

Programmabureau RijswijkBuiten

De Raad

Bezoekadres: Van Rijnweg 1d
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 75
Fax (070) 326 10 20
rijswijkbuiten@rijswijk.nl
www.rijswijkbuiten.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Grondexploitatie RijswijkBuiten

datum
bijlage(n) 3

1. Inleiding

Zoals aangekondigd in de raadsinformatiebrief van 31 januari 2020 was de planning dat de Achtste herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje zou worden behandeld in de forumvergadering van 24 maart 2020 en vervolgens door uw raad zou worden vastgesteld in de vergadering van 7 april 2020.

Daaraan voorafgaand was er op 17 maart 2020 een beeldvormende sessie gepland, waarin van onze zijde zou worden toegelicht:

1. de belangrijkste wijzigingen van de grondexploitatie;
2. het resultaat van alle uitgebrachte onderzoeken (waaronder de risicomanagementanalyse);
3. en de mogelijkheden waar nog optimalisatiemogelijkheden binnen de grondexploitatie aan de orde kan zijn ("aan welke knoppen kan nog worden gedraaid").

Als gevolg van de beperkende maatregelen in verband met het coronavirus zijn de beeldvormende sessie en de forumvergadering van 24 maart niet doorgegaan. Ook de raadsvergadering van 7 april 2020 is niet doorgegaan, waardoor besluitvorming zoals gepland niet kon plaatsvinden.

Het vaststellen van de grondexploitatie heeft een direct verband met het opstellen van de jaarrekening 2019: het resultaat van de grondexploitatie is een belangrijke inputfactor. De geplande besluitvorming was dan ook mede op gebaseerd op de planning van het proces voor de jaarrekening 2019.

De behandeling en vaststelling van de jaarrekening wordt voorzien in uw vergadering van 7 juli 2020.

Daarom hebben wij besloten de Achtste herziening grondexploitatie Sion - 't Haantje 2020 als college vast te stellen, waarmee de input ten behoeve van de jaarrekening kan worden geleverd.

De impact van de Coronacrisis op de reguliere processen is erg groot. Desondanks wordt u zo goed als mogelijk van informatie voorzien en trachten wij u als Raad maximaal in de gelegenheid te stellen uw eigen rol naar behoren te kunnen vervullen.

Op dit moment is het niet mogelijk, en zeker niet op korte termijn, aan te geven wanneer wel de behandeling van de grondexploitatie kan plaats vinden. Via de griffie hebben wij begrepen dat diverse raadsleden er toch aan hechten op korte termijn over de informatie te beschikken inzake de Achtste herziening van de grondexploitatie Sion – 't Haantje. Middels deze raadsinformatiebrief willen wij uw raad informeren over deze exploitatie op de drie onderdelen als hiervoor genoemd.

2. De Achtste herziening van de grondexploitatie.

De achtste herziening van de grondexploitatie is tijdig gereed gekomen. De grondexploitatie betreft zowel een openbaar document als een vertrouwelijk document. Het openbare document wordt als bijlage bij deze brief aan uw raad digitaal verstrekt.

Op de vertrouwelijke grondexploitatie, alsmede de door Deloitte/Stadskwadraat opgestelde risicoanalyse is door ons college bij de vaststelling op 21 april geheimhouding opgelegd op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub g WOB. Wij verzoeken u daarom tijdens uw eerstvolgende raadsvergadering deze geheimhouding te bekrachtigen. Beide documenten liggen bij de griffie ter inzage¹ vanaf 24 april voor een periode van vier weken.

De grondexploitatie is voorzien van een geheel nieuwe uitgebreide inleiding, dat samenvattend de stand van zaken per deelgebied beschrijft, zowel ruimtelijk als financieel, en de verwerking van de vele uitgebrachte adviezen (accountant en Deloitte/Stadskwadraat).

Voorts was ten behoeve van de beeldvormende sessie een PowerPoint opgesteld dat naast de toelichting op de grondexploitatie ook een inventarisatie bevat van nog mogelijke optimalisaties binnen de grondexploitatie. Deze PowerPoint wordt eveneens als bijlage bij deze brief aan uw raad digitaal beschikbaar gesteld.

3. Het financieel beeld van de grondexploitatie.

De grondexploitatie is met verwerking van de opmerkingen van de accountant, Deloitte/Stadskwadraat, robuuster geworden, voorts met het vooruitzicht dat in ieder geval voor 2020 een flinke daling van de boekwaarde wordt voorzien. Voor de grondexploitatie zelf blijft een verliesvoorziening noodzakelijk als eerder geraamd in 2019; de grondexploitatie is met een kleine correctie op de verliesvoorziening sluitend, met dien verstande dat de risicobuffer binnen de algemene reserve van de gemeentebegroting gehandhaafd moet blijven (de grondexploitatie bevat sinds vorig jaar immers geen zelfstandige risicoreserve meer). De omvang van de risico's is licht gedaald; de coronacrisis weggedacht is er geen aanleiding de risicobuffer in omvang aan te passen. Dat de coronacrisis effect zal hebben op de grondexploitatie moge duidelijk zijn. Op dit moment is absoluut niet in te schatten wat het effect zal zijn. Daarvoor ontbreken nog de concrete parameters om mee te rekenen. Op een later moment, wanneer enigszins duidelijk is met welke gevolgen we te maken hebben, zullen we dit in financiële zin vertalen naar de grondexploitatie.

4. Coronacrisis en veranderende marktomstandigheden.

De grondexploitatie is opgesteld nog voordat de Coronacrisis zich in volle omvang manifesteerde. Naar verwachting zal de boekwaarde dit jaar hoe dan ook flink dalen, vanwege opbrengsten, die vrijwel zeker zullen plaats vinden, op grond van lopende uitgifte van diverse deelplannen, zowel in Sion als in Parkrijk. Het is echter onzeker in hoeverre komende verkopen met voldoende belangstelling zullen verlopen, hoe het consumentensentiment is en/of de prijzen worden beïnvloed.

Voorts is ook nog niets te zeggen over het verloop van de renteontwikkeling, de ontwikkeling van de bouwkosten en VON-prijzontwikkeling voor de middellange termijn.

In ieder geval wordt in algemene zin een financiële (neerwaartse) correctie op de grondexploitatie, zoals die nu is opgesteld, verwacht.

Om die reden hebben wij dan ook besloten dat medio oktober 2020 een tussentijdse financiële actualisatie van de grondexploitatie zal worden opgesteld, zodat, mocht daar aanleiding voor bestaan, tijdige bijsturing kan plaats vinden, in aanloop naar de herziening van volgend jaar.

¹ Betreffende het inzien van de documenten heeft met de griffie afstemming plaatsgevonden met het oog op de maatregelen inzake corona. U kunt via het mailadres griffie@Rijswijk.nl melden dat u de documenten wilt inzien. Alsdan zal een afspraak worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van RIVM (1,5 meter afstand houden etc.)

5. Vervolgtraject.

Aan uw raad wordt bijgaand bij deze raadsbrief zowel de PowerPoint als openbare versie van de grondexploitatie verstrekt. De vertrouwelijke grondexploitatie ligt voor u bij de griffie ter inzage. Mocht u vragen of een nadere toelichting willen, dan hechten wij er aan die zoveel mogelijk op schrift van u te vernemen.

De grondexploitatie wordt gegeven de omstandigheden in oktober financieel geactualiseerd. Daarom achten wij het beter om de grondexploitatie ook in oktober/november geactualiseerd en met ambtelijke en bestuurlijke toelichting te laten vaststellen door uw raad. Dit betekent dat wij als college ten behoeve van de accountant wel de huidige versie van de grondexploitatie vaststellen. Zodra er meer duidelijkheid kan worden gegeven over het vervolgtraject en de behandeling van de grondexploitatie, wordt u uiteraard geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):

- Openbare grondexploitatie - Corsanr. 20.026616
- PowerPoint grondexploitatie - Corsanr. 20.026614
- Toelichting op PowerPoint – Corsanr. 20.032763