

Actualisatie
Grondexploitatie 2025

OPENBAAR

Datum:	6 mei 2025
Bestuurlijk opdrachtgever:	J.R. Pardo Kruidenier
Primaathouder:	J. Knol

Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Economische ontwikkelingen	4
1.3 Woningmarkt en bouwsector	5
1.4 Financiële parameters	5
1.5 Rekensystematiek	5
1.6 Resultaten en risico's	6
1.7 Ontwikkeling grondexploitaties	6
1.8 Risico's	7
1.9 Reserves en voorzieningen	8
1.10 Weerstandscapaciteit	8

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)

1.1 Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties bij de projecten geactualiseerd naar peildatum van het nieuwe jaar om een actueel inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken van de projecten. Bij deze actualisatie worden de volgende stappen doorlopen:

- de boekwaarden van het voorgaande jaar worden in de exploitatie verwerkt;
- parameters, zoals rente en kosten en opbrengstenstijging worden indien nodig aangepast;
- de budgetten in de grondexploitatie worden indien nodig geïndexeerd;
- de planning wordt met de projectleiders besproken en eventueel aangepast;
- budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten worden in de exploitatie verwerkt.

Het doel van de actualisatie van de grondexploitatie, inclusief de rapportage, is inzicht bieden in de actuele (financiële) stand van zaken met een doorkijk tot het einde van de looptijd van het plan.

Naast deze actualisatie per 1-1-2025 worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord overeenkomstig de P&C cyclus van de gemeente. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatieportefeuille per 1-1-2025 die aan de raad wordt aangeboden. Dit vindt plaats aan de hand van een financiële en inhoudelijke rapportage. In deze rapportage worden de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld toegelicht en het financiële resultaat per project en op totaalniveau gepresenteerd. Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkeling van de exploitaties worden de uitkomsten vergeleken met de resultaten van de grondexploitaties bij de 2^e Burap 2024. De verschillen worden nader geanalyseerd en de significante verschillen toegelicht. Daarnaast is voor ieder project een risicoanalyse gemaakt waarbij de risico's zijn gekwantificeerd. Tot slot wordt per project een inhoudelijke toelichting gegeven.

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke financiële informatie (bijvoorbeeld over te verwachten grondopbrengsten en investeringsbudgetten). Indien deze cijfers openbaar zouden zijn kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Om toch inzicht te geven over de financiële stand van zaken van de grondexploitaties worden de cijfers in hoofdstuk 1 van deze rapportage en in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening op het niveau van de gehele projectportefeuille toegelicht. In de hoofdstukken 2 en 3 van deze rapportage worden de cijfers ook op projectniveau toegelicht. Deze hoofdstukken zijn niet openbaar en worden vertrouwelijk aan de raad aangeboden.

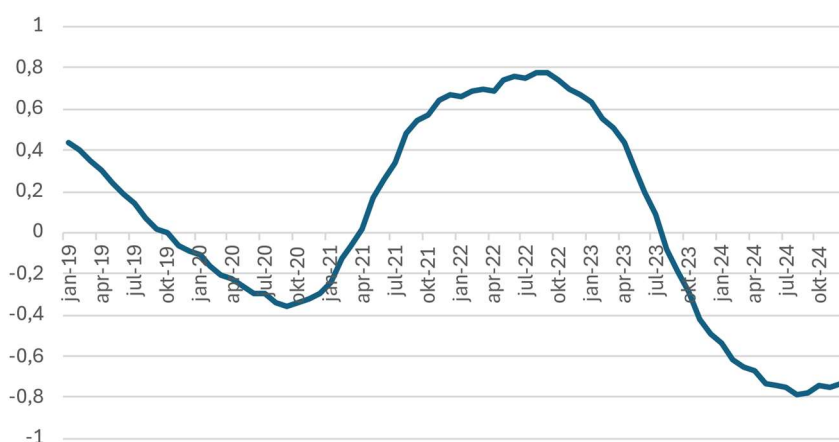
1.2 Economische ontwikkelingen

De in de grondexploitatie gehanteerde parameters voor kosten-, en opbrengstenstijging en rente zijn nauw gerelateerd aan de algemene economische situatie en de woningmarkt in het bijzonder. Daarom is het voor het bepalen van de parameters noodzakelijk, een beeld te geven van de economische situatie in Nederland in het algemeen en de woningmarkt in het bijzonder.

De Nederlandse economie liet in 2024 een voorzichtig herstel zien na de afkoeling in 2023. De belangrijkste factoren waren koopkrachtherstel, gestimuleerd door loonstijgingen en afnemende inflatie, en toenemende overheidsuitgaven, onder andere in defensie. Consumenten besteedden meer naarmate hun financiële positie verbeterde. Echter, bedrijfsinvesteringen namen af, onder andere door het wegvallen van belastingvoordelen. De groei van de brede welvaart werd beïnvloed door uitdagingen zoals hoge woningprijzen en een krappe arbeidsmarkt.¹

Figuur 1: Nederlandse conjunctuurklokindicator

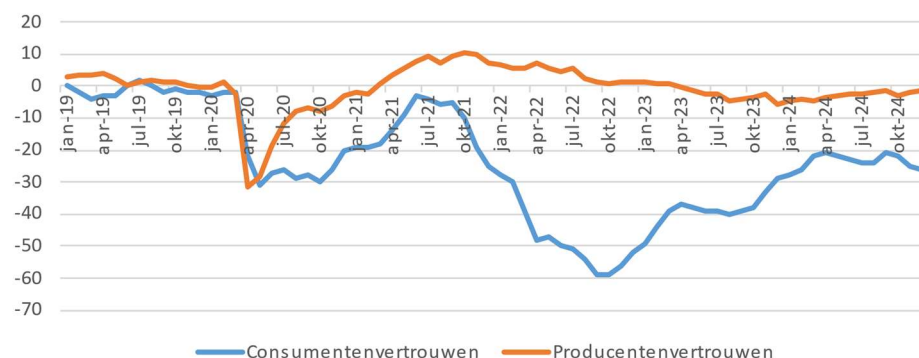
Conjunctuurklok (CBS, 2024)



Eind 2024 bleef het consumentenvertrouwen in Nederland negatief, zowel het oordeel over het economisch klimaat als de koopbereidheid verslechterde. Het herstel van het consumentenvertrouwen stakte gedurende 2024, waardoor consumenten aan het eind van het jaar nauwelijks minder negatief waren dan aan het begin. Het producentenvertrouwen in de industrie bleef in december 2024 vrijwel stabiel. Fabrikanten waren positiever over de verwachte bedrijvigheid en minder negatief over de voorraden gereed product, maar het oordeel over de orderpositie verslechterde. Ondanks deze lichte verbetering bleef het producentenvertrouwen onder het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar.

Figuur 2: Consumenten- en producentenvertrouwen

Consumenten- en producentenvertrouwen (CBS, 2024)



¹ Rabobank (2024): Koopkrachtherstel laat Nederlandse economie in 2025 en 2026 groeien en draagt bij aan hogere brede welvaart.

1.3 Woningmarkt en bouwsector

In 2024 stegen de woningprijzen met 9,1% op jaarbasis na een stabiel 2023. Dit kwam door inkomensstijging, dalende rentes en verbeterd marktsentiment. De koopkracht en het vertrouwen van kopers namen toe. De vraag naar woningen overtrof echter ruimschoots het aanbod, wat leidde tot een historisch laag aanbodniveau. De krapte zorgde voor minder keuze en meer overbiedingen. Het aantal woningtransacties nam toe, maar de nieuwbouwmarkt reageerde traag. Een mismatch in woningtypes bemoeilijkte de doorstroom. Huiseigenaren stelden verkoop uit vanwege de aanhoudende prijsstijgingen. Hierdoor blijft de markt gespannen. Op korte termijn wordt geen verbetering verwacht. In de COROP-regio Zuidoost-Zuid-Holland zijn de woningprijzen in 2024 aanzienlijk gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedroeg €428.000, een stijging van 15% ten opzichte van het voorgaande jaar. De prijs per vierkante meter steeg met 13,7% naar €4.030. Het aantal verkochte woningen nam toe met 16,5% tot 676 transacties. Opvallend is dat kopers gemiddeld 5,2% meer betaalden dan de vraagprijs, wat duidt op een competitieve markt.² Het woningaanbod steeg met 10,4% naar 350 beschikbare woningen, maar de krapte-indicator bleef op 1,6, wat wijst op een zeer krappe markt. De vraag naar woningen overtreft het aanbod, mede door de populariteit van duurzame nieuwbouwwoningen. Deze sterke vraag en het beperkte aanbod leiden tot een aanzienlijke opwaartse prijsdruk, vooral bij nieuwbouwwoningen.

In 2024 stegen de bouwkosten in Nederland, zij het in een gematigder tempo dan in voorgaande jaren. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door inflatie en hogere prijzen voor grondstoffen zoals staal en hout, evenals een tekort aan gekwalificeerd personeel, wat leidde tot hogere loonkosten. Het aantal bouwprojecten nam af door ongunstige marktomstandigheden, zoals hoge rentestanden en bouwkosten, wat de prijsontwikkeling van bouwmaterialen afremde. De bouwsector zelf vertoonde beperkte groei, met een omzetstijging van slechts 2,6%, de kleinste in tien jaar. De bouwproductie zal naar verwachting de komende jaren met ongeveer 2% per jaar toenemen. Er is een instroom van 60.000 arbeidsjaren nodig in de periode 2025-2028 door pensionering en arbeidsongeschiktheid. De verwachting is dat de bouwkosten in de komende jaren licht zullen blijven stijgen.

1.4 Financiële parameters

De economische ontwikkeling en de economische prognose vindt zijn weerslag in de gehanteerde parameters van rente, kosten- en opbrengstenstijging in de grondexploitatie.

Omschrijving	2025	2026-2027	2028 e.v.
(Grondopbrengsten) Vrije sector woningbouw	9,0%	6,0%	2,0%
(Grondopbrengsten) Betaalbare woningbouw	3,5%	3,0%	2,0%
(Grondopbrengsten) bedrijventerrein	1,0%	1,0%	2,0%
GWV-kosten	4,0%	3,0%	2,0%
Plankosten	6,0%	3,0%	2,0%
Rente	1,4%	1,5% - 1,6%	1,7%

Van bovenstaande parameters is afgeweken indien met derden contractuele afspraken zijn gemaakt.

1.5 Rekensystematiek

De grondexploitaties zijn opgesteld volgens de systematiek van de dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat kosten en baten in een project worden gefaseerd en dat aan de hand van die fasering kosten,- en opbrengstenstijgingen en tevens rentelasten en rentebaten worden berekend. Het financiële resultaat bij oplevering van het project is de zgn. eindwaarde. Dat resultaat wordt vervolgens weer met de disconteringsvoet van 2% 'teruggerekend' naar de waarde van nu: de netto contante waarde (NCW) per 1-1-2025. De disconteringsvoet is voorgeschreven door het BBV en dient te worden afgeleid van het streefpercentage voor de inflatie van de ECB (2%).

Het te hanteren rentepercentage per 1-1-2025 bedraagt 1,4% (jaarlijks oplopend met 10 basispunten tot 1,7% in 2028).

² NVM (2024): Marktinformatie Q4 2024 (Nederland en Zuidoost Zuid-Holland)

1.6 Resultaten en risico's

Met ingang van voorliggend rapport wordt er gerapporteerd over voordelige resultaten met een "+", over nadelige resultaten gerapporteerd met een "-". Dit betreft een wijziging ten opzichte van de rapporten uit voorgaande jaren. Deze wijziging dient de leesbaarheid van de rapportage te verbeteren.

Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2025 3 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Haven Zuid, Bedrijventerrein Staalindustrieweg en Flexwoningen de Loopplank.

De commissie BBV schrijft voor dat voor grondexploitatiecomplexen met een negatief exploitatieresultaat een voorziening moet worden getroffen. De resultaten van de positieve grondexploitaties worden na afsluiting van het project aan de reserve grondexploitaties toegevoegd.

Daarnaast schrijft de commissie BBV voor dat bij voldoende zekerheid over het positieve resultaat van een grondexploitatie naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten tussentijds winst genomen moet worden volgens de Percentage of Completion (POC) methode.

Resultaten

Het verwachte resultaat van de drie geconsolideerde grondexploitaties per 1-1-2025, bedraagt € 2,1 mln. nadelig.

Actualisatie BIE's per 1-1-2024				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2024 Actualisatie	NCW per 1-1-2025 Actualisatie	(Tussentijdse) winstneming 2024	NCW per 1-1-2025 na winstneming
Totaal grondexploitaties	-1.568.000	-2.142.000	0	-2.142.000

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

De verschillen ten opzichte van het voorgaande jaar worden in nader detail toegelicht in hoofdstuk 2. Ten opzichte van de grondexploitaties per 1-1-2024 is met name het resultaat van Zuidelijk Havengebied verslechterd. Enerzijds door een herziene opzet van het bouwplan, maar hoofdzakelijk door het opnemen van de kostenpost voor een flinke herinrichting aan het kruispunt Dam – Marineweg, die deels ten laste komen van het Zuidelijk Havengebied.

1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2024	Mutaties 2024	Boekwaarde 1-1-2025	(Tussentijdse) winstneming 2024	Boekwaarde incl. tussentijdse winstneming 1-1-2025
Actieve grondexploitaties	1.064.000	567.000	1.631.000	0	1.631.000
Totaal	1.064.000	567.000	1.631.000	0	1.631.000

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2024 (afgerond) € 1.064.000 bedroeg. In 2024 werd een negatief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 567.000, daarnaast werd geen winstneming gedaan over 2024 waardoor per 31-12-2024 is gewijzigd naar € 1.631.000.

Bij de 'Actualisatie grondexploitaties 2024' was voorzien dat in 2024 € 1.271.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 11.000 aan opbrengsten zou worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2023 € 2.324.000. De werkelijke kosten in 2024 bedroegen € 567.000 en de werkelijke opbrengsten € 0. De werkelijke boekwaarde per 31-12-2024 bedraagt dus € 1.631.000.

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2024	Begroot		Werkelijk		Boekwaarde (excl. winstneming)	
		Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	1.064.000	1.271.000	11.000	567.000	0	2.324.000	1.631.000
Totaal	1.064.000	1.271.000	11.000	567.000	0	2.324.000	1.631.000

Tabel 1.1b: ontwikkeling grondexploitaties

Grondexploitaties zijn de financiële weergave van projecten die vaak meerdere jaren lopen. Per jaar kan dan ook in beeld worden gebracht wat de inkomsten en uitgaven zijn. De onderstaande tabel is de weergave van het verloop van kosten en opbrengsten op de actieve grondexploitaties. Het toont de totale opbrengsten en kosten, de stand van inkomsten en uitgaven tot nu toe (boekwaarde 31-12-2024) en de nog te realiseren bedragen (totaal en uitgefaseerd over de jaren). Bij de huidige planning zijn de nu actieve grondexploitaties per 31-12-2026 beëindigd.

Tabel 1.2: verloop grondexploitaties t/m 2026

Bouwgronden in exploitatie totaal	Boekwaarde 31-12-24	Nog te realiseren	2025	2026
INVESTERINGEN				
1. Verwerving	258.000	-	-	-
2. Civiele techniek	298.000	1.706.000	805.000	901.000
3. Plankosten intern en extern	1.058.000	452.000	226.000	226.000
4. Overige kosten	7.000	565.000	396.000	169.000
5. Faseringskosten	10.000	157.000	46.000	111.000
TOTAAL INVESTERINGEN	1.631.000	2.566.000	1.473.000	1.407.000
OPBRENGSTEN	Boekwaarde	Nog te realiseren	2025	2026
6. Grondopbrengsten	-	1.890.000	-	1.890.000
7. Overige opbrengsten	-	402.000	402.000	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	-	2.292.000	402.000	1.890.000
Kasstroom	1.631.000	274.000	2.702.000	2.219.000
NCW per 1-1-2024		-€ 2.142.000	nadelig	

1.8 Risico's

Met projectontwikkeling zijn risico's gemoeid; daarom zijn voor alle grondexploitaties de mogelijke risico's in beeld gebracht. Een groot deel van deze risico's is gekwantificeerd (Risico = kans x gevolg). Per project is vervolgens een risicoprofiel opgesteld.

Voor de actieve verliesgevende grondexploitaties worden de risico's afgedekt middels de Algemene reserve grondexploitaties. Voor de winstgevende projecten geldt dat de risico's worden afgedekt uit het positieve resultaat mits het risicobedrag het positieve resultaat niet overschrijdt.

In onderstaande tabel zijn de risico's samengevat voor alle grondexploitaties, er zijn geen redenen om de gekwantificeerde risico's te muteren ten opzichte van de risico's zoals benoemd bij de Actualisatie grondexploitaties 2024.

Grond- exploitatie	Risico's Actualisatie 2024	Mutaties	Risico's 1-1-2025	niet afgedekt uit resultaat
Actieve grondexploitaties	84.000	-	84.000	25.000
Totaal Risico's	84.000	-	84.000	25.000

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste punten in de risico's betreffen:

- Binnen de recent vastgestelde grondexploitatie Flexwoningen de Loopplank bestaan er risico's op civieltechnische kostenstijgingen en planvertraging.
- Een risicobedrag van € 25.000 kan niet worden afgedekt uit de resultaten. Dit risicobedrag dient door de reserve grondexploitaties te worden opgevangen.

1.9 Reserves en voorzieningen

De totale exploitatieresultaten zijn van invloed op de financiële positie van de gemeente. De gemeente Alblasserdam kent de navolgende reserves en voorzieningen voor grondexploitaties. In deze paragraaf worden kort omschreven welke reserves en voorzieningen voor de grondexploitaties binnen de gemeente Alblasserdam aanwezig zijn:

Algemene reserve grondexploitaties

Deze reserve is bedoeld als algemene buffer voor het opvangen van mogelijke tekorten binnen de verschillende grondexploitaties en ter dekking van de risico's van de verliesgevende grondexploitaties. De stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2024 bedroeg € 685.000.

In 2024 is € 92.000 toegevoegd en € 1.000 onttrokken aan deze reserve. De Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2024 € 776.000.

Voorziening verlieslatende grondexploitaties

Deze voorziening dient voor het opvangen van tekorten die zijn ontstaan bij een grondexploitatie. In het kader van de BBV-voorschriften is het noodzakelijk een voorziening te treffen op het moment dat een verlies wordt berekend op een grondexploitatie.

De grondexploitaties Zuidelijk Havengebied en Flexwoningen de Loopplank vertonen per 1-1-2025 een verwacht negatief resultaat. Er dient een extra verliesvoorziening te worden getroffen van € 734.000. In principe wordt deze toevoeging aan de verliesvoorziening ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties gebracht bij resultaatbestemming.

Op grond van voorgaande actualisaties wordt nu een tekort verwacht op basis van NCW van - € 2.142.000, zodat in de jaarrekening 2024 een aanvullende storting dient plaats te vinden van € 734.000.

1.10 Weerstandscapaciteit

Het gemeentelijk grondbeleid is een terrein waarbij enerzijds de gewenste gemeentelijke koers richtinggevend is maar anderzijds de externe omstandigheden ook van invloed kunnen zijn op het gewenste resultaat. De vastgoedmarkt, waar het grootste deel van de exploitaties sterk door wordt beïnvloed, is een moeilijk voorspelbaar en beheersbaar terrein. Economische schommelingen zijn direct van invloed op de prijs maar vooral op de afzetsnelheid. Al met al betekend dit dat bij de realisatie van de gewenste projecten een zeker risico ontstaat.

In de door de raad vastgestelde Nota Grond en Vastgoedbeleid wordt een norm voor de weerstandsratio gehanteerd (verhouding tussen risico's van de projecten met een verwacht verlies, de risico's op afgesloten projecten en de reserve grondexploitaties) van minimaal 1 en maximaal 1,4. In gevallen dat de ratio zich buiten deze bandbreedte begeeft, wordt bij de jaarrekening een voorstel gedaan voor verrekening tussen de Algemene reserve grondexploitaties en de Algemene reserve.

De cijfers per 31-12-2023 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 776000.
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ 25.000.

Een risicobedrag van € 25.000 kan niet worden afgedekt uit de resultaten. Dit risicobedrag dient door de weerstandscapaciteit van reserve grondexploitaties te worden opgevangen.

De weerstandsratio is daarmee maximaal. Volgens vastgesteld grondbeleid kan bij een weerstandsratio van > 1,4 de raad worden voorgesteld om een deel van het surplus over te hevelen naar de Algemene reserve.