

# **Voorlopige Prognose 2016**

**Verwachte financiële positie grondbedrijf per 31-12-2015**

## Inhoudsopgave

1.1	Inleiding .....	3
1.2	Samenvatting .....	3
1.3	Advies basisparameters en grondprijzenactualisatie .....	4
1.4	Verwacht resultaat grondbedrijf jaarrekening 2015 .....	5
1.5	Risico's .....	8
1.6	Belangrijkste verschillen in de grondexploitaties 2015- 2016 .....	9
1.7	Aandachtspunten 2016 en verder .....	10
1.8	Besluitvorming en vervolgproces.....	11

## **1.1 Inleiding**

Het grondbedrijf vervult de rol als exploitant van de gemeente en levert daarmee een bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling. Grote en kleine gebiedsontwikkelingen worden hierdoor mogelijk gemaakt en van dekking voorzien. Deze Voorlopige Prognose 2016 geeft op hoofdlijnen de financiële effecten van deze projecten op de financiële positie van het grondbedrijf weer. Daarbij wordt een inschatting gemaakt van het verwachte resultaat bij de jaarrekening 2015 en geven we een beeld van de vermogenspositie op de lange termijn.

Het doel van deze voorlopige prognose is om op een beknopte wijze inzicht te geven in de vermogenspositie van het grondbedrijf op zowel de korte als de lange termijn. Hierbij wordt respectievelijk het weerstandsvermogen en de vermogenspositie van het grondbedrijf in beeld gebracht.

De prognose is op zich geen sturingsinstrument. Het geeft een financieel totaalbeeld van de huidige uitgangspunten in de projecten. De raad wordt vanuit de individuele projecten geïnformeerd over deze uitgangspunten. Op hoofdlijnen heeft de raad op 13 oktober 2015 aan de hand van een aantal thema's de totale projectportefeuille besproken. Een groot deel van die projecten maken onderdeel uit van de portefeuille van het grondbedrijf.

De uitgangspunten van de projecten hebben een basis in de door de raad vastgestelde grondexploitaties. Daar waar de bespreking van de projectenrapportage mogelijk tot een wijziging van de uitgangspunten leidt, wordt de raad een herziene exploitatie voorgelegd. Eventuele effecten zijn nog niet in deze rapportage verwerkt.

In deze rapportage wordt ingegaan op de actualiteit (economische ontwikkelingen) en de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de resultaten, de parameters. Tevens wordt belicht welke keuzes nog gemaakt kunnen worden en welke mogelijkheden er zijn om bij te sturen.

Deze actualisatie van financiële positie van het grondbedrijf is een separate afspraak die is gemaakt met de raad. Om de begroting voor het jaar 2015 bij te stellen op basis van de laatste inzichten in de exploitaties, is deze voorlopige prognose voorzien van een voorstel de begroting te wijzigen.

Deze actualisatie bij de Voorlopige Prognose 2016 is een 'vooraankondiging' van de definitieve actualisatie ten behoeven van de jaarrekening. Daarbij worden ook andere actuele ontwikkelingen van dat moment betrokken die effect hebben op het gehele weerstandsvermogen.

## **1.2 Samenvatting**

De voorlopige prognose voor 2016 laat een positief beeld zien voor zowel de lange als de korte termijn. De vermogenspositie is sterk verbeterd maar nog negatief met een bedrag van € 2,22 miljoen en de verwachting is dat de reserve van het grondbedrijf bij de jaarrekening 2015 een positieve stand heeft van € 1,54 miljoen.

De verbetering is voor een groot deel het gevolg van technische bijstellingen in de exploitaties op het punt van de interne rekenrente en het vervallen van de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. De grootste verbetering is zichtbaar in de projecten Amstelwijck Businesspark en Stadswerven. Daarnaast is ook een aantal nieuwe exploitaties aan de portefeuille toegevoegd met een positief exploitatieresultaat. Deze nieuwe exploitaties zijn de ANWB-locatie, Wiardi Beckmanplantsoen, kavel Amnesty Internationalweg en de uitgifte locatie benzineverkooppunt Baanhoekweg.

Naar aanleiding van de behandeling van de projectenrapportage wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een nieuwe ontwikkelingsrichting op het project Belthurepark en het gebied Amstelwijck. De effecten hiervan worden in 2016 duidelijk.

Tevens wordt op dit moment gewerkt aan de implementatie van de verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting en de invoering van het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording. De effecten zijn op dit moment nog niet bekend.

### **1.3 Advies basisparameters en grondprijzenactualisatie**

De parameters zijn de rekenkundige uitgangspunten van de grondexploitaties zoals rente, kostenstijging (inflatie) en opbrengstenstijging. In de notitie 'parameters 2016' van het grondbedrijf worden de gehanteerde parameters uitgebreid toegelicht. Deze worden jaarlijks vastgesteld door het college, voorafgaand aan de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening. Dit gebeurt gelijktijdig met deze Voorlopige Prognose 2016, zodat de effecten van het bijstellen van deze uitgangspunten direct zichtbaar zijn.

De grondprijzen, zoals deze worden gehanteerd in het geval er nog geen vastgestelde grondexploitatie is, worden vastgelegd in het grondprijzenoverzicht. Voor het jaar 2016 is deze opnieuw vastgesteld door het college. Door middel van de geheime bijlage bij dit stuk wordt de raad hierover geïnformeerd.

#### Algemeen beeld

Afgelopen jaar is de Nederlandse economie verbeterd. Voor 2015 en 2016 wordt in Nederland een economische groei verwacht van 2,0% en 2,4%. Daarmee is de economie ten opzichte van voorgaande jaren verder hersteld. De consumptie van huishoudens en bestedingen van bedrijven zijn toegenomen. Daarnaast profiteert de Nederlandse economie, via de export, van de depreciatie van de euro (Macro Economische Verkenning 2016, CPB). Daartegenover is de werkloosheid relatief hoog en is de inflatie relatief laag in Europa. De algemene inflatie in Nederland bedraagt in augustus 2015 circa 0,8% op jaarbasis. De Europese Centrale bank is in 2014 begonnen met stimuleringsmaatregelen en heeft in haar monetair beleid een inflatiedoelstelling van 2%.

De Nederlandse woningmarkt is in 2015 significant verbeterd. De gemiddelde woningprijs is met 2,5% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (Statline augustus 2015, CBS). Het aantal transacties is significant toegenomen en het aanbod te koop staande woningen daalt. De marktomstandigheden van overige vastgoedcategorieën (kantoren, bedrijven en winkels) zijn gelijk gebleven dan/wel nauwelijks verbeterd.

#### Parameters

Op basis van deze algemene uitgangspunten en lokale kennis over de markt, is de hoogte van de parameters voor de komende jaren bijgesteld. Deze zijn hieronder weergegeven en worden verder toegelicht in de bijlage.

Specifieke toelichting vraagt de opbrengstenstijging van de pachtgronden Polder de Biesbosch. Omdat deze jaarlijks door de grondkamer wordt vastgesteld, kan de hoogte hiervan jaarlijks grote verschillen vertonen. In het jaar 2012-2013 was nog sprake van een daling van circa 30%, in 2014 is er sprake van een stijging van 22% en in 2015 een stijging van 11%. Voor de lange termijn is een langjarig gemiddelde gehanteerd van 2%. Dit wordt verder toegelicht in de notitie 'parameters 2016'.

## PARAMETERS 2016 Grondbedrijf Dordrecht

Parameters Prognose 2016 - BASIS	Korte termijn				Lange termijn
	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
kostenstijging grond- weg- en waterbouw	1,5% prijs index	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	n.v.t.	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%
opbrengstenstijging kantoren	n.v.t.	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%
opbrengstenstijging winkels	n.v.t.	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%
opbrengstenstijging bedrijven / overige functies	n.v.t.	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging pachtgronden Polder de Biesbosch	+11%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
rente	4,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

### Bandbreedte en risico's

De parameters zijn een aanname en kennen uiteraard een bandbreedte. Deze bandbreedte wordt benoemd op basis van een samenhangende set negatieve en positieve parameters ten opzichte van de aangenomen parameters. De bandbreedte op de aannamen van de parameters wordt verwerkt als een risico op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. De uitgangspunten voor de gehanteerde bandbreedte zijn opgenomen in de bijlage "Bandbreedte op parameters Prognose 2016".

### Actuele grondprijzen

De grondprijzen worden per project jaarlijks geactualiseerd door middel van een taxatie of raming. Hiermee wordt een eventuele daling of stijging jaarlijks verwerkt in de actualisatie en worden de grondprijzen in de grondexploitaties op een actueel niveau gewaardeerd. Een uitzondering hierop vormen grondprijzen die met derden contractueel zijn overeengekomen. Deze worden conform de contractuele afspraken gewaardeerd. Eventueel te verwachten afwijkingen hierop kunnen, indien nodig, binnen het betreffende project als risico worden benoemd.

Naast de actualisatie binnen de projecten wordt jaarlijks een algemeen grondprijzenoverzicht opgesteld. Deze dient als kader voor de grondprijzen in de grondexploitaties voor de (Voorlopige) Prognose 2016, waar geen specifieke afspraken over grondprijzen met partijen zijn gemaakt of waar geen specifieke taxatie is opgesteld. Tevens dient dit overzicht als uitgangspunt bij haalbaarheidsberekeningen en gronduitgiften buiten grondexploitaties. Deze grondprijzen zijn opgenomen als bijlage bij de notitie parameters 2016, die geheim beschikbaar wordt gesteld aan de raad.

## **1.4 Verwacht resultaat grondbedrijf jaarrekening 2015**

Bij het bespreken van de financiële positie van het grondbedrijf wordt onderscheid gemaakt tussen de korte en lange termijn. Bij de jaarrekening wordt vooral gekeken naar het resultaat op korte termijn in relatie tot het weerstandsvermogen. Hierbij wordt gekeken naar de weerstandscapaciteit (stand reserve grondbedrijf) en de risico's. Bij de berekening van de actualisatie van de grondexploitaties zijn uitgangspunten gehanteerd van de grondexploitaties op basis van de meest actuele inzichten. Deze zijn vertaald in de parameter- en grondprijzenbrief 2015.

In het jaar 2015 is een aantal technische wijzigingen doorgevoerd die de resultaten van de grondexploitaties sterk hebben beïnvloed. Deze wijzigingen hebben betrekking op de aanpassing van de interne rekenrente van 4% naar 3,5% per 1 januari 2016, het wijzigen van de systematiek van toerekening van de rente en het schrappen van de bijdragen aan het Fonds Bovenwijkse

Voorzieningen uit de grondexploitaties conform het vastgestelde beleid. Per saldo heeft dit een positief effect op de stand van de reserve van het grondbedrijf.

Op een aantal grote projecten heeft de actualisatie er toe geleid dat resultaten, verliesvoorzieningen en risico's zijn bijgesteld. We verwachten dat in 2015 een aantal projecten wordt afgesloten, namelijk de locatie Reeweg Oost 123, de Galileolocatie, de Eulerlaan en de ontwikkeling Krabbepolder. Dit levert naar verwachting een positief resultaat op van € 0,19 miljoen.

Andere aspecten die het jaarrekeningresultaat beïnvloeden, zijn de erfpachtexploitatie, kosten voor dekking van de exploitatie en aanvullende verliesnemingen. Deze worden later verder toegelicht.

Ook zijn nieuwe grondexploitaties geopend in het verlengde van eerder door de raad genomen besluiten, te weten de Amnesty Internationalweg, ANWB-locatie, Baanhoekweg en Wiardi Beckmanplantsoen. Deze nieuwe exploitaties hebben een positief exploitatiesaldo. Dit leidt pas tot toevoeging aan de reserve van het grondbedrijf op het moment dat de winst kan worden genomen. De winstpotentie zorgt wel direct tot een verbetering van de vermogenspositie van het grondbedrijf op de lange termijn.

De verwachting is dat het resultaat van alle exploitaties binnen het grondbedrijf over het jaar 2015 uitkomt op € 1,54 miljoen positief. Dit wordt toegevoegd aan de algemene reserve van het grondbedrijf. In onderstaand overzicht worden op hoofdlijnen de bijschrijvingen en onttrekkingen met de algemene reserve van het grondbedrijf weergegeven.

<b>Stand reserve grondbedrijf Prognose 2015</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
*verwachting 31-12-2015 x 1.000.000		
<b>Mutatie algemene reserve grondbedrijf</b>		<b>2015</b>
<b>Bijschrijving</b>		
Inkomsten vehuur/verkoop en erfpacht	€	2,40
Vrijval verliesvoorzieningen	€	3,11
Winstnemingen	€	0,19
<b>Subtotaal bijschrijvingen</b>	<b>€</b>	<b>5,69</b>
<b>Onttrekking</b>		
Voorzieningen	€	1,14-
Kosten dekking exploitatie	€	0,86-
Onttrekking rentelasten NIEGG	€	0,90-
Onttrekking dekking Fietsnota	€	0,75-
Onttrekking sloopkosten Steegoversloot	€	0,50-
<b>Subtotaal onttrekkingen</b>	<b>€</b>	<b>4,15-</b>
<b>Mutatie reserve</b>	<b>€</b>	<b>1,54</b>
<b>Stand reserve grondbedrijf 31-12-2015</b>	<b>€</b>	<b>1,54</b>

