



Monitor Grondexploitatie

Jaarrekening 2021

Openbare versie



Colofon

Titel

Monitor Grondexploitaties Jaarrekening 2021

Datum

Mei 2022

Auteur

Stadsontwikkeling, Gebiedsexploitatie

Inhoud

Leeswijzer	4
Samenvatting	5
1. Inleiding	6
1.1 Waarom een Monitor Grondexploitaties?	6
1.2 Wat is de Monitor Grondexploitaties?	6
1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille	7
1.4 Monitor en MGV; sturen op verschillende niveaus	9
1.5 Openbaar en geheim deel	9
2. Portefeuilleoverzicht	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Portefeuilleoverzicht	10
3. Monitor Grondexploitaties	11
3.1 Monitor Grondexploitaties	11
4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus	15
4.1 Grondexploitaties met een oranje status	15
4.2 Grondexploitaties met een rode status	15
4.3 Grondexploitaties met een groene status	15
5. Overzichten – Grondexploitaties met een oranje status	15
6. Overzichten – Grondexploitaties met een rode status	15
7. Overzichten – Grondexploitaties met een groene status	15
BIJLAGEN	16
Bijlage 1 – Begrippenlijst	17
Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht	18
Bijlage 3 - Toelichting format monitor	21
Bijlage 4 - Toelichting format projectenoverzicht	23

Leeswijzer

De Monitor Grondexploitaties geeft inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties in uitvoering.

Dit rapport is als volgt ingedeeld. In het eerste hoofdstuk wordt beschreven waar de rapportage uit bestaat en wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen op portefeuilleniveau. Hoofdstuk 2 bevat het portefeuilleoverzicht, een cijfermatig overzicht van de grondexploitatieportefeuille. In hoofdstuk 3 is het stoplichtenmodel van de monitor opgenomen. Vanuit dit overzicht kan in één oogopslag worden gezien welke grondexploitaties momenteel ten opzichte van de stand van de jaarrekening 2020 binnen de kaders vallen of hier buiten (dreigen te) vallen. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de grondexploitaties die een gekleurde status hebben en wordt de oorzaak van deze status toegelicht en de acties die worden ondernomen om de grondexploitatie weer binnen de kaders te krijgen. Bij een grondexploitatie met een oranje status is er een dreiging is dat de kaders negatief overschreden gaan worden. Bij een grondexploitatie met een groene of rode status zijn de kaders sinds de jaarrekening 2020 overschreden. Deze overschrijdingen zijn in voorkomende gevallen het gevolg van een besluit tot herziening van de grondexploitatie door de raad in 2021. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt van de gekleurde status via overzichten meer detailinformatie gegeven inclusief een toelichting op de grootste risico's en de daaraan gekoppelde beheersmaatregelen.

In de bijlagen is een begrippenlijst opgenomen waarin een aantal begrippen zoals netto contante waarde en cashflow worden toegelicht. Verder worden in de bijlagen de formats van het portefeuilleoverzicht, de monitor grondexploitaties en de grondexploitatie overzichten tot in detail toegelicht.

Samenvatting

In deze Monitor Grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van de grondexploitaties die zijn opgenomen in de Jaarrekening 2021 (peilmoment 31 januari 2022).

De stijging van de huizenprijzen heeft zich ook in 2021 doorgezet. Het laatste kwartaal kent een gemiddelde toename van bijna 21%. De huizenprijzen zijn in alle provincies significant gestegen, maar de onderlinge verschillen zijn groot. Voor de regio Rijnmond is de toename gemiddeld 16,8% (bron: NVM). De woningprijzen zijn sinds 2013, na de financiële crisis, onophoudelijk gestegen.

De coronapandemie in Nederland heeft geen negatief effect gehad op de woningprijzen.

De prijsexplosie komt mede doordat de vraag veel groter is dan het aanbod, o.a. als gevolg van de lage hypotheekrente. Sinds een paar maanden gaan de rentes omhoog. Vooral in de laatste maanden lopen de rentes hard op. De maximale hypotheek die je kunt krijgen daalt hierdoor en dit kan van invloed gaan zijn op de stijging van de huizenprijzen. De inflatie zorgt ook voor druk op de koopkracht met als gevolg dat minder hoog wordt geboden op woningen. De enorme schaarste aan woningen is nog steeds aan de orde, maar de verwachting is dat de prijzen minder hard verder stijgen of zullen gaan stabiliseren.

Bij het opstellen van de monitor grondexploitaties is het verloop bij een groot deel van de grondexploitaties (84%) volgens verwachting. Deze grondexploitaties zijn in 2021 binnen de kaders gebleven.

Er is één grondexploitatie met een oranje status, namelijk Sportcampus Rotterdam.

Deze dreigt buiten de vastgestelde kaders te treden.

Er zijn 9 grondexploitaties waar een significante wijziging is opgetreden die ertoe heeft geleid dat de grondexploitatie een rode of groene status heeft. Het betreft projectspecifieke (opgetreden en/of verwachte) risico's en/of aanpassingen die ervoor zorgen dat het financiële resultaat en/of het programma van de grondexploitatie buiten de vastgestelde kaders is getreden.

Eén van de grondexploitaties (Kop van Zuid) heeft zowel een rode als groene status en wordt toegelicht onder de grondexploitaties met een rode status.

De grondexploitaties Urkersingel en Kop van Zuid hebben de rode status. Beide grondexploitaties zijn in 2021 door de raad herzien.

De groene status geldt voor de grondexploitaties Centrumplan IJsselmonde, Laurenskwartier, Lloydkwartier, Nieuw Kralingen, Park Zestienhoven, Prinsenland 2e Fase en Tweebosbuurt.

Van deze grondexploitaties zijn Laurenskwartier, Prinsenland 2e Fase en Tweebosbuurt in 2021 herzien. De significante positieve bijstelling van deze grondexploitaties is met name het gevolg van de gunstige economische situatie.

1. Inleiding

1.1 Waarom een Monitor Grondexploitaties?

De Monitor Grondexploitaties is onderdeel van de cyclus Portefeuillesturing, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor sturing en verantwoording van ruimtelijke economische projecten van de gemeente. Deze cyclus is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De vorm van de monitor, waarbij alle grondexploitaties in uitvoering in de “stoplichtlijst” staan en alleen van de grondexploitatie die buiten de kaders (dreigen te) treden detailinformatie wordt gegeven, is gekozen zodat de raad zijn kaderstellende taak kan vormgeven ten aanzien van het ruimtelijk en financieel beleid zonder zich in de details te verliezen.

1.2 Wat is de Monitor Grondexploitaties?

In de monitor wordt verantwoording afgelegd over alle grondexploitaties “in uitvoering”, ongeacht de looptijd of financiële omvang van de grondexploitaties. Er wordt een vergelijking gemaakt met de laatste jaarrekening. Dit betekent dat in de Monitor Grondexploitaties Jaarrekening 2021 een vergelijking wordt gemaakt tussen de stand van de Jaarrekening 2021 en de stand van de jaarrekening 2020.

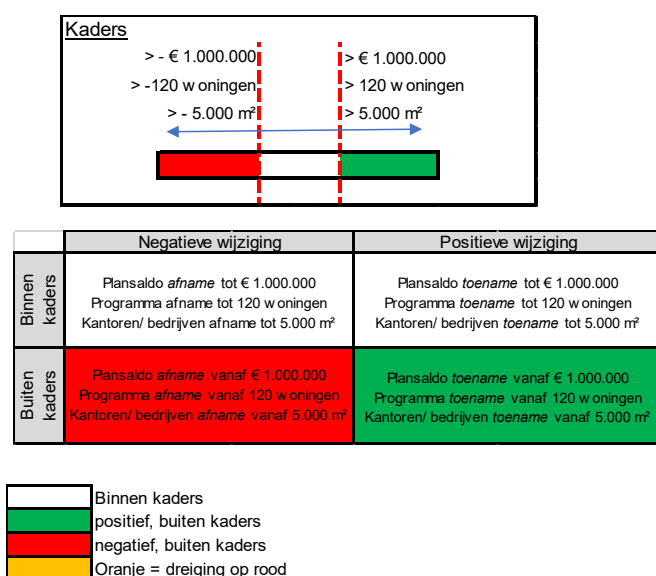
De Monitor Grondexploitaties bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Portefeuilleoverzicht (niet openbaar)

In het portefeuilleoverzicht staat de financiële en programmatische data van het totaal van alle grondexploitaties in uitvoering.

2. Monitor grondexploitaties (openbaar)

De Monitor is een overzicht van alle grondexploitaties in uitvoering met van elke grondexploitatie de huidige stand van zaken van het netto contante plansaldo, de einddatum van het plan en een overzicht van het uitgiftprogramma. Deze stand van zaken wordt vergeleken met de stand van zaken van de laatste jaarrekening. De verschillen worden afgezet tegen de vastgestelde kaders (zie figuur 1.1) en op basis daarvan wordt bepaald of een grondexploitatie volgens het stoplichtenmodel een kleurstatus krijgt.



Figuur 1.1 – kaders monitor

3. Overzicht grondexploitatie (niet openbaar)

Voor de grondexploitaties die in de monitor een gekleurde status hebben is er een overzicht toegevoegd met daarin financiële en programmatische data van de grondexploitatie, een toelichting (Wat is de oorzaak van de gekleurde status en op welke wijze wordt er gestuurd om de grondexploitatie binnen de kaders te krijgen/te houden?) en worden de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen van de grondexploitatie benoemd.

1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille

De portefeuille “onderhanden” grondexploitaties in uitvoering bevat 75 plannen, inclusief 15 restgebieden. In restgebieden worden doorlopend kleine ontwikkelingen geclusterd per gebied geadministreerd. De overige 60 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2022 en 2040. In 2021 zijn de projecten Grote Beer en Toermalijn in uitvoering gegaan. De volgende projecten zijn afgerond/ geliquideerd: Wijnhaveneiland en Kindercampus Bloemhof. De gecumuleerde financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig, omdat projecten in beweging zijn.

Woningmarkt 2021

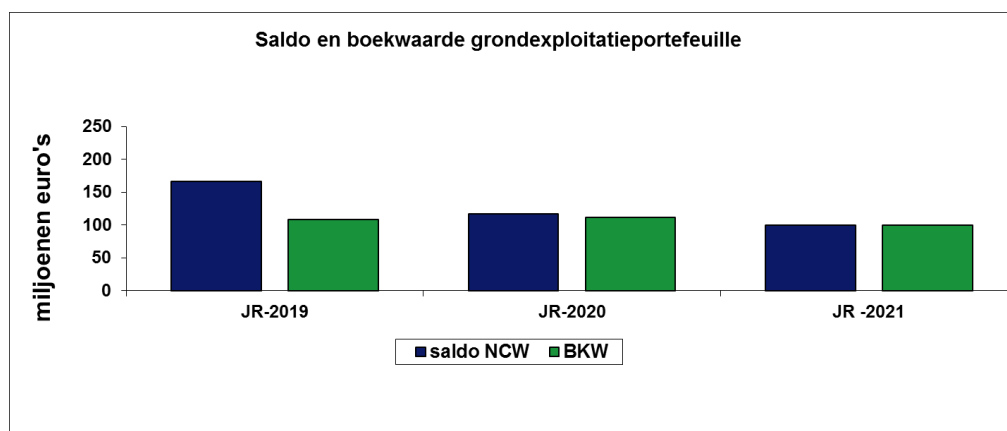
De stijging van de huizenprijzen heeft zich ook in 2021 doorgezet. Het laatste kwartaal kent een gemiddelde toename van bijna 21%. De huizenprijzen zijn in alle provincies significant gestegen, maar de onderlinge verschillen zijn groot. Voor de regio Rijnmond is de toename gemiddeld 16,8% (bron: NVM). De woningprijzen zijn sinds 2013, na de financiële crisis, onophoudelijk gestegen. De coronapandemie in Nederland heeft geen negatief effect gehad op de woningprijzen. De prijsexplosie komt mede doordat de vraag veel groter is dan het aanbod. o.a. als gevolg van de lage hypotheekrente. Sinds een paar maanden gaan de rentes omhoog. Vooral in de laatste maanden lopen de rentes hard op. De maximale hypotheek die je kunt krijgen daalt hierdoor en dit kan van invloed gaan zijn op de stijging van de huizenprijzen. De inflatie zorgt ook voor druk op de koopkracht met als gevolg dat minder hoog wordt geboden op woningen. De enorme schaarste aan woningen is nog steeds aan de orde, maar de verwachting is dat de prijzen minder hard verder stijgen of zullen gaan stabiliseren.

Portefeuille overzicht grondexploitaties

Het financiële overzicht van de portefeuille in hoofdstuk 2.2 geeft op hoofdlijnen inzicht in de veranderingen van de portefeuille. Het netto contante waarde saldo van de portefeuille (€ 99,8 mln.) is een optelsom van alle saldi van de afzonderlijke projecten.

