

Onderwerp Resultaten actualisatie grondexploitaties 2018

Steller Marcel Moerman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8155 Bijlage(n) 2 (onderaan brief) Ons kenmerk



Datum 13-03-2019 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u, vooruitlopend op de jaarrekening 2018, over de actualisatie van de grondexploitaties. Uiteraard nemen we hierbij in ogenschouw dat de gemeenten Ten Boer, Haren en Groningen per 1 januari 2019 zijn heringedeeld. We vormen één gemeente en dus één financiële administratie. Voor het overzicht hebben we in deze rapportage dan ook alle lopende grondexploitaties binnen de nieuwe Gemeente Groningen opgenomen.

Wel is het zo dat de voormalige gemeenten over 2018 nog een eigen jaarrekening moeten opstellen, waarbij de vastgestelde uitgangspunten (beleid en parameters) van de voormalige gemeenten leidend zijn. In voorliggende rapportage schetsen we derhalve wel een integraal beeld van de stand van de grondexploitaties, maar nog niet met gelijke uitgangspunten. Harmonisatie van uitgangspunten en beleid is in 2019 aan de orde. Deze rapportage kunt u dan ook zien als een eerste stap om ook op het thema grondexploitaties tot een nadere integratie te komen. Het spreekt voor zich dat we bij de volgende actualisatieronde een volledig geharmoniseerde en geïntegreerde actualisatie en rapportage zullen aanbieden.

Bij deze actualisatie van de grondexploitaties gaan we kort in op de programmatische uitgangspunten (opgaven) en kaders waarmee we onze begrotingen hebben doorgerekend en vatten we de financiële consequenties samen. Voor grondexploitaties waarvoor een negatief resultaat is bepaald, zijn voorzieningen getroffen. Voor grondexploitaties met een positief resultaat is op basis van de methode percentage of completion ¹(POC) de tussentijds te nemen winst bepaald.

Hoewel we over 2018 een aantal stevige, financieel technische, mutaties zien, is het “zuivere resultaat” van per saldo 1,8 miljoen euro positief (bestaande uit 0,2 miljoen euro vrijval verliesvoorziening en 1,6 miljoen euro winstneming) beperkt. Dat het uiteindelijke zuivere resultaat beperkt is, sterkt ons in de gedachte dat onze grondexploitaties gedegen zijn én een solide basis vormen voor de toekomst.

De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart (onder geheimhouding) bijgevoegd en worden separaat ter besluitvorming aan u voorgelegd.

¹ <https://www.commissiebbv.nl/file/download/57979914/Nadere%20uitleg%20tussentijds%20winstnemen.pdf>

Inleiding

Onze grondexploitaties voeren we uit binnen diverse (beleids)kaders. Voorbeelden van deze kaders c.q. uitgangspunten zijn de meerjarenprogramma's voor woon- en werklocaties, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijzen, de vastgestelde parameters voor rente en indexatie, het BBV en onze eigen financiële verordening. Al deze elementen vormen de uitgangspunten voor het doorrekenen van de geraamde kosten en opbrengsten binnen onze grondexploitaties. Hierbij geldt dat we dit op één moment (peildatum 1 juli 2018) doen met de op dat moment vastgestelde kaders en voorhanden zijnde kennis.

Stevige opgave om groei in wonen en werken op te vangen

Voor prettig wonen, werken, studeren en recreëren is de Gemeente Groningen al vele jaren “the place to be”. Dat was voor de herindeling zo en dat blijft zo. Sterker nog de diversiteit die de nieuwe Gemeente Groningen in zich heeft, is een verrijking op vele vlakken. De combinatie van hoogstedelijke gebieden met ongekende dynamiek, landelijke gebieden met rust, ruimte en prachtige vergezichten én alles wat daartussen zit, is “goud” waard.

De unieke combinatie die Groningen heeft, zorgt voor een aanzuigende werking. Uiteraard is de bovengemiddelde interesse voor onze gemeente goed nieuws, maar het heeft ook een keerzijde. Deze keerzijde zien we met name binnen het woningbouwprogramma en komt er in de kern op neer dat we nog niet voldoende goede en betaalbare woningen hebben voor iedereen; de woningmarkt is gespannen. Om deze spanning af te laten nemen, zal er flink moeten worden bijgebouwd; tot 2030 zullen er 20.000 woningen bij moeten komen. Niet alleen op onze uitleglocaties, maar ook, middels transformatie, in reeds bebouwd gebied. Deze opgave hebben we onszelf samen met onze maatschappelijke partners en inwoners gegeven in de Next City.

Helder is dat de opgave fors is en dat we hem alleen samen met andere partijen kunnen vervullen. Het is goed om te constateren dat dit ook gebeurt; we zien toenemende productie door marktpartijen en corporaties én merken dat diverse partners (zoals het Rijk met de in januari 2019 getekende Woondeal) een helpende hand bieden. Bovenop onze eigen inzet biedt dit perspectief. Immers onze lopende grondexploitaties draaien een stevige productie en we werken hard aan het opvoeren daarvan op middellange termijn door bijvoorbeeld binnen de Eemskanaalzone en op het Suikerfabriek-terrein nieuwe gebieden voor woningbouw te ontginnen.

Nauw verbonden aan de (benodigde) groei van het aantal woningen is de groei van werkgelegenheid. De komende twintig jaar wordt een werkgelegenheidsgroei voorspeld (op basis van de WLO-scenario's laag en hoog) van 8.000 tot 22.000 banen. In The Next City houden we rekening met een gemiddelde groei van 15.000 banen. Met name in de zorg en het onderwijs wordt een sterke banengroei verwacht. Andere groeisectoren zijn de groothandel, financiële en zakelijke dienstverlening, overheid en de bouw. De groei van de werkgelegenheid komt terecht op kantoorlocaties, bedrijventerreinen en in gemengde woonwerkmilieus.

Voor bedrijventerreinen wordt tot 2035 een uitbreidingsvraag van 42-114 hectare (laag en hoog scenario) verwacht. Met name vanuit lokale/regionale vraag uit het MKB en – op langere termijn – vanuit de hoogwaardige, kennisintensieve gebruikers. Deze vraag kunnen we met ca. 90 hectare beschikbaar bedrijventerrein binnen de lopende

grondexploitaties Westpoort, Zernike, Eemspoort, Roodehaan en bedrijvenpark Nesciopark (Haren) in de basis een goede plek geven. Tegelijkertijd zien we dat de leegstand in de kantorenmarkt daalt en ver onder het landelijke gemiddelde ligt. Dit is verklaarbaar gezien de transformaties van de afgelopen jaren en de aantrekkende markt, maar leidt wel tot schaarste, met name in de binnenstad en rondom het stationsgebied.

Herindeling en doorontwikkeling grondbedrijf; Uniform en Transparant werken

Naast de forse inhoudelijke opgave, die hierboven is beschreven, staan we aan de vooravond van een nadere harmonisatie in het kader van de gemeentelijke herindeling én zitten we middenin het traject van de “doorontwikkeling grondbedrijf”, dat is ingestoken om in aansluiting op vastgesteld beleids- en programma-ambities beter te kunnen faciliteren en daarmee een bijdrage te leveren aan de borging van een jaarlijks goedkeurende accountantsverklaring.

In het dit jaar doorlopen actualisatieproces van de grondexploitaties komen deze trajecten bij elkaar. Overall zien we hierdoor aanzienlijke financiële bewegingen. De meest forse beweging (64,3 miljoen euro) met een per saldo nagenoeg neutraal exploitatieresultaat hangt samen met een administratieve correctie van geactiveerde bovenwijkse voorzieningen uit 2014: een verlaging van de boekwaarde grondexploitaties en bijbehorende voorzieningen. Deze correctie voeren we primair door in het licht van de doorontwikkeling grondbedrijf en secundair vanwege de gemeentelijke samenvoeging. De beperktere beweging met een per saldo positief resultaat hangt samen met de positieve ontwikkelingen en vooruitzichten voor onze grondexploitaties.

Mutaties vanwege administratieve correctie geactiveerde bovenwijkse voorzieningen

In 2014 zijn diverse investeringen binnen de grondexploitaties geactiveerd, die een sterk bovenwijkse karakter (zoals station, brug of weg) hebben. Dit betekent dat ze op de balans onder de post materiële vaste activa kwamen te staan. Destijds zijn de kosten, die samenhangen met de realisatie van de investering, echter niet uit de grondexploitatie gehaald. Wel is er een gemeentelijke bijdrage van exact dezelfde omvang aan de investering gekoppeld, waardoor het netto saldo nihil was. Hoewel deze verwerkingswijze destijds voor wat betreft de waardering van het gemeentelijk bezit juist was, is de verwerkingswijze voor verbetering vatbaar. Immers de bovenwijkse investeringen kwamen in deze variant op twee plekken op de gemeentelijke balans terug:

1. onder de post materiële vaste activa;
2. onder de post onderhanden werk (grondexploitatie).

Aan deze situatie maken we dit jaar een einde. De kosten (totaal 64,3 miljoen euro) voor bovenwijkse investeringen in de lopende grondexploitaties Ciboga, Westpoort, Eemspoort, Zernike, Europapark Station en Europapark Algemeen halen we er nu daadwerkelijk uit, ook uit het krediet. Gelijkijdig laten we de gemeentelijke bijdrage van destijds (ondergebracht in een verliesvoorziening en waarvan voor deze projecten nog 56,8 miljoen euro resteert) vrijvallen. Hierbij geldt voor de projecten Eemspoort, Zernike en Europapark Station dat er minder verliesvoorziening beschikbaar is dan het geactiveerde bedrag. Door de correctie (uitboeken kosten) worden deze grondexploitaties hierdoor winstgevend. Deze winsten (in totaal 7,4 miljoen euro) moeten o.b.v. POC-methode nu worden genomen én gebruikt om het restant van de geactiveerde kosten te dekken.

Concluderend: de administratieve correctie van in totaal 64,3 miljoen euro aan geactiveerde bovenwijkse voorzieningen (in 2014) wordt voor 56,8 miljoen gedekt uit vrijval verliesvoorzieningen, 7,4 miljoen euro uit winstnemingen en 0,1 miljoen Reserve Grondzaken.

Mutaties vanwege inhoudelijke ontwikkelingen grondexploitaties

We concluderen dat de grondexploitaties zich over 2018 grosso modo hebben bewogen langs de door ons voorspelde en begrote lijn, die is opgenomen in de herziening van de grondexploitaties 2017. Sommige grondexploitaties hebben een licht negatiever resultaat, andere laten een licht positief resultaat zien. Per saldo overheersen de positieve bewegingen, hetgeen in de opgaande markt verklaarbaar is.

Door de per saldo positieve vooruitzichten en ontwikkelingen binnen de grondexploitaties zien we dat de verliesvoorzieningen per saldo met 3,1 miljoen euro kunnen afnemen en dat er, los van de activering bovenwijkse voorzieningen, enkele tussentijdse winsten (1,6 miljoen euro) moeten worden genomen.

Overigens geldt rondom de vrijval van per saldo 3,1 miljoen aan verliesvoorzieningen dat de grootste mutatie ontstaat binnen het project Grote Markt, namelijk voor een bedrag van 2,9 miljoen euro. Deze vrijval wordt direct toegevoegd aan de Beklemde Reserve Grote Markt. Deze per saldo neutrale beweging heeft te maken met het gesloten financieringssysteem van de bouw- én grondexploitatie Grote Markt, waarbij geldt dat de grondexploitatie is gekoppeld aan de verliesvoorziening en de bouwexploitatie is gekoppeld aan de bekleemde reserve.

Samenvatting financiële mutaties in miljoenen euro's

Zoals hiervoor beschreven zijn er in 2018 een aantal stevige mutaties te onderkennen. Wanneer we echter naar het “zuivere resultaat” kijken, is dat met per saldo 1,8 miljoen euro positief resultaat (bestaande uit 0,2 miljoen euro vrijval verliesvoorziening en 1,6 miljoen euro winstneming) beperkt én gezien de positieve marktontwikkelingen verklaarbaar. Dat het uiteindelijke zuivere resultaat beperkt is, sterkt ons in de gedachte dat onze grondexploitaties gedegen zijn én een solide basis vormen voor de toekomst.

Totaaloverzicht financiële mutaties grondexploitaties		
Totaal vrijval verliesvoorziening		59,9
	Ivm correctie bovenwijkse voorzieningen	56,8
	- CiBoGa 10,95	
	- Westpoort 23,00	
	- Zernike 0,18	
	- Europapark 4,68	
	- Europapark Station 17,99	
	Grote Markt naar Beklemde Reserve	2,9
	Zuivere vrijval naar Reserve Grondzaken	0,2
Totaal winstneming o.b.v. POC-methode		9,0
	Ivm correctie bovenwijkse voorzieningen	7,4
	- Eemspoort 3,83	
	- Zernike 1,69	
	- Europapark Station 1,88	
	Zuivere winst naar Reserve Grondzaken	1,6

Tabel 1: Overzicht mutaties verliesvoorzieningen en winstnemingen grondexploitaties

Resultaatverwachtingen en verloop verliesvoorzieningen

Een belangrijk aspect bij de herziening van de grondexploitaties is de bepaling van de benodigde verliesvoorziening voor verliesgevende grondexploitaties. Vooral vanwege het verwerken van de geactiveerde bovenwijkse voorzieningen in 2014 daalt het totaal van de benodigde verliesvoorzieningen fors.

Daar waar vorig jaar werd becijferd dat de grondexploitaties in totaal 171,5 miljoen euro aan verliesvoorzieningen nodig hadden, blijkt uit de herziening 2018 dat hiervan nog 115,3 miljoen euro overblijft. Aangezien de getroffen verliesvoorzieningen eind 2017 over geheel 2018 met 2,13% zijn opgehoogd (van 171,5 naar 175,2 miljoen euro) valt er in totaal 59,9 miljoen euro verliesvoorziening vrij. In onderstaande tabel zijn de mutaties samengevat:

Project	Resultaat 2017 31-12-2017		Stand VVZ 31-12-2018	Resultaat 2018 31-12-2018		Mutatie VVZ
	Positief	Negatief		Positief	Negatief	
			31-12-17 +2,13%			
CiBoGa		37.545	38.345		26.432	-11.913
Helpermaar *	28					
Reitdiep fase 3 en 4	378			553		
Reitdiepzone	258			243		
Oosterhamrikzone		16.647	17.002		17.684	682
Eemspoort	598				2	2
Roodehaan (Eemspoort Z)		241	246		834	588
Zernike		174	178	1.725		-178
Westpoort		31.514	32.185		8.107	-24.078
Uitvaartcentrum Hoendiep	1.421			1.442		
Topsportzorgcentrum*	5					
Europapark		32.183	32.868		28.720	-4.148
Europapark Station		17.624	17.999	23		-17.999
Europapark Kempkensberg		10.108	10.323		10.330	7
Grote Markt		25.484	26.027		23.174	-2.853
De Velden	411			85		
Paddepoel*	325					
Totaal		171.520	175.173		115.283	-59.890

*afgeronde projecten; opgenomen in bundel slot- en nacalculaties 2018

Tabel 2: Mutaties verliesvoorzieningen per grondexploitatie

De totale vrijval van 59,9 miljoen aan verliesvoorzieningen heeft zoals in tabel 1 op pagina 4 toegelicht voor 56,8 miljoen te maken met de administratieve correctie van geactiveerde bovenwijkse voorzieningen. Aangezien er in totaal 64,3 miljoen aan bovenwijkse voorzieningen is geactiveerd, resteert een dekkingvraag van 7,5 miljoen euro. Deze dekking wordt gevonden in de winstnemingen op basis van de POC-methode bij de projecten Eemspoort (3,8 miljoen euro), Zernike (1,7 miljoen euro) en Europapark Station (1,9 miljoen euro) en een nadelig exploitatieresultaat van 0,1 miljoen euro.

Financiële effecten per grondexploitatie

De totale vrijval aan verliesvoorzieningen ad 59,9 miljoen euro én winstneming ad 9,0 miljoen euro komen voort uit diverse mutaties per project. Hieronder lichten wij u, omdat het totaal aan mutaties vrij complex is, per project de financiële wijzigingen toe. De inhoudelijke oorzaken (doorgaans hernieuwde inzichten aan zowel kosten- als opbrengstenkant) tot de wijzigingen én een beschrijving van de voortgang van het project zijn opgenomen in de separate toelichting op de grondexploitaties.

Ciboga

Met de woningbouw en andere ontwikkelingen binnen Ciboga in het Ebbingekwartier en de naastgelegen gebieden gaat het goed. Wel blijkt dat de gefaseerde ontwikkeling, het bouwen op een eerder gebouwde garage (een garage die ontwikkeld is op basis van een ander stedenbouwkundig plan) in combinatie met de perikelen rond het aardbevingsbestendig bouwen extra tijd en inzet kosten.

In totaal valt er 11,913 miljoen euro verliesvoorziening vrij. Hiervan heeft 10,949 miljoen euro betrekking op de correctie bovenwijkse voorziening (Vrydemalaan). De overige vrijval bedraagt 964 duizend euro.

Reitdiep fase 3 en 4

De oplevering van woningen en het bouw- en woonrijp maken voor nieuwe woningen in Reitdiep loopt zeer voorspoedig. Naast de bouw en oplevering van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op vrije kavels vindt er projectmatige ontwikkeling plaats aan de randen van fase 3 met rij- en/of geschakelde woningbouw. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd voor sociale huur (Nijestee) en is stichting KUUB bezig met de bouw van 31 woningen, voortkomend uit een CPO-traject.



Het resultaat van de grondexploitatie is over 2018 per saldo 731 duizend euro positiever dan vorig jaar. Het positief verwachte resultaat in 2017 bedroeg 378 duizend euro. Dit jaar is de verwachte winstprognose 1,109 miljoen euro. Op basis van de POC-methode wordt dit jaar 556 duizend euro winst genomen. Een positief resultaat van 553 duizend euro blijft over binnen de grondexploitatie.

Reitdiepzone

Binnen de Reitdiepzone is stevige dynamiek, waarbij diverse ontwikkelende partijen woningbouw (gaan) realiseren. Voor de gemeentelijke locatie binnen de Reitdiepzone verwachten we dat de bouw in 2020 zal starten.



Het resultaat van de grondexploitatie is over 2018 met 15 duizend euro beperkt afgenomen; van 258 duizend euro positief in 2017 naar 243 duizend euro positief dit jaar. Winstneming is nog niet aan de orde.

Oosterhamrikzone

De herontwikkeling van de Oosterhamrikzone kent inmiddels een lange historie met opeenvolgende tempowisselingen. Over 2018 zagen we veel dynamiek binnen de planvorming -en ontwikkeling. We werken aan de plannen voor een nieuwe auto-, bus en fietsverbinding en bezien, met name in 2019/2020, de gevolgen daarvan voor de gebiedsontwikkeling. In de komende paar jaar zal ook de daadwerkelijke realisatie van vele wooneenheden in de zone op de rol staan.



Omdat de toekomst voor de Oosterhamrikzone nu nog niet helemaal is uitgekristalliseerd is over 2018 een technische actualisatie (verdere uitwerking plannen volgt in 2019 ook i.r.t. onderzoek bustracé) uitgevoerd, die per saldo leidt tot een iets negatiever resultaat van de grondexploitatie met 682 duizend euro. Er blijkt nu 17,684 miljoen euro verliesvoorziening nodig. Er was n.a.v. de herziening over 2017 een verliesvoorziening van 17,002 miljoen euro beschikbaar.

Eemspoort

In 2018 is 0,7 ha bedrijventerrein binnen Eemspoort verkocht. Binnen de grondexploitatie wordt in 2018 op basis van de POC-methode een winst genomen van 4,955 miljoen euro. Ruim 1,1 miljoen hiervan is “zuivere winst”. De overige winst (3,827 miljoen euro) wordt gebruikt ter dekking van de kosten die samenhangen met de activering van de bovenwijkse voorziening in 2014.

Overigens zien we dat, door een juiste toepassing van de POC-methode, er voor dit project, na de winstneming, een verliesvoorziening moet worden gevormd van 2 duizend euro.

Roodehaan

Na de omvangrijke verkoop aan Sweco in 2017 (aktepassering 2019) zagen we over 2018 veel interesse voor de bedrijvenlocatie Roodehaan. Deze interesse heeft vooralsnog echter nog niet geleid tot daadwerkelijke verkopen, maar het sentiment is positief.

Financieel gezien leidt de herziening over 2018 per saldo tot een iets negatiever resultaat van de grondexploitatie met 588 duizend euro. Er blijkt nu 834 duizend euro verliesvoorziening nodig. Er was n.a.v. de herziening over 2017 een verliesvoorziening van 246 duizend euro beschikbaar.

Zernike

De dynamiek op en interesse voor Zernike is groot. Afgelopen jaar is 1,4 hectare grond voor bedrijvigheid verkocht. Dat is meer dan de verwachte 1 hectare.

De grondexploitatie Zernike laat in 2018 een fors positiever resultaat zien. Daar waar bij de herziening vorig jaar nog een klein verlies van 178 duizend euro werd verwacht, laat de grondexploitatie dit jaar, naast de winstneming van bijna 1,7 miljoen euro vanwege de verwerking activering bovenwijken uit 2014, een verwacht positief resultaat zien van 1,725 miljoen euro op startwaarde.

De winst die dit jaar op basis van de POC-methode moet worden genomen bedraagt 1,686 miljoen euro en hangt volledig samen met de activering van de bovenwijkse voorziening (1,934 miljoen euro). De winst die dit jaar moet worden genomen wordt samen met de vrijval van de verliesvoorziening (178 duizend euro) en een bijdrage van 70 duizend euro uit de reserve grondzaken gebruikt ter dekking van de kosten van die activering.

Westpoort

In 2018 is op Westpoort 1 hectare grond verkocht. Dat is een half hectare minder dan we in de prognose hebben staan (jaarlijks 1,5 hectare en vanaf 2017 bijna 4 hectare), maar biedt perspectief; zeker gezien de toegenomen interesse (opties).

De verliesvoorziening van Westpoort daalt van 32,868 miljoen euro vorig jaar naar 8,107 miljoen euro dit jaar. In totaal valt er dus 24,078 miljoen euro verliesvoorziening vrij.

Hiervan heeft 23,001 miljoen euro betrekking op de correctie bovenwijkse voorziening uit 2014 (rotondes en wegen op bedrijventerrein Westpoort en het viaduct over de A7).

De overige vrijval bedraagt 1,078 miljoen euro.

Uitvaartcentrum Hoendiep

Nadat in 2018 de kruising Hoendiep – U.T. Delfiaweg voor een goede verkeersafwikkeling is heringericht, is de verwachting dat begin 2019 gestart wordt met de bouw van het uitvaartcentrum en dat oplevering in 2019/2020 plaatsvindt.



Deze grondexploitatie laat een stabiel beeld zien; de verwachte winst neemt met 21 duizend euro beperkt toe van 1,421 naar 1,442 miljoen euro.

Europapark

De bouwactiviteit op en rondom Europapark is stevig. Ook voor de laatste locaties is interesse. De komende tijd heeft met name een goede afhechting en aanhechting van ontwikkeldelen op het totaal onze aandacht. De grondexploitatie Europapark heeft één totaalkrediet voor een drietal verschillende deelcomplexen. Voor de verschillende deelcomplexen, te weten Europapark Europapark, Europapark Station en Europapark Kempkensberg, geldt dat deze elk een eigen verliesvoorziening hebben. Alhoewel de “zuivere mutaties” binnen de drie deelcomplexen voor Europapark zeer beperkt (160 duizend euro) zijn en daarmee grotendeels in lijn liggen met de voorspellingen van vorig jaar, is de totale mutatie binnen Europapark Europapark en Europapark Station door de betere verwerking van de geactiveerde kosten uit 2014 fors.

Voor Europapark Europapark geldt dat er dit jaar 4,680 miljoen euro aan reeds geactiveerde kosten voor de Boumaboulevard uit de grondexploitatie wordt gehaald. Het elimineren van deze kosten leidt tot een vrijval van de verliesvoorziening voor hetzelfde bedrag. De totale vrijval van de verliesvoorziening is met 4,148 miljoen euro uiteindelijk 532 duizend euro lager, omdat uit de actualisatie blijkt dat het resultaat iets verslechterd is ten opzichte van vorig jaar.

Voor Europapark Station geldt dat er dit jaar 19,926 miljoen euro aan reeds geactiveerde kosten voor het Station uit de grondexploitatie wordt gehaald. Het elimineren van deze kosten leidt allereerst tot een vrijval van de gehele verliesvoorziening voor Europapark Station van 17,999 miljoen euro. De resterend benodigde dekking van de kosten ad 1,927 miljoen euro (19,926-17,999) komt uit de op basis van de POC-methode bepaalde winst van 1,877 miljoen euro en een bijdrage van 50 duizend euro uit de reserve Grondzaken.

Tot slot laat het deelcomplex Europapark Kempkensberg een nagenoeg neutraal beeld (7 duizend euro nadeliger) zien.

Grote Markt

De realisatie van de bouw van het Forum en haar omgeving vordert gestaag en nadert zijn ontknoping. Het project Grote Markt is een combinatie van een grond- en bouwexploitatie, dat zich beweegt binnen een vastgesteld en gemaximeerd financieel kader. Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) wordt het project gesplitst in enerzijds een grondexploitatie en anderzijds een bouwexploitatie. De bouwexploitatie wordt ook wel Materieel Vast Actief (MVA) genoemd.

Op basis van de herziening van de totale projectbegroting Grote Markt én de splitsingsberekening (Grondexploitatie/MVA) blijkt dat de verliesvoorziening voor de grondexploitatie met 2,853 miljoen euro kan afnemen. Deze vrijval wordt vanwege de keuze van uw raad om het geld, tot afronding van het project, te behouden binnen het project toegevoegd aan de bekleemde reserve, die aan de bouwexploitatie (MVA) is gekoppeld. Voor het totale project een per saldo neutrale beweging.

De Velden

In 2018 zijn 19 aardbevingsbestendige, aardgasloze en energieneutrale eensgezinswoningen aan de Merelstraat opgeleverd en zijn er aan de Parkzijde huur appartementen (68 stuks) in gebruik genomen. Ook is op de hoek Merelstraat / Parkzijde gebouwd aan een klein appartementengebouw met 7 appartementen (vrij sector huur) en is langs de Zaagmuldersweg het openbare gebied definitief ingericht.

Deze grondexploitatie is de afgelopen jaren meerdere malen (vorig jaar voor het eerst op basis van de POC-methode) afgeroomd voor in totaal 893 duizend euro. In de afrondende fase waarin het project zich nu bevindt, blijkt dat er toch iets meer kosten moeten worden gemaakt dan vorig jaar verwacht. Dit leidt ertoe dat 96 duizend euro van de eerder genomen winst moet worden gecorrigeerd. Het verwachte eindresultaat is 274 duizend euro op contante waarde

Grondexploitaties uit Haren en Ten Boer

Project	Resultaat 2018 per 31-12-2018	
	Positief	Negatief
Haren: Nesciopark	7.000	
Haren: Stationsgebied	1.559.000	
Haren: Haderaplein*	ntb	ntb
Ten Boer: Dijkshorn		3.831.000**

*In jaarrekening 2018 van gemeente Haren worden, gezien huidige stand van zaken, alle gemaakte kosten voor grondexploitatie Haderaplein afgeboekt. Daarnaast wordt in berekening weerstandsvermogen nieuwe Gemeente Groningen een risicobedrag opgenomen.

**De Gemeente Ten Boer treft haar verliesvoorziening op eindwaarde. Deze ligt 359 duizend euro hoger dan de netto contante waarde van het verlies van 3,472 miljoen euro. Dit verschil zal verder in het harmonisatietraject van de drie voormalige gemeenten een plek krijgen.

Tabel 3: Financiële stand grondexploitaties vanuit Haren en Ten Boer

Verkopen buiten grondexploitaties

Naast verkopen binnen grondexploitaties voor wonen en bedrijvigheid zijn er ook verkopen buiten de grondexploitaties. Dit zijn veelal verkopen van gronden met betrekking tot:

- in het verleden afgesloten grondexploitaties, waarvoor geldt dat de grond in verkoop staat (zogenaamde bouwrijpe kavels);
- doorverkoop van strategische gronden aan een andere partij;
- verkoop van bloot eigendom erfpacht of verhuurde kavels;
- rest- c.q. tuingronden (oppervlakte niet bepaald)

In totaal is buiten de grondexploitaties grofweg 4,7 hectare verkocht tegen 4,6 miljoen euro. Aangezien deze gronden een boekwaarde hadden van grofweg 2,7 miljoen euro resteert een verkoopwinst van ruim 1,9 miljoen euro.

Meer gespecificeerd zijn de verkopen van gronden buiten de grondexploitaties als volgt:

Verkopen buiten grondexploitaties				
Categorie	Oppervlakte	Boekwaarde	Verkoopprijs	Winst
Bouwrijpe kavels (o.a. Westerbroek)	35.647 m2	€ 2.518.216	€ 3.025.049	€ 506.834
Verkoop strategische gronden	10.885 m2	€ 114.371	€ 1.161.694	€ 1.047.323
Verkoop erfpacht	530 m2	€ 19.147	€ 130.474	€ 111.327
Verkoop verhuurde kavels	191 m2	€ 46.512	€ 252.502	€ 205.989
Verkoop tuin- en restgronden	n.v.t.	€ 0	€ 58.057	€ 58.057
Totaal	47.253 m2	€ 2.698.246	4.627.776	€ 1.929.530

Tabel 4: Overzicht verkopen buiten grondexploitaties

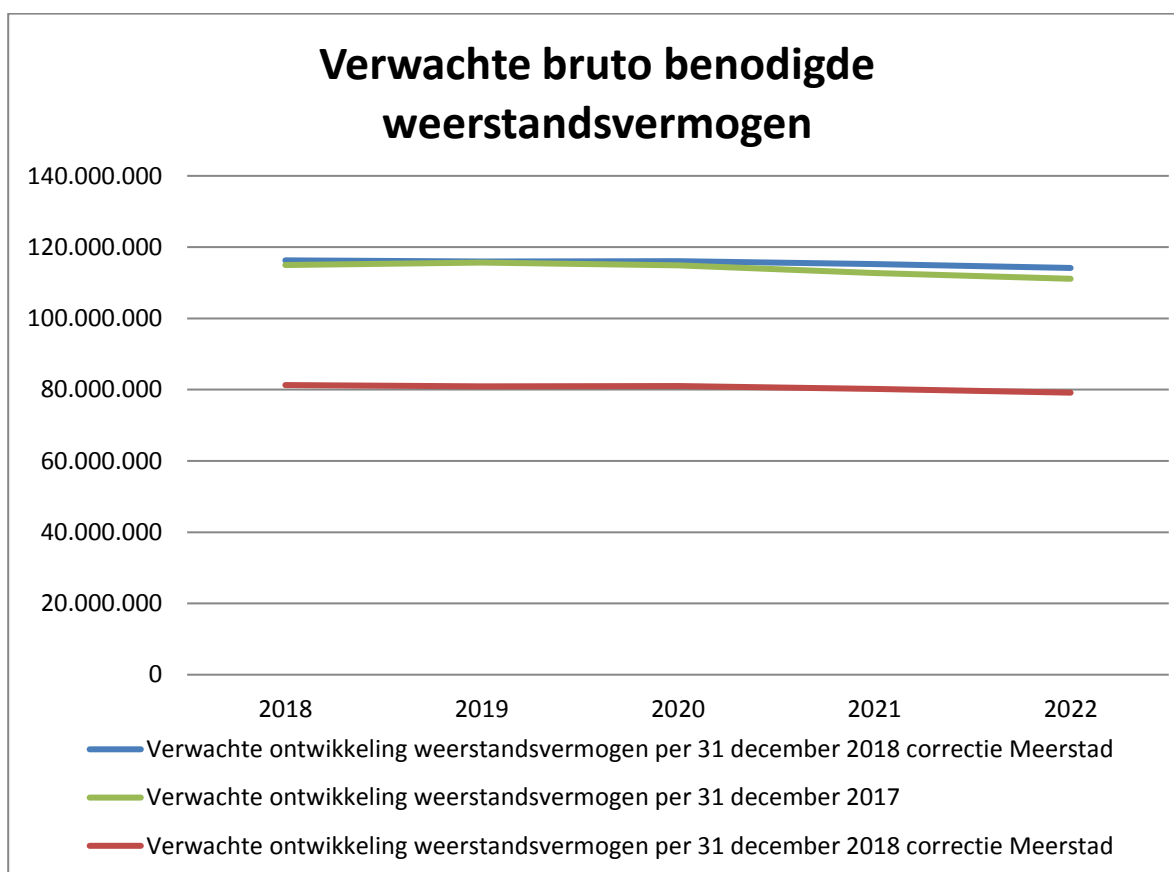
Herziene berekening weerstandsvermogen (inclusief Meerstad)

Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties maken we ook inzichtelijk wat het effect hiervan is op het benodigde weerstandsvermogen. Conclusie is dat het effect van de herzieningen 2018 beperkt is. Dit is verklaarbaar uit het feit dat de grondexploitaties een stabiel beeld (de verwerking van geactiveerde bovenwijkse kosten heeft per saldo geen effect) laten zien.

Het beperkt hoger benodigde weerstandsvermogen (sec voor herzieningen 2018) wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de toevoeging van risico's van de grondexploitaties die "overkomen" uit Haren en Ten Boer: circa € 1,6 miljoen. Daarnaast is de verwachting dat dit extra weerstandsvermogen langer op niveau moet blijven, omdat de ontwikkeling van plannen (licht) voorzichtiger is ingeschat en de verhoging van te verwachten kosten minder snel wordt goed gemaakt door te genereren grondopbrengsten (ook bij een gelijkblijvend uitgiftetempo).

Overigens wijzigt het benodigd weerstandsvermogen voor 2019 wel aanzienlijk, omdat we daar vooruitlopend op de herijking bij het bepalen van het risico voor 2019 en verder rekening houden met het geprognosticeerde voordeel in de grondexploitatie Meerstad. Met het voordeel heeft de grondexploitatie een buffer om de nadelige effecten van nadelige scenario's op te vangen. Dit verlaagt het risico van de grondexploitatie. Het geraamde voordeel van circa €35 miljoen (netto contante waarde) is in mindering gebracht op het risico Meerstad.

Hiermee komt het totale risico voor uitleg- en binnenstedelijke ontwikkellocaties risico voor 2019 uit op €80,9 miljoen. In de jaren na 2019 loopt het risico iets terug tot circa €79 miljoen in 2022. Omdat binnen de risicoboxenmethode al rekening is gehouden met de kans van optreden, nemen we de uitkomst voor 100% mee bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen.



Figuur 1: Verloop bruto benodigd weerstandsvermogen m.b.t. grondexploitaties (inclusief Meerstad) en strategische voorraad

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage 1: Uitgangspunten waar we onze grondexploitaties op doorrekenen

Zoals in de inleiding van deze brief benoemd, voeren we onze grondexploitaties uit binnen diverse (beleids)kaders. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de elementen, die zijn meegenomen in de herziening van de grondexploitaties.

Programma Wonen

De grondexploitaties voor wonen zijn een doorvertaling van het beleid dat is opgenomen in het Meerjarenprogramma (MJP) Wonen. De basis voor het vigerende Meerjarenprogramma 2018-2021 wordt gevormd door de in 2015 vastgestelde gemeentelijke woonvisie "Wonen in Stad". Hierin is op basis van woningmarktonderzoek en de verwachte groei van de bevolking aangegeven dat we de komende decennia een sterke groei van de stad verwachten. De centrale doelstelling van ons woonbeleid is het faciliteren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte: iedereen die in de stad wil wonen moet dit op een goede manier kunnen doen.

In aantallen betekent dit dat we, conform onze afspraken in regionaal verband, koersen op een gemiddelde toename van de woningvoorraad met **600 woningen per jaar**. Dit is *exclusief* jongerenhuisvesting, hetgeen een specifieke opgave is. Onderstaande tabel laat zien dat we steeds beter slagen in onze kwantitatieve doelstelling én dat is nodig ook omdat we aan alles merken dat de dynamiek in de woningmarkt volop is teruggekeerd en dat de vraag naar (nieuwbouw)woningen het aanbod sterk overstijgt. Het is dus zaak om op korte termijn veel woningen in diverse segmenten te realiseren.

Tabel: Gerealiseerde woningbouwproductie 2015-2018

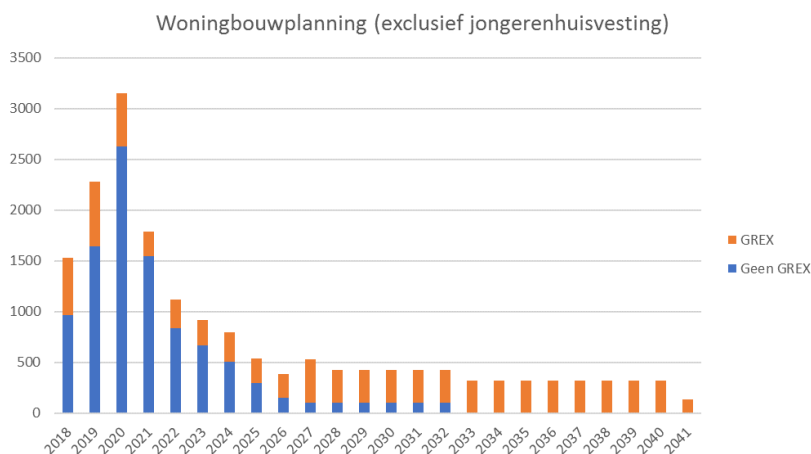
	2015	2016	2017	2018
woningen	499	440	604	857
jongerenhuisvesting	661	1.064	706	542
<i>totaal</i>	<i>1.160</i>	<i>1.504</i>	<i>1.310</i>	<i>1399</i>

Grofweg kan worden gesteld dat van de woningvraag ongeveer 2/3^e deel terecht komt in (binnen)stedelijk gebied en dat er aan de rand van de stad ruimte is voor 200 à 300 woningen per jaar. Voor de korte termijn ziet de woningbouwprogrammering er op basis van het MJP uit zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: woningbouwplanning 2018-2021, indicatieve opleveringsplanning

	2019	2020	2021	2022
appartementen	1.399	1.136	475	818
grondgebonden woningen	869	725	633	274
jongerenhuisvesting	1.770	1.058	331	0
<i>Totaal</i>	<i>4.038</i>	<i>2.919</i>	<i>1.439</i>	<i>1092</i>

Van de totale woningbouwprogrammering in de eerstkomende jaren valt ongeveer 30% in een grondexploitatie van de gemeente. Op langere termijn is dit meer (50% de komende tien jaar en daarna nog meer). Dit komt doordat er een aantal grondexploitaties van de gemeente een lange looptijd hebben (bv Meerstad) terwijl plannen van marktpartijen op de lange termijn vaak niet bekend zijn.



Overall concluderen we dat de woningbouwprogrammering past bij de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten zoals geformuleerd in onze woonvisie en het meerjarenprogramma Wonen, maar ook dat we stevige inzet moeten plegen om de programmering daadwerkelijk te realiseren.

Programma werklocaties

In 2017/2018 hebben we Bureau Buiten de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid laten onderzoeken, waarbij we hebben gevraagd de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte per werklocatie in kaart te brengen en advies uit te brengen voor een toekomstige strategie werklocaties inclusief aanbevelingen voor de regionale samenwerking.

Uit het onderzoek blijkt een grote groei aan werkgelegenheid. We verwachten dat deze werkgelegenheidsgroei voor een groeiende vraag naar bedrijventerreinen zorgt. Het onderzoek gaat uit van een groeiende behoefte, maar houdt rekening met een grote bandbreedte. Ook de kantorenmarkt heeft behoefte aan meer ruimte, maar hier is meer sprake van een vervangingsvraag, waarbij bestaande kantoorgebruikers op zoek zijn naar een nieuwe plek.

De daadwerkelijke verkoop van de afgelopen twee jaar past binnen de groeiprognoze; we zagen dat in 2017 en 2018 de verkopen van werklocaties ruim hoger is dan onze geprognosticeerde verkoop van 5 hectare per jaar. In 2017 is maar liefst 46,8 hectare aan werklocaties verkocht/verpacht voor commerciële activiteiten. Ook in 2018 hebben we meer dan verwacht verkocht: ruim 7 hectare is verkocht en ruim 20 hectare is in reservering. Van de verkochte hectares ligt ruim 3 ha in onze grondexploitaties (in 2017 ruim 20)

Willen we de (ruimtelijk-) economische groei kunnen blijven accommoderen dan staan we komende jaren (tot 2022) voor een stedelijke investeringsopgave om de groeiende stad te faciliteren, een aantrekkelijk stad te blijven en flexibel en wendbaar te kunnen inspelen op de veranderende economie. In onze economische structuur houden we ruimte voor alle werkgelegenheid op alle niveaus, hoog-, middelbaar en laagopgeleid.

Binnen het programma “Ruimtelijke Economie” houden we rekening met een groei van 8.000 tot 22.000 banen tot 2035 op kantoorlocaties, bedrijventerreinen en gemengd stedelijk gebied. In The Next City hebben we dit vertaald naar een gemiddelde groei van 15.000 banen. Om deze groei te huisvesten voorzien we een totale vraag naar bedrijventerrein van 37-69 ha tot 2025 (respectievelijk laag en hoog scenario) en een kleinere vraag van 5-45 ha tussen 2025 en 2035. In totaal gaat het dus om een vraag tot 2035 van 42-114 hectare.

