

Beantwoording technische vragen MPG 2022 (VVD)

PHO 12-09-2022

Vraag 1

Een beter resultaat op gesloten grondexploitaties Regioplein en Warmenhuizen centrum fase 2 zijn zeker positieve meevallers (in totaal ca. 230 k€), maar die verbleken bij de nadelige resultaten.

Deze mededeling wordt niet gevolgd. Tabel 8 van de MPG geeft inzicht in de wijziging van resultaten ten opzichte van het MPG 2021. Deze verschillen zijn minimaal. De verschillen zijn per project nader verklaard in onderdeel B van de MPG.

Vraag 2

Opvallend is dat de opbrengsten vaak best wel laag zijn of beter gezegd hoger hadden kunnen zijn. De gronden mogen best wat duurder worden verkocht, meer marktconform.

Deze stelling gaat uit van het feit dat de gemeente haar gronden niet marktconform verkoopt. Daar is geen enkele sprake van. De gronden worden conform het gemeentelijke verkoopbeleid altijd marktconform verkocht via een aanbesteding danwel op basis van een externe taxatie. Soms is sprake van vaste grondprijzen, zoals bij sociale huur.

De grondexploitatiebegroting betreft een inschatting van de grondwaarde van bouwrijpe grond. De daadwerkelijke overeengekomen (marktconforme) grondprijs kan afwijken van deze begroting.

Vraag 3

Her en der wordt de kostenstijging verhoogd naar 2%. Is dat in deze tijd nog een reëel percentage en lopen we hiermee niet het risico op tegenvallers, gelet op de inflatie- en indexatiecijfers? Indien de portefeuillehouder het hiermee eens is, wat is dan een reëel percentage en wat zijn dan de gevolgen voor de voorliggende MPG?

De afgelopen jaren stonden de parameters kosten- en opbrengstenstijging op 0%. Daar is met dit MPG al een wijziging in aangebracht om zo de begrotingen beter aan te laten sluiten met de reële meerjarige verwachting.

Met de huidige excessieve prijsstijgingen is in het MPG 2022 rekening gehouden (tabel 11). Dit betekent dat in het weerstandsvermogen gerekend is met een aanzienlijk risico op kostenstijging. De reserve grondexploitatie is voldoende van omvang om deze effecten indien nodig op te kunnen vangen. Indien blijkt dat de huidige stijgingen meerjarig van invloed zijn, zullen de parameters van de grondexploitatiebegroting hierop worden aangepast.

Vraag 4

Wordt het effect op het weerstands-vermogen meegenomen in de begroting 2023 of is bij het vaststellen van dit raadsvoorstel e.e.a. al beklonken?

De MPG richt zich specifiek op het weerstandsvermogen van vastgestelde grondexploitaties. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de reserve grondexploitatie. In de MPG wordt geconcludeerd dat de reserve van voldoende omvang is om financiële tegenvallers op de projecten (risico's) en onttrekkingen zoals vastgesteld door de raad, af te kunnen dekken.

Omdat de risico's zijn afgedekt via de reserve grondexploitatie is er geen reden om in het algemeen gemeentelijk weerstandsvermogen van de begroting nog eens rekening te houden met deze risico's.

Vraag 5

Op pg. 11 geeft tabel 3 inzicht in de stand van 3 grondexploitaties in voorbereiding. De som van de voorbereidingskosten is bijna k€ 200. Hoelang lopen deze al en hoe verhouden deze zich tot het krediet van k€ 100 per jaar?

Op basis van de nota grondbeleid heeft uw raad jaarlijks € 100.000,- aan voorbereidingskosten beschikbaar gesteld om nieuwe grondexploitaties te kunnen opstellen. Voor 2018 is eenmalig € 200.000 beschikbaar gesteld. In onze reguliere begroting houden we rekening met een jaarlijkse onttrekking van € 100.000,- ten laste van de reserve grondexploitatie. Deze onttrekking vindt echter alleen plaats indien een bepaalde ontwikkeling mogelijk niet leidt tot een grondexploitatie. Dit risico is opgenomen in de prognose van de reserve grondexploitatie in de MPG. Tussentijdse verantwoording over voorbereidingskosten en eventuele afboeking vindt plaats via de jaarrekening.

De projectopdrachten van de grondexploitaties in voorbereiding zijn vastgesteld in:

- Centrumontwikkeling Waldervaart: oktober 2017.
- Dergmeerweg: september 2018.
- Flexibele woonvormen Sint Maartensbrug: 2020.

De gemaakte voorbereidingskosten passen binnen het gestelde krediet.

Daarnaast is de BBV-regelgeving van toepassing die stelt dat indien kosten langer dan 5 jaar geactiveerd zijn, deze kosten moeten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Dit zorgt er voor dat er geen ophoping van voorbereidingskosten mogelijk is. Voor centrumontwikkeling Waldervaart betekent dit dat voor het jaar 2017 een afboeking moet plaatsvinden. De financiële gevolgen hiervan zijn minimaal.

Vraag 6

Op pg. 12 wordt ook gesproken over faseringseffecten. Welke zijn dat en hoe telt dit op tot k€ 143? Bij welke grondexploitaties, etc., etc.?

Grondexploitatiebegrotingen hebben betrekking op meerdere jaren. Dit betekent dat de factor 'tijd' (of 'fasering' of 'planning') van invloed is op het te verwachten eindresultaat. De faseringseffecten MPG 2022 betreffen de parameters 'kostenstijging' en 'opbrengstenstijging'. De effecten hiervan worden inzichtelijk gemaakt op het niveau van het begrote eindresultaat (saldo). De faseringseffecten zijn per projectbegroting (onderdeel B) op te maken door het saldo op 'Startwaarde' (exclusief de factor tijd) te vergelijken met het saldo op 'Eindwaarde' (inclusief de factor tijd).

Vraag 7

Verder wordt op pg. 12 aangegeven dat het positieve resultaat van 7 exploitaties als winstneming tussentijds wordt genomen en de 3 met nadelige resultaten worden vooraf via een verliesvoorziening gedekt. Wat wordt er met de winstneming gedaan? Hoe wordt de verliesvoorziening gedekt? Waarom de positieve resultaten niet als dekking voor de nadelige resultaten aanhouden? Of gebeurt dit wel? Later in het stuk wordt nog bij De Lus aangegeven dat bij een tegenvallende uitgifte in het jaar ook nog eens een verliesvoorziening wordt gemaakt. Dus niet alleen vooraf!

De methode van winstneming is uitgelegd op pagina 9: kopje [Wanneer nemen wij winst?](#).

De methode van verliesneming is uitgelegd op pagina 8 [Hoe moet ik een grondexploitatiebegroting lezen?](#)

en op pagina 9 [Hoe dekken wij de risico's op onze grondexploitaties?](#)

Deze methoden zijn overeenkomstig landelijke BBV-regelgeving (Besluit begroting en verantwoording).

Ter verduidelijking volgt hieronder een samenvatting van de methodieken:

Voor een begroot nadelig resultaat dient altijd een aparte verliesvoorziening te worden getroffen. Dit betekent ook dat bij elke actualisatie (via MPG, jaarrekening, herziening) ook tussentijds wordt bekeken of de voorziening nog afdoende is om het tekort af te kunnen dekken. Zo niet, dan moet de voorziening worden opgehoogd overeenkomstig het nadelig resultaat.

De BBV verbiedt overheden om toekomstige (onzekere) positieve resultaten direct te verevenen met nadelige resultaten. Feitelijk fungeert de reserve grondexploitatie als vereveningsreserve. (Zekere) winsten komen ten gunste aan de reserve. De verliesvoorziening ter dekking van nadelige resultaten komen ten laste van de reserve.

De gemeenteraad besluit bij vaststelling van een grondexploitatie wat de dekkingsbron moet zijn voor de verliesvoorziening ter afdekking van een nadelig resultaat. De reserve grondexploitatie dient in beginsel als dekkingsbron voor de verliesvoorziening, maar dit kan worden aangevuld of zijn geheel worden vervangen door andere gemeentelijke middelen.

Vraag 8

Op pg. 17 wordt aangegeven dat een opbrengststijging van De Lus zou in tegenspraak zou zijn met de ingezette behoudende weg op dit project. Kan de portefeuillehouder dit uitleggen? Kan de 0% geen 5% zijn of een ander percentage? Als we hier geen beeld over kunnen krijgen, is het lastig om te zeggen dat het ook zo moet zijn.

Grondexploitatie Lagedijk de Lus kent een zeer lange voorgeschiedenis. In het verleden werd de looptijd van het project steeds verlengt vanwege het uitblijven van grondverkoop. Daar is via MPG 2019 een halt toe geroepen. De looptijd wordt niet meer verlengt. Er is gekozen voor een behoudende aanpak op dit dossier om zo het risico op een afwaardering met direct financiële impact voor de gemeentelijke begroting, te beperken. De werkwijze houdt in dat zodra de gerealiseerde opbrengsten in een jaar achterblijven op de verwachting van dat jaar, er een verliesvoorziening wordt getroffen voor het verschil. Deze werkwijze is ondersteund door de accountant.

Tot 2022 zijn de begrote opbrengsten voor het betreffende jaar feitelijk nooit behaald. Er werd minder verkocht dan wij hadden begroot. Door in het project een opbrengststijging op te nemen (welk percentage dan ook) wordt feitelijk het risico verhoogd dat toekomstige opbrengsten niet kunnen worden gerealiseerd. Dat willen wij voorkomen en dit wordt bedoeld met de opmerking dat het in tegenspraak zou zijn met de ingezette behoudende weg.

Een inhoudelijk argument - welke niet is genoemd in de MPG - , is dat het grootste deel van de begrote grondopbrengsten betrekking heeft op de kavels in deelgebied Kanaalstrook. Deze (grote) kavels zijn incuranter dan de kavels in de andere deelgebieden. Dit blijkt uit achterblijvende interesse. Dit is een extra reden om terughoudend te zijn.

Vraag 9

Indien de arbeidsmigranten worden gehuisvest op De Lus, wat is dan het effect van de overige gronden daar? Wat is de planschade voor de al uitgegeven kavels, etc.? Zijn dit soort effecten meegewogen in de risico's en zo ja, hoe dan? Indien niet meegewogen, waarom niet?

Er wordt op dit moment nog onderhandeld over de uitgifte(overeenkomst). Uitgangspunt is dat eventuele planschade voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. De financiële gevolgen van dit initiatief, inclusief de risico's, wordt verwerkt in de begroting zodra definitieve duidelijkheid bestaat over de overeenkomst.

Vraag 10

Op pg. 17 wordt aangegeven dat er een grove aannahme is gedaan over verkoopopbrengsten van gronden niet zijnde een gemeentelijke grondexploitatie. Waarom, waarop gebaseerd, wat is het risico hiervan voor de gemeente?

In het recente verleden kwamen verkoopopbrengsten uit grond niet zijnde grondexploitaties, ten gunste van de 'taakstellingen Tafelzilver'. Deze doelstellingen zijn behaald en is geen sprake meer van deze taakstelling (zie ook recente jaarrekeningen/paragraaf grondbeleid). De netto verkoopopbrengsten van grond komen nu voor 50% ten gunste aan de reserve grondexploitatie en 50% ten gunste van de algemene middelen. Dit is overeenkomstig de nota Grondbeleid 2017.

De verkoopopbrengsten zijn geraamd op € 150.000 per jaar, waarvan € 75.000 ten gunste aan de reserve grondexploitatie. Welke gronden wanneer worden verkocht is afhankelijk van diverse factoren, zoals particuliere initiatieven of wensen en bestuurlijke medewerking. De te verwachten grondtransacties zijn daardoor vooraf zeer lastig in te schatten. Op basis van historische data lijkt € 150.000 per jaar goed haalbaar.

Het enige risico is dat de verkopen achterblijven op de verwachting, en dat de ontwikkeling van het weerstandsvermogen (prognose reserve grondexploitatie) iets anders verloopt dan verwacht.

