Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	8 juni 2023
Nummer	2023-08-05 o
Datum commissievergadering	20 juni 2023
Datum raadvergadering	4 juli 2023

OPLEGGER

Registratienummer	0000420157
Onderwerp	Herziening grondexploitaties 1-1-2023
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen, F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (+reden)	4 juli 2023 Koppeling met de Jaarrekening 2022
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met het doorvoeren van de programma optimalisatie Keenenburg V conform opgenomen in bijlage 1. 2. De grondexploitatie Vastgoedzone af te sluiten en een bedrag van € 138.500 te reserveren in "afwikkeling grondexploitaties" voor de nog uit te voeren werkzaamheden. 3. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2023 vast te stellen. 4. In de jaarrekening 2022 de winst- en verliesvoorziening op Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Vastgoedzone te verwerken. 5. Het positieve jaarresultaat (2022) van afgerond € 0,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te storten. 6. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder sub b en f van de Wet open overheid op bijlage 1 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 4A en 4B) tot aan het moment dat de betreffende exploitaties volledig zijn afgesloten. **Argumenten** 1.1 Voldoen aan het maximaal vastgestelde verlies door de raad (2019) van - € 1,3 miljoen. 1.2 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt voor een betere aansluiting op de huidige marktsituatie anno 2023. 1.3 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt ervoor dat er een realistischere verhouding is tussen marktwaarde en maximale (afgetopte) verkoopsom. 1.4 De optimalisatie van het woningbouwprogramma vergroot de slagingskans van de tender omdat de uitvraag realistischer is en daarmee interessanter is voor marktpartijen om in te schrijven. Een

	succesvolle tender leidt tot een werkelijke woningbouwontwikkeling van deze locatie. 1.5 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt, zeker in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van fase 3a (hoek Keenenburgweg/Anna Cabeljauwlaan), voor een goede diversiteit in sociale koop, betaalbare koop, sociale huur en vrije sector waarmee voldaan wordt aan de diversiteit van vraag naar woningen. 2.1 De ontwikkeling van het plangebied is nagenoeg afgerond. 3.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing. 4.1 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode). 4.2 We moeten zowel verlies als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV. 4.3 Het positieve jaarresultaat storten we in de Reserve Grondexploitaties ter afdekking van de grondexploitatierisico's. We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 3,45 miljoen in 2026. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidig beslag per 31-12-2022 op de algemene middelen van € 3,3 miljoen volledig afdekken. Om financiële schommelingen ten opzichte van de algemene middelen te beperken stellen we voor het positieve jaarresultaat (afgerond € 0,2 miljoen) op te nemen binnen de Reserve Grondexploitaties. De Reserve Grondexploitaties is (mede) bestemd voor afdekking van de risico's binnen de grondexploitaties. Het totale risicobedrag bedraagt per 1-1-2023 € 2,5 miljoen (zie bijlage 4A en 4B). 5.1 Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties (€ 2,66 miljoen (inclusief positieve jaarresultaat 2022) ongeveer gelijk is aan de berekende risico's stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen. 6.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente. **Kanttekeningen** 1.1 De optimalisatie van het woningbouwprogramma lijkt noodzakelijk om te komen tot een succesvol tenderresultaat wat leidt tot de selectie van een marktpartij die de locatie ontwikkelt. Het mislukken van de tender door onvoldoende belangstelling kan tot gevolg hebben dat de woningbouwontwikkeling op deze locatie substantieel wordt vertraagd doordat het proces, de uitvraag en mogelijk zelfs het bestemmingsplan herzien dient te worden.

	3.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst.
Bijlagen	- bijlage 1 t/m 5
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk door naar de raad. Stemverklaring fractie OGP: De fractie is teleurgesteld dat in de Grondexploitaties geen flexibiliteit mogelijk is om sociale huurwoningen toe te voegen.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. In te stemmen met het doorvoeren van de programma optimalisatie Keenenburg V conform opgenomen in bijlage 1.
2. De grondexploitatie Vastgoedzone af te sluiten en een bedrag van € 138.500 te reserveren in "afwikkeling grondexploitaties" voor de nog uit te voeren werkzaamheden.
3. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2023 vast te stellen.
4. In de jaarrekening 2022 de winst- en verliesvoorziening op Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Vastgoedzone te verwerken.
5. Het positieve jaarresultaat (2022) van afgerond € 0,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te storten.
6. Geheimhouding op te leggen op grond van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder sub b en f van de Wet open overheid op bijlage 1 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 4A en 4B) tot aan het moment dat de betreffende exploitaties volledig zijn afgesloten.

