Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000101123
Datum:	28 april 2022
Opsteller:	R. van der Leeden
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Herziening grondexploitaties 2022

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 2022.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitaties Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie zoals opgenomen in de bijlagen 1a tot en met 1d behorend tot dit voorstel, ingevolge artikel 55, eerste lid, artikel 86, tweede lid en artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
3. De raad voor te stellen om de door ons ingevolge artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de grondexploitaties Drielanden, Lorentz III, Waterfront en de Restgrondexploitatie zoals opgenomen in de bijlagen 1a tot en met 1d behorend tot dit voorstel, op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen.
4. De raad voor te stellen om de volgende grondexploitaties vast te stellen:
    a. Drielanden (1-1-2022)
    b. Lorentz III (1-1-2022)
    c. Waterfront (1-1-2022)
    d. Restgrondexploitatie, bestaande uit Lorentz II, De Sypel en Tonsel (1-1-2022)
5. De raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 76.915 voor de plankosten van de Restgrondexploitatie en dit bedrag te dekken uit de post plankosten van deze grondexploitaties.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitatieberekeningen herzien. Thans zijn de herzieningen per 1 januari 2022 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 2022. Alle ramingen zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2022.

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 maart 2022 – collegebesluit 1 maart 2022
- Parameters 2022 - collegebesluit 15 maart 2022

<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 2022. 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.

De Restgrondexploitatie bestaande uit Lorentz II, Tonsel en Sypel zijn op aanwijzing van de nieuwe accountant heropend. De nieuwe accountant legt de notitie Grondbeleid in begroting en jaarrekening uit 2019 anders uit dan vorige accountant. In de jaarrekening 2020 waren deze gronden verantwoord in de balans onder “Gereed product en handelsgoederen” in de jaarrekening 2021 worden deze op aanwijzing van de nieuwe accountant verantwoord onder de post “Bouwgrond in exploitatie”.

Geheimhouding (beslispunt 2 en 3)
Op de grondexploitaties (inclusief bijbehorende risicoanalyses) wordt geheimhouding opgelegd omdat openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden en kan leiden tot onevenredige bevoordeling of benadeling van hierbij betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden (artikel 10, tweede lid, aanhef, sub b en sub g van de Wet openbaarheid van bestuur). De geheimhouding voor het college is gebaseerd op artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet, voor de raadscommissie op artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet en voor de raad op artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. De raad dient de door het college opgelegde geheimhouding in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen (waarbij geldt dat – volgens de presentatielijst – meer dan de helft van de raadsleden aanwezig dient te zijn).

Plankostenkrediet 2022 ten behoeve van de Restgrondexploitatie (beslispunt 5)
Door de aanwijzing van de nieuwe accountant tot het heropenen van de Restgrondexploitatie moet er krediet aangevraagd worden voor de plankosten 2022 om deze rechtmatig uit te kunnen geven. In dit college-raadsvoorstel wordt dit gelijk meegenomen.

De financiële gevolgen hiervan staan onder het “Financiën” vermeld.

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				
	2022		2021		
	EW	Datum	EW	Datum	Verschil
Drielanden	8.964	31-12-2027	9.626	31-12-2027	-662
Lorentz III			8.714	31-12-2034	
	9.145	31-12-2029	7.893	31-12-2029	1.252
Waterfront	-66.766	31-12-2029	-67.249	31-12-2029	483
Subtotaal	-48.657		-49.730		1.073
Rest grondexploitaties					
Lorentz II	422				
Sypel	-170				
Tonsel	1.480				
Subtotaal	1.732				
Totaal	-46.925				1.073
(bedragen x € 1.000)					

Uit het overzicht volgt dat het resultaat van de herziene grondexploitaties 2022 ten opzichte van 2021 stijgt met € 1,1 miljoen op eindwaarde.

Dit resultaat sluit niet één op één aan bij het resultaat in de programmarekening 2021 aangezien daar gekeken wordt welk deel van de eindwaarde als gerealiseerde winst wordt beoordeeld.

Gevolgen Programmarekening 2021

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 2021

• Drielanden, tussentijdse winstneming	+/+ € 175.000	
• Lorentz III, tussentijdse winstneming	+/+ € 6.822.000	
• Waterfront, afname voorziening door verbetering resultaat	+/+ € 483.000	
Subtotaal		+/+ € 7.480.000

Restgrondexploitatie, per gebied

• Lorentz II *1, tussentijdse winstneming	+/+ € 15.000	
• Sypel, vorming voorziening te dekking verwacht verlies	-/- € 170.000	
• Tonsel, tussentijdse winstneming	+/+ € 96.000	
Subtotaal		-/- € 59.000
Resultaat actieve grondexploitaties jaarrekening 2021		+/+ € 7.421.000

*1 Door de overgang van balanspost 'Voorraad gereed product' naar grondexploitatie is tevens een nog te betalen bedrag van € 654.000,- als voordeel vrijgevallen in het jaarrekeningresultaat.

Aangezien dit resultaat deel uitmaakt van het totale jaarrekeningresultaat wordt er verwezen naar de Programmarekening 2021 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 2022 en 2021.

Complex	Grondexploitatie		
	Risicobedrag		
	2022	2021	Verschil
Drielanden	-3,55	-5,00	1,45
Lorentz III	-1,20	-11,20	10,00
Waterfront	-11,10	-11,20	0,10
Subtotaal	-15,85	-27,40	11,55
Rest grondexploitatie			
Lorentz II	-0,03		
Sypel	-0,11		
Tonsel	-0,34		
Subtotaal	-0,48		-0,48
Totaal	-16,33		11,07
(bedragen x € 1.000.000)			

Het saldo van risico's en kansen voor de vier grondexploitaties 2022 gezamenlijk neemt met € 11,1 miljoen af van € 27,4 miljoen in 2021 naar € 16,3 miljoen in 2022 (dit is inclusief de heropende Restgrondexploitatie waar het risico € 0,5 miljoen is).

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 € 3,55 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 € 9,1 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 1,2 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 € 11,10 miljoen is daarmee het benodigd weerstandsvermogen voor deze grondexploitatie.
- De Restgrondexploitatie, De risico's van Lorentz II € 0,03 miljoen en Tonsel € 0,34 miljoen kan volledig opgevangen worden binnen de verwachte positieve resultaat op eindwaarde, respectievelijk € 0,4 en € 1,5 miljoen. Sypel heeft een verwacht negatief eindresultaat, wat betekent dat er € 0,11 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 € 11,21 miljoen.

Plankostenkrediet 2022 ten behoeve van de Restgrondexploitatie
De plankostenkrediet 2022 ten behoeve van de Restgrondexploitatie zijn als volgt opgebouwd:

Plankostenkrediet	Lorent II	Sypel	Tonsel	Totaal
Interne uren	850	10.710	5.355	16.915
Externe uren	30.000	4.000	26.000	60.000
Totaal	30.850	14.710	31.355	76.915

Bovengenoemde bedragen sluiten exact aan bij de bedragen zoals ze zijn opgenomen voor de plankosten in deze grondexploitatie.

Duurzaamheid
n.v.t.

Communicatie
De raadsleden krijgen toegang tot de geheime bijlagen 1a tot en met 1d via de besloten website voor raadsleden. Daarnaast kunnen raadsleden voor detail- en technische informatie contact opnemen met de planeconomen van de gemeente. 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.

In aansluiting op de informatiebijeenkomst over de jaarrekening 2021 zal technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herzieningen 2022 voor de jaarrekening 2021.

Uitvoering
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen.
1. Grondexploitaties 2022
    a. Drielanden
    b. Lorentz III
    c. Waterfront
    d. Restgrondexploitatie, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel