

Onderwerp:

Datum raadsvergadering:

Agendapunt:

Portefeuillehouder:

Programma begroting:

RAADSVOORSTEL

0000249230

Vaststelling herziene grondexploitaties per 1-1-2022,
jaarrekening 2021 Langedijk

Invullen door de griffie

Invullen door de griffie

F. Hoekstra

Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en
stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. De raad heeft in dit besluit de per 1-1-2022 herziene grondexploitaties vastgesteld, die betrekking hebben op de jaarrekening 2021 van de voormalig gemeente Langedijk. In de grondexploitatie Westerdel en de grondexploitatie Breekland is tussentijds winst genomen. Het gaat per saldo om een bedrag van € 1,79 miljoen. De resultaten van de per 1-1-2022 herziene grondexploitaties en de winstnemingen worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De herziene grondexploitatie Westerdel per 1-1-2022 conform bijlage 1 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 941.000,= en de tussentijdse winstneming van circa € 422.000,= te verwerken in de jaarrekening 2021
2. De herziene grondexploitatie Breekland per 1-1-2022 conform bijlage 2 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 818.000,= en de tussentijdse winstneming van € 1.370.000,= te verwerken in de jaarrekening 2021
3. De herziene grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2022 conform bijlage 3 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 28.000,=
4. De herziene grondexploitatie SV Vrone per 1-1-2022 conform bijlage 4 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 2.112.000,=
5. De herziene grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2022 conform bijlage 5 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 33.000,=
6. De herziene grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 per 1-1-2022 conform bijlage 6 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 127.000,=
7. De herziene grondexploitatie De Ark per 1-1-2022 conform bijlage 7 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 17.000,=
8. De herziene grondexploitatie Sint-Maarten per 1-1-2022 conform bijlage 8 vast te stellen met een resultaat van € 0,=
9. De grondexploitatie Madderom per 1-1-2022 conform bijlage 9 te openen met een positief resultaat van circa € 12.000,=

Inleiding

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. Hierbij wordt rekening gehouden met wijzigende autonome en externe

factoren en besluitvorming door de raad inzake planwijzigingen. De herziene grondexploitatie geeft een actueel beeld van de financiële stand van zaken. De resultaten van de per 1-1-2022 herziene grondexploitaties worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Door de bestuurlijke fusie van de gemeente Heerhugowaard en de gemeente Langedijk, is per 1 januari 2022 de nieuwe gemeente Dijk en Waard een feit. Hierdoor bevinden we ons in de bijzonder omstandigheid dat de jaarrekening 2021 van de oude gemeenten wordt vastgesteld door de raad van de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De herziening van de grondexploitaties per 1-1-2022 maakt derhalve nog onderdeel uit van de jaarrekening van de oude gemeenten. Daarom is ervoor gekozen de grondexploitaties van de voormalig gemeente Langedijk, die onderdeel uitmaken van de jaarrekening 2021, separaat in één voorstel ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

Tegen deze achtergrond zijn de volgende keuzes gemaakt om het herzieningsproces in deze 'overgangsfase' te versoepelen:

1. De herziening van de grondexploitaties wordt dit keer nog uitgevoerd op basis van de bestaande rekenmethodiek en rekenmodellen van de voormalig gemeenten. Aangezien herwaardering onderdeel uitmaakt van de jaarrekening 2021 en daarmee nog betrekking heeft op de 'oude situatie';
2. De grondexploitaties worden separaat vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2021 (cf. werkwijze voormalig gemeente Heerhugowaard);
3. De grondexploitaties worden openbaar ter vaststelling aangeboden (cf. werkwijze voormalig gemeente Heerhugowaard);
4. De vaststelling/aanbieding van het MPG wordt los gekoppeld van de jaarrekening en aangeboden bij de begroting Dijk en Waard 2023. Er wordt op dat moment toegewerkt naar één geharmoniseerd MPG-document.

De voorgestane aanpak heeft op dit moment primair als doel de 'overgangsfase/harmonisatie' te versoepelen, in de huidige (eenmalige) situatie dat de jaarrekening van de 'oude gemeenten' worden vastgesteld door de raad van de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

Binnen de geschetste context ziet dit voorstel al met al toe op de vaststelling van de (herziene) grondexploitaties per 1-1-2022 van de voormalig gemeente Langedijk. Voor de grondexploitaties per 1-1-2022 inclusief beknopte toelichting wordt verwezen naar de bijlagen, die onderdeel uitmaken van dit besluit.

Beoogd effect

De grondexploitaties worden vastgesteld door de raad en vervolgens verwerkt in de jaarrekening 2021 van de gemeente Langedijk.

