

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 23 mei Portefeuillehouder: P.J. Verheij	Datum voorstel: 18 april 2017 Auteur: Gert-Jan Pingen Samenlevingsagenda: ja/nee
--	--

Onderwerp:

Actualisatie grondexploitaties 2017

Voorstel:

- 1. De actualisatie grondexploitaties 2017 met prijspeildatum 01-01-2017 vast te stellen volgens bijgaand rapport actualisatie grondexploitaties 2017*
- 2. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging.*

Inleiding

Om inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken in de projecten worden jaarlijks, in het kader van het opstellen van de jaarrekening, de grondexploitaties geactualiseerd. Bij deze actualisatie worden de boekwaarden per 1-1-2016 opgehoogd met de gemaakte kosten en opbrengsten tot 31-12-2016 en worden de budgetten in de grondexploitatie geïndexeerd en zo nodig opnieuw gefaseerd. Tevens worden de budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten verwerkt.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie.

U vindt de actualisatie in de bijgevoegde vertrouwelijke rapportage. In deze rapportage staan de uitgangspunten en uitkomsten van de actualisatie, een vergelijking met het resultaat van de vorige vastgestelde grondexploitaties en een kwantificering van de risico's.

In het rapport Actualisatie grondexploitaties worden het resultaat, de verschillen met vorig jaar, de risico's en de invloed op de algemene reserve grondexploitaties toegelicht.

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de grondopbrengsten samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven. Deze informatie vindt u in het eerste hoofdstuk van de rapportage. Dit hoofdstuk is ook opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is. Hoofdstuk 2 bevat de vertrouwelijke informatie in het algemeen (uitgebreider dan hoofdstuk 1). Hoofdstuk 3 bevat de vertrouwelijke rapportages per project. De bijlage van de rapportage bevat alle grondexploitaties. Deze zijn ter inzage beschikbaar.

Beoogd resultaat

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 deze projecten en de invloed hiervan op de gemeentelijke reservepositie.

Naast deze actualisatie worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd.

De financiële doelstelling van ieder project is gericht op een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie en een minimalisering van de financiële risico's op het gebied van programma, planning en kwaliteit.

Het resultaat van de geactualiseerde actieve winstgevende grondexploitaties op peildatum 1 januari 2017 bedraagt € 1.156.000 netto contante waarde (NCW) positief.

Grondexploitatie Haven Zuid

Voor de waardering per 1-1-2017 is de huidige grondexploitatie niet meer reëel in afwachting van verdere planontwikkeling en ambitievorming door raad en college. Voor de jaarrekening 2016 dient daarom bepaald te worden wat de grond minimaal waard is (als voorzichtige waardering). Hiervoor is een taxatie gedaan, maar met een ander uitgangspunt als bij de jaarrekening 2015. Wij hebben de grond laten taxeren, met als uitgangspunt dat de gemeente nu niets meer doet en het per direct verkoopt aan een partij die er een project realiseert dat past binnen het huidige bestemmingsplan en de kaders uit het coalitieakkoord over betaald parkeren.

Dit heeft geleid tot een waardering van de grond per 1-1-2017 op basis waarvan een afwaardering zal plaatsvinden.

Concreet betekent dit dat de verliesvoorziening ten behoeve van Haven Zuid met dit bedrag wordt opgehoogd ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Na het afronden van visievorming door raad en college kan dit worden uitgewerkt tot een concreet plan waaraan ook een grondexploitatie kan worden gekoppeld, die dan aan de raad zal worden voorgelegd. Dan ontstaat weer een nieuw momentum om naar de waardering te kijken.

De toekomstige kasstromen van de grondexploitatie Haven Zuid zijn in afwachting van nieuwe ambitievorming en planontwikkeling PM.

Argumenten

In de nota Grond- en vastgoedbeleid uit 2013 zijn de uitgangspunten benoemd ten aanzien van de grondexploitaties:

- Jaarlijks worden grondexploitaties geactualiseerd;
- Verliezen worden direct genomen en worden verwerkt in verliesvoorzieningen;
- Winsten in projecten worden pas genomen bij afsluiten van de projecten;
- Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd op inbrengwaarde;
- Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten;
- De weerstandsratio dient tussen 1,0 en 1,4 te zijn;

De actualisatie van de grondexploitaties past binnen deze beleidsuitgangspunten.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de projecten. De acties die moeten worden genomen en de bijbehorende planning zijn beschreven in de vertrouwelijke bijlage 'rapportage Actualisatie grondexploitaties 2017'.

Communicatie

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de grondopbrengsten samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven. Deze informatie vindt u in het eerste hoofdstuk van de rapportage. Dit hoofdstuk is ook opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is. De vertrouwelijke informatie wordt apart ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Openbaar rapport: Actualisatie grondexploitaties 2017, hoofdstuk 1
2. Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2017 met als bijlage (ter inzage) alle vertrouwelijke grondexploitaties
3. Begrotingswijziging nummer 2017/3

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



secretaris



burgemeester