

## COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GEM - 1840307/ 2289	Datum	19 maart 2018
Portefeuillehouder	H. van Oorschot	Behandeld door	[REDACTED]
Overlegd met	[REDACTED]	Afdeling	Wijkzaken (WZ)
Begrotingswijziging	Ja	Team	Programma's / Projecten
Communicatie nodig?	Nee	Telefoonnr.	[REDACTED]
Openbaar J/N	Ja	Reden	
Bijlagen openbaar	Nee	Reden	

Het belang van openbaarheid weegt, op grond van artikel 10 lid 2, onder b en g, Wob, niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente en tegen het belang om onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen.

Bijlagen

Bijlage I : Grondexploitatieoverzichten maart 2018 (GEM - 1840307/18399)  
Bijlage II : Gewijzigde jaarschijf 2018 (GEM - 1840307/18400)  
Bijlage III : Risicoanalyse grondexploitaties maart 2018 (GEM - 1840307/18401)

Kopie aan

☐ Ja ☒ Nee  
☐ Ja ☒ Nee

Europese Diensten Richtlijn van toepassing?  
Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) van toepassing?

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2018

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de realisatie in 2017. Ook zijn de grondexploitaties herzien en aangepast aan de actuele maatschappelijke wensen en marktverwachtingen van begin 2018.

1. Legt de herziening grondexploitaties per 1 januari 2018 ter besluitvorming voor aan de raad, inclusief de bijbehorende:
  - a. winstnemingen en verliesvoorzieningen

- b. mutaties in de Reserve Grondexploitaties
- c. gewijzigde jaarschijf 2018
- 2. Informeert de raad onder geheimhouding over het risicoprofiel van de grondexploitaties;
- 3. Met betrekking tot geheimhouding:
  - a. Legt op bijlage I, II en III bij dit voorstel geheimhouding op, op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2, onder b en g, Wob.
  - b. Legt de raad op grond van artikel 25 lid 2 resp. artikel 86 lid 2 Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2, onder b en g, Wob, geheimhouding op omtrent bijlage I, II en III bij het raadsvoorstel.
  - c. Stelt de raad voor de door het college opgelegde geheimhouding in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.

Ter voorbereiding op de jaarrekening 2017 zijn op basis van de voortgang de grondexploitaties geactualiseerd. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2018, worden integraal verwerkt in de jaarrekening 2017.

De besluitvorming is gericht op het vaststellen van:

- de programmatische aanpassingen van de grondexploitaties indien van toepassing;
- de actuele prognose van het financiële resultaat op de grondexploitaties;
- het risicoprofiel behorende bij de actuele prognose van de grondexploitaties.

Na vaststelling van de actuele prognose zal de herziene jaarschijf 2018 in de begroting worden verwerkt.

### Parameters

In de grondexploitaties zijn de volgende parameters gehanteerd.

	Parameter	
Rente:		Gemiddelde rekenrente over gemeentelijke kapitaalleningen
inkomsten	1%	
uitgaven	1%	
Disconteringsvoet:	2%	Door de Commissie BBV voorgeschreven percentage; Gebaseerd op het maximale streefpercentage inflatie van de Europese Centrale Bank
Indexering:		Gebaseerd op marktontwikkelingen in Nederland
inkomsten	2%	Woningbouw
	1%	Overig programma
uitgaven	0%	Grondverwerving
	2,5%	Overige uitgaven

### Herziening 2018

#### *Grondexploitaties*

De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de realisatie in het afgelopen jaar. De uitgangspunten van de grondexploitatie zijn zo nodig geactualiseerd op basis van de recentste stand van zaken. Het kan hierbij gaan om programmatische en/of financiële uitgangspunten, zoals uitgifte prijzen, actualisatie kostenramingen en de fasering van deze onderdelen in de tijd. Een overzicht van de actuele stand van de grondexploitaties is opgenomen in bijlage I.