De boekwaarde betreft de optelsom van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten in alle projecten. Deze is in het grondbedrijf vaak negatief, omdat de kosten voor de baten uitgaan. De huidige portefeuille kent echter een positieve boekwaarde van € 78,3 mln. Dit heeft een aantal oorzaken. Het saldo bevat ook de in het verleden genomen verliezen en voor de verliesgevende grondexploitaties getroffen voorzieningen. Verder is er sprake van in het verleden behaalde resultaten van projecten, met een positief saldo, die worden ingezet voor verliesgevende projecten in de toekomst¹. Het verevenen van projectsaldi is alleen toegestaan bij deelprojecten binnen een grondexploitatie.

Grafiek 1.2 toont het verloop van de boekwaarde en saldo van de grondexploitatieportefeuille.

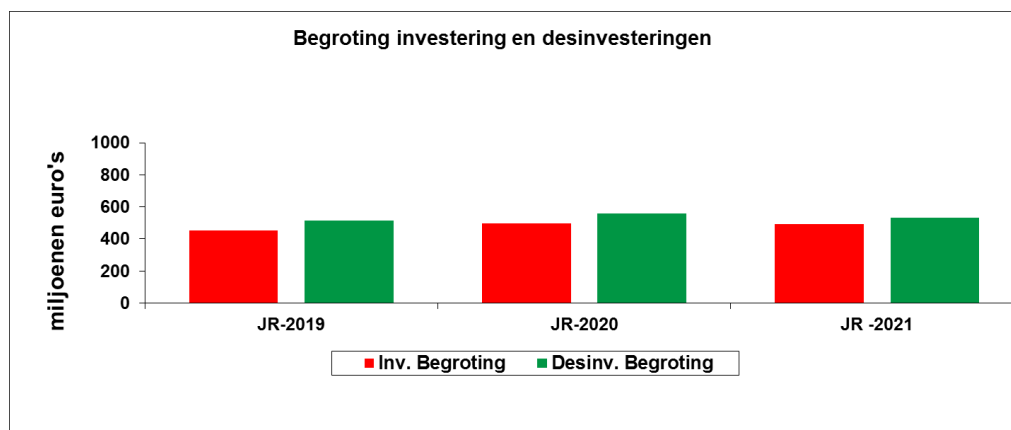


Grafiek 1.2

Met ingang van 2014 heeft een herziening van de systematiek voor het nemen en verwerken van verliezen plaatsgevonden. Tot en met 2013 werden onvermijdbare verliezen direct afgeboekt en voor waarschijnlijke verliezen werd een voorziening getroffen. Hierdoor was het financiële resultaat uit voorgaande jaren in de grondexploitatie niet goed zichtbaar. Afgeboekte verliezen waren niet herstelbaar. Verder nam hierdoor de prikkel af om het negatieve financiële resultaat uit het verleden te verbeteren in een grondexploitatie. Vanaf 2015 wordt voor alle verliezen, dus zowel de waarschijnlijke als de onvermijdbare verliezen, een voorziening getroffen en wordt het verwachte verlies niet meer direct in de grondexploitatie verwerkt. Bij afsluiting van een grondexploitatie wordt het eventuele tekort wel in de grondexploitatie verwerkt. Indien voor dit tekort een voorziening is getroffen, zal het tekort op de voorziening worden afgeboekt.

Het saldo van de historische winst- en verliesnemingen van de projecten die nu deel uitmaken van de portefeuille (de “onderhanden” projecten) bedraagt - € 54,9 mln.

In het portefeuilleoverzicht is ook te zien hoeveel kosten en opbrengsten nog moet worden gerealiseerd. De desinvesteringen (€ 533 mln.) betreffen voornamelijk uitgaves en subsidies. De nog te behalen inkomsten uit uitgifte bevatten een belangrijke indicator voor de risico's. Deze kunnen worden beperkt door pas te investeren op het moment dat er zekerheid is verkregen over de uitgifte. In grafiek 1.3 is de ontwikkeling van de (des)investeringen in de lopende grondexploitatie te zien.



Grafiek 1.3

1.4 Monitor en MGK; sturen op verschillende niveaus

Sturing op de portefeuille vindt plaats op basis van het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed (MGV) en de Monitor Grondexploitaties. Beide rapportages betreffen de grondexploitaties in uitvoering en hebben daarmee raakvlakken, maar de rapportages zijn vooral complementair aan elkaar. In tabel 1.4 worden de verschillen en raakvlakken tussen beide rapportages weergegeven. De verantwoording over de ontwikkeling van de portefeuille en de grondexploitaties (onder andere over de realisatie van gronduitgiften en winst- en verliesnemingen) vindt twee keer per jaar plaats, bij de jaarrekening en de 2^e herziening van de begroting.

	Monitor Grondexploitaties	MGV
	Beschouwend en sturend ("ingrijpen om op koers te blijven")	Voorspellend en sturend ("de koers aanpassen vanwege gewijzigde omstandigheden")
Scope	Project	Portefeuille
Doel	Sturing op projectniveau om lopende projecten binnen de kaders te krijgen en/of te houden.	Integrale sturing op programma, prijs en planning. Bijstellen van kaders en doelen vanuit stedelijk perspectief.
Risico's	Projectspecifieke risico's die leiden tot een beslismoment en een mogelijke bijstelling van het project en die kunnen leiden tot afwijkingen van het te behalen projectdoel (kwaliteit, programma, planning, geld).	Portefeuillebrede systematische risico's, zoals marktvraag, prijsontwikkeling en kosteninflatie waarop niet op projectniveau kan worden gestuurd.
Methodiek	Er wordt een cijfermatig overzicht gegeven van de <u>stand van zaken</u> van de portefeuille en grondexploitaties. Met behulp van een stoplichtmodel wordt aangegeven of de grondexploitaties zich nog binnen de vastgestelde kaders bewegen en wordt indien noodzakelijk van een aantal projecten aangegeven welke bijsturing noodzakelijk is.	Vanuit marktanalyses wordt een meest realistisch scenario opgesteld die de onderlegger vormt voor het (nieuwe) aanbod in de grondexploitaties. Met behulp van economische <u>scenario's</u> en bandbreedtes van de marktvraag en de kosten- en opbrengstenontwikkeling wordt de mogelijke spreiding van het portefeuillesaldo bepaald en wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald voor opname in de concernbegroting.

Tabel 1.4

1.5 Openbaar en geheim deel

De voor u liggende rapportage over de stand van zaken van de grondexploitaties in uitvoering betreft de geheime versie. De rapportage bestaat uit een openbaar en een geheim deel. Uitgangspunt is dat de informatie in de Monitor grondexploitaties openbaar is, tenzij openbaarmaking de (financiële) positie van de gemeente kan schaden. Op het geheime deel van de Monitor grondexploitaties (de hoofdstukken 2, 4, 5, 6 en 7) is geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25, tweede lid, Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. Dit document ligt ter inzage voor leden van de raad. Het openbaar maken van het geheime deel van de Monitor grondexploitaties is op grond van artikel 272 Wetboek van strafrecht strafbaar gesteld.

