2021 € 54,9 mln.

De mutaties in de boekwaarde zijn verwerkt in de jaarrekening 2020.

De geprognosticeerde kosten en opbrengsten van bouwgronden in exploitatie dalen.

Om de boekwaarde van de bouwgronden in exploitatie (deels) terug te verdienen moeten per 1-1-2021 nog € 51,7 mln. kosten en € 82,3 mln. opbrengsten worden gerealiseerd (was € 57,7 mln. respectievelijk € 94,6 mln. in de MPG 2020). De mutaties in de geactualiseerde prognoses van de kosten en opbrengsten worden verwerkt in de begroting 2021 en de ontwerpbegroting 2022-2025.

Het geprognosticeerde resultaat van bouwgronden in exploitatie is nadelig, maar is licht verbeterd.

Het geprognosticeerde nadelige resultaat op de grondexploitaties bedraagt € 19,9 mln. (Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2021). Dit is € 0,1 mln. gunstiger dan de prognose van het resultaat in de MPG 2020. In de samenvatting van de MPG 2021 wordt in de visualisatie een toelichting gegeven op de resultaten per grondexploitatie. Voor het geprognosticeerde nadelige resultaat is conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een voorziening getroffen. De mutatie in de voorziening is verwerkt in de jaarrekening 2020.

De inschatting van de risico's op de totale grondexploitatie-portefeuille daalt, waardoor het benodigde weerstandsvermogen kan worden afgebouwd.

De risico's van de totale grondexploitatie-portefeuille (BIE + MVA) worden ingeschat op € 14,2 mln. Dit is een verlaging van de inschatting met € 2,4 mln. ten opzichte van de MPG 2020. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere inschattingen van de risico's in de projecten Aarlesche Erven en Steegsche Velden-Noord. Hierdoor vindt er een afdracht plaats vanuit de risicoreserve grondexploitatie naar de vrije algemene reserve van afgerond € 2,4 mln. De mutaties in de reserves zijn verwerkt in de jaarrekening 2020.

1.3. De financiële consequenties van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 worden verwerkt in de jaarrekening 2020, de begroting 2021 en de ontwerpbegroting 2022-2025.



De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 heeft (financiële) consequenties. Deze worden verwerkt in de jaarrekening 2020, de begroting 2021 en de ontwerpbegroting 2022–2025.

Jaarrekening 2020 (terugkijken)

De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 zijn de basis voor de waardering van de grondexploitaties in de jaarrekening 2020. De geactualiseerde boekwaarden worden op de balans verantwoord en op basis van de geactualiseerde prognoses wordt beoordeeld of in de jaarrekening 2020 voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties moeten worden getroffen of bijgesteld. Tevens wordt via de jaarrekening 2020 de risicoreserve grondexploitaties (weerstandsvermogen) op het benodigde niveau bijgesteld.

Begroting 2021 en ontwerpbegroting 2022-2025 (vooruitkijken)

De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 geven een meerjarig inzicht in de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Deze informatie wordt gebruikt om de lopende begroting 2021 bij te stellen (via vaststelling van begrotingswijziging W05/2021). De informatie wordt tevens gebruikt om de ontwerpbegroting 2022-2025 op te stellen. Door vaststelling van deze documenten stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatie-projecten.

Risico's

Actualisering van de inschatting van de risico's in de grondexploitaties leidt tot een verlaging van de risicoreserve grondexploitaties.

Risico's zijn inherent aan grondexploitaties. Deze zijn het gevolg van langdurige looptijden van plannen en planvorming, inschatting van parameters, conjunctuur, marktwerking, betrokkenheid van marktpartijen, maar ook veranderend overheidsbeleid.

In het kader van de actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 is ook de inschatting van de risico's geactualiseerd. In onderdeel 1.2 van dit raadsvoorstel is reeds aangegeven dat het risicoprofiel van de grondexploitaties is verlaagd. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 8 van de MPG 2021.

Kosten en dekking

De geactualiseerde boekwaarden, geraamde kosten, geraamde opbrengsten, geprognosticeerde resultaten en risico's van de grondexploitaties per 1-1-2021 worden verwerkt in de jaarrekening 2020, de begroting 2021 en in de ontwerpbegroting 2022-2025. Met het vaststellen van deze documenten stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de gemeentelijke grondexploitatie-projecten. De gewijzigde budgetten in de begroting leiden tot een mutatie in de boekwaarde op de balans en hebben geen gevolgen voor het begrotingssaldo 2021 en volgende jaren.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De MPG 2021 wordt via de reguliere gemeentelijke communicatiekanalen gecommuniceerd.

Procedure en planning

In de Nota grondbeleid 2015 is vastgelegd dat de MPG jaarlijks gelijktijdig met de begroting aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. In afwijking op deze bepaling hebben wij er enkele jaren geleden voor gekozen om de MPG gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aan te bieden. Met dit vervroegde tijdstip van de MPG komen 2 belangrijke functies van dit document beter tot uitdrukking: onderbouwing van de jaarrekening (terugkijken en controleren) én informatieverstrekking ten behoeve van het opstellen van de begroting en meerjarenraming (vooruitkijken en kaders stellen). Met de raadsinformatiebrief van 10-11-2020 (PU20-05348) en bijbehorende bijlage (BL20-11568) is deze werkwijze geformaliseerd.



Evaluatie

Evaluatie van de uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties vindt plaats via de reguliere planning- en control cyclus.

Bijlagen

1. Meerjarenprognose grondexploitaties 2021 (BL21-08097)
2. Concept-raadsbesluit tot vaststelling van de Meerjarenprognose grondexploitaties 2021 (IN21-01232)
3. Ontwerp-begrotingswijziging W05/2021 (BL21-07959)

18-05-2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Best,



Hans Ubachs
Burgemeester



Nicole van Hooy
Secretaris