#### *Risico's*

De productie van bouwrijpe grond gaat gepaard met (financiële) risico's. De *Risicoanalyse grondexploitaties 2018* (bijlage II) bevat de inventarisatie, kwantificering en kans van de door het college onderkende, aan de grondexploitaties verbonden negatieve en positieve risico's. Voorzien van beheersmaatregelen dienen ze als uitgangspunt voor de risicobeheersing binnen de projecten. Met een Monte Carlo simulatie zijn de risico's statistisch gevalideerd. Het totale risicoprofiel komt uit op € 3 miljoen.

De belangrijkste actualisaties hebben betrekking op:

- Eind 2017 is de grondexploitatie van het complex Willemslaan afgesloten met een positief resultaat van circa € 31.000,-.
- Ook de grondexploitatie van het complex Platte Daken Zuid is eind 2017 afgesloten, met een positief resultaat van circa € 118.000,-.
- In alle grondexploitaties is het prijspeil aangepast naar begin 2018, zijn restant budgetten opnieuw gefaseerd en de faseringsinvloeden geraamd met de eerder genoemde parameters.
- In Pavijen V is het exploitatieresultaat verbeterd; bij de uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels zijn meeropbrengsten gerealiseerd. Ook dit jaar dient conform de financiële wet- en regelgeving een tussentijds winst te worden genomen ad € 794.000,-.
- In 2017 zijn in Lanxmeer hogere plankosten gerealiseerd. Nieuw elan op het project en de aantrekkende economie vragen meer gemeentelijke begeleiding op particuliere initiatieven. Mede als gevolg daarvan moet een verliesvoorziening worden getroffen van € 24.500,-.
- De verliesvoorziening van de grondexploitatie Jan van Riebeeckstraat kan naar beneden bijgesteld worden.
- Het resultaat van de grondexploitatie Hart van Nieuwstad is gelijk gebleven.
- In het stedelijke herontwikkelingsproject Achter de Poort zijn de afgelopen jaren meer huur dan koopwoningen gerealiseerd door Kleurrijk Wonen. Tussen Kleurrijk Wonen en gemeente is contractueel afgesproken dat in dat geval het verschil in grondwaarde werk afgerekend. Dit was in het risicoprofiel benoemd. Deze afrekening gaat binnenkort plaatsvinden en is nu opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast zijn de plankosten dit jaar hoger uitgevallen dan vooraf begroot, door extra participatie en civiele begeleiding. Mede als gevolg van het voorgaande ontstaat een tekort op de grondexploitatie, waarvoor een verliesvoorziening moet worden getroffen van € 169.700,-.
- De laatste activiteiten in het project Chopinplein hebben er toe geleid dat in de grondexploitatie een voorziening moet worden getroffen van € 51.600,-. Daarmee wordt het ontstane negatieve resultaat gedekt. Naar verwachting zal de grondexploitatie in de loop van 2018 afgesloten kunnen worden.
- Voor het project Spoorzone West zijn het afgelopen jaar vooral kosten gemaakt voor het begeleidingstraject om het bestemmingsplan vlot te trekken. Nu kunnen we van start op basis van eerder geplande planontwikkelingskosten. Als gevolg hiervan moet de voorziening ter dekking van het exploitatietekort verhoogd worden met € 159.500,-. Ook het risicoprofiel is naar boven bijgesteld, onder meer voor de aanpassing van de uitvoeringsrisico's rond de verbetering van de oost-westverbinding.
- De exploitatie van Sprokkelenburg laat, mede door toepassing van de eerder genoemde parameters, een verbetering van het exploitatieresultaat zien.

#### *Herziene Jaarschijf 2018*

Het is noodzakelijk de bij de begroting beschikbaar gestelde raadskredieten (jaarschijf 2018) aan te passen aan de actualiteit in de herziene grondexploitaties. De herziene jaarschijf 2018 is opgenomen in bijlage III.