



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2018

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



12 APRIL 2018

Inhoud

0. Samenvatting.....	4
0.1 Samenvatting van de resultaten	4
0.2 Lopende grondexploitaties in 2018.....	4
Anna's Hoeve bouwplan	4
0.3 Afgesloten grondexploitaties in 2017	4
Anna's Hoeve sanering	4
KPN locatie / REGEV	4
Lage Naarderweg / Crailoseweg.....	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 2017	8
2.1 Winsten in 2017	8
2.2 Verliezen in 2017	8
2.3 Samenvatting.....	8
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2018	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 2017	12
4.1 Voorziening.....	12
4.2 Tussentijds winst nemen	12
4.3 Samenvatting.....	13
5. Financieel effect programmabegroting 2018; taakveld 8.2	14
5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening planexploitaties.....	14
5.2 Gevolgen personeelskosten op taakveld 8.2	14
5.3 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2	14
5.4 Samenvatting.....	15
6. Risico's.....	16
6.1 Risico's actualisatie 2018.....	16

6.2 Risico's actualisatie 2017	16
6.3 Samenvatting.....	16
7. Meerjarig perspectief	18
7.1 Samenvatting.....	18
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2018.....	19
8.1 Samenvatting.....	19

0. Samenvatting

0.1 Samenvatting van de resultaten

De verlieslatende grondexploitaties Anna's Hoeve sanering en KPN locatie zijn in 2017 afgesloten. De gemeente heeft in 2018 geen verlieslatende grondexploitatie meer lopen en hoeft hiervoor dus niet langer een voorziening te treffen.

Gevolg van de actualisatie Anna's Hoeve bouwplan is dat het eindresultaat (2020) verbetert (was € 7,7 mln. en wordt € 12,6 mln.), doordat een hogere m² prijs is verkregen met betrekking tot de in 2017 gesloten verkoopovereenkomsten.

Dit verbeterde eindresultaat (€ 12,6 mln.) moeten wij verminderen als gevolg van de tussentijdse winstneming (€ 5,4 mln.) en de daarmee samenhangende rentetoerekening (0,4 mln.), waartoe het BBV verplicht. Het geactualiseerde eindresultaat (2020) inclusief rentetoerekening bedraagt nu € 6,8 mln.

De grondexploitatie Lage Naarderweg / Crailoseweg is zoals verwacht in 2017 afgesloten met een winst van € 395.378,-.

Het risicoprofiel van de lopende grondexploitaties is verder afgenomen door het afsluiten van genoemde grondexploitaties.

0.2 Lopende grondexploitaties in 2018

Anna's Hoeve bouwplan

Aan de kostenraming zijn extra kosten voor de inrichting van de verblijfsplekken toegevoegd. Het inrichtingsplan voor de verblijfsplekken is in uitgebreide participatie met de (toekomstige) bewoners gemaakt.

De bouwvelden die in 2017 op de markt kwamen hebben geleid tot hogere opbrengsten dan de raming van de grondexploitatie. Deze hogere opbrengsten zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie.

In juli 2017 heeft de Raad de nieuwe financiële verordening vastgesteld welke ingaat per 1 januari 2018. In de verordening is onder andere bepaald dat personeels- en organisatiekosten niet langer geactiveerd worden. Omdat in de actualisatie 2017 nog wel rekening gehouden was met een dekking voor personeelskosten draagt de afschaffing eveneens bij aan het positieve resultaat.

0.3 Afgesloten grondexploitaties in 2017

Anna's Hoeve sanering

De sanering van Anna's Hoeve was al in 2016 afgerond. In 2017 zijn ook de laatste zaken rond de saneringssubsidie met de provincie Noord-Holland afgerond. De afsluiting gebeurt met een klein nadelig verschil ten opzichte van de verwachting. Door een (bijna net zo) klein positief verschil bij de afsluiting van de grondexploitatie KPN Locatie / REGEV, wordt het nadelige resultaat van de grondexploitatie in z'n geheel gedekt door de *voorziening planexploitaties*.

KPN locatie / REGEV

De grond is verkocht, de woningen zijn al in aanbouw. Bij afsluiting van de grondexploitatie wordt een bedrag apart gehouden voor de inrichting van openbare ruimte na oplevering van de woningen.

De grondexploitatie sluit met een klein voordelig verschil ten opzichte de verwachting. Het nadelige resultaat van de grondexploitatie kan in z'n geheel uit de *voorziening planexploitaties* betaald worden.

Lage Naarderweg / Crailoseweg

De grond is verkocht, maar er moet een bedrag apart gehouden worden voor het afronden van het verleggen van een paar kabels en leidingen. De grondexploitatie sluit met een klein voordelig resultaat ten opzichte van de verwachting. De winst van deze grondexploitatie komt ten gunste van de jaarrekening 2017.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor. Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2018 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 2018 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Aktie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota Actualisatie Grondexploitaties 2018	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Vakjargon	openbaar	ter inzage

Tabel 1

In het kader van de 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 2018 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 2017 was de aanname voor kostenstijging ook 2,0% per jaar.

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 2,0% en is gewijzigd ten opzichte van 2017. 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	
	2018	2017
- Rentepercentage kostenstijging	2,00%	2,00%
- Rentepercentage opbrengstenstijging	2,00%	2,00%
- Rentepercentage grondexploitaties	2,00%	2,30%
- Rentepercentage voorziening planexploitaties	2,00%	2,00%

Tabel 2

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2017

2.1 Winsten in 2017

Via deze actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De voordelige resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2017.

In de begroting 2017 is rekening gehouden met de winst van de grondexploitatie Lage Naarderweg/Crailoseweg. Daarnaast is een tussentijdse winstname (zie ook paragraaf 4.2) gedaan op de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan.

In schema is e.e.a. als volgt weer te geven:

Grondexploitatie	Werkelijk 2017 A	Begroot 2017 B	Vershil B -/- A	Voordelig Nadelig	ref
Lage Naarderweg/Crailoseweg	-395.378	-389.275	6.103	Voordelig	
Anna's Hoeve bouwplan	-5.462.731	-	5.462.731	Voordelig	
Totalen	-5.858.109	-389.275	5.468.834		

Tabel 3

In totaal is een winst van € 5.858.109,- ten gunste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2017. Dit is meer dan begroot.

2.2 Verliezen in 2017

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 2017. 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 2017

Grondexploitatie	Werkelijk 2017 A	Begroot 2017 B	Vershil A -/- B	Voordelig Nadelig	ref
Anna's Hoeve sanering	2.024.734	2.002.897	21.837	nadelig	
KPN Locatie / REGEV	265.121	294.949	-29.828	voordelig	
	2.289.855	2.297.846	-7.991	voordelig	

Tabel 4

De afsluiting van twee grondexploitaties met een nadelig resultaat blijkt bij afsluiting iets minder nadelig.

2.3 Samenvatting

Als gevolg van de tussentijdse winstname is er fors meer winst ten gunste van het rekeningresultaat 2017 gebracht dan begroot was.

In 2017 zouden twee grondexploitaties met een nadelig resultaat worden afgesloten. Beide zijn afgesloten. Per saldo zijn de twee grondexploitaties afgesloten met een klein minder nadelig resultaat.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2018

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 2017 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2018.

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 2017 en in 2018 bestaande grondexploitaties.

Om een goede vergelijking van de verschillen tussen de grondexploitaties 2017 en de grondexploitaties 2018 te kunnen maken zijn de in 2017 afgesloten grondexploitaties wel in de tabel opgenomen maar buiten de vergelijking gehouden.

A		X	B	Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2017 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2017	Resultaat op eindwaarde 2018 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2018	Effect actualisatie voordelig/nadelig Verschil op eindwaarde 2018-2017 Vertraging 2018 in vergelijking met 2017
	Geactualiseerde grondexploitaties					
	Anna's Hoeve bouwplan	-7.678.436 V	2020	-6.819.170 V	2020	859.266 N 0
	Totaal effect actualisatie	-7.678.436 V		-6.819.170 V		859.266 N 0
	Totaal effect herziening	0 V		0 V		0 V 0
	Totaal effect actualisatie incl. herziening	-7.678.436 V		-6.819.170 V		859.266 V 0
	Lage Naarderweg / Crailoseweg	-389.275 V	2017	-395.378 V	2017	-6.103 V 0
	Anna's Hoeve sanering	2.002.897 N	2017	2.024.734 N	2017	21.837 N 0
	KPN locatie / REGEV	294.949 N	2017	265.121 N	2017	-29.828 V 0
	Totaal afgesloten grondexploitaties	1.908.571 N		1.894.477 N		-14.094 V

Tabel 4, de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2017 en actualisatie 2018.

De actualisatie heeft een nadelig effect op de eindwaarde van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan doordat daaruit een winst van € 5.462.731,- is genomen. 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 jaarrekening 2017.

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 nadeel van € 859.266,- (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 2018 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2017 vastgestelde grondexploitaties 2017.
3. Bij de grondexploitaties zoals geactualiseerd in 2017 was de verwachting dat de som van de resterende looptijd vanaf 2018 van alle grondexploitaties 7 jaar zou zijn waarvan er inmiddels 4 jaar zijn verstreken (4 vastgestelde grondexploitaties in 2017). Verwacht zou mogen worden dat de resterende looptijd vanaf 2018 dan nog $7 - 4 = 3$ jaar zou zijn. Bij de actualisatie 2018 blijkt de som van de resterende looptijd vanaf 2018 van alle grondexploitaties inderdaad 3 jaar te zijn.
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 nadeel van € 859.266,- 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 2018. Als voorbeeld; Het totaal van de grondverkoop van alle grondexploitaties 2018 tezamen is geraamd op een bedrag van € 42.201.647,-.

	Totaal actualisatie 2017	Totaal actualisatie 2018	Verschil 2018 -/- 2017	Voordelig/ nadelig
Aankopen	6.037.754	6.037.754	0	
Milieuvoorzieningen	242.078	242.078	0	
Bouwrijp maken	1.677.057	1.286.653	-390.404	voordelig
Woonrijp maken	11.583.835	12.274.239	690.404	nadelig
Exploitatie panden	15.796	16.039	243	nadelig
Planontwikkeling	7.735.003	6.974.591	-760.412	voordelig
Toerekening Kosten	3.595.720	3.789.934	194.214	nadelig
Bijdragen aan derden	4.289.691	4.289.691	0	
Tussentijdse winstname	-	5.462.731	5.462.731	nadelig
Totaal Kosten	35.176.933	40.373.710	5.196.777	nadelig
	Totaal actualisatie 2017	Totaal actualisatie 2018	Verschil 2018 -/- 2017	Voordelig/ nadelig
Verkopen	37.869.233	42.201.647	4.332.414	voordelig
Bijdragen van derden	4.986.136	4.991.233	5.097	voordelig
Totaal opbrengsten	42.855.369	47.192.880	4.337.511	voordelig
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	7.678.436-	6.819.170-	859.266	nadelig

Tabel 5, de verschillen naar kosten- en opbrengstensoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2017 en de actualisaties 2018.

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 nadelig verschil op eindwaarde kennen ten opzichte van vorig jaar. Uit de vergelijking op het niveau van de kosten- en opbrengstensoorten blijkt dat het totale financiële nadeel van € 859.266,- over alle grondexploitaties vooral het gevolg is van tussentijdse winstname in 2017.

Uit de actualisatie 2018 blijkt dat de grondexploitaties meer opbrengsten genereren ten opzichte van de actualisatie 2017. Dit heeft een gunstig effect op de schuldenpositie van Hilversum. Er worden meer opbrengsten verwacht.

4. Financieel effect jaarrekening 2017

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2018 (t) verwerkt in de jaarrekening 2017 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening Planexploitaties” per 31 december 2017. In de “Voorziening Planexploitaties” dient per 31 december 2018 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 2018 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 2017.

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 2018. De eindwaarde +/- rentebijschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2018).

Op grond van de *actualisaties/herzieningen van de grondexploitaties 2018* is er zoals blijkt uit tabel 6, een bedrag benodigd per 31 december 2017 van € 2.289.855,- om de verliezen af te kunnen dekken. Het tekort op Anna's Hoeve sanering van € 61.110,- is ten laste van het rekeningresultaat 2017 gebracht. Van de exploitatie KPN Locatie/Regev kan € 24.045,- vrijvallen uit de voorziening ten gunste van het rekeningresultaat 2017. De stand van de voorziening planexploitaties wordt hiermee € 0,-.

Mutatie voorziening planexploitaties 2017		A	B	C	D	E=A-B-C-D
Project nummer	Projectnaam	Eindstand van de grondexploitatie 31 december 2017	ten laste van voorziening 31 december 2017	tlv resultaat	Vrijval voorziening	Stand voorziening 31-12-2017
	Anna's Hoeve sanering	2.024.734	1.963.624	61.110		0
	KPN Locatie / REGEV	265.121	289.166		-24.045	0
Totaal afgesloten grondexploitaties		2.289.855	2.252.790	61.110	-24.045	0

Tabel 6 de financiële effecten op de jaarrekening 2017.

4.2 Tussentijds winst nemen

In het BBV is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Met betrekking tot het tussentijds winst nemen maken we, conform het BBV, gebruik van de Percentage of completion-methode (Poc). Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds

winst nemen verantwoord. Maatgevend is de realisatie in 2017 ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie.

In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. Met betrekking tot Anna's Hoeve bouwplan betekent dit, per 31-12-2017, dat de kosten voor 88% zijn gerealiseerd en de gronden voor 49% zijn verkocht. Dan is de Poc dus 43%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt 43% x € 12.616.264,- geprognosticeerde winst is € 5.462.731,-. Dit is het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2017. De tussentijdse winstneming wordt ten gunste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2017.

	A	B	C = A/- B	
project	begroot 2017	bijgesteld 2017	Verschil	referentie
Anna's Hoeve bouwplan	-	5.462.731	5.462.731-	
Totaal	-	5.462.731	5.462.731-	

Tabel 7

4.3 Samenvatting

In relatie tot de afgesloten grondexploitaties wordt € 61.110,- ten laste gebracht van het rekeningresultaat 2017 valt een bedrag van € 24.045,- vrij uit de 'Voorziening planexploitaties'. Een bedrag van € 5.462.731,- tussentijdse winstneming komt ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2017.

Per saldo wordt als gevolg van de actualisatie 2018 een bedrag van € 5.425.666,- ten gunste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2017.

5. Financieel effect programmabegroting 2018; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie/herziening van de grondexploitaties 2018 zijn ten aanzien van de begroting 2018 drie financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende drie paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties

Volgens verwachting zijn er in 2018 geen lopende grondexploitaties meer met een nadelig resultaat. Alle grondexploitaties met een nadelig resultaat zijn in 2017 afgesloten. Derhalve hoeft er in 2018 geen voorziening getroffen te worden.

	A		B		C = B -/- A	
	Stand Begroot 1-1-2018	Rente begroot 2018	Stand Werkelijk 1-1-2018	Rente werkelijk 2018	verschil rente bijschrijving	voordeel nadeel
Voorziening planexploitaties	-	-	-	-	-	

tabel 8

Rentebijbeschrijving op de voorziening planexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 1 januari 2018. Door de jaarlijkse rentebijbeschrijving groeit de voorziening naar de benodigde eindwaarde om de te verwachten verliezen op eindwaarde te kunnen afdekken. In 2018 hoeft er geen voorziening getroffen te worden, dus ook geen rente bijgeschreven te worden.

5.2 Gevolgen personeelskosten op taakveld 8.2

Ten behoeve van de grondexploitaties raamden en boekten wij onder meer personeelskosten. De dekking van deze kosten werd gevonden binnen de grondexploitaties. De voorcalculatorische dekking zoals aanwezig binnen de grondexploitaties werd berekend op basis van een grondslag (het volume bouw- en woonrijpmaken binnen de grondexploitatie) en een opslagpercentage. De uitkomst werd verdeeld over de resterende looptijd.

Met ingang van 2018 is het in 2017 door de Raad vastgestelde financiële beleid van kracht. Bij de opstelling van de begroting 2018 is dit effect verwerkt. Bij de eerder opgestelde actualisatie van 2017 werd nog wel rekening gehouden met doorbelasting van personeelskosten.

Dat betekent, dat door de actualisatie van de grondexploitatie Anna's Hoeve een voordeel is ontstaan, met eenzelfde nadelig effect voor de programmabegroting 2018. Dit nadelige effect wordt met de tussenrapportage 2018 verwerkt in de programmabegroting 2018 en verder.

5.3 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

In de begroting 2018, die gebaseerd is op de actualisatie 2017, is geen te verwachten winst op grondexploitaties opgenomen. Wij verwachten ook geen winsten uit grondexploitaties in 2018.

