

Actualisatie
Grondexploitaties 2015

OPENBAAR

Datum:	18 maart 2015
Bestuurlijk opdrachtgever:	de heer P.J. Verheij de heer A. Kraijo
Primaathouder:	Gert-Jan Pingen

Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Economische ontwikkelingen	4
1.3 Financiële parameters	4
1.4 Rekensystematiek	4
1.5 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen	5
1.6 Resultaten en risico's	5
1.7 Niet in exploitatie genomen gronden	5
1.8 Ontwikkeling grondexploitaties	6
1.9 Risico's	7
1.10 Reserves en voorzieningen	7
1.11 Weerstandscapaciteit	8

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.

1.2 Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen hebben effect op de resultaten op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten. Op macroniveau laat de woningmarkt in 2014 tekenen van herstel zien; het aantal verkochte woningen nam ten opzicht van 2013 toe en ook de verkoopprijs van bestaande woningen steeg ten opzichte van vorig jaar met 2,2%. Vergeleken met het dieptepunt van de woningprijzen in juli 2013 liggen de huizenprijzen nu zo'n 3% hoger. Het beeld van een zich herstellende woningmarkt zien we ook terug in de projecten in Alblasterdam. Met name de verkopen in de projecten Noord en Landzigt en Hof en Singel bevestigen dit beeld.

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 (met name in het project Waterhoven) rekening gehouden met vertraging. Met de ontwikkelaar in Waterhoven wordt intensief overleg gevoerd om het project weer vlot te trekken onder condities die voor beide partijen acceptabel zijn (programmering, prijzen, ect). Hierbij wordt maximaal ingezet op aanpassingen bij projectontwikkelaar om voor beide partijen tot een aanvaardbaar voorstel te komen.

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.

1.3 Financiële parameters

Bij de doorrekening van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende parameters die in overleg met de portefeuillehouder financiën zijn vastgesteld:

• Opbrengstenstijgingspercentage 2015	0%
• Opbrengstenstijgingspercentage 2016 en verder	1,0% ¹
• Kostenstijgingspercentage 2015	0%
• Kostenstijgingspercentage 2016 en verder	2%
• Interne rekenrente	3,5%

Van bovenstaande parameters is afgeweken indien met derden contractuele afspraken zijn gemaakt.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2014 is opgesteld met een rentepercentage van 4,5%. Nadere analyse van de leningenportefeuille wijst uit de werkelijke rentelasten voor de leningen op dit moment tussen de 3% en 4% ligt. Gezien deze bandbreedte is het voorstel om in de grondexploitaties (met terugwerkende kracht over 2014) een rentepercentage van 3,5% te hanteren, zodat dit meer in overeenstemming is met de werkelijke rentelasten en er ook nog ruimte is om renteschommelingen op te vangen binnen. Dit percentage wijkt af van de in de begroting 2014 en 2015 vastgestelde interne rente van 4,5%.

1.4 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 kan vervolgens weer met een rentefactor worden 'teruggerekend' in de waarde van nu: de netto contante waarde (NCW).

¹ Waterhoven 0%

1.5 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen

In de actieve winstgevende exploitaties is conform raadsbesluit d.d. 16 december 2014 rekening gehouden met zowel Hof en Singel fase 1 als fase 2. Dit betreft overigens een ontwikkeling met een positief financieel resultaat. In 2014 worden een tweetal grondexploitaties afgesloten: Brede School Mesdaglaan (verliesgevend complex) en Noord en Landzigt (winstgevend project).

In 2015 zal een voorstel worden gedaan om de grondexploitatie Lint Vinkenvolderweg (verkoop 12 vrije kavels) te openen.

1.6 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 2014 werden gepresenteerd, vergeleken met de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2015. Omdat het rentepercentage is veranderd van 4,5% naar 3,5% en om de invloed daarvan op het resultaat te laten zien, is ook in beeld gebracht wat het resultaat van de grondexploitatie zou zijn met een rentepercentage van 4,5%.

