

Nieuwegein



Gemeenteraad

Onderwerp Jaarstukken Grondbedrijf 2018

Datum 5 juni 2019

Raadsvoorstel

Afdeling Organisatie, Personeel & Financiën

Portefeuillehouder Ellie Eggengoor

Onderwerp

Jaarstukken Grondbedrijf 2018

Beslispunten

1. de herziene exploitatieberekeningen per 1-1-2019 van het Grondbedrijf vast te stellen;
2. de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de "Bijlagen bij Jaarstukken Grondbedrijf 2018" te bekrachtigen.

Inleiding

De jaarrekening van het Grondbedrijf is integraal opgenomen in de gemeentelijke jaarrekening. Deze is separaat ter vaststelling aan u aangeboden.

Gewenst effect

Inzicht te geven in de financiële positie van het Grondbedrijf en een afzonderlijke toelichting per grondexploitatie.

Argumenten

1.1 Vaststelling door de raad is vereist conform de financiële beheersverordening artikel 25

Omdat de raad de financiële kaders vaststelt waarbinnen de grondexploitatie wordt uitgevoerd.

In bijgaande Jaarstukken Grondbedrijf 2018 treft u achtereenvolgens:

- a) de "Financiële positie Grondbedrijf";
- b) de herziene exploitatieberekeningen per 1 januari 2019, zoals deze in de Jaarstukken Grondbedrijf 2018 zijn verwerkt met toelichting en geheime bijlagen.

ad a) "Financiële positie Grondbedrijf"

In dit hoofdstuk van de Jaarstukken Grondbedrijf 2018 worden de reserves van het Grondbedrijf in verband gebracht met de risico's welke in het kader van de totale

grondexploitatie nog gelopen worden.

De financiële positie van het Grondbedrijf is na vaststelling van de jaarrekening 2018 met bijbehorende herziene kostprijsberekeningen per 1-1-2019 als volgt:

Financiële positie Grondbedrijf per 1-1-2019	
	(in € miljoen)
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2018 na resultaatbestemming	27,5
Voorjaarsnota 2018 ter dekking personele lasten programma bedrijfsvoering	-0,1
Najaarsnota 2018 verw acht resultaat 2018	7,2
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2019 voor resultaatbestemming	34,6
Minus reeds verw acht resultaat 2018	-7,2
Wijziging reserve Grondbedrijf als gevolg van raadsbesluit grex City 1-11-2018	-5,8
Werkelijk resultaat 2018	3,6
Minus afdracht aan algemene dienst ivm egalisatiesystematiek plan- en vat-kosten	-0,1
Minus te betalen vennootschapsbelasting 2018	-0,5
Minus correctie te betalen vennootschapsbelasting 2017	-0,2
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2019 na resultaatbestemming	24,5
w aarvan geoormerkt voor het project Binnenstad - Atrium	1,2
w aarvan geoormerkt voor het project Juko-Hesseveld/Vredebestl	0,3
w aarvan niet geoormerkte reserve grondbedrijf	23,0
Nog niet gerealiseerd (w instgevend) resultaat Het Klooster	32,7
Beschikbaar weerstandsvermogen per 1-1-2019	57,1
Risicoposten (benodigde weerstandsvermogen bij 90% zekerheidspercentage)	3,1
Buffer (incl. nog niet gerealiseerd resultaat)	54,0

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2018 bedraagt € 3,6 miljoen positief. Dit positieve jaarresultaat komt door winstnemingen bij diverse complexen van € 3,4 miljoen (waaronder Het Klooster: € 2,7 miljoen). Deze winstnemingen zijn voorgeschreven door de gewijzigde regels van de commissie BBV. Concreet betekent dit dat winst genomen moet worden volgens de percentage of completion methode en niet pas bij 50% gerealiseerde verkopen zoals in de Nota Grondbeleid staat. Het resultaat voor de overige complexen (o.a. snippergroen/ verhuur commerciële ruimte/ erfpachtcomplex) is € 0,1 miljoen. Voor € 0,1 miljoen komt het resultaat door een verlaging van de voorziening voor complex Lekboulevard Hoog Zandveld als gevolg van een verbetering op dat complex (minder verlies).

Er wordt voorgesteld het saldo van het werkelijke resultaat (€ 3,6) minus het verwachte resultaat 2018 (€ 7,2) minus de wijziging van de reserve vanwege het raadsbesluit City (€ 5,8) minus de afdracht aan de algemene dienst vanwege de egalisatie-systematiek plan- en vat-kosten (€ 0,1 miljoen) minus te betalen vennootschapsbelasting 2018 (€ 0,5 miljoen), minus de correctie te betalen vennootschapsbelasting 2017 (€ 0,2 miljoen) te onttrekken aan de reserve Grondbedrijf.

Na resultaatbestemming is de stand van de reserve Grondbedrijf per 1 januari 2019 € 24,5 miljoen positief. Binnen deze reserve Grondbedrijf is een bedrag van € 1,2 miljoen geoormerkt voor het project Binnenstad, en € 0,3 miljoen voor Juko-Hesseveld/Vredebestlaan.

Het positief resultaat op de grondexploitatie Klimop van € 0,3 miljoen wordt geoormerkt voor de in 2019 te openen grondexploitaite Juko-Hesseveld/Vredebestlaan. Dit omdat destijds bij de ontwikkeling van het Klimop-terrein een koppeling is gelegd qua woningbeleid en grondexploitatie met het nabij gelegen Juko-Hesseveld/Vredebestlaan is. Juko-Hesseveld en Vredebestlaan worden gekoppeld in 1

grondexploitatie vanwege de nabijheid van beide locaties en dezelfde periode waarin deze ontwikkeld worden.

De bepaling van de omvang van de risico's heeft plaatsgevonden volgens het systeem van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement (NAR). De buffer is per 1-1-2019 € 54,0 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is de buffer met € 4,8 miljoen afgenomen.

ad b) herziene exploitatieberekeningen van het Grondbedrijf per 1-1-2019 met toelichting.

Opgenomen zijn de herziene exploitatieberekeningen per 1-1-2019 van diverse complexen van het Grondbedrijf zoals deze in het programma Ruimtelijke Ordening van de jaarrekening zijn verwerkt. Per complex wordt een toelichting op het behaalde resultaat gegeven. Het is gebruikelijk dat deze herziene exploitatieberekeningen ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Gedetailleerde cijfers zijn te vinden in de geheime bijlagen.

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2018 bedraagt € 3,6 miljoen positief en wordt als volgt gespecificeerd:

Jaarresultaten over 2018 per complex	
Complex	Jaarresultaten
Materiele vaste activa - strategische gronden	
02 Galecopperzoom (MVA)	-33.218,70
Voorraad in exploitatie genomen gronden	
03 Nagenoeg voltooide complexen	376.322,62
22 Het Klooster	2.721.578,00
23 Lekboulevard	128.173,83
26 Blokhoeve	64.010,90
28 Hildo Kropstraat	-320.061,03
29 Vredebestlaan	-25.195,99
31 Deventerschans	-13.136,47
35 Herontwikkeling Klimop	108.260,89
36 Parkhout/Rijnhuizen	0,00
37 Binnenstad (Herijkt)	-82.918,87
38 Mooi Rijnhuizen	0,00
40 Diverse kansrijke projecten	170.574,26
41 Rijnhuizen Noord	0,00
Overige complexen (direct in resultaat)	
01 Niet toerekenbare kosten	-12.670,21
19 Erfpachtsgronden & comm grondverhuur	209.487,79
32 Snippergroen	221.392,97
33 Verhuur comm. Ruimte	167.883,32
42 Sloop Pinguin	-74.464,57
43 Fortw achtersw oning	-650,31
80 Parkmanagement Het Klooster	-0,90
99 Doorberekende kosten Grondbedrijf	-7,22
Totaal	3.605.360,31
Jaarresultaat	3.605.360,31

Bij de jaarstukken treft u per complex een uitgebreide toelichting op het behaalde jaarresultaat.

2.1 Bekrachtiging door de raad is wettelijk vereist

Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet dient de raad de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. Het college heeft geheimhouding opgelegd omdat het verstrekken van deze informatie niet opweegt tegen het economisch en financieel belang van de gemeente. De bijlage bevat financiële informatie die bij openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Er is sprake van een belang als bedoeld in art. 10, lid 2, aanhef en onder b, van de Wet Openbaarheid van Bestuur dat geheimhouding rechtvaardigt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Via de resultaatbestemming, onderdeel van de gemeentelijke jaarrekening, wordt voorgesteld het resultaat Grondbedrijf toe te voegen aan de reserve grondbedrijf.

Communicatie

Niet van toepassing

Uitvoering

Zie toelichting bij 6, in de Jaarstukken Grondbedrijf 2018 en de geheime bijlagen.

Bijlagen

Jaarstukken Grondbedrijf 2018

Geheime bijlagen bij Jaarstukken Grondbedrijf 2018

Concept raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester