

Actualisatie
Grondexploitaties 2016

OPENBAAR

Datum:	14 maart 2016
Bestuurlijk opdrachtgever:	de heer A. Kraijo de heer P.J. Verheij
Primaathouder :	Gert-Jan Pingen

Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Economische ontwikkelingen	4
1.3 Voornemen wijziging verslagleggingsregels BBV en VPB	5
1.4 Financiële parameters	5
1.5 Rekensystematiek	5
1.6 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen	6
1.7 Resultaten en risico's	6
1.8 Niet in exploitatie genomen gronden	6
1.9 Ontwikkeling grondexploitaties	7
1.10 Risico's	8
1.11 Reserves en voorzieningen	9
1.12 Weerstandscapaciteit	9

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)

1.1 Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties bij de projecten geactualiseerd naar peildatum 1-1-2016 om een actueel inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken van de projecten. Bij deze actualisatie worden de volgende stappen doorlopen:

- de boekwaarden van het voorgaande jaar worden in de exploitatie verwerkt;
- parameters, zoals rente en kosten en opbrengstenstijging worden indien nodig aangepast;
- de budgetten in de grondexploitatie worden geïndexeerd;
- de planning wordt met de projectleiders besproken en indien nodig aangepast;
- budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten worden in de exploitatie verwerkt.

Het doel van de actualisatie van de grondexploitatie, inclusief de rapportage, is inzicht bieden in de actuele (financiële) stand van zaken met een doorkijk tot het einde van de looptijd van het plan. Naast deze actualisatie per 1-1-2016 worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord overeenkomstig de P&C cyclus van de gemeente. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie die aan de raad wordt aangeboden. Dit vindt momenteel plaats aan de hand van een financiële en inhoudelijke rapportage. In deze rapportage worden de uitgangspunten waarmee de grondexploitatie is opgesteld toegelicht en het financiële resultaat, per project en op totaalniveau, gepresenteerd. Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkeling van de exploitaties worden de uitkomsten vergeleken met de resultaten van het vorige jaar en de (significante) verschillen geanalyseerd. Daarnaast is voor ieder project een risicoanalyse gemaakt waarbij de risico's zijn gekwantificeerd.

Tot slot wordt per project een inhoudelijke toelichting gegeven.

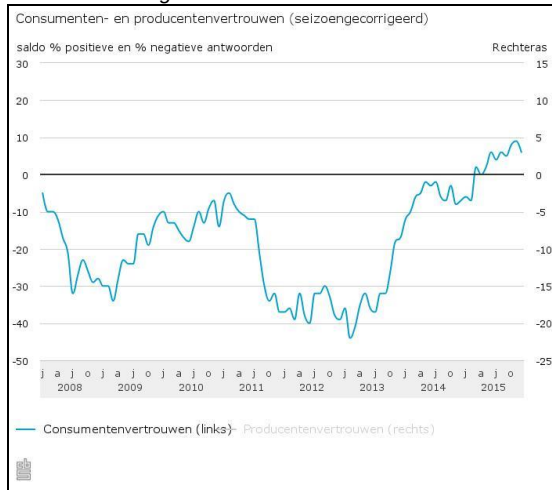
De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke financiële informatie (bijvoorbeeld over te verwachten grondopbrengsten en investeringsbudgetten). Indien deze cijfers openbaar zouden zijn kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Om toch inzicht te geven over de financiële stand van zaken van de grondexploitaties worden de cijfers in hoofdstuk 1 van Actualisatie Grondexploitaties en in de paragraaf Grondbeleid van de Jaarrekening op het niveau van de gehele projectportefeuille toegelicht. In de overige vertrouwelijke hoofdstukken van deze rapportage worden de cijfers ook op projectniveau toegelicht.

1.2 Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen hebben effect op de resultaten op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten. 2015 stond in het teken van een verder herstel van de Nederlandse economie in het algemeen en de woningmarkt in het bijzonder: Over het jaar 2015 groeit de Nederlandse economie met zo'n 2%. Bovendien laten de conjunctuur-bepalende indicatoren, zoals de export, de consumptieve bestedingen, de werkloosheid, een positief beeld zien. Daarmee wordt het herstel dat in 2014 is ingezet verder geconsolideerd.

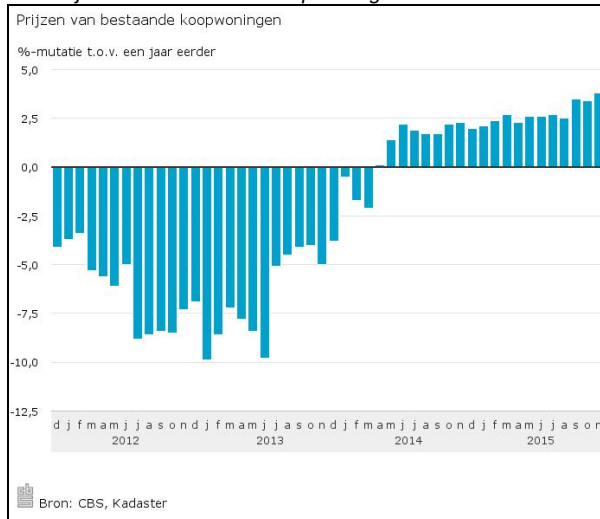
Ook het consumentenvertrouwen, een belangrijke indicator in relatie tot de woningmarkt, kruipt verder uit het dal en bevindt zich ruim boven het langjarige gemiddelde.

Afb: Ontwikkeling consumentenvertrouwen



Ten opzichte van 2014 blijft het aantal verkochte woningen in 2015 stijgen. In de eerste 11 maanden van 2015 zijn in Nederland 156.000 woningen verkocht. Dat is zo'n 22% meer dan in 2014 over dezelfde periode.

Afb: Prijzen van bestaande koopwoningen



Afb: Prijsindex bestaande koopwoningen



Het beeld van een zich herstellende woningmarkt zien we ook terug in de projecten in Alblasterdam. Met name de verkopen in het project Hof en Singel bevestigen dit beeld.

Ook de verkopen op het project Waterhoven zijn weer gestart met de verkoop van woningen in het middengebied; de bouw hiervan zal in 2016 worden gestart.

1.3 Voornemen wijziging verslagleggingsregels BBV en VPB

Vanwege de ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV een voornemen tot herziening BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitatie aangekondigd.

Belangrijkste wijzigingen:

- Richtermijn duur grondexploitatie maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)/ het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitatie moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:
 - het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering;
 - de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
 - geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitatie, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

Deze gewijzigde regelgeving heeft geen effect op de waardering van de grondexploitatie per ultimo 2015 (zoals deze nu wordt gepresenteerd bij deze jaarrekening 2015). De eventuele wijzigingen en de gevolgen daarvan zullen in beeld worden gebracht bij de 2^e burap en de begroting 2017.

Dit geldt ook voor de effecten van de nieuwe vpb regelgeving voor overheidsondernemingen die per 1-1-2016 in werking is getreden. Met ingang van 1 januari 2016 wordt de Wet vennootschapsbelasting overheidsbedrijven ingevoerd. Op dit moment hebben wij nog geen inzicht in de mogelijke financiële effecten op de begroting 2016-2019.

1.4 Financiële parameters

De economische ontwikkeling en de verwachtingen daaromtrent vindt z'n weerslag in de gehanteerde parameters van rente, kosten- en opbrengstenstijging in de grondexploitatie.

Bij de doorrekening van de grondexploitatie is rekening gehouden met de volgende parameters die in overleg met de portefeuillehouder financiën zijn vastgesteld:

- | | |
|----------------------------------|------|
| • Opbrengstenstijgingspercentage | 0% |
| • Kostenstijgingspercentage | 2% |
| • Interne rekenrente | 3,5% |

Van bovenstaande parameters is afgeweken indien met derden contractuele afspraken zijn gemaakt.

