

Actualisatie
Grondexploitaties 2022

Datum: 31 mei 2022

Bestuurlijk opdrachtgever: de heer J. R. Pardo Kruidenier

Primaathouder: Tim Reinieren

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	5
1.7 Ontwikkeling grondexploitaties	6
1.8 Risico's	7
1.9 Reserves en voorzieningen	7
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 1-1-2022 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 1-1-2022 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^e Burap 2021. 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.

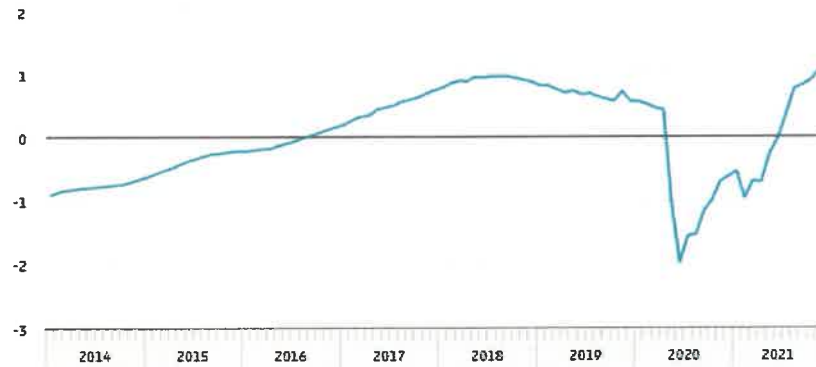
De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke financiële informatie (bijvoorbeeld over te verwachten grondopbrengsten en investeringsbudgetten). Indien deze cijfers openbaar zouden zijn kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Om toch inzicht te geven over de financiële stand van zaken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

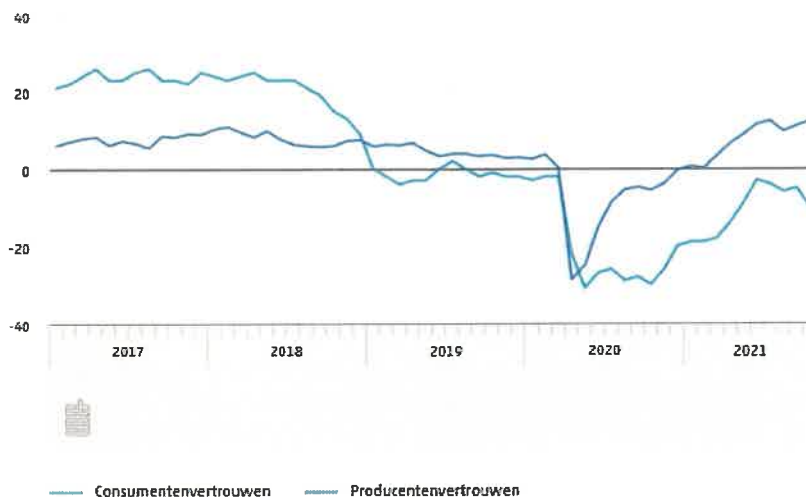
Na een periode van laagconjunctuur, veroorzaakt door de coronacrisis, herstelt de Nederlandse economie op een hoog tempo.

*Figuur 1: Nederlandse conjunctuurklokindicator
afwijking van de langetermijntrend (=0)*



Bron: CBS

*Figuur 2: Consumenten- en producentenvertrouwen
gemiddelde van de deelvragen*



Bron: CBS

Het producentenvertrouwen ligt boven het langjarig gemiddelde, het consumentenvertrouwen ligt daarentegen onder het langjarig gemiddelde. 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. Het consumentenvertrouwen wordt bepaald door het oordeel over het economisch klimaat en de koopbereidheid. Mede door de sterk stijgende prijzen zijn de consumenten negatief gestemd.

1.3 Woningmarkt en bouwsector

De Nederlandse woningmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door ongekeerde krapte. De NVM krapte-indicator staat in het derde kwartaal van 2021 op 1,5. Dat betekent dat Nederlandse woningzoekers gemiddeld keuze hebben uit minder dan 2 woningen. Woningen stonden in diezelfde periode gemiddeld slechts 23 dagen te koop. ABF research verwacht dat het woningtekort piekt in 2024. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woonruimten ligt wel hoger dan vorig jaar.

Het gevolg van deze ongekeerde krapte op de woningmarkt is de aanhoudende prijsstijgingen. In het derde kwartaal van 2021 was de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning € 419.000, ruim 19% hoger dan een jaar eerder. Voor starters heeft dit tot gevolg dat zij geen toetreding kunnen vinden tot de woningmarkt. In de regio Groot-Rijnmond lag de gemiddelde verkoopprijs met € 379.000 wel lager dan het landelijk gemiddelde, echter ligt de jaarmutatie in de regio Groot-Rijnmond (stijging van ruim 20%) hoger dan het landelijk gemiddelde.

