

Informatienota

Onderwerp Motie 7 Sociale huur; van kind van de rekening naar volwassen groei	
Nummer	2018/52456
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	BE
Auteur	Metselaar, S.
Telefoonnummer	023-5113992
Email	smetselaar@haarlem.nl
Kernboodschap	Ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen kunnen algemene middelen beschikbaar worden gesteld. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het inrichten van een fonds. Het is echter niet mogelijk om onverkort meevallers binnen de grondexploitatie in te zetten voor dit of andere specifieke beleidsdoelen. Eventuele winsten komen in eerste instantie in de reserve grondexploitaties terecht. Indien er een surplus ontstaat in de reserve grondexploitatie, dan kan dit surplus bestemd worden voor specifieke beleidsdoeleinden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling. Bij de behandeling van de programmabegroting 2018-2022 is motie 7 aangenomen. Deze houdt –samengevat- het volgende in: ”daar waar de grondopbrengsten bij verkoop voor woningbouw hoger uitvallen dan de nu opgestelde ramingen en toekomstige ramingen, de meeropbrengsten in te zetten voor: Daar waar nodig voor het mogelijk maken van realisatie sociale huurwoningen beneden de aftoppingsgrens, indien er sprake is van een onrendabele top; of het vormen van een fonds dat als doelstelling kent het realiseren van sociale huurwoningen binnen woningbouwontwikkelingen aan de westkant van de stad en in het centrum.”
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 20 februari 2018	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Bij de behandeling van de programmabegroting 2018-2022 is een motie (7) aangenomen. Er is uitvoering gegeven aan deze motie door te onderzoeken of meeropbrengsten (meevallers) in de grondexploitatie onverkort kunnen worden ingezet voor specifieke beleidsdoeleinden, en in het bijzonder sociale woningbouw.

Van belang is om rekening te houden met de wetgeving inzake grondexploitaties. Dit is vastgelegd via het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen kunnen algemene middelen beschikbaar worden gesteld. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het inrichten van een fonds. In deze informatienota komt naar voren of meevallers in de grondexploitatie onverkort voor dit beleidsdoel gebruikt mogen worden.

2. Kernboodschap

Meevallers

Een grondexploitatie start met aanneming van kosten en opbrengsten van een project. Een eventueel voordeel in de grondexploitatie ten opzichte van de ramingen (opbrengsten pakken hoger uit of kosten vallen lager uit) kan niet direct worden vrijgespeeld. Dit gebeurt in beginsel pas als (vrijwel) alle kosten zijn gemaakt en (vrijwel) alle opbrengsten zijn gegenereerd. Dit is vastgelegd in de BBV. Als er voldoende zekerheid is over een voordelig eindresultaat kan met inachtneming van het realisatiebeginsel en het voorzichtigheidsbeginsel voortijdig winst worden genomen. Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Tussentijdse winstneming

Kortom: een gerealiseerd voordeel in de opbrengsten –door gronduitgifte- ten opzichte van de raming mag niet onverkort uit de grondexploitatie worden gehaald. Tussentijdse winsten worden genomen indien het voorzichtigheidsbeginsel dit toelaat. Een voordeel in de opbrengsten kan namelijk verdampen door bijvoorbeeld gestegen kosten. Ook kan het zijn dat de opbrengsten meevallen, maar dat er nog steeds sprake is van een verliesgevend resultaat.

Reserve grondexploitatie

Mocht er sprake zijn van een winstgevend resultaat, dan kan deze worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. De reserve grondexploitatie dient ter dekking van verliezen die voor grondexploitaties geprognoseerd worden. Ook dient de reserve ter dekking van (markt)risico's binnen de grondexploitaties. Indien de reservepositie (beschikbare weerstandscapaciteit) groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit, dan ontstaat er een zogenaamd surplus.

Surplus

Pas als de vereiste voorzieningen zijn getroffen en de beschikbare reserve groter is dan de benodigde reserve ontstaat een surplus. Op basis van het MPG 2017 en een eerste aanneming

voor wat betreft de aanwezige marktrisico's was de verwachting dat tot 2022 er geen surplus zou ontstaan.

De eerste doorrekeningen voor de jaarrekening 2017 laten echter zien dat de reserve spoediger zal worden gevuld dan in het MPG 2017 was aangenomen. Dit heeft twee oorzaken:

1 De verbeterde (woning)marktomstandigheden; er zijn meer grondopbrengsten gegenereerd dan eerder was aangenomen.

2 Verscherpte uitvoering van BBV-regelgeving voor wat betreft tussentijdse winstnemingen; Dit leidt voor een aantal grondexploitaties tot winstnemingen in een aantal stappen, in plaats van aan het einde van het project. De reserve wordt hierdoor eerder gevuld.

Via het MPG en de kadernota zal geïnformeerd worden over de verhouding tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit en de hoogte van het surplus. Het surplus kan vrij bestemd worden, bijvoorbeeld om de realisatie van sociale woningbouw te stimuleren.

3. Consequenties

Inzet middelen voor sociale huurwoningen

Er kunnen (extra) middelen beschikbaar gesteld worden voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Meevallers in de grondexploitatie

Meevallers in de grondexploitatie kunnen niet onverkort voor een specifiek beleidsdoel worden ingezet. Er wordt door met name verbeterde marktomstandigheden eerder een surplus verwacht in de reserve grondexploitatie; de hoogte van het surplus is nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de confrontatie tussen de beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit. Het college zal via de kadernota een voorstel doen over de bestemming van dit surplus. Een fonds voor de stimulering van de realisatie van sociale huurwoningen is daarvoor een mogelijkheid. Het programma "groei van de stad" is een andere mogelijkheid voor de bestemming van het surplus.

4. Vervolg

Via het MPG en de kadernota zal inzicht worden gegeven in het verloop van de benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Mocht er een surplus ontstaan, dan zal een voorstel worden gedaan over de bestemming van dit surplus.