

TURAP Grondbedrijf 2018

GRONDBEDRIJF

Apeldoorn 2018



1. Financieel inzicht op totaal Grondbedrijf	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 De verwachtingen voor 2018 vergeleken met het MPG 2018.....	3
1.3 Beschikbaar weerstandsvermogen	7
2. Productie (fasering).....	8
2.1 Woningbouw	8
2.2 Bedrijven	8
2.3 Kantoren	9
2.4 Maatschappelijke doeleinden, kantoren, winkels en overig programma	9

1. Financieel inzicht op totaal Grondbedrijf

1.1 Inleiding

Bij het MPG 2018 heeft een herziening van de begroting van het Grondbedrijf plaatsgevonden. Deze herziening heeft geleid tot een nieuwe verwachting t.a.v. de financiële stand van zaken. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de verwachting op basis van de stand per 1 mei 2018 is, en hoe deze zich verhoudt tot de verwachting die bij het MPG 2018 is afgegeven.

1.2 De verwachtingen voor 2018 vergeleken met het MPG 2018

In onderstaande tabel 1.1 is de verwachting uiteengezet in een 3-tal onderdelen:

1. In de TURAP melden wij u de (verwachte) afwijkingen ten opzichte van de begroting 2018. De effecten hiervan worden toegelicht onder de tabel 1.1.
2. Op dit moment wordt er gewerkt aan een drietal projectspecifieke kaderwijzigingen. Waar mogelijk is het financieel effect van deze kaderwijzigingen weergegeven op basis van de kennis van nu. Een nadere toelichting vindt u onder tabel 1.1.
3. Het betreft alle overige risico's op projectniveau en de overige risico's op het totaal van het Grondbedrijf waarvan voor een groot deel niet duidelijk is wanneer, en of ze zich voordoen en welk bedrag er dan mee is gemoeid. Deze zijn op 'pm' gezet. Als ze zich voordoen kunnen ze wel degelijk invloed hebben op de uitkomst van het resultaat. Ook hiervoor geldt dat u een nadere uitleg over deze 'pm'-posten onder de tabel kunt terug vinden.

De gepresenteerde wijzigingen kunnen een effect hebben op twee onderdelen binnen het Grondbedrijf. Enerzijds betreft dit het resultaat en het effect op de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf (R) en anderzijds het effect op de streefwaarde van het Grondbedrijf ter dekking van de risico's (K). In de laatste kolom van de tabel is aangegeven op welke van deze twee onderdelen het effect van toepassing is.

+ = voordeel/ - = nadeel (* € 1 mln)	Prognose MPG 2018 (1.1.2018)	Prognose TURAP 2018 (1.5.2018)	Prognose afwijking tov MPG	Resultaat of Krimp ARG
1. Verwacht resultaat op basis van afwijkingen die bij de TTR in de begrotingen zijn verwerkt				
BIE				
- Verwachte winstname	6,0	2,8	-3,1	R
- Verwachte mutatie verliesvoorzieningen	pm	0,0	0,0	R
Overige gronden				
- Verwachte winstname	pm	0,0	0,0	R
- Verwachte verliesname en afwaardering	pm	0,0	0,0	R
Overige				
- Apparaatskosten Vastgoed en Grond	-0,4	-0,4	0,0	R
Totaal onderdeel 1.	5,6 +pm	2,5	-3,1 +pm	R
2. Projectsamenhang kaderwijzigingen waarover de raad nog moet besluiten				
- Zuidbroek De Noordkaap	pm	-1,1	-1,1	R
- Zuidbroek de Call	pm	p.m.	p.m.	R
- Zuidwestpoort	pm	p.m.	p.m.	R
Totaal onderdeel 2.	pm	-1,1 +pm	-1,1 +pm	
3. Inschatting risico's en toekomstige niet-projectsamenhang kaderwijzigingen				
- Effect woningbouwprogrammering (kwalitatief) op de gewenste ARG	pm	4,4	4,4	K
- Vrijval voorziening winstnames uit de ARG	pm	1,8	1,8	K
- Effect mutatie rente Grondbedrijf	pm	0,0	0,0	R
- Vrijval risico De Noordkaap als gevolg van de kaderwijziging	pm	1,3	1,3	K
- Effect actualisatie grondprijzen	pm	pm	pm	R
- Effect overige risico's op de gewenste ARG	pm	pm	pm	K
Totaal onderdeel 3.	pm	7,5 +pm	7,5 +pm	
Totaal Grondbedrijf	5,6 +pm	8,9 +pm	3,3 +pm	R + K

Tabel 1-1

Ad 1: Verwacht resultaat o.b.v. concrete afwijkingen**BIE - Verwachte winstname**