Ook in 2021 zijn de bouwkosten weer gestegen. Dit werd met name veroorzaakt door schaarste aan personeel en bouwmaterialen. De schaarste aan bouwmaterialen werd met name veroorzaakt doordat producten hun productiecapaciteit afschaalden tijdens de coronacrisis. BDB verwacht dat de stijging van bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in 2021 bijna 4% bedraagt. Naar verwachting zullen de bouwkosten in 2022 minder hard stijgen, doordat producten hun productiecapaciteit weer hebben opgeschaald. Wel wordt verwacht dat de krapte op de arbeidsmarkt voor bouw personeel zal aanhouden.

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 2022	3,0%
• Kostenstijgingspercentage 2023	2,5%
• Kostenstijgingspercentage 2024 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 1-1-2022.

1.6 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2022 3 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Waterhoven, Zuidelijk 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.

Resultaten

Het verwachte resultaat van de drie geconsolideerde grondexploitaties per 1-1-2022, bedraagt € 0,9 mln. voordelig (inclusief Zuidelijk Havengebied).

Actualisatie BIE's per 1-1-2022				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2021 2e Burap	NCW per 1-1-2022 Actualisatie	Tussentijdse winstneming 2021	NCW per 1-1-2022 na winstneming
Totaal grondexploitaties	-598.000	-567.000	-318.000	-882.000

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

De verschillen worden nader toegelicht in hoofdstuk 2.

1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2021	Mutaties 2021	Boekwaarde 1-1-2022	Tussentijdse winstneming 2021	Boekwaarde incl. tussentijdse winstneming 1-1-2022
Actieve grondexploitaties	236.000	-287.000	-51.000	-318.000	-369.000
Totaal	236.000	-287.000	-51.000	-318.000	-369.000

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2021 (afgerond) € 236.000 bedroeg. In 2021 werd een positief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 287.000 én een restitutie tussentijdse winstneming gedaan van € 318.000 waardoor de boekwaarde per 31-12-2021 is gewijzigd naar - € 369.000.

Bij de 2e Burap was voorzien dat in 2021 € 526.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 849.000 aan opbrengsten zou worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2021 - € 323.000. De boekwaarde is echter niet met € 323.000 afgenomen maar met € 287.000. Deze afwijking wordt grotendeels veroorzaakt door het feit dat enkele werkzaamheden niet eind 2021 hebben plaatsgevonden, maar naar verwachting in 2022 worden uitgevoerd.

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2021	Begroot 2e Burap 2021		Werkelijk		Boekwaarde (excl. winstneming)	
		Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	236.000	526.000	849.000	545.000	832.000	-87.000	-51.000
Totaal	236.000	526.000	849.000	545.000	832.000	-87.000	-51.000

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 31-12-2021) 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 31-12-21	Nog te realiseren	2022	2023	2024	2025	2026
INVESTERINGEN							
1. Verwerving	4.730.000	-	-	-	-	-	-
2. Civiele techniek	9.102.000	2.590.000	695.000	1.003.000	573.000	320.000	-
3. Plankosten intern en extern	3.800.000	698.000	217.000	169.000	169.000	130.000	13.000
4. Overige kosten	5.333.000	3.854.000	2.000	2.000	3.838.000	6.000	6.000
5. Faseringskosten	4.027.000	164.000	16.000	56.000	50.000	40.000	2.000
TOTAAL INVESTERINGEN	26.992.000	7.306.000	930.000	1.230.000	4.630.000	496.000	21.000
OPBRENGSTEN							
6. Grondopbrengsten	25.241.000	7.183.000	-	6.259.000	581.000	-	344.000
7. Overige opbrengsten	2.119.000	718.000	11.000	5.000	682.000	16.000	3.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	27.360.000	7.901.000	11.000	6.264.000	1.263.000	16.000	347.000
Kasstroom	368.000-	595.000-	551.000	4.483.000-	1.116.000-	636.000-	962.000-
NCW per 1-1-2022		-€ 882.000	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^e Burap 2021.

Grond- exploitatie	Risico's 2e Burap 2021	Mutaties	Risico's 1-1-2022	niet afgedekt uit resultaat
Actieve grondexploitaties	10.000-	57.000	47.000	-
Totaal Risico's	10.000-	57.000	47.000	-

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- De positieve risico's bij Waterhoven met betrekking tot de grondverkoop zijn niet langer van toepassing omdat alle verkopen zijn gerealiseerd.
- De gemeenteraad heeft besloten tot handhaving van de groenstrook binnen de grondexploitatie Staalindustrieweg. Dit risico is dus niet langer van toepassing. Een vermindering van het aantal vierkante meter uitgeefbaar als gevolg van het handhaven van de groenstrook is verwerkt in de grondexploitatie.

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:

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 1-1-2021 bedroeg € 2,3 mln.

In 2021 is € 433.520 onttrokken aan deze reserve. De Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2021 € 1,8 mln.

Stand per 1-1-2021	2.268.000
Onttrekking	433.520 -
Stand per 31-12-2021	1.834.480

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 31-12-2021 € 0.

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 31-12-2021 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1,8 mln.
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 grondexploitaties Waterhoven en Staalindustrieweg 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.