

Actualisatie  
Grondexploitatie 2024

OPENBAAR

Datum:	1 mei 2024
Bestuurlijk opdrachtgever:	de heer Pardo Kruidenier
Primaathouder:	Tim Reinieren

## Inhoudsopgave

<b>1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)</b> .....	<b>3</b>
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 1-1-2024 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 1-1-2024 die aan de raad wordt aangeboden. Dit vindt momenteel 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<sup>e</sup> Burap 2023. 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.

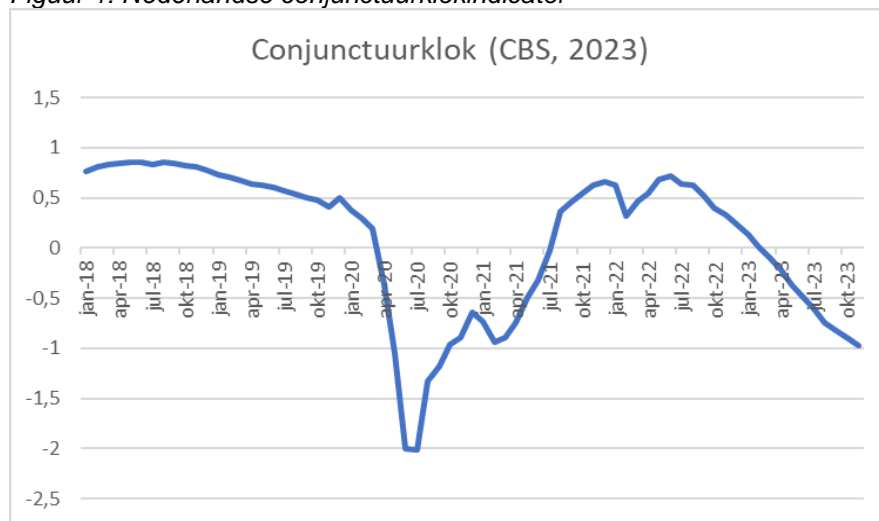
De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke financiële informatie (bijvoorbeeld over te verwachten grondopbrengsten en investeringsbudgetten). Indien deze cijfers openbaar zouden zijn kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Om toch inzicht te geven over de financiële stand van zaken 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

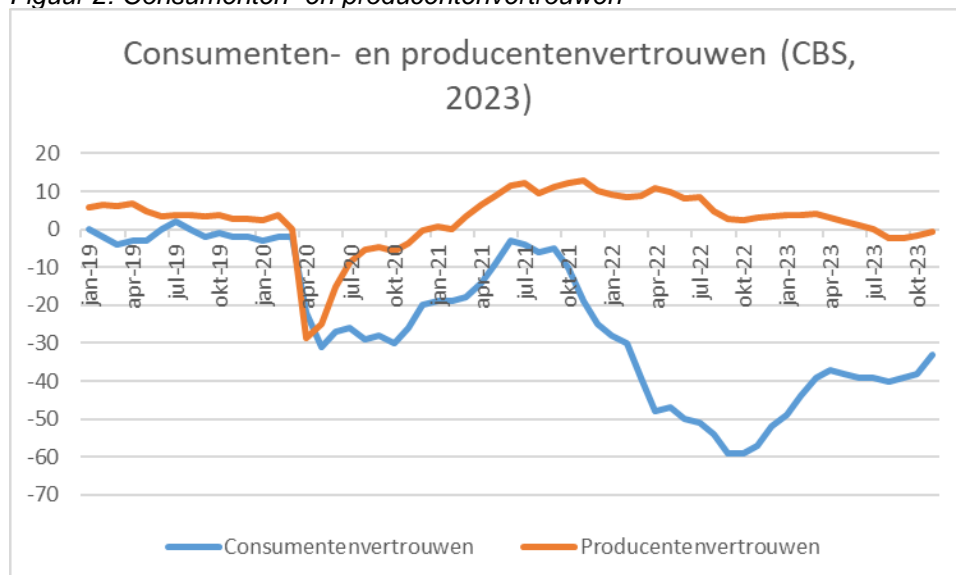
De in de grondexploitatie gehanteerde parameters voor kosten-, en opbrengstenstijging en rente zijn nauw gerelateerd aan de algemene economische situatie en de woningmarkt in het bijzonder. Daarom is het voor het bepalen van de parameters noodzakelijk, een beeld te geven van de economische situatie in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

De Nederlandse economie heeft in 2023 in het teken van afkoeling gestaan. De veroorzakers hiervan zijn de lage werkloosheid, snel opgelopen rentes en hoge inflatie. Consumentenbestedingen zijn door de hoge inflatie onder druk komen te staan. De verwachting is echter dat de koopkracht tekenen van herstel zal laten zien. Consumenten raken gewend aan de hogere prijzen en worden (gedeeltelijk) gecompenseerd voor inflatie in hun salaris. Daarnaast is de verwachting dat de overheidsuitgaven zullen toenemen, wat eveneens bijdraagt aan de economische activiteit in Nederland<sup>1</sup>.

Figuur 1: Nederlandse conjunctuurklokindicator



Figuur 2: Consumenten- en producentenvertrouwen



Het consumentenvertrouwen is eind 2023 negatief, het producentenvertrouwen neutraal. Beide indicator zijn wel aanzienlijk negatiever dan het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar<sup>2</sup>. Het producentenvertrouwen wordt bepaald door de verwachte bedrijvigheid in de komende drie maanden, het oordeel over de orderpositie en het oordeel over voorraden gereed product. Producenten waren negatief gestemd over de verwachte bedrijvigheid en voorraden gereed product. De stemming onder

<sup>1</sup> Rabobank (2023): Lichte groei Nederlandse economie in 2024 en 2025 verwacht, vertaalt niet één-op-één in meer brede welvaart.

<sup>2</sup> CBS (2023): Economisch beeld verslechtert verder in november.

producenten over de orderposities waren licht positief. Het consumentenvertrouwen wordt bepaald door het oordeel over het economisch klimaat en de koopbereidheid. De koopbereidheid is historisch laag, consumenten zien de huidige tijd, vanwege de fors gestegen prijzen en hoge rentestanden, als een slecht moment om grote aankopen te doen.

### 1.3 Woningmarkt en bouwsector

Na een periode van woningprijsdalingen eind 2022 en begin 2023 vertonen de woningprijzen inmiddels weer een stijgende trend. De woningprijsdalingen werden met name veroorzaakt door de sterk oplopende hypotheekrente. De hypotheekrente bevindt zich nog steeds op een hoger niveau dan de afgelopen jaren. Consumenten raken echter gewend aan deze nieuwe rentestand, en hun salarissen worden tevens gecorrigeerd voor inflatie. Hierdoor neemt de betalingsbereidheid van woningzoekenden toe. De Nederlandse woningmarkt blijft krap. De NVM krapte-indicator bedroeg 2,6. Dat betekent dat de gemiddelde woningzoekende de keuze heeft uit 2,6 woningen. De krapte is in 2023 redelijk constant gebleven. Het aantal afgegeven bouwvergunningen ligt in 2023 op een historisch laag niveau. Het aanbod nieuwbouwwoningen zal in de komende jaren daarom niet op het gewenste niveau liggen om de woningkrapte te doen terugdringen.

In de COROP-regio Zuidoost Zuid-Holland zijn de (absolute en vierkante meter) transactieprizen licht gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Op kwartaalbasis is er wel weer een stijging waar te nemen. De gemiddelde transactieprijs van een woning bedroeg in deze regio €386.000, per vierkante meter bedroeg de transactieprijs €3.410. Na een stabiele ontwikkeling van de woningprijzen in 2023 is de verwachting dat de woningprijzen in 2024 weer gaan stijgen op jaarbasis. Rabobank voorziet een woningprijsstijging van 4 tot 5% in de regio Zuidoost Zuid-Holland. De prijzen van nieuwbouwwoningen zullen een vergelijkbare, of zelfs sterkere, prijsstijging laten zien. Het aanbod nieuwbouwwoningen droogt op terwijl de vraag naar nieuwbouwwoningen (o.a. vanwege het gunstige duurzaamheidslabel) erg hoog is. Deze sterke vraag en het beperkte aanbod leiden tot een sterke opwaartse prijsdruk bij nieuwbouwwoningen.

Na forse stijgingen van bouwkosten in de afgelopen jaren zijn de bouwkosten in 2023 gestabiliseerd op een hoog niveau. De knelpunten van productie van bouwmaterialen zijn grotendeels verholpen. Daarnaast neemt de vraag naar bouwmaterialen af doordat het aantal bouwprojecten terugloopt. Dit wordt veroorzaakt door de relatief ongunstige marktomstandigheden om in te ontwikkelen. Denk hierbij aan de hoge rentestanden en bouwkosten die het moeilijker maken om projecten rond te rekenen. Deze afkoeling van de bouwsector zwakt de prijsontwikkeling van bouwmaterialen af. De verwachting is dat de bouwkosten ook de komende jaren licht zullen 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	2024	2025-2026	2027 e.v.
(Grondopbrengsten) woningbouw	2,0 %	2,0 %	2,0 %
(Grondopbrengsten) bedrijventerrein	1,0 %	1,0 %	2,0 %
GWW-kosten	3,0 %	2,0 %	2,0 %
Plankosten	5,0 %	4,0 %	2,0 %
Rente	1,2 %	1,2 %	1,5 %

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 1-1-2024.

## 1.6 Resultaten en risico's

### Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2024 3 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Haven Zuid, Bedrijventerrein Staalindustrieweg en Flexwoningen de Loopplank. Het project Waterhoven is per 31-12-2023 afgesloten.

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 1-1-2023, bedraagt € 1,6 mln. nadelig.

Actualisatie BIE's per 1-1-2023				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2023 Actualisatie	NCW per 1-1-2024 Actualisatie	(Tussentijdse) winstneming 2023	NCW per 1-1-2024 na winstneming
<b>Totaal grondexploitaties</b>	<b>-271.000</b>	<b>1.476.000</b>	<b>92.000</b>	<b>1.568.000</b>

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

De verschillen worden nader toegelicht in hoofdstuk 2.

## 1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2023	Mutaties 2023	Boekwaarde 1-1-2024	(Tussentijdse) winstneming 2023	Boekwaarde incl. tussentijdse winstneming 1-1-2024
Actieve grondexploitaties	-149.000	844.000	972.000	92.000	1.064.000
<b>Totaal</b>	<b>-149.000</b>	<b>844.000</b>	<b>972.000</b>	<b>92.000</b>	<b>1.064.000</b>

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2023 (afgerond) - € 149.000 bedroeg. In 2023 werd een negatief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 844.000 én een winstneming gedaan van € 92.000 waardoor de boekwaarde per 31-12-2023 is gewijzigd naar € 1.064.000.

Bij de Actualisatie grondexploitaties 2023 was voorzien dat in 2023 € 848.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 13.000 aan opbrengsten zou worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2023 € 686.000. De werkelijke kosten in 2023 bedroegen € 855.000 en de werkelijke opbrengsten € 11.000. De werkelijke boekwaarde per 31-12-2023 bedraagt dus € 972.000. De boekwaarde van Flexwoningen de Loopplank is niet meegenomen in de begroting.

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2023	Begroot		Werkelijk		Boekwaarde (excl. winstneming)	
		Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	-149.000	848.000	13.000	855.000	11.000	686.000	972.000
<b>Totaal</b>	<b>-149.000</b>	<b>848.000</b>	<b>13.000</b>	<b>855.000</b>	<b>11.000</b>	<b>686.000</b>	<b>972.000</b>

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 31-12-2023) 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.

Bouwgronden in exploitatie totaal	Boekwaarde 31-12-23	Nog te realiseren	2024	2025	2026
<b>INVESTERINGEN</b>					
1. Verwerving	5.007.000	-	-	-	-
2. Civiele techniek	9.726.000	2.014.000	1.514.000	277.000	223.000
3. Plankosten intern en extern	4.353.000	551.000	293.000	129.000	129.000
4. Overige kosten	5.235.000	241.000	233.000	8.000	-
5. Faseringskosten	4.032.000	110.000	49.000	28.000	33.000
<b>TOTAAL INVESTERINGEN</b>	<b>28.353.000</b>	<b>2.916.000</b>	<b>2.089.000</b>	<b>442.000</b>	<b>385.000</b>
<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
6. Grondopbrengsten	25.241.000	1.626.000	-	813.000	813.000
7. Overige opbrengsten	2.141.000	749.000	370.000	379.000	-
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>27.382.000</b>	<b>2.375.000</b>	<b>370.000</b>	<b>1.192.000</b>	<b>813.000</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>971.000</b>	<b>541.000</b>	<b>2.690.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>1.512.000</b>
<b>NCW per 1-1-2024</b>	<b>€ 1.476.222</b>		<b>nadelig</b>		

Tabel 1.2: verloop grondexploitaties t/m 2026

## 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 en wordt de ontwikkeling van de gekwantificeerde risico's weergegeven ten opzichte van de risico's zoals benoemd bij de Actualisatie grondexploitaties 2023.

Grond- exploitatie	Risico's 2e Burap 2023	Mutaties	Risico's 1-1-2024	niet afgedekt uit resultaat
Actieve grondexploitaties	73.000	4.000-	84.000	25.000
Totaal Risico's	73.000	4.000-	84.000	25.000

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- Het project Waterhoven is per 31-12-2023. De risico's in het project komen daarmee te vervallen.
- 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 1-1-2023 bedroeg € 959.000.

In 2023 is € 92.000 toegevoegd en € 1.000 onttrokken aan deze reserve. De Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2023 € 1.050.000.

<b>Stand per 1-1-2023</b>	<b>959.000</b>
Toevoeging	92.000
Onttrekking	1.000-
<b>Stand per 31-12-2023</b>	<b>1.050.000</b>

Tabel 1.4: Stand Algemene reserve grondexploitaties

### 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 Looptank vertonen per 1-1-2024 een verwacht negatief resultaat. Er dient een verliesvoorziening worden getroffen van € 1.000. Deze toevoeging aan de verliesvoorziening komt gedeeltelijk ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties. De mutatie is reeds meegenomen in bovenstaand overzicht. De verliesvoorziening voor Flexwoningen de Looptank wordt direct getroffen uit de Algemene reserve. De voorziening verlieslatende grondexploitaties bedraagt per 31-12-2023 € 1.712.000.

## 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 betekent 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)	€ 1.050.000.
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 worden voorgesteld om een deel van het surplus over te hevelen naar de Algemene reserve.