

Actualisatie
Grondexploitatie 2023

OPENBAAR

Datum: 15 maart 2023

Bestuurlijk opdrachtgever: de heer 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	6
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 1-1-2023 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.

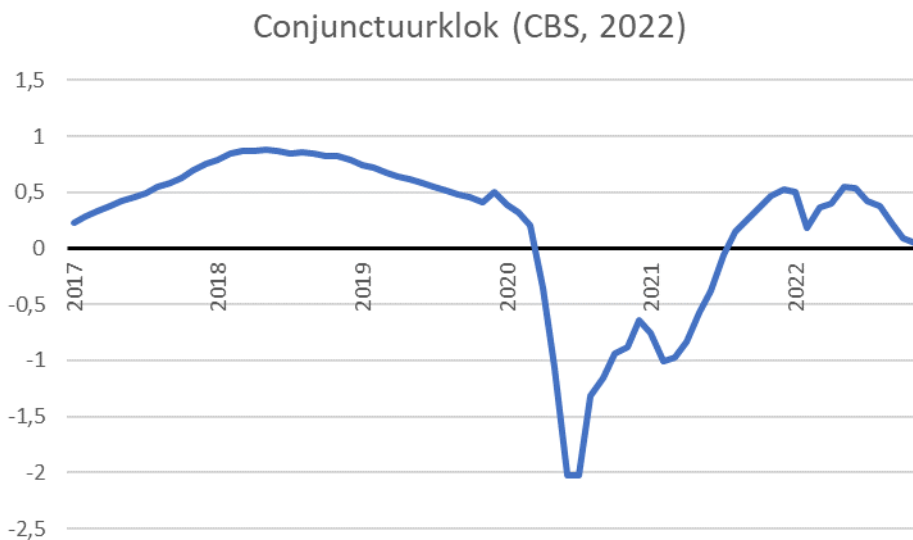
De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatieportefeuille per 1-1-2023 die aan de raad wordt aangeboden. Dit vindt momenteel plaats aan de hand van een financiële en inhoudelijke rapportage. In deze rapportage worden de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld toegelicht 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 2022. 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.

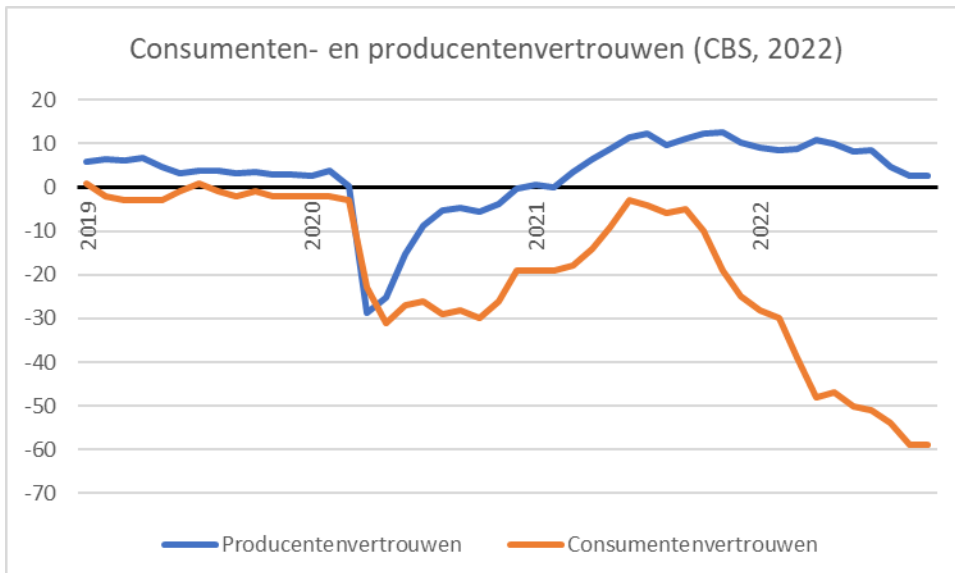
1.2 Economische ontwikkelingen

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 tijdens de coronacrisis is de Nederlandse economie spoedig hersteld. Dit spoedige herstel werd grotendeels gedreven door de steunmaatregelen van het kabinet voor het bedrijfsleven. In 2022 is de inflatie aangewakkerd door de sterk gestegen gasprijzen door de oorlog in Oekraïne en daarmee gepaard gaande sancties tegen Rusland. Om deze inflatie in te perken heeft de ECB de officiële rentetarieven verhoogd, dit moet de bestedingen afremmen en daarmee de inflatie inperken. Afnemende bestedingen gaan gepaard met een periode van economische neergang.



Figuur 1: Conjunctuurskloek (CBS)



Figuur 2: Consumenten- en producentenvertrouwen (CBS)

Het producentenvertrouwen ligt net boven het langjarig gemiddelde, het consumentenvertrouwen bevindt zich op een historisch laag niveau. 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. De orderportefeuilles van producenten zijn goed gevuld, dit is de voornaamste reden van de positieve houding van producenten. Het consumentenvertrouwen wordt

bepaald door het oordeel over het economisch klimaat en de koopbereidheid. De koopbereidheid is historisch laag, consumenten zien de huidige tijd als een slecht moment om grote aankopen te doen.

1.3 Woningmarkt en bouwsector

De Nederlandse woningmarkt kampt met structurele krapte. Door de hoge (hypotheek)rente en inflatie is de woningmarkt iets verruimd. De NVM krapte-indicator staat in het derde kwartaal van 2022 op 2,8. Dat betekent dat Nederlandse woningzoekenden gemiddeld keuze hebben uit 2,8 woningen. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verruiming van 1,3, de krapte indicator bedroeg toen 1,5. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is niet voldoende om de hoge ambities van het kabinet te kunnen realiseren.

De verruiming van de woningmarkt is ook terug te zien in de ontwikkeling van de woningprijzen. Sinds lange tijd is er in 2022 een negatieve ontwikkeling van de woningprijzen waargenomen. Op jaarbasis is in de COROP-regio Zuidoost Zuid-Holland echter nog steeds sprake van een prijsstijging van ruim 6%. De verwachting is echter wel dat de komende jaren gepaard gaan met prijsdalingen. De financierbaarheid van woningen zal echter onder druk blijven staan omdat de hypotheekrente is toegenomen. Ondanks de lichte verruiming van de woningmarkt door de economische onzekerheid blijft er sprake van een woningtekort op lange termijn.

De bouwkosten blijven doorstijgen. Ook deze ontwikkeling wordt voor een groot deel veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne. Veel productieketens functioneren niet onder normale omstandigheden, waardoor er schaarste aan bouwmaterialen ontstaat. Daarnaast zorgen de hoge energiekosten ervoor dat de productiekosten van diverse bouwmaterialen toenemen. Deze ontwikkelingen zetten de haalbaarheid van bouwprojecten onder druk en hebben tevens een drukkend effect op de grondwaarde. In de bouwsector is tevens sprake van een personeelstekort, hierdoor krijgen bouwbedrijven te kampen met capaciteitsproblemen en stijgende personeelskosten. De bouwkosten zijn in 2022 met circa 7% gestegen. Naar verwachting zal de bouwkostenstijging in 2023 iets afvlakken, er wordt volgend jaar een stijging van circa 4% verwacht. De verdere ontwikkeling van de bouwkosten is in grote mate afhankelijk van hoe de oorlog in Oekraïne, en daarmee energieprijzen, zich verder ontwikkelen.

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	2023	2024-2025	2026 e.v.
(Grondopbrengsten) woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%
(Grondopbrengsten) bedrijventerrein	0,0%	0,0%	2,0%
GWW-kosten	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten	5,0%	3,0%	2,0%
Rente	1,0%	1,0%	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 1-1-2023.

1.6 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2023 3 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Waterhoven, Haven Zuid 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 1-1-2023, bedraagt € 0,3 mln. voordelig.

Actualisatie BIE's per 1-1-2022				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2022 Actualisatie	NCW per 1-1-2023 Actualisatie	Tussentijdse winstneming 2022	NCW per 1-1-2023 na winstneming
Totaal grondexploitaties	-882.000	-175.000	-98.000	-271.000

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

De verschillen worden nader toegelicht in hoofdstuk 2.

1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2022	Mutaties 2022	Boekwaarde 1-1-2023	Tussentijdse winstneming 2022	Boekwaarde incl. tussentijdse winstneming 1-1-2023
Actieve grondexploitaties	-369.000	318.000	-51.000	-98.000	-149.000
Totaal	-369.000	318.000	-51.000	-98.000	-149.000

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2022 (afgerond) - € 369.000 bedroeg. In 2022 werd een negatief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 318.000 én een restitutie tussentijdse winstneming gedaan van € 98.000 waardoor de boekwaarde per 31-12-2022 is gewijzigd naar - € 149.000.

Bij de 2e Burap was voorzien dat in 2022 € 913.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 5.000 aan opbrengsten zou worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2022 € 539.000. De boekwaarde is echter niet met € 908.000 afgenomen maar met € 318.000. Deze afwijking wordt grotendeels veroorzaakt door het feit dat enkele werkzaamheden niet in 2022 hebben plaatsgevonden, maar naar verwachting in 2023 worden uitgevoerd.

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2022	Begroot 2e Burap 2022		Werkelijk		Boekwaarde (excl. winstneming)	
		Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	-369.000	913.000	5.000	328.000	11.000	539.000	-51.000
Totaal	-369.000	913.000	5.000	328.000	11.000	539.000	-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 31-12-2022) 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 31-12-22	Nog te realiseren	2023	2024	2025	2026
INVESTERINGEN						
1. Verwerving	4.730.000	-	-	-	-	-
2. Civiele techniek	9.181.000	2.728.000	608.000	1.332.000	443.000	345.000
3. Plankosten intern en extern	4.047.000	661.000	207.000	165.000	143.000	146.000
4. Overige kosten	5.235.000	4.639.000	4.000	2.314.000	2.315.000	6.000
5. Faseringskosten	4.030.000	296.000	22.000	126.000	79.000	69.000
TOTAAL INVESTERINGEN	27.223.000	8.324.000	841.000	3.937.000	2.980.000	566.000

OPBRENGSTEN	Boekwaarde	Nog te realiseren	2023	2024	2025	2026
6. Grondopbrengsten	25.241.000	7.692.000	-	3.674.000	3.674.000	344.000
7. Overige opbrengsten	2.130.000	774.000	7.000	7.000	760.000	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	27.371.000	8.466.000	7.000	3.681.000	4.434.000	344.000

Kasroom	148.000-	142.000-	686.000	942.000	512.000-	290.000-
----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------

NCW per 1-1-2023	-€ 271.000	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 2022.

Grond- exploitatie	Risico's 2e Burap 2022	Mutaties	Risico's 1-1-2023	niet afgedekt uit resultaat
Actieve grondexploitaties	47.000	26.000	73.000	-
Totaal Risico's	47.000	26.000	73.000	-

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- Risico's in project Waterhoven met betrekking tot civieltechnische kostenstijgingen worden afgedekt door het resterende budget. Hiermee gepaard gaande risico's komen te vervallen.
- Bij project Staalindustrieweg bestaat het risico op grondvervuiling. Saneringskosten zullen in dat geval hoger uitvallen.
- Bij project Staalindustrieweg bestaat het risico op planvertraging. Dit zou leiden tot meerkosten vanwege negatieve faseringsinvloeden.

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 1-1-2022 bedroeg € 1,0 mln.

In 2022 is € 297.000 onttrokken aan deze reserve. De Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2022 € 0,7 mln.

Stand per 1-1-2022	1.001.000
Onttrekking	297.000 -
Stand per 31-12-2022	704.000

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 grondexploitatie Zuidelijk Havengebied vertoont per 1-1-2023 een verwacht negatief resultaat. Er dient een verliesvoorziening worden getroffen van € 199.000. Deze toevoeging aan de verliesvoorziening komt ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties. De mutatie is reeds meegenomen in bovenstaand overzicht. De voorziening bedraagt per 31-12-2022 € 199.000.

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 31-12-2022 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 0,7 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.