Begin 2018 heeft het college de gemeenteraad per brief geïnformeerd over een wijziging in de systematiek van tussentijdse winstneming van het Grondbedrijf als gevolg van een duiding van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). In het kort betrof dit een verschuiving van het door de raad vastgestelde voorzichtigheidsprincipe naar een realisatieprincipe met als gevolg dat winstnemingen naar voren worden gehaald. Het college en uw raad hebben besloten het verschil tussen deze 2 methodieken vast te houden in de ARG totdat de gelden vrij kunnen vallen op basis van het voorzichtigheidsbeginsel. Hierdoor kan de verwachte winstname onder 'BIE' niet los worden gezien van de 'vrijval voorziening winstnames uit de ARG' dat onder nummer 3 is opgenomen in de tabel. Ook al wordt het eerste gezien als resultaat van het grondbedrijf en het tweede deel als verlaging van de streefwaarde van de ARG.

Het saldo van deze twee bedragen (€ 2,8 mln. plus € 1,8 mln.) is een afname van ongeveer € 1,4 mln (€ 6,- mln. minus € 4,6 mln.) aan winstnames. Deze verwachte afname is met name het gevolg van een latere grondverkoop op De Voorwaarts. Voor deze grondverkoop is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is een uitspraak van de Raad van State noodzakelijk en deze wordt in het 4^e kwartaal van dit jaar verwacht. Hierdoor is de verwachting dat levering van de grond dit jaar niet meer mogelijk is en de hieraan gekoppelde winstname doorschuift naar 2019.

Bovengenoemde latere winstname wordt voor een deel gecompenseerd door het aantrekken van de verwachte verkopen die onderdeel zijn van de bedrijvenprogrammering (meer reserveringen). Daarnaast zijn, zoals toegezegd in de reactie van het college op het bericht van de Concerncontroller bij het MPG 2018,

nogmaals kritisch de exploitaties doorgelopen en een aantal kostenposten naar beneden bijgesteld. Dit gaat om een aantal civiele stelposten in de complexen Metaalbuurt en Osseveld Oost en daarnaast een bijstelling van de apparaatskosten in het complex Noordoostpoort.

BIE - Verwachte mutatie verliesvoorzieningen

Bij het MPG 2018 zijn de begrotingen geactualiseerd op basis van op dat moment reële verwachtingen. Bij wijzigingen in de verwachtingen kan het zijn dat het verwachte contante waarde (cw) resultaat van projecten wijzigt. Op het moment dat er sprake is van een verwacht nadelig cw-resultaat leiden mutaties in verwachtingen tot verlaging/verhoging van verliesvoorzieningen. Dit heeft per direct een financieel effect op het verwachte resultaat in 2018.

Ondanks dat de verwachte mutatie van de verliesvoorziening gelijk is gebleven, zijn hier wel ontwikkelingen te melden en hebben er mutaties plaatsgevonden. Het resultaat van deze positieve en negatieve effecten op de verliesvoorziening is heel beperkt. Er heeft een herziening van twee complexen met een verliesvoorziening plaatsgevonden, namelijk Zuidbroek en Ecofactorij.

Zuidbroek

In het complex Zuidbroek (Bedrijven en Wonen) wordt een aantal aanpassingen voorzien. Ook in dit complex is kritisch naar de kostenposten in de grondexploitaties gekeken en dit heeft geleid tot een positieve bijstelling van de totale apparaatskosten van € 0,5 mln. (nominaal). Dit heeft een positief effect op de verliesvoorziening van Zuidbroek. Daar tegenover zijn een enkele verkopen verder in de tijd gezet en dat geldt voor zowel voor het woningbouwprogramma als het bedrijvenprogramma. De vooruitzichten en het animo voor bedrijfskavels is onverminderd positief. Het proces van besluitvorming en bouwplanontwikkeling zorgt er echter voor dat een aantal verkopen over de jaarschijven gaan. Van het woningbouwprogramma 2018 is een locatie voor 36 woningen daargeschoven naar 2019. Voor een deel wordt dit gecompenseerd door een verwachte toename van de verkoop van vrije kavels.

Deze ontwikkelingen resulteren in een positief resultaat ten opzichte van het MPG 2018 van € 0,1 mln. op netto contante waarde per 1-1-2018.

Ecofactorij

Voor Ecofactorij wordt op basis van de laatste prognoses een versnelling voorzien van de uitgifte. Dit heeft geleid tot een positieve bijstelling van het aantal uit te geven m²'s bedrijventerrein in 2019. Dit brengt een positief rente effect met zich mee. Daar tegenover wordt een restkavel afgewaardeerd en betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt circa 0,7 ha uit de bedrijvenprogrammering gehaald. Hiervoor was een geringe opbrengst in de grondexploitatie opgenomen.

Deze ontwikkelingen resulteren in een negatief resultaat ten opzichte van het MPG 2018 van € 0,1 mln. op netto contante waarde per 1-1-2018.

Overige gronden – Verwachte winstname, verliesname en afwaardering

Op dit moment zijn hier geen bijzondere ontwikkelingen te melden.

Overige – Apparaatskosten Vastgoed en Grond

Op dit moment zijn hier geen bijzondere ontwikkelingen te melden.

Ad 2: Projectsamenwerkende kaderwijzigingen waarover de raad nog moet besluiten

Op dit moment zijn er drie projectsamenwerkende kaderwijzigingen in voorbereiding en deze zijn reeds aangekondigd in het MPG 2018.

Op 30 januari heeft het college positief besloten over de kaderwijziging bedrijvenpark Apeldoorn Noord (Zuidbroek). Vervolgens is het voorstel op 8 maart in de raad vastgesteld. Onderdeel van dit besluit is het rekening houden met het scenario dat De Noordkaap volledig wordt verkocht aan bedrijven in de logistieke sector. Ingeschat is dat het effect hiervan tussen de € 0,- en circa € 1,7 mln zal zijn. Het volledige risico is meegenomen in de de streefwaarde van de ARG in het MPG 2018.

Op dit moment is de gemeente in gesprek met een belegger voor de ontwikkeling van een logistiek bedrijf van circa 7 hectare en naar verwachting zal in het 2^e kwartaal van 2018 het college een voorstel doen aan uw gemeenteraad. Dit zal een verwacht negatief effect hebben van ongeveer € 1,1 mln.

Provinciale Staten heeft onlangs positief besloten over het toekennen van extra woningbouwcontingenten voor de gemeente Apeldoorn. Dit betekent dat het college een kaderwijziging aan uw Raad kan voorstellen voor het toevoegen van 73 woningen in De Wellen Noord in Zuidbroek. Deze kaderwijziging zal gekoppeld worden aan het bestemmingsplan voor De Wellen Noord zodat er 1 integraal besluit genomen kan worden. Voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal er eerst een consultatie plaatsvinden bij de ontwikkelende partijen en de omgeving. Naar verwachting zal het besluit tot aanpassing van de kaders in 2019 worden genomen en kan het positieve financiële effect in het begrotingsjaar 2019 worden verwerkt. In het MPG 2018 dachten wij dit besluit nog in 2018 aan u voor te leggen. De kaderwijziging combineren aan het bestemmingsplan heeft geen vertragend effect op de verwachte uitgaven.

Voor de Wegenerlocatie zijn de gesprekken in een vergevorderd stadium. Het is echter nog niet mogelijk om nu al het verwachte effect hiervan te presenteren omdat op dit moment wordt onderzocht wat het effect van de beoogde ontwikkeling is voor het risicoprofiel van het Grondbedrijf. Zodra er goed zicht is op het resultaat en het risico voor het grondbedrijf kan het effect voor het grondbedrijf worden gepresenteerd.

Ad 3: Inschatting risico's en toekomstige niet-projectspecifieke kaderwijzigingen

Onder 3 staan ontwikkelingen die ten tijde van het vaststellen van het MPG wel in beeld waren maar waarvan het effect nog niet ingeschat kon worden. Voor de meeste onderdelen geldt dat er tekstueel een toelichting is in het MPG of in bijgevoegde stukken.

In de streefwaarde van de ARG wordt nog rekening gehouden met een risicobedrag van € 4,4 mln. voor de omzetting van duur programma naar een goedkoper segment in het grondbedrijf. Binnenkort zal het college De Woonagenda aan uw raad aanbieden en de verwachting is dat deze risicoreservering in mindering kan worden gebracht op de streefwaarde van de ARG.

Zoals toegelicht onder BIE-Verwachte winstnames wordt op basis van het voorzichtigheidsbeginsel een deel van de genomen winsten vastgehouden in de ARG. In het MPG 2018 ging dat om een bedrag van € 13,7 mln. waarvan nu naar verwachting € 1,8 mln. kan vrijvallen. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het gaat om een verwachting en de winstnames afhankelijk zijn van een aantal grote nog te realiseren grondverkoop.

Tot slot zal er naar verwachting in het 2^e kwartaal een voorstel van het college richting de raad gaan over De Noordkaap. Bij een positief besluit zal het negatieve effect van de kaderwijziging opgevangen worden uit de gereserveerde gelden in de ARG.

Totaal prognose

Het totaal geprognosticeerde resultaat bij het MPG 2018 is +€ 5,6 mln. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat het resultaat uiteindelijk op +€ 1,4 mln. uit zal komen. Ten opzichte van het MPG 2018 betekent dit dat het resultaat waarschijnlijk verslechtert met -€ 4,2 mln. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd doordat op basis van de huidige inzichten € 7,5 mln. vanuit de ARG kan vrijvallen.

De keuzes die de raad t.a.v. de kaderwijzigingen maakt alsmede de ontwikkelingen binnen de pm-posten zijn daarbij van invloed op het uiteindelijke resultaat aan het eind van het jaar.

Disclaimer

Ondanks de zorgvuldige wijze waarop dit document is opgesteld, blijft de uitkomst volledig afhankelijk van aannames die slechts een 'momentopname' zijn. Een aantal punten staan op dit moment nog op p.m. omdat het effect daarvan nog niet bekend is. Daarnaast is er voor gekozen om de peildatum van de TURAP een aantal maanden naar voren te halen waardoor het lastiger is goede inschattingen te maken. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de rekentrente en de verkoopprognoses voor dit jaar. In september zijn deze beter in te schatten.

In de tabel in dit eerste hoofdstuk kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Deze worden veroorzaakt doordat resultaten in onderliggende gedetailleerde berekeningen op hoofdniveau worden opgeteld en afgerond.

1.3 Beschikbaar weerstandsvermogen

Onderstaande tabel geeft de verwachte ontwikkeling van de ARG weer in de TURAP 2018 tov het MPG 2018, rekening houdend met het in tabel 1.1 weergegeven verwachte resultaat.

Bedragen x € 1 mln	Prognose MPG 2018	TURAP 2018	Afwijking
Stand per 1-1-2018 (na afdracht € 16,5 mln aan de AD)	24,1	24,1	0,0
Rente (na afdracht € 16,5 mln aan de AD)	0,5	0,5	0,0
Mutatie	5,6	1,4	-4,2
Prognose eindstand per 31 december 2018 ná besluitvorming raad over kaderwijzigingen	30,2 +pm	26,0 +pm	-4,2 +pm
Aanpassing streefwaarde Algemene Reserve Grondbedrijf (-11,0 mln.)	24,1 + p.m.	16,6 + p.m.	7,5
Prognose vrijval naar de Algemene Dienst besluitvorming raad over kaderwijzigingen	6,1 +pm	9,4 +pm	3,3 +pm

Tabel 1-2

Beschikbare reserve

Bij het MPG 2018 is bepaald dat het benodigde weerstandsvermogen uitkomt op € 24,1 mln. De stand van de reserve Grondbedrijf per 1-1-2018 is daarvoor toereikend. Op basis van de prognose bij deze TURAP komt de reserve ultimo 2018 uit op € 26,0 mln.

Benodigd weerstandsvermogen

Zoals hierboven vermeld kan op basis van de huidige inzichten de streefwaarde van de ARG met € 7,5 mln. naar beneden worden bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt door de (gedeeltelijke) vrijval van 3 risicoposten.

Hoe de algemene projectspecifieke en projectoverstijgende risico's zich zullen ontwikkelen is op dit moment nog niet bekend. In het MPG 2019 zal dit opnieuw inzichtelijk worden gemaakt. Dit jaar zal er gekeken worden of naast de huidige systematiek ook een voorstel gedaan moet worden voor een minimale streefwaarde van de ARG (een bodembedrag) zodat er een juiste balans tussen de boekwaarde (het geïnvesteerde vermogen) en de stand van de ARG. Dit kan mogelijk een effect hebben op de gelden die vrijvallen vanuit de ARG richting de Algemene Dienst.

Beschikbare reserve versus benodigd weerstandsvermogen

Bij het MPG 2019 zal opnieuw worden bepaald hoe de definitieve stand van de reserve zich verhoudt tot het benodigde weerstandsvermogen. Indien de beschikbare reserve hoger is dan het benodigd weerstandsvermogen, dan valt dit positieve verschil vrij ten gunste van de Algemene dienst. Op basis van de huidige inzichten kan er circa € 9,4 mln. vrijvallen richting de Algemene Dienst.

2. Productie (fasering)

Het voorgaande hoofdstuk betreft een financiële toelichting. Het primaire doel van het Grondbedrijf is de verkoop van gronden voor verschillende functies. Daarom wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de verkoopprognoses aan het begin van het jaar en wordt dit vergeleken met de actuele prognose per 1 mei 2018. In onderstaande tabellen gaat het bij woningbouw om grond voor aantallen woningen (stuks) en bij de overige verkopen om m²'s grond of bruto vloeroppervlak.

