Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000173537
Datum:	15 maart 2024
Opsteller:	B. Popkema
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitaties 2024

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 2024.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitaties Drielanden (1-1-2024), Lorentz III (1-1-2024), Waterfront (1-1-2024) en de Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, De Sypel en Tonsel (1-1-2024), 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.
5. Wethouder Enklaar te mandateren mineure wijzigingen aan te brengen mocht hier sprake van zijn in het kader van het jaarrekeningproces en/of de nog uit te voeren accountantscontrole.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitatieberekeningen herzien. Thans zijn de herzieningen per 1 januari 2024 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. Alle ramingen zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2024.

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

Kader

- Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarrekening (2023);
- Nota grondbeleid 2019 – raadsbesluit 9 januari 2020;
- Grondprijzenbrief, ingaande 1 januari 2024 – collegebesluit 19 december 2023;
- Parameters - collegebesluit 6 februari 2024.

Alternatieven

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 2024. 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 in 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 zoals opgenomen in de bijlagen 1a tot en met 1d behorend tot dit voorstel (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 2024

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

		EW			
Grondexploitatie	Deelproject	2024	2023	Verschil	Datum*
Rest grondexploitaties	*Lorentz II*	-177	-410	233	31-12-2023
	Sypel	46	185	-139	31-12-2025
	Tonsel	-1.572	-1.607	35	31-12-2026
	Totaal	-1.703	-1.832	130	
Drielanden		-8.680	-9.007	327	31-12-2029
Lorentz III		-7.910	-8.282	372	31-12-2031
Waterfront		73.944	65.836	8.108	31-12-2030
Totaal		**55.651**	**46.715**	**8.937**	

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

*** de eindwaardedatum van Drielanden en Waterfront is bij de huidige herziening één jaar later ten opzichte van de herziening van 2023.**

Uit het overzicht volgt dat het resultaat van de herziene grondexploitaties 2024 ten opzichte van 2023 daalt met € 8,9 miljoen op eindwaarde.

Dit resultaat sluit niet één op één aan bij de resultaatneming uit grondexploitaties in de jaarrekening 2023. Dit komt doordat bij de winstbepaling voor de jaarrekening gekeken wordt naar wat conform BBV-voorschriften als gerealiseerd resultaat kan worden gezien. Daarbij komt dat het te nemen resultaat voor de jaarrekening in bovenstaand overzicht is verwerkt. Met andere woorden, het bij de jaarrekening genomen resultaat heeft invloed op het nog in de toekomst te realiseren resultaat.

Gevolgen Jaarrekening 2023
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 verwachten 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 2023			
• Drielanden, tussentijdse winstneming	-/-	€ 1.493.000	
• Lorentz III, tussentijdse winstneming	-/-	€ 3.216.000	
• Waterfront, toename voorziening door verslechtering resultaat	+/+	€ 8.108.000	
Subtotaal	+/+		€ 3.399.000
Restgrondexploitatie, per gebied			
• Lorentz II, tussentijdse winstneming	-/-	€ 328.000	
• Sypel, vorming voorziening te dekking verwacht verlies	-/-	€ 139.000	
• Tonsel, tussentijdse winstneming	-/-	€ 214.000	
Subtotaal	-/-		€ 681.000
Resultaat actieve grondexploitaties jaarrekening 2023	+/+		**€ 2.718.000**

(-/- = voordelig, +/+ = nadelig)

Aangezien dit resultaat deel uitmaakt van het totale jaarrekeningresultaat wordt er verwezen naar de Jaarrekening 2023 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 2024 en 2023.

Complex	Risicobedrag		
	2024	2023	Verschil
Drielanden	4,80	5,00	-0,20
Lorentz III	1,40	2,70	-1,30
Waterfront	1,40	11,70	-10,30
Subtotaal	7,60	19,40	-11,80
Rest grondexploitaties			
Lorentz II	0,01	0,03	-0,02
Sypel	0,06	0,06	-
Tonsel	0,33	0,36	-0,03
Subtotaal	0,40	0,45	-0,05
Totaal	8,00	19,85	-11,85

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

Het saldo van risico's en kansen voor de vier grondexploitaties gezamenlijk neemt met € 11,85 miljoen af van € 19,85 miljoen in 2023 naar € 8,00 miljoen in 2024. Dit komt mede doordat dit jaar een kleiner deel van de WBI-subsidie als opbrengst in de grexen is verantwoord.

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 € 8,7 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 4,8 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 € 7,9 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 1,4 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 € 1,4 miljoen kan voor € 0,4 miljoen worden afgedekt door de is daarmee het benodigd weerstandsvermogen voor deze grondexploitatie. Aangezien de grondexploitatie Waterfront

verliesgevend is, kunnen de risico's niet worden afgedekt uit nog te nemen winsten. Voor bepaalde risico's in fase 3 kan wel de relatie worden gelegd met de buffer van de WBI-subsidie van € 5,4 miljoen. Als deze risico's zich voordoen, wordt het tekort groter maar neemt ook de WBI-subsidie evenredig toe. De inschatting is dat de risicobuffer voor € 0,4 miljoen kan worden gerelateerd aan de WBI-subsidie. Het restantbedrag van € 1,0 miljoen dient vanuit de reserves van de gemeente Harderwijk te worden afgedekt.

- Restgrondexploitatie: de risico's van Lorentz II (€ 0,01 miljoen) en Tonsel (€ 0,33 miljoen) kunnen volledig opgevangen worden binnen het verwachte positieve resultaat op eindwaarde, respectievelijk € 0,2 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 € 1,06 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 betreffende de jaarrekening 2023 zal tevens technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herzieningen 2024 voor de jaarrekening 2023.

Uitvoering
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen

1. Grondexploitaties 2024
    . Drielanden
    a. Lorentz III
    b. Waterfront
    c. Restgrondexploitatie, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel