



raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

dossiernummer
2803

onderwerp
Meerjarenperspectief grondexploitaties

steller
A. Kooistra

telefoon
0182-588982

gouda
9 april 2019

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Zie het aparte vertrouwelijk raadsbesluit.

Toelichting

Een grondexploitatie is een meerjarenbegroting voor een gemeentelijk ontwikkelproject waar uiteindelijk gronden worden verkocht om daarop woningen, kantoren of bedrijven te kunnen bouwen. De grondexploitatie is een manier waarop kosten voor grondaankoop, slopen & sanering, bouwrijp en woonrijp maken, externe adviseurs en ambtelijke ondersteuning wordt verantwoord. Deze kosten worden gedekt via opbrengsten uit kavelverkoop. Jaarlijks wordt de meerjarenbegroting bijgewerkt aan de actuele planningen.

Voor drie projecten is in het verleden een grondexploitatie geopend, te weten Westergouwe, Spoorzone Stationsomgeving en Middenwillens. Bij het meerjarenperspectief wordt het voorgaande jaar geëvalueerd en vooruitgekeken naar de komende periode.

De MPG (meerjarenperspectief grondexploitaties) rapportage is een verplicht onderdeel in het kader van de BBV (besluit begroting en verantwoording) en een vast onderdeel bij het bepalen van het jaarresultaat.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het MPG heeft als doel om de gemeenteraad te informeren over de actuele meerjarenbegrotingen voor de gemeentelijke ontwikkelprojecten. Eventuele financiële effecten van negatieve grondexploitaties worden direct verwerkt in het in het jaarresultaat in de vorm van het verhogen of het verlagen van de verliesvoorziening. Bij positieve grondexploitaties mogen winsten pas verwerkt worden als het project(onderdeel) is afgerond.

Bij actualisaties worden macro-economische cijfers verwerkt zoals bijvoorbeeld VON-prijsindexen, bouwkostenindexen en rentepercentages. Ook nieuwe inzichten over de planning en nieuwe offertes voor reeds voorziene werkzaamheden worden verwerkt. Onvoorziene maar voor het beschreven projectdoel noodzakelijke werkzaamheden worden meegenomen. Bij de actualisatie van grondexploitaties worden geen besluiten genomen over de projectscope of andere planinhoudelijke zaken die voor een ander projectdoel zorgen.

De grondexploitaties worden geactualiseerd op basis van de stand van zaken per 31 december 2018. Op die manier sluiten de cijfers aan bij getallen van de jaarrekening 2018. De regelgeving vanuit het BBV, het Besluit Accountantscontrole voor Provincies en Gemeenten en het voorzichtigheidsprincipe schrijven voor dat alle relevante wijzigingen tot het moment waarop het college instemt met de rapportage MPG moeten worden meegenomen in de actualisatie zodat een zo actueel mogelijk beeld wordt gepresenteerd (situatie tot begin maart 2019).

2 Argumenten

Bij grondexploitaties wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel gewerkt met kleinschalige grondexploitaties met korte looptijden. Op die manier is het aantal bouwkavels beperkt en wordt relatief weinig risico bij onvoorziene prijsontwikkeling gelopen. Bovendien kan flexibel worden ingespeeld op veranderingen in de markt. Het nadeel van Gouda is de grondslag – kavels zijn pas voor bebouwing beschikbaar nadat de ondergrond voorbelast en stabiel is. Hierdoor is er een langere voorbereidingstijd bij gronduitgifte.

Voor negatieve grondexploitaties wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel een verliesvoorziening op eindwaarde getroffen. De gemeentelijke grondexploitaties sluiten zonder uitzondering negatief. Hierdoor leiden saldowijzigingen direct tot aanpassingen in de verliesvoorzieningen verhogingen en verlagingen). Hierdoor schommelt het projectresultaat.

De grondexploitaties worden via een second opinion jaarlijks door een onafhankelijke externe partij beoordeeld. Daarbij wordt de berekening technisch/rekenkundig op juistheid gecontroleerd en de gehanteerde uitgangspunten zoals indexen, kengetallen op marktconformiteit getoetst. De berekeningen zijn ook dit jaar akkoord bevonden door deze externe partijen.

2.1 Argumenten

Westergouwe

De grondexploitatie Westergouwe bestaat uit de fases 1, 2 en de in 2018 geopende fase 3. De financiering van het maatschappelijk voorzieningencluster valt conform richtlijnen buiten de grondexploitatie Westergouwe.

Westergouwe is dé nieuwbouwlocatie van Gouda. Sinds de oplevering van de eerste woning in 2016 is er een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd met sociale huur, vrije sector huur, betaalbare koop, PO-kavels en eengezinskoopwoningen in diverse prijsklassen.

Ook in Westergouwe-II wordt ingezet op een vergelijkbaar programma. In het nieuwe Masterplan Westergouwe 2.0 zal de inzet op sociale huur en middeldure huur en ook de combinatie van wonen en zorg nog worden versterkt.

Het saldo van de grondexploitatie Westergouwe is verbeterd door gunstige grondverkoop. Daar tegenover staan enkele nadelen door gestegen civieltechnische kosten. Per saldo is sprake van een verbetering. Het bouwprogramma voor fase 3 is nog niet definitief. Mogelijk bestaat er bestuurlijke ambitie om meer sociale huur, middeldure huur, combinaties van woon/zorg en beleggershuur te realiseren. Belangrijke doelstelling van deze programmatische aanpassingen is het bouwtempo in Westergouwe te versnellen. Dergelijke keuzes zijn van invloed op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie. Bij het MPG worden deze keuzes niet gemaakt.

Spoorzone

De bestemming van de bouwkavel tussen Cinema Gouda en Rabobank Hollandse IJssel wordt verruimd van monofunctioneel kantoor naar een multifunctioneel programma met wonen. Op deze locatie wordt woningbouw mogelijk, waarbij een significant deel (minimaal 30%) sociale huur wordt. De NS heeft een openbare grondverkoop georganiseerd voor de kavel tussen stationshal en Huis van de Stad. Hierop hebben meerdere partijen ingeschreven. De plannen bestaan uit een hotelfunctie en wonen, aangevuld met voorzieningen op de begane grond / plint.

De eindwaarde van de grondexploitatie spoorzone is gedaald. Dit wordt veroorzaakt door de complexe bouwmarkt: de bouwkosten stijgen, er is een chronisch tekort aan mensen en partijen zijn selectief bij het inschrijven op tenders. Er is weinig belangstelling voor grootschalige kantorennieuwbouw terwijl aan betaalbare woningen een grote behoefte is.

Het lagere resultaat past binnen het totaalbeeld van project Spoorzone, waarbij de afgelopen jaren via bezuinigingen en investeringsbeslissingen budget is vrijgemaakt voor investeringen in het zuidelijk stationsgebied. De bouwlocaties in het noordelijk stationsgebied zijn daarbij als verdienlocaties voor deze investeringen opgenomen. Door de wijziging van kantoorlocatie (theoretisch hogere grondwaarde zonder direct zicht op grondverkoop) naar wonen (grotere kans op gronduitgifte tegen lagere waarde) daalt het resultaat.

Middenwillens

Het saldo van de grondexploitatie Middenwillens is verbeterd. Voor de realisatie van nooddeuren in het geluidsscherm van het spoor zijn definitieve afspraken gemaakt met ProRail. De kosten passen binnen de raming. De bouw van 24 sociale huurwoningen voor jongeren in Middenwillens verloopt volgens schema en kan in 2019 worden afgerond. Aan de Achterwillenseweg is voor 1 van de 3 vrije kavels overeenstemming bereikt over verkoop.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen

Grondexploitatieberekeningen zijn meerjarenbegrotingen. Daarbij wordt een inschatting gemaakt van toekomstige kosten en opbrengsten. Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de werkelijke kasstromen. Hoe langer de looptijd van een grondexploitatie, hoe onnauwkeuriger de voorspelling wordt. Om die reden wordt vaak voorzichtig geraamd, worden posten onvoorzien opgenomen en de looptijden zo kort mogelijk gehouden.

Het voordeel van voorzichtig ramen is dat hiermee grote fluctuaties in het saldo worden vermeden, grote tegenvallers uitblijven en nadelen voor de gemeente dragelijk zijn. Keerzijde van het voorzichtig ramen is het risico op afdracht van Vennootschapsbelasting over eventuele toekomstige voordelen. Kenmerk van Vpb-belasting is dat er eerst sprake moet zijn van een financieel voordeel van waaruit die belasting kan worden betaald: het voordeel wordt dus kleiner.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. De resultaten zijn op eindwaarde. Bij negatieve grondexploitaties moet een verliesvoorziening worden gevormd voor het bedrag op eindwaarde. Wijzigingen in het eindsaldo van negatieve grondexploitaties worden een-op-een verwerkt in de verliesvoorziening. Het resultaat van positieve grondexploitaties worden pas verwerkt nadat een project is voltooid.

mutaties	bedrag	voordelig / nadelig
resultaat grondexploitaties	+ € 440.000	voordelig
effect verliesvoorziening	+ € 440.000	voordelig
bruto effect jaarrekening	+ € 440.000	voordelig

Vennootschapsbelasting

Door Step in Control is een second opinion uitgevoerd over de Aangifte Vennootschapsbelasting 2016. Daarnaast is de vennootschapsbelastingdruk voor de belastingjaren 2017 en 2018 en de voorlopige belastingdruk over 2019 bepaald. Op basis van deze analyses blijkt dat er geen sprake is van winst en dat daarmee de grondbedrijfsfunctie vooralsnog niet belastingplichtig is.

Dit zegt overigens niets over de vennootschapsbelasting van overige gemeentelijke bedrijfssonderdelen en de toekomstige belastingplicht van het grondbedrijf.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Bij actualisaties worden macro-economische cijfers verwerkt zoals bijvoorbeeld VON-prijsindexen, bouwkostenindexen en rentepercentages. Bij de actualisatie van grondexploitaties worden geen besluiten genomen over de projectscope of andere planinhoudelijke zaken die voor een ander projectdoel zorgen. Om die reden kunnen er geen specifieke aspecten op deze onderwerpen worden verantwoord. Deze verantwoording vindt op projectniveau plaats tijdens inhoudelijke keuzemomenten (start project, scopewijzigingen, bestemmingsplan etc.).

6 Communicatie / interactiviteit

De actualisatie van de grondexploitaties en de MPG-rapportage zijn geheim. De reden hiervoor is dat deze documenten bedrijfsgevoelige en concurrentie gevoelige informatie bevatten. Volgens de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) vormen bedrijfsgegevens en concurrentiegevoelige informatie een uitzondering op de verplichting tot het openbaar maken van informatie door de overheid.

Er vindt geen actieve communicatie plaats vanwege de vertrouwelijkheid van deze documenten. Het is van groot belang dat de financiële gegevens uit de MPG rapportage niet verder naar buiten worden gebracht.

De gemeenteraad wordt via een presentatie vertrouwelijk geïnformeerd. De vertrouwelijke MPG-rapportage ligt voor de gemeenteraad ter inzage. Bij de jaarrekening neemt de gemeenteraad in beslotenheid beslissingen over de actualisatie van de grondexploitaties.

Er is een openbare MPG-rapportage gemaakt. Deze openbare rapportage bevat uitsluitend de totaal resultaten en verder geen gedetailleerde financiële gegevens per project.