

Voorstel

Datum vergadering: 7 september 2021
Datum B&W: 22 juni 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Gert-Jan Pingen

Onderwerp:

Actualisatie Grondexploitaties 2021

Voorgesteld besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2021 met prijspeildatum 01-01-2021 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2021
2. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging (deze wordt nog toegevoegd)
3. Geheimhouding te bekrachtigen (overeenkomstig artikel 25 lid 1 Gemeentewet) ten aanzien van:
 - a. bijlage 2 Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2021
 - b. bijlage 3 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 werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten in het boekjaar 2020 verwerkt in de grondexploitaties en worden de budgetten in de grondexploitatie indien noodzakelijk geïndexeerd en gefaseerd. Tevens worden budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten verwerkt.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie per 1-1-2021.

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 2021 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.

Belangrijkste mutatie op de grondexploitatie in het afgelopen jaar is de verkoop van de gronden binnen het project Waterhoven. Deze grondverkoop heeft niet alleen een positief effect op het verwachte resultaat van de grondexploitatie Waterhoven, waardoor een tussentijdse winstneming aan de orde is. De grondverkoop heeft ook een gunstig effect op het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille. Het afzetrisico vervalt immers.

Met de mutaties van 2020 bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2020 € 1.304.000.

In de 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 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 Algemene reserve grondexploitaties en de Algemene reserve.

De cijfers per 31-12-2020 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.304.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ --

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;
- Tussentijdse winstneming bij winstgevende projecten vindt plaats volgende Percentage of Completion methode;
- Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd op inbrengwaarde;
- Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten;
- De weerstandratio 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 2021'. 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 2021'

Communicatie

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Indien deze informatie openbaar wordt kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Door de financiële gegevens 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. Bijlage 1 - Actualisatie grondexploitaties 2021
2. Bijlage 2 - GEHEIM - Actualisatie grondexploitaties 2021
3. Bijlage 3 – GEHEIM - Begrotingswijziging
4. 2021-37 Technische vragen bij de GR'exen SGP antw planeconoom 20210706.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasterdam;

gelet op:
artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2021 met prijspeildatum 01-01-2021 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2021
2. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging (deze wordt nog toegevoegd)
3. Geheimhouding te bekrachtigen (overeenkomstig artikel 25 lid 1 Gemeentewet) ten aanzien van:
 - a. bijlage 2 Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2021
 - b. bijlage 3 Begrotingswijziging