

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 6 juli 2022 Datum B&W: 28 juni 2022	Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier Auteur: Jannelies Pullen
---	--

Onderwerp:

Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG)

Voorgesteld besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2022 met prijspeildatum 01-01-2022 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2022.
2. Akkoord te gaan met de volgende onttrekkingen uit de algemene reserve grondexploitatie:
* € 318.000 voor het restitueren van te veel genomen winst naar de grondexploitatie Waterhoven;
* € 115.520 voor de voorbereidingskosten van het Zuidelijk Havengebied.
3. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging.
4. Op grond van artikel 10 WOB voor 10 jaar de op 28 juni 2022 door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen, aangaande:
 - a. Vertrouwelijk rapport "Actualisatie grondexploitaties 2022"
 - b. Bijbehorende 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 2021 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 1-1-2022.

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 2022 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. Daarnaast heeft er vanuit de grondexploitatie een schadeloosstelling plaatsgevonden, welke niet was begroot. Hierdoor is het beoogde resultaat verslechterd en is er in het verleden te veel winst genomen. Conform de POC-methode dient de te veel genomen winst gerestitueerd te worden, er zal een onttrekking plaatsvinden van de algemene reserve grondexploitaties naar de grondexploitatie Waterhoven ter hoogte van €318.000.

Daarnaast is voor Haven-Zuid € 115.520 onttrokken als dekking voor de voorbereidingskosten.

Met de mutaties van 2021 bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2021 € 1.834.480.

In de door de raad vastgestelde Nota Grond en Vastgoedbeleid wordt een norm voor de weerstandsratio 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 31-12-2021 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit): € 1.834.480

Risico's binnen projecten te dekken uit weerstandscapaciteit: € nihil

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 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 2022'. 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 2022'.

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. Bijlage 1 - Actualisatie grondexploitaties 2022
2. Bijlage 2 - Actualisatie grondexploitaties 2022 - GEHEIM
3. Bijlage 3 - Begrotingswijziging - GEHEIM