Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000142528
Datum:	16 mei 2023
Opsteller:	R. van der Leeden
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Herziening grondexploitaties 2023

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitaties Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie met de bijbehorende risicoanalyses met peildatum 1 januari 2023.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitaties Drielanden (1-1-2023), Lorentz III (1-1-2023), Waterfront (1-1-2023) en de Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, De Sypel en Tonsel (1-1-2023), inclusief bijbehorende risicoanalyses, ingevolge artikel 87 Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid (onder waarmerking van de voorgenoemde grondexploitaties inclusief bijbehorende risicoanalyses, met het woord 'geheim', conform artikel 89 gemeentewet).
3. De grondexploitaties inclusief bijbehorende risicoanalyses, genoemd onder beslispunt 2 waarop een verplichting tot geheimhouding is opgelegd, ingevolge artikel 88 lid 2 Gemeentewet te verstrekken aan de commissie Ruimte en aan de raad.
4. De raad voor te stellen om de onder beslispunt 2 genoemde en als 'geheim' gewaarmerkte grondexploitaties inclusief bijbehorende risicoanalyses vast te stellen.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitatieberekeningen herzien. Thans zijn de herzieningen per 1 januari 2023 aan de orde. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar. Daarnaast wordt ingegaan op het bijstellen van de prognoses op basis van besluiten en ramingen van nieuwe ontwikkelingen die bekend zijn tot 1 april 2023. Alle ramingen zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2023.

Conform de nota grondbeleid vindt als onderdeel van het risicomanagement een uitgebreide risicoanalyse voor Drielanden, Lorentz III en Waterfront plaats waarbij project specifieke risico's en kansen zijn geïnventariseerd en financieel vertaald. Voor de Restgrondexploitatie heeft deze uitgebreide risicoanalyse gezien de beperkte omvang niet plaats gevonden. Bij deze grondexploitaties is per rest grondexploitatie het risico bepaald op 10% van de hoogste van nog te maken kosten of nog te realiseren opbrengsten.

<u>Kader</u>

- Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarrekening (2019)
- Nota grondbeleid 2019 – raadsbesluit 9 januari 2020
- Grondprijzen niet woningbouw, ingaande 1 januari 2023 – collegebesluit 7 februari 2023
- Parameters 2022 - collegebesluit 21 februari 2023

<u>Alternatieven</u>

N.v.t.

Jaarlijks dienen de actieve grondexploitaties door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het doel van de herzieningen is het vastleggen van het actuele financiële resultaat per 1 januari 2023. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar en wordt daarnaast ingegaan op bijstelling van prognoses als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt telkens aangegeven welke ontwikkelingen aanleiding geven tot actualisering van de uitgangspunten. Met andere woorden, indien dergelijke ontwikkelingen niet worden vermeld, blijven de eerder gehanteerde uitgangspunten van kracht.

- Herziening van de grondexploitaties vinden standaard jaarlijks plaats;
- De herziening geeft het bestuur actueel inzicht op de (financiële effecten van de) ontwikkelingen in het kader van de grondexploitaties.

Argumenten
Instemming grondexploitaties (beslispunt 1 en 4)
Het college van burgemeester en wethouders stemt in met de inhoud van de herziene grondexploitaties en verzoekt de raad op basis van beslispunt 4 de grondexploitaties vast te stellen.

Geheimhouding (beslispunt 2 en 3)
Op de grondexploitaties inzake Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie inclusief bijbehorende risicoanalyses wordt geheimhouding opgelegd. Redenen hiervoor zijn dat openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden (art. 5.1 lid 2 sub b Woo), dat openbaarheid het goed functioneren van de gemeente kan belemmeren (art. 5.1 lid 2 sub i Woo) en dat openbaarheid mogelijk kan leiden tot risico's ten aanzien van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1 lid 2 sub f Woo). De geheimhouding vindt haar grondslag in art. 87 Gemeentewet. Op grond van art. 89 lid 1 Gemeentewet dienen de bedoelde documenten van het opschrift 'Geheim' te worden voorzien. Een geheimhoudingsverplichting geldt voor allen die van de informatie kennis dragen (art. 89 lid 2 Gemeentewet).

Omgevingswet
n.v.t.

Financiën

Resultaat herziene grondexploitaties 2022

De onderstaande tabel geeft het resultaat van de grondexploitaties op basis van eindwaarde (EW).

Complex	Grondexploitatie				
	2023		2022		
	EW	Datum	EW	Datum	Verschil
Drielanden			-8.964	31-12-2027	
	-9.007	31-12-2028	-8.980	31-12-2028	-27
Lorentz III			-9.145	31-12-2029	
	-8.282	31-12-2031	-9.178	31-12-2031	896
Waterfront	65.836	31-12-2029	66.766	31-12-2029	-930
Subtotaal	48.547		48.608		-61
Rest grondexploitaties					
Lorentz II	-410	31-12-2023	-422	31-12-2023	12
Sypel			170	31-12-2024	
	185	31-12-2025	170	31-12-2025	15
Tonsel	-1.607	31-12-2026	-1.480	31-12-2026	-127
Subtotaal	-1.832		-1.732		-100
Totaal	46.715		46.876		-161

(-/- = positief) (bedragen x 1.000)

Uit het overzicht volgt dat het resultaat van de herziene grondexploitaties 2023 ten opzichte van 2022 stijgt met € 160.000 op eindwaarde.

Dit resultaat sluit niet één op één aan bij het resultaat in de jaarrekening 2022. Dit komt doordat bij de winstbepaling voor de jaarrekening gekeken wordt naar wat conform BBV-voorschriften als gerealiseerde resultaat kan worden gezien. Daarbij komt dat het te nemen resultaat voor de jaarrekening in bovenstaand overzicht is verwerkt. Met andere woorden, het bij jaarrekening genomen resultaat heeft invloed op het nog in de toekomst te realiseren resultaat.

Gevolgen Jaarrekening 2022

Iedere grondexploitatie sluit met een verwacht financieel resultaat. Bij de jaarrekening wordt, afhankelijk van dit resultaat en rekening houdend met gekwantificeerde risico's, tussentijds resultaat genomen.

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt bij een winstgevende grondexploitatie tussentijds winst genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode. Dit betekent concreet dat er gekeken wordt in hoeverre de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de te verwachte winst, rekening houdend met de gekwantificeerde risico's. Tenslotte wordt de in het verleden genomen winst hierop in mindering gebracht. De boekwaarde speelt bij deze methode geen rol.

Wanneer een grondexploitatie verliesgevend is, wordt direct een voorziening gevormd ter grootte van het volledige te verwachten verlies. De POC-methode wordt niet toegepast bij verliesgevende grondexploitaties. Wanneer uit de actualisatie van een verliesgevende grondexploitatie blijkt dat het verlies is toe-/afgenomen,

dient de voorziening hierop te worden aangepast. Deze aanpassing verloopt via de resultatenrekening van de jaarrekening.

Tussentijdse winst/verlies 2022

• Drielanden, correctie tussentijdse teveel genomen winst	+/+	€ 2.116.000	
• Lorentz III, tussentijdse winstneming	-/-	€ 106.000	
• Waterfront, afname voorziening door verbetering resultaat	-/-	€ 930.000	
Subtotaal			+/+ € 1.081.000

Restgrondexploitatie, per gebied

• Lorentz II, tussentijdse winstneming	-/-	€ 32.000	
• Sypel, vorming voorziening te dekking verwacht verlies	+/+	€ 15.000	
• Tonsel, tussentijdse winstneming	-/-	€ 24.000	
Subtotaal			-/- € 40.000
Resultaat actieve grondexploitaties jaarrekening 2022			+/+ € 1.041.000

(-/- = winst, +/+ = verlies)

Aangezien dit resultaat deel uitmaakt van het totale jaarrekeningresultaat wordt er verwezen naar de Jaarrekening 2022 voor de wijze waarop het resultaat wordt bestemd.

Risico's grondexploitaties

De onderstaande tabel geeft per saldo de risico's en kansen weer per grondexploitatie in 2023 en 2022.

Complex	Grondexploitatie		
	Risicobedrag		
	2023	2022	Verschil
Drielanden	5,00	3,55	1,45
Lorentz III	2,20	1,20	1,00
Waterfront	11,70	11,10	0,60
Subtotaal	18,90	15,85	3,05
Rest grondexploitaties			
Lorentz II	0,03	0,03	-
Sypel	0,06	0,11	-0,05
Tonsel	0,36	0,34	0,02
Subtotaal	0,45	0,48	-0,03
Totaal	19,35	16,33	3,02

(-/- = positief) (bedragen x 1.000.000)

Het saldo van risico's en kansen voor de vier grondexploitaties 2023 gezamenlijk neemt met € 3,0 miljoen toe van € 16,33 miljoen in 2022 naar € 19,35 miljoen in 2023.

Voor de berekening van het benodigd weerstandsvermogen wordt geanalyseerd of de risico's kunnen worden opgevangen door de voordelige resultaten op eindwaarde uit de grondexploitaties.

- Grondexploitatie Drielanden heeft een verwacht voordelig resultaat op eindwaarde van € 9,0 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 5,0 miljoen volledig kan worden opgevangen. Hierdoor heeft het berekende risicobedrag geen effect op het benodigd weerstandsvermogen.
- Grondexploitatie Lorentz III heeft een verwacht voordelig resultaat op eindwaarde van € 8,3 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 2,2 miljoen volledig kan worden opgevangen. Hierdoor heeft het berekende risicobedrag geen effect op het benodigd weerstandsvermogen.
- Grondexploitatie Waterfront heeft een verwacht nadelig resultaat. Het actuele risicobedrag van € 11,7 miljoen is daarmee het benodigd weerstandsvermogen voor deze grondexploitatie.
- De Restgrondexploitatie, De risico's van Lorentz II € 0,03 miljoen en Tonsel € 0,36 miljoen kan volledig opgevangen worden binnen de verwachte positieve resultaat op eindwaarde, respectievelijk € 0,4 en € 1,6 miljoen. Sypel heeft een verwacht negatief eindresultaat, wat betekent dat er € 0,06 miljoen weerstandsvermogen benodigd is om dit risico af te dekken.

Het totaal benodigde weerstandvermogen om de risico van de verliesgevende grondexploitaties volledig af te dekken bedraagt € 11,76 miljoen.

Duurzaamheid
n.v.t.

Communicatie
De raadsleden krijgen toegang tot de geheime bijlagen 1a tot en met 1d via de besloten website voor raadsleden. Daarbij wordt opgemerkt dat de grondexploitaties een financiële stand van zaken weergeeft die aan voortdurende veranderingen onderhevig is. Over ontwikkelingen met bestuurlijke impact zal gedurende het jaar via aparte besluitvorming worden stilgestaan.

Op de informatiebijeenkomst van uw raad d.d. 13 juni betreffende de jaarrekening 2022 zal tevens technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herzieningen 2023 voor de jaarrekening 2022.

Uitvoering
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen

1. Grondexploitaties 2023
    a. Drielanden (geheim)
        Bijlages:
        1. Toelichting projectspecifieke risico's en kansen (geheim)
        2. Parameters rente en inflatie
        3. Scenarioanalyses
        4. Overzicht Plangebied op totaalniveau
        5. Uitgangspunten deelcomplexniveau
    b. Lorentz III (geheim)
        1. Toelichting projectspecifieke risico's en kansen (geheim)
        2. Parameters rente en inflatie
        3. Scenarioanalyses

c. Waterfront (geheim)
    1. Toelichting projectspecifieke risico’s en kansen (geheim)
    2. Parameters rente en inflatie
    3. Scenarioanalyses
    4. Overzicht Plangebied op totaalniveau
d. Restgrondexploitatie, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel (geheim)
    1. Parameters rente en inflatie