1.5 Rekensystematiek

De grondexploitatie zijn opgesteld volgens de systematiek van de dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat kosten en baten in een project worden gefaseerd en dat aan de hand van die fasering kosten,- en opbrengstenstijgingen en tevens rentelasten en rentebaten worden berekend. Het financiële resultaat bij oplevering van het project is de zgn. eindwaarde. Dat

resultaat kan vervolgens weer met een rentefactor worden 'teruggerekend' naar de waarde van nu: de netto contante waarde (NCW) per 1-1-2016.

1.6 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen

In de actieve winstgevende exploitaties is conform raadsbesluit december 2015 rekening gehouden met de grondexploitatie Lint Vinkenvolderweg. Dit betreft een ontwikkeling met een positief financieel resultaat.

Er worden geen complexen afgesloten

1.7 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties

De grondexploitaties zijn verdeeld in actieve winstgevende grondexploitaties en actieve verliesgevende grondexploitaties. Deze verdeling wordt gemaakt omdat voor de verliesgevende grondexploitaties een voorziening moet worden getroffen. Bovendien kunnen eventuele risico's bij verliesgevende complexen niet binnen deze grondexploitaties worden opgevangen. Hiertoe dient een bedrag in de algemene reserve grondexploitaties beschikbaar te zijn. De risico's in de winstgevende grondexploitaties worden indien mogelijk opgevangen binnen de grondexploitatie.

Bij grondexploitaties is het gebruikelijk het resultaat van het project weer te geven middels de netto contante waarde (NCW). In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen van de actieve grondexploitaties zoals deze in de actualisatie 2015 werden gepresenteerd, vervolgens de resultaten van de grondexploitaties ná wijzigingen voorgelegd aan de Raad en tot slot de resultaten van de grondexploitaties per 1-1-2016. In de kolom 'Verschil' wordt het verschil gepresenteerd tussen de grondexploitaties ná Raadsbesluit en de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2016.

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

Actualisatie grondexploitaties 2016				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2015	Resultaat nav raadsbesluiten	NCW per 1-1-2016	Verschil
Actief winstgevend	2.335.000	2.025.000	1.785.000	-240.000
Actief verliesgevend	-377.000	-377.000	-741.000	-364.000
Totaal	1.958.000	1.648.000	1.044.000	-604.000

Het resultaat van alle geactualiseerde actieve grondexploitaties op peildatum 1 januari 2015 bedroeg € 1.958.000 NCW positief.

In april heeft de Raad een gewijzigde grondexploitatie vastgesteld voor Waterhoven en in december de grondexploitatie voor Lint Vinkenvolderweg geopend. Met deze mutaties bedroeg het resultaat voor de actieve grondexploitaties € 1.648.000.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2016 laat een verslechtering zien op de winstgevende exploitaties van €240.000. Dit heeft te maken met een winstneming op een project ten gunste van de Algemene Reserve grondexploitaties.

Dit betreft de resultaten van de exploitaties zonder rekening te houden met de risico's. Het tekort op de verliesgevende exploitaties is afgedekt door de gevormde voorziening verliesgevende grondexploitaties. De winstprognose voor de positieve exploitaties bedraagt € 1.785.000.

1.8 Niet in exploitatie genomen gronden

Bij de Actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2015 was er een complex gelabeld als NIEGG; dit betrof Lint Vinkenvolderweg. Met het vaststellen van de grondexploitatie door de Raad in december 2015 is dit een BIE (Bouwgrond in exploitatie).

Op dit moment is er één NIEGG locatie, namelijk de locatie van de woonwagendplaatsen aan de Lint Vinkenvolderweg.

1.9 Ontwikkeling grondexploitaties

Tabel 1.1: ontwikkeling grondexploitaties

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2015	Raadsbesluit 2015	Begroot 2015	Werkelijk 2015	Verschil	Boekwaarde 31-12-2015
Actief winstgevend	7.262.000	7.262.000	-763.000	-680.000	83.000	6.582.000
<i>Nieuw project</i>		996.000	112.000	99.000	-13.000	1.095.000
Totaal actief winstgevend	7.262.000	8.258.000	-651.000	-581.000	70.000	7.677.000
Actief verliesgevend	1.181.000	1.181.000	217.000	342.000	125.000	1.523.000
Totaal	8.443.000	9.439.000	-434.000	-239.000	195.000	9.200.000

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2015 (afgerond) € 9.439.000 bedroeg inclusief de boekwaarde op de nieuw geopende grondexploitatie Lint Vinkenvolderweg. Voor 2015 was een positief saldo op uitgaven en inkomsten begroot à € 434.000 waardoor de verwachte boekwaarde per 31-12-2015 € 9,0 mln. zou bedragen.

Door de positieve ontwikkeling van de verkopen in een project is op dat betreffende project de situatie ontstaan dat meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten zijn gemaakt. Het positieve saldo is ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties geboekt.

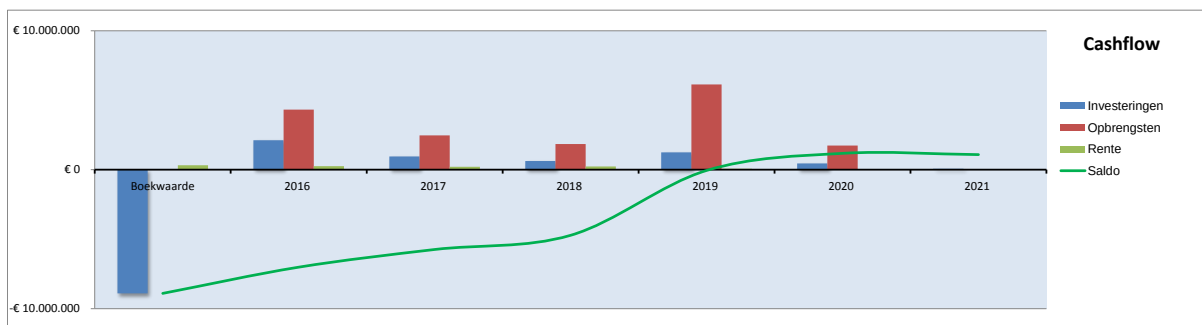
Hierdoor is de boekwaarde binnen de grondexploitaties niet met € 434.000 afgenomen maar met € 239.00. De boekwaarde op de grondexploitaties per 1-1-2016 bedraagt daarmee € 9,2 mln.

Grondexploitaties zijn de financiële weergave van projecten die vaak meerdere jaren lopen. Per jaar kan dan ook in beeld worden gebracht wat de inkomsten en uitgaven zijn. De onderstaande tabel is de weergave van het verloop van kosten en opbrengsten op de actieve grondexploitaties met de totale opbrengsten en kosten, de stand van inkomsten en uitgaven tot nu toe (boekwaarde 31-12-2015) en de nog te realiseren bedragen (totaal en uitgefaseerd over de jaren). Bij de huidige planning zijn de nu actieve grondexploitaties per 31-12-2021 beëindigd.

Uit tabel 1.3 (saldo) blijkt dat na jaar 2020 sprake is van een positief saldo van inkomsten en uitgaven (2020 € 1,2 mln., 2021 € 1,1 mln.). Door het aanpassen van de fasering op Haven Zuid is dit moment ten opzichte van de Actualisatie 2015 naar achteren geschoven. De boekwaarde van € 9,2 mln. wordt allengs verminderd en na jaar 2020 wordt een positieve kasstroom gerealiseerd (€ 1,2 mln.).

Tabel 1.2: Verloop grondexploitaties

Grondexploitatie totaal	Nog te realiseren	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INVESTERINGEN							
1. Verwerving	583.000	156.000	121.000	74.000	166.000	65.000	-
2. Civiele techniek	3.266.000	1.609.000	112.000	377.000	865.000	221.000	83.000
3. Plankosten intern en extern	857.000	327.000	174.000	127.000	129.000	65.000	35.000
4. Overige kosten	519.000	22.000	496.000	-	-	-	-
5. Faseringkosten	1.322.813	343.041	285.998	278.672	308.419	85.720	20.963
TOTAAL INVESTERINGEN	6.547.813	2.457.041	1.188.998	856.672	1.468.419	436.720	138.963
OPBRENGSTEN							
6. Grondopbrengsten	16.403.000	4.316.000	2.467.000	1.546.000	6.334.000	1.740.000	-
7. Bijdragen	414.000	59.000	300.000	-	55.000	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	16.817.000	4.375.000	2.767.000	1.546.000	6.388.000	1.740.000	-
SALDO	10.269.187-	1.917.959-	1.578.002-	689.328-	4.919.581-	1.303.280-	138.963
KASSTROOM		7.283.000	5.705.000	5.016.000	96.000	1.207.000-	1.068.000-
NCW per 01-01-2016	1.044.000-	voordelig					



1.10 Risico's

Met projectontwikkeling zijn risico's gemoeid; daarom zijn voor alle grondexploitaties de mogelijke risico's in beeld gebracht. Een groot deel van deze risico's is gekwantificeerd (Risico = kans x gevolg). Per project is vervolgens een risicoprofiel opgesteld.

Wanneer alle projecten tezamen worden beschouwd ontstaat een totaal waarin niet alle risico's van de afzonderlijke projecten tegelijk zullen optreden. Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties kan om deze reden niet 1 op 1 een optelling zijn van de risicoprofielen van de projecten. Bijvoorbeeld het risico van de markt waarin woningen worden verkocht heeft gevolgen in projecten. Wanneer in één project geen woningen worden verkocht ontstaan kansen voor andere projecten met woningen. Door de kruisverbanden in de projecten zal het effect van een risico op het totaal worden verminderd.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties is gekozen voor het voortzetten van het beleid van de afgelopen jaren. Dit houdt in dat de afzonderlijke risico's van de projecten wel opgeteld worden.

In onderstaande tabel zijn de risico's samengevat voor alle grondexploitaties. De risico's worden niet verwerkt in de grondexploitaties zelf, maar worden apart geraamd. Voor de actieve verliesgevende grondexploitaties worden de risico's afgedekt middels de algemene reserve grondexploitaties. Voor de winstgevende projecten uit het positieve resultaat mits het risicobedrag het positieve resultaat niet overschrijdt.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de gekwantificeerde risico's weergegeven ten opzichte van de "Actualisatie grondexploitaties 2015".

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

Grond-exploitatie	Risico's 1-1-2015	Mutaties 2015	Risico's 1-1-2016	niet afgedekt uit resultaat
Actief winstgevend	935.000	-103.000	832.000	340.000
Actief verliesgevend	485.000	-168.000	317.000	317.000
Totaal Risico's	1.420.000	271.000-	1.149.000	657.000

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- Het risico op vertraging in de uitgifte in Haven Zuid is verwerkt in de grondexploitatie door de opbrengsten 3 jaar te vertragen.
- In Waterhoven was een risico opgenomen met betrekking tot het meerwerk als gevolg van het vervangen van de beschoeiing langs de waterkant. Dit risico is 'genomen' en in de grondexploitatie opgenomen.
- Door de voorspoedige verkopen in Hof en Singel wordt het risico op vertraging kleiner.
- In Lint Vinkenspolderweg bestaat het risico dat aanvullende eisen van het Waterschap leiden tot vertraging van de uitgifte.

Doordat het risico op Waterhoven niet meer volledig wordt afgedekt door het resultaat van de grondexploitatie zal voor het resterende deel aanspraak moeten worden gedaan op de Algemene Reserve Grondexploitaties.

1.11 Reserves en voorzieningen

De totale exploitatieresultaten zijn van invloed op de financiële positie van de gemeente. De gemeente Alblasserdam kent de navolgende reserves en voorzieningen voor grondexploitaties. In deze paragraaf worden kort omschreven welke reserves en voorzieningen voor de grondexploitaties binnen de gemeente Alblasserdam aanwezig zijn:

Algemene reserve grondexploitatie

Deze reserve is bedoeld als algemene buffer voor het opvangen van mogelijke tekorten binnen de verschillende grondexploitaties en ter dekking van de risico's van de verliesgevende grondexploitaties. De stand van de reserve grondexploitaties per 1-1-2015 bedroeg € 1.412.000. In 2015 is € 293.000 toegevoegd aan deze reserve als gevolg van tussentijdse winstneming voor een grondexploitatie. In 2015 is € 84.000 onttrokken aan de reserve ter dekking van de aankoop grond bij Bos Rijkee. Daarnaast is € 364.000 onttrokken voor de aanvulling van de voorziening verliesgevende grondexploitaties.

De stand van de reserve grondexploitaties per 31-12-2015 bedraagt daarmee € 1.257.000

Saldo 1-1-2015	1.412.000
Bij: winstneming	293.000
Af: Bos Rijkee	84.000-
Af: extra te treffen verliesvoorziening	364.000-
Saldo 31-12-2015	1.257.000

Voorziening verliesgevende grondexploitaties

Deze voorziening dient voor het opvangen van tekorten die zijn ontstaan bij een grondexploitatie. In het kader van de BBV-voorschriften is het noodzakelijk een voorziening te treffen op het moment dat een verlies wordt berekend.

De Actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2016 laat voor de actieve verliesgevende grondexploitaties een saldo (NCW) zien van € 741.000 negatief.

De voorziening verliesgevende grondexploitaties is aangepast op deze actualisatie waardoor de stand van de voorziening per 31-12-2015 € 741.000 bedraagt (mutatie € 364.000).

Voorziening afgesloten complexen

Aangezien voor een aantal afgesloten complexe nog kosten worden gemaakt, zijn voorzieningen gevormd om deze kosten te dekken. De stand per 31 december 2015 bedraagt € 26.000. Deze voorziening is bedoeld voor afrondende werkzaamheden voor Alblasserwerf en Brede School Mesdaglaan.

1.12 Weerstandscapaciteit

Het gemeentelijk grondbeleid is een terrein waarbij enerzijds de gewenste gemeentelijke koers richtinggevend is maar anderzijds de externe omstandigheden ook van invloed kunnen zijn op het gewenste resultaat. De vastgoedmarkt, waar het grootste deel van de exploitaties sterk door wordt beïnvloed, is een moeilijk voorspelbaar en beheersbaar terrein. Zeker op de bedrijvenmarkt maar ook op de woningmarkt zijn economische schommelingen direct van invloed op de prijs maar vooral op de afzetsnelheid. Al met al betekent dit dat bij de realisatie van de gewenste projecten een zeker risico ontstaat. De gevolgen van de wijzigingen in de risico's in de geactualiseerde grondexploitaties en de gevolgen daarvan voor het weerstandsvermogen 2015 worden toegelicht in de paragraaf Weerstandvermogen.

In de in november 2013 door de raad vastgestelde Nota Grond en Vastgoedbeleid wordt een norm voor de weerstandratio gehanteerd (verhouding tussen risico's van de projecten met een verwacht verlies, de risico's op afgesloten projecten en de Algemene reserve grondexploitaties van minimaal 1

en maximaal 1,4. In gevallen dat de ratio zich buiten deze bandbreedte begeeft, wordt bij de jaarrekening een voorstel gedaan voor verrekening tussen de reserve grondexploitaties en de algemene reserve.

De cijfers per 31-12-2015 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.257.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ 657.000
Ratio weerstandsvermogen grondexploitaties	1,9

Hiermee wordt aan de binnen de gemeente gehanteerde beleidsnorm voldaan.