Gemeente
Alblasserdam

Actualisatie
Grondexploitaties 2014

OPENBAAR

Datum:	30 april 2014
Portefeuillehouder:	de heer P.J. Verheij de heer S.J. Veerman
Primaathouder:	mevrouw A. ter Huurne

Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting) 3

1.1 Inleiding 3
1.2 Economische ontwikkelingen 4
1.3 Uniforme rekensystematiek Drechtsteden 4
1.4 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen 5
1.5 Resultaten en risico's 5
1.6 Niet in exploitatie genomen gronden 6
1.7 Ontwikkeling grondexploitaties 6
1.8 Risico's 7
1.9 Reserves en voorzieningen 8
1.10 Weerstandscapaciteit 9

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)

1.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken van de projecten worden jaarlijks de grondexploitaties geactualiseerd. Bij deze actualisatie worden de volgende stappen doorlopen:

- de boekwaarden van het voorgaande jaar worden in de exploitatie verwerkt;
- de budgetten in de grondexploitatie worden geïndexeerd;
- de planning wordt met de projectleiders besproken en indien nodig 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 worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie 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 grondexploitatie is 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 het vorige jaar en de (significante) verschillen geanalyseerd. 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 Actualisatie Grondexploitaties en in de paragraaf Grondbeleid van de Jaarrekening op het niveau van de gehele projectportefeuille toegelicht. In de overige vertrouwelijke hoofdstukken van deze rapportage worden de cijfers ook op projectniveau toegelicht.

De ontwikkeling in de verbeterslag van de grondexploitaties is ook het afgelopen jaar verder doorgezet. Het afgelopen jaar zijn de grondexploitaties in een nieuw rekenmodel ingevoerd. Projectmanagement van de gemeente Alblasserdam maakte voor het opzetten van de grondexploitatieberekeningen tot voor kort gebruik van een rekenmodel dat in het verleden in eigen beheer is ontwikkeld.
Dit in eigen beheer ontwikkelde model had als voordeel dat het eenvoudig was aan te passen aan de projectspecifieke situatie. Dat had echter ook een keerzijde: het model was ook foutgevoelig. Dit was een van de redenen waarom de gemeente Alblasserdam de keuze heeft gemaakt om de grondexploitatieberekeningen in een meer gestandaardiseerd rekenmodel in te voeren.
Een andere belangrijke (meer praktische) reden is dat de werkzaamheden van de actualisatie van projecten regionaal worden afgestemd en de uitvoering gestandaardiseerd. Dit conform aankondiging in de rapportage 'Actualisatie grondexploitaties 2013'.

1.2 Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen hebben effect op de resultaten op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten. De laatste maanden laten weer tekenen van economisch herstel zien. Ook de woningmarkt lijkt z'n dieptepunt te hebben bereikt. Het aantal woningverkopen ten opzichte van het voorgaande kwartaal is gestegen en sinds het begin van het jaar zit er een stijgende lijn in het aantal verkopen. Ook de negatieve prijsontwikkeling laat een afvlakkend beeld zien. Het grootste winstpunt ten opzichte van vorig jaar is het vertrouwen dat ten dele is teruggekeerd bij (woon)consumenten.

Ondanks de tekenen van herstel is de crisis op de vastgoedmarkt nog zichtbaar in de grondexploitaties. Ten opzichte van de planning van vorig jaar is in de planning van de gronduitgifte rekening gehouden met vertraging.
Om de kansen van projecten te behouden, wordt door de gemeente alles gedaan wat mogelijk is binnen de gemeentelijke verantwoordelijkheid (en met oog voor een billijke risicoverdeling tussen gemeente en marktpartijen) om de betreffende marktpartijen te ondersteunen. Er wordt volop meegedacht met de betreffende marktpartijen. Op deze manier hebben beide partijen de mogelijkheid te anticiperen op projectbedreigende ontwikkelingen.

Dit heeft onder andere geleid tot het opknippen van grondtransacties die aansluiten bij de afzet van de ontwikkelaar in de markt. Het heeft, net als in 2012, ook geleid tot het leveren van kavels grond in ABC-contracten, wat inhoudt dat kavels rechtstreeks aan de afzonderlijke kopers worden geleverd. Hierdoor blijven de kapitaallasten van de ontwikkelaar beperkt en blijft de voortgang van het project geborgd. Door deze wijze van levering ontvangt de gemeente al partiële bijdragen in de verwachte verkoopopbrengsten wat een positieve invloed heeft op de cashflow.
De beheersing van de risico´s leiden mogelijk tot meer inzet van de organisatie en dus tot meer kosten, maar hierdoor wordt het uiteindelijke projectresultaat kansrijker.

Op het moment dat blijkt dat een grondprijs niet meer reëel is, wordt deze grondprijs in de grondexploitatie aangepast. Tot die tijd wordt de kans dat de aangenomen grondprijs niet wordt gerealiseerd, verwerkt in de risicoanalyse.

De economische ontwikkeling en de verwachtingen daaromtrent vindt z'n 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 die in overleg met de portefeuillehouder financiën zijn vastgesteld:

- Opbrengstenstijgingspercentage 2014 – 2015 0%
- Opbrengstenstijgingspercentage 2016 en verder 1,5%
- Civieltechnische ramingen indexeren met BDB-index 0,62%
- Kostenstijgingspercentage 2014 – 2015 0%
- Kostenstijgingspercentage 2016 en verder 2%
- Interne rekenrente 4,5%

1.3 Uniforme rekensystematiek Drechtsteden

Het grondbedrijf van de gemeente Alblasserdam maakte voor het opzetten van de grondexploitatieberekeningen tot voor kort gebruik van een rekenmodel dat in het verleden in eigen beheer is ontwikkeld.

In de rapportage 'Actualisatie grondexploitaties 2013' is aangegeven dat de werkzaamheden van de actualisatie van projecten meer regionaal worden afgestemd en de uitvoering gestandaardiseerd. Hieraan is gevolg gegeven door voor de grondexploitaties het gestandaardiseerde model OpMaat te hanteren. Dit rekenmodel voor grondexploitaties wordt bij diverse gemeenten in de Drechtsteden (onder andere Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Sliedrecht) gebruikt.

Bij het overzetten van de grondexploitatieberekeningen in de nieuwe applicatie is de methode gehanteerd dat:

- alle kosten,- en opbrengstenposten ongewijzigd zijn overgenomen;

- de fasering van deze bedragen ongewijzigd is overgenomen;
- de parameters ongewijzigd (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging) zijn overgenomen;

De gehanteerde rekensystematiek, ook wel de 'dynamische eindwaardeberekening' genoemd, 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 kan vervolgens weer met een rentefactor worden 'teruggerekend' in de waarde van nu: de netto contante waarde.

1.4 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen

In het boekjaar 2013 zijn geen projecten afgesloten.
In de actieve winstgevende exploitaties is in de huidige berekeningen alleen rekening gehouden met Hof en Singel 1e fase. In de exploitatie is géén rekening gehouden Hof en Singel 2e fase (verkoop van grond rondom het nieuwe zwembad). Dit betreft een ontwikkeling met een positief financieel resultaat. In 2014 zal een voorstel worden gedaan aan de raad om de grondexploitatie Hof en Singel fase 2 te openen.

Het voorstel om de grondexploitatie Lint Vinkenpolderweg te openen zal gelijktijdig met het raadsvoorstel met betrekking tot de woonwagenlocatie in 2014 aan de raad worden voorgelegd.

1.5 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties
De grondexploitaties zijn verdeeld in actieve winstgevende grondexploitaties en actieve verliesgevende grondexploitaties. Deze verdeling wordt gemaakt omdat voor de verliesgevende grondexploitaties een voorziening moet worden getroffen. Bovendien kunnen eventuele risico's bij verliesgevende complexen niet binnen deze grondexploitaties worden opgevangen. Hiertoe dient een bedrag in de algemene reserve grondexploitaties beschikbaar te zijn. De risico's in de winstgevende grondexploitaties worden indien mogelijk opgevangen binnen de grondexploitatie.

Bij grondexploitaties is het gebruikelijk het resultaat van het project weer te geven middels de netto contante waarde (NCW). In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen van de actieve grondexploitaties zoals deze in de actualisatie 2013 worden gepresenteerd.

Tabel 1.1: Totaal resultaat geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2014

Actualisatie 2014			
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2013	NCW per 1-1-2014	Verschil
Totaal actief verliesgevende exploitaties	€ 515.706	€ 555.598	€ 39.892
Totaal actief winstgevende exploitaties	€ 3.395.723-	€ 2.739.992-	€ 655.731
Totaal exploitaties	**€ 2.880.016-**	**€ 2.184.394-**	**€ 695.623**

Het resultaat van alle geactualiseerde actieve grondexploitaties op peildatum 1 januari bedraagt € 2.184.394 NCW positief. Dit betreft de resultaten van de exploitaties zonder rekening te houden met de risico's. Het tekort op de verliesgevende exploitaties is afgedekt door de gevormde voorziening verliesgevende grondexploitaties. De winstprognose voor de positieve exploitaties bedraagt € 2.739.992.

