



Jaarstukken 2022

scholenbouw, de bouw van accommodaties en de passantenhaven) en milieu- en verkeersbeleid (bijvoorbeeld aanleg nieuwe tramlijn).

Als uitgangspunt geldt daarbij dat dit gebeurt binnen de door de gemeente en hogere overheden te stellen wettelijke en/of beleidskaders. En dat de grondexploitaties van deze ontwikkelingen gericht zijn op een tenminste sluitend resultaat. De keuze voor een bepaalde grondpolitiek (actief of passief) en de inzet van het instrumentarium (minnelijke verwerving, Wvg, onteigening, bouwclaim, anterieure overeenkomst, exploitatieplan, etc.) maken hier deel van uit.

Naast de door de gemeente in exploitatie genomen complexen voert de gemeente een passieve grondpolitiek bij particuliere ontwikkelingen. Denk daarbij aan de woningbouwprojecten Vinckebuurt, Europarei, Heijermanslaan, Kootpark-Oost (Connexxion) en Wapo terrein. Ook langs deze weg kunnen gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Bijvoorbeeld vanuit het Actieplan Wonen, door hierover afspraken te maken. De gemeentelijke plankosten worden zoveel als mogelijk door middel van anterieure overeenkomsten verhaald.

5.7.2 Bouwgrondexploitatie (BGE)

Door de opzet van de verschillende grondexploitaties is een goede controle op en bijsturing van de exploitaties mogelijk. Zo is er bij de belangrijkste gemeentelijke BGE, die voor de ontwikkelingslocatie Legmeer-West, voor gekozen om te werken met deelbegrotingen.

In de huidige grondexploitaties wordt gerekend met de volgende parameters:

Omschrijving	Percentage
Rente	1,91%
Inflatie	2,0%
Opbrengstenstijging	geen
Disconteringsvoet	2,0%

Met deze parameters wordt voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. Met name de parameter voor toekomstige opbrengstenstijging komt voort uit dit beginsel. In deze jaarrekening worden alle huidige bouwgrondexploitaties in uitvoering afgesloten. Wel zijn er een zestal grondexploitaties in voorbereiding. Bovenstaande parameters worden gebruikt voor de in 2022 op te stellen grondexploitatiebegrotingen, die ter goedkeuring aan de raad worden aangeboden. In deze grondexploitatiebegrotingen worden de grondopbrengsten en de uitvoeringskosten meerjarig geraamd met deze parameters. Hieruit volgt een vast te stellen eindresultaat van een project.

Voor projecten met een negatief resultaat is een voorziening gevormd. De voorziening is gevormd op contante waarde en moet jaarlijks op peil gebracht moet worden om te groeien naar de eindwaarde. De voorziening exploitatierisico's is in 2022 bestemd voor de laatste 2 deelplannen van het project Legmeer West (de deelplannen 456 en leisure terrein). De overige deelplannen zijn al geruime tijd afgerond en zijn daarom in 2020 afgesloten. Het verlies van deze deelplannen is bij afsluiting ten laste van de voorziening gebracht. Deelplan 456 wordt in deze jaarrekening 2022 afgesloten. De stand van de voorziening per 1-1-2022 was € 1,64 miljoen. Naast de begrote toevoeging in 2022 heeft voor het deelplan leisure terrein nog een extra toevoeging plaatsgevonden van € 0,1 miljoen, omdat deze grondexploitatie herzien zou moeten worden als gevolg van het besluit het Legmeerbos aan te leggen op een deel van dat terrein. Omdat marktpartijen al geruime tijd weinig

tot geen belangstelling tonen om de grond af te nemen, wordt ook het deelplan leisure terrein nu afgesloten. Het totale bedrag in de voorziening per 31-12-2022 is € 1,77 miljoen en wordt onttrokken om de negatieve resultaten van beide deelplannen (grotendeels) te compenseren. De stand van de voorziening per 1-1-2023 is dan ook nihil.

De projecten Iepenlaan en Rietkraag zijn eind 2022 afgesloten met een positief resultaat van respectievelijk € 0,19 miljoen en € 0,18 miljoen.

Zie ook het programma Organiseren, deelprogramma Grondexploitatie voor toelichtingen op deze grondexploitaties.

Aangezien de grondexploitaties niet meer automatisch winstgevend of budgettair neutrale resultaten laten zien, is de noodzaak groter om niet alleen bij de jaarlijkse actualisatie maar ook tussentijds vaker de vinger aan de pols te houden. De voortgang van complexe en risicovolle projecten worden daarom regelmatig in het college van burgemeester en wethouders besproken. En indien daar aanleiding voor is, wordt de raad onmiddellijk geïnformeerd.

Risico's grondexploitaties versus weerstandsvermogen

Hoewel het uitgangspunt bij de gemeentelijke BGE's een tenminste sluitend resultaat is, dient voor de algemene en exploitatie-specifieke risico's een afdoende financiële buffer aanwezig te zijn. Het managen van deze (financiële) risico's is uiteraard een continu punt van aandacht. Het risicomanagement, ook voor wat betreft de BGE, is verankerd in de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in het kader van de P&C-cyclus en gelijktijdig met de presentatie van de jaarlijkse actualisaties (maar ook in het kader van nieuwe grondexploitaties), gerapporteerd over de risico's en de consequenties hiervan voor het weerstandsvermogen.