2. Portefeuilleoverzicht

2.1 Inleiding

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

2.2 Portefeuilleoverzicht

3. Monitor Grondexploitaties

3.1 Monitor Grondexploitaties

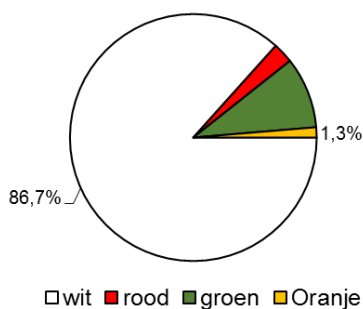
In de Monitor grondexploitaties wordt het stoplichtmodel gehanteerd. De kleuren geven aan of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand jaarrekening 2020, nog binnen de kaders valt (zie figuur 1.1, pagina 7 voor de kaders). Als de grondexploitatie binnen de kaders valt dan is er geen kleur aan de status toegekend. Als de grondexploitatie nog binnen de kaders valt, maar de kaders negatief dreigen te worden overschreden, dan krijgt het de status “oranje”. Als de kaders van de grondexploitatie sinds de jaarrekening 2020 negatief of positief zijn overschreden, dan is de status rood respectievelijk groen.

					Uitgifteprogramma resterend				Vergelijking JV 2021 versus JV 2020				
	Projectnummer	Grondexploitatie	Saldo NCW JR 2021	Eindjaar Looptijd JR 2021	Woningen aantal	Kantoren (m2 BVO)	Bedrijven (m2)	Winkels (m2 Bvo)	Wijziging NCW Saldo excl Resnemingen	wijziging woningbouw aantal	wijziging M² kantoren	wijziging M² bedrijven	wijziging M² winkels
1	100006109	Waterwegcentr. HH	585.353	2027	158				€ 4.753				
2	100006123	Dirk v/d Burgweg	646.737	2023	1				€ 5.110				
3	100006131	Kulkweg	1.821.761	2031			8.586		€ 261.810				
4	100006132	Oranjebonnen	-1.436.345	2021					€ -62.083				
5	100014289	Laurenskwartier	8.355.997	2025	165			785	€ 5.233.862	125			-2.227
6	100006217	Leonidas	9.075	2022					€ 5.553				
7	100006258	Ontw.Locaties RCD	7.765.447	2032		59.978		22	€ 810.282				
8	100017274	Coolhaven little C	-2.866.220	2024					€ 330.996				
9	100021161	de Machinist	-828.938	2024	57				€ -563.703				
10	100006282	Hudson (Bospolder Tussendijken)	4.428.843	2024	38				€ -11.055				
11	100006313	Vierhavenstrip	-4.143.952	2025	327				€ 410.749	24			
12	100006342	Lloydkwartier	7.398.490	2025	234				€ 1.317.522				
13	100019934	Noorderbld Supermkt	-354.233	2023					€ -239.008				121
14	100006365	Brainpark III	2.994.304	2027		12.300			€ 438.425				
15	100019545	Nieuw Kralingen	15.716.768	2031	426				€ 1.396.506				
16	100006375	Noordelijk Niertje	300.849	2024					€ -327.915				
17	100006380	Prinsenland 2De Fas	1.555.955	2023					€ 1.996.180		-2.000		
18	100010663	Bramanteplein e.o.	355.318	2024	2				€ -885.052	-94			
19	100017850	Nikkelstraat	777.992	2023			4.709		€ -23.607				
20	100006420	Kleinpolder Zuidwes	14.822	2019					€ 548.503				
21	100006464	Wilgentuin	1.080	2021					€ 2.510				
22	100006468	Revit Spaanse pld	6.514.189	2022			22.554		€ -551.313			-172	
23	100006492	Revit.Sp P.2015 2e	2.965.433	2024			22.161		€ 895.739				
24	100006513	Park Zestienhoven	36.698.877	2029	734		13.074	750	€ 4.009.142	-4			
25	100006563	Oversch.Kleine Bouw	223.880	2022	1				€ 20.137				
26	100021132	OK80 vm boerderij	636.927	2023	1				€ 275.422				
27	100006572	Restgebied Centrum	115.701	2025	8				€ -468.296	1	-44		
28	100006574	Restgebied Charlois	2.268	2022					€ -18.126				
29	100006579	Restgeb. Delfshvn	88.213	2023	6				€ 167.929	6			
30	100006581	Restgeb. Feijenoord	-757.518	2024	1				€ -582.903				
31	100006583	Restgeb. H'Berg-Schb	132.891	2022	1				€ -81.311	1			
32	100006585	Restgebied HH	-62.007	2021					€ -8.083				
33	100006587	Restgeb. Hoogvliet	-394.322	2021			3		€ 45.291			567	
34	100006589	Restgeb. IJsselmonde	68.094	2022					€ -37.405				
35	100006591	Restgeb. Kr.-Croosw.	427.919	2023	52				€ 109.259				
36	100006593	Restgebied Noord	166.661	2022				0	€ -4.534			2	2.075
37	100006595	Restgeb. Overschie	61.938	2022	1				€ 130.238				
38	100006597	Restgebied Pernis	-138.405	2024	6		181		€ -62.176	6			
39	100006599	Restgeb. Prins Alex	233.612	2022				420	€ 48.280				
40	100006605	Restgebied Havens	-146.241						€ -14.536				
41	100011126	Restgebied Stad	438.466	2022					€ 225.134				
42	100013128	Zelfbouwkavels	368.246	2030					€ -78.524				
43	100006627	Bedr. Ter. Schiebroek	914.727	2036			3.901		€ 907.913			1.243	
44	100020833	Teldersweg	246.158	2025	0			1.300	€ -629				
45	100006686	V Ballegooijsingel	185.968	2024					€ 48.288				
46	100006692	Nesselande	15.908.068	2041	191	15.498	24.092		€ 800.855	-6	711	93	
47	100010155	2e Carnissestraat	-3.208.930	2022					€ -117.977	-1			
48	100019965	Carnisse Poort	-2.576.159	2026	57				€ -673.043	5			
49	100020789	Urkersingel	-15.228.007	2027	123				€ -12.134.890	61			
50	100006709	Zuidel. Tuinsteden	12.284						€ 287.304				
51	100018622	ASVZ Lage Weide	65.222	2024					€ 40.597				
52	100019197	Windpark Charlois	1.801	2024					€ -39.147				
53	100006757	Motorstraatgebied	-2.610.041	2024					€ -66.425				
54	100017035	Dahlia blok	-6.438.462	2025	32				€ 344.237				
55	100006773	Hillesluis	72.800	2023	0				€ 79.322	2			2
56	100019884	Groningerstraat	-1.276.747	2026	12			595	€ -949.896				
57	100006797	Revit.Hordijk Bedr.	3.343.255	2032			48.041		€ 208.080			14	
58	100020097	Smeetsland	457.539	2022	1				€ 166.164	2			
59	100013887	Katendrecht	18.886.029	2029	125		5.395	0	€ -439.689				
60	100021376	Rijnhaven Bouwprogr	294.778	2036	2.297	31.000			€ -241.313	16			
61	100019025	Tweebosbuurt-NPRZ	-2.732.473	2026	709				€ 2.084.323	61			
62	100006874	Parkstad	10.187.547	2028	424				€ -690.260	98			
63	100015921	Kop v Zd vernieuwd	15.231.780	2035	934	43.000		1.605	€ -1.565.733	260			-180
64	100021633	Dukdalf	-809.842	2025	97				€ -2.715				
65	100006921	Centrumplan IJsselm	313.578	2023					€ 2.843.625				
66	100006941	Groenenhagen/Tuinen	2.377.898	2024	94				€ -129.385				
67	100008488	Sportcampus Rdam	-19.874.521	2031	898				€ -142.790				
68	100017302	Nrd. HellingZdiepje	412.893	2024			17.404		€ 193.651				
69	100006980	Herstr. Oudeland	-6.877.545	2027	293				€ -725.521	-21			
70	100019418	Haifaweg	164.066	2022	0				€ -11.358	0			
71	100013557	Heijlplaat Nw. Dorp	-1.129.569	2025	18				€ 172.347				
72	100007004	Stadshart	-700.806	2024	184				€ -415.487	7			
73	100007018	Maasranden	-889.352	2025	130				€ -937.649	1			

