

Datum	28 februari 2019
Nummer	2019-04-08
Datum commissievergadering	9 april 2019
Datum raadvergadering	23 april 2019

OPLEGGER

Registratienummer	
Onderwerp	Herziening grondexploitaties per 1-1-2019
Portefeuillehouder	Hans Horlings
Uiterste behandeldatum (+reden)	De herzieningen van de grondexploitaties moeten we eerder vaststellen dan de jaarrekening 2018. In dat geval kunnen we de winst- en verliesnemingen in de jaarrekening 2018 verwerken.
Eerdere besluitvorming	De herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2018 in mei 2018.
Samenvatting	Jaarlijks herzien we de grondexploitaties (grexen), zo ook per 1-1-2019. De herzieningen leiden tot een verliesneming op Centrum Maasland en winstnemingen op Lookwest-Noord en Spreeuwenest. De Reserve grondexploitaties ontwikkelt zich naar verwachting op termijn tot ongeveer € 3,9 miljoen positief. Dit resultaat dekt de risico's, zoals beschreven in de risicoanalyse. Ook ontstaat er ruimte om het saldo van de reserve deels terug te geven. 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>Conform de regelgeving nemen we zowel winst als verlies op projecten.</i> 3.1 <i>Het openen van een grondexploitatie voor de Woudselaan.</i> 4.1 <i>Geheimhouding op te leggen op de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3) en de achterliggende stukken bij de projecten (bijlagen 4 t/m 12).</i> Kanttekeningen 2.1 <i>De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen dus een momentopname zonder garanties voor de toekomst.</i> 2.2 <i>Het resultaat van (toekomstige) winst- en verliesnemingen en de risico's kunnen we (op termijn) niet opvangen binnen de reserve grondexploitaties.</i> 2.3 <i>Onttrekking aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten heeft een nadelig effect op de gemeentebegroting.</i> 2.4 <i>Winstneming Maaslandse Dam 2017 terugdraaien.</i> 2.5 <i>Verschuiving dekking plankosten Centrum Maasland naar verkoop bestaande panden.</i>
Te nemen besluit	1. De (herzieningen van de) grondexploitatieberekeningen Lookwest-Noord, bedrijfsterreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Kreekzone, Commandeurspolder IV, Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Vastgoedzone met prijspeildatum 1-1-2019 vast te stellen; 2. In de jaarrekening 2018 winst- en verliesneming op Centrum Maasland, Lookwest-Noord en Spreeuwenest te verwerken.

	3. In te stemmen met de nieuw te openen grondexploitatie Woudselaan. 4. Geheimhouding op te leggen op de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3 en 3a) en de achterliggende stukken bij de projecten (bijlagen 4 t/m 13);
Bijlagen	In bijlage 1 zijn de winst- en verliesnemingen toegelicht. In bijlage 2 staat de ontwikkeling van de reserve grondexploitaties. Bijlage 3 bevat de risicoanalyse bij de herzieningen. Bijlage 4 tot en met 12 zijn de toelichtingen per afzonderlijke grondexploitatie. Bijlage 13 gaat in op de nu nieuw te openen grondexploitatie Woudselaan. In bijlage 14 zijn kaartjes opgenomen om aan te geven waar de projecten zich bevinden.
Advies commissie	De commissie (behoudens fractie PvdA) stemt in met het voorstel. Fractie PvdA beraadt zich naar aanleiding van het besprokene. Vooralsnog wordt het onderwerp als bespreekpunt doorgeleid naar de gemeenteraad. Een vraag van fractie Mijn Partij wordt schriftelijk beantwoord. Vraag: kaart/gebied GREX Keenenburg V inclusief Hoeve Johanna? (zie ook kaart bij bestemmingsplan) Beantwoording: zie blz 5 van dit voorstel

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos Griffier Arnoud Rodenburg Burgemeester
---------------------	---

Inleiding

De exploitatie van gronden is een bedrijfsmatige activiteit, waarbij de gemeente risico's loopt. De risico's zijn omvangrijk. Vanwege deze risico's wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken. Dit vindt plaats door het aanbieden van een jaarlijkse herziening. Ook wordt de risicoanalyse jaarlijks herzien. Alle grondexploitaties (grexen) zijn geactualiseerd naar de inzichten per 1-1-2019 en voorgelegd.

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 jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht. Het project Spreeuwenest sluiten we af. Alle werkzaamheden zijn voltooid en de gronden zijn uitgegeven. De stand van de boekwaarde wordt als winst genomen.

2.1 *Conform de regelgeving nemen we winst op projecten.*

De winstnemingen lichten we toe onder bijlage 1.

3.1 *Het openen van een grondexploitatie voor de Woudselaan.*

Op 26 juni 2018 stemde de Raad in met het voorstel 'Tiny houses Woudselaan'. Hierin kondigden wij het openen van een grondexploitatie voor dit gebied aan. Volgens de regels van het BBV moeten wij een grondexploitatie openen voor gemeentelijke gronden waar een bouwplan op wordt ontwikkelt. Nu de realisatie van de Tiny Houses dichterbij komt is de grondexploitatie noodzakelijk. Wij voorzien dat er aan de Woudselaan meer ontwikkelingen op gemeentelijke eigendommen gaan plaatsvinden. De grondexploitatie omvat daarom meer dan alleen de Tiny Houses (zie bijlage 13).

4.1 *Geheimhouding op te leggen op de risicoanalyse behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3) en de achterliggende stukken bij de projecten (bijlagen 4 t/m 13).*

De grexen bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Het is niet wenselijk dat bedrijven inzicht hebben in onze ramingen voor bijvoorbeeld civieltechnische werken en gronduitgifteprijsen. Dit leidt namelijk tot een slechte onderhandelingspositie. Wij adviseren u om op een deel van de bijlagen geheimhouding van toepassing te verklaren.

Kanttekeningen

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

2.2 *Het resultaat van (toekomstige) winst- en verliesnemingen en de risico's kunnen we (op termijn) opvangen binnen de reserve grondexploitaties.*

De verwachte resultaten en de te nemen winst- en verliesnemingen op de grexen leiden per saldo tot een winstneming op de exploitaties van ongeveer € 0,1 miljoen per heden. We verwachten een positief exploitatieresultaat van ongeveer € 3,8 miljoen in 2025. Vanuit dit positieve saldo kunnen we de verliesnemingen van de afgelopen jaren ter hoogte van € 4,8 miljoen (inclusief huidige verliesneming per heden van ca. € 0,2 miljoen) gedeeltelijk afdekken. Er resulteert een negatief saldo van ongeveer € 1,0 miljoen.

2.3 *Onttrekking aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten heeft een nadelig effect op de gemeentebegroting.*

Zie toelichting onder 'Financiën ontwikkeling reserve grondexploitaties'.

2.4 *Winstneming Maaslandse Dam 2017 terugdraaien.*

In december besprak de raad in haar commissievergadering het voorstel Maaslandse Dam – Zuidrand (scenario 1). Dit raadsvoorstel hanteerden wij als uitgangspunt voor de nu

voorzittende herziening van de grondexploitatie. Om hier invulling aan te geven draaien wij de genomen tussentijdse winst voor het project Maaslandse Dam (€ 323.000) bij de jaarrekening 2017 terug bij de jaarrekening 2018.

- 2.5 *Verschuiving dekking plankosten Centrum Maasland naar verkoop bestaande panden*
 Alle gemaakte en nog te maken plankosten voor de verkoop van de bestaande panden en de aanleg van het parkeerterrein op de voormalige bibliotheeklocaties worden gedekt uit de nog te realiseren verkoop van de bestaande panden (Huize Barendrecht, het voormalig gemeentehuis en 's Herenstraat 1).

Financiën

Nieuwe grondexploitaties

- Op 25 september 2018 stelde de Raad de grondexploitatie voor Centrum Maasland vast. Om beter aan te sluiten op het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is het nodig om de grondexploitatie administratief te splitsen. Dit houdt in dat de grondexploitatie per 1-1-2019 na vaststelling uitsluitend nog ziet op de realisatie van het bouwplan (de 6 woningen) en de direct aanpalende gronden. De verkoop van het voormalig gemeentehuis, Huize Barendrecht en 's Herenstraat 1 behoren daarmee niet meer tot de grondexploitatie. We gaan deze panden wel verkopen, maar de verkoopopbrengst zal ten gunste van de reguliere exploitatie van de gemeente komen. Ook het parkeerterrein op de voormalige bibliotheek locatie behoort niet meer tot de grondexploitatie. Het voorlopig krediet voor de aanleg van het parkeerterrein wordt beperkt tot het daadwerkelijk benodigde krediet.
- Op 26 juni 2018 stemde de Raad in met het voorstel 'Tiny houses Woudselaan'. Hierin kondigden wij het openen van een grondexploitatie voor dit gebied aan. Volgens de regels van het BBV moeten wij een grondexploitatie openen voor gemeentelijke gronden waar een bouwplan op wordt ontwikkeld. Nu de realisatie van de Tiny Houses dichterbij komt is de grondexploitatie noodzakelijk. Wij voorzien dat er aan de Woudselaan meer ontwikkelingen op gemeentelijke eigendommen gaan plaatsvinden. De grondexploitatie omvat daarom meer dan alleen de Tiny Houses (zie bijlage 13).

Wet- en regelgeving

Op basis van de wet- en regelgeving moeten we voor grondexploitaties (hierna grexen) met een negatief exploitatieresultaat per 31-12-2018 verlies nemen. Door een wijziging in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet de gemeente tussentijdse winst nemen aan de hand van de POC (percentage of Completion) methode. Door toepassing van deze methode moet de gemeente eerder winsten nemen, naar rato van de voortgang van het project. De formule is als volgt: % grond verkocht * % kosten gerealiseerd * (verwachte winst minus nog resterende risico's / onzekerheden) = tussentijds resultaat. Hierbij moet gecorrigeerd worden voor eerder genomen winst volgens deze POC methode. De gemeente is verplicht de tussentijdse winst te nemen op basis van deze methode en wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening.

Winst- en verliesnemingen

In het raadsvoorstel zijn beoogde winst- en verliesnemingen vermeld.

De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesnemingen vormen de herzieningen van de grexen per 01-01-2019. Het gaat om de grexen:

- Lookwest-Noord	winstneming	€ 102.000
- Spreeuwenest	winstneming	€ 42.000
Per saldo een winstneming van		€ 144.000
- Centrum Maasland	verliesneming	-/- € 185.000
Per saldo een verliesneming van		-/- € 185.000

Ontwikkeling reserve grondexploitaties

Tot 2016 hebben wij tekorten uit de grexen gedekt uit de reserve grondexploitaties en voor zover deze niet toereikend was uit de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Sinds 2016 moeten wij, voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat, direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grexen'.

In het totaal onttrokken we € 4.782.000 aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. In de jaarrekening is bij het beleidsveld grondzaken (programma 7) de storting in de voorziening voor dekking van het tekort opgenomen.

Na het verwerken van toekomstige winst- en verliesnemingen neemt de reserve grondexploitaties toe tot € 3,9 miljoen positief. Dit verwachte saldo op termijn dekt de netto risico's uit de risicoanalyse.

Dit is toegelicht onder bijlage 2 (ontwikkeling reserve grondexploitaties).

Na het verwerken van toekomstige winst- en verliesnemingen neemt de reserve grondexploitaties toe tot € 3,8 miljoen positief. Dit verwachte saldo op termijn dekt de netto risico's uit de risicoanalyse.

Dit is toegelicht onder bijlage 2 (ontwikkeling reserve grondexploitaties). Vanuit dit positieve saldo kunnen we slechts ten dele de verliesnemingen van de afgelopen jaren ter hoogte van € 4,8 miljoen afdekken. Er resulteert een negatief saldo van ongeveer € 1,0 miljoen.

Risicoanalyse

Er is een risicoanalyse opgesteld voor de grexen. Deze is opgenomen in bijlage 3. Aangezien we verwachten dat de reserve grondexploitaties op termijn een positief resultaat kent van € 3,8 miljoen gaan wij er van uit dat we de risico's op dit moment en ook op langere termijn binnen de reserve grondexploitaties kunnen opgevangen. Wanneer bovengenoemde risico's optreden, kan dit echter wel invloed hebben op de mogelijkheid tot compensatie van eerdere verliesnemingen ten laste van de 'algemene middelen' van de gemeente.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

De herzieningen van de grexen vormen de basis voor de activiteiten voor de grexen in 2019. Bij de eerstvolgende begrotingswijziging zullen we voorstellen de in de begroting opgenomen kredieten voor de kosten en opbrengsten van de grexen in overeenstemming te brengen met de bedragen zoals we die voor 2019 in de grexen opnemen.

Reactie college op commissiebehandeling

Door een raadslid van de fractie Mijn Partij is een vraag gesteld over de grondexploitatieberekening Woudselaan. De vraag was vanaf wanneer er inkomsten in deze grex zijn voorzien van de Tiny Houses. In de grex zijn de inkomsten van de Tiny Houses voor 5 jaar geraamd. Voor 2019 is rekening gehouden met een half jaar. Afhankelijk van de feitelijke uitwerking kan dit uiteraard af gaan wijken. Op de cijfers van de grex heeft dit echter geen invloed. Het betreft dan alleen een verschuiving in de tijd.

De kaart bij de geheime bijlage 8 is geactualiseerd.