

OPLEGNOTITIE BIJ DE ACTUALISATIE VAN DE GRONDEXPLOITATIES

SAMENVATTING; ACTUALISATIE VAN DE GRONDEXPLOITATIES

Financiële vergelijking

Het overall-beeld van alle grondexploitaties is positief. De in 2014 veilig gestelde winst van Laapersveld is inmiddels grotendeels toegevoegd aan algemene middelen van de gemeente. Behalve het resultaat van de grondexploitatie KPN locatie, zijn er geen onverwachte resultaten in de grondexploitaties voorgevallen. Een korte toelichting per grondexploitatie is hieronder opgenomen.

Voorziening planexploitaties

De benodigde 'Voorziening planexploitaties' (dit is de dekking van de grondexploitaties met een nadelig resultaat) in 2015 laat een voordeel zien ten opzichte van stand van de voorziening eind vorig jaar. De nadelige grondexploitaties laten in totaal, ondanks een extra verlieslatende grondexploitatie (KPN locatie), een verbeterd resultaat zien.

De beslissing om de Egelshoek te herzien, in het geval van de Ten Boomstraat te sturen op een goedkoper ontwerp en voorzichtig financieel beleid bij de uitvoering van de sanering van Anna's Hoeve zijn naast een licht rentevoordeel ten opzichte van 2014 de voornaamste redenen achter de verbetering van de 'Voorziening planexploitaties'.

Risico's

Het gezamenlijke risicoprofiel van alle grondexploitaties is ongeveer gehalveerd ten opzichte van 2014. Het verlaagde risicoprofiel van de grondexploitaties Anna's Hoeve Bouwplan, Egelshoek en Kapperschool leveren hieraan de belangrijkste bijdrage.

Actief risicomangement en de geboekte voortgang liggen ten grondslag aan het verlaagde risicoprofiel van Anna's Hoeve, Lage Naarderweg/Crailose weg en Laapersveld. Het verlaagde risicoprofiel van de projecten Egelshoek en Kapperschool is het directe gevolg van gemaakte keuzes met betrekking tot deze projecten.

PORTFOLIOMANAGEMENT GRONDEXPLOITATIES

Tot en met de zomer van 2015 wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de Principal Toolbox te koppelen aan onze financiële systemen. Indien de mogelijkheden daartoe aanwezig zijn zal dit een belangrijk onderdeel zijn van het opbouwen van gedegen portfoliomanagement op de grondexploitaties. Hiermee wordt het beter mogelijk om de gevolgen van te maken keuzen binnen projecten met een grondexploitatie te overzien in een breder perspectief. En belangrijker nog, een beslissing te kunnen nemen en onderbouwen mede op basis van portfoliomanagement.

GRONDEXPLOITATIES EN OVERIGE PROJECTEN

Hoewel de projecten met een grondexploitatie met recht veel aandacht opeisen, omvat de projectenportefeuille van het team projecten een verscheidenheid aan projecten. Tegenwoordig worden, naast de (gebruikelijke) ruimtelijke projecten, ook de projecten in het sociale domein, interne ICT projecten etc door het team projecten gemanaged. De totaal beschikbare capaciteit aan projectleiders wordt verdeeld over alle projecten. De personeels- en organisatiekosten worden gedekt vanuit verschillende bronnen, waarvan de gegeven dekking voor personeels- en organisatiekosten vanuit de grondexploitaties er eentje is.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE VERGELIJKING

Laapersveld

In 2014 is de bouwgrond van Laapersveld verkocht. Door de realisatie van dit goede resultaat is gemeente conform eigen beleid verplicht een winst te nemen (ca. € 1,8 mio) uit deze grondexploitatie. Dit is uiteraard direct terug te zien in de daling op eindwaarde van de grondexploitatie.

Kapperschool

In het project Kapperschool is Dudok Wonen in het verleden meerdere keren uitstel van afname van de grond in fase 2 verleend. In 2014 is besloten de overeenkomst over fase 2 met Dudok Wonen te ontbinden omdat afname uitbleef. In het kader van transparant overheidshandelen is besloten om de grond bouwrijp te maken en middels vrije verkoop op de markt te brengen. De marktwaarde van de grond is lager getaxeerd waardoor de eindwaarde van de grondexploitatie met ca. € 220.000,- daalt.

KPN locatie

In het kader van de verhoogde actualiteit van het project KPN locatie zijn de kostenramingen door ons eigen team voorbereiding en uitvoering opnieuw doorgelicht. Hieruit kwam echter naar voren dat de oude externe raming externe raming ernstig te kort schoot. Ondanks een positief resultaat op de overeengekomen grondprijs daalt de grondexploitatie met ca. € 330.000,- op eindwaarde.

