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	12 april 2022
Nummer	2022-05-
Datum commissievergadering	10 mei 2022
Datum raadvergadering	24 mei 2022

OPLEGGER

Registratienummer	000021095
Onderwerp	Herziening grondexploitaties per 1-1-2022
Portefeuillehouder	Frank ten Have, Sonja Smit, Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	28 mei 2022 Vaststellen voor de jaarrekening
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Vastgoedzone met prijspeildatum 1-1-2022 vast te stellen. 2. In de jaarrekening 2021 de winst- en verliesneming op Kreekzone, Vastgoedzone, Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Keenenburg V te verwerken. De winst van € 3,5 miljoen voor € 2,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te storten en het restant van € 1,3 miljoen te compenseren op de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. 3. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur sub b en g op bijlage 1 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 4A, 4B en 4C) tot aan het moment dat de betreffende exploitaties volledig zijn afgesloten. **Argumenten** 1.1 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. 2.1 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). 2.2 We moeten zowel verlies als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV.

	2.3 Het positieve jaarresultaat storten we deels in de Reserve Grondexploitaties ter afdekking van de grondexploitatierisico's en deels vloeit het terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen). We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 5,3 miljoen in 2026. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidig beslag per 31-12-2021 op de algemene middelen van € 4,3 miljoen volledig afdekken. Om financiële schommelingen ten opzichte (van de reserves) van de algemene middelen te beperken stellen we voor een deel van het positieve jaarresultaat (€ 3,5 miljoen) op te nemen binnen de Reserve Grondexploitaties bestemd voor afdekking van de risico's binnen de grondexploitaties. Het gaat hierbij om een bedrag van € 2,2 miljoen (zie bijlagen 4). Het resterende bedrag van € 1,3 miljoen storten we dan terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen). Het beslag op de algemene middelen verlagen we hierdoor van € 4,3 miljoen naar € 3 miljoen. 3.1 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 herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst.
Bijlagen	Alles gaat naar de raad. Let op: aantal bijlagen GEHEIM!
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg voorzitter

Advies

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Vastgoedzone met prijspeildatum 1-1-2022 vast te stellen.
2. In de jaarrekening 2021 de winst- en verliesneming op Kreekzone, Vastgoedzone, Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Keenenburg V te verwerken. De winst van € 3,5 miljoen voor € 2,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te storten en het restant van € 1,3 miljoen te compenseren op de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten.
3. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur sub b en g op op bijlage 1 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 4A, 4B en 4C) 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 1-1-2022. In bijlage 1 komen alle lopende grondexploitaties inhoudelijk en financieel aan de orde. Met name de verschillen ten opzichte van vorig jaar krijgen hier de meeste aandacht. Daarnaast hebben we er dit jaar voor gekozen om ook de facilitaire projecten met een anterieure overeenkomst inhoudelijk toe te lichten. In bijlage 2 gaan we nader in op de winst- en verliesnemingen op basis van de herziene grondexploitatie 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 t/m 4c de projectspecifieke en algemene risico's beschreven.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 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.
2.1 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).
2.2 We moeten zowel verlies als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV.
2.3 Het positieve jaarresultaat storten we deels in de Reserve Grondexploitaties ter afdekking van de grondexploitatierisico's en deels vloeit het terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen). We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 5,3 miljoen in 2026. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidig beslag per 31-12-2021 op de algemene middelen van € 4,3 miljoen volledig afdekken. Om financiële schommelingen ten opzichte (van de reserves) van de algemene middelen te beperken stellen we voor een deel van het positieve jaarresultaat (€ 3,5 miljoen) op te nemen binnen de Reserve Grondexploitaties bestemd voor afdekking van de risico's binnen de grondexploitaties. Het gaat hierbij om een bedrag van € 2,2 miljoen (zie bijlagen 4). Het resterende bedrag van € 1,3 miljoen storten we dan terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen). Het beslag op de algemene middelen verlagen we hierdoor van € 4,3 miljoen naar € 3 miljoen.