In deze prognose zijn bijzondere doelgroepen zoals datacenters, e-commerce/logistieke bedrijven en incidentele grote vragers niet meegenomen, maar uiteraard spelen deze bijzondere doelgroepen wel een rol als we kijken naar de plek waar zij zich kunnen huisvesten. Het aanbod binnen onze grondexploitaties is 93 hectare. Uitgifte van gemiddeld 5 hectare per jaar is conform onderstaande tabel ingerekend binnen de grondexploitaties.

Gronduitgifte aangehouden bij actualisatie grondexploitaties 2018																				
jaartal	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37 totaal
Zernike	1,4	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	-	16,9
Eemspoort Noord	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,4
Roodehaan	-	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,8
Westpoort - fase 1	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	3,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	56,8
Totaal	3,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	3,9	3,9	3,9	93,0

Verder houden we binnen het programma rekening met een jaarlijkse vervangingsvraag van kantoren van 23.000 m2 (ook vanwege transformatie) en een beperkte uitbreidingsvraag van maximaal 50.000 m2 tot 2035.

Parameters voor rente en indexatie

Een belangrijk aspect bij het doorrekenen van onze grondexploitaties zijn de parameters voor kostenindex, opbrengstenindex, rente en disconteringsvoet. De kosten- en opbrengstenindex bepalen we, op basis van marktonderzoeken en -ontwikkelingen, zelf. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Dalende rente (van 2,15% naar 2,13%) op basis van door BBV voorgeschreven systematiek renteberekening;
- vanwege stijgende bouwkosten nemen we voor de eerste 4 jaar een hogere kostenindex (2,5% in plaats van 2%) mee;
- vanwege goede marktontwikkeling nemen we opbrengstindexering vanaf het eerste jaar mee.

Parameters	Herziening 2017	Herziening 2018		
		2018 t/m 2021	2022 t/m 2027	Vanaf 2028
Rente	2,15%	2,13%	2,13%	2,13%
Kostenindex	2%	2,5%	2%	2%
Opbrengstindex woningen	2% (1 jaar 0% en na 10 jaar 0%)	2%	2%	0%
Opbrengstindex bedrijven	1% (2 jaar 0% en na 10 jaar 0%)	1%	1%	0%
Discontovoet tekort projecten	2%	2%	2%	2%

Nota Grondbeleid 2017-2023

Het grondbeleid speelt een belangrijke ondersteunende rol bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente. De Gemeente Groningen kent een situationeel grondbeleid, hetgeen betekent dat we afhankelijk van de opgave onszelf steeds opnieuw de vraag stellen of we actief of passief (facilitair) grondbeleid moeten toepassen om onze doelen te realiseren.

Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018

De Nota Grondprijzenbeleid is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid en gaat primair over de bepaling van de (minimale) grondprijzen. Het fungeert daarmee als kader voor de te realiseren opbrengsten in de grondexploitaties. De nota grondprijzenbeleid wordt dit jaar herijkt en medio 2019 aan u gepresenteerd.

BBV en onze eigen financiële verordening

De wet Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) evenals onze eigen financiële verordening schrijven voor hoe we onze grondexploitaties moeten inrichten en de verslaglegging richting jaarrekening moeten vormgeven.

Bijlage 2: Toelichting correctie activering bovenwijkse voorzieningen (2014) en toekomstige werkwijze

Aanleiding

Voor de afkeurende jaarrekening 2016 waren een aantal oorzaken aan te wijzen. Eén van de oorzaken was dat de waardering van de balanspost onderhanden werk (oftewel grondexploitaties) niet juist was. Afgelopen jaar is daarom, met succes, inzet gepleegd om fouten op deze balanspost te herstellen. Zowel in het traject correctie beginbalans als de herziening grondexploitaties 2017 heeft dit geleid tot aanpassingen. In de kern kwamen deze aanpassingen erop neer dat er een vrijval van grofweg 25 miljoen euro aan verliesvoorzieningen was.

Gelijktijdig met het corrigeren van fouten is zowel binnen de organisatie als met PWC gesproken over de manier waarop we het grondbedrijf in het algemeen én de grondexploitaties in het bijzonder kunnen doorontwikkelen. Dit met als doel om fouten in de toekomst te voorkomen, realtime inzicht te hebben in de waarde van het (grond)bezit, transparante keuzes te kunnen voorleggen en scherper te kunnen sturen op resultaten. Eén van de aspecten die in het kader van de doorontwikkeling grondbedrijf bij de kop is gepakt, is de administratieve verwerking van de activering van bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties uitgevoerd in het jaar 2014. Geconstateerd is dat de huidige verwerking weliswaar niet fout is; de waardering van de post onderhanden werk blijft netto gezien hetzelfde, maar wel tot een beperkt inzicht leidt in wat nog daadwerkelijk onder de voorraden moet worden gerealiseerd. Hieronder wordt aangegeven welke aanpassing is verricht om tot een beter inzicht te komen.

Inleiding

In 2014 heeft de gemeente Groningen besloten tot een stelselwijziging ten aanzien van de activering van activa met een maatschappelijke functie (oftewel bovenwijkse voorzieningen) die tot dan toe in grondexploitaties waren ondergebracht. Conform de BBV-notitie "Toerekening kosten van bestedingen in de openbare ruimte aan grondexploitaties" en vraag en antwoord 2013.06 is het:

onder voorwaarden toegestaan om investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut uit de grondexploitatie te halen, te activeren en de jaren erna door middel van afschrijvingen ten laste van de exploitatie te brengen.

Groot voordeel van het activeren van “bovenwijkse voorzieningen” is dat hiervoor structurele in plaats van incidentele middelen kunnen worden ingezet. Met name vanwege de behoefte van de Gemeente Groningen aan incidenteel geld werd én wordt de stelselwijziging omarmd.

Aan het stelsel zal dan ook niks worden gewijzigd. De mogelijkheid om investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut te activeren, zullen we blijven inzetten. Echter voor de gekozen verwerkingswijze in de administratie is correctie doorgevoerd. Deze correctie leidt ertoe dat er een einde wordt gemaakt aan het dubbel voorkomen van kosten in de gemeentelijke administratie. Voor een aantal omvangrijke investeringen (activa) gold namelijk dat ze zowel op de balans stonden onder de vaste activa als in nog bestaande grondexploitaties onder de kosten. Dit jaar zijn de dubbele waarden van gerealiseerde activa, die overwegend zijn afgedekt door verliesvoorzieningen op de grondexploitaties, geëlimineerd.

Verwerkingswijze tot op heden

Bij de verwerkingswijze kwamen er tot op heden voor gerealiseerde activa dubbele waarden voor in de gemeentelijke administratie. Een brug, weg of station, dat is vervaardigd binnen de grondexploitatie én waarvan is besloten dat dit vanwege het bovenwijkse karakter kan worden geactiveerd, komt op de balans van de gemeente op 2 plekken terug:

3. onder de post materiële vaste activa;
4. onder de post onderhanden werk (grondexploitatie).

NB ad2: Voor de gemaakte kosten onder de post onderhanden werk is een verliesvoorziening van nagenoeg gelijke omvang getroffen. Hierdoor is het netto saldo nihil en daarmee is de waardering (netto boekwaarde) juist².

Hoewel de waardering van beide balansposten in de jaarrekening ook bij de huidige verwerkingswijze juist is, zijn er toch een aantal redenen (in het kader van doorontwikkeling Grondbedrijf) om een verbeterde verwerkingswijze voor te stellen. Deze redenen zijn:

1. Het bestaan van dezelfde kosten op twee balansposten, zowel voorraden (grondexploitaties) als Materieel Vast Actief (MVA), is merkwaardig;
2. Het treffen van een verliesvoorziening voor gerealiseerde kosten van een geactiveerde investering is merkwaardig. Immers een verliesvoorziening wordt getroffen voor verliezen, waarbij de aanname bestaat dat het verlies nog kan worden beperkt. Dat is bij kosten voor de aanleg van een reeds gerealiseerde brug uiteraard niet het geval; de brug ligt er en de kosten zijn een gegeven en kunnen dus niet meer meevallen;
3. De huidige stand van de verliesvoorzieningen en boekwaarden geeft geen reëel beeld van het daadwerkelijk verwachte verlies van de betreffende grondexploitaties, omdat de verliesvoorzieningen voor een aanzienlijk deel betrekking hebben op reeds gerealiseerde en geactiveerde bovenwijkse voorzieningen;
4. Het meenemen van de kosten voor de gerealiseerde bovenwijkse investering in de (bruto) boekwaarde van de grondexploitatie leidt tot (zeer) hoge rentelasten. Deze rentelasten worden weliswaar gecompenseerd door ook de verliesvoorziening te laten groeien met rente, maar in feite wordt aan beide kanten (kosten grondexploitatie enerzijds en omvang verliesvoorziening anderzijds) het volume nodeloos opgepompt.

Gewenste en doorgevoerde verwerkingswijze bij herzieningen 2018

De gewenste verwerkingswijze is sierlijk in haar eenvoud. Zoals blijkt uit het voorbeeld hieronder komen geactiveerde kosten voor bovenwijkse voorzieningen alleen terug op de balans onder de post MVA en worden ze niet langer in de grondexploitatie verantwoord.

² In het voorbeeld kunt u zien dat de netto boekwaarde (waardering) zowel bij de huidige als gewenste verwerkingswijze gelijk blijft. In het voorbeeld beide keren 300 euro.

Bij de herziening van de grondexploitaties over 2018 is de gewenste werkwijze voor nu nog lopende grondexploitaties gecorrigeerd. Daarnaast zullen we voor toekomstige projecten de nieuwe werkwijze hanteren.

Correctie kosten bovenwijkse voorzieningen uit lopende grondexploitaties

De correctie van de lopende grondexploitaties houdt in dat kosten die samenhangen met geactiveerde bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitatie worden gehaald (staan immers al op de balans onder MVA). In de meeste gevallen zal dit ertoe leiden dat de verliesvoorziening voor het project met eenzelfde omvang afneemt.

NB: Wanneer en indien er meer kosten geactiveerd zijn, dan dat er verliesvoorziening getroffen is (Eemspoort, Zernike en Europapark Station), zal dit het resultaat van de grondexploitatie positief beïnvloeden. Er dient dan op basis van de POC-methode winst genomen te worden. In voorkomende gevallen is (niet alleen de verliesvoorziening, maar ook) de te nemen winst nodig om de geactiveerde kosten te dekken.

Voorbeeld van huidige en gewenste verwerkingswijze

Stel: in een grondexploitatie, die loopt tot en met 31-12-2020 verwachten we dat er in totaal voor 2000 euro aan kosten gemaakt zal gaan worden. Hiervan heeft 500 euro betrekking op de aanleg van een brug. Deze brug, die intussen is gerealiseerd, kan volledig worden gezien als bovenwijkse voorziening en mag worden geactiveerd. Hetgeen dan ook is gedaan. Verder geldt dat de opbrengsten in de grondexploitatie voor 1300 euro uit grondverkoop komen en dat er zodoende een benodigde verliesvoorziening is van 700 euro.

Verwerkingswijze tot op heden

<i>Raming grondexploitatie A t/m 2020</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1500	Grondverkoop	1300
Kosten voor aanleg brug	500		
Totaal	2000	Totaal	1300

Tekort: verliesvoorziening van 700 (2000-1300)

Onderstaand schema geeft aan welke boekwaarde (kosten en opbrengsten) de grondexploitatie van project A daadwerkelijk heeft op 31-12-2018

<i>Gerealiseerde kosten grondexploitatie A t/m 31-12-2018</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1000	Grondverkoop	500
Kosten voor aanleg brug	500		
Totaal	1500	Totaal	500

Op basis van bovenstaande informatie voor project A blijkt dat de:

- Bruto Boekwaarde 1000 euro (1500-500) bedraagt, en;
- De Netto Boekwaarde 300 euro (bruto boekwaarde – 700 euro verliesvoorziening) bedraagt.

Op de balans van de jaarrekening 2018 komt de brug op twee plekken terug, namelijk:

1. Onder de post onderhanden werk: de kosten (ad 500 euro) zijn onderdeel van de boekwaarde;
2. Onder de post materiele vaste activa: Brug Project A: 500 euro

Nieuwe werkwijze

<i>Raming grondexploitatie A t/m 2020</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1500	Grondverkoop	1300
Kosten voor aanleg brug (op balans onder MVA)	0		
Totaal	1500	Totaal	1300

Tekort: verliesvoorziening van 200 (1500-1300)

Tot en met 31-12-2018 zijn de volgende kosten en opbrengsten gerealiseerd

<i>Gerealiseerde kosten grondexploitatie A t/m 31-12-2018</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1000	Grondverkoop	500
Kosten voor aanleg brug	0		
Totaal	1000	Totaal	500

Op basis van bovenstaande informatie voor project A blijkt dat de:

- Bruto Boekwaarde 500 euro (1000-500) bedraagt, en;
- De Netto Boekwaarde 300 euro (bruto boekwaarde – 200 euro verliesvoorziening) bedraagt.

Op de balans van de jaarrekening 2018 komt de brug bij de gewenste verwerkingwijze op 1 plek terug, namelijk onder de post materiele vaste activa: Brug Project A: 500 euro.

Overzicht gecorrigeerde grondexploitaties geactiveerde bovenwijkse voorzieningen

Project	Totaal geactiveerde kosten	Totaal verliesvoorziening
Bedragen in miljoenen euro's		op 31-12-2017
Westpoort	23,0	31,5
Europapark (Station)	*19,9	17,6
Europapark (Europapark)	4,7	32,2
Ciboga	10,9	37,5
Eemspoort	3,9	0
Zernike	1,9	0,2
Totaal	64,3	n.v.t.

*exclusief 15 miljoen euro reeds geactiveerd (totaal 34,9)