Vijf Veren

De verkoopoverkomst voor de Vijf Veren is al enige tijd verlopen doordat de noodzakelijke verplaatsing van vuilcontainers een groot obstakel bleek. Inmiddels zijn deze verplaatst en heeft de ontwikkelaar de bouwvergunning aangevraagd. De verkoop van de grond in 2015 is zo zeker dat de grondexploitatie zonder wijzigingen een jaar verlengd is. Voor dit project worden de personeelskosten inmiddels apart geraamd (en dekt de daadwerkelijke inzet van personeel) waardoor de eindwaarde daalt met ca. € 22.000,-

Egelshoek

Bij project Egelshoek wenst een aantal bewoners niet mee werken. Vanuit de wens om zicht te houden op afronding van dit project is gekozen voor een wijziging in het project. De grondexploitatie is hierop aangepast (herzien). Naast het feit dat hierdoor een aantal kostenposten geschrapt konden worden, is in deze grondexploitatie ook een correctie in het kader van de btw opgenomen. Alle nog te maken kosten zijn opnieuw geraamd door het team voorbereiding en uitvoering. Al met al is de grondexploitatie licht verbeterd op eindwaarde (ca. € 37.500,-) en wordt in 2015 afgerond.

Ten Boomstraat

Voor de afronding van Ten Boomstraat resteert de inrichting van een perceel openbare ruimte. De gewenste invulling van het vorige college is in 2014 verlaten omdat hier geen draagvlak voor was in de buurt. Inmiddels is een nieuw ontwerp gemaakt dat wel draagvlak heeft en goedkoper is. Mede hierdoor verbetert de grondexploitatie Ten Boomstraat met ca. € 22.000,- op eindwaarde.

Anna's Hoeve sanering

Door voorzichtig financieel beleid is in de uitvoering van de sanering van Anna's Hoeve een voordeel behaald op de uitvoeringskosten. Hierdoor was het mogelijk de grondexploitatie met een positief verschil van ca. € 130.000,- op eindwaarde bij te stellen.

Van Linschotenlaan

Grond verkocht aan corporatie, bouw nog niet gestart. Onlangs zijn de plannen geannuleerd. Grond blijft verkocht. Afspraak is dat de gemeente afwerking openbare ruimte doet, afspraak blijft vooralsnog staan, dus klein bedrag apart gezet hiervoor. Grondexploitatie is in 2014 afgesloten met € 4.500,- meer winst op eindwaarde.

Lage Naarderweg / Crailoseweg

Project loopt conform planning. De afname van de grond wordt inmiddels zo zeker geacht, dat voor dit project vooral kansen overblijven. Financiële voorzichtigheid en zekerheid is reden voordelen niet in te boeken. Er ligt hierover nog niets vast. De grondexploitatie laat een kleine verbetering van € 8.000,- op eindwaarde zien.

Winkelcentrum Kerkelanden

Project loopt conform de planning. Risicoprofiel loopt vooral op door toevoeging van bodemvervuiling (asbest) als risico. De grondexploitatie sluit met een positief verschil van ca. € 7.000,-.

Paardenplein

Het project loopt conform de planning. Dit jaar resteert de afronding van de inrichting van de openbare ruimte. Er zijn extra kosten geraamd voor de afwikkeling van Langgewenst 42. Saldo op eindwaarde is licht voordelig (ca. € 8.500) ten opzichte van vorig jaar.

Anna's Hoeve bouwplan

Het project loopt conform de planning. In de grondexploitatie is niet geanticipeerd op de gevolgen van de verlegging van de 'Weg over Anna's Hoeve' (project HOV). De raad heeft immers besloten voor de verlegging te zijn, mits het project Anna's Hoeve hier financieel volledig voor gecompenseerd wordt vanuit het project HOV. Dit heeft geen invloed op eindwaarde van de grondexploitatie. Over de precieze invulling wordt nog met de projectpartners overlegd. Voordeel op eindwaarde is ongeveer gelijk aan rentevoordeel door lager vastgestelde interne rekenrente. Het voordeel ten opzichte van vorig jaar bedraagt ca. € 90.000,-.

De optelsom van alle eindwaarden is € 2,1 mio lager dan in 2014. De voornaamste reden hiervan is de gerealiseerde, en deels uitgenomen, opbrengst in het project Laapersveld.