Tabel 1.1: Totaal resultaat geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2015

Actualisatie grondexploitaties 2015				
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2014	NCW per 1-1-2015	Verschil	NCW per 1-1-2015
Rente	4,50%	3,50%		4,50%
Actief winstgevend, incl. af te sluiten grondexploitaties	2.740.000	2.536.000	-204.000	2.162.000
af te sluiten grondexploitatie	150.000	201.000	51.000	197.000
Actief winstgevend, excl. af te sluiten grondexploitaties	2.590.000	2.335.000	-255.000	1.965.000
Actief verliesgevend, incl. af te sluiten grondexploitaties	-556.000	-638.000	-82.000	-662.000
af te sluiten grondexploitaties	-211.000	-262.000	-51.000	-267.000
Actief verliesgevend, excl. af te sluiten grondexploitaties	-345.000	-376.000	-31.000	-395.000
Totaal excl. af te sluiten grondexploitaties	2.245.000	1.959.000	-286.000	1.570.000

Het resultaat van alle geactualiseerde actieve grondexploitaties op peildatum 1 januari 2015 bedraagt € 1.959.000 NCW positief (exclusief af te sluiten complexen). 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 € 2.335.000.

1.7 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 is dit de volgende locatie:

Locatie Lint Vinkenvolderweg (kavels): Met de afsluiting van de grondexploitatie in 2012 is deze locatie opnieuw opgenomen in de NIEGG. In 2015 zal besluitvorming plaatsvinden over het opnieuw openen van de grondexploitatie.

1.8 Ontwikkeling grondexploitaties

Tabel 1.2: ontwikkeling grondexploitaties

Verloop grondexploitaties 2014

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2014	Begroot 2014	Realisatie 2014	Vershil	Boekwaarde 31-12-2014
Actief winstgevend, incl. af te sluiten grondexploitaties	7.350.000	-1.867.000	448.000	1.917.000	7.036.000
af te sluiten grondexploitaties	343.000	-379.000	-569.000	-186.000	-226.000
Actief winstgevend, excl. af te sluiten grondexploitaties	7.007.000	-1.488.000	1.017.000	2.103.000	7.262.000
Actief verliesgevend, incl. af te sluiten grondexploitaties	1.525.000	-27.000	-226.000	-199.000	1.299.000
af te sluiten grondexploitaties	461.000	-384.000	-343.000	41.000	118.000
Actief verliesgevend, excl. af te sluiten grondexploitaties	1.064.000	357.000	117.000	-240.000	1.181.000
Totaal excl. af te sluiten grondexploitaties	8.071.000	1.131.000-	1.134.000	1.863.000	8.443.000
Totaal incl. af te sluiten grondexploitaties	8.875.000	1.894.000-	222.000	1.718.000	8.335.000

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2014 (afgerond) € 8.875.000 bedroeg. Voor 2014 was een positief saldo op uitgaven en inkomsten begroot à € 1.900.000 waardoor de verwachte boekwaarde per 31-12-2014 € 7.000.000 zou bedragen.

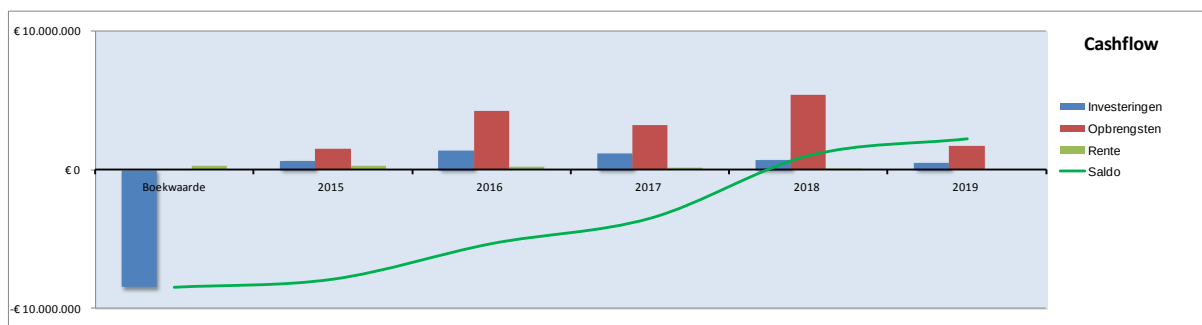
In 2014 is echter geen positief saldo gerealiseerd van € 1,9 mln. maar van € 222.000. Dit heeft vooral te maken met tegenvallende (grond)opbrengsten: € 1,7 mln. minder dan geraamd. Bij de 2e Burap is hier (deels) melding van gedaan in de projectrapportages Waterhoven en Hof en Singel (€ 0,9 mln.) De boekwaarde op de actieve grondexploitaties, dus exclusief de af te sluiten grondexploitaties, bedraagt daarmee per 31-12-2014 € 8.443.000. Een toename van de boekwaarde op de actieve grondexploitaties van € 372.000.

