



raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
Andries Kooistra

gouda
13 april 2021

dossiernummer
4822

telefoon
(0182) 58 89 82

onderwerp
Meerjarenperspectief grondexploitaties

Gevraagd besluit

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

1. Zie het separate 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 twee projecten is in het verleden een grondexploitatie geopend, te weten Westergouwe en Spoorzone Stationsomgeving. 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 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 2020. Op die manier sluiten de cijfers aan bij getallen van de jaarrekening 2020. 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 februari 2021).

2 Argumenten

Bij een grondexploitatie wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel gewerkt met kleinschalige projecten en korte looptijden. Op die manier is het aantal bouw kavels 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 geschikt 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. Hierdoor leiden saldowijzigingen bij negatieve grondexploitaties / verliesgevendende projecten 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

Het saldo van de grondexploitatie Westergouwe is vrijwel ongewijzigd vastgesteld met een naar verhouding gering positief resultaat voor de 2^e en 3^e fase. Bij de tweede fase is gestart met de bouw van de woningen. De verkoop voor de derde fase start in 2021. De bouw van de eerste woningen uit de 3^e fase start eind 2021 / begin 2022.

Spoorzone

Het saldo van de grondexploitatie Spoorzone (het projectgebied tussen Technolution en Rabobank) is ten opzichte van het MPG 2020 niet gewijzigd. Wel zijn er ramingen opgesteld voor verschillende werkzaamheden, waardoor de betrouwbaarheid van de grondexploitatie is vergroot. Mozaïek Wonen heeft voor de grondverkoopovereenkomst een vergelijkbaar bod uitgebracht als het indicatieve bod bij de intentieverklaring begin 2020.

3 Kanttekeningen

3.1 corona

Nederland heeft inmiddels al ruim een jaar te maken met COVID19. De impact op de economie is groot. Horeca, cultuur, sport en detailhandel zijn zwaar getroffen branches. Met overheidssteun wordt geprobeerd om werkgelegenheid te behouden.

De woningmarkt is nog altijd niet in balans. Er is een grotere vraag naar woningen dan er op dit moment wordt aangeboden. Hoewel de onzekerheid over inkomen en werk is toegenomen, zijn de verkooptijden van woning nog altijd kort en wordt regelmatig boven de vraagprijs geboden. Hierdoor is er nog weinig effect van COVID19 op de woningmarkt. De woningprijzen stijgen nog altijd. Ook bij de bouwnijverheid hebben stikstof en PFAS meer invloed. De bouwkosten stijgen. Hierdoor stijgen grondwaardes maar heel beperkt (inflatoir).

Corona zal wel van invloed zijn op investeringen in utiliteitsbouw, huurniveaus voor horeca en detailhandel en investeringen in Grond- weg en waterbouw. De grondexploitaties in Gouda kennen vrijwel geen investeringen uit deze categorieën, waarmee de directe impact van Corona op het Meerjarenperspectief grondexploitaties gering is.

3.2 risicoprofiel

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
mutatie verliesvoorzieningen	€	-	neutraal
resultaat grondexploitaties	€	-	neutraal
toevoeging reserves	€	-	neutraal
afsluiten reserves	€	259.000	voordelig
netto effect jaarrekening	€	259.000	voordelig

Het project Drie Notenbomen is afgerond. De reserve "nazorgbudget Drie Notenbomen" is niet volledig verbruikt, onder andere door lagere plankosten. Het restantbudget kan daarmee vrijvallen ten gunste van het jaarrekeningresultaat van 2020.

vennootschapsbelasting

Door Step in Control is in juni 2020 een second opinion uitgevoerd over de Aangifte Vennootschapsbelasting 2016. Daarnaast is de vennootschapsbelastingdruk voor de belastingjaren 2017, 2018 en 2019 en de voorlopige belastingdruk over 2020 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 bedrijfsonderdelen 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.