

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG 2018)
Datum:	13 maart 2018
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	745
Informant:	W.H. Peggeman w.peggeman@dalfsen.nl (0529) 43 89 28

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In de stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten 2017 van € 38.000, voor de toekomstige exploitaties van Stappenbelt, het Kleine Veer, Gruthuske en Hoonhorst en deze kosten bij te boeken op de boekwaarde van de immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 4.657.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2017.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Inleiding:

Eén van de onderdelen van de risicobeheersing van gemeente Dalfsen is het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 (MPG 2018) wordt de raad geïnformeerd over de actualisaties en de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en wordt de raad voorgesteld besluiten te nemen.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 (MPG 2018) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2018

Per 1 januari 2018 zijn alle grondexploitaties herzien. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig worden aangepast aan de huidige marktomstandigheden.

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 10 miljoen. Dit is bijna € 5,5 miljoen lager ten opzichte van de MPG 2017. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Een volledige herziening van de kosten die in de grondexploitaties worden opgenomen.
- Actualisering van de fasering van de verkopen. Een aantal verkopen worden naar verwachting eerder gerealiseerd. Voor deze verkopen lopen reeds besprekingen.
- Tussentijdse winst name van circa € 5 mln. op een groot aantal grondexploitaties. Deze verlagen de verwachte winst en wordt veroorzaakt door aanscherping van de regelgeving.

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Programmering:

In het najaar van 2015 zijn onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG 2017. Op basis van de verkopen in 2017, de lopende onderhandelingen en het herstel in de markt, is het niet noodzakelijk om deze onderzoeken te herzien. De planning is dat 1x per 2 a 3 jaar een marktonderzoek wordt verricht om de verwachte programmering te kunnen onderbouwen. In 2018 zal een nieuw marktonderzoek worden uitgevoerd.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2018 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

Parameters	2018	2019	2020-2027	2028 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,5%	2,0%	0,0%

Rentetoerekening

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 2,24%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,84%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,84%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Dit moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

Verkoopprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties worden door het college vastgesteld. Voor 2018 heeft het college nieuwe prijzen vastgesteld (collegebesluit 2881). In overleg met de raad wordt er op dit moment nog geen prijsdifferentiatie toegepast op de verkoopprijzen. Wel heeft het college de toezegging aan de raad gedaan om prijsdifferentiatie in 2018 te onderzoeken. Hiervoor zal in het najaar (ten behoeve van de vaststelling van de grondprijzen 2019) een voorstel aan de raad worden gedaan. Op de prijzen wordt een jaarlijkse prijsindexatie toegepast.

1.3 Voorbereidingskosten

In 2017 zijn voor de locaties Stappenbelt, Het Kleine Veer, 't Gruthuske en Hoonhorst kosten gemaakt ter voorbereiding van het opzetten van een grondexploitatie. Deze kosten werden voorheen bij de kostprijs van de gronden opgeboekt. Op basis van de BBV wijziging mogen deze kosten niet meer op de exploitatie worden geboekt, maar op een aparte categorie voorbereidingskosten. De kosten worden in de jaarrekening geïnclassificeerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan, in de tussentijd dient er een grondexploitatie aan de raad te zijn voorgelegd of anderszins dienen de kosten afgeboekt te worden. Het gaat hierbij om de voorbereidingskosten Stappenbelt € 17.000 (boekwaarde € 48.000), voorbereidingskosten Het Kleine Veer van € 15.000 (boekwaarde € 95.000), voorbereidingskosten 't Gruthuske van € 4.000 (boekwaarde € 10.000) en voorbereidingskosten Hoonhorst € 2.000 (boekwaarde € 5.000). Deze kosten worden bijgeboekt op de immateriële vaste activa en worden bij het vaststellen van de grondexploitatieopzet ingebracht in de grondexploitatie.

2.1 Het resultaat 2017 is als volgt opgebouwd

Het boekjaar 2017 sluit met een positief resultaat van circa € 4,7 mln. Voor tussentijdse winstnames werd altijd het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd. Binnen de regelgeving is in 2017 aangegeven dat gemeenten naast het voorzichtigheidsprincipe ook meer rekening moeten houden met het realisatieprincipe. Hierdoor zal eerder tussentijdse winst genomen moeten worden.

Dit resultaat bestaat uit de volgende (tussentijdse) winstname:

Grondexploitatie	Resultaat		
Posthoornweg West	€	18.474	Afgesloten project
Vechtstraat	€	4.909	Afgesloten project
De Gerner Marke	€	1.652.000	Tussentijdse winstname
Waterfront	€	741.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	€	278.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwl. Noord	€	1.000.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	€	559.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen II	€	316.000	Tussentijdse winstname
De Koele	€	224.000	Tussentijdse winstname
Muldersveld II	€	183.000	Tussentijdse winstname
Totaal	€	4.976.383	
Afgesloten projecten	€	45.285	Afgesloten project
Welsummerveldweg	€	166.188	Winstname
Kiezebrink (grond)	€	-219.997	Verliesname
Oosterbouwlanden (grond)	€	-53.391	Verliesname
Den Hulst uitbreiding (grond)	€	-257.163	Verliesname
	€	4.657.305	

2.2 Afboekingen gronden onder de MVA

Een van de BBV wijzigingen die in 2016 is doorgevoerd heeft betrekking op de overboeking van de niet in exploitatie genomen gronden naar de MVA. Op basis van de regelgeving kunnen eventuele waardeverminderingen tot en met 2019 worden verwerkt. Op peildatum 1 januari 2018 zijn taxatie verricht van de belangrijkste grondposities, op basis van deze taxaties zijn drie grondposities afgeboekt voor een totaal van € 530.000. Deze gronden hebben tussen 1 januari 2016 (vorige taxatie moment) en peildatum een negatieve ontwikkeling gekend. De verliezen zijn in een keer afgeboekt en ten laste gebracht van de algemene reserve grondbeleid. Daarnaast is € 166.000 winst gerealiseerd op een verkoop van een grondpositie.

2.3 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2017 direct ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen

De algemene reserve grondexploitaties is ingesteld als buffer voor het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties.

Op basis van het BBV mogen onttrekkingen en toevoegingen alleen worden verricht tot het niveau van de begroting (na wijzigingen). De raad kan besluiten dat in specifieke gevallen de saldi altijd verrekend worden met de reserve. Via het raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld (zoals reeds bij de MPG 2015 is besloten) om het resultaat 2017 direct te verwerken in de algemene reserve grondexploitaties, waarbij deze verwerking onder deze specifieke uitzondering zal vallen. Het saldo van de grondexploitaties wordt in dit geval direct ten laste/gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Bij de jaarrekening 2017 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties en de bestemming hiervan.

Kanttekeningen

1.1 Actualisaties blijven het resultaat van schattingen

De actualisaties worden opgesteld op basis van schattingen van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten (grondverkopen). Bij het opstellen van de actualisaties is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. De programmering is gebaseerd op de marktonderzoeken en zijn een indicatie van de potentiële vraag. Er kunnen verschillende (bedrijfsmatige) overwegingen zijn (bijvoorbeeld financiering of marktomstandigheden), waardoor de daadwerkelijke vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate kan worden verzilverd.

Alternatieven:

Op het moment dat de uitgangspunten zoals opgenomen in dit voorstel worden aangepast moet dit alsnog worden verwerkt in de MPG 2018 en de jaarrekening 2017. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing.

Financiële dekking:

Zie punt 2.1.

De vastgestelde MPG zal bij de eerste bestuursrapportage worden vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

De meerjaren Prognose Grondexploitatie is openbaar. De kasstroomoverzichten bevatten vertrouwelijke informatie en zijn om die reden niet openbaar.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2018 worden verwerkt in de jaarrekening 2017

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2018
2. Vertrouwelijke bijlage: Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2018, bijlagen boek (kastroomoverzichten)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018, nummer 745;

b e s l u i t :

1. De meerjaren prognose grondexploitaties 2018 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In de stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten van € 38.000, voor de toekomstige exploitaties van Stappenbelt, het Kleine Veer, Gruthuuske en Hoonhorst en deze kosten te classificeren als immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 4.657.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2017.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage met kasstroomoverzichten te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 april 2018.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
J. Leegwater MSc