Meerjarenperspectief Grondbeleid 2018 (MPG 2018)

Actualisatie grondexploitaties en resultaat grondbeleid per 1 januari 2019

Samenvatting

Het voorliggende Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG) maakt onderdeel uit van de financiële verantwoording inzake de grondbeleid gerelateerde projecten. Het MPG is de cijfermatige verantwoording van de projecten die onder het actieve grondbeleid vallen (grondexploitaties). Met het MPG wordt invulling gegeven aan de door de commissie BBV opgelegde verplichting om de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks te herzien.

In 2018 is er één nieuwe grondexploitatie geopend, te weten Plataanhout en op basis van het voorliggende MPG2018 en de jaarrekening 2018 zal er één grondexploitatie (Hospice Schoolstraat) worden afgesloten. Per 1 januari 2019 heeft de gemeente nog dertien actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er 5 winstgevend en 8 verlieslatend.

Per saldo is de waardering van de grondexploitaties in 2018 met € 13,6 miljoen gedaald, zie onderstaande tabel. Deze waardering wordt enigszins vertekend door de afgesloten grondexploitaties (€ 0,3 miljoen negatief) en winstnemingen 2017 en 2018 (€ 9,3 miljoen negatief).

Als deze buiten schouwing genomen worden is de waardering met € 4,0 miljoen gedaald; dit is het resultaat van de jaarovergang, het aanpassen van de grondexploitaties aan de actuele marktsituatie, met een effect van € 2,0 miljoen positief en het resultaat van de inhoudelijke wijzigingen met een effect van € 6,0 miljoen negatief.

MUTATIES RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES			
MPG 2017 (contante waarde 1 januari 2018)			**-/- 6.500.000**
Openen / afsluiten		-/- 256.000	
Tijdsinvloeden		1.936.000	
Winstneming 2017 en 2018		-/- 9.281.000	
Inhoudelijk		-/- 5.974.000	
Totaal			**-/- 13.575.000**
MPG 2018 (contante waarde 1 januari 2019)			**-/- 20.075.000**

Het resultaat grondbeleid over 2018 was € 2.882.000 negatief, zie onderstaande tabel. Het resultaat van de projecten was € 1,3 miljoen negatief (€ 1.340.000). De grondbeleid gerelateerde kosten waren € 1,7 miljoen negatief (-/- € 1.710.000). Daarnaast is de aangehouden risicoreserve gedaald met € 168.000.

RESULTAAT GRONDBELEID	
Tussentijdse winstnemingen (BIE)	86.000
Resultaat afgesloten complexen	231.000
Mutatie verliesvoorziening	-/- 1.657.000
Resultaat projecten	**-/- 1.340.000**
Algemeen beheer	-/- 724.000
Tijdelijk beheer	-/- 39.000
Bijdrage Nazorg Stadsbeheer	-/- 522.000
Belastingen	-/- 313.000
Renteresultaat	-/- 112.000
Bijkomende kosten grondbeleid	**-/- 1.710.000**
Mutatie Risicoreserve	**168.000**
Resultaat grondbeleid	**-/- 2.882.000**

De helft van het resultaat grondbeleid komt ten laste van het Reserve investeringsfonds 2030 (RIF). Dit was over 2018 € 1,4 miljoen (50% x € 2.882.000 = € 1.441.000). Daarnaast vloeit een eventueel surplus in de weerstandscapaciteit grondbeleid richting RIF. Dit was € 5.363.000. Per saldo is de afdracht aan het RIF vanuit grondbeleid over 2018 € 3,9 miljoen (3.922.000). Zie onderstaande tabel.

AFDRACHTEN RESERVE INVESTERINGSFONDS 2030 (RIF)	
50% resultaat grondbeleid	-/- 1.441.000
Afdrachten vanuit FiPo	5.363.000
Totale afdrachten tgv RIF	**3.922.000**

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Doelstelling 4
1.2 Context 4
1.3 Geheimhouding 4
1.4 Leeswijzer 4

2 Financiële verantwoording ruimtelijke projecten 5
2.1 Grondbeleid 5
2.2 Actief grondbeleid 6
2.3 Risicomanagement grondbeleid 7
2.4 Financiële resultaat grondbeleid 8
2.5 Gemeentelijke begroting en jaarstukken 8

3 Trends en ontwikkelingen 9
3.1 Opbrengstenstijging 9
3.2 Kostenstijging 10
3.3 Rente 10
3.4 Disconteringsvoet 10
3.5 Samenvatting indices en rente 10

4 Actualisatie projecten 11
4.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) 11
4.2 Risico's actief grondbeleid 12
4.3 Planning en programma grondexploitaties 12

5 Resultaten en afdrachten 13
5.1 Resultaat grondbeleid 13
5.2 Voorzieningen en reserves 15
5.3 Afdrachten Reserve investeringsfonds 2030 (RIF) 16

Bijlage 1 Toelichting overzicht grondexploitaties (GEHEIM)

Bijlage 2 Overzicht Materiële Vaste Activa (GEHEIM)

Bijlage 3 Overzicht voorzieningen nadelige complexen Grondbeleid (GEHEIM)

Bijlage 4 Overzicht risicoreserve (GEHEIM)

Bijlage 5 Overzicht risico's Grondbeleid (GEHEIM)

Bijlage 6 Overzicht mutaties weerstandvermogen

Bijlage 7 Overzicht figuren en tabellen

1 Inleiding

Het voorliggende Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG) vormt samen met de "paragraaf grondbeleid" in de verschillende P&C-momenten, de cijfermatige en financiële verantwoording inzake de actief grondbeleid gerelateerde projecten en activiteiten.

1.1 Doelstelling

Met het MPG wordt invulling gegeven aan de volgende stellige uitspraak van de commissie BBV:

Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.
(notitie grondexploitaties 2016, paragraaf 4.2.2)

In afwijking op de uitspraak van de commissie BBV wordt de gemeenteraad in het besluit bij het MPG gevraagd om alle grondexploitatiebegrotingen opnieuw vast te stellen, ongeacht de aanleiding of omvang van een eventuele afwijking. Dit conform artikel 7 van de financiële verordening.

1.2 Context

De voornaamste gemeentelijke beleidskaders voor de projecten zijn:

- Collegebeleid 2014-2018;
- Nota Grondbeleid 2007-2011;
- Nota Grondbeleid 2011;
- Technische aanpassingen Grondbeleid 2018;
- Nota Grondprijzen 2018 en Prijzenlijst 2018;
- Financiële verordening.

Daarnaast zijn er vele aanvullende kaders onder andere vastgesteld binnen de programma's (binnenstad, entree, Dutch Innovation Park) en de versnellingsagenda woningbouw

1.3 Geheimhouding

Dit MPG bevat gedetailleerde financiële informatie, die in een aantal gevallen niet openbaar mag worden, omdat nog onderhandeld moet worden over de grondopbrengsten of omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden. Openbaarheid van deze informatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Het MPG is daarom geheim.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende soorten grondbeleid toegelicht en wordt ingegaan op de financiële verantwoording waaronder algemeen gehanteerde werkwijzen en methodieken. De financiële gevolgen van huidige trends en ontwikkelingen wat betreft de voor de grondexploitaties relevante markten worden globaal toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de financiële consequenties van de actualisatie op projecten en locatie niveau en in hoofdstuk 5 worden de gevolgen voor het resultaat grondbeleid en de afdrachten aan het concern toegelicht.

In de geheime bijlagen wordt op projectniveau nader ingegaan op het projectresultaat, de doorgevoerde veranderingen en eventuele projectrisico's. De detailinformatie die in de bijlagen bevat marktgevoelige financiële informatie en zijn in verband met de financiële belangen van de gemeente geheim.

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn in bijlage 7 de figuren en tabellen uit de hoofstukken 4 en 5 groter opgenomen.

2 Financiële verantwoording ruimtelijke projecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke soorten aan grondbeleid gerelateerde projecten er zijn en waarin ze zich onderscheiden. Daarnaast wordt ingegaan op de financiële verantwoording van deze projecten, waarbij de nadruk ligt op de projecten die onder actief grondbeleid vallen.

2.1 Grondbeleid

De gemeente onderscheidt drie typen grondbeleid:

1. Actief grondbeleid
Het uitgangspunt bij actief grondbeleid is dat de gemeente eigenaar van de grond in het plangebied is (of deze verwerft) en bouwkavels verkoopt aan derden (bijvoorbeeld projectontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren). De gemeente voert binnen deze projecten de (grond)exploitatie en is verantwoordelijk voor planvorming, de realisatie en verkoop van de bouwkavels en de aanleg van de openbare ruimte. De primaire dekkingsbron bij dit type grondbeleid zijn de verkoopopbrengsten van de grond, eventueel aangevuld met gemeentelijke middelen in het geval van verlieslatende projecten). Actief grondbeleid wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht.

2. Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van de bouwgrond. Deze is in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier, etc.) die deze gronden wenst te ontwikkelen en daartoe ook de (grond)exploitatie voert. De gemeente beperkt zich tot haar publieke rol, die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is of als aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn.

In het kader van zo'n bestemmingswijziging of de aanpassingen in de openbare ruimte moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek, de aanleg van voorzieningen of ambtelijke begeleiding. De aard en omvang van de kosten verschillen per project. Soms beperken de werkzaamheden zich bijvoorbeeld tot de realisatie van ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte. In andere gevallen moeten aanpassingen gedaan aan hoofdontsluitingswegen of vergt een project veel ambtelijke begeleiding. De kosten kunnen hierdoor per project sterk verschillen. Deze kosten die de gemeente moet maken voor het project kunnen en moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verhaald worden op de private partij.

De primaire dekkingsbron bij faciliterend grondbeleid is het wettelijk verplichte kostenverhaal. Het kostenverhaal kan privaatrechtelijke geregeld worden middels een (anterieure) overeenkomst. Lukt dit niet, dan moet dit via publiekrechtelijke weg opgelegd worden middels een door de gemeente op te stellen exploitatieplan.

Dit wil zeggen dat de gemeente altijd moet nagaan in hoeverre zij kosten moet maken voor particuliere initiatieven en zij is verplicht deze kosten waar mogelijk te verhalen op de initiatiefnemer.

3. Samenwerkingen
De gemeente kan ook gebruikt maken van verschillende samenwerkingsvormen. Deze samenwerkingsvormen zitten vaak ergens tussen actief en faciliterend grondbeleid in. In het geval van een samenwerking tussen publieke partijen is dit een gemeenschappelijke regeling (GR). Als samengewerkt wordt met marktpartijen is het een publiek-private samenwerking (PPS). De primaire dekking is vaak een combinatie van grondopbrengsten en gecontracteerde (exploitatie)bijdragen.

Binnen een samenwerking werken de partijen vanuit hun eigen organisatiestructuur samen aan één project. Dit in tegenstelling tot deelnemingen waarbij een separate gezamenlijke projectorganisatie opgericht wordt.

Naast de drie typen grondbeleid investeert de gemeente ook in de ruimtelijke ordening middels:

Deelnemingen in ruimtelijke ontwikkelingen
In het geval van deelnemingen is de gemeente aandeelhouder in een zelfstandige projectorganisatie. Deze projectorganisatie staat op afstand van de eigen gemeentelijke organisatie en heeft eigen rapportage momenten en voorwaarden, conform de statuten die de aandeelhouders met elkaar overeengekomen zijn. Een deelneming is daarmee in eerste instantie een financieel-economische constructie. De primaire dekking is de businesscase van de projectorganisatie.

De gemeente is samen met één of meerdere andere partijen deelnemer in de projectorganisatie. De primaire sturing door de gemeente vindt daarmee plaats als deelnemer in de projectorganisator. De mate van invloed van de gemeente op het project is afhankelijk van het aantal deelnemers en gekozen stemverhoudingen binnen de projectorganisatie.

Investeringsprojecten
Ten slotte kan de gemeente ook puur vanuit haar publieke rol investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn gemeentelijke investeringsprojecten. Dit type project valt niet onder het gemeentelijke grondbeleid, maar kan wel een nauwe verwantschap hebben met het grondbeleid omdat een project soms een combinatie is van actief en/of faciliterend grondbeleid met een investeringsproject. De dekking van de kosten bij deze investeringsprojecten moeten worden gevonden in subsidies, exploitatiebijdragen en gemeentelijk budgetten.

Positionering Meerjarenperspectief Grondbeleid
In een groot aantal gemeentelijke stukken, waaronder het grondbeleid, wordt nog gerefereerd naar het 'Grondbedrijf'. De gemeente Zoetermeer heeft echter sinds 2013 geen separaat grondbedrijf meer. Referenties naar het 'Grondbedrijf' als organisatievorm moeten daarom gelezen worden als 'Afdeling Stedelijke Ontwikkeling' en het 'resultaat van het Grondbedrijf' als het 'resultaat Grondbeleid'.

Conform de Technische aanpassingen Grondbeleid 2018 (Raadsbesluit, 8l) wordt in deze rapportage primair verantwoording afgelegd over het actieve grondbeleid (vergelijkbaar met de oude grondbedrijf taken).

2.2 Actief grondbeleid

Het MPG beperkt zich tot die projecten en activiteiten die betrekking hebben op het actieve grondbeleid van de gemeente. Dit conform de Technische aanpassingen Grondbeleid 2018.

Het uitgangspunt bij actief grondbeleid is dat de gemeente eigenaar van de grond in het plangebied is (of deze verwerft) en bouwkavels verkoopt aan derden (bijvoorbeeld projectontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren). De gemeente is bij deze projecten verantwoordelijk voor planvorming, de realisatie en verkoop van de bouwkavels en de aanleg van de openbare ruimte. De primaire dekkingsbron bij dit type grondbeleid zijn de verkoopopbrengsten van de grond, eventueel aangevuld met gemeentelijke middelen in het geval van verlieslatende projecten.