2.1 Woningbouw

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de prognose van gronduitgifte woningbouw in 2018 in het MPG 2018 en de actuele prognose.

Complex	Prognose MPG 2018	Prognose TURAP 2018	Vershil
Zuidbroek	174	142	-32
Groot Zonnehoeve	92	64	-28
Osseveld Oost	17	17	0
Woudhuis	1	1	0
Kanaaloevers Welgelegen	57	57	0
Kanaaloevers Haven Centrum	75	75	0
PWA Zone	1	1	0
Zuidwest Poort Veldekster	1	3	2
De Voorwaarts	1	1	0
Totaal	419	361	-58

Tabel 2-1

In totaal wordt de prognose tbv de woningbouwuitgifte in 2017 met 58 woningen naar beneden bijgesteld. Deze bijstelling vindt met name plaats in de uitleglocaties. In Zuidbroek is de verwachting dat 1 gronduitgifte over de jaarschijf heen zal gaan. Voor klein een deel wordt dit gecompenseerd door een toename van de verkoopverwachting voor de vrije kavels. In Groot Zonnehoeve wordt er in de woningbouwprogrammering rekening gehouden met 10 woningen op een meergezinslocatie. Voor deze locatie is een overeenkomst gesloten met een zorgpartij. De grondverkoop zal dit jaar plaatsvinden alleen wordt deze niet meeteld in de programmering. Het overige deel betreft het doorschuiven van 5 projectmatige woningen en 13 vrije kavels. Deze grond zal wel verkocht worden maar waarschijnlijk begin 2019. Ook voor de vrije kavels geldt dat zelfs bij gesloten overeenkomsten de doorlooptijd langer wordt. Dit heeft grotendeels te maken met langere aanlooptijden en capaciteit bij aannemers.

2.2 Bedrijven

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de prognose van gronduitgifte bedrijvigheid in 2018 in het MPG 2018 en de actuele prognose.

Complex	Prognose MPG 2018 m ²	Prognose TURAP 2018 m ²	Vershil
Zuidbroek, Middengebied	37.513	28.728	-8.785
Ecofactorij I	39.562	39.562	0
Osseveld Oost		3.761	3.761
Noordoost Poort	16.429	36.924	20.495
Totaal	93.504	108.975	15.471

Tabel 2-2

Over het algemeen is de verkoopverwachting voor 2018 toegenomen met circa 1,5 hectare. De interesse in Zuidbroek is overminderd groot maar waarschijnlijk zal een deel van de verkopen over de jaarschijf heen gaan. Dit verklaart het verschil van 8.785 m². De verwachting is echter dat dit ruimschoots wordt gecompenseerd door verkopen op Osseveld Oost en met name de Noordoostpoort.

2.3 Kantoren

In 2018 worden er geen verkopen binnen de kantorenprogrammering verwacht.

2.4 Maatschappelijke doeleinden, kantoren, winkels en overig

In de onderstaande tabellen is de prognose in het MPG 2018 voor gronduitgifte in 2018 afgezet tegen de actuele prognoses. Het gaat hierbij om de uitgiftecategorieën 'maatschappelijke doeleinden', 'kantoren', 'winkels' en 'overig'.

Complex	Prognose MPG 2018 m ²	Prognose TURAP 2018 m ²	Vershil
Maatschappelijke doeleinden			
Woonzorg hoek Molenstraat	1.797	1.797	0
Kanaalzone Pilot Zuid	333	333	0
Kantoren			
nvt	0	0	0
Winkels			
Meubelplein	6.100	6.100	0
De Voorwaarts	16.100	0	-16.100
Overige			
Groot Zonnehoeve	0	2.301	2.301
Zuidbroek gronden irt particuliere ontwikkeling	1.225	1.225	0
Eglantier	1.916	1.916	0
Malkenschoten	5.944	5.357	-587
Breustedt	774	774	0
Griftlocaties	255	255	0
Totaal	34.444	20.058	-14.386

Tabel 2-3

Zoals hierboven te zien zijn er op dit moment drie verwachte afwijkingen. Op Malkenschoten heeft er een kleine correctie plaatsgevonden in het kaveloppervlak dat waarschijnlijk dit jaar verkocht gaat worden. Daarnaast is zoals eerder aangegeven de verwachte grondverkoop op De Voorwaarts doorgeschoven naar 2019. Tot slot is onder 2.1 woningbouw beschreven dat in Groot Zonnehoeve 10 woningen uit de programmering komen te vervallen. Deze zorgontwikkeling is nu in tabel 2-3 opgenomen onder de categorie Overige.