Inleiding

Het actief exploiteren van gronden door de gemeente is een bedrijfsmatige activiteit, waarbij de gemeente risico's loopt. Deze risico's zijn omvangrijk. Vandaar dat wij de raad jaarlijks informeren over de stand van zaken van de grondexploitaties. Dit doen we door het aanbieden van jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties en de bijbehorende risicoanalyse. Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de inzichten per 1-1-2023. In bijlage 1 komen alle lopende grondexploitaties en inhoudelijk en financieel aan de orde. Met name de verschillen ten opzichte van vorig jaar krijgen hier de meeste aandacht. Daarnaast hebben we ook de facilitaire projecten met een intentie of anterieure overeenkomst inhoudelijk toegelicht. In bijlage 2 gaan we nader in op de winst- en verliesvoorzieningen op basis van de herziene grondexploitaties en in bijlage 3 zien we het effect hiervan op de Reserve Grondexploitaties en het beslag op de algemene middelen. Tot slot zijn in bijlage 4a en 4b de projectspecifieke en algemene risico's beschreven.

Beoogd effect

De raad financieel inzicht geven in de grondexploitaties. De raad heeft hierdoor de mogelijkheid om, indien gewenst, bij te sturen.

Argumenten

1.1 Voldoen aan het maximaal vastgestelde verlies door de raad (2019) van - € 1,3 miljoen.
1.2 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt voor een betere aansluiting op de huidige marktsituatie anno 2023.
1.3 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt ervoor dat er een realistischere verhouding is tussen marktwaarde en maximale (afgetopte) verkoopsom.
1.4 De optimalisatie van het woningbouwprogramma vergroot de slagingskans van de tender omdat de uitvraag realistischer is en daarmee interessanter is voor marktpartijen om in te schrijven. Een succesvolle tender leidt tot een werkelijke woningbouwontwikkeling van deze locatie.
1.5 De optimalisatie van het woningbouwprogramma zorgt, zeker in samenhang met de voorgenomen ontwikkeling van fase 3a (hoek Keenenburgweg/Anna Cabeljauwlaan), voor een goede diversiteit in sociale koop, betaalbare koop, sociale huur en vrije sector waarmee voldaan wordt aan de diversiteit van vraag naar woningen.
2.1 De ontwikkeling van het plangebied is nagenoeg afgerond.
3.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van

dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing.
4.1 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode).
4.2 We moeten zowel verlies als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV.
4.3 Het positieve jaarresultaat storten we in de Reserve Grondexploitaties ter afdekking van de grondexploitatierisico's. We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 3,45 miljoen in 2026. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidig beslag per 31-12-2022 op de algemene middelen van € 3,3 miljoen volledig afdekken. Om financiële schommelingen ten opzichte van de algemene middelen te beperken stellen we voor het positieve jaarresultaat (afgerond € 0,2 miljoen) op te nemen binnen de Reserve Grondexploitaties. De Reserve Grondexploitaties is (mede) bestemd voor afdekking van de risico's binnen de grondexploitaties. Het totale risicobedrag bedraagt per 1-1-2023 € 2,5 miljoen (zie bijlage 4A en 4B).
5.1 Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties (€ 2,66 miljoen (inclusief positieve jaarresultaat 2022) ongeveer gelijk is aan de berekende risico's stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen.
6.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente.

Kanttekeningen
1.1 De optimalisatie van het woningbouwprogramma lijkt noodzakelijk om te komen tot een succesvol tenderresultaat wat leidt tot de selectie van een marktpartij die de locatie ontwikkelt. Het mislukken van de tender door onvoldoende belangstelling kan tot gevolg hebben dat de woningbouwontwikkeling op deze locatie substantieel wordt vertraagd doordat het proces, de uitvraag en mogelijk zelfs het bestemmingsplan herzien dient te worden.
3.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst.

Financiën
Wet- en regelgeving
Op basis van het BBV moeten we voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grondexploitaties met een positief exploitatieresultaat op basis van de POC (percentage of Completion) methode tussentijds winst nemen naar rato van de voortgang van het project. Eerder genomen winsten brengen wij hierop in mindering. De POC-methode wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening. Desondanks moet de gemeente de POC-methode zoals voorgeschreven in de regelgeving hanteren.

Winst- en verliesvoorzieningen
In bijlage 2 zijn de beoogde winst- en verliesvoorzieningen vermeld. De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesvoorzieningen zijn de herziene grondexploitaties per 1-1-2023. Het gaat om de grondexploitaties:
- Kreekzone winstneming € 37.000
- Vastgoedzone winstneming € 819.000
- Bedrijventerreintjes Hooipolder winstneming € 365.500
Per saldo winstneming van: € 1.221.500

- Ruimte voor Ruimte verliesvoorziening € 362.000
- Centrum Den Hoorn verliesvoorziening € 89.000
- Centrum Maasland verliesvoorziening € 14.000
- Woudselaan verliesvoorziening € 71.500
- Keenenburg V verliesvoorziening € 485.500

Per saldo verliesvoorziening van: € 1.022.000

Financiële toelichting
In bijlage 1 zijn de verschillen > € 15.000 ten opzichte van vorig jaar toegelicht. In deze paragraaf lichten wij kort de (belangrijkste) verschillen toe.

1. Fase 1 t/m 3 van de Kreekzone zijn volledig afgerond. Er zijn hierdoor geen te maken kosten en opbrengsten meer. Bij de jaarrekening 2022 nemen wij € 37.000 tussentijdse winst.
2. Zowel de Noord- als de Zuid kavel van de Vastgoedzone zijn in 2021 in erfpacht uitgegeven, waardoor we in 2021 de volledige opbrengsten ontvangen hebben. Daarnaast is de Vastgoedzone nagenoeg gereed. In 2023 voeren we de laatste (controle) werkzaamheden uit. Dit jaar sluiten we de Vastgoedzone af met een aanvullende winst van € 319.000 en reserveren wij een bedrag € 138.500 in de "afwikkeling grondexploitaties" voor de nog uit te voeren werkzaamheden.
3. Voor de Zuid kavel (2.900m²) van de Bedrijventerreintjes Hooipolder hebben wij het afgelopen jaar de mogelijkheden voor de vestiging van een lokaal bedrijf(je) onderzocht. Op basis van de POC-methode (58,76%) min een risicoafslag van € 50.000 nemen we dit jaar € 342.000 tussentijdse winst.
4. Voor Keenenburg V zijn door de stijging van de bouwkosten en het concretiseren van de raming op basis van het Beeldkwaliteitsplan aan de kostenkant met name de te realiseren kosten voor het bouw- en woonrijp maken toegenomen. Daarnaast zijn de opbrengsten door het doorvoeren van een programmawijziging met circa € 320.000 toe in plaats van € 980.000 afgenomen. Doordat de kosten meer zijn toegenomen dan de opbrengsten nemen wij dit jaar € 485.500 extra verlies.
5. Voor Ruimte voor Ruimte zijn de plankosten toegenomen door het stijgen van de uurtarieven en het reserveren van meer uren voor de Maaslandse Dam fase 2 en het project de Zuidrand. Hierdoor nemen wij dit jaar € 362.000 extra verlies op de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte.
6. Voor Centrum Den Hoorn zijn de verwervingskosten en de opbrengsten toegenomen op basis van een nieuw taxatierapport. Daarnaast zijn de voorbereiding- en toezicht kosten toegenomen door aanvullende onderzoeken. Dit jaar nemen we hierdoor € 89.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Den Hoorn.
7. Door de toename van de plankosten nemen wij dit jaar € 14.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Maasland.
8. De plankosten van de Woudselaan zijn toegenomen door de stijging van de uurtarieven, een herziene inschatting van de benodigde inzet en aanvullende kosten voor de evaluatie van de tiny houses. Dit jaar nemen wij € 71.500 verlies op de grondexploitatie Woudselaan.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties
Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies voorzien. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties'.

Tot en met 2019 is per saldo € 3,7 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten onttrokken ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond € - 607.000. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2021 is van het positieve jaarresultaat van € 3,45 miljoen, € 1,0 miljoen naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) gestort, waardoor het beslag op deze Reserve is afgenomen naar € 3,3 miljoen.

Op basis van de actualisaties per 1-1-2023 nemen we bij de jaarrekening 2022 € 1.221.500 tussentijdse winst. Hiertegenover staat een verplichte verliesvoorziening van € 1.022.000. Het resultaat op jaarschijf 2022 bedraagt afgerond € 199.500. We verwachten in totaal binnen de

grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 3,44 miljoen (2026).

Ontwikkeling verliesvoorziening Grondexploitaties
De verliesvoorziening 'tekorten grondexploitaties' stijgen naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties van € 2.833.000 naar € 3.855.000.

Risicoanalyse
De actualisering van de (geheime) risicoanalyse (zie bijlage 4A en 4B) laat een stijging van de risico's per 1-1-2023 zien naar € 2,49 miljoen. Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties (€ 2,65 miljoen) ongeveer gelijk is aan de berekende risico's stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen. Wij gaan er vanuit dat we de ingeschatte risico's op dit moment, en ook op de langere termijn binnen de Reserve Grondexploitaties kunnen opvangen

Vervolgstappen
Afdeling financiën: In de jaarrekening 2022 de winstnemingen en verliesvoorzieningen op Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Vastgoedzone te verwerken Daarnaast het positieve resultaat van afgerond € 0,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te storten.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling