

Voorstel aan de raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Datum : 07-07-2022

Onderwerp

Meerjarenprognose grondexploitaties 2022

Aanleiding

In de Nota grondbeleid 2015 is opgenomen dat het college jaarlijks de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) aan de raad aanbiedt. In de Financiële verordening 2022 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 raad de MPG toch in deze cyclus opgenomen.

Advies

1. De Meerjarenprognose grondexploitaties 2022 en daarmee de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 vast te stellen.
 - De geactualiseerde raming van kosten en opbrengsten van de grondexploitaties in de begroting 2022 bij te stellen door begrotingswijziging W09/2022 vast te stellen.
 - De geactualiseerde raming van kosten en opbrengsten van de grondexploitaties op te nemen in de ontwerpbegroting 2023-2026.

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 (een bundeling van de afzonderlijke grondexploitaties). De informatie in de MPG 2022 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022. In de MPG 2022 wordt zowel teruggekeken (realisatie 2021) als vooruitgekeken (prognoses voor 2022 en volgende jaren).

1.2 Door vaststelling van de MPG 2022 worden ook de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 vastgesteld.

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgenomen dat de grondexploitaties minimaal een 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. Volgens de bepalingen in de Nota grondbeleid 2015 stelt de raad door vaststelling van de MPG ook de geactualiseerde grondexploitaties vast.

De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2022 geeft op hoofdlijnen het volgende beeld (kernboodschap):



Projecten in de in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille.

- In 2021 hebben er geen mutaties plaatsgevonden in de grondexploitatie-portefeuille: er zijn in het vorige boekjaar geen gemeentelijke grondexploitaties geopend of afgesloten.
- In de vergadering van 7 maart 2022 heeft de raad de grondexploitatie voor project Steegsche Velden-Noord vastgesteld. Met dit besluit kwalificeert deze grondexploitatie volgens het BBV per 1-1-2022 niet meer als 'bouwgrond in voorbereiding' (MVA) maar als 'bouwgrond in exploitatie' (BIE).
- Met bovenstaande mutatie bestaat de gemeentelijk grondexploitatie-portefeuille uit 6 grondexploitatie-projecten (alle met status BIE): Dijkstraten, Aarlesche Erven, Steegsche Velden Oost fase A, Centrumplan, Molenstraat en Steegsche Velden-Noord.

Het programma in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille bestaat voornamelijk uit woningbouw en is nagenoeg onveranderd ten opzichte van MPG 2021.

Het programma in de grondexploitaties bestaat grotendeels uit woningen. In 2021 zijn gronden uitgegeven voor de realisatie van 107 grondgebonden woningen. In de resterende looptijd van de grondexploitaties worden nog gronden uitgegeven voor 1.061 woningen. Daarnaast is in het programma de realisatie van maatschappelijk vastgoed (school in Aarlesche Erven) en commercieel vastgoed (detailhandel in centrum) opgenomen.

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

Het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in de grondexploitatie-portefeuille bedraagt per 1-1-2022 € 50,8 mln. In 2021 is de boekwaarde van de portefeuille afgenomen met € 1,9 mln. Dit betekent dat in 2021 per saldo meer opbrengsten dan kosten zijn gerealiseerd. De geactualiseerde prognose laat voor de komende jaren een verdere daling van de boekwaarde zien. De mutaties in de boekwaarde zijn verwerkt in de jaarrekening 2021.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten in de grondexploitatie-portefeuille.

Om de investeringen in de grondexploitatie-portefeuille (deels) terug te verdienen moeten per 1-1-2022 nog € 61,2 mln. kosten en € 86,4 mln. opbrengsten worden gerealiseerd. De mutaties in de geactualiseerde prognoses van de kosten en opbrengsten worden verwerkt in de begroting 2022 en de ontwerpbegroting 2023-2026.

Het geprognosticeerde financiële resultaat van de grondexploitatie-portefeuille is nadelig en is verslechterd ten opzichte van MPG 2021.

Het geprognosticeerde nadelige financiële resultaat op de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt € 22,7 mln. (NCW per 1-1-2022). Dit is € 2,8 mln. nadeliger dan de prognose van het resultaat in de MPG 2021. In de samenvatting van de MPG 2022 wordt in de visualisatie een toelichting gegeven op de resultaten per grondexploitatie. Voor het geprognosticeerde nadelige resultaat is conform het BBV een voorziening getroffen. De mutatie in de voorziening is verwerkt in de jaarrekening 2021.

De inschatting van de risico's in de grondexploitatie-portefeuille daalt, waardoor de benodigde weerstandscapaciteit kan worden afgebouwd.

De benodigde weerstandscapaciteit is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. De benodigde weerstandscapaciteit fluctueert op basis van de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 schatten wij de risico's in op een bedrag van € 11.808.000. In de MPG 2021 werden de risico's ingeschat op € 14.154.000. De verlaging van het risicobedrag met € 2.346.000 is grotendeels het gevolg van lagere risico-inschattingen in project Aarlesche Erven.

De risicoreserve grondexploitatie fungeert als weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties. De stand van deze reserve bedraagt per 31-12-2021 € 10.914.000. Om deze reserve op het gewenste niveau te brengen



vindt er een aanvulling plaats vanuit vrije algemene reserve van € 894.000. Deze aanvulling is verwerkt in de jaarrekening 2021. De ontwikkeling van de reserve is toegelicht in paragraaf 7.6 van de MPG 2022.

1.3. De financiële consequenties van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 worden verwerkt in de jaarrekening 2021, de begroting 2022 en de ontwerpbegroting 2023-2026.

De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2022 heeft (financiële) consequenties. Deze worden verwerkt in onderstaande financiële documenten.

Jaarrekening 2021 (terugkijken)

De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 zijn de basis voor de waardering van de grondexploitaties in de jaarrekening 2021. De geactualiseerde boekwaarden worden op de balans verantwoord en op basis van de geactualiseerde prognoses wordt beoordeeld of in de jaarrekening 2021 voorzieningen voor verliesgevendende grondexploitaties moeten worden getroffen of bijgesteld. Ook wordt via de jaarrekening 2021 de risicoreserve grondexploitaties (weerstandsvermogen) op het benodigde niveau bijgesteld.

Begroting 2022 en ontwerpbegroting 2023-2026 (vooruitkijken)

De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 geven een meerjarig inzicht in de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Deze prognoses worden gebruikt om de lopende begroting 2022 bij te stellen (via vaststelling van begrotingswijziging W09/2022). De informatie wordt ook gebruikt om de ontwerpbegroting 2023-2026 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 1-1-2022 is ook de inschatting van de risico's geactualiseerd. In onderdeel 1.2 van dit raadsvoorstel is al aangegeven dat het risicoprofiel van de grondexploitaties is verlaagd. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 7 van de MPG 2022.

Kosten en dekking

De geactualiseerde boekwaarden, geraamde kosten, geraamde opbrengsten, geprognosticeerde resultaten en risico's van de grondexploitaties per 1-1-2022 worden verwerkt in de jaarrekening 2021, de begroting 2022 en in de ontwerpbegroting 2023-2026. 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 2022 en volgende jaren.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De MPG 2022 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 die horen bij dit raadsvoorstel:

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens (klik hier voor informatie)
BL22-08119	Meerjarenprognose grondexploitaties 2022	Ja	n.v.t.
IN22-01308	Ontwerp-raadsbesluit tot vaststelling van de Meerjarenprognose grondexploitaties 2022	Ja	n.v.t.
BL22-07928	Ontwerp-begrotingswijziging W09/2022	Ja	n.v.t.

26-04-2022

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Best



Hans Ubachs
Burgemeester



Jolie Hasselman
Secretaris

