

Datum	25 maart 2021
Nummer	2021-04-05d
Datum commissievergadering	6 april 2021
Datum raadvergadering	20 april 2020

OPLEGGER

Registratienummer	2021-08429 / 21Z.001446
Onderwerp	Herziening grondexploitaties per 1-1-2021
Portefeuillehouder	F. ten Have
Uiterste behandeldatum (+reden)	De herzieningen van de grondexploitaties moeten we eerder vaststellen dan de jaarrekening 2020. In dat geval kunnen we de winst- en verliesnemingen in de jaarrekening 2020 verwerken.
Eerdere besluitvorming	De herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2020 in mei 2020.
Samenvatting	Advies 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 vindt plaats door het aanbieden van jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties en de bijbehorende risicoanalyse. Alle grondexploitaties (grexen) zijn geactualiseerd naar de inzichten per 1-1-2021. Argumenten 1.1 <i>Vanwege de omvang van de mogelijke risico's is jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer gewenst.</i> 2.1 <i>De grondexploitatie Commandeurspolder (IV) wordt afgesloten.</i> 3.1 <i>We nemen zowel verlies als tussentijdse winst op de grexen.</i> 4.1 <i>Geheimhouding op te leggen op bijlage 0 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3A en 3B).</i> Kanttekeningen 1.1 <i>De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen dus een momentopname zonder garanties voor de toekomst.</i> 1.2 <i>Het totaal te realiseren programma bij de grex Centrum Maasland is gewijzigd van zes naar acht woningen.</i> 1.3 <i>De voorbereidings- en toezichtkosten van Centrum Den Hoorn zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen.</i> 1.4 <i>De kosten van het bouw- en woonrijp maken en de voorbereidings- en toezichtkosten van de Kreekzone zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen.</i> 1.5 <i>De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de Maaslandse Dam zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar.</i> 1.6 <i>De kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de voorbereidings- en toezichtkosten van de Vastgoedzone zijn afgenomen ten opzichte van vorig jaar.</i>



	<i>3.1 Het resultaat van (toekomstige) winst- en verliesnemingen alsmede de risico's vangen we op basis van de herzieningen per 1-1-2021 op binnen de Reserve Grondexploitaties.</i>
Te nemen besluit	1. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Centrum Maasland, Kreekzone, Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Vastgoedzone met prijspeildatum 1-1-2021 vast te stellen; 2. De grondexploitatie Commandeurspolder IV per 31-12-2020 af te sluiten met een winst van € 294.000 en een restantbudget van € 25.000 voor nakomende werkzaamheden beschikbaar te stellen. 3. In de jaarrekening 2020 de winst- en verliesneming op Kreekzone, Vastgoedzone, Bedrijventerreintjes Hooipolder, Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Keenenburg V te verwerken. Dit betref een verlies van € 607.000 op de reserve dividenden; 4. Geheimhouding op te leggen op bijlage 0 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3A en 3B). 5. In te stemmen met het bijgevoegde conceptraadsvoorstel.
Bijlagen	In bijlage 'herziening grondexploitaties per 1-1-2021' zijn alle relevante stukken opgenomen. Dit betreft de toelichtingen per afzonderlijke grondexploitatie, kaartjes waar de projecten zich bevinden, de toelichting op de winst- en verliesnemingen, de ontwikkeling van de Reserve Grondexploitaties en de risicoanalyse en tabel bij de herzieningen.
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. Het onderwerp Centrumplan Den Hoorn (waaronder het door het college gezonden geheime raadsinformatiebrief) wordt in een nader te plannen besloten vergadering inhoudelijk besproken. Fractie Mijn Partij heeft enkele vragen gesteld over een brug nabij Oostgaag 16. Voor de beantwoording zie laatste bladzijde.

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

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 vindt plaats door het aanbieden van jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties en de bijbehorende risicoanalyse. Alle grondexploitaties (grexen) zijn geactualiseerd naar de inzichten per 1-1-2021.

Beoogd effect

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

Argumenten

- 1.1 *Vanwege de omvang van de mogelijke risico's is jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer gewenst.*

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. Bovendien is een jaarlijkse herziening conform het beleid van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

- 2.1 *De grondexploitatie Commandeurspolder (IV) wordt afgesloten.*

Het project Commandeurspolder (IV) sluiten we per 31-12-2020 af. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn voltooid en de gronden zijn uitgegeven. De stand van de boekwaarde ultimo 2020 bedraagt € 319.000. Ten behoeve van nakomende werkzaamheden wordt € 25.000 gestort in de Reserve Afwikkeling Complexen en wordt het resterende bedrag € 294.000 als winst genomen.

- 3.1 *We nemen zowel verlies als tussentijdse winst op de grexen.*

Met het nemen van zowel verlies als tussentijdse winst volgen we de regelgeving van het BBV. 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 een in de regelgeving voorgeschreven methodiek.

- 4.1 *Geheimhouding op te leggen op bijlage 0 met alle achterliggende stukken bij de projecten en de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3A en 3B).*

De grexen bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de ramingen voor bijvoorbeeld de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijs. Dit raakt immers de onderhandelingspositie van de gemeente. Wij adviseren u om op een deel van de bijlagen geheimhouding van toepassing te verklaren.

Kanttekeningen

- 1.1 *De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen dus een momentopname zonder garanties voor de toekomst.*

- 1.2 *Het totaal te realiseren programma bij de grex Centrum Maasland is gewijzigd van zes naar acht woningen.*

In 2020 hebben wij een stedenbouwkundige studie laten uitvoeren door een stedenbouwkundig bureau. Op basis van deze studie is het mogelijk om twee extra woningen te realiseren. Hiermee is het resultaat van deze grondexploitatie niet verder verslechterd en zelfs (beperkt) verbeterd met € 8.000.

- 1.3 *De voorbereidings- en toezichtkosten van Centrum Den Hoorn zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen.*

Door het terugbrengen van de onvoorzien in de grondexploitatie, de langere doorlooptijd door de hoger beroep procedure en benodigde extra inzet, is het resultaat ten opzichte van vorig jaar verslechterd. Hierdoor nemen wij dit jaar € 454.000 extra verlies. In de risicoanalyse hebben wij bij de vorige herziening € 100.000 opgenomen voor het risico op mogelijke vertraging van het project. Aangezien we de kans van optreden op 100% schatten, hebben wij dit risico bij deze herziening in de grondexploitatie verwerkt.

1.4 De kosten van het bouw- en woonrijp maken en de voorbereidings- en toezichtkosten van de Kreekzone zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen.

In 2021 ronden wij de werkzaamheden van het woonrijp maken van fase 1 af, waardoor we meer zekerheid hebben over de nog uit te voeren civiele werken en de bijbehorende kosten voor voorbereiding- en toezicht. Hierdoor nemen de kosten voor het woonrijp maken met € 139.000 en voorbereiding- en toezicht met € 322.000 af ten opzichte van vorig jaar.

1.5 De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de Maaslandse Dam zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Door het terugbrengen van onvoorzien in de grondexploitatie, extra civiele kosten op de Maaslandse Dam en extra inzet op de Zuidrand de komende jaren is het resultaat ten opzichte van vorig jaar verslechterd. Hierdoor nemen wij dit jaar € 392.000 extra verlies. In bijlage 0 paragraaf 1.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen met de bijbehorende financiële mee- en tegenvallers. Hierna zijn kort de verschillen ten opzichte van vorig jaar aangestipt:

- Extra kosten bouwrijp maken: naast terugbrengen onvoorzien, extra kosten bouwrijp maken fase 3 (Maaslandse Dam), heiwerk Oostgaag 16 (schade aan woningen) (Maaslandse Dam), bezwaar welstandscommissie op de bruggen (Maaslandse Dam) en extra water ontgraven (Zuidrand);
- Extra kosten woonrijp maken: naast terugbrengen onvoorzien, extra kosten verlichting fase 1 (Maaslandse Dam) en correctie boekwaarde (Maaslandse Dam);
- Extra kosten voorbereiding- en toezicht: extra inzet op de Zuidrand
- Extra opbrengsten: nieuwe taxatie Zuidrand.