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 31-12-2014) 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 (saldo) blijkt dat vanaf 2015 sprake is van een positief saldo van inkomsten en uitgaven (2015 € 0,6 mln., 2016 € 2,6 mln. etc.). De boekwaarde van € 8,4 mln. wordt allengs verminderd en vanaf 31-12-2018 wordt een positieve kasstroom gerealiseerd (€ 1,0 mln.).

Tabel 1.3: Verloop grondexploitaties

Grondexploitatie totaal	Boekwaarde 31-12-2014	Nog te realiseren	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGEN							
1. Verwerving	5.220.000	583.000	92.000	72.000	137.000	185.000	97.000
2. Civiele techniek	11.087.000	2.367.000	220.000	550.000	839.000	373.000	386.000
3. Plankosten intern en extern	8.224.000	852.000	241.000	305.000	151.000	156.000	-
4. Overige kosten	3.915.000	581.000	121.000	441.000	15.000	3.000	-
5. Faseringkosten	3.751.000	915.000	296.000	266.000	230.000	157.000	41.000
TOTAAL INVESTERINGEN	32.197.000	5.298.000	970.000	1.634.000	1.372.000	874.000	524.000
OPBRENGSTEN							
6. Grondopbrengsten	15.129.000	15.572.000	1.249.000	4.302.000	3.196.000	5.086.000	1.740.000
7. Bijdragen	8.625.000	492.000	300.000	108.000-	-	300.000	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	23.754.000	16.064.000	1.549.000	4.194.000	3.195.000	5.386.000	1.740.000
SALDO	8.443.000	10.766.000-	579.000-	2.560.000-	1.823.000-	4.512.000-	1.216.000-
KASSTROOM	8.443.000		7.864.000	5.304.000	3.481.000	1.031.000-	2.247.000-
NCW per 01-01-2015	-1.959.000	(voordelig)	Netto Contante Waarde berekend o.b.v. 3,50% op jaarbasis				



1.9 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 verliesgevend grondexploitaties worden de risico's afgedekt middels de algemene reserve grondexploitaties. Voor de winstgevend 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 2014".

Tabel 1.4: Kwantificering van de risico's

Risico's grondexploitaties 2015			
Grondexploitatie totaal	Risico's per		Risico's per
	1-1-2014	Mutaties	1-1-2015
Actief winstgevend	557.000	378.000	935.000
Actief verliesgevend	390.000	95.000	485.000
Afgesloten complexen	-	-	-
Totaal exploitaties	947.000	473.000	1.420.000

De risico's nemen toe:

- Het risico op vertraging in de uitgifte wordt groter ingeschat.

1.10 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 1-1-2014 bedroeg € 1.184.000.

In 2014 is € 508.000 toegevoegd aan deze reserve als gevolg van afsluiting van grondexploitaties en inbreng van gronden in grondexploitaties. In 2014 is € 280.000 onttrokken in verband met de afsluiting van een grondexploitatie, afwaardering van restkavels en de dekking van het krediet voor de bouw van woonwageningen.

De stand van de reserve grondexploitaties per 31-12-2014 bedraagt daarmee € 1.412.000.

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 1-1-2015 laat voor de actieve verliesgevende grondexploitaties een saldo (NCW) zien van € 377.000 negatief.

De voorziening verliesgevende grondexploitaties is aangepast op deze actualisatie waardoor de stand van de voorziening per 31-12-2014 € 377.000 bedraagt.

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 2014 bedraagt € 294.000. Deze voorziening is bedoeld voor afrondende werkzaamheden voor Alblasserwerf, Mercon Kloos, Brede School Mesdaglaan en Noord en Landzigt.

1.11 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. Zeker op de bedrijvenmarkt maar ook op de woningmarkt zijn economische schommelingen direct van invloed op de prijs maar vooral op de afzetnelheid. Al met al betekent dit dat bij de realisatie van de gewenste projecten een zeker risico ontstaat. De gevolgen van de wijzigingen in de risico's in de geactualiseerde grondexploitaties en de gevolgen daarvan voor het weerstandsvermogen 2014 worden toegelicht in de paragraaf Weerstandsvermogen.

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.

De cijfers per 31-12-2014 zijn als volgt

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.412.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ 485.000
Ratio weerstandsvermogen grondexploitaties	2,9

Hiermee wordt aan de binnen de gemeente gehanteerde beleidsnorm voldaan.