

Aan
Ons contact

Gemeente Nijmegen
Ewald van Petersen

Fakton B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

NOTITIE

Procescode **102428**
Onderwerp Reflectie op administratieve actualisatie grondexploitatie
Datum Waalfront 2018 naar 2019
 5 juli 2019

Ieder jaar actualiseren de gemeente Nijmegen en OBW (samenwerking tussen BPD en de gemeente Nijmegen) de grondexploitatie van de ontwikkeling van het Waalfront. In de afgelopen jaren is sprake geweest van een actualisatie, waarbij uitgangspunten en beleidsoogpunten werden bijgesteld. Dit jaar koos OBW ervoor om een 'administratieve actualisatie' uit te voeren, waarbij zij enkel op basis van de stand van ontwikkeling de boekwaarden en prognoses bijstelde en waarbij zij alle beleidsmatige en programmatische uitgangspunten ongewijzigd liet.

Fakton heeft bij de voorgaande actualisaties van de grondexploitaties gereflecteerd op de gehanteerde uitgangspunten, beleidsoogpunten en het geprognosticeerde resultaat. De gemeente Nijmegen heeft ons ook nu gevraagd om, naar analogie van onze eerder uitgevoerde second opinions, te reflecteren op de 'administratieve actualisatie' van de grondexploitatie van 2018 naar 2019. Hierbij heeft zij tevens gevraagd om geen 'cijfers' te noemen, zodat de reflectie ook aan 'derden' kan worden verstrekt.

Methodiek

Teneinde te kunnen beoordelen of de 'administratieve actualisatie' op een juiste manier is uitgevoerd en het gepresenteerde resultaat deze actualisatie weerspiegelt, hebben wij een toelichting van OBW gekregen ten aanzien van de totstandkoming van de 'geactualiseerde grondexploitatie 2019', hebben wij de berekeningen en mutaties van prognose naar boekwaarde gecontroleerd en zijn wij nagegaan of de beleidsmatige uitgangspunten gehandhaafd zijn. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de door OBW en de gemeente Nijmegen aangeleverde overzichten met uitgaven en inkomsten 'volledig' zijn en dat de toewijzing over de verschillende posten 'juist' is (wij zijn geen accountant en kunnen dit niet controleren).

Conclusie

OBW prognosticeert in haar 'administratief geactualiseerde' grondexploitatie van 2019 een resultaat op netto contante waarde en eindwaarde dat licht verbeterd is ten opzichte van het resultaat van de grondexploitatie van 2019.

Wij onderschrijven deze conclusie, waarbij wij opmerken dat de mutatie op het resultaat op contante waarde vrijwel gelijk is aan de mutatie op eindwaarde. OBW vergelijkt de resultaten op verschillende prijspeilen, waardoor het lijkt alsof het resultaat op contante waarde vrijwel ongewijzigd is gebleven ten opzichte van vorig jaar. Een zuivere vergelijking van de resultaten op prijspeil medio 2019 toont een min of meer gelijkwaardige verschuiving op contante waarde als op eindwaarde.

Omdat de resultaatsverbetering het resultaat is van een puur administratieve actualisatie, adviseren wij de resultaatsverbetering vooralsnog niet in te boeken als winst, maar hiermee te wachten totdat ook een actualisatie van de beleidsoogpunten en marktontwikkelingen heeft plaatsgevonden. Als gevolg van marktontwikkelingen en specifieke ontwikkelingen binnen het plan, is het immers de vraag of na actualisatie van deze uitgangspunten nog steeds sprake is van een resultaatsverbetering.

Bevindingen

De geringe resultaatsverbetering van de grondexploitatie is de resultante van diverse ontwikkelingen in de opbrengsten en kosten (prognose ten opzichte van realisatie). Hierna een beknopte reflectie op de belangrijkste onderdelen:

- Als gevolg van positieve marktontwikkelingen namen de grondopbrengsten in blok 3 substantieel toe en heeft OBW ook in blokken 1 en 2 grondprijzen gecontracteerd die hoger liggen dan in de grondexploitatie van 2018 geprognosticeerd.
- Ondanks de realisatie van woningen en afname van het aantal woningen in het contingent van BPD, heeft OBW de buffers voor 'rendement BPD' en 'kwaliteitsimpuls' volledig in stand gehouden. Dit is conform opzet van de 'administratieve actualisatie', maar leidt wel tot een verbetering van het weerstandsvermogen binnen de grondexploitatie van OBW.
- De inkomsten uit OZB-bijdragen lagen echter substantieel lager dan in 2018 geprognosticeerd. De prognose voor de komende jaren is, conform opzet van de 'administratieve actualisatie', ongewijzigd overgenomen in 2019.
- De verwervingskosten lagen per saldo lager dan in 2018 geprognosticeerd:
 - De verwerving van het Slachthuis verliep neutraal (gemaakte kosten conform prognose).
 - De verwervingskosten van Autobedrijf Schamp vielen lager uit dan verwacht.
 - Een kostenpost van verwerving werd ten onrechte onder beheer geschaard in plaats van onder verwerving. Hierdoor ontstond het beeld dat de verwervingskosten nog verder waren gedaald ten opzichte van prognose, en de beheerkosten substantieel waren toegenomen. Dit effect was echter het gevolg van een foutieve toewijzing van kosten.
- Vanwege gelijktijdige uitvoering van werkzaamheden van archeologie, sanering, bouwrijp maken en bovenwijkse kosten, hebben er diverse mutaties tussen deze verschillende posten plaatsgevonden. Per saldo lagen de gemaakte kosten hoger dan in 2018 geprognosticeerd, voornamelijk door hogere saneringskosten.

- De gemaakte plankosten lagen lager dan prognose, mede vanwege lagere personeelskosten van BPD/gemeente (minder uren in rekening gebracht dan geprognosticeerd). De kosten van de accountant namen echter toe.
- Vanwege een vrijval van kosten in Handelskade en lagere onvoorziene kosten in Koningsdaal, namen de overige kosten per saldo af.
- Als gevolg van vertraging op de gronduitgifte en tegenvallende OZB inkomsten namen de rentekosten toe ten opzichte van prognose. Door de vertraging in de uitvoering van diverse projecten nam ook de verwachte kostenstijging toe.