



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 11 juni 2019

Zaak: 2019-018267

Portefeuillehouder:

Opsteller: Tom Rustebiel

Contactgegevens: tom.rustebiel@midden-groningen.nl

Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel MPG 2019

1. Voorstel

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 vast te stellen en daarmee:

- a. De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente vast te stellen;
- b. De structurele herziening van de grondexploitaties Verlengde Veenlaan en de Burgemeester Venemastraat vast te stellen en;
- c. De risico-beperkende beheersmaatregelen ten behoeve van de afwijking van de richttermijn voor de looptijd van de grondexploitatie Rengerspark vast te stellen.

2. De bestaande verliesvoorzieningen op te hogen met per saldo € 201.583 en dit ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2018.

3. Voor de grondexploitaties Julianapark en Tolweg in totaal € 225.151 winst te nemen.

4. De begrotingswijziging 2019-003 vaststellen.

2. Inleiding

Eén van de onderdelen van de risicobeheersing van gemeente Midden-Groningen is het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 (MPG 2019) wordt de raad geïnformeerd over de actualisaties en de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en wordt de raad voorgesteld besluiten te nemen.

3. Publiekssamenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Midden-Groningen is een samenvattend document van 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.

4. Bevoegdheid van de raad

Het vaststellen van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties en de daarbij behorende structurele herzieningen van exploitaties is een bevoegdheid van de raad, conform het budgetrecht in artikel 189 Gemeentewet. Onder het vast stellen van de begroting vallen ook de grondexploitaties. 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 2019 heeft verder tot doel:

- Inzicht en overzicht te geven in kosten en opbrengsten van alle grondexploitaties. In de MPG 2019 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

In navolging van de gemeentelijke herindeling is vorig jaar besloten om de methodiek van verantwoorden van grondexploitatie te harmoniseren. Gemeente Midden-Groningen maakt gebruik van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties met een jaarlijkse actualisatie, passend in de P&C cyclus. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2019 besloten de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage te bekrachtigen.

7. Argumenten

Voorstel 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 (MPG 2019) vaststellen:

Per 1-1-2019 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd. 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 € 2,9 miljoen nadelig. Dit is ongeveer 0,2 miljoen lager ten opzichte van de samengestelde MPG 2018. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- | | |
|---|-----------------------|
| • De structurele herzieningen van 2 plannen | € -0,2 miljoen |
| • Tussentijdse winstnemingen | € -0,4 miljoen |
| • Actualisering van opbrengspotenties | € +0,4 miljoen |
| • Totaal verschil MPG: | € -0,2 miljoen |

Om tot een heldere vergelijking te komen is het resultaat van de MPG 2018 samengesteld uit de vastgestelde MPG 2018 en een aantal aanvullende besluiten. Voor de Verlengde Veenlaan is bij de jaarrekening 2017 van voormalig Gemeente Slochteren een extra verliesvoorziening getroffen om

tegemoet te komen aan het nieuwe, te verwachten resultaat door herijking van het plan. Daarnaast was het Rengerspark ondergebracht in een Gemeenschappelijke Regeling (GR) welke niet onder de MPG viel. Door de exploitatie over te nemen uit de GR is het Rengerspark in exploitatie genomen grond (IEGG) geworden. Verder is de grondexploitatie van het Stadscentrum in 2018 afgesloten. Het resultaat van de samengestelde MPG is dan als volgt opgebouwd:

- Vastgestelde MPG 2018: € -7,6 miljoen
- Verlengde Veenlaan, extra verliesvoorziening: € -1,2 miljoen
- Rengerspark, overgang van GR naar IEGG: € +2,5 miljoen
- Stadscentrum, de grondexploitatie is afgesloten: € +3,7 miljoen
- **Totaal Saldo 2018:** € -2,7 miljoen

Voorstel 1.a Uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente vaststellen:

Programmering:

Voor de MPG 2018 is het aanbod van bedrijventerreinen en de stand van de woningmarkt beoordeeld. Gezien de verkopen in 2018, de lopende onderhandelingen en het herstel in de markt, is het niet noodzakelijk om de programmering te herzien. Uitzondering hierop is het plan Verlengde Veenlaan. Vanwege een eenzijdig en ruim programma dat niet past bij de markt, is voorgesteld om het aantal woningen te wijzigen en een flexibel programma toe te passen (zie voorstel 1.b).

Kosten- en Opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2019 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters voor de hele looptijd ingerekend in de grondexploitatie:

- Kostenstijging: 2,0%
- Opbrengstenstijging: 0,0%

Rekenrente grondexploitaties:

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoe rekening 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 dat gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 2,0%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 2,9%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 2,0%.

Disconteringsvoet:

Dit is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige resultaten (eindwaarde) terug te rekenen naar het huidige resultaat (contante waarde). Het toegepaste percentage is conform het meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone. In de doorrekening van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2,0%.

Voorstel 1.b De structurele herziening van de grondexploitaties Verlengde Veenlaan en de Burgemeester Venemastraat vaststellen:

Verlengde Veenlaan

De grondexploitatie in de MPG 2018 was nog gebaseerd op het originele plan. Om het te verwachten extra verlies door herziening te dekken, heeft de raad van voormalig gemeente Slochteren bij de jaarrekening 2017 besloten om vooruitlopend een hogere verliesvoorziening te treffen. Dit is gebeurd op basis van een grondexploitatie uit 2018 met de volgende uitgangspunten:

- Ruimte voor ontwikkeling van 21 woningen in plaats van 45 woningen, momenteel vindt in het kader van de herijking overleg plaats met de bewonersgroep die in november 2017 in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Slochteren een alternatief plan hebben gepresenteerd.

- De niet te ontwikkelen grond wordt afgewaardeerd tot de waarde van landbouwgrond. Deze grondexploitatie is geactualiseerd per 1-1-2019 en meegenomen in de MPG 2019. Het resultaat is € 0,1 miljoen lager ten opzichte van 2018. Dit wordt veroorzaakt door de extra rentelasten op de al gemaakte kosten.

Burgemeester Venemastraat

De herziening bestaat uit een wijziging van de grondprijzen. De kavelprijzen waren gemiddeld € 115.000,- per kavel welke passen bij VON-prijzen van rond de € 600.000,- (incl. btw). VON-prijzen voor vrijstaande woningen in Meeden liggen echter eerder rond de € 400.000,-. Daarom zijn de opbrengsten aangepast met als gevolg minder opbrengsten. Dit heeft tot gevolg dat het resultaat € 0,1 miljoen lager is ten opzichte van 2018.

Voorstel 1.c De risico-beperkende beheersmaatregelen ten behoeve van de afwijking van de richttermijn voor de looptijd van de grondexploitatie Rengerspark vaststellen:

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de looptijd van grondexploitaties maximaal 10 jaar mag zijn. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van afgeweken kan worden. De raad wordt geadviseerd om de volgende

risico-beperkende maatregelen vast te stellen als onderbouwing voor afwijking van het richttermijn:

- Er wordt geen opbrengstenstijging toegepast (de inflatie van de opbrengsten is 0%)
- De grondopbrengsten voor de periode na de eerste 10 jaar worden met 25% verlaagd
- Het verkooptempo wordt gelijkmatig verdeeld over de hele looptijd.
- Er wordt geen winst genomen.

Hiermee zijn de risico's van de lange looptijd voldoende afgedekt.

1. Voorstel 2 De bestaande verliesvoorzieningen op te hogen met per saldo € 201.583 en dit ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2018:

De vast te stellen MPG 2019 heeft gevolgen voor de benodigde verliesvoorziening. De resultaten ten behoeve van de verliesvoorziening zien er als volgt uit.

Grondexploitatie	Bijstelling voorziening
IJsbaan	€ 47.669,- (onttrekking)
Verlengde Veenlaan	€ 103.542,- (storting)
Burg. Venemastraat	€ 127.703,- (storting)
Korenmolenweg	€ 18.007,- (storting)
Totaal bijstelling	€ 201.583,- (storting)

Voorstel 3 Voor de grondexploitaties Julianapark en Tolweg in totaal € 225.151 winst te nemen:

De vast te stellen MPG 2019 bevat plannen waar tussentijds winstgenomen dient te worden. De raad

wordt voorgesteld de tussentijds te nemen winsten te verwerken in de jaarrekening 2018. Projecten met een voordelig resultaat kunnen betekenen dat er winst genomen dient te worden vóór afsluiting

van het project. Dit gebeurt door middel van de percentage of completion methode: naar rato van de

voortgang van de grondexploitatie kan tussentijds winst genomen worden. Daarnaast moet er voldoende zekerheid bestaan om daadwerkelijk winst te nemen. Deze zekerheid wordt vastgesteld aan de hand van de volgende voorwaarden:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat, én
- De grond is (deels) verkocht, én

- De kosten zijn (deels) gerealiseerd.

Alleen voor Rengerspark geldt dat er niet aan het zekerheidsprincipe wordt voldaan om winst te kunnen nemen. Ondanks een voordelig resultaat wordt er op dit project geen winst genomen. De tussentijds te nemen winsten voor 2018 zien er dan als volgt uit:

Grondexploitatie	Tussentijdse winstneming 2018
Julianapark	€ 12.273,-
Tolweg	€ 212.878,-
Rengerspark	€ 0,-
Totaal winstneming	€ 225.151,-

Voorstel 4 De begrotingswijziging 2019-003 vaststellen:

Met de vaststelling van de begrotingswijziging (zie 9. Financiële paragraaf) wordt de begroting 2019 bijgesteld overeenkomstig de jaarschijven 2019 van de grondexploitaties. Hiermee stelt u het krediet beschikbaar voor de grondexploitaties voor 2019 op basis van de MPG 2019;

8. Kanttekeningen en risico's

Actualisaties blijven het resultaat van schattingen

De actualisaties worden opgesteld op basis van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Bij het opstellen van de actualisaties is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. De programmering is gebaseerd op onderzoeken en inschattingen van de markt en zijn een indicatie van de potentiële vraag. Er kunnen verschillende redenen zijn, waardoor de werkelijke vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate aansluit bij de geactualiseerde grondexploitaties.