Nieuwe Grondexploitaties in uitvoering								
	Projectnummer		Saldo NCW JR 2021	Eindjaar Looptijd JR 2021	Woningen aantal	Kantoren (m2 BVO)	Bedrijven (m2)	Winkels (m2 Bvo)
1	100022684	Grote Beer	4.453.265	2023	193			
2	100022394	Toermalijn	-137.345	2024				

Er zijn 75 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen. Hiervan zijn er 65 die geen kleurstatus hebben. Deze grondexploitaties hebben zich in 2021 volgens verwachting ontwikkeld en/ of er worden geen grote wijzigingen ten aanzien van plansaldo en programma verwacht.

Grondexploitaties per projectstatus

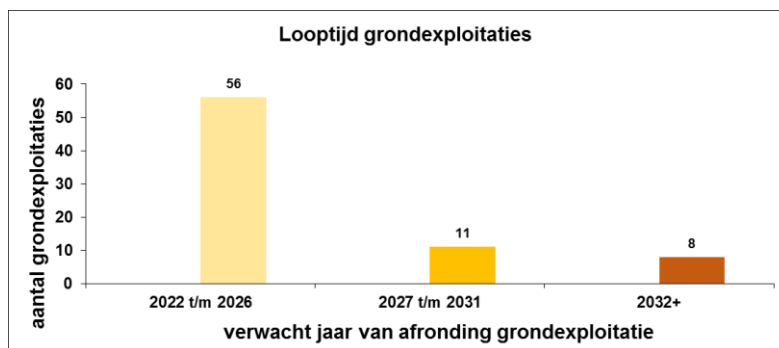


Grafiek 3.1

Er zijn 2 grondexploitaties met een rode status en 7 met een groene status. Eén van de grondexploitaties (Kop van Zuid) heeft zowel een rode als groene status en wordt toegelicht onder de grondexploitaties met een rode status. In deze grondexploitaties heeft zich in 2021 een ontwikkeling voorgedaan die zowel negatief als positief buiten de kaders (zie hoofdstuk 1.2 voor de kaders) is getreden. In hoofdstuk 6 en 7 (overzichten grondexploitatie) wordt een toelichting gegeven op de oorzaken, de sturingsmogelijkheden en de risico's.

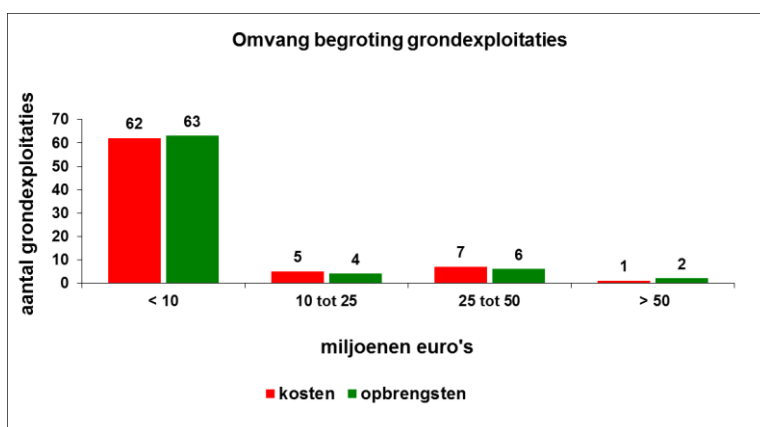
Er is één grondexploitatie met een oranje status.

De 75 grondexploitaties hebben verschillende looptijden. De meeste plannen kennen een looptijd van maximaal 5 jaar (75%). Er zijn 8 grondexploitaties met een looptijd boven de 10 jaar.



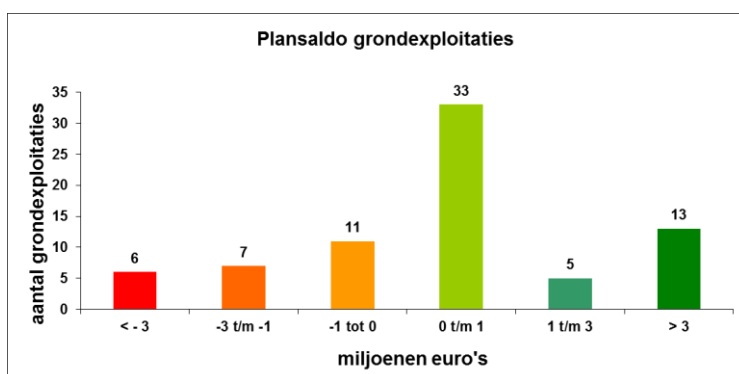
Grafiek 3.2

In grafiek 3.3 is de omvang van de resterende kosten- en opbrengstenbegroting van de grondexploitaties te zien. Bij het merendeel is de (restant)begroting kleiner dan € 10 mln.



Grafiek 3.3

Van de grondexploitaties heeft 68% een positief plansaldo. Dit betekent dat volgens de huidige verwachting deze grondexploitaties neutraal of met een winst kunnen worden afgesloten. Voor de 24 plannen met een negatief plansaldo is een voorziening getroffen.



Grafiek 3.4

4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden

- o alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >
- o

4.1 Grondexploitaties met een oranje status

<>

4.2 Grondexploitaties met een rode status

<>

4.3 Grondexploitaties met een groene status

5. Overzichten – Grondexploitaties met een oranje status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

6. Overzichten – Grondexploitaties met een rode status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

7. Overzichten – Grondexploitaties met een groene status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Begrippenlijst

Bijlage 2 – Toelichting format Portefeuilleoverzicht

Bijlage 3 – Toelichting format Monitor grondexploitatie

Bijlage 4 – Toelichting format Projectenoverzichten

Bijlage 1 – Begrippenlijst

Boekwaarde: de som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de ontvangen en betaalde rente in de grondexploitatie(portefeuille).

Investerings: de som van de kosten in de grondexploitatie(portefeuille).

Desinvesteringen: de som van de opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

Begroting: de som van alle nog te maken kosten of nog te ontvangen opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

Nominale waarde: de (huidige) waarde van een kostenpost of opbrengst, zonder rekening te houden met inflatie en het moment van betalen of ontvangst.

Netto contante waarde plansaldo: de som van de boekwaarde en de contante waarden van de toekomstige kosten en opbrengsten. De toekomstige kosten en opbrengsten worden contant gemaakt door rekening te houden met inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en de disconteringsvoet, waarbij de disconteringsvoet het rekenrentepercentage is dat gebruikt wordt om de contante waarde mee te bepalen. Door alle kosten en opbrengsten contant te maken, is het mogelijk om bedragen die op verschillende tijdstippen worden uitgegeven of worden ontvangen (en daarmee een andere waarde hebben) bij elkaar op te tellen en met elkaar te vergelijken.

Cashflow (kasstroom): het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven gedurende een kalenderjaar van de grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van de (toekomstige) cumulatieve cashflow die wordt weergegeven in de cashflowgrafiek wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten.

Resultaatneming: het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie(portefeuille) inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Bruto Vloeroppervlakte (BVO): eenheidsmaat die gebruikt wordt bij de verkoop van grond voor kantoren en winkels. Het betreft de totale vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een vastgoedobject.

Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht

In het portefeuilleoverzicht wordt van alle grondexploitaties in uitvoering een overzicht gegeven van de huidige financiële en programmatische gegevens, van de financiële gegevens van het laatste jaarverslag en worden de financiële verschillen tussen beide peilmomenten gegeven. De cashflowontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille wordt weergegeven in een cashflowgrafiek. De plannen met het hoogste winst- of verliessaldo en het grootste nog te realiseren uitgifteprogramma worden in een zestal top 5 lijstjes weergegeven.

Alle bedragen in het portefeuilleoverzicht zijn in Euro x 1.000, met uitzondering van de bedragen in de cashflowgrafiek. Een bedrag van 6.200 komt dus overeen met € 6,2 miljoen. Een positief saldo of boekwaarde is een winstgevend saldo, een negatief saldo of boekwaarde is een verliesgevend saldo.

Financiële gegevens

Saldo (netto contante waarde): Het cumulatieve saldo van alle grondexploitaties in uitvoering uitgedrukt in de netto contante waarde, prijspeil 01-01-2020.

Boekwaarde: De boekwaarde is het saldo van de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Resultaatsneming: De resultaatsneming is het saldo van geboekte winsten en verliezen van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Investerings (nominaal): De som van al de kosten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de gemaakte kosten inclusief rente en de nog te maken kosten exclusief inflatie.

Desinvesteringen (nominaal): De som van al de opbrengsten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de ontvangen opbrengsten inclusief rente en de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging.

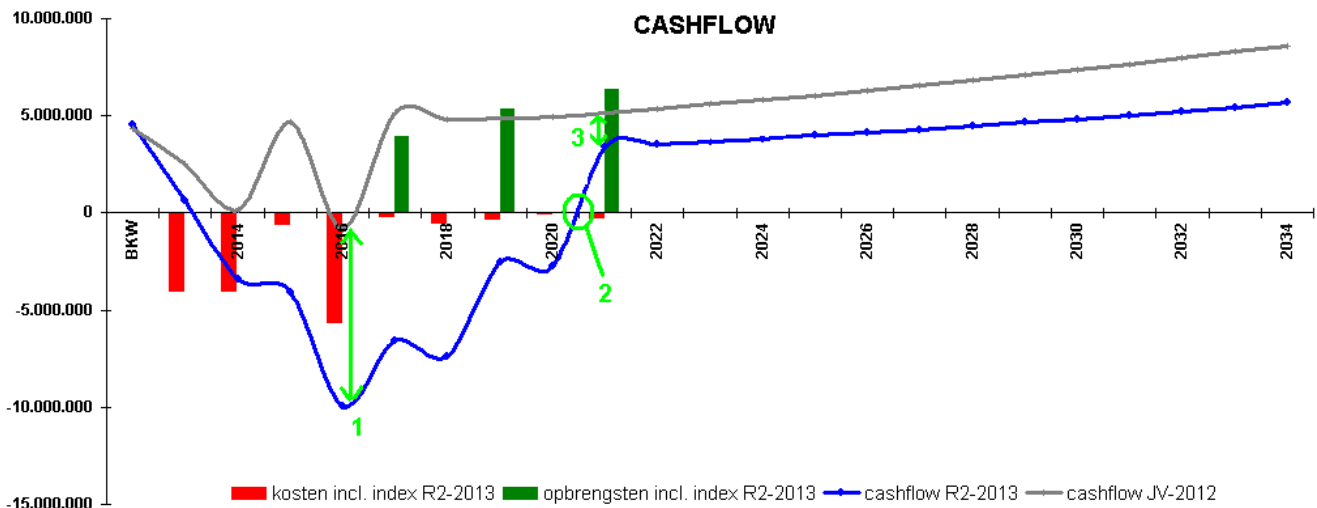
Investerings begroting (nominaal): De som van de nog te maken kosten exclusief inflatie van alle grondexploitaties in uitvoering.

Desinvesteringen begroting (nominaal): De som van de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging van alle grondexploitaties in uitvoering.

