

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 19 juni 2018 Portefeuillehouder: P. J. Verheij	Datum voorstel: 8 mei 2018 Auteur: <i>Gert-Jan Pingen</i> Samenlevingsagenda: ja/nee
---	--

Onderwerp:

Actualisatie grondexploitaties 2018

Voorstel:

1. *De actualisatie grondexploitaties 2018 met prijspeildatum 01-01-2018 vast te stellen volgens bijgaand rapport actualisatie grondexploitaties 2018.*
2. *De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging 2018/3.*

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 1-1-2017 opgehoogd met de gemaakte kosten en opbrengsten tot 31-12-2017 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 bijgevoegde rapport Actualisatie grondexploitaties 2018 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 grondexploitaties op peildatum 1 januari 2018 bedraagt € 30.000 netto contante waarde (NCW) positief.

Met de mutaties van 2017, en met name de winstneming op het project Hof en Singel, bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2017 € 2.058.000.

In 2018 en verder zijn voor de ambitie Havengebied (€ 105.000), Molen Souburgh (€743.000) en incidentele budgetten recreatie en toerisme (€ 25.000) in totaal nog onttrekkingen geraamd van € 873.000 (inclusief de bestemmingsvoorstellen hiervoor). Voor dekking van de risico's op de grondexploitaties resteert dan nog een beschikbaar bedrag van € 1.185.000. Voor de lopende grondexploitaties is een benodigd weerstandsvermogen bepaald van nihil. De risico's in het realistisch scenario kunnen namelijk nog volledig worden opgevangen binnen de verwachte positieve resultaten. De weerstandsratio voor de algemene reserve grondexploitaties is daarmee maximaal en dus ruim hoger dan het minimum niveau van 1,0.

Om te beoordelen of een deel van de algemene reserve grondexploitaties kan worden overgeheveld naar de algemene reserve is ook gekeken naar de inschatting van de impact in het worst case scenario. In het worst case scenario is de maximale impact van de risico's die zich kunnen voordoen circa € 2,0 miljoen hoger dan het verwacht positief resultaat. Het is onwaarschijnlijk dat alleen alle risico's zich in de maximale omvang voordoen. Er hoeft niet voor dit volledige bedrag een Algemene reserve grondexploitatie aangehouden te worden. Het college stelt voor 25% van deze € 2,0 miljoen beschikbaar te houden in de algemene reserve grondexploitatie. Dit betekent dat een bedrag van € 685.000 van de Algemene reserve grondexploitaties dan kan worden overgeheveld naar de Algemene reserve. Dit zal bij de behandeling van de jaarstukken 2017 aan de raad worden voorgesteld.

Grondexploitatie Havengebied

Voor de waardering per 1-1-2018 is de taxatie van 2017 getoetst aan de actuele marktontwikkelingen. Uit deze toets trekt Arcadis de voorzichtige conclusie dat de waarde van de grond het afgelopen jaar is gestegen. Voorzichtigheidshalve is de waardering uit 2017 niet naar boven bijgesteld, maar ongewijzigd gebleven.

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

De financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties worden toegelicht in de bijgevoegde rapportage 'Actualisatie grondexploitaties 2018'. Voorstel is om de wijzigingen die gevolgen hebben voor de begroting middels de bijgevoegde begrotingswijziging te verwerken.

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 2018'.

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.

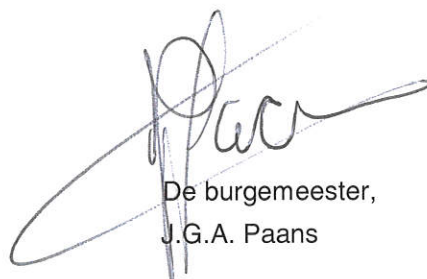
Bijlagen

1. Openbaar rapport: Actualisatie grondexploitaties 2018;
2. Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2018;
3. Begrotingswijziging nummer 2018/3;
4. Concept raadsbesluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans