



Gemeente Rotterdam

Monitor Grondexploitaties

2^e herziening 2021

Openbare versie

Stadsontwikkeling Rotterdam
September 2021



Colofon

Titel

Monitor grondexploitaties 2^e herziening 2021

Datum

September 2021

Auteur

Stadsontwikkeling, Directie gebiedsontwikkeling

Inhoud

Leeswijzer.....	4
Samenvatting.....	5
1. Inleiding	6
1.1 Waarom een Monitor Grondexploitaties?	6
1.2 Wat is de Monitor Grondexploitaties?	6
1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille	7
1.4 Monitor Grondexploitaties en MGV; sturen op verschillende niveaus	9
1.5 Openbaar en geheim deel	10
2. Portefeuilleoverzicht	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Portefeuilleoverzicht.....	11
3. Monitor Grondexploitaties.....	12
3.1 Monitor Grondexploitaties	12
4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus	16
4.1 Grondexploitaties met een oranje status	16
4.2 Grondexploitaties met een rode status	16
4.3 Grondexploitaties met een groene status	16
5. Overzichten– Grondexploitaties met een oranje status	16
6. Overzichten – Grondexploitaties met een rode status	16
7. Overzichten – Grondexploitaties met een groene status	16
BIJLAGEN	17
Bijlage 1 – Begrippenlijst	18
Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht.....	19
Bijlage 3 - Toelichting format monitor	22
Bijlage 4 - Toelichting format overzicht grondexploitatie	24

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 2020 binnen de kaders vallen of de verwachting is dat deze hierbuiten gaat 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.

Programma- en / of planaanpassingen die volgens de besluitvormingskaders (raadsbesluit 19bb16680) aan de raad moeten worden voorgelegd, leiden tot een voorstel tot herziening van de grondexploitatie. Bij een grondexploitatie met een oranje status is er een *verwachting* dat de kaders ten opzichte van de jaarrekening 2020 positief of negatief overschreden gaan worden.

Bij een grondexploitatie met een groene of rode status zijn de kaders sinds de jaarrekening 2020 overschreden.

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 (peilmoment 1 juli 2021) van de grondexploitaties in uitvoering ten opzichte van de stand bij de Jaarrekening 2020 (peilmoment 1 januari 2021).

De huizenprijzen zijn in het 1^e half jaar opnieuw hard gestegen. De prijsindex van bestaande koopwoningen laat zien dat de prijsstijging het hoogst is geweest in bijna twintig jaar. In de maand juni zijn de huizenprijzen met 14,6% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (bron CBS i.s.m. Kadaster). De Nederlandse economie blijkt robuuster te zijn dan verwacht. De impact van de corona pandemie is niet of nauwelijks zichtbaar op de woningmarkt. De krapte op de woningmarkt en de lage stand van de hypotheekrentes leiden tot een opwaartse prijsdruk. Ook de doorlooptijd van woningen die te koop staan is korter dan ooit. De werkloosheid is de afgelopen maanden verder gedaald en zal naar verwachting ook minder hard oplopen dan eerder geraamd. Daarnaast bieden de ruimere hypotheeknormen meer financiële ruimte om hoger te bieden. Dit alles in combinatie met het lage aantal te koop staande woningen geeft een verwachting dat de huizenprijzen verder zullen stijgen. Er zijn 75 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen. In het afgelopen half jaar zijn er geen grondexploitaties geopend dan wel afgesloten.

Alle grondexploitaties zijn binnen de kaders (programmatisch en financieel) gebleven. Dit betekent dat geen van de grondexploitaties een rode dan wel groene kleurstatus hebben.

Er zijn 4 grondexploitaties waarvan de verwachting is dat die positief dan wel negatief buiten de kaders treden. Deze hebben een oranje kleurstatus. Het gaat om de grondexploitaties: Katendrecht, Kop van Zuid, Tweebosbuurt en Urkersingel.

De voornaamste oorzaak van het buiten de vastgestelde kaders treden, zijn de programma-aanpassingen. Om invulling te geven aan de woonvisie en ingediende moties zijn plannen opnieuw uitgewerkt, waarbij meer woningen zijn toegevoegd.

Programma- en/ of planaanpassingen die volgens de besluitvormingskaders (raadsbesluit 19bb16680) aan de raad moeten worden voorgelegd, leiden tot een voorstel tot herziening van de grondexploitatie.

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, bevordert dat de raad zijn kaderstellende 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 2^e herziening 2021 een vergelijking wordt gemaakt tussen de stand van de 2^e herziening (peildatum juli 2021) en de stand van de jaarrekening 2020 (peildatum januari 2021).

De Monitor Grondexploitaties bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Portefeuilleoverzicht (niet openbaar)

In het portefeuilleoverzicht staan de financiële en programmatische 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.