	A	B	C = A -/- B	
project	begroot 2018	bijgesteld 2018	Verschil	referentie
	-	-	-	
Totaal	-	-	-	

Tabel 10

5.4 Samenvatting

De financiële gevolgen voor de begroting 2018 zijn samengevat in hoofdstuk 8.

6. Risico's

6.1 Risico's actualisatie 2018

Actualisatie 2018 Verzameling Risicoparagrafen Bedragen in Euro's							
					A	B	C = A + B
Grondexploitatie	Resultaat op eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte Negatief Positief		Saldo	
Anna's Hoeve bouwplan	-6.819.170	V	-4.993.000	-671.100	512.500	-158.600	
Totaal lopende grondexploitaties	-6.819.170	V	-4.993.000	-671.100	512.500	-158.600	

Tabel 12 *Verzameling risico's 2018*

Bij de actualisatie 2018 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 2018 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2017.

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 2017

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2017 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2017 opgenomen.

Actualisatie 2017						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's				A	B	C = A + B
	Resultaat op		Maximaal	Bandbreedte		
Project	Eindwaarde	V/N	Risico	Negatief	Positief	Saldo
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
Crailoseweg/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 13 *Verzameling risico's 2017*

6.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 14 samengevat. De actualisatie van de grondexploitaties 2018 heeft een afname van de negatieve en een toename van de positieve risico's als gevolg. Dit komt doordat een aantal grondexploitaties is afgesloten. Per saldo is het totaal aan risico's en het noodzakelijke weerstandsvermogen met € 216.400,- verminderd (voordelig).

Vergelijking Risico's in jaren				
	A	B	C = B -/- A	
- is last of nadeel = is bate of voordeel	actualisatie maart 2017	actualisatie maart 2018	Verschil 2018-2017	Opmerking
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-705.000	-671.100	33.900	vermindering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	330.000	512.500	182.500	vermeerdering positieve risico's
Totaal	-375.000	-158.600	216.400	per saldo minder risico's

Tabel 14 verschillen risico's 2018 ten opzichte van 2017

Tabel 14 *Verschillen risico's 2018 ten opzichte van 2017*

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 2017 en de actualisatie 2018 voor de jaren 2018-2021 langs een tijdsbalk uitgezet.

Actualisatie	Project	Jaar van winstname				Totaal
		2018	2019	2020	2021	
2018	Anna's Hoeve bouwplan			6.819.170		
Totaal actualisatie 2018		0	0	6.819.170	0	6.819.170
2017	Anna's Hoeve bouwplan			7.678.436		
Totaal actualisatie 2017		0	0	7.678.436	0	7.678.436
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	0	0	859.266	0	
Verschil actualisatie 2017 -/- 2018		0	0	859.266	0	859.266
		n.v.t	n.v.t.	Nadeel	n.v.t	Nadeel

Tabel 15 *Fasering verwachte vrijval winst conform actualisatie 2018 in vergelijking met de actualisatie 2017.*

Notabene. Op grond van het realisatiebeginsel nemen we alleen tussentijds winst als na afloop van het boekjaar blijkt dat aan de voorwaarden daaromtrent uit het BBV wordt voldaan. Tussentijds winstnemen prognosticeren we dus niet in het meerjarig perspectief c.q. de meerjarenbegroting.

7.1 Samenvatting

Het meerjarig perspectief laat zien dat de toekomstige winsten in 2020 door de actualisatie van de grondexploitaties 2018 in totaal met een bedrag van € 859.266,- afneemt. In 2018, 2019 en 2021 worden en waren geen winsten verwacht.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2018

De *Actualisatie grondexploitaties 2018* 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 2018 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2018.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2019 – 2022 zoals op te nemen in de programmabegroting 2019, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2018 heeft het volgende budgettair effect op de begroting 2018.

Budgettair effect 2018 actualisatie 2018 taakveld 8.2

Rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties	0
Verlaagde dekking Personeels- en organisatiekosten	82.813
Verhoging winst grondexploitaties 2018	0
effect begroting 2018	82.813 Nadelig

Tabel 16 *Samenvatting budgettair effect 2018; taakveld 8.2*

Dit nadelige effect wordt met de tussenrapportage 2018 verwerkt in de programmabegroting 2018 en verder. Meer informatie hierover is te lezen in paragraaf 5.2.