



Monitor Grondexploitaties

Jaarrekening 2022

Openbare versie

Colofon

Titel

Monitor Grondexploitatie Jaarrekening 2022

Datum

Mei 2023

Auteur

Stadsontwikkeling, Gebiedsexploitatie

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	6
1.1 Waarom een Monitor Grondexploitatie?	6
1.2 Wat is de Monitor Grondexploitatie?	6
1.3 Monitor Grondexploitatie en de portefeuille	7
1.4 Openbaar en geheim deel	10
2. Portefeuilleoverzicht	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Portefeuilleoverzicht	12
3. Monitor Grondexploitatie	13
3.1 Monitor Grondexploitatie	13
4. Toelichting op grondexploitatie met een kleurstatus	17
4.1 Grondexploitatie met een oranje status	17
4.2 Grondexploitatie met een rode status	17
4.3 Grondexploitatie met een groene status	17
5. Overzichten – Grondexploitatie met een oranje status	18
6. Overzichten – Grondexploitatie met een rode status	19
7. Overzichten – Grondexploitatie met een groene status	20
Bijlage 1 – Begrippenlijst	23
Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht	24
Bijlage 3 - Toelichting format monitor	27
Bijlage 4 - Toelichting format projectenoverzicht	29

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 2022 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 2021 overschreden. Deze overschrijdingen zijn in voorkomende gevallen het gevolg van een besluit tot herziening van de grondexploitatie door de raad in 2022. 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 2022 (peilmoment 2 februari 2023).

De woningmarkt is snel aan het veranderen. In 2022 begonnen de huizenprijzen te dalen. Stijgende hypotheekrente met als gevolg een lagere leencapaciteit zorgt voor een drukkend effect op de prijzen van woningen. De voortdurende oorlog tussen Rusland en Oekraïne met als gevolg de ontstane hoge energiekosten en de ongekende hoge inflatie leidde tot voorzichtigheid bij kopers waardoor de vraag achter is gebleven. Dit heeft geresulteerd in een afnemend verloop van de huizenprijzen van woningen.

De prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland zijn in het vierde kwartaal van 2022 met 2,4 procent gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Voor het eerst in ruim 9 jaar is sprake van een prijsdaling op jaarbasis.

Om de hoge inflatie terug te dringen heeft de ECB meerdere malen de rente opgevoerd. De verwachting is dat de ECB dit zal blijven doen indien sprake is van onvoldoende effect op de te hoge inflatie. De hypotheekrente gaat hierdoor eveneens een verdere opwaartse beweging vertonen. De verwachting is dat de economie in 2023 amper groeit wat ervoor zorgt dat het sentiment voor de huizenmarkt verder zal dalen.

Het verloop van de grondexploitaties is bij 54 van de 76 volgens verwachting. Deze grondexploitaties zijn in 2022 binnen de kaders gebleven. In totaal zijn er 20 grondexploitaties waar een significante wijziging is opgetreden die ertoe heeft geleid dat de grondexploitatie een rode status heeft. Als voornaamste oorzaak van de verslechtering is de ongekende hoge inflatie. Dit zorgt voor hogere bouwkosten (materiaal en materieel) en kosten voor het bouw- woonrijp maken (civiele werkzaamheden) dan verwacht. Met grondopbrengsten die niet of nauwelijks zijn gestegen en zelfs zijn gedaald levert dit in combinatie met de stijging van de kosten een neerwaartse bijstelling op het verdienvermogen van de grondexploitatie.

Verder is er één grondexploitatie met een groene (positief buiten de kaders getreden) en één met een oranje status. Voor de oranje status geldt dat deze binnen de kaders zijn gebleven, maar er een verwachting is dat deze buiten de kader(s) gaat treden.

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 kader stellende 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 2022 een vergelijking wordt gemaakt tussen de stand van de Jaarrekening 2022 en de stand van de jaarrekening 2021.

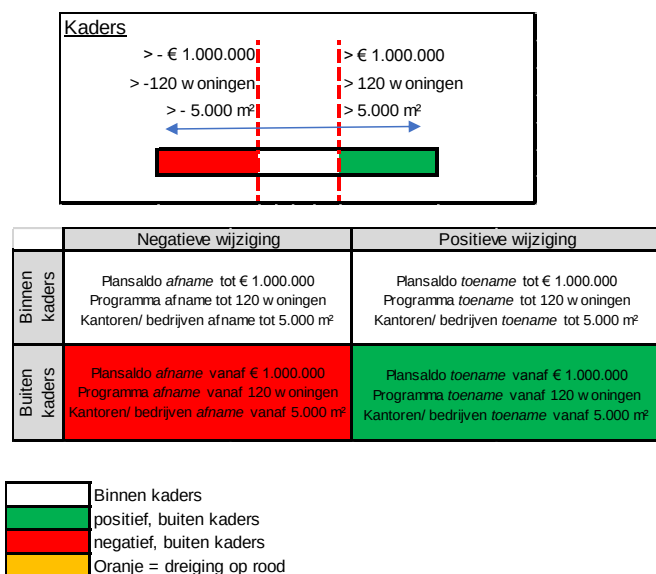
De Monitor Grondexploitaties bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Portefeuilleoverzicht (niet openbaar)

In het portefeuilleoverzicht staat de financiële en programmatistische 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 uitgifteprogramma. 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 76 plannen, inclusief 15 restgebieden. In restgebieden worden doorlopend kleine ontwikkelingen geclusterd per gebied geadministreerd. De overige 61 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2023 en 2048. In 2022 zijn de projecten Insulindest.240-248, Tamboer II West, Carnisse Eiland, Feyenoord City Grex in uitvoering gegaan.

De volgende projecten zijn afgerond en administratief afgesloten: 2e Carnissestraat, Zuidelijke Tuinsteden Zuidwijk en Hillesluis.

De financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Dit wordt met name veroorzaakt door de snel veranderende marktontwikkelingen.

Woningmarkt 2022 en verder

De woningmarkt is snel aan het veranderen. In 2022 begonnen de huizenprijzen te dalen. Stijgende hypotheekrente met als gevolg een lagere leencapaciteit zorgt voor een drukkend effect op de prijzen van woningen. De voortdurende oorlog tussen Rusland en Oekraïne met als gevolg de ontstane hoge energiekosten en de ongekende hoge inflatie leidde tot voorzichtigheid bij kopers waardoor de vraag achter is gebleven. Dit heeft geresulteerd in een afnemend verloop van de huizenprijzen van woningen.

De prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland zijn in het vierde kwartaal van 2022 met 2,4 procent gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder.

Voor het eerst in ruim 9 jaar is sprake van een prijsdaling op jaarbasis.

Vergeleken met het 4e kwartaal van 2021 is de gemiddelde verkoopprijs gedaald met 6,4%.

Om de hoge inflatie terug te dringen heeft de ECB meerdere malen de rente opgevoerd. De verwachting is dat de ECB dit zal blijven doen indien sprake is van onvoldoende effect op de te hoge inflatie.

De hypotheekrente gaat hierdoor eveneens een verdere opwaartse beweging vertonen. Dit is al zichtbaar in het 1^e kwartaal van 2023. Het aantal woningverkoop daalt verder ten opzichte van een kwartaal eerder. De consumenten staan in een afwachtede houding vanwege de onzekere marktsituatie en zetten hierdoor minder snel hun woning in de verkoop.

De verwachting is dat de economie in 2023 amper groeit wat ervoor zorgt dat het sentiment voor de huizenmarkt verder zal dalen.

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 (€ 8,0 mln.) is een optelsom van alle saldi van de afzonderlijke projecten.

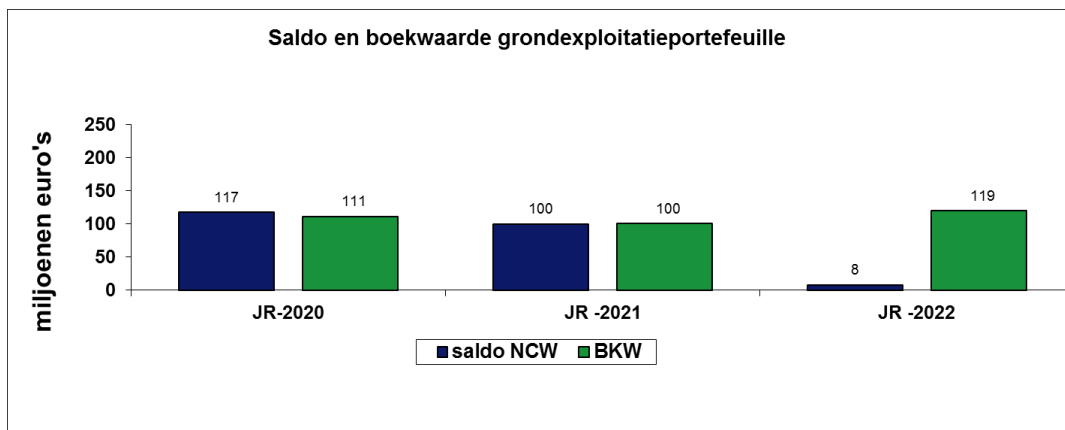
De boekwaarde betreft de optelsom van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten in alle projecten. Deze is in het grondbedrijf vaak negatief, omdat de kosten voor de baten uitgaan. De huidige portefeuille kent echter een positieve boekwaarde van € 91,8 mln. Dit heeft een aantal oorzaken. Het saldo bevat 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 toekomstⁱ. Het verevenen van projectsaldi is alleen toegestaan bij deelprojecten binnen een grondexploitatie.

Openbaar

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

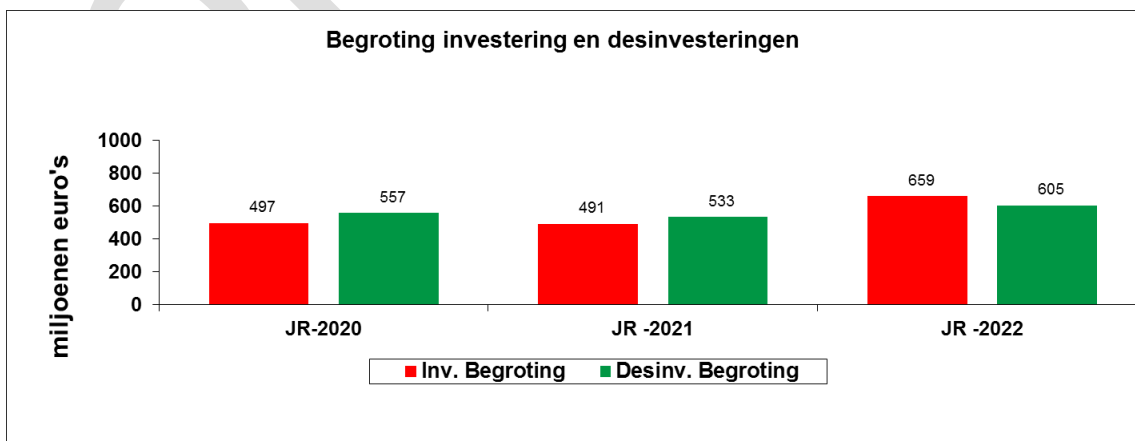


Grafiek 1.2

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 grondexploitaties 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 - € 49,5 mln.

In het portefeuilleoverzicht is ook te zien hoeveel kosten en opbrengsten nog moet worden gerealiseerd. De desinvesteringen (€ 604,5 mln.) betreffen voornamelijk uitgiftes 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 grondexploitaties te zien.



Grafiek 1.3

1.4 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.

