



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 23 mei 2018
Opsteller: Rudolf Kramer en Wim Huurman
Zaak: 2018-010643
Mailadres: rudolf.kramer@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Erik Drenth
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018

1. Voorstel

- 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 vaststellen;
- 2. Voor de volgende grondexploitaties de verliesvoorzieningen bijstellen:
 - Grondexploitatie IJsbaan € 430.667 (storting)
 - Grondexploitatie Stadscentrum € 1.290.853 (storting)
 - Grondexploitatie Molenstreek(Verlengde Veenlaan) € 120.173 (storting)
 - Grondexploitatie Korenmolenweg € 33.952 (storting)
 - Grondexploitatie Burg. Venemastraat € 87.913 (onttrekking)
- 3. Voor de volgende grondexploitaties winst nemen volgens de Percentage of Completion (PoC) Methode conform BBV:
 - Grondexploitatie Julianapark € 134.000
 - Grondexploitatie Tolweg € 164.000
- 4. Vooruitlopend op de herijking grondexploitatie Molenstreek(Verlengde Veenlaan) aanvullend € 1.195.000 te storten in de verliesvoorziening Molenstreek(Verlengde Veenlaan)
- 5. De financiële gevolgen van beslispunten 1 tot en met 4 te verwerken in het rekeningresultaat 2017 van de gemeenten Menterwolde, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer:
 - Gemeente Hoogezand-Sappemeer € 1.587.520 (nadelig)
 - Gemeente Slochteren € 1.349.125 (nadelig)
 - Gemeente Menterwolde € 251.913 (voordelig)
- 6. Bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2017 van de gemeente Hoogezand-Sappemeer voor te stellen de reserve Stadshart van € 623.545 vrij te laten vallen en toe te voegen aan de algemene reserve;
- 7. De begrotingswijziging 2018-002 vaststellen;
- 8. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlage (MPG 2018) te bekrachtigen op basis van de onder **Argument 8** weergegeven onderbouwing;



2. Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2018 van de gemeente Midden-Groningen is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waarbij sprake is van het exploiteren van grond. Gemeenten zijn conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht om jaarlijks de grondexploitaties te actualiseren. Het geheel is samengevoegd in de MPG 2018 Midden-Groningen. Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd op prijspeil 1 januari 2018.

Deze MPG is tevens input voor de Jaarrekening 2017. Aangezien er vorig jaar nog sprake was van de gemeenten Menterwolde, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer worden er drie jaarrekeningen opgesteld. Om deze jaarrekeningen te voorzien van de informatie voor de drie afzonderlijke gemeenten bestaat de bijgevoegde MPG rapportage uit drie delen. Om ook een beeld te krijgen wat deze MPG betekent voor totaal gemeente Midden-Groningen is daarvoor ook een apart hoofdstuk opgenomen.

3. Publiekssamenvatting

Zie inleiding.

4. Bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid van de gemeenteraad om de MPG vast te stellen vloeit voort uit het budgetrecht in artikel 189 Gemeentewet om de begroting vast te stellen. Ook grondexploitaties vallen daaronder. Volgens artikel 156, lid 2c, Gemeentewet kan de raad deze bevoegdheid niet overdragen.

5. Beoogd effect

Door het actualiseren van alle grondexploitaties kunnen de effecten op de jaarrekening en de financiële reserve van de gemeente worden bepaald.

De MPG 2018 heeft verder tot doel:

- Inzicht en overzicht te geven in kosten en opbrengsten van alle grondexploitaties. In de MPG 2018 is deze informatie geactualiseerd en uniform gemaakt;
- Bij te dragen tot efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle geactualiseerde exploitaties kunnen worden vastgesteld;
- Te dienen als sturingsinstrument voor de raad op programmatisch niveau. Op basis van de



- optelling van de projecten wordt het programmatische en financiële totaaloverzicht inzichtelijk gemaakt. Een toetsing van dit totaaloverzicht aan de beleidsdoelstellingen geeft de gemeente Midden-Groningen de mogelijkheid om (vroegtijdig) bij te sturen;
- Inzicht te bieden in de risico's per grondexploitatie en een totaalbeeld van alle risico's;
 - Een verschilanalyse te laten zien ten opzichte van vorig jaar per grondexploitatie.

6. Historische context

Voor de gemeentelijke herindeling hadden de drie afzonderlijke gemeenten ieder een eigen methodiek van verantwoorden van grondexploitaties. Voor Midden-Groningen is dit geharmoniseerd door gebruik te maken van één methodiek in de vorm van een Meerjaren prognose Grondexploitaties. Deze zal jaarlijks, passend in de P&C cyclus, worden geactualiseerd.

7. Argumenten

- **1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 vaststellen;**
De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging bij gemeenten (artikel 24 BBV) vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld van de grondexploitaties. Grondexploitaties dienen dan ook tenminste jaarlijks te worden herzien en moeten ook jaarlijks door u worden vastgesteld. Daarnaast sluit de jaarlijkse herziening goed aan bij de gemeentelijke begrotingsystematiek;
- **2. Voor de volgende grondexploitaties de verliesvoorzieningen bijstellen:**
 - Grondexploitatie IJsbahn € 430.667 (storting)
 - Grondexploitatie Stadscentrum € 1.290.853 (storting)
 - Grondexploitatie Molenstreek(Verlengde Veenlaanlaan) € 120.173 (storting)
 - Grondexploitatie Korenmolenweg € 33.952 (storting)
 - Grondexploitatie Burg. Venemastraat € 87.913 (onttrekking)

De resultaten van de grondexploitaties in de MPG 2018 worden bepaald op netto contante waarde. Indien bij verliesgevende grondexploitaties deze waarde niet in overeenstemming is met de stand van de verliesvoorziening van de betreffende grondexploitatie, dan zal dit bijgesteld moeten worden. De financiële effecten van de MPG 2018 dienen dan in de jaarrekening 2017 verwerkt te worden (zie beslispoint 5).

3. Voor de volgende grondexploitaties winst nemen volgens de Percentage of Completion (PoC) Methode conform BBV:

- Grondexploitatie Julianapark € 134.000
- Grondexploitatie Tolweg € 164.000

De BBV schrijft voor dat bij winstgevende grondexploitaties tussentijds winst genomen moet worden. Daarvoor is de PoC methode geïntroduceerd. Een 'zekere' winst moet genomen



worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst).

Indien er in een project in het verleden reeds verlies is genomen kunnen deze van de berekende 'zekere' winst worden afgetrokken. Ook voorziene risico's kunnen van dit resultaat worden afgetrokken mits deze goed zijn onderbouwd. Bij de jaarrekening 2017 dient dus winst te worden genomen op basis van de PoC-methode.

4. Vooruitlopend op de herijking grondexploitatie Molenstreek (Verlengde Veenlaan) aanvullend € 1.195.000 te storten in de verliesvoorziening Molenstreek (Verlengde Veenlaan) Momenteel wordt gewerkt aan de herijking van de grondexploitatie Molenstreek (Verlengde Veenlaan) welke na de zomer aan u zal worden voorgelegd. Naar het zich laat aanzien zal deze herijking resulteren in een verdunning van het plan welke vrij stevig van aard zal zijn. De verdunning heeft financiële consequenties voor de feitelijke situatie. Daarom zijn we genoodzaakt (wat ook in lijn is met de afspraak 'schoon over') een extra verliesvoorziening te moeten treffen van € 1.195.000 ten laste van de jaarrekening 2017. De extra storting is in overeenstemming met een verdunning naar 50%.

5. De financiële gevolgen van beslispunten 1 tot en met 4 te verwerken in het rekeningresultaat 2017 van de gemeenten Menterwolde, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer:

- Gemeente Hoogezand-Sappemeer € 1.587.520 (nadelig)
- Gemeente Slochteren € 1.349.125 (nadelig)
- Gemeente Menterwolde € 251.913 (voordelig);

De MPG 2018 geeft nadere informatie over de feitelijke situatie op balansdatum per eind 2017. De financiële effecten van de MPG 2018 dienen dan ook in de jaarrekeningen 2017 van de gemeenten Menterwolde, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer verwerkt te worden.

6. Bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2017 van de gemeente Hoogezand-Sappemeer voor te stellen de reserve Stadshart van € 623.545 vrij te laten vallen en toe te voegen aan de algemene reserve;

In deze reserve zijn alle middelen voor de ontwikkeling van het Stadshart samengevoegd. Dit betreft de ontwikkeling van het stadshartgebied waaronder Het Kielzog en de openbare ruimte. De samenvoeging betreft een uitwerking van de motie van Lokaal Centraal bij de behandeling van de programmabegroting 2010. In 2018 zal een bedrag van € 656.926 uit deze reserve worden onttrokken als uitvloeisel van het besluit van de raad van destijds de gemeente Hoogezand-Sappemeer om de begrotingspositie 2018 te verbeteren. De grondexploitatie Stadscentrum wordt eind 2018 afgesloten, ter dekking van het tekort is ten laste van de jaarrekening 2017 € 1.290.853 in de verliesvoorziening gestort. Door deze storting hoeft geen beroep meer te worden gedaan op de reserve Stadshart. Het voorstel is om bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2017 van de gemeente Hoogezand-Sappemeer het



restant in de reserve Stadshart van € 623.545 vrij te laten vallen en toe te voegen aan de algemene reserve. Deze vrijval is niet begroot in 2017 en zal na raadsbesluit jaarrekening Hoogezand-Sappemeer 2017 worden begroot en verwerkt in 2018.

Vervolgens zal hetgeen wat in september 2017 besloten is bij de Samenwerkingsovereenkomst Noordelijk Deel, voor de ontwikkeling van Stadscentrum Noordelijk Deel een nieuwe grondexploitatie worden opgestart die medio 2018 aan u wordt voorgelegd;

7. De begrotingswijziging 2018-002 vaststellen;

Met de vaststelling van de begrotingswijziging (zie 9. Financiële paragraaf) wordt de begroting 2018 bijgesteld overeenkomstig de jaarschijven 2018 van de grondexploitaties. Hiermee stelt u het krediet beschikbaar voor de grondexploitaties voor 2018 op basis van de MPG 2018;

*8. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlage (MPG 2018) te bekrachtigen op basis van de onder **Argument 8** weergegeven onderbouwing;*

De geheimhouding is door B&W opgelegd over de MPG 2018 op basis van artikel 10, lid 2b en lid 2g, van de Wob: Volgens artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van de MPG 2018 wordt de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen deze financiële belangen van de gemeente.

8. Kanttekeningen en risico's

Als de gemeenteraad de door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlage niet bekrachtigt, dan vervalt deze aan het eind van de raadsvergadering waarin de MPG 2018 wordt behandeld.

9. Financiële paragraaf

Gevolgen voor de jaarrekeningen 2017 van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde.

De uitkomst van de MPG 2018 resulteert in een storting in de verliesvoorzieningen van totaal € 1.875.645. Daarnaast is er € 87.913 uit de verliesvoorziening Burgemeester Venemastraat onttrokken. Per saldo komen de mutaties voorzieningen uit op € 1.787.732.

Momenteel wordt gewerkt aan de herijking van de grondexploitatie Verlengde Veenlaan. Naar het zich laat aanzien zal deze herijking resulteren in een verdunning van het plan welke vrij stevig van



aard zal zijn. Daarvan uitgaande ligt het voor de hand (en in lijn met de afspraak 'schoon over') om ten laste van de jaarrekening 2017 een extra storting in de verliesvoorziening te doen van € 1.195.000 welke in overeenstemming is met een verdunning naar 50%.

Voor de winstgevende grondexploitaties Juliapark en Tolweg is winst genomen. De BBV schrijft voor dat een zekere winst moet worden genomen op basis van de financiële voortgang van het project. Bij de jaarrekening 2017 is winst genomen op basis van de PoC methode. Dit betekent voor grondexploitatie Tolweg een tussentijdse winstneming van € 164.000 en voor de grondexploitatie Julianapark € 134.000.

Per saldo is totaal € 2.684.732 ten laste gebracht van de rekeningresultaten 2017 van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde. De uitsplitsing per gemeente is weergegeven in volgend overzicht.

| Grondexploitatie | Mutaties verliesvoorzieningen | Extra mutatie verliesvoorzieningen | Winstneming 2017 | Totalen |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Stadscentrum | € 1.290.853 | | | € 1.290.853 |
| IJsbaan | € 430.667 | | | € 430.667 |
| Julianapark | | | -€ 134.000 | -€ 134.000 |
| Subtotaal gem. HS | € 1.721.520 | € 0 | -€ 134.000 | € 1.587.520 |
| Verlengde Veenlaan | € 120.173 | € 1.195.000 | | € 1.315.173 |
| Korenmolenveg | € 33.952 | | | € 33.952 |
| Subtotaal gem. Sl. | € 154.125 | € 1.195.000 | € 0 | € 1.349.125 |
| Tolweg | | | -€ 164.000 | -€ 164.000 |
| Burg. Venemastraat | -€ 87.913 | | | -€ 87.913 |
| Subtotaal gem. Mw. | -€ 87.913 | € 0 | -€ 164.000 | -€ 251.913 |
| Totalen | € 1.787.732 | € 1.195.000 | -€ 298.000 | € 2.684.732 |

De risico's die in de MPG 2018 zijn benoemd, worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekeningen 2017 van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde.

Gevolgen voor de begroting 2018 van de gemeente Midden-Groningen



De MPG 2018 is als bijlage opgenomen. De reguliere financiële consequenties van de MPG 2018 (jaarschijf 2018) zijn verwerkt in onderstaande begrotingswijziging 2018.

| Begrotingswijziging 2018 - 002 | | | | | | |
|--|---|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Meerjaren prognose grondexploitaties 2018 - jaarschijf 2018 | | | | | | |
| Betrokken team | Economie en projectmatige ontwikkeling | | | | | |
| Naam voorstel | Meerjaren prognose grondexploitaties 2018 | | | | | |
| Besluitvorming | Raad | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel | | | | | |
| Soort wijziging | Investering | | | | | |
| Begrotingswijziging exploitatie | | | | Toevoeging | Onttrekking | |
| Naam programma | Lasten | Baten | Saldo | reserve | reserve | Saldo |
| Programma Economie- grondexploitaties | 2.825.024 | 2.806.943 | 18.081 | 0 | 0 | 18.081 |
| Totalen begrotingswijziging exploitatie | 2.825.024 | 2.806.943 | 18.081 | 0 | 0 | 18.081 |
| Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties) | | | | Onttrekking | Toevoeging | |
| | Uitgaven | Inkomsten | Saldo | reserve | reserve | Saldo |
| Grondexploitaties | 1.216.400 | 1.608.624 | -392.224 | 0 | 0 | -392.224 |
| Materiële vaste activa | 1.613.088 | 0 | 1.613.088 | 0 | 0 | 1.613.088 |
| Totalen begr.wijz.investeringen/balans | 2.829.488 | 1.608.624 | 1.220.864 | 0 | 0 | 1.220.864 |

Toelichting op de begrotingswijziging 2018.

- Exploitatie

Tijdens het boekjaar worden de lasten en baten in de exploitatie verantwoord en worden aan het eind van het jaar doorgeboekt naar de balans. De lasten en baten hebben door deze doorboeking geen invloed op het concernresultaat. Het nadeel van € 18.081 betreft het vervallen van fondsafdrachten vanuit de grondexploitaties, fondsafdrachten vanuit de grondexploitaties zijn niet meer toegestaan.

- Investerings(balans)

De toename van de uitgaven wordt veroorzaakt door het opschuiven van de geplande grondsanering Stadscentrum naar 2018 van € 605.000 en hogere kosten voor bouw- en woonrijpmaken € 170.000 bij diverse grondexploitaties door toename van de ontwikkelingsactiviteiten. Daarnaast is een stelpost op de Verlengde Veenlaan vanuit 2017 van € 375.000 doorgeschoven naar 2018. Deze wordt



betrokken bij de herijking van de grondexploitatie Verlengde Veenlaan die na de zomer aan de raad wordt voorgelegd.

De toename bij de inkomsten wordt vrijwel geheel veroorzaakt door het inbrengen van de verkoopbare gronden van totaal € 1.613.088 van grondexploitatie stadscentrum in een grondbank (uitgaven materiële vaste activa) voor met name de ontwikkeling van het Stadscentrum Noordelijk Deel.

10. Communicatie

Over de MPG 2018 vindt geen actieve communicatie plaats.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

De MPG 2018 is opgesteld in samenwerking met de betrokken projectleiders, jurist, financieel adviseur en adviesbureau PAS. Na overleg en afstemming met de verantwoordelijke portefeuillehouders ligt nu MPG 2018 ter besluitvorming aan u voor.

In de periode na het vaststellen van de MPG 2018 kan vervolgens een strategische discussie plaatsvinden over de som van de projecten. De vastgestelde MPG is de basis voor zowel de begroting 2018 als de begroting 2019. Vervolgens kunnen eventuele wezenlijke aanpassingen worden verwerkt in de tussentijdse rapportage en de begroting 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

Rein Munnikma
Burgemeester

Henk Mulder
Secretaris

Bijlage:

1 MPG 2018



Pagina: 9 van 9
Datum: 23 mei 2018
Zaak: 2018-010643