Totaal wordt voor € 5,69 miljoen aan bijschrijvingen verwacht. De grootste mutatie bij de bijschrijvingen wordt veroorzaakt door de inkomsten uit de erfpachtexploitatie en de vrijval van de eerder gevormde verliesvoorzieningen. De vrijval van verliesvoorzieningen is een saldo van verbeteringen en verslechteringen op projecten van ongeveer € 2 miljoen. De verbetering heeft met name betrekking op de projecten Stadswerven, Leerpark en Amstelwijk. Voor het grootste deel zijn deze verbeteringen het gevolg van de gewijzigde rekenrente. Daarnaast zijn aanvullende verliesvoorzieningen gevormd voor de projecten Gezondheidspark Middenzone, Iepenlaan en Oudendijk ten behoeven van voorbereidingswerkzaamheden. De verwachting is dat deze verliezen in de toekomst worden terugverdiend als de locaties in exploitatie worden genomen.

De post 'dekking exploitatie' heeft betrekking op indirecte uren ten behoeve van de projecten van het grondbedrijf en bijdragen aan de exploitatie van Dordt Onderneemt en een vaste afdracht uit de erfpachtexploitatie tot en met 2017.

### **Het weerstandsvermogen heeft betrekking op de korte termijn (eerste 3 jaar)**

Voor de jaarrekening is het van belang zicht te hebben op het weerstandsvermogen van de stad. Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf heeft hierop een grote invloed. Het weerstandsvermogen is het vermogen om risico's op te vangen. Hierbij wordt de beschikbare weerstandscapaciteit afgezet tegen het risicoprofiel. Vanwege de grote invloed die het weerstandsvermogen van het grondbedrijf heeft op het totale weerstandsvermogen van de stad, wordt hieronder deze invloed verder beschouwd.

#### *Weerstandscapaciteit*

De weerstandscapaciteit wordt vanuit het grondbedrijf gevormd door de algemene reserve van het grondbedrijf en de zekere toekomstige erfpachtinkomsten. Voor de komende drie jaar wordt een storting op de algemene reserve van het grondbedrijf verwacht vanuit de erfpachtexploitatie van in totaal € 6,0 miljoen. De totale weerstandscapaciteit van het grondbedrijf bedraagt naar verwachting per 31-12-2015 € 1,54 + € 6,0 miljoen = € 7,54 miljoen.

#### *Risico's*

De risico's binnen het grondbedrijf zijn bepaald op € 10,48 miljoen. Dit is een gewogen gemiddelde van de risico's binnen het grondbedrijf die zich mogelijk kunnen voordoen binnen een periode van drie jaar. Dit heeft betrekking op risico's in de projecten, risico's als gevolg van de economische ontwikkeling en risico's met betrekking tot de erfpachtexploitatie.

#### *Weerstandsvermogen*

De verhouding tussen weerstandscapaciteit en risico's laat zien dat er niet voldoende weerstandsvermogen is. Omdat het weerstandsvermogen op het totaal van de stad wordt beschouwd, betekent dit dat aanvullende weerstandscapaciteit beschikbaar moet zijn. Een deel van de algemene reserve van de stad wordt hiervoor aangesproken.

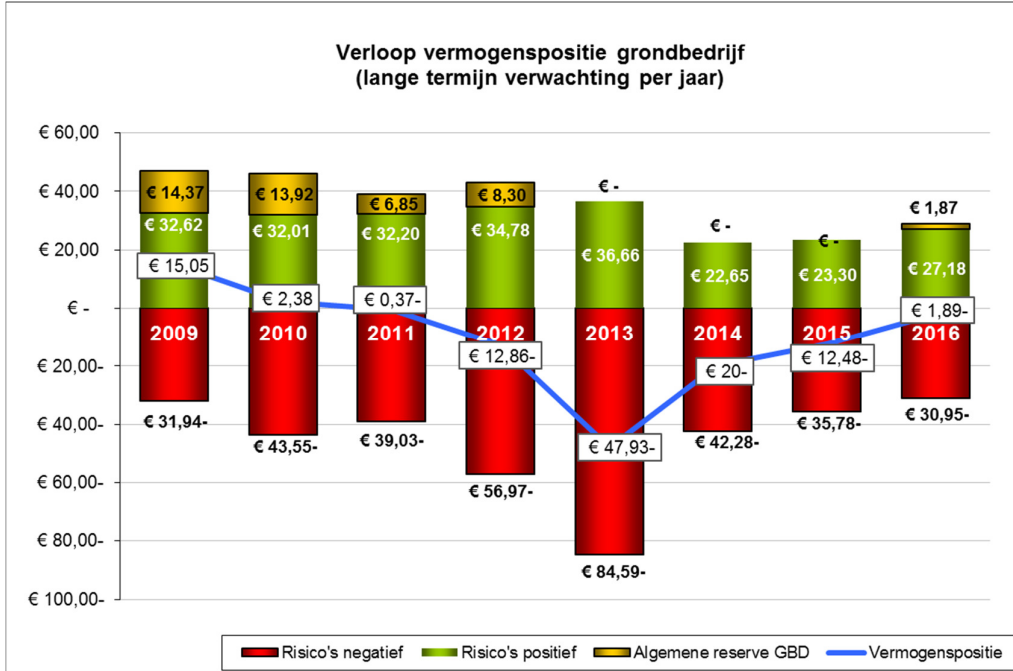
### **De vermogenspositie heeft betrekking op de lange termijn (> 3 jaar)**

