

Actualisatie  
Grondexploitatie 2021

OPENBAAR

Datum: 21 mei 2021

Bestuurlijk opdrachtgever: de heer P.J. Verheij

Primaathouder: Gert-Jan Pingen

## Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting) .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.1 Inleiding.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.2 Economische ontwikkelingen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.3 Woningmarkt en bouwsector.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.4 Financiële parameters .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.5 Rekensystematiek .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.6 Resultaten en risico's.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.7 Ontwikkeling grondexploitaties.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.8 Risico's.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.9 Reserves en voorzieningen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.10 Weerstandscapaciteit .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## 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 1-1-2021 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 1-1-2021 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 2020. 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.

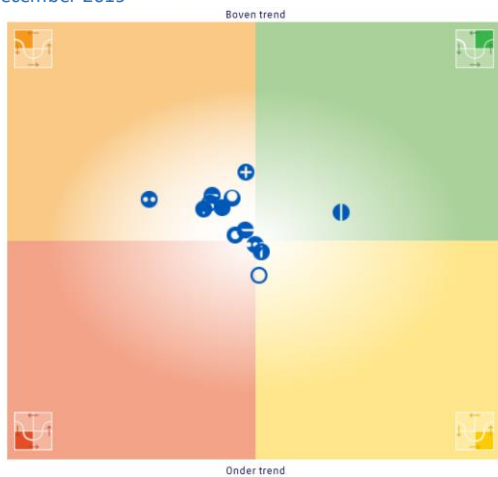
## 1.2 Economische ontwikkelingen

Macro-economische ontwikkelingen hebben effect op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten.

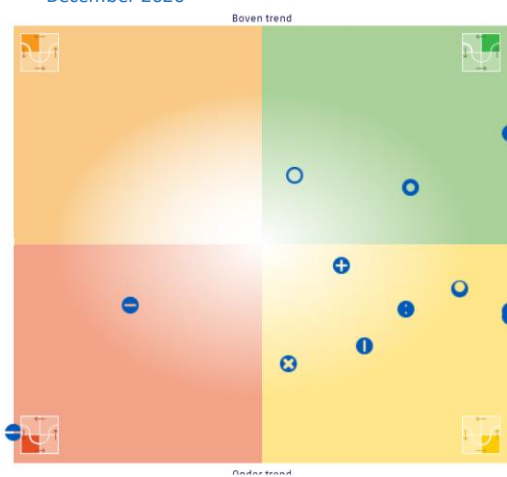
Om de stand en het verloop van de Nederlandse economie te laten zien hanteert het CBS de conjunctuurklok. Hiermee is in één oogopslag de ontwikkeling van macro-economische indicatoren te volgen.

De stand van de Nederlandse conjunctuur is uiteraard niet los te zien van de Covid-19 pandemie die een sterke val veroorzaakt in de lange termijntrend. Waar in december 2019 nog bijna alle indicatoren boven de lange termijntrend stonden, is dit beeld in december 2020 sterk gewijzigd.

December 2019



December 2020

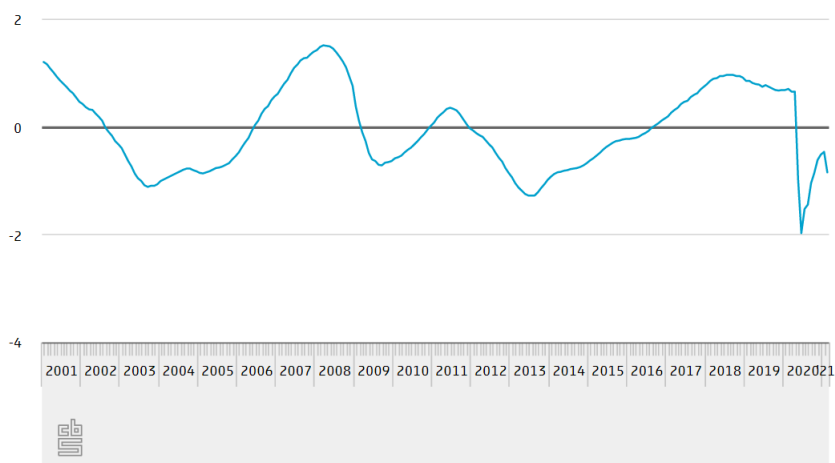


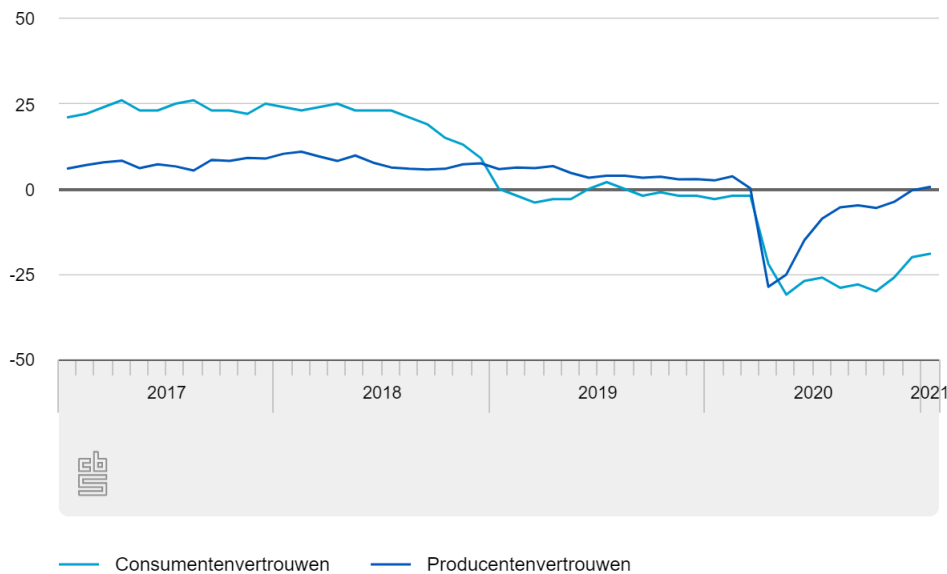
Klik om een indicator in- of uit- te schakelen

- |   |                                     |   |                                     |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bbp                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Investerings          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consumentenvertrouwen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Consumptie            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Uitvoer               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Faillissementen       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gewerkte uren         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Producentenvertrouwen | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Productie             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Omzet uitzendbranche  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prijzen koopwoningen  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Vacatures             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Werkloosheid          | <input checked="" type="checkbox"/> |   |                                     |

Afwijking van langetermijntrend (=0)

afwijking van de langetermijntrend (=0)





Dat beeld vertaalt zich ook naar het consumentenvertrouwen dat eveneens een sterke terugval laat zien.

Consumenten beoordelen met name de economische situatie voor het komende jaar negatief. Hoewel het begrip consumentenvertrouwen lastig is te verklaren omdat ook psychologische factoren van belang zijn, ligt het voor de hand dat de daling samenhangt met de Covid-19 pandemie. Daarnaast speelt ook de aanhoudende krapte op de woningmarkt een rol.

### 1.3 Woningmarkt en bouwsector

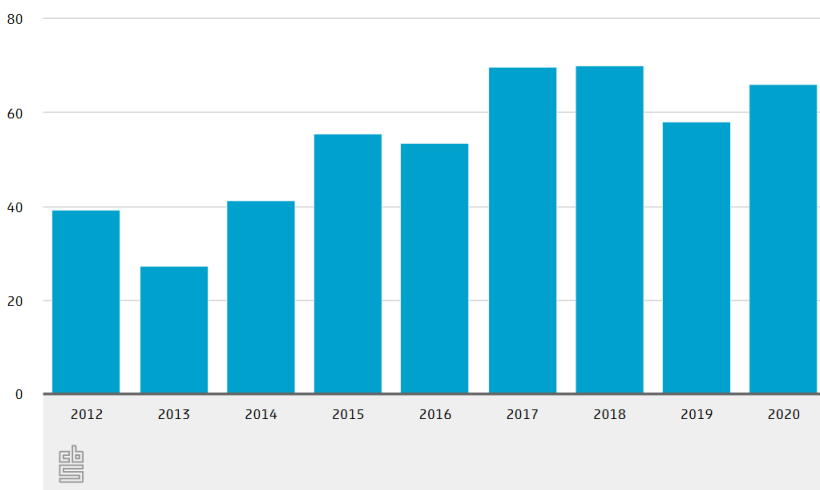
De indicator 'consumentenvertrouwen' is nauw gerelateerd aan de woningmarkt. Door de aanhoudende krapte en de hoge vraagprijzen daalt het vertrouwen van de consument in de woningmarkt.

De situatie op de Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich nog steeds door de situatie dat de vraag het aanbod sterk overtreft. De NVM krapte-indicator staat inmiddels op 1,9. Dat betekent dat voor iedereen die een woning zoekt geldt dat deze persoon in theorie de keuze heeft uit minder dan 2 woningen. Nog nooit was deze indicator zo laag.

Het aantal verstrekte bouwvergunningen is in 2020 hoger dan in 2019, wel ligt dit aantal lager dan in de jaren 2017 en 2018. In 2020 zijn er totaal ruim 65.000 bouwvergunningen afgegeven, dit kan nog oplopen aangezien het gaat om een voorlopig getal. Deze groei is hard nodig om een oplossing te bieden aan de landelijke woningkrapte.

#### Vergunde nieuwbouwwoningen

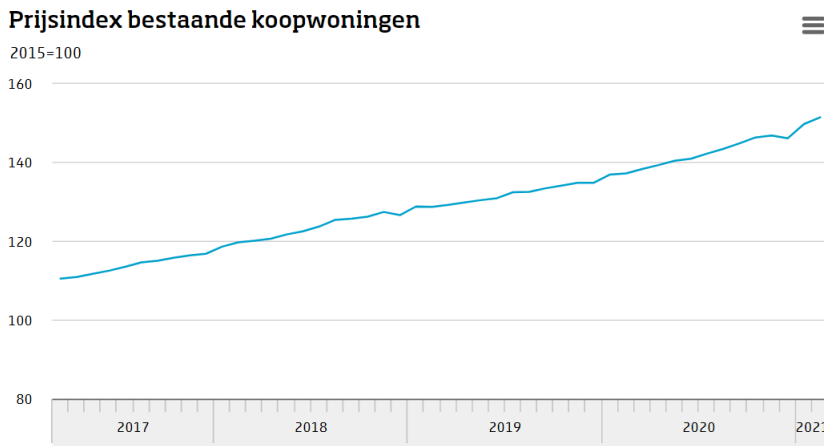
x 1 000



Afb: nieuwbouwwoningen waarvoor vergunning is verleend

In 2020 heeft de stijgende trend van de woningprijzen verder doorgezet. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning was in 2020 € 421.000, en daarmee 9,2% hoger dan in 2019. De gemiddelde prijs van een woning (zowel bestaande bouw, als nieuwbouw) bedraagt inmiddels € 340.000. Met deze prijzen is het voor starters en alleenstaande woningzoekers met een modaal inkomen de laatste jaren steeds lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden.

In de regio Dordrecht stegen de prijzen het afgelopen jaar met 11,8%. Landelijk lag deze prijsstijging op 11,6%.



Het NVM geeft aan dat het woningbezit onder middeninkomens scherp aan het dalen is door de opgelopen prijzen. Volgens het NVM zijn extra huizen in de middenhuur (huur € 800 - € 1000) en middenkoop (woningen met een VON-prijs < € 300.000) nodig.

De omzet van de bouwsector is in 2020 gestegen met ca. 2% ten opzichte van 2019. De bouwkosten zijn het afgelopen jaar, in lijn met de trend in voorgaande jaren, weer gestegen. Wel is zichtbaar dat de groei van de bouwkosten is afgevlakt in 2020 en de eerste maanden van 2021. Over 2020 registreerde de BDB (bureau bouwkostendata) een prijsstijging van 2% (index nieuwbouweengezinswoningen).

#### 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.

Bij de doorrekening van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende parameters:

- Opbrengstenstijgingspercentage 0,0%
- Kostenstijgingspercentage 2021-2022 2,0%
- Kostenstijgingspercentage 2022 e.v. 2,0%
- Disconteringsvoet 2,0%
- Rente 1,0%

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 1-1-2021.

## 1.6 Resultaten en risico's

### Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2021 3 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Waterhoven, Havengebied en Bedrijventerrein Staalindustrieweg.

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.

### Havengebied

Gezien de ontwikkelingen in het Havengebied en het traject dat is ingezet om een nieuwe ambitie te formuleren zijn de toekomstige kasstromen in dit project PM. De verwachting is dat we in 2021 een nieuwe grondexploitatie gaan openen.

### Resultaten

Het verwachte resultaat van de drie geconsolideerde grondexploitaties per 1-1-2021, bedraagt € 1.752.000 voordelig (inclusief Havengebied).

Actualisatie BIE's per 1-1-2021				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2020 2e Burap	NCW per 1-1-2021 Actualisatie	Tussentijdse Winstneming 2020	NCW per 1-1-2021 na winstneming
<b>Totaal grondexploitaties</b>	<b>582.000</b>	<b>1.752.000</b>	<b>1.950.000</b>	<b>-160.000</b>

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

Het verschil wordt voor een groot deel veroorzaakt door hogere gerealiseerde grondopbrengsten in Waterhoven en door een hogere waardering van de BIE Havengebied. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.

## 1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2020	Mutaties 2020	Boekwaarde na mutaties	Tussentijdse winstneming incl. 2020	Boekwaarde tussentijdse winstneming 31-12-2020
Actieve grondexploitaties	5.899.500	-5.829.100	70.400	1.950.000	2.020.400
<b>Totaal</b>	<b>5.899.500</b>	<b>-5.829.100</b>	<b>70.400</b>		<b>2.020.400</b>

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2020 (afgerond) € 5.899.500 bedroeg. In 2020 werd een positief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 5.829.100 én een tussentijdse winstneming gedaan van € 1.950.000 waardoor de boekwaarde per 31-12-2021 is verminderd naar € 2.020.400.

Bij de 2e Burap was voorzien dat in 2020 € 672.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 1.610.000 aan opbrengsten zou worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2020 € 4.903.500 (een afname van € 938.000). De boekwaarde is echter niet met € 938.000 afgenomen maar met € 3.879.100 door verkoop van de gronden en een tussentijdse winstneming.

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2020	Begroot 2e Burap 2020		Boekwaarde (excl. winstneming)	
		Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	5.899.500	672.000	1.610.000	4.961.500	70.400
<b>Totaal</b>	<b>5.899.500</b>	<b>672.000</b>	<b>1.610.000</b>	<b>4.961.500</b>	<b>70.400</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<sup>1</sup>. Het toont de totale opbrengsten en kosten, de stand van inkomsten en uitgaven tot nu toe (boekwaarde 31-12-2020) 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 31-12-2020	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>INVESTERINGEN</b>								
1. Verwerving	4.617.000	-	-	-	-	-	-	-
2. Civiele techniek	15.153.000	1.747.000	1.295.000	337.000	115.000	-	-	-
3. Plankosten intern en extern	8.696.000	410.000	202.000	159.000	49.000	-	-	-
4. Overige kosten	2.575.000	-	-	-	-	-	-	-
5. Faseringskosten	4.373.793	70.000	50.000	16.000	15.000	2.000	4.000-	7.540-
<b>TOTAAL INVESTERINGEN</b>	<b>35.415.000</b>	<b>2.227.000</b>	<b>1.547.000</b>	<b>512.000</b>	<b>179.000</b>	<b>2.000</b>	<b>4.000-</b>	<b>7.540-</b>

OPBRENGSTEN	Boekwaarde	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026
6. Grondopbrengsten	24.717.000	4.137.000	2.631.000	-	581.000	581.000	344.000	-
7. Bijdragen	8.678.000	21.000	-	2.000	5.000	5.000	5.000	4.000
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>33.395.000</b>	<b>4.158.000</b>	<b>2.631.000</b>	<b>2.000</b>	<b>586.000</b>	<b>586.000</b>	<b>349.000</b>	<b>4.000</b>

<b>Kasstroom</b>	2.020.000	1.931.000-	936.000	1.445.000	1.038.000	454.000	101.000	89.000
------------------	-----------	------------	---------	-----------	-----------	---------	---------	--------

**NCW per 01-01-2021 160.000 voordelig**

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 2<sup>e</sup> Burap 2020.

Grond-exploitatie	Risico's		Risico's 1-1-2021	niet afgedekt uit resultaat
	2e Burap 2020	Mutaties		
Actieve grondexploitaties	664.000	-674.000	-10.000	-
Totaal Risico's	664.000	674.000-	10.000-	-

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- In Waterhoven neemt het risico af door verkoop van de grond

De risico's worden afgedekt binnen het verwachte positieve resultaat van de grondexploitaties.

## 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:

<sup>1</sup> Jaarschijf 2021 is inclusief de taxatiewaarde van Havengebied (civiele techniek en grondopbrengsten) dit zijn kosten en opbrengsten die niet daadwerkelijk worden gerealiseerd in 2021.



### 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 1-1-2020 bedroeg € 1.411.000

In 2020 is € 107.000 onttrokken aan deze reserve. De Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2020 € 1.304.000.

<b>Stand per 1-1-2020</b>	<b>1.411.000</b>
Af: Onttrekking projecten	106.910-
<b>Stand per 31-12-2020</b>	<b>1.304.090</b>

Tabel 1.4: Stand Algemene reserve grondexploitaties

### Voorziening verliesgevende 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 voorziening bedraagt per 31-12-2020 € 973.000.

## **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 31-12-2020 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.304.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ --

Omdat het risico van het project Havengebied in afwachting van ambitievorming en planontwikkeling op PM is gesteld zijn er geen risico's die moeten worden afgedekt uit de Algemene reserve grondexploitaties. De risico's die zich voordoen bij de planontwikkeling Waterhoven worden gedekt uit de positieve resultaten van deze grondexploitatie.

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.