1.6 De kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de voorbereidings- en toezichtkosten van de Vastgoedzone zijn afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

In 2021 ronden wij de bouwrijp maak werkzaamheden af, waardoor we meer zekerheid hebben over de nog uit te voeren civiele werkzaamheden en de bijbehorende kosten voor toezicht. Mede door een gunstige aanbesteding nemen de kosten voor de civiele werkzaamheden met € 322.000 en voorbereiding- en toezicht met € 82.000 af ten opzichte van vorig jaar.

3.1 Het resultaat van (toekomstige) winst- en verliesnemingen alsmede de risico's vangen we op basis van de herzieningen per 1-1-2021 op binnen de Reserve Grondexploitaties.

We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 4,6 miljoen in 2025. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidige beslag per 31-12-2020 op de algemene middelen van € 4,3 miljoen volledig afdekken. De afdekking is evenwel niet in de begroting opgenomen, zodat ook de benodigde risicovoorziening van € 845.000 kan worden opgevangen zonder financiële gevolgen voor de gemeente.

Financiën

Wet- en regelgeving

Op basis van het BBV moeten we voor grexen met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grexen 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 0 zijn de beoogde winst- en verliesnemingen vermeld. De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesnemingen zijn de herziene grexen per 01-01-2021.

Het gaat om de grexen:

- Commandeurspolder IV*	winstneming	€ 294.000
- Kreekzone	winstneming	€ 524.000
- Bedrijventerreintjes Hooipolder	terugdraaien winstneming	€ -22.000

Per saldo (inclusief terugdraaien eerder genomen winst) winstneming van: **€ 796.000**

- Centrum Maasland	verliesneming terugdraaien	€ - 8.000
- Centrum Den Hoorn	verliesneming	€ 454.000
- Maaslandse Dam	verliesneming	€ 392.000
- Keenenburg V	verliesneming	€ 565.000

Per saldo (inclusief terugdraaien eerder genomen verlies) verliesneming: **€ 1.403.000**

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties

Tot 2012 hebben wij de tekorten uit de grondexploitaties gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Vanaf 2016 was deze Reserve niet meer toereikend en zijn de tekorten gedekt uit de algemene middelen (Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten). Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grexen met een negatief exploitatieresultaat direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grexen'.

In het totaal onttrokken we vanaf het jaar 2012 tot en met 2017 afgerond € 4,7 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2019 is de post onvoorzien uit de grexen gehaald om te voldoen aan de BBV-regelgeving. Hierdoor verbeterde het jaarresultaat van de grexen van € 111.000 tot € 926.000. Daarnaast is bij de jaarrekening 2019 afgerond € 114.000 vrijgevalen vanuit de Reserve afwikkeling complexen (Keenenburg III) en toegevoegd aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Het totaalbedrag dat is toegevoegd aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten is afgerond € 1 miljoen. Ultimo 2019 bedroeg het beslag op de algemene middelen hierdoor niet meer € 4,7 miljoen, maar afgerond € 3,7 miljoen.

We verwachten binnen de grondexploitaties een positief exploitatieresultaat te kunnen realiseren van ongeveer € 4,6 miljoen in 2025. Vanuit dit (geprognosticeerde) positieve saldo kunnen we het huidig beslag per 31-12-2020 op de algemene middelen van € 4,3 miljoen volledig afdekken. De afdekking is evenwel niet in de begroting opgenomen, zodat ook de benodigde risicovoorziening (bijlage 3A en 3B) kan worden opgevangen zonder financiële gevolgen voor de gemeente.

Ontwikkeling verliesvoorziening Grondexploitaties

De verliesvoorziening 'tekorten grexen' stijgt naar aanleiding van de actualisatie van de grexen van € 1.367.000 met afgerond € 1.403.000 naar € 2.770.000. Wij dekken deze mutatie deels af met het positieve resultaat op de Reserve Grondexploitaties door het totaalbedrag aan tussentijdse winstnemingen van afgerond € 796.000. Dit jaar is er een negatief resultaat op de grexen te melden van afgerond € 607.000. Dit betekent concreet dat we dit jaar het beslag vanuit de Reserve

Grondexploitaties op de Reserve dividenden en huuropbrengsten met € 0,6 miljoen moeten verhogen van € 3,7 miljoen naar € 4,3 miljoen.

Risicoanalyse

Er is een (geheime) risicoanalyse opgesteld voor de grexen. Deze risicoanalyse geeft inzicht in zowel algemene- als projectspecifieke risico's. De risicoanalyse is opgenomen in bijlage 3A en de risicotabel in bijlage 3B. Aangezien we verwachten dat de Reserve Grondexploitaties op termijn een positief resultaat kent van € 4,6 miljoen 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. Wanneer risico's, benoemd in de risicoanalyse, optreden kan dit echter wel invloed hebben op de mogelijkheid tot volledige compensatie van het huidige beslag op de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (€ 4,3 miljoen). Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grexen naar de algemene middelen is echter niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we geen risico als de prognoses tegenvallen en het positieve saldo van de grexen uiteindelijk lager uitvalt. Te zijner tijd zullen we daarvoor concrete voorstellen doen.

Communicatie
n.v.t.

Reactie college op commissiebehandeling

In het besloten gedeelte van de commissievergadering van 6 april heeft Mijn Partij een drietal vragen gesteld over de brug Oostgaag 16 van de grondexploitatie de Maaslandse Dam. Aangezien deze vraag betrekking heeft op de actualisaties van de grondexploitaties zijn hierna de vragen plus bijbehorende antwoorden geformuleerd.

Vraag 1: Wat was de eigendomsstatus van de oude brug?

Antwoord 1: De oude brug is in het verleden aangelegd over het eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland. De brug is 'door natrekking' eigendom geworden van het Hoogheemraadschap.

Vraag 2: Waarom is dan nu gekozen om dit een gemeentelijke brug te maken en geen gezamenlijk eigendom van de te ontsluiten woningen?

Antwoord 2: Om de bouw en de ontsluiting van fase 3 (realisatie van 4 woningen) mogelijk te maken, moest de brug nabij Oostgaag 16 worden verzwaaard/vernieuwd. Het Hoogheemraadschap had niet de wil en ook niet de behoefte om de brug aan te passen of te vervangen. Om deze reden hebben wij de (oude) brug voor een symbolisch bedrag aangekocht van het Hoogheemraadschap. In aanvulling hierop hebben wij voor de verkoopbaarheid van de kavels, in combinatie met de al bestaande gebruikers van de brug, niet overwogen om deze brug in gezamenlijk eigendom uit te geven.

Vraag 3: Hoe ziet de gemeente de precedentwerking indien een brug gemeentelijke eigendom wordt?

Antwoord 3: Precedentwerking is niet aan de orde. Bovenstaande casus is een specifiek geval.

Bijlage(n)

Documentnummer(s) Corsa registratie:

- Raadsvoorstel herziening grondexploitaties per 1-1-2021
- Bijlage 0 rapportage herziening grondexploitaties per 1-1-2021 GEHEIM
- Bijlage 1 winst- en verliesnemingen 1-1-2021
- Bijlage 2 ontwikkeling reserve grondexploitaties herziening 1-1-2021
- Bijlage 3A risicoanalyse herziening 1-1-2021 GEHEIM
- Bijlage 3B risicotabel herziening 1-1-2021 GEHEIM