Het is voor de gemeente van groot belang om inzicht te hebben in wat op korte termijn de invloed is van activiteiten van het grondbedrijf op de reserves en de risico's. Maar omdat de verschillende grondbedrijfactiviteiten juist vaak een zeer lange looptijd hebben, is het van belang zicht te hebben op de toekomstige invloed van activiteiten van het grondbedrijf op de gemeentelijke financiën. Om inzicht te verkrijgen in het resultaat van het grondbedrijf in de toekomst, worden ook de opbrengsten en risico's buiten de periode van drie jaar geconsolideerd.

De toekomstige financiële positie van het grondbedrijf, de vermogenspositie, is een saldo van de stand van de reserve, de winstpotentie van de portefeuille (positief risico) en de negatieve risico's. De vermogenspositie is sterk verbeterd ten opzichte van vorig jaar van € 12,48 miljoen NEGATIEF naar € 2,22 miljoen NEGATIEF. Deze verbetering is het gevolg van de eerder genoemde verlaging van de interne rekenrente en het vervallen van de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Daarnaast heeft het openen van een aantal nieuwe exploitaties een positieve invloed op de financiële positie van het grondbedrijf.

Dit betekent dat nog geen positief toekomstbeeld voor het grondbedrijf kan worden gepresenteerd. De te verwachten toekomstige opbrengsten van het grondbedrijf zijn nog lager dan de risico's. Daarbij kan het ook zo zijn dat gedurende de looptijd van de verschillende exploitaties de reserve grondbedrijf op korte termijn niet in staat is om tegenvallers op te vangen. Dit blijkt uit het feit dat het weerstandsvermogen onvoldoende is. In die gevallen wordt een beroep gedaan op de algemene reserve van de stad. Omdat de vermogenspositie en het weerstandsvermogen nog negatief is, bestaat er geen ruimte om negatieve exploitaties aan de portefeuille van het grondbedrijf toe te voegen. De raad heeft op 30 juni 2015 besloten (zaak 1442086) dat geen negatieve businesscases meer mogen worden toegevoegd aan de portefeuille van het grondbedrijf.

Wij trekken de conclusie dat het beeld sterk is verbeterd, maar wij willen benadrukken dat dit voornamelijk een technische oorzaak heeft. De scherpere sturing op de projecten en Richting Kiezen hebben bijgedragen aan een gezondere portefeuille. Voor het komende jaar staan daarnaast ook nog ingrijpende wijzigingen op stapel als gevolg van de intrede van de verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting (VPB) voor gemeenten en de wijziging van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Hierover later meer.



## 1.5 Risico's

De financiële positie van het grondbedrijf wordt voor een groot deel bepaald door de risico's. Er wordt onderscheid gemaakt naar de projectrisico's en de algemene risico's. De projectrisico's bestaan uit bijzondere risico's vanuit de projecten. De algemene risico's zijn het gevolg van de bandbreedteanalyse van de parameters en hebben betrekking op het totaal van de exploitaties.

Op de lange termijn daalt het ongewogen risicoprofiel van € 35,78 miljoen naar € 30,95 miljoen. De daling is voor het grootste deel het gevolg van het vervallen van het risico op het ontvangen van een subsidie in het project Stadswerven, omdat deze bijdrage uit de grondexploitatie is verwijderd. Meer toelichting hierop ontvangt u via het projectblad. Daarnaast is het risico op een bijdrage van het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen en grondopbrengsten betreffende deelgebied B-Noord vervallen. Het risico op de strategische voorraad is ook afgenomen als gevolg van de verlaging van de interne rekenrente. Het rente-effect op de boekwaarde heeft minder invloed op een toekomstige herontwikkelingswaarde.