Binnen het actieve grondbeleid zijn drie verschillende producten te onderscheiden: (1) materiele vaste activa zijn de gronden die in de toekomst mogelijk ontwikkeld gaan worden, (2) immateriële vaste activa zijn de voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken voordat een projectbegroting geopend kan worden en (3) de bouwgrond in exploitatie waarbinnen de daadwerkelijk ontwikkeling van de gronden plaatsvindt.

2.2.1 Materiele vaste activa (MVA)

De gronden die in de toekomst mogelijk voor ontwikkeling in aanmerking komen vallen onder de Materiële vaste activa (MVA) van de gemeente. Deze gronden worden gewaardeerd tegen hun historische verkrijgingsprijs (boekwaarde), plus bijkomende kosten, of de eventueel lagere marktwaarde. Ook de door de raad geautoriseerde kosten voor bewerking van de grond, zoals het slopen van opstallen of bouwrijp maken van de grond worden in de boekwaarde van de MVA verwerkt. Voor de bepaling van de marktwaarde van de gronden wordt gebruik gemaakt van interne waarderingen en externe taxaties. Indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs, dan wordt deze verkrijgingsprijs afgeboekt tot de marktwaarde of wordt er een verliesvoorziening getroffen. In Bijlage 2 is een financieel overzicht van de Materiële Vaste Activa opgenomen

2.2.2 Immateriële vaste activa (IMVA)

In veel gevallen worden er al kosten gemaakt ten behoeve van een project, vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie. Hierbij gaat het om kosten voor onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten mogen als immateriële vaste activa (IMVA) verantwoord worden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (notitie grondexploitaties 2016, paragraaf 4.3.2):

1. *De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); en*
2. *De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en*
3. *Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.*

Deze IMVA-kosten worden in een later stadium ondergebracht bij de betreffende nieuwe grondexploitaties. Om deze kosten te kunnen verantwoorden als immateriële vaste activa wordt voorgesteld om een jaarlijks doorlopend krediet te voteren ad € 200.000.

2.2.3 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Voor Bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt een grondexploitatieberekening (GREX) vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX is de financiële vertaling van alle activiteiten die plaatsvinden binnen het grondexploitatiecomplex. Het complex omvat aspecten als de definiëring van het plangebied, inbreng- en verwervingswaarden, de kosten van civieltechnische ingrepen (bouw- en woonrijp maken), kosten van planvorming en projectbegeleiding en de verwachte opbrengsten uit o.a. grondverkopen. De kosten die

mogen worden geactiveerd binnen een GREX moeten voorkomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5.

Binnen de GREX worden deze aspecten uitgezet in de tijd op basis van de projectplanning. Hierbij wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden als kosten- en opbrengstenstijgingen en financiering (rente). Dit alles resulteert in een verwacht projectresultaat op het moment dat het project gereed is, de zogenaamde "eindwaarde" van het project.

Verschillende projecten en/of scenario's kunnen op een ander moment in de tijd gereed zijn en omdat de waarde van geld niet constant is (denk bijvoorbeeld aan inflatie), mogen de eindwaarden uit verschillende jaren niet zondermeer met elkaar vergeleken worden. Om projecten en/of scenario's met elkaar te kunnen vergelijken moeten de eindwaarden uit verschillende jaren teruggerekend worden naar één peilmoment, vaak 1 januari van het lopende jaar. Voor het terugrekenen wordt de zogeheten disconteringvoet gehanteerd (notitie grondexploitaties 2016, paragraaf 4.5). Dit resulteert in de "contante waarde" van het project. Doordat verschillende projecten en/of scenario's met behulp van de contante waarde teruggerekend zijn naar dezelfde datum kunnen de contante waarden met elkaar vergeleken en opgeteld worden. In dit MPG zullen zowel eindwaarden als contante waarden gepresenteerd worden, respectievelijk aangeduid als EW of CW.

Projectkaders en uitgangspunten
De GREX is een financiële vertaling van het project als geheel, ook wel het grondexploitatiecomplex genoemd. Het grondexploitatiecomplex bevat alle relevante kaders en uitgangspunten, waaronder aspecten als ruimtegebruik, programma, kwaliteit, planning en financiën. Het grondexploitatiecomplex wordt middels het besluit bij het MPG door de gemeenteraad vastgesteld.

In het BBV, de financiële verordening en het grondbeleid is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met de projectkaders en de projectfinanciën, maar ook hoe omgegaan wordt met afwijkingen hierop. Conform het BBV en de financiële verordening wordt het grondexploitatiecomplex jaarlijks geactualiseerd (in overeenstemming gebracht met de actuele stand van zaken in het project). De uitkomsten en consequenties van de actualisaties worden te besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Winstgevende projecten
Bij projecten met een positief financieel resultaat wordt gedurende het project winst genomen. Conform het BBV en de Technische aanpassingen Grondbeleid 2018 neemt de gemeente tussentijds winst als aan de volgende condities is voldaan:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Als het verwachte projectresultaat sterk terugloopt, bestaat er een risico dat gedurende het project te veel geld onttrokken is aan het project, als gevolg van de tussentijdse winstneming. In dergelijke gevallen moet de winstneming teruggedraaid worden ten laste van een andere financieringsbron. Om de financiële consequenties van dit terugdraaien te beperken is een reserve gevormd, de zogenaamde "risicoreservering". Alle tussentijdse genomen winst wordt in de risicoreservering gestort. Pas als deze reservering groter is dan 2,5% van de nog te verwachten kosten en opbrengsten in de projecten waar tussentijds winstgenomen is, valt het surplus vrij richting het resultaat Grondbeleid.

Verlieslatende projecten
In het geval dat voor een project een negatief financieel resultaat geprognosticeerd wordt, moet een verliesvoorziening getroffen worden ter grootte van dit verlies. De verliesvoorziening maakt geen onderdeel uit van het project, het is enkel een "spaarpotje" om het verwachte verlies te kunnen dekken. Verlieslatende projecten worden daarom als een negatief resultaat gepresenteerd, ook als er al een verliesvoorziening voor het project getroffen is. Er wordt een verliesvoorziening getroffen ter grootte van het verwachte projectverlies op eindwaarde.

2.3 Risicomanagement grondbeleid

Binnen het risicomanagement worden alle risico's geïnventariseerd die directe of indirecte negatieve invloed hebben op het project en/of het financiële projectresultaat. Voor elk risico wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om het risico te beheersen, de gevolgen te verminderen en/of door te leggen.

Voor risico's die een negatieve financiële consequentie hebben wordt de hoogte van de financiële consequenties geraamd en de kans van optreden bepaald. Bij de kansbepaling hanteert de gemeente de niveaus laag (25%), middel (50%) en hoog (75%). In het geval dat er meerdere risico's voor één project gevormd worden, resulteert dit in een gecombineerd risico, waarvan de kans kan afwijken van de genoemde percentages.

De inschattingen van de kans (%) en effect (€) van de individuele risico's worden met behulp van een zogenaamde "Monte Carlo simulatie" omgezet naar een risico voor de gehele portefeuille. Hierbij wordt een zekerheidsmarge van 95% gehanteerd (dat wil zeggen dat 95% van alle doorgerekende risico-scenario's binnen de gepresenteerde risicoprognose liggen).

De uitkomsten van de risicoanalyse vormen de basis voor het bepalen van de gewenste hoogte van de weerstandscapaciteit. Deze weerstandscapaciteit bestaat uit twee delen:

- de project specifieke risicoreservering van projecten met tussentijdse winstneming;
- de reserve versterking Financiële positie (grondbedrijf), het FIPO.

Indien de weerstandscapaciteit kleiner is dan 1,0 maal de risico's dan moet de weerstandscapaciteit aangevuld worden vanuit de algemene middelen. Als de weerstandscapaciteit groter is dan 1,2 maal de risico's valt het surplus vrij richting de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF).

Met kansen wordt in het kader van risicomanagement geen rekening gehouden. Als kansen zich daadwerkelijk voordoen, worden deze als meevaller verantwoord binnen de betreffende grondexploitatie.

2.4 Financiële resultaat grondbeleid

Het financiële resultaat grondbeleid bestaat uit vier onderdelen:

- projectresultaten;
- mutaties in de verliesvoorzieningen;
- structurele lasten;
- incidentele baten en lasten.

De structurele lasten zijn kosten die betrekking hebben op zaken en activiteiten met een terugkerend karakter die voor de projecten gemaakt moeten worden, maar die niet aan één specifiek project toegewezen kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn het algemeen beheer en tijdelijk beheer.

De incidentele baten en lasten zijn vergelijkbaar, maar hebben een eenmalig karakter in plaats van een terugkerende karakter, zoals de bijdrage nazorg Stadsbeheer, belasting VPB, renteresultaat, incidentele grondverkopen (as-is), afroming weerstandsvermogen en vrijval overige voorzieningen.

Het jaarresultaat grondbeleid (positief of negatief) komt conform de Nota Grondbeleid voor 50% ten goede aan of ten laste van de reserve FIPO en voor 50% ten goede aan of ten laste van het RIF.

2.5 Gemeentelijke begroting en jaarstukken

De grondexploitaties en de overige aan grondbeleid gerelateerde projecten dienen jaarlijks begroot en verantwoord te worden. De informatie hiervan is terug te vinden in Programma 7, de paragraaf Grondbeleid en de paragraaf Weerstandsvermogen.

3 Trends en ontwikkelingen

Grondexploitaties zijn langlopende projecten waarbij prijsontwikkelingen en rente-effecten van invloed zijn op het projectresultaat. In de onderstaande paragrafen worden de indices voor prijsontwikkelingen en rentes toegelicht. De genoemde percentages vormen het uitgangspunt voor alle grondexploitaties. Op projectniveau kan hiervan afgeweken worden op basis van project specifieke ontwikkelingen of afspraken.

3.1 Opbrengstenstijging

De waarde van bouwgrond is afhankelijk van een groot aantal facetten, maar de twee voornaamste zijn de waarde van het vastgoed dat op de grond gerealiseerd wordt en de bouwkosten van dit vastgoed. De waarde van de grond is dan gelijk aan de opbrengsten van het vastgoed minus de kosten. De prijsontwikkeling van de grond is daarmee sterk afhankelijk van de vastgoedmarkt en de ontwikkelingen in de bouw. Ook zijn er grote verschillen in de prijsontwikkeling van de verschillende soorten vastgoed.

In de afgelopen jaren groeide de vraag naar (nieuwbouw)woningen explosief. Het aanbod van nieuwbouwwoningen bleef door diverse oorzaken ver achter, waardoor prijzen van nieuwbouwwoningen tot recordhoogten stegen. De stijging van de woningprijzen lijkt in 2019 en verder af te vlakken, omdat nieuwbouwwoningen voor starters en jongeren ondanks de nog steeds lage hypotheekrente nog nauwelijks betaalbaar / bereikbaar zijn. Een deel van de vraag zal hierdoor afnemen, waarna de prijsstijgingen zullen dempen.

Het effect van de ongekende (procentuele) stijging van de woningbouwprijzen op de residuele grondopbrengst wordt vrijwel teniet gedaan door de prijsstijging van de bouwkosten. De inflatie bij de materiaalkosten, indirecte kosten en bijkomende kosten bij de productie van nieuwbouwwoningen was eveneens zeer hoog. Daarnaast is er een steeds grotere schaarste in technisch personeel waarneembaar met een stijging in de arbeidskosten tot gevolg. De beperkte concurrentie tussen aannemers (weinig aannemers beschikbaar en veel behoefte vanuit de markt) heeft voorts ook een nadelig en prijsopdrijvend effect. Aanbestedingsindexcijfers (incl. marktwerking) liggen steeds verder boven bouwkostenindexcijfers. Tenslotte worden de prijzen van nieuwbouwwoningen ook opgedreven door een hogere kwaliteit als gevolg van eisen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, akoestiek etc.

Ook het aantal transacties van bouwgrond voor bedrijven neemt toe. De eerder door de Provincie Zuid Holland geconstateerde overprogrammering van bedrijventerreinontwikkeling blijkt na herberekeningen onjuist te zijn. De markt voor bouwgrond voor kantoren blijft echter slecht (vanuit een aanbiedersperspectief). Voor veel leegstaande kantoren bestaat interesse om het vastgoed te transformeren naar woningbouw. Bij niet-commercieel vastgoed is geen sprake van marktwerking. Hier wordt gewerkt met vaste (grondproductie)prijzen. De algemene trend is dat de vastgoedmarkt goed is waarbij vooral veel beweging te zien is op de woningmarkt en de markt bedrijventerrein.

Voor de opbrengstenstijgingen in de grondexploitatie wordt vanwege bovenstaande ontwikkelingen gerekend met het volgende:

- **Grondprijzen woningmarkt: 2,0% stijging bij de jaarovergang en op lange termijn (tot 2028)**
  Vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt in de grondexploitaties rekening gehouden met een beperkte stijging. Deze stijging is gelijkgesteld aan de inflatie die de Europese centrale bank nastreeft voor de eurozone. Op basis van werkelijke transacties wordt jaarlijks geëvalueerd of een afwijkend percentage gehanteerd moet worden voor de jaarovergang.

  De sterke stijging van de woningprijzen wordt momenteel, voor wat betreft de grondwaarde, gedeeltelijke gedempt door de krapte in de bouwsector. Er is echter een structureel tekort aan woningen in de regio, welke niet op korte termijn opgelost kan worden. De verwachting is daarom dat de prijzen structureel blijven stijgen.

- **Grondprijzen overige markten: geen stijging bij jaarovergang en op lange termijn (tot 2028)**
  Er wordt voor de overige vastgoedmarkten op dit moment nog geen rekening gehouden met een prijsstijging van de grond. Ten opzichte van de geldontwaarding van geld (inflatie) daalt de waarde van de grond hierdoor ten opzichte van het algemene prijspeil.

  De vastgoedwaarde op deze markten is stabiel of stijgt licht. Doordat de bouwkosten sterker stijgen, wordt het positieve effect van de stijging van de vastgoedwaarde voor de grondprijs teniet gedaan.

  In voorgaande jaren is ook niet gerekend met een prijsstijging voor de overige vastgoedmarkten.

3.2 Kostenstijging

De belangrijkste kostenposten binnen de grondexploitaties zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de plangebieden. Dit maakt de prijsontwikkeling in de grond-, weg- en waterbouw sector (GWW) van groot belang voor de kostprijsontwikkeling binnen de grondexploitaties. Voor het bepalen van de stijging van de GWW-kosten wordt gebruikt gemaakt van de ervaringscijfers bij aanbestedingen en externe bronnen zoals Bouwkostenkompas, Bouwkostendata en BDB-index.

Net als de bouwkosten bij de realisatie van vastgoed (zie paragraaf opbrengstenstijging) is er ook op de GWW-markt krapte ontstaan na de crisis. Dit maakt dat de kosten sterker stijgen dan vorig jaar is geprognotiseerd. Bij de jaarovergang wordt een kostenstijging gehanteerd van 3,5%, waar rekening gehouden was met een stijging van 2,5%. Voor de langere termijn blijft de prognose gelijk ten opzichte van de prognoses van vorig jaar: 2,5% per jaar.

De hogere kostenstijging bij de jaarovergang ten opzichte van de eerdere verwachtingen, heeft een nadelig effect op de verwachte projectresultaten.

3.3 Rente

De commissie BBV heeft in haar notitie Rente 2017 uit juli 2016 nieuwe regelgeving voorgeschreven. In deze notities doet de commissie stellige uitspraken die toegepast moeten worden. De gemeente financiert over het algemeen (en dus ook voor de projecten) met eigen vermogen. Op basis van de regelgeving mag alleen de werkelijke rente worden doorbelast. Over 2018 wordt 0,37% rente in rekening gebracht. Er was rekening gehouden met een rente van 0,5% waardoor een licht positief effect optreedt voor de projectresultaten.

Voor de langere termijn blijft het percentage van 0,5% voor de rentelasten gehandhaafd.

3.4 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor het waarderen van een toekomstig financieel resultaat (eindwaarde) op dit moment (contante waarde). In de notitie grondexploitaties 2016 heeft de commissie BBV voor alle gemeenten een gelijke disconteringsvoet voorgeschreven wat betreft grondexploitaties. Deze disconteringsvoet is 2,0%. De gemeente hanteert deze disconteringsvoet voor al haar grondexploitaties.

3.5 Samenvatting indices en rente

In de onderstaande tabel 3.1 zijn gehanteerde indices en rente opgenomen, zoals geprognotiseerd bij de MPG 2018 en de huidige prognoses.

Tabel 3.1 Samenvatting indices en rente

GEHANTEERDE INDICES EN RENTE			2018	2019 ev.
kostenindex		**MPG 2018**	**3,5%**	**2,5%**
		MPG 2017	*2,5%*	*2,5%*
opbrengstenindex	**wonen**	**MPG 2018**	**2,0%**	**2,0%**
		MPG 2017	*0,0%*	*0,0%*
	overige functies	**MPG 2018**	**0,0%**	**0,0%**
		MPG 2017	*0,0%*	*0,0%*
rente		**MPG 2018**	**0,4%**	**0,5%**
		MPG 2017	*0,3%*	*0,5%*
disconteringsvoet		**MPG 2018**	**2,0%**	**2,0%**
		MPG 2017	*2,0%*	*2,0%*

4 Actualisatie projecten

In het kader van de wet- en regelgeving moeten de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie (BIE) jaarlijks worden geactualiseerd. Dit houdt in dat voor alle projecten wordt nagegaan of aspecten als ramingen, faseringen en tijdsinvloeden nog een reële weergave van het project zijn. In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties van de actualisatie op hoofdlijnen toegelicht. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in de project specifieke bijlagen. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn in bijlage 7 de figuren en tabellen uit dit hoofdstuk groter opgenomen.

4.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

In 2018 is er één grondexploitatie geopend, te weten Plataanhout en op basis van het voorliggende MPG2018 en de jaarrekening 2018 zal er één grondexploitatie (Hospice Schoolstraat) worden afgesloten. Per 1 januari 2019 heeft de gemeente nog dertien actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er 5 winstgevend en 8 verlieslatend.

Per saldo is het verwachte resultaat op contante waarde tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019 met € 13,5 miljoen verslechterd (op contante waarde, zie tabel 4.1 kolom 'mutaties'), hiervan wordt een aanzienlijk deel veroorzaakt door de winstnemingen 2017 en 2018. Zonder winstneming en openen/afsluiten grondexploitaties is het saldo verslechterd met € 4,0 miljoen.

- Oosterheem verslechtert vanwege inhoudelijke aanpassingen aan met name de kostenkant; hiervoor is in het raadsvoorstel een separaat besluitpunt worden opengenomen.
- Cadenza 2 verslechtert door aanpassingen in de kaders en uitgangspunten (hiervoor wordt separaat een raadsvoorstel aangeboden).
- Palenstein verslechtert door aanpassingen in de ramingen, daarnaast worden deelgebieden afgesloten en opgeknipt in losse projecten (voor Palenstein wordt ook een separaat raadsvoorstel aangeboden). Op eindwaarde is het verschil € 0,3 miljoen negatief, de in tabel 4.1 opgenomen netto contante waarde geeft door deze handeling een vertekend beeld.
- Het project Lansinghage verbetert doordat de opbrengsten beperkt zijn toegenomen en de kosten zijn afgenomen.

Rekenkundig mogen de contante waarden met verschillende prijspeilen, 1 januari 2018 en 1 januari 2019, niet zonder rentecorrectie met elkaar vergeleken worden, maar vanwege de herkenbaarheid van de cijfers is er voor gekozen om wel het verschil tussen verschillende prijspeilen te presenteren. In sommige gevallen kan de presentatie van de resultaten op contante waarde een vertekend beeld geven van de ontwikkelingen binnen het project. Bij deze rapportage is gekozen voor een consistente gedragslijn ten opzichte van de rapportages van voorgaande jaren. De winstnemingen in de tabel 4.1 zijn op netto contante waarde en niet vergelijkbaar met de winstneming in tabel 5.2. In tabel 5.2 zijn de daadwerkelijke winstneming opgenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de winstgevende en verlieslatende projecten omdat de consequenties van mutaties voor de gemeentelijke begroting anders zijn. Bij winstgevende projecten wordt tussentijds winst genomen conform de regelgeving van het BBV en het gemeentelijk grondbeleid. Een mutatie in een winstgevend project heeft daardoor over het algemeen een beperkte consequentie op de korte termijn. Verliezen moeten genomen worden zodra ze geconstateerd zijn en mutaties in verlieslatende projecten hebben daardoor invloed op de lopende begroting. In tabel 4.1 zijn mutaties per project opgenomen, onderverdeeld naar winstgevend en verlieslatend.

De inhoudelijke aanpassingen per project zijn opgenomen in de projectbladen in bijlage 1.

Tabel 4.1 Mutaties bouwgrond in exploitatie

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)	MPG '17 (1-1-2018	openen / afsluiten	tijdsinvloeden	winstneming 2017 en 2018	inhoudelijk (gecorrigeerd op winstneming)	MPG '18 (1-1-2019)	mutaties (B+C+D+E)	mutaties (B+C+E) excl. winstneming
*vergelijking op contante waarde **	*(A)*	*(B)*	*(C)*	*(D)*	*(E)*	*(A + C + D + E)*		
Boerhaavelaan	372.000		-/- 14.000	0	13.000	371.000	-/- 1.000	-/- 1.000
Hospice Schoolstraat	39.000	-/- 44.000	-/- 1.000	-/- 28.000	34.000	0	-/- 39.000	-/- 11.000
Katwijkerlaantracé	1.997.000		2.000	-/- 502.000	69.000	1.566.000	-/- 431.000	71.000
Lansinghage	7.000.000		730.000	-/- 224.000	105.000	7.611.000	611.000	835.000
Oosterheem	14.690.000		2.333.000	-/- 6.693.000	-/- 3.665.000	6.665.000	-/- 8.025.000	-/- 1.332.000
Zegwaartseweg Noord	3.671.000		115.000	-/- 1.834.000	-/- 287.000	1.665.000	-/- 2.006.000	-/- 172.000
Totaal winstgevende projecten	**27.769.000**	**-/- 44.000**	**3.165.000**	**-/- 9.281.000**	**-/- 3.731.000**	**17.878.000**	**-/- 9.891.000**	**-/- 610.000**
Amerikaweg	-/- 369.000		-/- 48.000		0	-/- 417.000	-/- 48.000	-/- 48.000
Cadenza 2	-/- 111.000		80.000		-/- 1.227.000	-/- 1.258.000	-/- 1.147.000	-/- 1.147.000
Gasfabrieksterrein Delftsewallen	-/- 2.871.000		-/- 40.000		36.000	-/- 2.875.000	-/- 4.000	-/- 4.000
Palenstein	-/- 29.104.000		-/- 1.082.000		-/- 1.097.000	-/- 31.283.000	-/- 2.179.000	-/- 2.179.000
Plataanhout (nieuw)		-/- 212.000	0		0	-/- 212.000	-/- 212.000	-/- 212.000
Saturnusgeel	-/- 131.000		-/- 3.000		-/- 14.000	-/- 148.000	-/- 17.000	-/- 17.000
Van Leeuwenhoeklaan	-/- 1.453.000		-/- 112.000		108.000	-/- 1.457.000	-/- 4.000	-/- 4.000
Voorweg Noord	-/- 230.000		-/- 24.000		-/- 49.000	-/- 303.000	-/- 73.000	-/- 73.000
Totaal verlieslatende projecten	**-/- 34.269.000**	**-/- 212.000**	**-/- 1.229.000**	**0**	**-/- 2.243.000**	**-/- 37.953.000**	**-/- 3.684.000**	**-/- 3.684.000**
Totaal	**-/- 6.500.000**	**-/- 256.000**	**1.936.000**	**-/- 9.281.000**	**-/- 5.974.000**	**-/- 20.075.000**	**-/- 13.575.000**	**-/- 4.294.000**

4.2 Risico's actief grondbeleid

Het risicoprofiel van de bouwgrond in exploitatie is in 2019 gedaald van 55% x € 8,0 miljoen (kans x risico) naar 52 % X € 8,6 miljoen (zie tabel 4.2). De mutaties in de risico's zijn verwerkt in het totale risico grondbeleid (zie tabel 4.2**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Dit totale risico is mede van belang voor het bepalen van het noodzakelijke weerstandsvermogen en de eventuele afroming / vrijval hiervan.

De verschillende risico's worden op projectniveau in de bijlagen toegelicht. In negatieve zin zijn de risico's van Visie Binnenstad, Cadenza 2 en Katwijkerlaantracé opgehoogd en is een nieuw risico gevormd voor Lansinghage. De risico's Oosterheem en Palenstein zijn daarentegen aanzienlijk afgenomen.

Tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitatie

RISICO'S BIE	MPG '17		MPG '18	
project / omschrijving	*kans*	*effect*	*kans*	*effect*
Boerhaavelaan	30%	0,5 miljoen	30%	0,5 miljoen
Katwijkerlaantracé	29%	0,2 miljoen	60%	0,4 miljoen
Lansinghage	0%	0,0 miljoen	50%	1,4 miljoen
Oosterheem	50%	2,1 miljoen	50%	1,1 miljoen
Palenstein	59%	4,0 miljoen	57%	3,6 miljoen
Van Leeuwenhoeklaan	50%	0,3 miljoen	50%	0,3 miljoen
Visie Binnenstad, Cadenza 2	75%	0,7 miljoen	50%	1,1 miljoen
Voorweg Noord	50%	0,2 miljoen	50%	0,2 miljoen
Gecombineerd risico	**55%**	**8,0 miljoen**	**52%**	**8,6 miljoen**

4.3 Planning en programma grondexploitaties

Het uiteindelijke doel van alle grondexploitaties is de realisatie van vastgoed. Dit vastgoed wordt in veel gevallen niet door de gemeente zelf gerealiseerd, maar door externe partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. De realisatie van het vastgoed is daarmee sterk afhankelijk van de markt. Hierdoor kan de planning wat betreft het programma van jaar op jaar verschillen. De planning van de oplevering van woningen binnen de projecten is eveneens opgenomen in de woningbouwmonitor.

5 Resultaten en afdrachten

Het resultaat van de projecten is één van de onderdelen die het resultaat grondbeleid bepalen. Het resultaat wordt ook bepaald door de grondbeleid gerelateerde kosten en opbrengsten, die niet direct aan een individueel project toe te schrijven zijn en de mutaties in de grondbeleid gerelateerde voorzieningen en reserves. Al deze onderdelen samen resulteren in een storting of onttrekking aan het Reserve investeringsfonds 2030. In dit hoofdstuk worden de bovengenoemde resultaten en afdrachten toegelicht. De figuren en tabellen uit dit hoofdstuk groter opgenomen in bijlage 7.

5.1 Resultaat grondbeleid

Het resultaat grondbeleid over 2018 was € 2,9 miljoen nadelig (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 Resultaat Grondbeleid

RESULTAAT GRONDBELEID	
Tussentijdse winstnemingen (BIE)	86.000
Resultaat afgesloten complexen	231.000
Mutatie verliesvoorziening	-/- 1.657.000
Resultaat projecten	**-/- 1.340.000**
Algemeen beheer	-/- 724.000
Tijdelijk beheer	-/- 39.000
Bijdrage Nazorg Stadsbeheer	-/- 522.000
Belastingen	-/- 313.000
Renteresultaat	-/- 112.000
Bijkomende kosten grondbeleid	**-/- 1.710.000**
Mutatie Risicoreserve	**168.000**
Resultaat grondbeleid	**-/- 2.882.000**

Een groot deel van het resultaat op de projecten wordt verklaard door de mutatie op de verliesvoorziening. Dit is gevolg van projectinhoudelijke mutatie van de grondexploitaties. Indien een negatief project verder verslechtert, dient de verliesvoorziening opgehoogd te worden. Inhoudelijke aanpassingen zijn in bijlage 1 per project in te zien.

5.1.1 Tussentijdse winstnemingen

Vanwege aanpassingen in wet- en regelgeving is de methode van winstneming aangepast (Technische aanpassingen Grondbeleid 2018 (Raadsbesluit, 8l)). Als gevolg hiervan is sinds vorig jaar ook tussentijds winst genomen binnen projecten met een winstverwachting kleiner dan € 1,0 miljoen.

In 2018 hebben er binnen de winstgevende grondexploitaties veel gronduitgiftes voor woningbouw en bedrijventerrein plaatsgehad. In het afgelopen jaar heeft de commissie BBV ook een nadere toelichting gegeven op het tussentijds winstnemen bij grondexploitaties. Op basis van deze notitie is gebleken, dat de afgelopen jaar teveel winst is genomen, die bij de herziening van de grondexploitaties gecorrigeerd moest worden. De omvang van de tussentijdse winstneming 2018 is door de correcties aanzienlijk gedempt.

Voor de projecten Katwijkerlaantracé, Oosterheem en Zegwaartseweg Noord is de aangepaste ”percentage of completion”- methode toegepast om de tussentijdse winstneming te bepalen. Hierbij is rekening gehouden met eerder verantwoorde tussentijdse winstnemingen en mogelijke projectgerelateerde risico’s.

Binnen het project Lansinghage heeft de correctie en het gevormde risico voor de Lus Zilverstraat geleid tot het terugdraaien van de winstneming.

Per saldo bedraagt het resultaat van de tussentijdse winstneming € 86.361 over het jaar 2018.

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen (BIE)

TUSSENTIJDSE WINSTNEMINGEN (BIE)	Jaar 2017	Jaar 2018
Hospice Schoolstraat	28.000	
Katwijkerlaantracé	88.000	444.775
Lansinghage	2.062.000	-/- 1.827.710
Oosterheem	7.199.000	562.836
Zegwaartseweg Noord	1.039.000	906.460
Totale tussentijdse winstneming	**10.416.000**	**86.361**

De tussentijdse winstneming van het MPG 2017 is pas nadien verwerkt in de jaarrekening van 2017. Hierdoor is in de projecten de winstneming pas in dit jaar verwerkt. De winstneming over 2018 van € 86.361,- is ook in het MPG 2018 verwerkt.

5.1.2 Resultaat afgesloten complexen

Bij het sluiten van een grondexploitatie wordt het resterende projectsaldo als resultaat genomen. Over het algemeen wordt de grondexploitatie afgesloten op het moment dat het project gereed is. Bij het MPG 2017 is voor het project Hospice Schoolstraat een eerste tussentijdse winstneming verantwoord. Als gevolg van de afronding van het project wordt nu het resterende resultaatverantwoord (zie tabel 5.3).

Voor resterende werkzaamheden na afsluiting van een project zijn middelen vanuit de afgesloten grondexploitatie toegevoegd aan de voorziening afgesloten complexen. Vanuit het voormalige project Vestia Dorp valt de gevormde voorziening vrij door het achterwege blijven van ontwikkelingen. Per saldo bedraagt het resultaat van de tussentijdse winstneming € 231.000 over het jaar 2018.

Tabel 5.3 Resultaat afgesloten complexen

RESULTAAT AFGESLOTEN COMPLEXEN	
Hospice Schoolstraat	44.000
Vrijval voorziening afgesloten complexen	187.000
Totaal afgesloten complexen	**231.000**

5.1.3 Mutatie verliesvoorziening

Voor verlieslatende grondexploitaties wordt een “potje” gevormd om het verlies van het project te kunnen dekken op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt. De hoogte van dit potje, de verliesvoorziening, wordt bepaald op basis van het verwacht projectresultaat op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt, de eindwaarde. In tabel 5.4 zijn zowel de contante waarde als de eindwaarde van de verlieslatende projecten opgenomen. De eindwaarde is nodig voor het bepalen van de hoogte van de verliesvoorziening.

In tabel 5.5 is een overzicht opgenomen van de verliesvoorziening per project. In 2018 is bij het openen van de grondexploitatie Plataanhout is vanuit het RIF een nieuwe verliesvoorziening gevormd van € 213.000. De hoogte van de verliesvoorziening van de overige projecten is aangepast op basis van het resultaat van de actualisatie van de grondexploitaties. De voornaamste mutaties hebben betrekking op Palenstein (+€ 299.000, zie Bijlage 1.8 Palenstein) en Visie Binnenstad, Cadenza 2 (+€ 1.269.000, zie Bijlage 1.12 Visie Binnenstad, Cadenza 2), deze beide projecten worden middels een separaat voorstel aan u voorgelegd.

Tabel 5.4 Verliezen per project op eindwaarde

PROJECTRESULTAAT OP EINDWAARDE BIE	contante waarde	eindwaarde
Amerikaweg	-/- 417.000	-/- 442.000
Cadenza 2	-/- 1.258.000	-/- 1.389.000
Gasfabrieksterrein Delftsewallen	-/- 2.875.000	-/- 3.051.000
Palenstein	-/- 31.283.000	-/- 33.731.000
Plataanhout (nieuw)	-/- 212.000	-/- 229.000
Saturnusgeel	-/- 148.000	-/- 156.000
Van Leeuwenhoeklaan	-/- 1.457.000	-/- 1.577.000
Voorweg Noord	-/- 303.000	-/- 348.000
Totale verwachte verlies op eindwaarde	**-/- 37.953.000**	**-/- 40.923.000**

Tabel 5.5 Verliesvoorziening BIE

Verliesvoorziening BIE	MPG 17	mutatie	MPG 18
Amerikaweg	391.000	51.000	442.000
Cadenza 2	120.000	1.269.000	1.389.000
Gasfabrieksterrein Delftsewallen	3.046.000	5.000	3.051.000
Palenstein	33.432.000	299.000	33.731.000
Plataanhout (nieuw)		229.000	229.000
Saturnusgeel	136.000	20.000	156.000
Van Leeuwenhoeklaan	1.572.000	5.000	1.577.000
Voorweg Noord	281.000	67.000	348.000
Totaal BIE	**38.978.000**	**1.945.000**	**40.923.000**

5.1.4 Algemeen beheer

Algemeen beheerkosten (€ 724.000) zijn kosten die betrekking hebben op zaken en activiteiten die voor de projecten gemaakt moeten worden, maar die niet aan één specifiek project toegewezen kunnen worden (overhead). Hierbij gaat het om zaken als controle en administratie, het beheer van gronden en objecten die nog niet in exploitatie genomen zijn, financiële en juridische ondersteuning en specifieke software.

5.1.5 Tijdelijk beheer

Tijdelijk beheer heeft betrekking op de kosten die gemaakt worden voor het onderhouden van de gronden en objecten die nog geen onderdeel uitmaken van een actief project. Waar mogelijk worden deze gronden of objecten kostendekkend verhuurt, maar dit is niet altijd mogelijk. Het tijdelijke beheer heeft in 2018 € 39.000 gekost.

5.1.6 Bijdrage Nazorg Stadsbeheer

De bijdrage bestemmingsreserve Nazorg (€ 522.000) betreft een bijdrage vanuit de projecten voor onderhoud van nieuw opgeleverde openbare ruimte in uitleggebieden. De nieuwe openbare ruimte in wijken die gebouwd zijn op grond die daarvoor onbebouwd was, vereist vaak extra aandacht. Deze grond heeft vaak de neiging om meer te verzakken en te zetten dan gronden in de bestaande gebouwde omgeving. Om de kosten hiervan te dekken is de bestemmingsreserve Nazorg gecreëerd. Conform de nieuwe BBV-regels is het echter niet meer toegestaan om deze bestemmingsreserve direct vanuit de projecten te voeden, daarom wordt deze bijdrage gedekt vanuit het resultaat grondbeleid. Deze bijdrage is alleen nog van toepassing op het project Oosterheem, omdat dit het laatste project op een uitleglocatie is.

5.1.7 Belastingen

Ten aanzien van de invoering van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 voor overheidslichamen per 1 januari 2016 hebben de uitgevoerde analyses aangetoond dat de grondbeleid gerelateerde activiteiten van de gemeente Zoetermeer onder voorwaarden Vpb-plichtig zijn. Naar verwachting zal de belastingdruk over de jaarschijf 2018 € 313.000 bedragen.

5.1.8 Renteresultaat

De ruimtelijke projecten en de daarbij horende voorzieningen en reserves hebben een grote kapitaalbehoefte, over dit kapitaal wordt rente betaald en ontvangen. Veelal wordt deze rente verantwoord binnen de projecten, maar sommige rentebaten en –lasten zijn project overstijgend en worden daarom separaat verantwoord. Daarnaast wordt rente in rekening gebracht over gronden en objecten die in beheer zijn en beschikbaar gesteld worden aan derden. Het renteresultaat over 2018 was € 112.000 negatief.

5.2 Voorzieningen en reserves

5.2.1 Verliesvoorziening

In 2018 is € 50.000,- aangewend voor kosten bij Cadenza 1 en is € 0,7 miljoen gestort als storting voor de nieuwe complexen, zijnde de grondexploitatie Plataanhout en de MVA markt 10. De voorziening is vanuit het resultaat grondbeleid aangevuld met € 1,7 miljoen, ter dekking van het projectresultaat van de verlieslatende grondexploitaties. In Bijlage 3 is een overzicht van de mutaties per project opgenomen.

Tabel 5.6 Voorziening nadelige complexen Grondbedrijf

VOORZIENING NADELIGE COMPLEXEN GRONDBEDRIJF	
Verliesvoorziening 1-1-2018	**49.215.000**
Aanwenden	-/- 50.000
Storting nieuwe complexen	702.000
Aanvullen	1.656.000
Verliesvoorziening 1-1-2019	**51.523.000**

5.2.2 Mutatie risicoreserve

Conform de gemeentelijke winstnemingssystematiek wordt de winst die vanuit een project genomen wordt, eerst gestort in een risicoreserve. De reserve dient als dekking van mogelijk te vroeg genomen winst. De gewenste risicoreserve wordt bepaald op basis van de kosten en opbrengsten die nog gerealiseerd moeten worden in het project. Dit betekent dat naarmate het project vordert, een kleinere reserve aangehouden wordt.

In 2018 is € 168.000 vanuit de risicoreservering vrijgevallen richting het resultaat grondbeleid (zie tabel 5.7). In Bijlage 4 is een overzicht van de risicoreserve per project opgenomen.

Tabel 5.7 Risicoreservering

RESERVE: RISICORESERVERING	
Risicoreservering 1-1-2018	**2.057.000**
Vrijval	-/- 168.000
Risicoreservering 1-1-2019	**1.889.000**

5.2.3 Mutatie reserve versterking financiële positie (FiPo)

De reserve Versterking financiële positie grondbedrijf vormt samen met de risicoreservering de weerstandscapaciteit grondbeleid (zie Bijlage 6 Overzicht mutaties weerstandsvermogen). Deze weerstandscapaciteit dient als dekking van de gekwantificeerde risico's grondbeleid. In Bijlage 5 Overzicht risico's grondbeleid is een overzicht opgenomen van de risico's grondbeleid.

De helft van het resultaat grondbeleid wordt verrekend met de reserve FiPo. Dit is in 2018 € 1.441.000 = 50% x € 2.882.000 (resultaat grondbedrijf).

In de reserve is in het verleden ook weerstandscapaciteit voor de gemeenschappelijke regeling Bleizo ondergebracht. De GR Bleizo is echter geen grondexploitatie van de gemeente maar betreft een gemeenschappelijke regeling met de gemeente Lansingerland.

Om een zuiver inzicht van de eigen grondbedrijf activiteiten te verkrijgen wordt de benodigde weerstandscapaciteit voor de GR Bleizo overgeheveld naar de reserve Vrij Inzetbare reserve die dient om de risico's van het Concern af te dekken. Hiertoe wordt € 2.650.000 vanuit het FiPo overgeheveld naar de Vrij Inzetbare reserve.

Na wijzigingen van de bedragen aan het FiPo was het weerstandsvermogen hoger dan 1,2x de gekwantificeerde risico's. Dit betekent dat € 5.363.000 vanuit het FiPo richting het reserve investeringsfonds 2030 (RIF) vloeit (zie tabel 5.8).

Tabel 5.8 Financiële positie grondbedrijf

RESERVE: VERSTERKING FINANCIEEL POSITIE GRONDBEDRIJF (FiPo)	
Stand FiPo 1-1-2018	**14.497.000**
50% van het resultaat grondbeleid	-/- 1.441.000
Overdracht weerstandscapaciteit Bleizo	-/- 2.650.000
Afdrachten aan RIF	-/- 5.363.000
Stand FiPo 31-12-2018	**5.043.000**

5.3 Afdrachten Reserve investeringsfonds 2030 (RIF)

De helft van het negatieve resultaat grondbeleid (€ 1.441.000) komt ten laste van het Reserve investeringsfonds 2030 (RIF). De significante afname van de risico's heeft ertoe geleid dat er minder weerstandvermogen benodigd is (zie bijlage 5). Het overschot aan weerstandsvermogen grondbeleid vloeit richting het RIF 2030.

Dit was in 2018 € 5.363.000. In totaal wordt er in 2018 daarmee € 3.922.000 vanuit grondbeleid afgedragen aan het RIF (zie tabel 5.9)

Tabel 5.9 Afdrachten RIF

AFDRACHTEN RESERVE INVESTERINGSFONDS 2030 (RIF)	
50% resultaat grondbeleid	-/- 1.441.000
Afdrachten vanuit FiPo	5.363.000
Totale afdrachten tgv RIF	**3.922.000**