Agendapunt	Fractie	Vraag	Vragen voor de uitloop vergadering dd. 14 juni 2022	A	Antwoord	
		AUB één vraag per regel				
		ONDERWERP: Vragen				
4		**Raadsvoorstel Boek Grondbedrijf**				
blz	D66					
10		Hoewel het inflatiepercentage in overeenstemming is met de projecties van metafoor, is het misschien goed om a uit te leggen waarom dit ogenschijnlijk lage percentage toch juist zou kunnen zijn (nu iedereen praat over bijna 10% inflatie) en b te berekenen wat het effect is als de inflatie overall veel hoger uitkomt. Daarbij past ook een beschouwing over de samenloop met de opbrengstprijzen. Overigens is dat laatste (b dus) wellicht iets voor een (permanente) bijlage vh grondboek, die als het ware de economische dynamics van het grondbedrijf uitlegt.			De kostenindex is een percentage dat over de gehele looptijd van het project wordt gehanteerd en gaat dus over de langere termijn. Tijdelijke kostenstijgingen dienen in dit licht te worden beschouwd. Bij de herziening van de budgetten is wel beoordeeld of deze nog voldoende zijn. Wel moet worden opgemerkt dat in de bij het opstellen van de herzieningen, de langere termijn gevolgen van de oorlog in de Oekraine nog niet goed te voorspellen zijn. Voor de opbrengstenstijging is een percentage gehanteerd dat aansluit bij de langere termijnverwachting, waarbij zowel de bouwkosten als de VON-prijzen stijgen (Nb. als de bouwkosten met 2,5% stijgen en de VON-prijzen met 2,5% stijgen, stijgt de grondwaarde ook met 2,5%)	
11		Het staatje geeft op zichzelf duidelijk aan dat de verwachte eindreultaten van de complexen tov een jaar geleden € 1 mln zijn verslechterd. En dat het nog resterende saldo van de exploitaties ongeveer 2 mln negatief is. Maar omdat er een flinke voorziening is gevormd, die niet als zodanig getoond wordt in dit overzicht, is de verwachting dat er wel degelijk meer geld uit het grondbedrijf komt, komende jaren (gegeven de huidige projeccties), dan de aangegeven - € 2 mln. Het verdient aanbeveling dit beter uit te leggen.			Het Grondbedrijf neemt deze aanbeveling mee in de volgende herziening	
12		Het verdient aanbeveling om aan het overzicht bovenaan nog een kolom toe te voegen waaruit de totale verwachte winstgevendheid per project kan worden afgeleid			Het Grondbedrijf neemt deze aanbeveling mee in de volgende herziening	
15, ev		In voorgaande jaren waren wij gewend een samenvatting per exploitatie te krijgen, en een verschillenverklaring. Weliswaar riepen die twee soms vragen op (en konden ze iets worden versimpeld), maar desondanks waren deze informatief. We zien ze graag terugkeren.			Het Grondbedrijf neemt deze aanbeveling mee in de volgende herziening	
15, ook elders!		De verwachte eindwaarde van project van de Mortelstraat wijkt met € -144 k (winst) af van de raming in de jaarrekening op p 151 (€ -104 k). Van een voorziening op dit project lijkt geen sprake. Dus de vraag is: waarom? Inmiddels zien we: vanwege een vewachte winstneming in 2022. Maar die doet aan de totale verwachte winstgevendheid niks af. Het is belangrijk dat dit soort verbanden kloppen, en dat de jaarrekening de laatstbekende verwachting aangeeft. We wachten immers niet voor niets met het vaststellen van de jaarrekening tot het grondboek opvolgend jaar gereed is?			Dit heeft inderdaad met de tussentijdse winstnemingen te maken. De wordt berekend op basis van de verwachte eindwaarde en na besluitvorming van de raad verwerkt in de grondexploitatie. Het Grondbedrijf bekijkt bij de volgende herziening of de resultaten van het Boek Grondbedrijf zo gepresenteerd kunnen worden dat deze duidelijker aansluiten bij de Jaarrekening	
18		In ibabs kunnen wij geen recent geactualiseerde grondprijzenbrief vinden. De laatste die wij zien is van 2019.			Dit zullen we nagaan en zo nodig de grondprijzenbrief 2022 in ibabs zetten	
20		Op Bronsgeest wordt voor TWN niet voldaan aan voorwaarde 1. Dus ook niet als de uitkomst van de rekensom (iets) hoger was geweest.				niet vermeld in oorspronkelijke vragenset
22		Waarom zouden wij een posterieure overeenkomst afsluiten die ons als gemeente aan flinke kostenrisicos blootstelt? Het lijkt ons logisch dat de ontwikkelaars in zulke risicos meedelen, terzij er aanwijsbaar een dusdanig hoge vergoeding door de gemeente wordt ontvangen dat de verlieskans erg klein lijkt. Verder is de verschillenverklaring erg vaag.			Bij een posterieure overeenkomst dient men zich in basis te houden aan de uitkomsten van het dan geldende exploitatieplan. Reden om een posterieure overeenkomst vast te stellen kan zijn dat er geen herzieningen van het exploitatieplan hoeven te worden opgesteld of een eindafrekening hoeft te worden gemaakt. Hier zijn ook kosten mee gemoeid	
23		Het valt moeilijk te begrijpen dat we in 2021 horen dat er een tegenvaller van 3 ton op dit project te verwachten is, en dat we dat een jaar later weer intrekken. Wat is er dan veranderd? Wat ons betreft een extra argument om de aanbevelingen van de accountant goed te volgen! En zie verder de aansluiting met p151 Jaarrekening 2021			Dit betrof met name herstelwerkzaamheden aan de weg. Deze zijn vooraf moeilijk in te schatten.	