Als het totaal van de risico's wordt vertaald naar de korte termijn voor de komende drie jaar en worden gewogen, laat dat een toename zien van € 9,48 miljoen naar € 10,48 miljoen. Bij de Begroting 2016 is het risico vastgesteld op € 10,10 miljoen.

Dat het risico voor de korte termijn toeneemt, terwijl het risico op de lange termijn afneemt, komt doordat een aantal nieuwe projecten aan de portefeuille is toegevoegd met een relatief korte looptijd. De risico's vallen dus allemaal binnen de periode van drie jaar. De voordelen als gevolg van de wijziging van de interne rekenrente hebben alleen betrekking op de lange termijn en hebben daarom geen effect op de korte-termijn-risico's.

### *Winstpotentie*

De winstpotentie van de portefeuille wordt gevormd door de positieve exploitaties en erfpachtexploitatie. Samen vertegenwoordigen zij een waarde van € 34,53 miljoen. Dit is € 11,23 miljoen meer dan bij de Prognose 2015. Dit komt door een forse toename van de winstgevendende exploitaties. De erfpachtexploitatie neemt met ongeveer € 2 miljoen toe naar een waarde van € 22,00 miljoen. De bijstelling van de rente heeft ook hier een positief effect. In de toekomst heeft



de verlaging van de interne rekenrente een negatief effect bij canonherzieningen, omdat canons lager uitvallen doordat de gemeentelijke omslagrente als een minimum geldt.

## 1.6 Belangrijkste verschillen in de grondexploitaties 2015- 2016

Hiervoor is al aangegeven welke wijzigingen voor het grootste deel van invloed zijn op de wijzigingen van de vermogenspositie. Hieronder is een overzicht weergegeven van alle actieve grondexploitaties met de grootste wijzigingen ten opzichte van de Prognose 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met het rente-effect over het jaar 2015. De totale mutatie wordt veroorzaakt door een deel van de projecten met een mutatie groter dan € 0,25 miljoen. De overige mutatie van € 0,49 wordt veroorzaakt door de overige projecten en wordt niet verder uitgesplitst.

<b>Resultaat grondbedrijfcomplexen</b>	<b>stand NCW per 31-12-2014 (incl. rente)</b>	<b>stand NCW per 31-12-2015</b>	<b>Mutaties 2014-2015</b>
Wiardi Beckmanplantsoen	€ -	€ 401.920	€ 401.920
Amstelw ijk	€ 3.325.282-	€ 2.641.317-	€ 683.965
Baanhoekw eg	€ -	€ 507.490	€ 507.490
Amnesty Internationalw eg	€ -	€ 279.117	€ 279.117
De Stadsw erven	€ 43.190.373-	€ 42.257.829-	€ 932.544
<b>Subtotaal grootste mutaties</b>	<b>€ 46.515.655-</b>	<b>€ 43.710.620-</b>	<b>€ 2.805.035</b>
<b>Subtotaal overige mutaties</b>	<b>€ 19.778.581-</b>	<b>€ 19.254.442-</b>	<b>€ 493.246</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 66.294.237-</b>	<b>€ 62.965.062-</b>	<b>€ 3.298.281</b>

Een groot deel van de exploitaties verbetert als gevolg van de technische aanpassingen in de exploitaties. Dit komt voornamelijk tot uiting binnen de projecten Stadswerven en Amstelw ijk. Het overige deel van de verbetering komt door de toevoeging van nieuwe winstgevendende exploitaties.

Het totaal van de actieve exploitaties is negatief met een bedrag van € 62,97 miljoen. Voor het afdekken van deze tekorten zijn de afgelopen jaren middelen onttrokken aan de algemene reserves voor het vormen van verliesvoorzieningen. Op het moment dat projecten definitief worden afgerond, wordt deze verliesvoorziening aangesproken voor het nemen van het verlies. Als rekening wordt gehouden met de verliesvoorzieningen, blijkt dat de portefeuille een winstpotentie vertegenwoordigt van € 5,19 miljoen ten opzichte van de huidige stand van zaken. Op het moment dat projecten ook daadwerkelijk met een positief resultaat worden afgesloten, wordt deze winst bijgeschreven op de algemene reserve van het grondbedrijf.

### **Verliesvoorzieningen**

Omdat de negatieve exploitaties volledig worden afgedekt door verliesvoorzieningen, wordt deze post hieronder apart toegelicht. Deze zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Voorzieningen	Voorziening incl. rente	Jaarrekening 2015	Vergelijking (incl. rente)
	2014	2015	2015-2014
<i>Voorziening nadelige projecten</i>			
821 Leerpark	€ 15,85	€ 15,65	€ 0,20-
842 Stadswerven	€ 43,19	€ 42,26	€ 0,93-
706 Amstelveen	€ 3,33	€ 2,64	€ 0,68-
0 WKD (Maasterras)	€ 3,20	€ 3,21	€ 0,01
633 Sluisweg/ Achterhakkers	€ 0,90	€ 0,95	€ 0,05
829 Belthure Park	€ 2,45	€ 2,41	€ 0,04-
<b>Subtotaal nadelige projecten</b>	<b>€ 68,91</b>	<b>€ 67,13</b>	<b>€ 1,79-</b>
<b>Subtotaal overige nadelige projecten</b>	<b>€ 0,70</b>	<b>€ 1,03</b>	<b>€ 0,33</b>
<b>Totaal nadelige projecten</b>	<b>€ 69,61</b>	<b>€ 68,15</b>	<b>€ 1,46-</b>
<b>Subtotaal restant afgewikkelde complexen</b>	<b>€ 0,30</b>	<b>€ 0,85</b>	<b>€ 0,55</b>
<b>Strategisch vastgoed</b>	<b>€ 8,31</b>	<b>€ 7,25</b>	<b>€ 1,06-</b>
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>€ 78,22</b>	<b>€ 76,25</b>	<b>€ 1,97-</b>

Ten opzichte van de Prognose 2015 zijn de verliesvoorzieningen afgenomen. De daling is hoofdzakelijk het gevolg van de verbetering op de projecten Stadswerven, Leerpark en Amstelveen. De verbetering heeft direct effect op de algemene reserve van het grondbedrijf en daarom bij de toelichting op de mutatie van de reserve van het grondbedrijf ook toegelicht.

Onder deze verliesvoorzieningen vallen ook de verliezen die al zijn afgeboekt op de strategische grondvoorraad en verliezen voor afgesloten complexen. De verliesvoorziening voor de strategische voorraad wordt gevormd voor het verschil tussen de hogere boekwaarde ten opzichte van de marktwaarde. De daling is het gevolg van verlaging van de verliesvoorziening voor de gronden ten Noorden van de Kilweg in het gebied Amstelveen. Ook dit heeft te maken met de aanpassing van de rekenrente. De verliesvoorziening voor het pand aan de Eulerlaan komt te vervallen omdat de locatie niet meer wordt ontwikkeld, maar opnieuw wordt ingezet voor onderhuisvesting. Daarnaast is sprake van een toename op de gronden in het Binnengebied Blekersdijk en Steegversloot.

## 1.7 Aandachtspunten 2016 en verder

Aan het begin van deze notitie is het verloop van de financiële positie van het grondbedrijf vanaf 2001 in beeld gebracht. Hier komt een aantal aandachtspunten aan de orde die het verdere verloop van het vermogen van het grondbedrijf kunnen beïnvloeden.

Op 13 oktober 2015 is in de gecombineerde commissie Fysiek en Middelen de projectenrapportage en de investeringsstrategie behandeld. Daarbij is met name ingezoomd op ontwikkelingen betreffende de projecten Belthurepark en het project Amstelveen in samenhang met de strategische grondvoorraad ten Noorden van de Kilweg. De komende tijd wordt nader onderzoek verricht naar de richting waarop de projecten zich zouden moeten bewegen en wordt hiervoor separate besluitvorming voorbereid. De uitkomsten hiervan kunnen grote invloed hebben op de financiële positie van het grondbedrijf. Bij de betreffende besluitvorming wordt hier ook nadrukkelijk aandacht aan besteed.

Andere gemeentelijke trajecten met invloed op het grondbedrijf zijn de visie op de sportparken en het vestigingsplan behorend bij het traject van doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingsbudgetten. Het vestigingsplan heeft onder andere gevolgen voor de ontwikkeling van de locaties aan de Karel Doormanlaan, de Troelstraweg, Nolensweg en de Noordendijk. Ook voor het vastgoedbedrijf zijn er consequenties doordat in sommige gevallen het monumentale panden betreft die de onderwijsfunctie verliezen. Hierover wordt de raad via het vestigingsplan verder geïnformeerd.

De planning is om in 2016 een aantal nieuwe projecten in exploitatie te nemen waar op dit moment voorbereidingsbudgetten voor beschikbaar zijn gesteld. Dit heeft betrekking op de woningbouwlocaties Oudendijk 162 en de Iepenlaan 35 en de ontwikkeling van de Grote Hondring 20. Voor de ontwikkeling van een benzineverkoop punt aan de Mijlweg en het bouwrijp maken van de locatie Drechtwerk voor uitgifte aan B&S is de planning dat in 2016 besluitvorming plaatsvindt. Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van de zogenaamde ROGAM-locatie voor uitgifte als bedrijfsterrein. Hierbij is afstemmen met het Havenbedrijf Rotterdam aan de orde als locatie die de entree vormt naar het Zeehavengebied.

Andere locaties waar komend jaar studie naar wordt verricht en waarvan de invloed op het grondbedrijf in beeld wordt gebracht zijn de locaties van het Regiokantoor aan de Noordendijk, de locatie van de brandweerkazerne aan het Oranjepark en de locatie Kasperspad van Yulius. Hierbij speelt het vastgoedbedrijf ook een belangrijke rol.

De opgaven voor de komende jaren spelen zich naar de bestaande exploitaties vooral af in bestaand stedelijk gebied. Het is daarbij niet meer vanzelfsprekend dat de kosten kunnen worden gedekt uit grondopbrengsten van ontwikkeling. In een toenemend aantal gevallen is ontwikkeling op de korte termijn niet aan de orde en ligt sloop en inrichting met (tijdelijk) groen meer in de lijn der verwachting. Dit vraagt aandacht voor de dekking van deze kosten en voor budgetten voor beheer en onderhoud. Dit moet vaker worden gezocht buiten het grondbedrijf waarbij de aansluiting wordt gezocht met externe partijen en initiatieven van bewoners.

Naast de ontwikkelingen op deze locaties is het komende jaar de implementatie van de VPB en de gewijzigde BBV-regelgeving van groot belang. De wijzigingen in de BBV-regelgeving hebben vooral betrekking op een aanscherping op hoe moet worden omgegaan met de niet in exploitatie genomen gronden en het feit dat alleen nog toerekenbare kosten mogen worden opgenomen in grondexploitaties. Voor niet toerekenbare kosten moeten andere dekkingsbronnen worden aangesproken. De consequenties hiervan zijn op het moment van schrijven van deze voorlopige prognose nog niet bekend. In samenwerking met Deloitte en Price Waterhouse Coopers worden de gevolgen van deze trajecten verder uitgewerkt.

Binnen dit geheel blijft het doel te sturen op verdere verbetering van de vermogenspositie van het grondbedrijf. De verbetering die nu zichtbaar is geworden moet verder worden doorgezet, zodat de vermogenspositie en het weerstandsvermogen voor de korte termijn weer voldoende is. Dit kan er mogelijk toe leiden dat in de toekomst weer ruimte ontstaat om vanuit de algemene reserve van het grondbedrijf middelen af te storten aan de reserve Strategische Investerings. Vooralsnog is dit niet aan de orde. Hiervoor zal de reserve moeten toenemen met een bedrag van minimaal € 8,93 miljoen. Dit is het verschil tussen de stand van de algemene reserve en de hoogte van de risico's waar rekening mee wordt gehouden voor de berekening van het weerstandsvermogen. Op basis van de huidige uitgangspunten is dat mogelijk in 2020 aan de orde.

## **1.8 Besluitvorming en vervolgproces**

In deze voorlopige prognose zijn een aantal technische actualisaties verwerkt in het verlengde van eerdere besluitvorming door de raad. Daar waar deze bijstelling significante wijzigingen tot gevolg hebben, wordt hierop specifiek een aanvullend akkoord gevraagd van de raad. De punten zijn hieronder weergegeven:

1. Aanvullend voorbereidingskrediet voor de locaties:
  - a. Oudendijk 162
  - b. Gezondheidspark Middenzone
2. Openen van de exploitatie voor het ontwikkelen van de locatie van het benzineverkoop punt aan de Baanhoekweg;
3. Openen van de exploitatie voor bouwrijp maken en uitgifte van kavel Amnesty Internationalweg.

Het eerstvolgende moment waarop de raad wordt geïnformeerd over de financiële positie van het grondbedrijf is de jaarrekening 2015. In de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening wordt een toelichting gegeven op het definitieve resultaat over het jaar 2015. Volgend op de jaarrekening wordt de definitieve Prognose 2016 ter besluitvorming aangeboden. Dit is naar verwachting aan het eind van het tweede kwartaal 2016. In de definitieve prognose wordt een doorkijk gegeven op de totale vermogenspositie van het grondbedrijf op basis van de resultaten bij jaarrekening.