Cashflowgrafiek

In de cashflowgrafiek wordt het verloop van de toekomstige cumulatieve cashflow weergegeven gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van kosten en opbrengsten ten tijde van het vorige jaarverslag (grijze lijn) en gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van de kosten en opbrengsten ten tijde van de huidige rapportage (blauwe lijn). De rode en groene staven zijn de kosten en opbrengsten per jaar inclusief inflatie van de huidige rapportage (jaarrekening 2018).

In de ontwikkeling van de cashflow wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten. De cashflow kan worden gezien als de ontwikkeling in de tijd van het saldo waarbij je er vanuit gaat dat je de kosten en opbrengsten zal realiseren volgens de fasering zoals die nu is opgenomen in de grondexploitatie.



Figuur B – voorbeeld cashflowgrafiek

Aan de hand van figuur B wordt toegelicht hoe de cashflowgrafiek moet worden geïnterpreteerd:

- De blauwe lijn is de cashflow behorend bij de huidige rapportage. Deze vertoont een klassieke “badkuipvorm”, omdat zoals vaak het geval is bij grondexploitaties eerst de kosten worden gemaakt en pas later de opbrengsten worden ontvangen. Bij het vorige jaarverslag (grijze lijn) was echter nog geen badkuip zichtbaar. Dit betekent dat ofwel de kosten in de eerste jaren zijn toegenomen en/of dat de fasering ervan is vervroegd of dat de opbrengsten zijn vertraagd.
- Bij punt 1 wordt het dieptepunt van de cumulatieve cashflow bereikt. Er is op dat moment een negatieve boekwaarde van ca. € 10 mln. Zolang de cumulatieve cashflow zich onder nul bevindt moet er vanuit het project jaarlijks rente betaald worden over de negatieve boekwaarde.
- Vanaf 2017 worden er in dit voorbeeld opbrengsten verwacht en verbetert de cumulatieve cashflow. Bij punt 2 komt de cumulatieve cashflow weer boven nul uit, er is vanaf dat moment sprake van een positieve boekwaarde en er wordt vanaf dat moment jaarlijks rente bijgeschreven.
- De laatste kosten en opbrengsten worden in dit voorbeeld gemaakt in 2021. In het jaar 2021 loopt bij punt 3 de blauwe lijn lager dan de grijze lijn, hieruit valt af te leiden dat het verwachte eindsaldo is afgenomen. Na 2021 lopen de cumulatieve cashflowlijnen verder op met de jaarlijkse renteboekingen, maar in de praktijk zal het plan in 2021 worden afgesloten.
- Bij de nieuwe cumulatieve cashflow is dus sprake van een diepe dip en is het meest negatieve saldo ca. € 9 mln. lager ligt dan eerder het geval was. Het eindsaldo bij punt 3 ligt echter maar ca. € 1,5 mln. lager. Hieruit valt af te leiden dat niet alleen het eindsaldo is verslechterd, maar dat vanuit de financiële kasstroom bekeken het project een stuk risicovoller is geworden. Treedt er om wat voor reden dan ook na 2016, als de meeste kosten zijn gemaakt, vertraging op bij het verkrijgen van de opbrengsten, dan treden er immers enorme renteverliezen op en zal het winstsaldo slinken.

Een winstneming is ook duidelijk zichtbaar in de cashflowgrafiek. In het bovenstaande voorbeeld in figuur B is dit niet het geval maar als er winst is genomen in een grondexploitatie (die als kostenpost in de grondexploitatie wordt geboekt) dan leidt dit tot een daling van de boekwaarde (= startpunt van de cashflowlijn). Als er verder niets is veranderd in het plan dan zal dit ook leiden tot een daling van de cashflowlijn tijdens de looptijd van de grondexploitatie omdat er na de winstneming in de toekomst minder rente wordt ontvangen in de grondexploitatie.

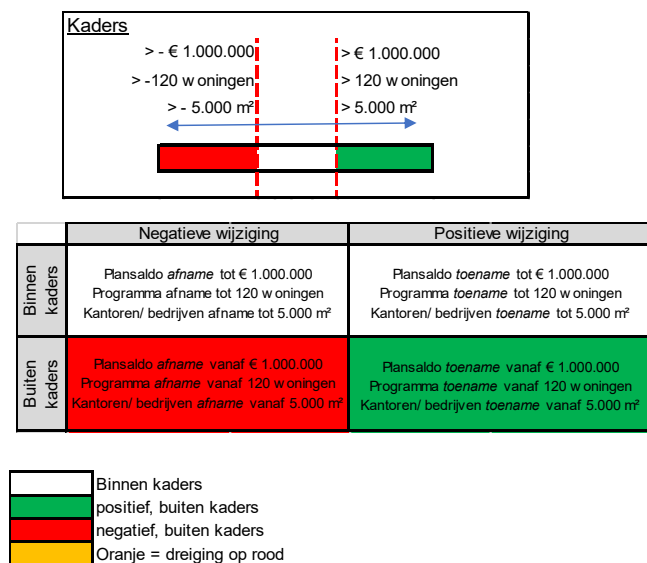
Top 5 lijsten

Op het portefeuilleoverzicht staan zes top 5 lijsten, waarmee een snel beeld kan worden verkregen van de grondexploitaties met het hoogste winstgevende netto contante saldo, het meest verliesgevende netto contante saldo en het grootste programma aan nog te realiseren woningen, bedrijven, kantoren en winkels.

Bij de top 5 programmalijsten wordt naast de uitgiftehoeveelheid ook aangegeven welk deel het programma in de desbetreffende grondexploitatie uitmaakt van het totale nog te realiseren programma van de desbetreffende uitgiftecategorie in de gehele grondexploitatieportefeuille.

Bijlage 3 - Toelichting format monitor

Om de monitor overzichtelijk te maken is gekozen voor het hanteren van een stoplichtmodel. Door middel van kleuren wordt aangegeven of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand van de jaarrekening, nog binnen de in Figuur C weergegeven kaders valt. Als de grondexploitatie nog binnen deze kaders valt dan wordt er geen kleurstatus toegekend. Als de grondexploitatie op basis van de cijfers nog binnen de kaders valt, maar er een dreiging is dat de kaders negatief overschreden gaan worden, dan krijgt het van de gebiedsontwikkelaar de status “oranje”. Als de grondexploitatie de kaders negatief of positief overschrijdt, dan heeft het de status “rood” respectievelijk “groen”.



Figuur C – kaders Monitor grondexploitaties

De rode en groene status worden aan een grondexploitatie gekoppeld op basis van de vergelijking van de cijfers van jaarrekening t en jaarrekening t-1. De gebiedsontwikkelaars kunnen vervolgens een grondexploitatie die op basis van de cijfers op een oranje status geven als er sprake is van een dreigende negatieve overschrijding.