Vraag 11

Leren we wel van de afgeronde en lopende projecten? Zo wordt er bijv. bij Denneweg Callantsoog aangegeven dat er extra kosten zijn voor waterinrichting door verandering van de inrichting van het openbaar gebied. Had dit niet vooraf ondervangen kunnen worden, zodat dergelijke wijzigingen niet ten laste komen bij de gemeente maar bij de ontwikkelaar?

Er wordt bij gemeentelijke projecten, waaronder grondexploitaties, altijd gewerkt via het principe van 'projectmatig werken'. Een vast onderdeel daarvan is "evalueren en leren". In een taakvolwassen organisatie vormt dit aspect een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Er is onderkend dat de organisatie een ontwikkelingsachterstand heeft. Zij bereikt onder meer nog niet het benodigde niveau van 'evalueren en leren'. Het vormt onderdeel van het op orde brengen en herstel van de organisatie.

Aan de andere kant is 'complexiteit en onzekerheid' een inherent kenmerk van ruimtelijke ontwikkelingen. In de voorbereiding van een project vindt – o.a. via projectmatig werken, projectteams en andere vaste overlegstructuren - continu en structureel overleg plaats tussen alle relevante partijen binnen en buiten de organisatie om een zo goed mogelijke inschatting te maken van de toekomstige werken, werkzaamheden, financiën en risico's. Maar in de uitwerking en uitvoering zal altijd sprake zijn van afwijkingen op deze inschatting.

In dit specifieke voorbeeld van de grondexploitatie Denneweg is vooraf onderkend dat watercompensatie noodzakelijk was en dat in overleg met het Hoogheemraadschap de uitwerking van

watercompensatie nader moest worden bepaald. De beoogde compensatie bleek uiteindelijk door een noodzakelijke wijziging in de parkeeroplossing, niet afdoende te zijn.

Vraag 12

Pg. 31+32: Het Makado

Hoe kan het zo zijn dat bij de start van dit project de exploitatie sluitend was en we nu geconfronteerd worden met een aanzienlijk negatief resultaat van M€ 1,4?

Dit ontstane verschil is vorig jaar al verklaard bij het MPG 2021 en later nog eens verantwoord via de jaarrekening 2021.

In de oorspronkelijke grondexploitatiebegroting waren gemeentelijke dekkingsmiddelen opgenomen. Hiermee kwam het resultaat saldoneutraal uit. Vanwege accountant technische redenen, mogen gemeentelijke dekkingsmiddelen echter geen onderdeel uitmaken van de begroting zelf. Omdat ze uit de begroting vallen, ontstaat er een nadelig resultaat. De dekkingsmiddelen zijn conform BBV regelgeving overgeheveld naar de verliesvoorziening ter dekking van het ontstane nadelig resultaat.

Vraag 13

Er zijn afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het Makado. Zijn de afgesproken middelen ad. M€ 1,2 vooraf gestort bij aanvang van de werkzaamheden zoals is afgesproken of loopt de gemeente het risico om achteraf niet het afgesproken bedrag te ontvangen? Zo niet, waarom niet, hoeveel wel, etc.? Zijn hierover hernieuwde afspraken gemaakt met het Makado, en indien dit zo is, wat zijn de afspraken en waarom zijn die gewijzigde afspraken gemaakt?

Er is in de anterieure overeenkomst op dit punt geen sprake van een vooruitbetaling. Er is opgenomen dat de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage betaalt uiterlijk op het moment van levering van de gronden. Een deel van de € 1,2 mln. (€ 522.000) is reeds betaald en vormt onderdeel van de boekwaarde grondexploitatie.

In de laatste allonge op de anterieure overeenkomst, getekend door partijen op 20-4-2021, is opgenomen dat Makado bij de overdracht richting de gemeente het (geïndexeerde) restant bijdrage betaalt. De levering (grondruil) dient nog plaats te vinden. Hierover is de gemeente nog in gesprek met Makado.

Vraag 14

Wat zijn de effecten van de vraag over gefaseerde uitvoering m.b.t. blok A, waarover de ontwikkelaar met de gemeente in gesprek is volgens dit stuk?

De afspraken hierover zijn vastgelegd in de allonge op de anterieure overeenkomst d.d. 20-04-2021.