Kader

De herziening van de grondexploitaties vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
2. Nota grondbeleid Langedijk
3. Nota grondprijzenbeleid Langedijk

Motivering per besluitpunt

Ten aanzien van besluitpunten 1 tot en met 8:

- a. Op grond van de BBV-regelgeving dienen grondexploitaties jaarlijks te worden herzien;
- b. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.

c. in winstgevende grondexploitatie die voldoen aan de criteria voor winstnemen moet op grond van de BBV winst worden genomen op basis van de POC-methode (Percentage of Completion)

Ten aanzien van besluitpunt 9:

a. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.

b. Op 30 november 2021 heeft het college van B&W voormalig gemeente Langedijk besloten het ontwerp bestemmingsplan Westrand Sint Pancras vast te stellen en ter inzage te leggen.

Kanttekeningen en risico's

1. Grondexploitatieresultaten kennen een schattingsrisico

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grondexploitatie hoe groter het schattingsrisico. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grondexploitatie is wat dat betreft altijd een zo goed mogelijke inschatting op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Een zo goed mogelijke inschatting is desalniettemin van belang, om in de jaarrekening een getrouw beeld te kunnen geven van de waarderingen. De waarderingen bepalen ook de hoogte van de eventuele verliesvoorzieningen en de winstnemingen en hebben daarmee ook direct impact op het jaarrekeningresultaat.

2. De grondexploitatie Westerdel (eindjaar 2027) en Breekland (eindjaar 2031) zijn de grootste grondexploitaties met de langste resterende looptijd en daarmee theoretisch het hoogste risicoprofiel

In de grondexploitatie Westerdel dienen per 1-1-2022 de gronden onder 79 projectmatig te realiseren woningen en 20 gemeentelijke kavels te worden geleverd. Voor de gronden onder de projectmatig te realiseren woningen is het afzetrisico beperkt, omdat afname reeds contractueel is vastgelegd. Voor de gemeentelijke kavels is het risico op dit moment ook beperkt, want de interesse is op dit moment ongekend hoog (alle kavels op de noordelijke eilanden onder optie). Kosten voor het woonrijpmaken van deelgebied De Eilanden vormen wel een risico door de sterk stijgende trend van de prijzen in de Grond- Weg- en Waterbouw. Dit risico is doorgerekend en maakt onderdeel uit van het risicoprofiel van de grondexploitatie Westerdel.

Voor de grondexploitatie Breekland geldt dat er per 1-1-2022 nog 10,8 hectare uitgegeven te worden. Voorheen manifesteerde het risico's van de grondexploitatie Breekland zich hoofdzakelijk aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie specifiek de uitgifte. Op dit moment is het afzetrisico beperkt, alle resterende kavels zijn onder optie. Tegelijkertijd zijn een aantal beheersmaatregelen uit het verleden voorzichtigheidshalve geconsolideerd (0,5% risico-opslag kostenstijging en 0% opbrengstenstijging). Alleen de kosten voor het woonrijpmaken van de resterende 50% van het bedrijventerrein vormt op dit moment theoretisch nog een risico door de stijgende trend van de prijzen in de Grond- Weg- en Waterbouw. Dit risico is doorgerekend en maakt onderdeel uit van het risicoprofiel van de grondexploitatie Breekland.

3. In de middelgrote- en kleine grondexploitaties zijn ook een aantal risico's gesignaleerd

Voor de risico's in de middelgrote- en kleine grondexploitaties wordt verwezen naar de bijlagen. De risico's zijn geïnventariseerd en gekwantificeerd conform de nota grondbeleid op basis van de risicomanagermethode. Het risicoprofiel wordt meegenomen in de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit en afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de reserve bouwgrondexploitaties. In de reserve bouwgrondexploitaties wordt een financiële buffer

gecreëerd om de financiële consequenties van risico's op te kunnen vangen op het moment dat ze zich voordoen.

4. Wijzigingen in parameters

Wijzigingen in de parameter kostenstijging, opbrengstenstijging en rente kunnen in theorie een groot risico vormen voor de waardering van een grondexploitatie. Dit is afhankelijk van de kenmerken van de grondexploitatie. Hierbij kan worden gedacht aan de omvang en de verhouding tussen de nog te maken kosten en opbrengsten in relatie tot de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten. Voor de grondexploitaties van Langedijk geldt dat de invloed van wijzigingen in de parameters is getest met een gevoeligheidsanalyse. De conclusie is dat parameterwijzigingen nauwelijks invloed hebben op de grondexploitatieresultaten. Dat komt doordat de resterende looptijden relatief kort zijn en de omvang van nog te realiseren kosten en opbrengsten relatief klein.

Alternatieven

Alternatieven zijn niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitaties Langedijk per 1-1-2022.

Samenwerking en participatie

Samenwerking en participatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitaties Langedijk per 1-1-2022.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

In onderstaande tabel worden de verwachte resultaten op de grondexploitaties Langedijk per 1-1-2022 gepresenteerd op netto contante waarde.

Grondexploitatie	Resultaat NCW per 1-1-2022 (€)
<i>Lopende grondexploitaties</i>	
Westerdel	941.000
Breekland	818.000
Lourens Bogtmanstraat	28.000
SV Vrone	2.112.000
De Overbrugging	33.000
Dr Wilminkstraat fase 2	127.000
De Ark	17.000
Sint Maarten	0
<i>Te openen grondexploitaties</i>	
Madderom	12.000

Alle lopende grondexploitaties Langedijk hebben per 1-1-2022 een verwacht positief resultaat. Voor winstgevende grondexploitaties geldt dat er onder voorwaarden (tussentijds) winst kan (en soms zelfs moet) worden genomen. De criteria voor winstnemen staan beschreven in de Notitie grondbeleid bij jaarstukken en begroting 2019 van het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording).

Indien voldaan wordt aan de criteria voor winstnemen dan schrijft de BBV voor dat winst genomen moet worden conform de POC-methode (Percentage of Completion). Dit betekent in

het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). Met andere woorden, bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat moet in verschillende stappen tussentijds winst worden genomen, waarbij de omvang van de tussentijdse winstneming per keer afhankelijk is van de financiële voortgang. Overigens bestaat de mogelijkheid projectspecifieke risico's in mindering te brengen op de berekende winstneming.

Er zijn twee grondexploitaties waarbij sprake is van (tussentijdse) winstneming bij de jaarrekening 2021.

Grondexploitatie	Winstneming jaarrekening 2021
Westerdel	422.000
Breekland	1.370.000
Totaal	1.790.000

De totale winstneming bij de jaarrekening 2021 bedraagt € 1.790.000,=.

Communicatie

Communicatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitaties Langedijk per 1-1-2022. De resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2021 gemeente Langedijk.

Uitvoering

- Na de vaststelling van de grondexploitaties per 1-1-2022 wordt e.e.a. verwerkt in de jaarrekening 2021 gemeente Langedijk;
- De grondexploitaties per 1-1-2022 vormen tevens de basis voor het nog op te stellen MPG Dijk en Waard dat bij de begroting 2023 zal worden aangeboden aan de raad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Grondexploitatie Westerdel per 1-1-2022
2. Grondexploitatie Breekland per 1-1-2022
3. Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2022
4. Grondexploitatie SV Vrone per 1-1-2022
5. Grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2022
6. Grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 per 1-1-2022
7. Grondexploitatie De Ark per 1-1-2022
8. Grondexploitatie Sint-Maarten per 1-1-2022
9. Grondexploitatie Madderom per 1-1-2022

Bijlagen ter informatie

Onderwerp: Vaststelling herziene grondexploitaties Langedijk per 1-1-2022
Zaaknummer: 0000249230
Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
2. Nota grondbeleid Langedijk
3. Nota grondprijzenbeleid Langedijk

De gemeenteraad besluit:

1. De herziene grondexploitatie Westerdijk per 1-1-2022 conform bijlage 1 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 941.000,= en de tussentijdse winstneming van circa € 422.000,= te verwerken in de jaarrekening 2021
2. De herziene grondexploitatie Breekland per 1-1-2022 conform bijlage 2 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 818.000,= en de tussentijdse winstneming van € 1.370.000,= te verwerken in de jaarrekening 2021
3. De herziene grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2022 conform bijlage 3 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 28.000,=
4. De herziene grondexploitatie SV Vrone per 1-1-2022 conform bijlage 4 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 2.112.000,=
5. De herziene grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2022 conform bijlage 5 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 33.000,=
6. De herziene grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 per 1-1-2022 conform bijlage 6 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 127.000,=
7. De herziene grondexploitatie De Ark per 1-1-2022 conform bijlage 7 vast te stellen met een positief resultaat van circa € 17.000,=
8. De herziene grondexploitatie Sint-Maarten per 1-1-2022 conform bijlage 8 vast te stellen met een resultaat van € 0,=
9. De grondexploitatie Madderom per 1-1-2022 conform bijlage 9 te openen met een positief resultaat van circa € 12.000,=

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier,

De voorzitter,