Voor de grondexploitatie met gekleurde status bij de financiële kader (verschil plansaldo > € 1 mln.) wordt er een overzicht aan de monitor toegevoegd. In dit overzicht worden meer financiële en programmatische details gegeven van de betreffende grondexploitatie, worden de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen benoemd en wordt aangegeven wat de oorzaak is van de oranje of rode status en hoe er vanuit het de grondexploitatie, indien mogelijk, op wordt gestuurd om de status te verbeteren.

Onderaan de monitor staan afzonderlijk de grondexploitaties die binnenkort geliquideerd (afgesloten) gaan worden en de nieuwe grondexploitaties die in het lopende kalenderjaar de status “in uitvoering” hebben gekregen.

Toelichting per kolom

Plannr: Het plannummer van de grondexploitatie.

Plannaam: De plannaam van de grondexploitatie.

Saldo NCW Jaarrekening 2021: Het saldo in netto contante waarde (prijspeil 01-01-2022) van de grondexploitatie ten tijde van de jaarrekening 2021. Voor een toelichting op het begrip netto contante waarde, zie de begrippenlijst in bijlage 1.

Eindjaar looptijd: Het laatste jaar waarin volgens verwachting in de grondexploitatie kosten en/of opbrengsten worden gemaakt of worden ontvangen. Bij een onveranderde fasering zal na dit jaar de grondexploitatie kunnen worden afgesloten.

Uitgifteprogramma: Het programma aan gronduitgiften zoals dat in de grondexploitatie nog moet worden gerealiseerd, onderverdeeld in de uitgiftecategorieën Woningen (in aantal woningen), Kantoren (in m² BVO), Bedrijven (in m² terrein) en Winkels (in m² BVO).

Grondexploitatie status: De status wordt bepaald door te bekijken of de grondexploitatie nog binnen de in Figuur C weergegeven kaders valt. Is dit het geval dan is er geen kleurstatus aan toegekend. Als de grondexploitatie op basis van de cijfers nog binnen de kaders valt, maar er is een dreiging dat de kaders overschreden gaan worden, dan heeft het de status "oranje". Als de grondexploitatie de kaders heeft overschreden, dan heeft het de status "rood" dan wel "groen".

Bijlage 4 - Toelichting format projectenoverzicht

In een Overzicht Grondexploitatie wordt van één grondexploitatie in uitvoering, die in de monitor een kleurstatus heeft, een toelichting gegeven op deze status. Tevens worden de financiële gegevens, het programma, de cashflow en de grootste risico's van het plan weergegeven.

Alle bedragen in het overzicht zijn in Euro x 1.000 met uitzondering van de bedragen in de cashflowgrafiek. Een bedrag van 6.200 komt dus overeen met € 6,2 miljoen. Een positief saldo of boekwaarde is een winstgevend saldo, een negatief saldo of boekwaarde is een verliesgevend saldo.

Financiële gegevens en programma/fasering

De financiële gegevens en de gegevens over programma en fasering die in het projectenoverzicht staan zijn wat betreft betekenis hetzelfde als op het portefeuilleoverzicht, met als enige verschil dat de gegevens niet over de totale grondexploitatieportefeuille gaan maar over één specifieke grondexploitatie. Een toelichting op deze tabellen en de cashflowgrafiek is te vinden in de toelichting op het portefeuilleoverzicht (bijlage 2).

Toelichting op grondexploitatie status

In het overzicht wordt rechtsboven een toelichting gegeven op de grondexploitatie status. Hier wordt in ieder geval een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is de oorzaak dat de grondexploitatie buiten de vastgestelde kaders dreigt te treden (bij een oranje project) c.q. is getreden (bij een rood project)?
- Is het mogelijk om de grondexploitatie binnen de vastgestelde kaders te krijgen/houden? Indien dit mogelijk is, wat is hier voor bijsturing voor nodig en op welk niveau? Indien dit niet mogelijk is, wat zijn dan de (financiële) consequenties?

Investerings (staafdiagram)

In de staafdiagram Investerings wordt de verdeling weergegeven van de verschillende kostencategorieën ten opzichte van de totale investeringen (boekwaarde en begroting). De verschillende kostencategorieën zijn:

- *Verwerving*: Aankoopkosten van grond en/of vastgoed inclusief eventuele (schade)vergoedingen.
- *Bouwrijp maken*: De kosten voor sloop en bouwrijp maken (grond geschikt maken om op te bouwen).
- *Woonrijp maken*: De kosten voor het woonrijp maken (aanleggen van voorzieningen en de openbare ruimte).
- *Apparaatskosten*: De kosten voor de planvorming, het toezicht houden op de bouw en de engineering van de grondexploitatie.
- *Overige kosten*: Overige kosten die niet vallen in de bovenstaande categorieën.
- *Winstneming*: De som van de resultaatnemingen, indien er in totaal meer winst dan verlies is genomen. Als er winst wordt genomen in een grondexploitatie, dan wordt de winst uit het plan gehaald en boekhoudkundig als kosten in het plan geboekt. Om die reden is een positieve resultaatneming opgenomen als investering.

Desinvesteringen (staafiagram)

In de staafiagram Desinvesteringen wordt de verdeling weergegeven van de verschillende opbrengstencategorieën ten opzichte van de totale desinvesteringen (boekwaarde en begroting). De verschillende opbrengstencategorieën zijn:

- *Uitgifte*: De opbrengsten uit verkoop van grond voor bijvoorbeeld woningen, kantoren of bedrijven.
- *Subsidies*: De ontvangst van gemeentelijke, Europese of Rijkssubsidies en/of bijdragen.
- *Overige opbrengsten*: Overige opbrengsten die niet vallen in de categorieën uitgiften of subsidies.
- *Verliesnemingen*: De som van de resultaatnemingen, indien er in totaal meer verlies dan winst is genomen. Als er verlies wordt genomen in een grondexploitatie, dan werd tot 2014 het verlies boekhoudkundig als een extra opbrengst in het plan geboekt. Om die reden is een negatieve resultaatneming opgenomen als desinvestering. Sinds 2014 worden verliezen pas in het plan genomen bij liquidatie en wordt er bij een verliesgevend plansaldo een voorziening aangehouden.

Risico's

Voor het uitvoeren van een risicoanalyse wordt een frequentie gehanteerd van minimaal één volledige risicoanalyse per jaar. In de risicotabel wordt het soort risico aangegeven, wordt de omschrijving en het gevolg van het risico gegeven en wordt een adequate beheersmaatregel gegeven die indien mogelijk het risico elimineert of terugbrengt tot een aanvaardbaar niveau.