Aanpassingen binnen dit voorstel

Aanpassing aan de uitgangspunten zoals opgenomen in dit voorstel moeten alsnog verwerkt worden in de MPG 2019 en de jaarrekening 2018. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

9. Financiële paragraaf

Gevolgen voor de jaarrekening 2018

De MPG 2019 heeft per saldo een voordelig effect van € 23.568. Dit is het saldo van de stortingen in de verliesvoorzieningen Verlengde Veenlaan, Burg. Venemastraat en Korenmolenweg van totaal € 249.252, een onttrekking van € 47.669 uit de verliesvoorziening IJsbahn en winstnemingen Julianapark € 12.273 en Tolweg € 212.878.

Ten opzichte van de begroting 2019 is echter een nadelig effect van € 151.432, omdat in de begroting al rekening was gehouden met een totaal aan winstnemingen van € 175.000.

Grondexploitatie	Voorzieningen mutatie 2018	Winstneming 2018	Totalen
IJsbahn	€ -47.669	€ -	€ -47.669
Julianapark	€ -	€ -12.273	€ -12.273
Tolweg	€ -	€ -212.878	€ -212.878
Verlengde Veenlaan	€ 103.542	€ -	€ 103.542
Burgemeester Venemastraat	€ 127.703	€ -	€ 127.703
Rengerspark	€ -	€ -	€ -
Korenmolenweg	€ 18.007	€ -	€ 18.007

Totaal € **201.583** € **-225.151** € **-23.568**

Risico's die in de MPG zijn benoemd, worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening 2018.

Gevolgen voor de begroting 2019 van de gemeente Midden-Groningen

De MPG 2019 is als bijlage opgenomen. De reguliere financiële consequenties van de MPG 2019 (jaarschijf 2019) zijn verwerkt in onderstaande begrotingswijziging 2019. De jaarschijven 2020 tot en met 2023 uit de MPG2019 worden verwerkt in de begroting 2020 en de meerjarenbegroting.

Begrotingswijziging 2019-003						
Betrokken teams	Ruimtelijke Ontwikkeling & Economische en projectmatige ontwikkeling					
Naam voorstel	Meerjaren prognose grondexploitaties 2019					
Besluitvorming	Raad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie / Balans					
Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming + = voordeel - = nadeel	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo na bestemming + = voordeel - = nadeel
Naam programma						
Programma: 1 Dorpen en Wijken	0	0	0	0	0	0
Programma: 2 Sociaal	0	0	0	0	0	0
Programma: 3 Economie	5.305.365	5.281.365	-24.000	0	24.000	0
Programma: 4 Dienstverlening	0	0	0	0	0	0
Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0
		0				
Totalen begrotingswijziging exploitatie	5.305.365	5.281.365	-24.000	0	24.000	0
Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans + = toename - = afname	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans + = toename - = afname
Investeringen	746.727	-598.570				1.345.297
reserves				24.000	0	-24.000
voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	746.727	-598.570		24.000	0	1.321.297

Toelichting op de begrotingswijziging 2019-003.

- 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. De mutatie op de reserve betreft een bijdrage uit de reserve grote investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen binnen de grondexploitatie IJbaan.

- Investeringen(balans)

De toename van de uitgaven wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door kosten bouw- en woonrijp maken die naar voren zijn geschoven. Dit betreft de grondexploitaties Rengerspark + € 69.000 , Verlengde Veenlaan +€ 72.000 en Tolweg + € 471.000 (aanleg openbare ruimte gebied 2 in fase 2). De afname bij de inkomsten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door doorschuiven van geplande

grondopbrengsten op de grondexploitaties Korenmolenweg - € 239.000 en Verlengde Veenlaan - € 595.000, hiertegenover wordt voor grondexploitatie Julianapark een hogere opbrengst geraamd van + € 98.000.

De resterende verschillen bij zowel de uitgaven als de inkomsten vallen tegen elkaar weg. Dit houdt verband met een financieel technische wijziging van de reeds begrote winstnemingen op de grondexploitaties. Dit heeft geen effecten voor het resultaat van 2019.

10. Communicatie

De MPG 2019 bevat kasstroomoverzichten met vertrouwelijke informatie en zijn om deze reden niet openbaar. Er vindt daarom ook geen actieve communicatie plaats.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Draagvlak

De geactualiseerde grondexploitaties en de MPG 2019 zijn opgesteld in samenwerking met de betrokken projectleiders, juristen, financieel adviseurs, accountants en adviesbureau Sweco. Het voorstel is opgesteld in overeenstemming met de meest actuele wet- en regelgeving. Na overleg en afstemming met de verantwoordelijke portefeuillehouders ligt de MPG 2019 ter besluitvorming aan u voor.

Vervolgtraject

In de periode na het vaststellen van de MPG 2019 kan vervolgens een strategische discussie plaatsvinden over de som van de projecten. De vastgestelde MPG is de basis voor zowel de begroting 2019 als de begroting 2020. Vervolgens kunnen eventuele wezenlijke aanpassingen worden verwerkt in de tussentijdse rapportage en de begroting 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

1 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019