26		Waar restgronden Boechorst te negatief in de jaarrekening staat, lijkt Duineveld te positief in de jaarrekening te staan (-1371 k), nu we na balansdatum al weten dat er een flinke tegenvaller is. Het lijkt erop dat deze weergave (op p 151 jaarrekening) niet incl. verliesvoorziening is. Of vergissen wij ons?			De herziene grondexploitaties sluiten aan bij de Jaarrekening, alleen is in de Jaarrekening de negatieve winstneming al verwerkt. De eindwaarde in de grondexploitatie is 551k (inclusief "tegenvaller"). Door de negatieve winstneming van 820k komt dit deel weer ten gunste van het resultaat en wordt deze 1.371k	
33		Eigenlijk verwachten wij hier toch een soort beschouwing over de toekomstige winstmogelijkheden van het grondbedrijf. (Toekomstige grondexploitaties) Die zijn, naar ons idee, met het huidige woonbeleid (70% gestuurd) uiterst beperkt geworden. Of vergissen wij ons daarin? We zien onze vrees natuurlijk graag ontkracht.			Door 70% procent regulering van het woningbouwprogramma neemt de winstpotentie in principe af, maar dit hangt mede af van de woningtypen en dichtheden die je realiseert. Er is een knop minder, maar het is niet de enige knop waar je aan kunt draaien als wordt gezocht naar winstmogelijkheden. Hier spelen natuurlijk ook zaken mee als de kwaliteit van de openbare ruimte en de parkeernorm. Daarnaast is de boekwaarde of verwervingswaarde is van de gronden van belang om de winstmogelijkheden te bepalen.	
37		Het verbaast ons dat de gronden aan de Achterweg wél als warm staan geklassificeerd, en die van Bronsgeest II niet, zoals eerder in de jaarrekening wél. Wij kunnen ons goed voorstellen dat de Provincie op termijn de Achterweg accordeert, maar niet nadat Bronsgeest is gerealiseerd. Of is er nieuwere informatie terzake? GOM Clusterlocatie Vinkeveld zou ook wel eens warm kunnen zijn.			De classificering van de warme gronden hangt af van enkele voorwaarden zoals in het Boek Grondbedrijf 2022 is opgenomen en is afgestemd met de accountant	
39		Vorig jaar merkten wij al op dat we de MPG moeilijk konden volgen. Dat is nog steeds zo. Neem de bovenkant van het spreadsheet, waarin wordt gesuggereerd dat het resultaat van 2021 € 430 k bedraagt. Vervolgens denk je: dat was het resultaat van 2020? Nee, ook niet. Volgens de jaarrekening waren de resultaten in 2020 en 2021 respectievelijk € 554 k (positief) en - € 697 k (negatief) (beide exclusief reservemutaties) p251 jaarrekening. Dus wat is eigenlijk het maatgevende boekhoudkundige jaarresultaat, en hoe relateert dat aan de MPG? Verder lijkt het schemaformat al jaren niet meer bijgewerkt (Groninger Akte Klei Oost.?), de tussentijdse winstnemingen staan er niet goed in - of wij begrijpen het niet goed, kan ook.			Rekenkundig klopt het MPG en is afgestemd met Financiën en accountant. Het Grondbedrijf zal beordelen op welke manier de presentatie kan worden verbeterd en neemt dit mee in de volgende herziening	niet vermeld in oorspronkelijke vragenset
41		Als het schema op p39 wordt verbeterd, neem dan p 41 ook even mee, ook geen toonbeeld van duidelijkheid. Waarom is de beoogde investering in CP1 ih ene overzicht € 2 mln, ih andere € 813 k? En hoe wordt die weerstandsratio nou precies berekend? Het zou handig zijn dit in een (permanente) bijlage goed uit te leggen.			De 813k is een optelling van alle investeringen over de komende jaren, waaronder de € 2 mio van CP1. de WS-ratio wordt berekend door de weerstandscapaciteit (stand Reserve Winst uit Grondbedrijf per 1-1-2022 + de verwachte winsten in de projecten minus de projectrisico's -/- de verwachte investeringen -/- beoogde voorzieningen 2022) te delen door het benodigde weerstandsvermogen (risico's die niet door het eigen grondexploitatieresultaat kan worden gedekt (zie pag. 41 kolom E)	niet vermeld in oorspronkelijke vragenset