

Datum vergadering: 3 juni 2025
Datum B&W: 13 mei 2025
zaaknummer: 2025-0042015

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: Joey Knol

Onderwerp:
Actualisaties grondexploitaties 2025

Voorgesteld besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2025 met prijspeildatum 01-01-2025 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2025.
2. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2024 nadeel van € 734.000 uit de actualisaties grondexploitaties 2025 verwerken in het boekjaar 2024.
3. Het nadeel van € 734.000 uit de actualisaties grondexploitaties 2025 te onttrekken aan de algemene reserve grondexploitaties via resultaat bestemming bij de jaarrekening 2024.
4. De mutaties voor 2025 en verder via de eerstvolgende Burap verwerken in de begroting.

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 2024 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 1-1-2025. U vindt de actualisatie in de bijgevoegde geheime 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 2025 worden het resultaat, de verschillen met vorig jaar, de risico's en de invloed op de Algemene reserve grondexploitaties toegelicht. De grondexploitaties bevatten veel geheime 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. Deze informatie is ook opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is. Hoofdstuk 2 bevat de vertrouwelijke informatie over de grondexploitaties in het algemeen (verdieping op 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.

Alle drie de actieve grondexploitaties bevinden zich nog in de planvormingsfase, er zijn dan ook voornamelijk plankosten gemaakt binnen deze grondexploitaties.

Het verwachte resultaat van de drie geconsolideerde grondexploitaties is verslechterd. Er dient € 734.000 worden toegevoegd aan de voorziening verliesgevende grondexploitaties, dit bedrag komt ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties.

Met de mutaties van 2025 bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2023 € 776.000.

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 31-12-2024 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit): € 776.000

Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit: € 25.000

Argumenten

In december 2024 is in de raad de nota Grondbeleid 2024 vastgesteld. Hierin is besloten dat als een actieve rol van de gemeente noodzakelijk is om te komen tot realisatie van de ambitie kan de gemeenteraad besluiten een grondexploitatie met een negatief resultaat vast te stellen. Het effect van het nadelige resultaat kan zijn dat de reserve grondexploitatie niet toereikend is en er geld overgeheveld moet worden uit de algemene reserve. Door de integrale beoordeling kan de gemeenteraad een keuze maken in ambitie en hoeveel (financieel) risico gewenst is. Met het vaststellen van dit grondbeleid geldende de volgende financiële uitgangspunten en spelregels ten aanzien van de grondexploitaties:

- 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.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Alternatieven

Niet van toepassing

Kanttelingen

Niet van toepassing

Financiële informatie

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de projecten. De acties die moeten worden genomen en de bijbehorende planning zijn beschreven in de geheime bijlage 'Actualisatie grondexploitaties 2025'.

Vervolg

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 2025'.

Communicatie

De grondexploitaties bevatten veel geheime informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de resultaten van de grondexploitaties samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven zonder dat hierbij gevoelige informatie wordt prijsgegeven. Deze informatie vindt u in het eerste hoofdstuk van de rapportage. De informatie uit dit hoofdstuk is eveneens opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is. Deze openbare tekst kan gedeeld worden via de officiële kanalen (Overheid.nl en gemeentelijke bekendmakingen).

Verdere verdieping op de informatie uit de openbare rapportage is uitgewerkt in een geheime rapportage. Dit onderdeel bevat eveneens een verslaglegging van de respectievelijke grondexploitaties op projectniveau. Deze geheime tekst wordt via de griffie onder slot gedeeld met de raad.

Bijlagen

1. Actualisatie grondexploitaties 2025 OPENBAAR.pdf
2. Actualisatie grondexploitaties 2025 v0.5 GEHEIM

Niet-digitale bijlagen