1.6 Niet in exploitatie genomen gronden

Er zijn buiten de actieve grondexploitaties nog gronden in bezit bij de gemeente voor toekomstige ontwikkelingen. Het betreft hier gebieden waarvoor nog een grondexploitatie zal worden opgesteld. Momenteel zijn dit de volgende locaties:
Locatie Lint Vinkenpolderweg (kavels): Met de afsluiting van de grondexploitatie in 2012 is deze locatie opnieuw opgenomen in de NIEGG. In 2014 zal besluitvorming plaatsvinden over het opnieuw openen van de grondexploitatie.
Hof en Singel 2e Fase: In 2014 zal een voorstel worden gedaan aan de raad om de grondexploitatie Hof en Singel fase 2 te openen.

1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Tabel 1.2: ontwikkeling grondexploitaties

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2013	Raming 2013	Boekwaarde bij raming	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Kosten						
Totaal Kosten	30.857.836	2.477.453	33.335.289	1.711.150	766.303	32.568.986
Totaal Opbrengsten	22.326.208	2.738.260	25.064.468	1.368.184	1.370.076	23.694.392
Saldo	**8.531.628**	**260.807-**	**8.270.821**	**342.966**	**603.773-**	**8.874.594**

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde per 1-1-2013 € 8.531.628 bedraagt. Voor 2013 was een positief saldo op uitgaven en inkomsten begroot à € 260.807 waardoor de verwachte boekwaarde per 31-12-2013 € 8.270.821 zou bedragen.
In 2013 is echter € 342.966 meer uitgegeven dan ontvangen. Dit heeft vooral te maken met tegenvallende (grond)opbrengsten: € 1.370.076 minder dan geraamd.
De boekwaarde op de grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2013 € 8.874.594.

In de jaarrekening is de boekwaarde van de grondexploitaties hoger dan de gepresenteerde boekwaarde van € 8.874.594. Dit heeft te maken met de presentatie van de afgesloten projecten Hoogendijk en Vinkenpolderweg 28c onder de grondexploitaties.

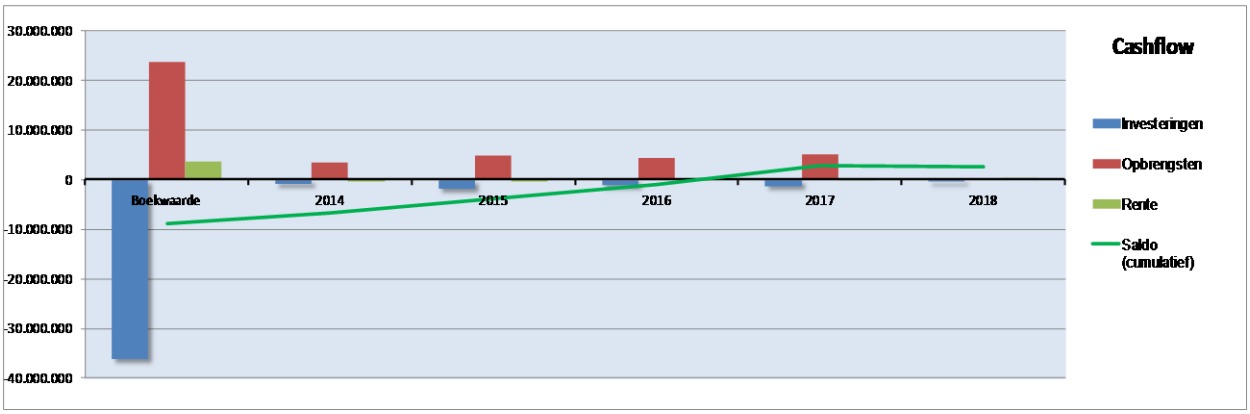
Grondexploitaties zijn de financiële weergave van projecten die vaak meerdere jaren lopen. Per jaar kan dan ook in beeld worden gebracht wat de inkomsten en uitgaven zijn. De onderstaande tabel is de weergave van het verloop van kosten en opbrengsten op de actieve grondexploitaties met de totale opbrengsten en kosten, de stand van inkomsten en uitgaven tot nu toe (boekwaarde 31-12-2013) en de nog te realiseren bedragen (totaal en uitgefaseerd over de jaren). Bij de huidige planning zijn de nu actieve grondexploitaties per 1-1-2019 beëindigd.

Uit tabel 1.3 blijkt dat vanaf 2014 sprake is van een positief saldo van inkomsten en uitgaven (2014 € 2,2 mln., 2015 € 2,7 mln. etc.). De boekwaarde van € 8.874.594 mln. wordt allengs verminderd en vanaf 31-12-2016 wordt een positieve kasstroom gerealiseerd (€ 2,9 mln.).

Tabel 1.3: Verloop grondexploitaties

Grondexploitatie totaal	Totaal	boekwaarde 31-12-13	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
Kosten								
1. Verwerving	€ 5.831.828	€ 5.232.416	€ 599.413	€ 43.491	€ 346.244	€ 209.677	€ -	€ -
2. Civiele techniek	€ 13.645.280	€ 11.041.321	€ 2.603.958	€ 249.126	€ 901.873	€ 161.326	€ 930.057	€ 361.577
3. Plankosten intern en extern	€ 10.020.170	€ 8.904.046	€ 1.116.124	€ 403.117	€ 345.803	€ 182.807	€ 178.578	€ 5.819
4. Overige kosten	€ 4.581.168	€ 3.825.428	€ 755.741	€ 54.298	€ 122.370	€ 550.703	€ 22.124	€ 6.246
5. Faseringskosten	€ 4.111.883	€ 3.565.775	€ 546.108	€ 387.150	€ 269.160	€ 63.093	€ 88.574-	€ 84.722-
Totaal Kosten	€ 38.190.329	€ 32.568.986	€ 5.621.343	€ 1.137.181	€ 1.985.451	€ 1.167.607	€ 1.042.185	€ 288.920
Opbrengsten								
6. Grondopbrengsten	€ 31.440.155	€ 14.846.411	€ 16.593.744	€ 3.128.730	€ 4.733.624	€ 3.870.356	€ 4.861.034	€ -
7. Bijdragen	€ 9.405.671	€ 8.847.981	€ 557.690	€ 257.690	€ -	€ 300.000	€ -	€ -
Totaal Opbrengsten	€ 40.845.826	€ 23.694.392	€ 17.151.434	€ 3.386.420	€ 4.733.624	€ 4.170.356	€ 4.861.034	€ -
Saldo		€ 8.874.594	€ 11.530.091-	€ 2.249.239-	€ 2.748.173-	€ 3.002.749-	€ 3.818.849-	€ 288.920
Kasstroom		€ 8.874.594		€ 6.625.355	€ 3.877.181	€ 874.432	€ 2.944.417-	€ 2.655.497-

CONTANTE WAARDE per 01-01-2014	**-€ 2.184.394**	**Voordelig**



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.

Wanneer alle projecten tezamen worden beschouwd ontstaat een totaal waarin niet alle risico's van de afzonderlijke projecten tegelijk zullen optreden. Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties kan om deze reden niet 1 op 1 een optelling zijn van de risicoprofielen van de projecten. Bijvoorbeeld het risico van de markt waarin woningen worden verkocht heeft gevolgen in projecten. Wanneer in één project geen woningen worden verkocht ontstaan kansen voor andere projecten met woningen.
Door de kruisverbanden in de projecten zal het effect van een risico op het totaal worden verminderd.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties is gekozen voor het voortzetten van het beleid van de afgelopen jaren. Dit houdt in dat de afzonderlijke risico's van de projecten wel opgeteld worden.

In onderstaande tabel zijn de risico's samengevat voor alle grondexploitaties. De risico's worden niet verwerkt in de grondexploitaties zelf, maar worden apart geraamd. Voor de actieve verliesgevende grondexploitaties worden de risico's afgedekt middels de algemene reserve grondexploitaties. Voor de

winstgevende projecten uit het positieve resultaat mits het risicobedrag het positieve resultaat niet overschrijdt.
In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de gekwantificeerde risico's weergegeven ten opzichte van de "Actualisatie grondexploitaties 2013'.

Tabel 1.4: Kwantificering van de risico's

Risico's grondexploitaties		2013		Mutaties		2014
Actief winstgevende exploitaties	€	603.000-	€	46.000	€	557.000-
Actief verliesgevende exploitaties	€	578.000-	€	188.000	€	390.000-
Afgesloten complexen	€	419.000-	€	419.000	€	-
Totaal risico's actieve grondexploitaties	**€**	**1.600.000-**	**€**	**653.000**	**€**	**947.000-**

De risico's nemen af:
- omdat ze zich hebben voorgedaan en zijn verwerkt in de grondexploitatie;
- omdat er met de ontwikkelende partij risicobeperkende afspraken zijn gemaakt;
- omdat het project vordert en daarom ook de risico's afnemen.

De projectrisico's worden toegelicht in de vertrouwelijke hoofdstukken van dit rapport.

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 grondexploitatie
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 reserve grondexploitaties per 1-1-2013 bedroeg € 1.068.000.
In 2013 is € 187.000 toegevoegd aan deze reserve vanuit de bestemming van het jaarrekeningresultaat 2012. In 2013 is € 40.000 onttrokken om de voorziening verliesgevende grondexploitaties aan te vullen.
De stand van de reserve grondexploitaties per 31-12-2013 bedraagt daarmee € 1.215.000.

Tabel 1.5 Ontwikkeling algemene reserve grondexploitaties

Algemene reserve grondexploitaties	
Saldo 1-1-2013	1.067.800
Bij: resultaat jaarrekening 2012	187.000
Saldo 31-1-2013	1.254.800
Af: mutaties verliesgevende exploitaties	39.000
Af: afwaardering NIEGG	32.000
Saldo per 31-12-2013	1.183.800

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.

De Actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2014 laat voor de actieve verliesgevende grondexploitaties een saldo (NCW) zien van € 1.072.000 negatief. Dit is inclusief de geplande inbrengwaarde (kostenpost in de grondexploitatie) die bij verkoop van grond in de Algemene reserve grondexploitaties wordt gestort (feitelijk een winstneming binnen het project). Het is niet wenselijk dat voor een toekomstige winstneming nú een verliesvoorziening moet worden getroffen. Daarom is voor de verliesgevende exploitaties de verliesvoorziening berekend op basis van het resultaat van de grondexploitatie excl. de kostenpost 'inbrengwaarde'

Tabel 1.6 Ontwikkeling Voorziening verliesgevende exploitaties

Voorziening verliesgevende grondexploitaties	
Saldo 1-1-2013	516.000
Mutaties 2013 (excl. inbrengwaarde)	39.000
Saldo 31-1-2013	555.000

Voorziening afgesloten complexen
Aangezien voor een aantal afgesloten complexe nog kosten worden gemaakt, zijn voorzieningen gevormd om deze kosten te dekken. De stand per 31 december 2013 bedraagt € 159.000. Deze voorziening is bedoeld voor afrondende werkzaamheden voor Nieuwland, Alblasserwerf, Mercon Kloos.

1.10 Weerstandscapaciteit

De weerstandscapaciteit geeft aan of het grondbedrijf voldoende middelen heeft om de risico's in de lopende projecten in de toekomst op te vangen, waarbij rekening wordt gehouden met de saldi van de lopende projecten en het eigen vermogen.
De financiële positie wordt uitgedrukt in het weerstandsvermogen. Hierbij wordt het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Deze verhouding wordt uitgedrukt in een weerstandsratio. Om te bepalen hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om alle risico's te kunnen dekken, wordt de norm voor de weerstandscapaciteit bepaald. Deze norm wordt bepaald aan de hand van een geconsolideerd risicoprofiel.

Er wordt onderscheid gemaakt naar risico's op projecten met een verwacht positief resultaat, projecten met een verwacht negatief resultaat en risico's op afgesloten projecten. De risico's op de positieve exploitaties worden niet meegenomen in het weerstandsvermogen, omdat die risico's niet direct leiden tot een onttrekking aan de Algemene reserve grondexploitaties (tenzij de risico's hoger zijn dan het verwachte positieve exploitatieresultaat).

In de in november 2013 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 Algemene 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 reserve grondexploitaties en de algemene reserve.

Het weerstandsvermogen wordt als volgt opgebouwd:

Algemene reserve grondbedrijf	€ 1.182.800
Risico's verliesgevende projecten	€ 390.000
Ratio Weerstandsvermogen grondexploitaties	3,0

Hiermee wordt aan de binnen de gemeente gehanteerde beleidsnorm voldaan.