3.1 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 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 verliesnemingen In bijlage 2 zijn de beoogde winst- en verliesnemingen vermeld. De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesnemingen zijn de herziene grondexploitaties per 1-1-2022. Het gaat om de grondexploitaties: - Kreekzone winstneming € 534.000 - Vastgoedzone winstneming € 2.982.500 Per saldo winstneming van: € 3.516.500 - Centrum Maasland verliesneming € 20.000 - Centrum Den Hoorn verliesneming € 4.000 - Maaslandse Dam verliesneming € 62.000 - Keenenburg V verliesneming terugdraaien € -23.000 Per saldo (inclusief eerder genomen verlies) verliesneming: € 63.000 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. Vanwege hogere sloopkosten en plankosten zijn de totale kosten van Centrum Maasland ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Hierdoor nemen wij dit jaar € 20.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Maasland. 2. Door de herziene civiele ramingen en door extra ureninzet op de Maaslandse Dam het afgelopen jaar en toekomstige ureninzet op de Zuidrand nemen de totale kosten meer toe dan de toegenomen (herziene) opbrengsten. Dit heeft geresulteerd in een extra verlies van € 62.000 op de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte. 3. Op basis van de actualisatie zijn de nog te realiseren kosten minder toegenomen dan de nog te realiseren opbrengsten. Hierdoor draaien we dit jaar € 23.000 van het eerder genomen verlies terug. 4. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de voorbereidings- en toezichtkosten van de Kreekzone zijn afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Fase 1 van de Kreekzone is nagenoeg gereed. In 2022 voeren we nog enkele werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken uit. Fase 2 van de Kreekzone betreft in vergelijking met fase 1 een klein plangebied. De nog te maken kosten en opbrengsten tot einde looptijd zijn hierdoor beperkt. Bij de jaarrekening 2021 nemen wij € 534.000 tussentijdse winst. 5. De opbrengsten van de Vastgoedzone zijn in 2021 gerealiseerd en de nog te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen. Zowel de noord- als de zuidkavel zijn in 2021 in erfpacht uitgegeven, waardoor we in 2021 de volledige opbrengsten van de Vastgoedzone ontvangen hebben. Daarnaast is de Vastgoedzone nagenoeg gereed. In 2022 worden de laatste werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd. Door het realiseren van de opbrengsten en de afname van de nog te maken kosten nemen we op basis van de POC-methode bij de jaarrekening van 2021 € 2.982.500 tussentijdse winst. Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies nemen. Verliesnemingen 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. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2020 is € 796.000 aan tussentijdse winst en € 1.403.000 aan verlies genomen. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond € - 607.000. Hierdoor is het saldo van de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten toegenomen naar € 4,3 miljoen. Het beslag op de algemene middelen is hierdoor ook toegenomen van € 3,7 naar € 4,3 miljoen. We verwachten in totaal binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 5,3 miljoen (2026), waarvan € 3,5 miljoen in 2021. Vanuit dit (geprognosticeerde)

positieve saldo kunnen we het huidige, niet in de begroting opgenomen, beslag van € 4,3 miljoen volledig afdekken. Wij zijn voornemens om in 2021 € 1,3 miljoen naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) terug te storten. Het beslag neemt dan af van € 4,3 naar € 3 miljoen. Ontwikkeling verliesvoorziening Grondexploitaties De verliesvoorziening 'tekorten grondexploitaties' stijgt naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties van € 2.770.000 naar € 2.833.000. Risicoanalyse Er is een (geheime) risicoanalyse opgesteld voor de grondexploitaties. Deze risicoanalyse geeft inzicht in zowel algemene- als projectspecifieke risico's. De risicoanalyse is opgenomen in bijlage 4A, de risicotabel in bijlage 4B en de toelichting hierop in bijlage 4C. Aangezien we verwachten dat de Reserve Grondexploitaties op termijn een positief resultaat kent van € 5,3 miljoen en we de benodigde risicovoorziening van € 2,2 miljoen in de Reserve Grondexploitatie "reserveren" gaan wij 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 2021 de winst- en verliesneming op Kreekzone, Vastgoedzone, Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Keenenburg V te verwerken en daarnaast € 2,2 miljoen in de Reserve Grondexploitaties storten en € 1,3 miljoen terug laten vloeien naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen).

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling