



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2017

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



1 FEBRUARI 2017

Inhoud

0. Samenvatting.....	4
0.1 Samenvatting van de resultaten	4
0.2 Lopende grondexploitaties.....	4
Anna's Hoeve bouwplan	4
Anna's Hoeve sanering.....	4
KPN Locatie.....	4
Lage Naarderweg/Crailoseweg	4
0.3 Afgesloten grondexploitaties in 2016	5
Egelshoek.....	5
Kapperschool.....	5
Winkelcentrum Kerkelanden.....	5
1. Inleiding	6
1.1 Achtergrond.....	6
1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid).....	6
1.3 Herziening (gewijzigd beleid)	6
1.4 Uitgangspunten/parameters.....	6
2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2016	8
2.1 Winsten in 2016	8
2.2 Verliezen in 2016.....	8
2.3 Samenvatting.....	8
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2017	9
3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties	9
3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten.....	10
3.3 Samenvatting.....	11
4. Financieel effect jaarrekening 2016	12
4.1 Samenvatting.....	12
5. Financieel effect begroting 2017; taakveld 8.2	13
5.1 Verhoogde rentebijdrage voorziening planexploitaties.....	13
5.2 Gevolgen personeelskosten op taakveld 8.2	13
5.3 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2	14
5.4 Tussentijds winst nemen	15
5.5 Samenvatting.....	16

6. Risico's.....	17
6.1 Risico's actualisatie 2017.....	17
6.2 Risico's actualisatie 2016.....	17
6.3 Samenvatting.....	17
7. Meerjarig perspectief.....	19
7.1 Samenvatting.....	19
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2017.....	20
8.1 Samenvatting.....	20

0. Samenvatting

0.1 Samenvatting van de resultaten

De actualisatie 2017 is in de breedte positief verlopen. De grondexploitatie Egelshoek is in 2016 afgesloten met hetzelfde resultaat op eindwaarde als geraamd bij de actualisatie van 2016. Het nadelige resultaat wordt gedekt door de 'Voorziening planexploitaties'. Alle andere grondexploitatie worden licht tot zeer positief bijgesteld met de actualisatie van 2017. Hierdoor komt ruim € 100.000,- vrij uit de 'Voorziening planexploitaties' ten gunst van het rekeningresultaat van 2016.

In 2016 zijn ook de winstgevende projecten Kerkelanden en Kapperschool afgesloten. De winst komt ten gunste van het rekeningresultaat van 2016. Het project Lage Naarderweg met de actualisatie 2017 bijgesteld van € 24.000,- naar ruim € 390.000,- winst. De winst uit dit project komt in 2017 vrij.

De verkoopresultaten in 2016 van het project Anna's Hoeve overtreffen de verwachtingen van de actualisatie 2016 ruimschoots. Op basis van de verkoopresultaten zijn te verwachten verkoopresultaten bijgesteld, de winst op Anna's Hoeve verbetert met € 6,4 miljoen.

Het risicoprofiel van de lopende grondexploitaties is sterk verbeterd. De afronding van een aantal projecten draagt hier aan bij. De lopende projecten bevinden zich inmiddels in de uitvoerende of afrondende fase waardoor het aantal risico's sterk verminderd. De risico's die herkend waren in de voorgaande fasen zijn succesvol afgewend.

0.2 Lopende grondexploitaties

Anna's Hoeve bouwplan

De raming van de kosten van Anna's Hoeve is gelijk gebleven aan vorig jaar. De verhoging van de aanname voor de jaarlijkse kostenstijging en de inhuur van een bouwplaats coördinator heeft een klein effect, deze wordt meer dan gecompenseerd door de verlaging van de rentekosten. De uitstekende verkoopresultaten in 2016 zijn de reden dat de opbrengstverwachting voor Anna's Hoeve fors bijgesteld worden. Per saldo wordt de grondexploitatie ruim € 6,3 mln. winstgevend.

Anna's Hoeve sanering

Alle werkzaamheden in het kader van de sanering van de Anna's Hoeve zijn afgerond. Alle uitgaven voor dit project zijn de tweede helft van 2016 gecontroleerd door een externe accountant. Eind 2016 is de vaststelling van de subsidie bij de provincie aangevraagd. De grondexploitatie kan pas worden afgesloten als de subsidie is overgemaakt. De grondexploitatie wordt met één jaar verlengd omdat we hier op moeten wachten. Het project kent bij afsluiting in 2017 een licht minder negatief resultaat ten opzichte van de verwachting in 2016. Het negatieve resultaat wordt gedekt door de 'Voorziening planexploitaties'.

KPN Locatie

In 2016 is opdracht gegeven voor de sanering van de locatie. Hiervoor is een vast bedrag overeengekomen, waarbij de aannemer (bijna) alle risico's op zich neemt. De grondexploitatie kent een lichte verbetering, maar voornamelijk het risicoprofiel van dit project is door de bovengenoemde opdracht sterk afgenomen.

Lage Naarderweg/Crailoseweg

Het afgelopen jaar is druk onderhandeld over de overdracht van de grond. Hierdoor is een flinke besparing op de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen bedongen. De looptijd van de

grondexploitatie moest hierdoor wel met één jaar verlengd worden. De grondexploitatie kent een verbetering van € 360.000,- op eindwaarde. De winst op dit project stijgt van nihil tot € 389.000,- in 2017.

0.3 Afgesloten grondexploitaties in 2016

Egelshoek

Het voornemen van de gemeente om de grondexploitatie Egelshoek in 2016 af te sluiten wordt na rechterlijke uitspraak doorgezet. Afsluiting gebeurt met dezelfde eindwaarde als in 2016 was voorzien, waardoor het negatieve resultaat in zijn geheel gedekt wordt door de 'Voorziening planexploitaties'. Bij afsluiting van het project wordt een ruim bedrag uit de grondexploitatie gereserveerd om het komende jaar een fatsoenlijke woonwijk achter te kunnen laten en waarmee een goed beheer van deze nieuwe woonwijk mogelijk wordt.

Kapperschool

De grond van deze zeer winstgevende grondexploitatie is in 2016 over gedragen waardoor de grondexploitatie afgesloten kan worden. De winst van ruim € 1,2 mln. komt in 2016 ten gunste van de gemeente en kent zelfs nog een licht positief ten opzichte van de verwachting vorig jaar.

Winkelcentrum Kerkelanden

De verbouwing van het winkelcentrum Kerkelanden door de eigenaar gaat volgens planning. Na de voltooiing van de verbouwing richt de gemeente het laatste deel van de openbare ruimte in. De opdracht hiervoor is reeds gegeven, hiervoor wordt een bedrag gereserveerd bij afsluiting van de grondexploitatie. Omdat de resterende kosten goed inzichtelijk zijn en alle opbrengsten gerealiseerd, is de grondexploitatie gesloten. Het voordelige resultaat komt in 2016 ten gunste van de gemeente.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor. Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2017 van de grondexploitaties. Voor een goed begrip is het noodzakelijk, dat u kennis neemt van het vakjargon.

Het volledige “pakket” met betrekking tot de actualisatie 2017 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Aktie
	Raadsvoorstel-besluit	openbaar	toezenden
	Nota Actualisatie Grondexploitaties 2017	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Vakjargon	openbaar	ter inzage

Tabel 1

In het kader van de nieuwe P&C cyclus actualiseren wij ten behoeve van begroting en kadernota de grondexploitaties éénmaal per jaar.

Actualisatie doen wij slechts op basis van ongewijzigd (door de Raad) vastgesteld beleid. In de actualisatie zijn dus nooit beleidswijzigingen per afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. Op deze wijze voorkomen wij, dat bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de Raad impliciet akkoord gaat met beleidswijzigingen.

Beleidswijzigingen inzake nieuwe en bestaande grondexploitaties leggen wij separaat ter besluitvorming voor aan de Raad. Dit noemen wij herzieningen.

Omtrent het bovenstaande verwijzen wij naar Raadsinformatiebrief S1203301 waarin wij nader ingaan op de wijze en de frequentie waarop grondexploitaties aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op ongewijzigd beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indicering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot meerkosten, maar ook tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar.

1.3 Herziening (gewijzigd beleid)

Ten behoeve van transparante besluitvorming worden nieuwe grondexploitaties separaat aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.

Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. Wij noemen dit herzieningen.

1.4 Uitgangspunten/parameters

Voor de indexering m.b.t. de kostenstijging is in de actualisatie grondexploitaties 2017 een aanname gedaan van 2,0 % per jaar. Dit sluit aan bij de BDB bouwkostenindex, maar is hoger dan de CPI index over het afgelopen jaar. In de grondexploitaties 2016 was de aanname voor kostenstijging nog 1,5% per jaar. De index is verhoogd omdat verwacht wordt dat de bouwkosten een inhaalslag gaan maken de komende jaren.

Op dit moment zien we stijgende woningprijzen, waar tegenover, echter ook de bouwkosten van woningen stijgen. De woningmarkt van Hilversum blijft relatief gewild. In de grondexploitaties wordt rekening gehouden met een trendmatige stijging van de opgenomen grondwaarde van 2% per jaar.

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 2,3% en is gewijzigd ten opzichte van 2016. De manier waarop de rente nu bepaald wordt, wordt sinds 2016 door nieuwe richtlijnen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorgeschreven.

Conform de nieuwe richtlijnen van de BBV wordt een rentepercentage van 2,0% aangehouden over de Voorziening Planexploitaties.

