

Voorstel

Datum vergadering: 3 juni 2020
Datum B&W: 2 juni 2020

Portefeuillehouder: Peter Verheij
Auteur: Gert-Jan Pinggen

Onderwerp:
Actualisatie grondexploitaties 2020

Voorgesteld besluit:

1. De actualisatie grondexploitaties 2020 met prijspeildatum 01-01-2020 vast te stellen volgens bijgaand rapport actualisatie grondexploitaties 2020.
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 1-1-2019 opgehoogd met de gemaakte kosten en opbrengsten tot 31-12-2019 en worden de budgetten in de grondexploitatie indien noodzakelijk geïndexeerd en 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 2020 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.

Beoogd effect

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 2020 bedraagt -/- € 42.000 op netto contante waarde (NCW) negatief.

Met de mutaties van 2019 bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2019 € 1.033.800.

Dit bedrag zou kunnen worden ingezet om eventuele risico's op de lopende grondexploitaties op te vangen. Het risico op de grondexploitaties kan grotendeels worden opgevangen binnen het geprognosticeerde positieve saldo van deze grondexploitaties. De risico's in de realistische scenario's kunnen namelijk op een bedrag van € 232.000 na worden opgevangen binnen de verwachte positieve resultaten. De weerstandsratio voor de algemene reserve grondexploitaties is daarmee 1,4 en dus hoger dan het minimum niveau van 1,0.

Argumenten

In maart 2019 is in de raad het besluit genomen het grondbeleid, zoals dat in de nota Grond- en vastgoedbeleid uit 2013 is beschreven, te continueren en daarnaast ook een afwegingskader te hanteren bij de keuze van de te voeren grondbeleidstrategie. Met het continueren van het grondbeleid blijven ook de financiële uitgangspunten en spelregels ten aanzien van de grondexploitaties van kracht:

- 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

Financiële informatie

De financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties worden toegelicht in de bijgevoegde rapportage 'Actualisatie grondexploitaties 2020'. 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 2020'.

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. 2020 05 29 Actualisatie grondexploitaties 2020 definitief OPENBAAR
 2. 2020 05 29 Actualisatie grondexploitaties 2020 definitief GEHEIM

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. De actualisatie grondexploitatie 2020 met prijspeildatum 01-01-2020 vast te stellen volgens bijgaand rapport actualisatie grondexploitatie 2020.
2. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging.