



Onderwerp Nota "Financiële positie Grondbedrijf per 1-1-2011" alsmede de "Herziene exploitatieberekeningen Grondbedrijf per 1-1-2011"

Datum 10 mei 2011

Raadsvoorstel

Afdeling Grondbedrijf en Vastgoedzaken
Portefeuillehouder mr. A.W. Kolff

Onderwerp

Jaarstukken Grondbedrijf 2010

Gevraagd besluit

- a) Kennis te nemen van de geheime nota "Financiële positie Grondbedrijf per 1-1-2011;
- b) de herziene exploitatieberekeningen per 1-1-2011 vast te stellen;
- d) De door ons college voorlopig opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bij dit voorstel behorende stukken te bekrachtigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet.

1 Aanleiding en probleembeschrijving

In bijgaand Jaarstukken 2010 treft u achtereenvolgens:

- a) de geheime nota "Financiële positie Grondbedrijf per 1-1-2011".
- b) de geheime herziene exploitatieberekeningen per 1 januari 2011, zoals deze in het jaarverslag Grondbedrijf 2010 zijn verwerkt met toelichting.
- c) de gemaakte risicoanalyses van de diverse complexen van het Grondbedrijf.

ad a) geheime nota "Financiële positie grondbedrijf per 1-1-2011".

In deze nota 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 2010 met bijbehorende herziene kostprijsberekeningen per 1-1-2011 is als volgt:

Reserve grondbedrijf per 1-1-2010	€	2,2-
Resultaat 2010	€	2,1 mln.
Vorming bestemmingsreserve	€	1,7 mln.
Reserve grondbedrijf per 1-1-2011	€	0,4
	€	1,8-
Nog niet gerealiseerd (winstgevend) resultaat Het Klooster	€	12,2
Beschikbaar weerstandsvermogen per 1-1-2011	€	10,4
Risicoposten (benodigd bij 90% weerstandsvermogen)	€	8,5
Buffer	€	1,9

ad b) herziene exploitatieberekeningen van het grondbedrijf per 1-1-2011 met toelichting.

In de jaarstukken zijn opgenomen de herziene exploitatieberekeningen van diverse complexen van het grondbedrijf zoals deze in het taakveld Grondbedrijf 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 uw gemeenteraad worden aangeboden.

JAARRESULTAAT 2010

Het resultaat van het grondbedrijf over 2010 bedraagt € 2.063.118,14 positief en wordt als volgt gespecificeerd:

Tabel jaarresultaten over 2010 per complex

Complex	Resultaat beheer	Rente t.i.v. resultaat i.v.m. verliesgevend complex	Resultaat herzie- ning kostprijs- berekening	Jaarresultaten
	(kolom 1)	(kolom 2)	(kolom 3)	(kolom 4)
1 Bovenwijkse voorzieningen	-59.134,00		1.693.752,01	1.634.618,01
3 Overige complexen	-41.037,12		-14.427,00	-55.464,12
5 Plettenburg-de Wiers	-7.993,26		0,00	-7.993,26
19 Erfpachtsgronden	6.698,50			6.698,50
20 Galecop/Galecopperzoom		95.122,00	-60.000,00	35.122,00
22 Het Klooster			-3.324.200,00	-3.324.200,00
23 Lekkoulevard		101.626,00	797.000,00	898.626,00
24 Vreeswijk-Noord		-61.474,67	-531.324,00	-592.798,67
26 Blokhoeve		33.050,26	23.058,00	56.108,26
27 Binnenstad		141.017,50	0,00	141.017,50
28 Hildo Kropstraat		0,00	0,00	0,00
29 Vredebestlaan		0,00	0,00	0,00
30 Oost-west verbinding		310,42	0,00	310,42
31 Deventerschans		0,00	0,00	0,00
32 Snippergroen	31.173,50	0,00	0,00	31.173,50
Algemene reserve				-84.300,00
	-70.292,38	309.651,51	-1.416.140,99	-1.261.081,86
Mutatie voorcalculatorisch resultaat: complex 22			1)	3.324.200,00
			Jaarresultaat	2.063.118,14

1) Omdat het hier een winstcomplex betreft wordt het resultaat nog niet genomen maar maakt onderdeel uit van de boekwaarde. De winst in dergelijke complexen wordt conform de beheersverordening pas genomen als meer dan 50% van de grondverkoop is gerealiseerd.

In het boek treft u per complex een uitgebreide toelichting op het behaalde jaarresultaat.

Complex 1 Bovenwijkse Voorzieningen wordt in verband met de voorgestelde besluitvorming hierna al toegelicht.

Het resultaat van complex 1 (Bovenwijkse Voorzieningen) wordt voor een groot deel bepaald door het aframen van het krediet planontwikkelingskosten. Uit dit krediet werden kosten betaald die niet rechtstreeks aan de lopende projecten kunnen worden toegerekend. Hierbij kunt u denken aan algemene beleidsstukken, adviezen, abonnementen etc. De nieuwe voorschriften van de BBV laten dit niet meer toe. Volgens de accountant is een betere methode om voor deze kosten een bestemmingsreserve te vormen en hier jaarlijks een budget aan te onttrekken.

Bij de vaststelling van de Jaarrekening 2010 doen wij het voorstel om van het jaarresultaat van het Grondbedrijf ad € 2.063.118,14 een bestemmingsreserve te vormen van afgerond € 1.7 mln. voor planontwikkelingskosten die niet rechtstreeks aan lopende projecten kunnen worden toegerekend en het restant van € 0,4 mln toe te voegen aan de algemene reserve Grondbedrijf.

De voorgestelde besluitvorming treft u bij het onderdeel Resultaatbestemming van de separaat aan u toegezonden Jaarrekening 2010.

2 Gewenst maatschappelijk effect

Nvt

3 Bestaand beleidskader

Nvt

4 Voorgestelde oplossing

Nvt

5 Alternatieven

Nvt

6 Financiële aspecten

In de actualisatie per 1-1-2010 is een negatieve positie voor het Grondbedrijf ontstaan van € 2,2 mln. We hebben ons toen ten taak gesteld om de negatieve reserve weer aan te zuiveren, door lopende grondexploitaties te optimaliseren. Over de voortgang van deze optimalisatie hebben wij u brief (Raadstuk 2010-428) geïnformeerd. In de lopende exploitaties Blokhoeve en Lekboulevard zijn flinke optimalisaties doorgevoerd. Ook ander projecten kennen meevallers en de Binnenstad is binnen het financiële kader gebleven. Tegelijk hebben wij gemeend om de parameter voor opbrengstenstijging bij te moeten stellen van 2% naar 1 %. Dit levert helaas een verslechtering op van de grondexploitaties, waardoor de optimalisaties deels weer teniet worden gedaan. Met een klein positief resultaat van ca € 0,4 mln komt het tekort op de financiële reservepositie op € 1,8 mln. Hoewel een reserve in principe niet negatief hoort te staan is, in overleg met de accountant, dit jaar opnieuw geopteerd om dit tekort niet aan te zuiveren vanuit de algemene reserve van de algemene dienst.

Wij nemen het opnieuw op ons om de lopende negatieve grondexploitaties te optimaliseren. De optimalisaties zullen zoveel mogelijk gezocht worden in Blokhoeve ter plaatse van de hoogspanningslijnen en verder in andere grondexploitaties waaronder de Binnenstad. In de loop van 2011 zullen aan uw raad optimalisatievoorstellen voorgelegd worden waarbij tevens de gevormde bestemmingsreserve apparaatskosten tegen het licht zal worden gehouden.

Het Grondbedrijf heeft een inventarisatie gemaakt van mogelijke woningbouwlocaties die een voordelig resultaat voor de grondexploitatie kunnen opleveren. Deze inventarisatie zullen wij op korte termijn aan uw raad voorleggen teneinde uw visie te peilen op de haalbaarheid van deze locaties. Ontwikkeling van deze locaties zal een bijdrage leveren aan de taakstelling van 1.600 extra binnenstedelijke woningen en tevens de financiële positie van het Grondbedrijf helpen verbeteren.

7 Communicatie aspecten

Nvt

8 Juridische aspecten

Nvt

9 Risico's

Voor de risico analyse wordt verwezen naar de per exploitatie uitgevoerde risicoanalyse, waarvan u de cijfers aantreft in de geheime bijlage.

10 Bijlagen

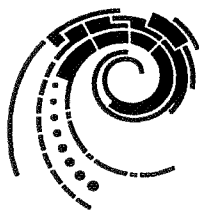
Jaarstukken Grondbedrijf 2010

Conceptraadbesluit

burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren
secretaris

drs. B.J. Lubbinge
Loco-burgemeester



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-5-2011;

gelet op het bepaalde in artikel 197 e.v. van de gemeentewet;

besluit:

1. kennis te nemen van de nota "Financiële positie Grondbedrijf per 1-1-2011";
2. tot vaststelling van de herziene exploitatieberekeningen van het Grondbedrijf per 1-1-2011; de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de "Jaarstukken Grondbedrijf 2010" te bekrachtigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29-6-2011,

de griffier,

de voorzitter,