In schema

Gebruikte parameters	Grondexploitaties	
	2017	2016
- Rentepercentage kostenstijging	2,00%	1,50%
- Rentepercentage opbrengstenstijging	2,00%	0,00%
- Rentepercentage grondexploitaties	2,30%	3,00%
- Rentepercentage voorziening planexploitaties	2,00%	-

Tabel 2

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2016

2.1 Winsten in 2016

Via deze actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De voordelige resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2016.

In de begroting 2016 is rekening gehouden met de winst van de grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg, de grondexploitatie Winkelcentrum Kerkelanden en de grondexploitatie Kapperschool. Omdat de grondverkoop in de grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg in 2016 niet is gerealiseerd, is het niet mogelijk om deze grondexploitatie af te sluiten en winst te nemen. In schema is e.e.a. als volgt weer te geven:

Grondexploitatie	Werkelijk 2016 A	Begroot 2016 B	Verschil B -/- A	Voordelig Nadelig	ref
Lage Naarderweg/Crailoseweg	-	-24.023	-24.023	Nadelig	1
Winkelcentrum Kerkelanden	-411.754	-408.411	3.343	Voordelig	
Kapperschool	-1.285.409	-1.264.825	20.584	Voordelig	
Totalen	-1.697.163	-1.697.259	-96		

Tabel 3

Toelichting tabel 3:

Referentie 1: Overdracht van de grond stond gepland in 2016, dit wordt 2017.

In totaal is een winst van € 1.697.163,- ten gunste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2016.

2.2 Verliezen in 2016

Via deze actualisatie sluiten we ook verlieslatende grondexploitaties af. De nadelige resultaten van grondexploitaties worden gedekt door de 'Voorziening planexploitaties' op basis van de actualisatie grondexploitaties 2016. Nadelige verschillen ten opzichte van de dekking door de 'Voorziening planexploitaties' komen ten laste van het jaarrekeningresultaat, voordelige verschillen komen ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

Verliezen 2016

Grondexploitatie	Werkelijk 2016 A	Begroot 2016 B	Verschil A -/- B	Voordelig Nadelig	ref
Egelshoek	2.836.049	2.836.049	-	-	
	2.836.049	2.836.049	-		

Tabel 4

Het werkelijke verlies op grondexploitaties is gelijk aan de begroting.

2.3 Samenvatting

Voor 2016 stond een totale winst uit drie grondexploitaties van € 1.697.259,- begroot. De grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg is met één jaar verlengd. Er is, uit twee grondexploitaties, een winst van € 1.697.163,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2016 gebracht.

In 2016 zouden twee grondexploitaties met een nadelig resultaat afgesloten worden. Hiervan is de Egelshoek daadwerkelijk afgesloten, de grondexploitatie Anna's Hoeve sanering is met één jaar verlengd. De grondexploitatie Egelshoek is afgesloten conform de begroting.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2017

De geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen en risicoscans. Het pakket aan geactualiseerde grondexploitaties hebben wij gecompleteerd met een notitie vakjargon. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties 2016 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2017.

Hieronder presenteren wij in tabelvorm informatie die betrekking heeft op afzonderlijke grondexploitaties. In dit licht adviseren wij u eerst de toelichting op het vakjargon tot u te nemen, alvorens kennis te nemen van de hieronder gegeven informatie.

3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties

Vergelijking geschiedt op basis van de in 2016 en in 2017 bestaande grondexploitaties.

Om een goede vergelijking van de verschillen tussen de grondexploitaties 2016 en de grondexploitaties 2017 te kunnen maken zijn de in 2016 afgesloten grondexploitaties wel in de tabel opgenomen maar buiten de vergelijking gehouden.

A		X	B		Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Voordelig/Nadelig Resultaat op eindwaarde 2016	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2016	Voordelig/Nadelig Resultaat op eindwaarde 2017	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2017	Effect actualisatie voordelig/nadelig Verschil op eindwaarde 2017-2016	vertraging 2017 in vergelijking met 2016
Geactualiseerde grondexploitaties							
97012	KPN Lokatie Regev terrein	322.659 N	2017	294.949 N	2017	-27.710	0
99319	Lage Naarderweg/Crailoseweg	-24.023 V	2016	-389.275 V	2017	-365.252	1
99956	Anna's Hoeve sanering	2.044.458 N	2016	2.002.897 N	2017	-41.561	1
99956	Anna's Hoeve bouwplan	-1.287.659 V	2020	-7.678.436 V	2020	-6.390.777	0
Totaal effect actualisatie		1.055.435 N		-5.769.865 V		-6.825.300	2
Totaal effect herziening		0 V		0 V		0	0
Totaal effect actualisatie incl. herziening		1.055.435 N		-5.769.865 N		-6.825.300 V	2
95329	Egelshoek	2.836.049 N	2016	2.836.049 N	2016	0	0
97002	Winkelcentrum Kerkelanden	-408.411 V	2016	-411.754 V	2016	-3.343	0
99415	Kapperschool	-1.264.825 V	2016	-1.285.409 V	2016	-20.584	0
Totaal afgesloten grondexploitaties		1.162.813 N		1.138.886 N		-23.927 V	

Tabel 4, de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2016 en actualisatie 2017.

Voor een toelichting op het begrip eindwaarde verwijzen wij u naar het vakjargon.

Toelichting tabel 4 en tabel 5

Nota bene

Het betreft hier financiële effecten op eindwaarde over de gehele looptijd van de projecten gezamenlijk. Er is dus m.b.t. deze bedragen geen direct verband met de rekening 2016.

1. De vermelde eindwaarden (kolommen A en B) zijn de saldo's van kosten en opbrengsten per grondexploitatie in het jaar van afsluiten van die grondexploitatie;
2. Het voordeel van € 6.825.300,- (regel totaal effect Actualisatie inclusief herzieningen) heeft betrekking op verlies- en winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2017 voordeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2016 vastgestelde grondexploitaties 2016. De verlieslatende grondexploitaties worden € 69.271- voordeliger en de winstgevende grondexploitaties worden € 6.756.029,- voordeliger.

Uit de tabel blijkt dat de verbetering op eindwaarde vooral wordt veroorzaakt door de opbrengstverbeteringen van Anna's Hoeve bouwplan. De verbetering van Lage Naarderweg/Crailoseweg wordt veroorzaakt door een besparing op het verleggen van kabels en leidingen.

3. Bij de grondexploitaties zoals geactualiseerd in 2016 was de verwachting dat de som van de resterende looptijd vanaf 2017 van alle grondexploitaties 12 jaar zou zijn waarvan er inmiddels 7 jaar zijn verstreken (7 vastgestelde grondexploitaties in 2016). Verwacht zou mogen worden dat de resterende looptijd vanaf 2016 dan nog $12 - 7 = 5$ jaar zou zijn. Bij de actualisatie 2017 blijkt de som van de resterende looptijd vanaf 2017 van alle grondexploitaties 7 jaar te zijn. Dit betekent dat er per saldo 2 jaar vertraging wordt verwacht ten opzichte van de actualisatie 2016.
4. De Vertraging Z is Kolom Y -/- X.

3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten

In de onderstaande tabel 5 hebben wij voor u gespecificeerd hoe het financiële voordeel van € 6.825.300,- ontstaat met betrekking tot de diverse kosten- en opbrengstensoorten zoals deze in de grondexploitaties worden onderscheiden. U treft in tabel 5 rechts onderaan hetzelfde saldo aan als in Tabel 4, regel totaal effect actualisatie en herziening kolom C. Voor verdere toelichtingen verwijzen wij u naar de afzonderlijk bijgevoegde grondexploitaties. De genoemde bedragen zijn dus de bedragen die ontstaan door optelling van alle bedragen zoals opgenomen in de lopende grondexploitaties 2017. Als voorbeeld; Het totaal van de grondverkoop van alle grondexploitaties 2017 tezamen is geraamd op een bedrag van € 39.565.063,-.

	Totaal actualisatie 2016	Totaal actualisatie 2017	Vershil 2017 -/- 2016	Voordelig/ nadelig
Aankopen	6.328.817	6.338.817	10.000	nadelig
Milieuvoorzieningen	10.446.532	10.015.386	-431.146	voordelig
Bouwrijp maken	2.405.347	2.007.582	-397.765	voordelig
Woonrijp maken	12.268.129	12.215.914	-52.215	voordelig
Exploitatie panden	5.065	23.190	18.125	nadelig
Planontwikkeling	8.927.085	9.059.402	132.317	nadelig
Toerekening Kosten	4.759.673	4.009.943	-749.730	voordelig
Bijdragen aan derden	11.158.046	11.130.942	-27.104	voordelig
Totaal Kosten	56.298.694	54.801.175	-1.497.519	voordelig
	Totaal actualisatie 2016	Totaal actualisatie 2017	Vershil 2017 -/- 2016	Voordelig/ nadelig
Verkopen	35.495.896	39.565.063	4.069.167	voordelig
Bijdragen van derden	19.747.361	21.005.977	1.258.616	voordelig
Totaal opbrengsten	55.243.257	60.571.040	5.327.783	voordelig
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	1.055.437	5.769.865	-6.825.302	voordelig

Tabel 5, de verschillen naar kosten- en opbrengstesoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2016 en de actualisaties 2017.

Voor een nadere toelichting van de verschillen zoals genoemd in de tabellen 4 en 5 verwijzen wij naar de verschillenanalyse zoals die in de afzonderlijke grondexploitaties is opgenomen.

3.3 Samenvatting

Uit de vergelijking op individueel niveau is op te maken dat alle geactualiseerde grondexploitaties een voordelig verschil op eindwaarde kennen ten opzichte van vorig jaar. Uit de vergelijking op het niveau van de kosten- en opbrengstesoorten blijkt dat het totale financiële voordeel van € 6.825.300 over alle grondexploitaties vooral het gevolg is van hogere opbrengsten. De actualisatie van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan is hier in hoofdzaak voor verantwoordelijk.

Uit de actualisatie 2017 blijkt dat de grondexploitaties meer winstgevend worden ten opzichte van de actualisatie 2016. Dit heeft een gunstig effect op de schuldenpositie van Hilversum. Er worden meer opbrengsten verwacht.

4. Financieel effect jaarrekening 2016

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2017 (t) verwerkt in de jaarrekening 2016 (t-1).

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening Planexploitaties” per 31 december 2016. In de “Voorziening Planexploitaties” dient per 31 december 2017 een bedrag aanwezig te zijn dat voldoende is om alle toekomstige verliezen van verlieslatende grondexploitaties op te kunnen vangen.

Door de accountant is geadviseerd om de stand van de “Voorziening planexploitaties” zo actueel mogelijk te berekenen bij de opstelling van de jaarrekening. Omdat de uitkomsten van de actualisatie 2017 het meest actuele beeld geven van de stand van zaken met betrekking tot te verwachten toekomstige verliezen op grondexploitaties worden deze uitkomsten verwerkt in de jaarrekening 2016.

De “Voorziening planexploitaties” is een voorziening die gewaardeerd wordt tegen contante waarde. Dit betekent dat de verliezen op Eindwaarde contant gemaakt worden, in dit geval naar 1 januari 2017. De eindwaarde -/- rentebijbeschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2017) Zie ook de Bijlage vakjargon.

Op grond van de *actualisaties/herzieningen van de grondexploitaties 2017* is er zoals blijkt uit tabel 6, een bedrag benodigd per 31 december 2016 van € 2.252.790,- om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Omdat er op 31 december 2016 reeds een bedrag van € 2.357.719,- aanwezig is in de voorziening kan er een bedrag van € 104.929,- vrijvallen uit de voorziening ten gunste van het rekeningresultaat 2016.

Mutatie voorziening planexploitaties 2016		A	B	C = B - A	
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2016	herberekening stand voorziening 31 december 2016	Vrijval of storting voorziening	referentie
Geactualiseerde grondexploitaties					
97012	KPN Lokatie Regev terrein	313.261	289.166	-24.096	
99956	Anna's Hoeve sanering	2.044.458	1.963.625	-80.833	
Totaal effect actualisatie		2.357.719	2.252.790	-104.929	
Totaal effect herziening		0	0	0	
Totaal effect actualisatie en herziening		2.357.719	2.252.790	-104.929	
95329	Egelshoek	2.836.049	2.836.049	0	1
Totaal afgesloten grondexploitaties		2.836.049	2.836.049	0	

Tabel 6 de financiële effecten op de jaarrekening 2016.

Toelichting tabel 6:

Referentie 1: Na afsluiting resteert op de grondexploitatie Egelshoek een boekwaarde ad € 839.000,- welke betrekking op de percelen H4300, H2253 en H4184.

4.1 Samenvatting

In relatie tot de lopende grondexploitaties valt een bedrag van € 104.929,- vrij uit de ‘Voorziening planexploitaties’. In relatie tot de afgesloten grondexploitaties treed geen wijziging op van het jaarrekeningresultaat 2016. Per saldo wordt als gevolg van de actualisatie 2017 een bedrag van € 104.929,- ten gunste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2016.

5. Financieel effect begroting 2017; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie/herziening van de grondexploitaties 2017 zijn ten aanzien van de begroting 2017 drie financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende drie paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties

De stand van de voorziening planexploitaties per 1 januari 2017 (€ 2,25 miljoen) is in werkelijkheid hoger dan opgenomen in de begroting 2017 (€ 0,31 miljoen). Het verschil tussen de werkelijke stand per 1-1-2017 en de stand zoals begroot per 1-1-2017 wordt veroorzaakt doordat de grondexploitatie Anna's Hoeve sanering niet, zoals was begroot, wordt afgesloten in 2016. De onttrekking van 2,0 miljoen van het verwachte verlies van Anna's Hoeve sanering heeft daarom in 2016 niet plaatsgevonden.

	A		B		C = B -/- A	
	Stand Begroot 1-1-2017	Rente begroot 2017	Stand Werkelijk 1-1-2017	Rente werkelijk 2017	verschil rente bijbeschrijving	voordeel nadeel
Voorziening planexploitaties	312.493	9.000	2.252.790	45.000	36.000	nadelig

tabel 7

De stand van de voorziening planexploitaties per 1 januari 2017 is hoger dan begroot met als gevolg een hogere jaarlijkse rentebijbeschrijving. In de begroting 2017 is een rentebijbeschrijving begroot van € 9.000,-.

Op grond van de werkelijke stand van de voorziening planexploitaties per 1 januari 2017 zal de rentebijbeschrijving over 2017 uitkomen op € 45.000,-. Dit is € 36.000,- hoger dan opgenomen in de begroting 2017.

Het verschil komt voort uit het feit dat een jaar geleden uitgangspunt was dat de grondexploitatie Anna's Hoeve sanering in 2016 afgesloten zou worden. Het negatieve resultaat van deze grondexploitatie zou in 2016 gedekt worden uit de voorziening, met als gevolg dat deze met een afgesloten grondexploitatie Anna's Hoeve sanering lager zou zijn.

Rentebijbeschrijving op de voorziening planexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 1 januari 2017. Door de jaarlijkse rentebijbeschrijving groeit de voorziening naar de benodigde eindwaarde om de te verwachten verliezen op eindwaarde te kunnen afdekken.

Nota bene

De verhoogde rentebijbeschrijving is een nadeel voor taakveld 8.2. Hier staat echter, op concernniveau, een even groot voordeel tegenover op de kostenplaats kapitaallasten.

5.2 Gevolgen personeelskosten op taakveld 8.2

Ten behoeve van de grondexploitaties ramen en boeken wij ondermeer personeelskosten (A). De dekking van deze kosten wordt gevonden binnen de grondexploitaties (B). De voorcalculatorische dekking zoals aanwezig binnen de grondexploitaties wordt berekend op basis van een grondslag (het volume bouw- en woonrijpmaken binnen de grondexploitatie) en een opslagpercentage. De uitkomst wordt verdeeld over de resterende looptijd.

Raming A kan verschillen van raming B. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar dat ontwikkelingen binnen een grondexploitatie nopen tot personele inzet, die geen verband houden met bouw- en woonrijp maken.

Uit de actualisatie 2017 blijkt dat de aanwezige dekking voor de personeels- en organisatiekosten (B) in grondexploitaties is toegenomen ten opzichte van de actualisatie 2016 die de basis vormde voor de begroting 2017 (zie tabel 8).

	A	B	C = A - B
	Actualisatie 2016	Actualisatie 2017	verhoogde dekking
Begroting 2017			
Aanwezige dekking in grondexploitaties t.b.v. Personeels- en organisatiekosten	182.000	190.000	-8.000

Tabel 8 Dekking personeel- en organisatiekosten 2017

Uit de actualisatie 2017 blijkt dat de aanwezige dekking voor Personeels- en organisatiekosten in de grondexploitaties € 8.000,- hoger is dan bij de actualisatie 2016 en daarmee in de begroting 2017 was aangenomen. Dit heeft voornamelijk te maken met de verhoogde kostenindexatie over de kosten bouw- en woonrijp maken van het project Anna's Hoeve bouwplan.

Actualisatie 2017

Jaren	2017	2018	2019	2020	2021
Aanwezige dekking in grondexploitaties t.b.v. Personeels- en organisatiekosten	190.000	181.000	181.000	181.000	0

Actualisatie 2016

Jaren	2017	2018	2019	2020	2021
Aanwezige dekking in grondexploitaties t.b.v. Personeels- en organisatiekosten	182.000	178.000	178.000	178.000	0

Verschil actualisatie 2016 -/- 2017

Jaren	2016	2017	2018	2019	2020
Aanwezige dekking in grondexploitaties t.b.v. Personeels- en organisatiekosten	-8.000	-3.000	-3.000	-3.000	0
	Voordeel	Voordeel	Voordeel	Voordeel	

Tabel 9 Doorkijk dekking Personeels- en organisatiekosten 2017-2021

Uit de actualisatie 2017 blijkt dat het aantal grondexploitaties de komende jaren zal afnemen. De grondexploitaties worden afgesloten als de werkzaamheden zijn afgerond. Hiermee vermindert de aanwezige dekking voor Personeels- en organisatiekosten in de grondexploitaties de komende jaren (zie tabel 9).

5.3 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

In de begroting 2017, die gebaseerd is op de actualisatie 2016, is geen te verwachten winst op grondexploitaties opgenomen.

Uit de actualisatie 2017 blijkt dat de te verwachten winst op grondexploitaties in 2017 uitkomt op een bedrag van € 389.275,-.

Dit betekent een voordelig verschil ten opzichte van de vastgestelde begroting 2017 van € 389.275,- (zie ook tabel 10).

	A	B	C = A/- B	
project	begroot 2017	bijgesteld 2017	Verschil	referentie
Lage Naarderweg Crailoseweg	-	389.275	389.275-	1
Totaal	-	389.275	389.275-	Voordeel

Tabel 10

Referentie 1: de afsluiting van de grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg werd verwacht in 2016, maar dit is uitgesteld naar 2017.

5.4 Tussentijds winst nemen

Voor alle duidelijkheid, er wordt tussentijds winst genomen indien;

- er een betrouwbare en actuele kostprijsberekening aanwezig is;
- de opbrengsten voldoende zeker zijn, dat wil zeggen dat er **geen** belangrijke verkopen meer moeten plaatsvinden en dat geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in het verkoopcontract. (Aanwezigheid van ontbindende voorwaarden in het verkoopcontract heeft tot gevolg dat de opbrengsten nog niet voldoende zeker zijn.)
- de nog te maken kosten op een verantwoorde wijze kunnen worden toegerekend aan het gerealiseerde en niet-gerealiseerde deel van de grondexploitatie;

Daarbij wordt een voorzichtigheidspercentage van 75% aangehouden hetgeen inhoudt dat van de geprognosticeerde winst 75% wordt genomen.

Als niet aan één of meer van deze voorwaarden wordt voldaan, dan is de situatie duidelijk en moet de winst volledig verantwoord worden in het boekjaar waarin de grondexploitatie is gerealiseerd. Dit wordt de “completed contract” – methode genoemd: winstneming bij afsluiting van de grondexploitatie.

Bij de Actualisatie grondexploitaties 2017 is ons gebleken, dat er geen tussentijds winst genomen kan worden omdat op moment van schrijven geen van de grondexploitaties voldoet aan bovenstaande criteria.

Het is mogelijk dat gedurende het jaar blijkt dat er tussentijds winst genomen kan worden.

Indien dit het geval is zullen we uw tussentijds informeren.

5.5 Samenvatting

In de onderstaande tabel 11 zijn de drie financiële effecten ten aanzien van de begroting 2017 overzichtelijk bij elkaar in één tabel opgenomen. In de tabel is af te lezen dat het totale effect van de actualisatie een voordeel van € 361.275,- voor de begroting van 2017 betekent.

Budgetair effect 2017		
effect omschrijving	t.l.v. regulier resultaat	t.l.v. resultaat winstgevende grexen
1 Verhoogde rentebijdrage aan de voorziening planexploitatie door hogere werkelijke stand per 1-1-2017 dan begroot	36.000	
2 verbetering budgetaire ruimte in de grondexploitaties om personeels- en organisatie kosten te dekken		-8.000
3 Verhoogde winst ten gunste van 2017	-389.275	
	_____ + _____ +	
	-353.275	-8.000
		-361.275 voordeel

Tabel 11, de financiële effecten op de begroting 2017.

6. Risico's

6.1 Risico's actualisatie 2017

Actualisatie 2017						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve Bouwplan	-7.678.436	V	-4.700.000	-587.500	330.000	-257.500
KPN Lokatie Regev Terrein	294.949	N	-608.000	-45.500	0	-45.500
Anna's Hoeve Sanering	2.002.897	N	-1.925.000	-51.000	0	-51.000
Craioseweg/Lage Naarderweg	-389.275	V	-1.020.000	-21.000	0	-21.000
Totaal lopende grondexploitaties	-5.769.865	V	-8.253.000	-705.000	330.000	-375.000

Tabel 12 *Verzameling risico's 2017*

Bij de actualisatie 2017 is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezige negatieve en positieve risico's per grondexploitatie. De onder kolom A en B opgenomen bandbreedte van risico's, (negatief dan wel positief) is het resultaat van een kans dat een risico zich zal voordoen maal het financiële gevolg van de betreffende risico.

Hierboven vindt u in tabel 12 een samenvatting van de aanwezige risico's (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2017 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2016.

In het geheime ter inzage gelegde document met geactualiseerde grondexploitaties is bij iedere grondexploitatie een analyse van de risico's opgenomen.

6.2 Risico's actualisatie 2016

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2016 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2016 opgenomen.