	Negatieve wijziging	Positieve wijziging
Binnen kaders	Plansaldo <i>afname</i> tot € 1.000.000 Programma <i>afname</i> tot 120 w oningen Kantoren/ bedrijven <i>afname</i> tot 5.000 m²	Plansaldo <i>toename</i> tot € 1.000.000 Programma <i>toename</i> tot 120 w oningen Kantoren/ bedrijven <i>toename</i> tot 5.000 m²
Buiten kaders	Plansaldo <i>afname</i> vanaf € 1.000.000 Programma <i>afname</i> vanaf 120 w oningen Kantoren/ bedrijven <i>afname</i> vanaf 5.000 m²	Plansaldo <i>toename</i> vanaf € 1.000.000 Programma <i>toename</i> vanaf 120 w oningen Kantoren/ bedrijven <i>toename</i> vanaf 5.000 m²

	Binnen kaders
	positief, buiten kaders
	negatief, buiten kaders
	Oranje = verwachting positief/ negatief buiten de kaders gaat treden

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 (op de oorzaak van de gekleurde status en op de wijze waarop er wordt gestuurd om de grondexploitatie binnen de kaders te krijgen/te houden) en de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen van de grondexploitatie.

1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille

De portefeuille “onderhanden” grondexploitaties in uitvoering bevat 75 plannen, inclusief 15 restgebieden. In restgebieden worden doorlopend kleine ontwikkelingen geclusterd per gebied geadmistreerd. De overige 60 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2021 en 2040. De gecumuleerde financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig, omdat er binnen grondexploitaties voortdurende ontwikkelingen zijn.

Woningmarkt 1e halfjaar 2021

De huizenprijzen zijn in het 1e half jaar opnieuw hard gestegen. De prijsindex van bestaande koopwoningen laat zien dat de prijsstijging het hoogst is geweest in bijna twintig jaar. In de maand juni zijn de huizenprijzen met 14,6% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (bron CBS ism Kadaster). De Nederlandse economie blijkt robuuster te zijn dan verwacht. De impact van de corona pandemie is niet of nauwelijks zichtbaar op de woningmarkt. De krapte op de woningmarkt en de lage

stand van de hypotheekrentes leiden tot een opwaartse prijsdruk. Ook de doorlooptijd van woningen die te koop staan is korter dan ooit.

De werkloosheid is de afgelopen maanden verder gedaald en zal naar verwachting ook minder hard oplopen dan eerder geraamd. Daarnaast bieden de ruimere hypotheeknormen meer financiële ruimte om hoger te bieden. Dit alles in combinatie met het lage aantal te koop staande woningen geeft een verwachting dat de huizenprijzen verder zullen stijgen.

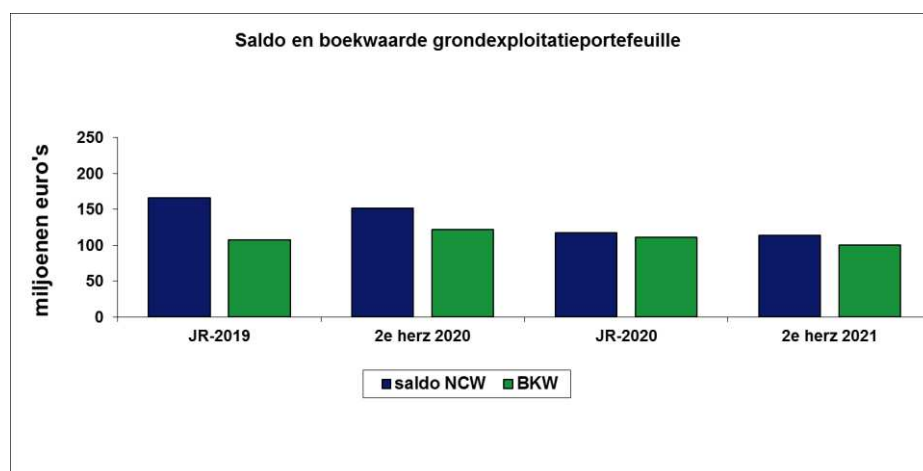
Portefeuille overzicht grondexploitaties

Het financiële overzicht van de portefeuille in hoofdstuk 2.2 geeft op hoofdlijnen inzicht in de veranderingen van de totale grondexploitatieportefeuille. Het netto contante waarde saldo van de portefeuille (€ 113,9 mln.) is een optelsom van alle saldi van de afzonderlijke grondexploitaties.

