Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000063428
Datum:	29 april 2021
Opsteller:	K. Gaal
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Herziening grondexploitatieberekeningen 2021

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitatieberekeningen Drielanden, Lorentz III en Waterfront met de bijbehorende risicoanalyses met peildatum 1 januari 2021.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitatieberekeningen Drielanden, Lorentz III, Waterfront zoals opgenomen in de bijlagen 1a tot en met 1c 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 grondexploitatieberekeningen Drielanden, Lorentz III, Waterfront zoals opgenomen in de bijlagen 1a tot en met 1c behorend tot dit voorstel, op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen.
4. De raad voor te stellen om de looptijd van grondexploitatie Lorentz III vast te stellen op 31 december 2034.
5. De raad voor te stellen om de volgende grondexploitatieberekeningen vast te stellen:
    a. Drielanden (1-1-2021)
    b. Lorentz III (1-1-2021)
    c. Waterfront (1-1-2021)

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitatieberekeningen herzien. Thans zijn de herzieningen per 1 januari 2021 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 2021. Alle ramingen zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2021.

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.

<u>Kader</u>

Besluit tot wijziging van rentetoerekening voorzieningen – raad d.d. 24 mei 2012;
Besluit tot wijziging systematiek rentetoerekening – raad d.d.10 november 2016;
Uitgiftestrategie Lorentzhaven – college d.d. 31 januari 2017;
Uitgiftestrategie Lorentz III – college d.d. 3 oktober 2017.

<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 2021. 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 5)
Het college van burgemeester en wethouders stemt in met de inhoud van de herziene grondexploitaties en verzoekt de raad op basis van beslispunt 5 de grondexploitaties vast te stellen.

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).

Looptijd grondexploitatie Lorentz III (beslispunt 4)
Grondexploitaties mogen in beginsel niet langer lopen dan tien jaar. Indien de looptijd van een grondexploitatie langer is dan tien jaar mag daar alleen gemotiveerd van worden afgeweken bij raadsbesluit. De motivering moet eruit bestaan dat extra beheersmaatregelen worden getroffen om de risico's na de tienjaarstermijn te mitigeren. Grondexploitatie Lorentz III heeft een looptijd langer dan tien jaar. Voor deze grondexploitatie wordt voorgesteld om de looptijd vast te stellen op 31 december 2034 zoals verwerkt in de herziening van grondexploitatie Lorentz III per 1 januari 2021.

De volgende beheersmaatregelen zijn er binnen de grondexploitatie Lorentz III genomen:
- Het niet toepassen van opbrengstindexatie voor de periode na 10 jaar;
- De grondprijzen na 10 jaar verlagen naar het gemiddelde tussen de taxatiewaarde en de onderkant bandbreedte uit de taxatie van Uppelschoten per 1 januari 2021.

Omgevingswet
n.v.t.

Financiën

Resultaat grondexploitaties 2021

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

Complex	Grondexploitatie				
	2021		2020		Verschil
	EW	Datum	EW	Datum	Kolom 2-3
1	2		3		4
Drielanden	9.626	31-12-2027	7.353	31-12-2027	2.274
Lorentz III	8.714	31-12-2034	9.448	31-12-2034	-734
Waterfront *1	-67.249	31-12-2029	-75.388	31-12-2027	8.138
Totaal	-48.909		-58.587		9.678

(bedragen x € 1.000)

*1) Dit betreft een verliesgevende grondexploitatie waarvoor een voorziening is getroffen van € 67,2 miljoen.

Uit het overzicht volgt dat het resultaat van de herziene grondexploitaties 2021 ten opzichte van 2020 stijgt met € 9,7 miljoen op eindwaarde.

Gevolgen Programmarekening 2020

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

Tussentijdse winst/verlies 2020		
Drielanden*1		0
Lorentz III*1		0
Waterfront, afname voorziening door verbetering resultaat	+/+ €	8.138.000
Resultaat actieve grondexploitaties per 31 december 2020	+/+ €	8.138.000

*1 De gekwantificeerde risico's zijn dermate hoog dat er geen tussentijdse winst genomen hoeft te worden.

Risico's grondexploitaties

Het saldo van risico's en kansen voor de drie grondexploitaties 2021 gezamenlijk neemt met € 0,3 miljoen af van € 27,7 miljoen in 2020 naar € 27,4 miljoen in 2021. Onderstaand schema geeft een overzicht van de risicobedragen in 2021 en 2020.

Complex	Grondexploitatie		
	Risicobedrag		
	2021	2020	Mutatie
Drielanden	-5,0	-4,8	-0,2
Lorentz III	-11,2	-9,7	-1,5
Waterfront	-11,2	-13,2	2,0
Totaal	-27,4	-27,7	0,3
(bedragen x € 1.000.000)			

Voor de berekening van het benodigd weerstandsvermogen wordt geanalyseerd of de risico's kunnen worden opgevangen door de voordelige resultaten op nominale waarde (geen rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijgingen) uit de grexen.

- Grondexploitatie Drielanden heeft een verwacht voordelig resultaat op nominale waarde van € 9,1 miljoen waarbinnen het actuele risicobedrag van € 5,0 miljoen volledig kan worden opgevangen. Hierdoor heeft de verlaging van het risicobedrag geen effect op het benodigd weerstandsvermogen.
- Grondexploitatie Lorentz III heeft een verwacht voordelig resultaat op nominale waarde van € 5,5 miljoen. Het actuele risicobedrag van € 11,2 miljoen kan niet volledig worden opgevangen door dit resultaat waardoor er een benodigd weerstandsvermogen van € 5,7 miljoen resteert voor deze grondexploitatie.
- Grondexploitatie Waterfront heeft een verwacht nadelig resultaat. Het actuele risicobedrag van € 11,2 miljoen is daarmee het benodigd weerstandsvermogen voor deze grondexploitatie.

Duurzaamheid
n.v.t.

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

In aansluiting op de informatiebijeenkomst over de programmarekening 2020 zal technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herzieningen 2021 voor de programmarekening 2020.

Bijlagen

1. Grondexploitaties 2021
    a. Drielanden
    b. Lorentz III
    c. Waterfront