Actualisatie 2016						
Verzameling Risicoparagrafen						
Bedragen in Euro's						
Grondexploitatie	Resultaat op eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve bouwplan	-1.287.659	V	-7.852.000	-1.929.200	447.500	-1.481.700
KPN Lokatie Regev terrein	322.659	N	-1.350.000	-163.750	-	-163.750
Lage Naarderweg/Craioseweg	-24.023	V	-1.025.000	-31.250	105.000	73.750
Anna's Hoeve sanering	2.044.458	N	-977.500	-140.125	37.500	-102.625
Egelshoek	2.836.049	N	-550.000	-85.000	-	-85.000
Kapperschool	-1.264.825	V	-275.000	-40.000	6.250	-33.750
Winkelcentrum Kerkelanden	-408.411	V	-65.000	-12.250	-	-12.250
Totaal lopende grondexploitaties	2.218.248	N	-12.094.500	-2.401.575	596.250	-1.805.325

Tabel 13 *Verzameling risico's 2016*

6.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 14 samengevat. De actualisatie van de grondexploitaties 2017 heeft een afname van zowel de negatieve

als de positieve risico's als gevolg. Dit komt vooral doordat een aantal grondexploitaties is afgesloten. Ook de door de voortgang worden in het project Anna's Hoeve de risico's lager ingeschat. Per saldo is het totaal aan risico's en het noodzakelijke weerstandsvermogen met € 1.431.000,- verminderd (voordelig).

Vergelijking Risico's in jaren				
	A	B	C = B -/- A	
- is last of nadeel = is bate of voordeel	actualisatie maart 2016	actualisatie maart 2017	Verschil 2017-2016	Opmerking
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-2.402.000	-705.000	1.697.000	vermindering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	596.000	330.000	-266.000	vermindering positieve risico's
Totaal	-1.806.000	-375.000	1.431.000	per saldo minder risico's

Tabel 14 *Verschillen risico's 2017 ten opzichte van 2016*

7. Meerjarig perspectief

De verlieslatende grondexploitaties leiden niet tot een meerjarig effect. Het verlies nemen wij op basis van het voorzichtigheidsprincipe in het huidige jaar in één keer door, indien nodig, te doteren aan de *voorziening planexploitaties*.

De winstgevende grondexploitaties kennen bij actualisatie wel een meerjarig effect. De toekomstige verwachte winst kan op grond van de actualisatie toe- of afnemen, terwijl op grond van nieuwe inzichten over het moment van afsluiten ook het moment van winstneming kan verschuiven in de tijd.

In tabel 15 hebben wij de informatie met betrekking tot de te verwachten winsten (op eindwaarden) op basis van de actualisatie 2016 en de actualisatie 2017 voor de jaren 2017-2020 langs een tijdsbalk uitgezet.

De toename van de te verwachten toekomstige winsten met € 6.780.052,- wordt voornamelijk veroorzaakt door de bijstelling van de opbrengstverwachting in de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan. Het verwachte voordeel van € 389.275,- in 2017 is het gevolg van de verlenging van de grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg met één jaar.

		Jaar van winstname				
Actualisatie	Project	2017	2018	2019	2020	Totaal
2017	Lage Naarderweg/Crailoseweg Anna's Hoeve bouwplan	389.275			7.678.436	
Totaal actualisatie 2017		389.275	0	0	7.678.436	8.067.711
2016	Lage Naarderweg/Crailoseweg Anna's Hoeve bouwplan				1.287.659	
Totaal actualisatie 2016		0	0	0	1.287.659	1.287.659
Verschil	Lage Naarderweg/Crailoseweg Anna's Hoeve bouwplan	-389.275			-6.390.777	
Verschil actualisatie 2016 -/- 2017		-389.275	0	0	-6.390.777	-6.780.052
		Voordeel	n.v.t.	n.v.t.	Voordeel	Voordeel

Tabel 15 *Fasering verwachte vrijval winst conform actualisatie 2017 in vergelijking met de actualisatie 2016.*

7.1 Samenvatting

Het meerjarig perspectief laat zien dat de toekomstige winsten in 2017 door de actualisatie van de grondexploitaties 2017 in totaal met een bedrag van € 389.275,- toeneemt. In 2018 en 2019 worden en waren geen winsten verwacht. In 2020 wordt Anna's Hoeve met winst afgesloten.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2017

De *Actualisatie grondexploitaties 2017* is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en heeft derhalve betrekking op;

- indicering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en;
- verschuivingen van de planningen in tijd;

Vooruitlopend op de besluitvorming van de Raad (zie voorgestelde beslissing hieronder);

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2017 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2017.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2018 – 2021 zoals op te nemen in de programmabegroting 2018, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

Met betrekking tot 2017 is een en ander samengevat in de onderstaande tabel. De actualisatie van de grondexploitaties 2017 heeft een voordelig effect op de begroting 2017 van in totaal € 361.275,-.

Budgettair effect 2017 actualisatie 2017 taakveld 8.2

Verhoogde rentebijdrage voorziening planexploitaties	36.000 Nadelig
Verhoogde dekking Personeels- en organisatiekosten	-8.000 Voordelig
Verhoging winst grondexploitaties 2017	-389.275 Voordelig
effect begroting 2017	-361.275 Voordelig

Tabel 16 Samenvatting budgettair effect 2017; taakveld 8.2