De boekwaarde betreft de optelsom van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten in alle grondexploitaties. Deze is in het grondbedrijf vaak negatief, omdat de kosten voor de baten uitgaan. De huidige portefeuille kent echter een positieve boekwaarde van € 100,2 mln., wat met name wordt veroorzaakt door in het verleden genomen verliezen. Voor verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen.¹

Dit wordt met name veroorzaakt door in het verleden genomen verliezen en voor de verliesgevende grondexploitaties getroffen voorzieningen².

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



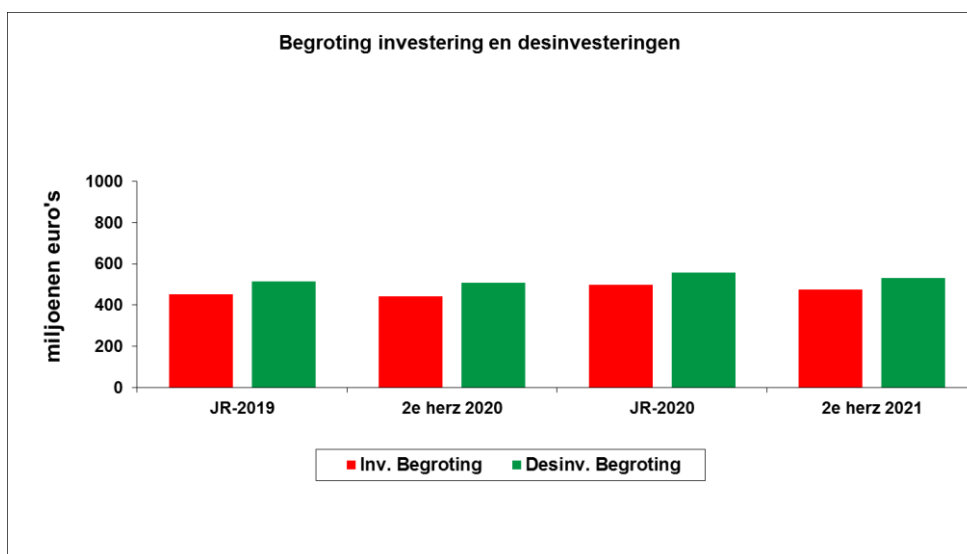
Grafiek 1.2

In het portefeuilleoverzicht is ook te zien hoeveel kosten en opbrengsten nog moet worden gerealiseerd. De desinvesteringen (€ 532,1 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.

¹ De werkwijze bij "winstneming" en "verliesneming" worden in bijlage 4 verder toegelicht.

² De werkwijze bij "winstneming" en "verliesneming" worden in bijlage 4 verder toegelicht.

In grafiek 1.3 is de ontwikkeling van de (des)investeringen in de lopende grondexploitaties te zien.



Grafiek 1.3

1.4 Monitor Grondexploitaties en MGV; sturen op verschillende niveaus

Sturing op de portefeuille vindt plaats op basis van het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed (MGV) en de Monitor Grondexploitaties. Beide rapportages betreffen de grondexploitaties in uitvoering en hebben daarmee raakvlakken, maar de rapportages zijn vooral complementair aan elkaar. In tabel 1.4 worden de verschillen en raakvlakken tussen beide rapportages weergegeven. De verantwoording over de ontwikkeling van de portefeuille en de grondexploitaties (onder andere over de realisatie van gronduitgiften en winst- en verliesnemingen) vindt twee keer per jaar plaats, bij de jaarrekening en de 2^e herziening van de begroting.

	Monitor Grondexploitaties	MGV
	Beschouwend en sturend ("ingrijpen om op koers te blijven")	Voorspellend en sturend ("de koers aanpassen vanwege gewijzigde omstandigheden")
Scope	Project (grondexploitatie)	Portefeuille
Doel	Sturing op projectniveau om lopende grondexploitaties binnen de kaders te krijgen en/of te houden.	Integrale sturing op programma, prijs en planning. Bijstellen van kaders en doelen vanuit stedelijk perspectief.
Risico's	Project specifieke risico's die leiden tot een beslismoment en een mogelijke bijstelling van het project en die kunnen leiden tot afwijkingen van het te behalen projectdoel (kwaliteit, programma, planning, geld).	Portefeuille brede systematische risico's, zoals marktvraag, prijsontwikkeling en kosteninflatie waarop niet op projectniveau kan worden gestuurd.

Methodiek	Er wordt een cijfermatig overzicht gegeven van de <u>stand van zaken</u> van de portefeuille en grondexploitaties. Met behulp van een stoplichtmodel wordt aangegeven of de grondexploitaties zich nog binnen de vastgestelde kaders bewegen en wordt indien noodzakelijk van een aantal grondexploitaties aangegeven welke bijsturing noodzakelijk is.	Vanuit marktanalyses wordt een meest realistisch scenario opgesteld die de onderlegger vormt voor het (nieuwe) aanbod in de grondexploitaties. Met behulp van economische <u>scenario's</u> en bandbreedtes van de marktvraag en de kosten- en opbrengstenontwikkeling wordt de mogelijke spreiding van het portefeuillesaldo bepaald en wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald voor opname in de concernbegroting.
------------------	---	--

Tabel 1.4

1.5 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 openbaar is, tenzij openbaarmaking de (financiële) positie van de gemeente kan schaden. Op het geheime deel van de monitor (de hoofdstukken 2, 4, 5, 6 en 7) is geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur. 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.

2. Portefeuilleoverzicht

2.1 Inleiding

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

2.2 Portefeuilleoverzicht

3. Monitor Grondexploitaties

3.1 Monitor Grondexploitaties

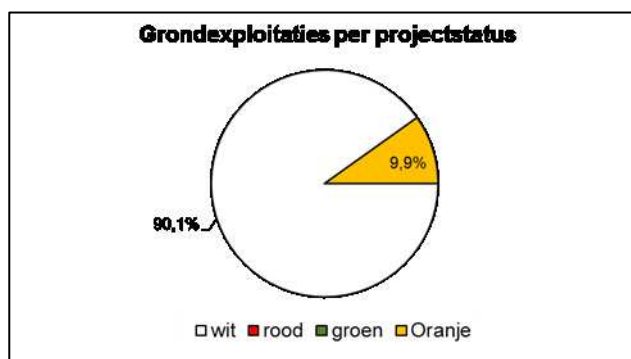
In de monitor grondexploitaties wordt het stoplichtmodel gehanteerd. De kleuren geven aan of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand jaarrekening 2020, nog binnen de kaders valt (zie figuur 1.1, pagina 7 voor de kaders). Als de grondexploitatie binnen de kaders valt dan is er geen kleur aan de status toegekend. Als de grondexploitatie nog binnen de kaders valt, maar de verwachting is dat deze een of meerdere kaders positief of negatief gaat overschrijden, 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. De peildatum van de data is 1 juli 2021.



	Projectnummer	Projectnaam	Saldo NCW 2e herziening 2021	Eindjaar Looptijd	Resterend uitgiftesprogramma				Vergelijking JR 2020 en 2e herziening 2021				
					Woningen aantal	Kantoren (m2 BVO)	Bedrijven (m2)	Winkels (m2 Bvo)	Verschil NCW Saldo	wijziging woningbouw aantal	wijziging M² kantoren	wijziging M² bedrijven	wijziging M² winkels
1	100006123	DGE-011600-Dirk v/d Burgweg	€ 592.928	2022	1				€ -63.359				
2	100006109	DGE-010300-Waterwegcentr. HH	€ 562.900	2024	158				€ -219.538				
3	100006131	DGE-030100-Kulkweg	€ 1.878.473	2031			8.586		€ -732				
4	100006132	DGE-030200-Oranjabonnen	€ -1.430.289	2021					€ -38.387				
5	100006146	DGE-102100-Wynhavenelland	€ 23.069	2022					€ -59				
6	100006217	DGE-115700-Leonidas	€ 44.300	2021					€ -129				
7	100006258	DGE-130800-Ontw.Locaties RCD	€ 5.721.647	2032		59.978		22	€ -654.735				
8	100006282	DGE-210500-Hudson	€ 4.724.914	2024	38				€ -6.298				
9	100006313	DGE-260300-Vierhavenstrip	€ -4.542.536	2025	303				€ 79.602				
10	100006342	DGE-291000-Lloydkwartier	€ 10.362.745	2025	402				€ -129.067				
11	100006365	DGE-390100-Brainpark III	€ 2.879.956	2027		12.300			€ -155				
12	100006375	DGE-420500-Noordelijk Niertje	€ 497.142	2023					€ 59.979				
13	100006380	DGE-440800-Prinsenland 2De Fas	€ -145.935	2023					€ -458.281		-2.000		
14	100006420	DGE-510500-Kleinpolder Zuidwes	€ 312.807	2022					€ -1.756				
15	100006464	DGE-516400-Wilgentuin	€ -2.584	2021					€ -11.426				
16	100006468	DGE-530200-Revit Spaanse pld	€ 6.974.487	2022			22.040		€ -318			-1.172	
17	100006492	DGE-530300-Revit. Sp P 2015 2e	€ 2.474.788	2022			20.438		€ 55.546			3.730	
18	100006513	DGE-550800-Park Zestienhoven	€ 38.987.465	2031	805		13.074	750	€ 424.544	-3			
19	100006563	DGE-560600-Oversch.Kleine Bouw	€ 419.476	2022	1				€ -8.700				
20	100006572	DGE-570100-Restgebied Centrum	€ 162.279	2022	8	84			€ -38.752				
21	100006574	DGE-570200-Restgebied Charlois	€ -285	2021					€ -4.882				
22	100006579	DGE-570300-Restgeb.Delfshn	€ -499.123	2050	1				€ -149.252				
23	100006581	DGE-570400-Restgeb.Feijenoord	€ -757.436	2021	1				€ -584.933				
24	100006583	DGE-570500-Restgeb.HBerg-Schb	€ 184.278	2021	2				€ -1.659				
25	100006585	DGE-570600-Restgebied HH	€ -62.809	2021					€ -8.413				
26	100006587	DGE-570700-Restgeb.Hoogvliet	€ -435.711	2021					€ 7.955				
27	100006589	DGE-570800-Restgeb.IJsselmonde	€ 75.151	2021					€ -2.499				
28	100006591	DGE-570900-Restgeb.Kr.-Croosw.	€ 513.576	2023	52				€ -14.220				
29	100006593	DGE-571000-Restgebied Noord	€ 189.461	2022			1	2.075	€ 14.273			3	2.074
30	100006595	DGE-571100-Restgeb.Overschie	€ 209.558	2024	1				€ 165.311				
31	100006597	DGE-571200-Restgebied Pernis	€ -102.953	2024	6		181		€ -25.811				
32	100006599	DGE-571300-Restgeb.Prins Alex	€ 158.961	2022				420	€ -60.371				
33	100006605	DGE-571400-Restgebied Havens	€ -138.137	2023					€ -16.612				
34	100006627	DGE-600400-Bedr. Ter Schiebroek	€ 1.786.329	2036			3.901		€ 868.198			1.243	
35	100006686	DGE-651000-V Ballegooijsingel	€ 185.274	2024					€ -21.521				
36	100006692	DGE-680200-Nesselande	€ 20.235.047	2040	200	15.498	24.652		€ 151.120	-3	711	1	
37	100006709	DGE-730200-Zuidel. Tuinsteden	€ 79.470	2021					€ 5.009				
38	100006757	DGE-800800-Motorstraatgebied	€ -2.565.433	2023					€ -21.817				
39	100006773	DGE-820200-Hillesluis.	€ 130.281	2022					€ -13.967	1			1
40	100006797	DGE-840900-Revit. Hordijk Bedr.	€ 3.074.543	2032			48.027		€ -26.091				
41	100006874	DGE-871500-Parkstad	€ 12.843.215	2028	385			320	€ 545.827	2			
42	100006921	DGE-890400-Centrumplan IJsselm	€ 2.131.335	2023					€ -322.728				
43	100006941	DGE-891900-Groenenhagen/Tuinen	€ 1.530.789	2024	60				€ -26.758				
44	100006980	DGE-920800-Herstr. Oudeland	€ -6.333.577	2027	314				€ -128.466	0			
45	100007004	DGE-990400-Stadshart	€ -224.125	2024	238				€ 89.366	7			
46	100007018	DGE-990500-Maasranden	€ -420.090	2025	182				€ -460.264	23			
47	100008488	DGE-992100-Sportcampus R'dam	€ -19.839.903	2031	898				€ -108.172				
48	100010155	DGE-720400-2e Camissestraat	€ -3.242.997	2023	16				€ -152.004				
49	100010663	DGE-490800-Bramanteplein e.o.	€ 1.015.477	2023	96				€ -149.242				
50	100011126	DGE-572300-Restgebied Stad	€ 527.033	2021					€ 302.465				
51	100013128	DGE-572400-Zelfbouwkavels	€ 449.636	2024					€ -7.363				
52	100013557	DGE-930600-Heijlplaat Nw. Dorp	€ -1.610.797	2025	38				€ -273.723				
53	100013865	DGE-810600-Kindercampus Bloemh	€ -1.415.393	2021					€ 11.906				
54	100013887	DGE-850800-Katendrecht	€ 21.170.452	2029	125		5.395	0	€ 46.242				
55	100014289	DGE-102500-Laurenskwartier	€ 3.619.131	2024	450			3.012	€ 95.947				
56	100015921	DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	€ 16.688.101	2035	674	43.000		1.785	€ 82.076				
57	100017035	DGE-810700-Dahliablok	€ -6.942.444	2024	32				€ -159.745				
58	100017274	DGE-191100-Coolhaven little C	€ -3.475.240	2024					€ -278.024				
59	100017302	DGE-892300-Nrd. HellingZdiepje	€ 265.453	2024			17.404		€ 7.456				
60	100017850	DGE-491000-Nikkelstraat	€ 799.358	2022			4.709		€ -8.007				
61	100018622	DGE-731300-ASVZ Lage Weide	€ 178.573	2024					€ 32.600				
62	100019025	DGE-861000-Tweebosbuurt-NPRZ	€ -4.594.526	2026	733				€ 222.270	-50			
63	100019197	DGE-770600-Windpark Charlois	€ 32.566	2023					€ -8.382				
64	100019418	DGE-921500-Halfaweg	€ 279.808	2022	0				€ 15.019	0			
65	100019545	DGE-411200-Nieuw Krallingen	€ 14.165.951	2031	426				€ -154.310				
66	100019884	DGE-820600-Groningerstraat	€ -388.363	2025	12			595	€ -61.512				
67	100019934	DGE-351600-Noorderbild Supermkt	€ -256.438	2023	10			1.579	€ -141.212				
68	100019965	DGE-720500-Camisse Poort	€ -2.249.301	2025	52				€ -346.186				
69	100020097	DGE-841600-Smeetsland	€ 499.793	2021	1				€ 69.854				
70	100020789	DGE-720600-Urkeringel	€ -3.098.443	2028	62				€ -5.326				
71	100020833	DGE-600700-Teldersweg	€ 330.161	2025	74			1.300	€ -9.303				
72	100021132	DGE-560900-OK80 vm boerderij	€ 194.069	2023	1				€ -167.437				
73	100021161	DGE-200900-de Machinist	€ -269.643	2024	57				€ -4.409				
74	100021376	DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr	€ 98.008	2036	2.313	30.000		50.000	€ -438.082				
75	100021633	DGE-872800-Dukdalf	€ -1.252.394	2025	97				€ -445.266				

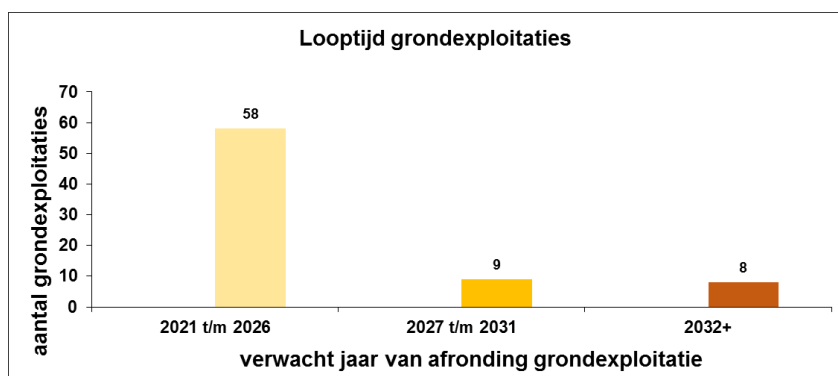
Er zijn 75 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen. Deze 75 grondexploitaties hebben zich in het 1^e halfjaar van 2021 volgens verwachting ontwikkeld en zijn binnen de programmatische en financiële kaders gebleven. Dit betekent dat geen van deze grondexploitaties een rode of groene status heeft.

Er zijn 4 grondexploitaties met een oranje status. De verwachting is dat deze grondexploitaties positief dan wel negatief buiten één of meerdere kaders gaan treden.



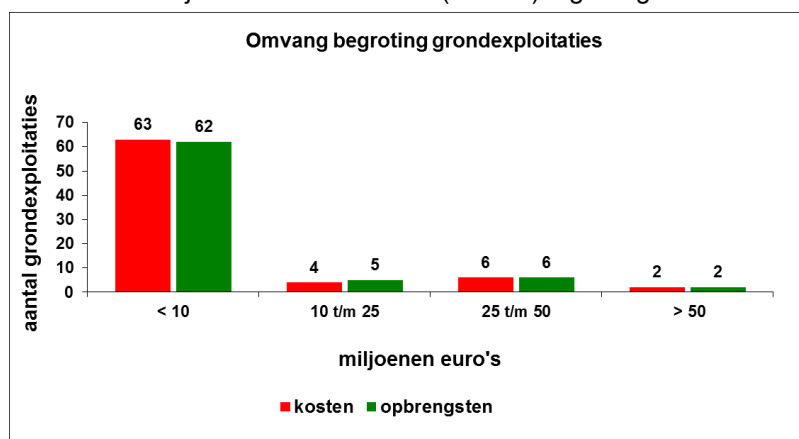
Grafiek 3.1

De 75 grondexploitaties hebben verschillende looptijden, oplopend tot 20 jaar. De meeste plannen kennen een looptijd van maximaal 5 jaar (77%). Er zijn 8 grondexploitaties met een looptijd boven de 10 jaar.



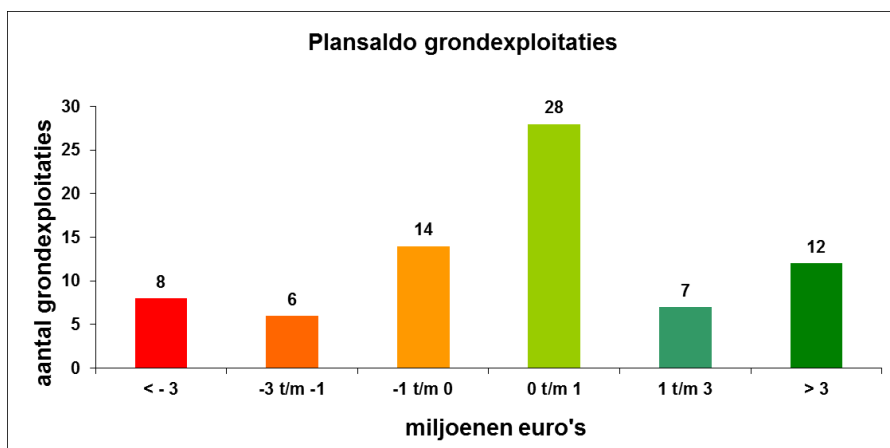
Grafiek 3.2

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 63% een positief plansaldo. Dit betekent dat volgens de huidige verwachting deze grondexploitaties met een winst kunnen worden afgesloten. Voor de andere 37% (28 plannen) met een negatief plansaldo is een verliesvoorziening getroffen.



4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden

o alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

4.1 Grondexploitaties met een oranje status

<>

4.2 Grondexploitaties met een rode status

<>

4.3 Grondexploitaties met een groene status

<>

5. Overzichten– Grondexploitaties met een oranje status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

6. Overzichten – Grondexploitaties met een rode status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

7. Overzichten – Grondexploitaties met een groene status

< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet Openbaarheid van Bestuur en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Begrippenlijst

Bijlage 2 – Toelichting format Portefeuilleoverzicht

Bijlage 3 – Toelichting format Monitor Grondexploitaties

Bijlage 4 – Toelichting format Overzicht grondexploitatie

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.

Resultaatneming: 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 01-01-2019.

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.

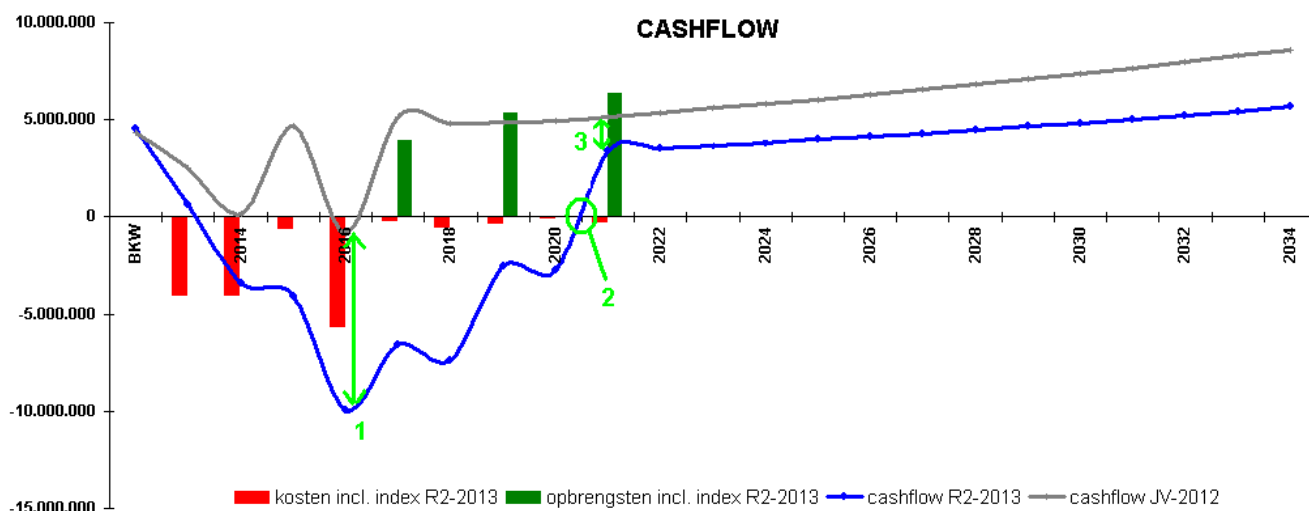
Investerings begroting (nominaal): De som van de nog te maken kosten exclusief inflatie van alle grondexploitaties in uitvoering.

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 (2^e herziening 2021).

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 vervroegd 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 de grondexploitatie 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 2021. In het jaar 2021 loopt bij punt 3 de blauwe lijn lager dan de grijze lijn, hieruit valt af te leiden dat het verwachte eindsaldo is afgenomen. Na 2021 lopen de cumulatieve cashflowlijnen verder op met de jaarlijkse renteboekingen, maar in de praktijk zal het plan in 2021 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 de grondexploitatie 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.

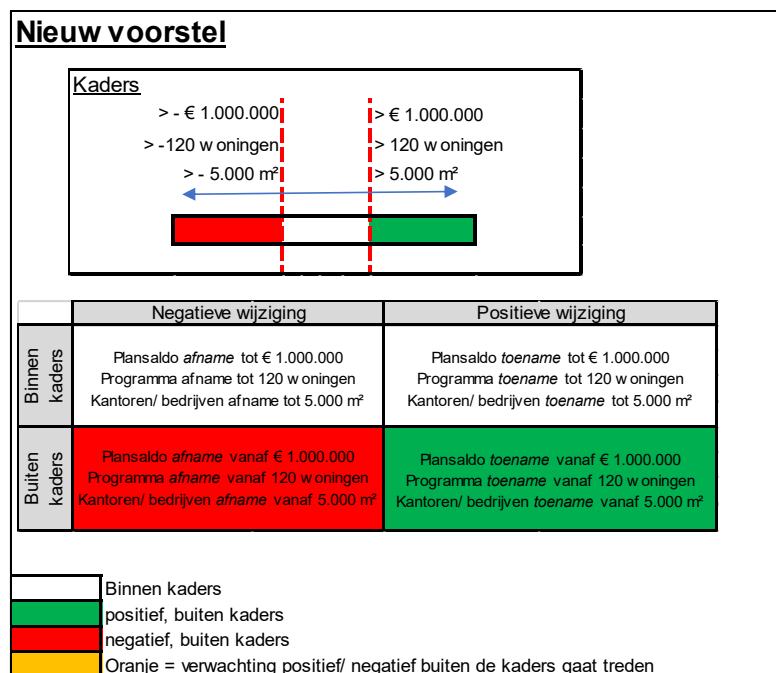
Top 5 lijsten

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.

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 de kaders negatief of positief overschrijdt, dan heeft het de status “rood” respectievelijk “groen”. Als de grondexploitatie binnen deze kaders valt dan wordt er geen kleurstatus toegekend. Als de grondexploitatie binnen de kaders valt, maar er een verwachting is dat de kaders positief dan wel negatief overschreden gaan worden, dan krijgt deze de kleurstatus “oranje”.



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 2020 en 2^e herziening 2021.

Voor de grondexploitatie met gekleurde status 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 2^e herziening-2021: Het saldo in netto contante waarde (prijsspeil 01-07-2021) van de grondexploitatie ten tijde van de 2^e herziening 2020. Voor een toelichting op het begrip netto contante waarde, zie de begrippenlijst in bijlage 1.

Eindjaar looptijd 2^e herziening-2021: 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.

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 de verwachting is dat één of meerdere kaders positief of negatief 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 overzicht grondexploitatie

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, cashflowontwikkeling en programma/fasering

De financiële gegevens, cashflowontwikkeling en de gegevens over programma en fasering die in het projectoverzicht 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).

Toelichting op grondexploitatie status

In het overzicht wordt rechtsboven een toelichting gegeven op de grondexploitatie status. Hier wordt in ieder geval een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is de oorzaak dat de verwachting is dat de grondexploitatie buiten een of meerdere vastgestelde kaders gaat treden (bij een oranje project) c.q. is getreden (bij een rood/ groen project)?
- 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?

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 uitgiften 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.

De risico's hebben een kleurcodering. Van zowel de vorige risicoanalyse en/of rapportage (eerste kolom) als de huidige risicoanalyse en/of rapportage (tweede kolom) wordt de codering gegeven, zodat duidelijk wordt of een risico is toegenomen of is afgenomen.

De kleurcodering van de risico's heeft de volgende betekenis:

	Vormt geen bedreiging voor de bestuurlijk vastgestelde projectdoelstellingen. De grondexploitatie blijft binnen de vastgestelde kaders en randvoorwaarden.
	Vormt een bedreiging voor de bestuurlijk vastgestelde projectdoelstellingen. Er kan door de projectorganisatie met beheersmaatregelen worden bijgestuurd. De grondexploitatie zal zonder maatregelen buiten de vastgestelde kaders en randvoorwaarden treden.
	Vormt een grote bedreiging voor de bestuurlijk vastgestelde projectdoelstellingen. De projectorganisatie kan zelf niet voldoende bijsturen, bestuurlijke inzet is benodigd. De grondexploitatie zal zonder maatregelen buiten de vastgestelde kaders en randvoorwaarden treden.