Openbaar

2. Portefeuilleoverzicht

2.1 Inleiding

De portefeuille "onderhanden" grondexploitatie in uitvoering is opgebouwd uit 76 plannen, inclusief 15 restgebieden die in 2022 in uitvoering waren. In restgebieden worden kleine ontwikkelingen geclusterd op gebiedsniveau geadministreerd. De overige 61 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2023 en 2048.

De financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig door het uitnemen dan wel toevoegen van projecten aan de portefeuille. In 2022 zijn er 4 projecten in uitvoering gegaan en 3 projecten afgesloten.

In het portefeuilleoverzicht staan financiële gegevens van de totale grondexploitatieportefeuille. De boekwaarde is de optelsom van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de projecten. De resultaatneming betreft het totaal aan winst- en verliesnemingen dat in de projecten tot op heden heeft plaatsgevonden. De begroting van de (des)investeringen geeft aan hoeveel kosten en opbrengsten er in de plannen nog gerealiseerd moet worden.

Tenslotte is er een aantal top 5 overzichten opgenomen om te laten zien in welke projecten het zwaartepunt ligt met betrekking tot de verwachte winsten en verliezen en het nog te realiseren programma per categorie (woningbouw, kantoren, bedrijven)

2.2 Portefeuilleoverzicht

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

Openbaar

3. Monitor Grondexploitaties

3.1 Monitor Grondexploitaties

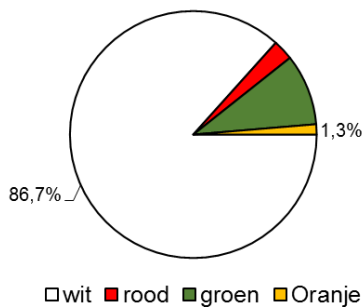
In de Monitor grondexploitaties wordt het stoplichtmodel gehanteerd. De kleuren geven aan of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand jaarrekening 2020, nog binnen de kaders valt (zie figuur 1.1, pagina 7 voor de kaders). Als de grondexploitatie binnen de kaders valt dan is er geen kleur 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.

	Projectnummer	Grondexploitatie	Saldo NCW JV 2022	Eindjaar Looptijd JV 2022	Resterend uitgifteprogramma				vergelijking JV 2022 versus JV 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	€ 587.431	2027	153				€ -379.491	-4			
2	100006123	Dirk v/d Burgweg	€ 635.996	2024	1				€ -110.694				
3	100006131	Kulkweg	€ 1.774.520	2031			8.586		€ -50.805				
4	100006132	Oranjobonnen	€ -1.458.113	2023					€ -27.699				
5	100006217	Leonidas	€ 3.899	2023					€ 9.571				
6	100006258	Ontw.Locaties RCD	€ 1.060.920	2032		59.978		22	€ -7.227.503				
7	100006282	Hudson	€ 3.288.235	2025	38				€ -358.478				
8	100006313	Vierhavenstrip	€ -5.901.732	2025	140				€ -1.824.264				
9	100006342	Lloydkwartier	€ 4.662.173	2025					€ -2.540.385	4			
10	100006365	Brainpark III	€ 2.982.294	2027		12.300			€ 200.297				
11	100006375	Noordelijk Niertje	€ 153.074	2023					€ -54.406				
12	100006380	Prinsenland 2De Fas	€ 1.437.003	2025					€ 20.274				
13	100006420	Kleinpolder Zuidwes	€ 358	2023					€ 35.403				
14	100006464	Wilgentuin	€ 1.087	2023					€ 4.703				
15	100006468	Revit Spaanse pld	€ 4.536.381	2025			14.063		€ -1.936.639			663	
16	100006492	Revit. Sp P. 2015 2e	€ 2.439.238	2025			20.828		€ -819.653			-1.193	
17	100006513	Park Zestienhoven	€ 27.024.907	2030	554		13.092	750	€ -3.286.350	-8		18	
18	100006563	Oversch.Kleine Bouw	€ 221.754	2022	1				€ 68.891				
19	100006572	Restgebied Centrum	€ 65.905	2030					€ -214.523	-8			79
20	100006574	Restgebied Charlois	€ 21.061	2030					€ 823.935	2			
21	100006579	Restgeb.Delfshn	€ -55.328	2030	6				€ -183.674				
22	100006581	Restgeb.Feljenoord	€ -575.814	2030	1				€ 179.121				
23	100006583	Restgeb.H'Berg-Schb	€ 36.764	2030					€ 440.515			2.125	
24	100006585	Restgebied HH	€ -113.227	2030					€ -51.075				
25	100006587	Restgeb.Hoogvliet	€ -425.263	2030			6		€ -32.305			3	
26	100006589	Restgeb.IJsselmonde	€ 334	2030					€ -177.732				
27	100006591	Restgeb.Kr.-Croosw.	€ 444.018	2030	1				€ 70.445	-51			
28	100006593	Restgebied Noord	€ 73.482	2030	36			1	€ -101.603	36			1
29	100006595	Restgeb.Overschie	€ -18.700	2030	1				€ -456.648				
30	100006597	Restgebied Pernis	€ -200.570	2030	6		181		€ -63.067				
31	100006599	Restgeb.Prins Alex	€ 175.627	2030				420	€ -354.261				
32	100006605	Restgebied Havens	€ -165.171	2030					€ -15.507				
33	100006627	Bedr.Ter.Schiebroek	€ 521.062	2036			3.901		€ -68.646				
34	100006686	V Ballegooijsingel	€ 181.490	2024					€ 52.809				
35	100006692	Nesselande	€ 13.330.771	2048	174	17.097	19.218		€ -3.731.820	-14	1.599	-44	
36	100006757	Motorstraatgebied	€ -3.640.796	2028	36				€ -1.030.755	36			
37	100006797	Revit.Hordijk Bedr.	€ 2.210.922	2032			48.041		€ -1.148.402				
38	100006874	Parkstad	€ 5.059.908	2027	1				€ -1.710.991				
39	100006921	Centrumplan IJsselm	€ 21.777	2023					€ 238.158				
40	100006941	Groenenhagen/Tuinen	€ 1.285.845	2027	98				€ -2.458.337	4			
41	100006980	Herstr. Oudeland	€ -11.505.473	2027	293				€ -4.680.264				
42	100007004	Stadshart	€ -2.725.261	2025	184				€ -2.024.836	88			
43	100007018	Maasranden	€ 84.229	2025	44				€ 1.041.956	-85			
44	100008488	Sportcampus R'dam	€ -28.358.608	2031	866				€ -8.484.087				
45	100010663	Bramanteplein e.o.	€ -380.792	2025					€ -775.241	94			
46	100011126	Restgebied Stad	€ 405.767	2030					€ 201.462				
47	100013128	Zelfbouwkavels	€ 58.614	2030					€ -353.587				
48	100013557	Heijlplaat Nw. Dorp	€ -1.477.455	2025	0				€ -382.547	36			
49	100013887	Katendrecht	€ 15.106.448	2029	125			0	€ -4.146.183			-5.395	
50	100014289	Laurenskwartier	€ 7.626.244	2025	165			785	€ -830.130				
51	100015921	Kop v Zd vernieuwd	€ 14.130.107	2035	913	43.000		1.605	€ -1.310.172	-21			
52	100017035	Dahliablok	€ -6.716.035	2025	32				€ -277.573				
53	100017274	Coolhaven little C	€ -2.768.511	2025					€ 97.708				
54	100017302	Nrd. HellingZdiepje	€ -751.256	2026			17.232		€ -1.228.789			-172	
55	100017850	Nikkelstraat	€ 504.845	2026			4.709		€ -285.879				
56	100018622	ASVZ Lage Weide	€ 32.658	2024					€ -309.654				
57	100019025	Tweebosbuurt-NPRZ	€ -5.288.497	2029	568				€ -2.556.025	27			
58	100019197	Windpark Charlois	€ -126.013	2025					€ -127.814				
59	100019418	Haifaweg	€ 48.413	2025	0				€ -158.250				
60	100019545	Nieuw Kralingen	€ 14.092.120	2031	426				€ -1.624.648				
61	100019884	Groningerstraat	€ -972.810	2026	12			595	€ 303.937				
62	100019934	Noorderbld Supermkt	€ -556.680	2023					€ -202.446				
63	100019965	Carnisse Poort	€ -3.180.097	2026	52				€ -603.938	-5			
64	100020097	Smeetsland	€ 25.166	2023	0				€ -143.525	-1			
65	100020789	Urkersingel	€ -16.443.162	2027	123				€ -1.215.155				
66	100020833	Teldersweg	€ 92.386	2025	0			1.300	€ -189.424				
67	100021132	OK80 vm boerderij	€ 598.866	2023	1				€ -38.061				
68	100021161	de Machinist	€ -760.565	2025	57				€ 68.373				
69	100021376	Rijnhaven Bouwprogr	€ -20.307.626	2036	2.297	31.000			€ -20.602.404				
70	100021633	Dukdalf	€ -782.299	2025	97				€ 27.543				
71	100022394	Toermalijn	€ -157.743	2024	0				€ -20.398	0			
72	100022684	Grote Beer	€ 3.165.123	2024					€ 576.670				

Nieuwe Grondexploitaties in uitvoering						
Projectnummer	Grondexploitatie	Saldo NCW JV 2022	Eindjaar Looptijd JV 2022	Woningen aantal	Kantoren (m2 BVO)	Bedrijven (m2)
1	100023155	Insulindest.240-248	2026	26		
2	100023360	Tamboer II West	2026	80		2.825
3	100023072	Carnisse Eiland	2029	511		
4	100023013	Feyenoord City Grex	2030	2.764		

Er zijn 76 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen. Hiervan zijn er 54 die geen kleurstatus hebben. Deze grondexploitaties hebben zich in 2022 volgens verwachting ontwikkeld en/ of er worden geen grote wijzigingen ten aanzien van plansaldo en programma verwacht.

Grondexploitaties per projectstatus

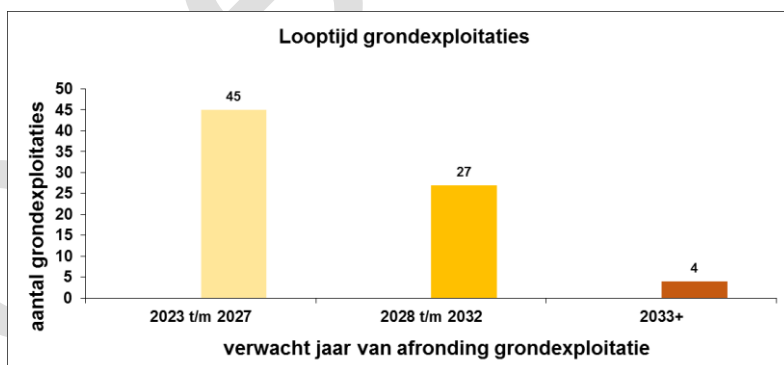


Grafiek 3.1

Er zijn 20 grondexploitaties met een rode status en één met een groene status. Deze grondexploitaties heeft zich in 2022 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.

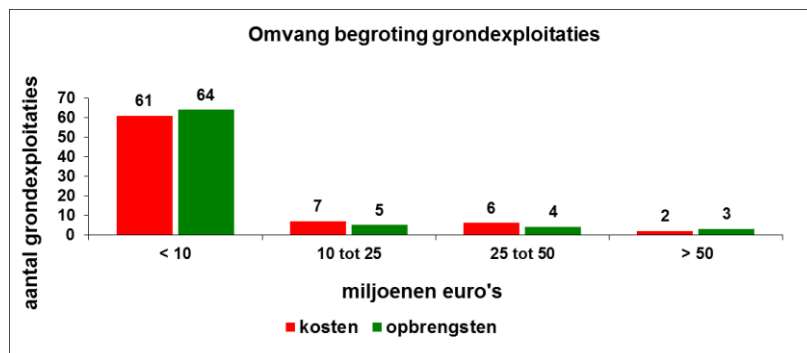
Er is één grondexploitatie met een oranje status.

De 76 grondexploitaties hebben verschillende looptijden. De meeste plannen kennen een looptijd van maximaal 5 jaar (59%). Er zijn 4 grondexploitaties met een looptijd boven de 10 jaar.



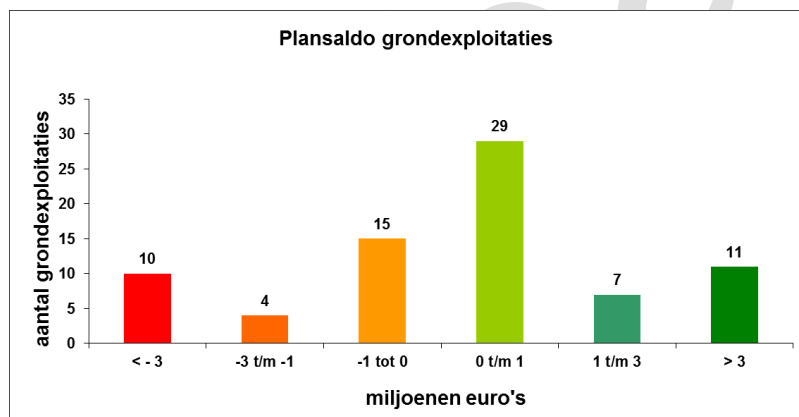
Grafiek 3.2

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 62% een positief plansaldo. Dit betekent dat volgens de huidige verwachting deze grondexploitaties neutraal of met een winst kunnen worden afgesloten. Voor de 29 plannen met een negatief plansaldo is een voorziening getroffen.



Grafiek 3.4

4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus

Van de grondexploitaties met een gekleurde status wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op deze status. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt via grondexploitatie-overzichten gedetailleerde informatie gegeven van deze grondexploitaties. Bij elke grondexploitatie worden de volgende vragen beantwoord:

- *Wat is de oorzaak dat de grondexploitatie buiten de vastgestelde kaders dreigt te treden c.q. is getreden?*
- *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?*

4.1 Grondexploitaties met een **oranje** status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

4.2 Grondexploitaties met een **rode** status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

4.3 Grondexploitaties met een **groene** status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

5. Overzichten – Grondexploitaties met een oranje status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

Openbaar

6. Overzichten – Grondexploitaties met een rode status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

Openbaar

7. Overzichten – Grondexploitaties met een groene status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

Openbaar



Openbaar

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Begrippenlijst

Bijlage 2 – Toelichting format Portefeuilleoverzicht

Bijlage 3 – Toelichting format Monitor grondexploitaties

Bijlage 4 – Toelichting format Projectenoverzichten

Openbaar

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.

Resultaatsneming: 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 verliesaldo 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 01-01-202x.

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.

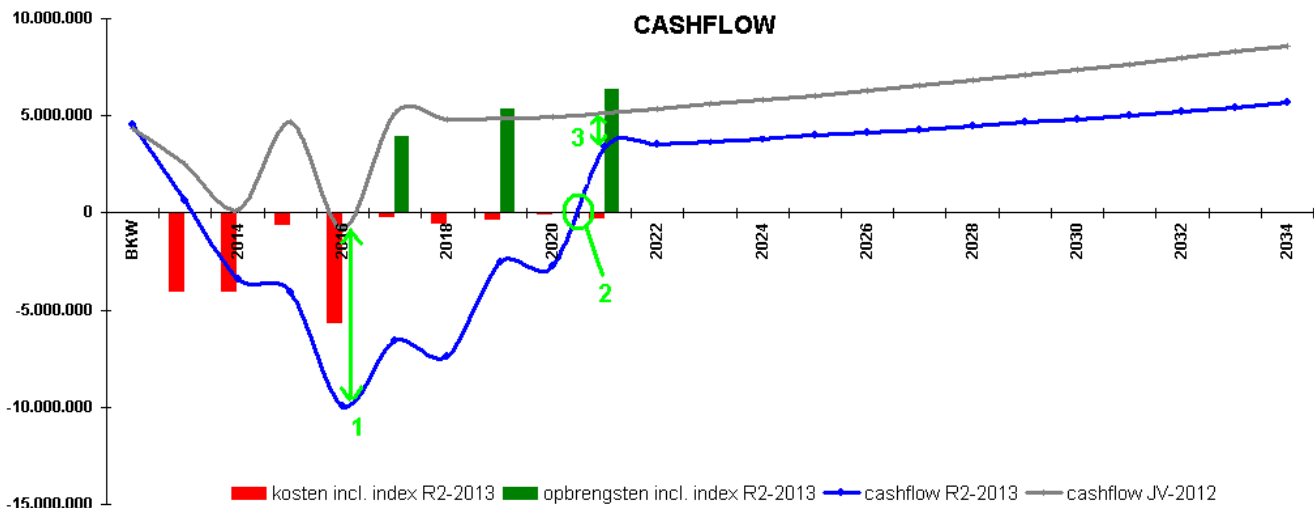
Investerings begroting (nominaal): De som van de nog te maken kosten exclusief inflatie van alle grondexploitaties in uitvoering.

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 vervoegd 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 2022. In het jaar 2022 loopt bij punt 3 de blauwe lijn lager dan de grijze lijn, hieruit valt af te leiden dat het verwachte eindsaldo is afgenomen. Na 2022 lopen de cumulatieve cashflowlijnen verder op met de jaarlijkse renteboekings, maar in de praktijk zal het plan in 2022 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

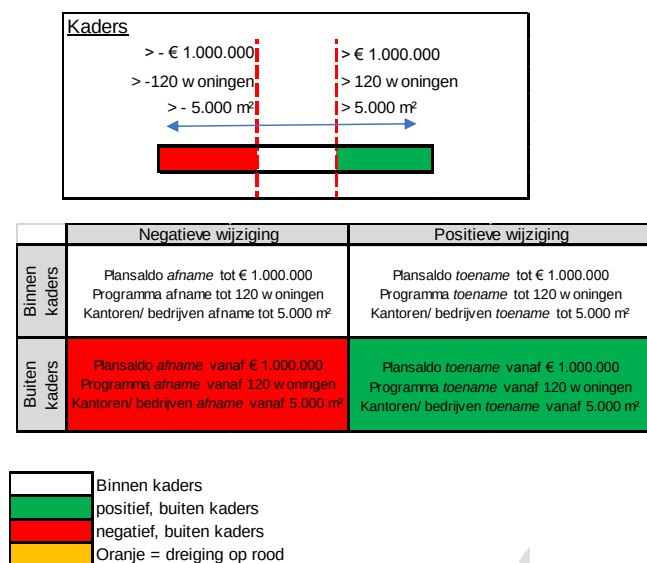
Op het portefeuilleoverzicht staan zes top 5 lijsten, waarmee een snel beeld kan worden verkregen van de grondexploitaties met het hoogste winstgevende netto contante saldo, het meest verliesgevende netto contante saldo en het grootste programma aan nog te realiseren woningen, bedrijven, kantoren en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

Openbaar

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 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 2022: Het saldo in netto contante waarde (prijspeil 01-01-2023) van de grondexploitatie ten tijde van de jaarrekening 2022. 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).

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 (staafdiagram)

In de staafdiagram 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 uitgaven 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.
