

Actualisatie
Grondexploitaties 2017

OPENBAAR

Datum:	18 april 2017
Bestuurlijk opdrachtgever:	de heer P.J. Verheij
Primaathouder :	Gert-Jan Pingen

Inhoudsopgave

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Economische ontwikkelingen	4
1.3 Wijziging verslagleggingsregels BBV	6
1.4 Financiële parameters	7
1.5 Rekensystematiek	7
1.6 Aangesloten complexen en nieuw te openen complexen	7
1.7 Resultaten en risico's	7
1.8 MVA (voorheen NIEGG)	8
1.9 Ontwikkeling grondexploitaties	8
1.10 Risico's	9
1.11 Reserves en voorzieningen	10
1.12 Weerstandscapaciteit	10

1. Ontwikkelingen grondexploitaties (openbaar beschikbare samenvatting)

1.1 Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties bij de projecten geactualiseerd naar peildatum 1-1-2017 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 1-1-2017 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 grondexploitatie per 1-1-2017 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 de grondexploitaties bij de 2^e Burap. 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.

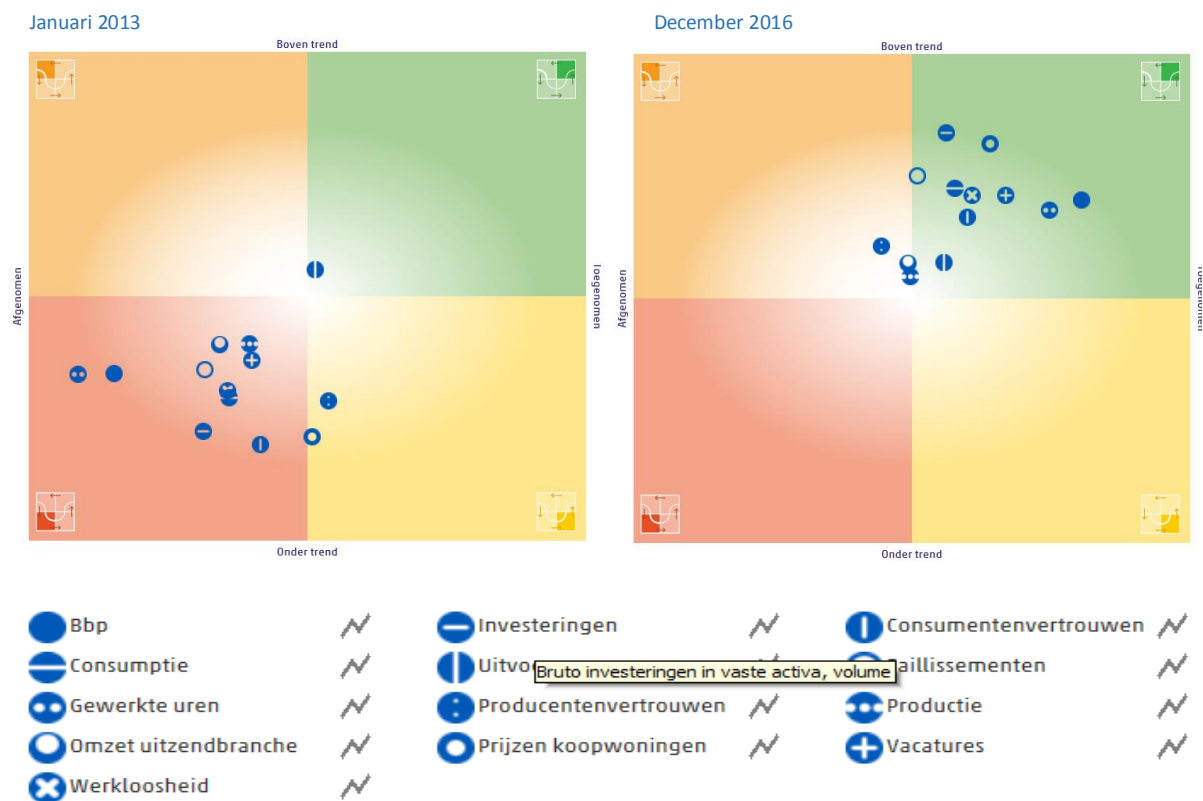
De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke financiële informatie (bijvoorbeeld over te verwachten grondopbrengsten en investeringsbudgetten). Indien deze cijfers openbaar zouden zijn kan dit de financiële positie van de gemeente schaden. Om toch inzicht te geven over de financiële stand van zaken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

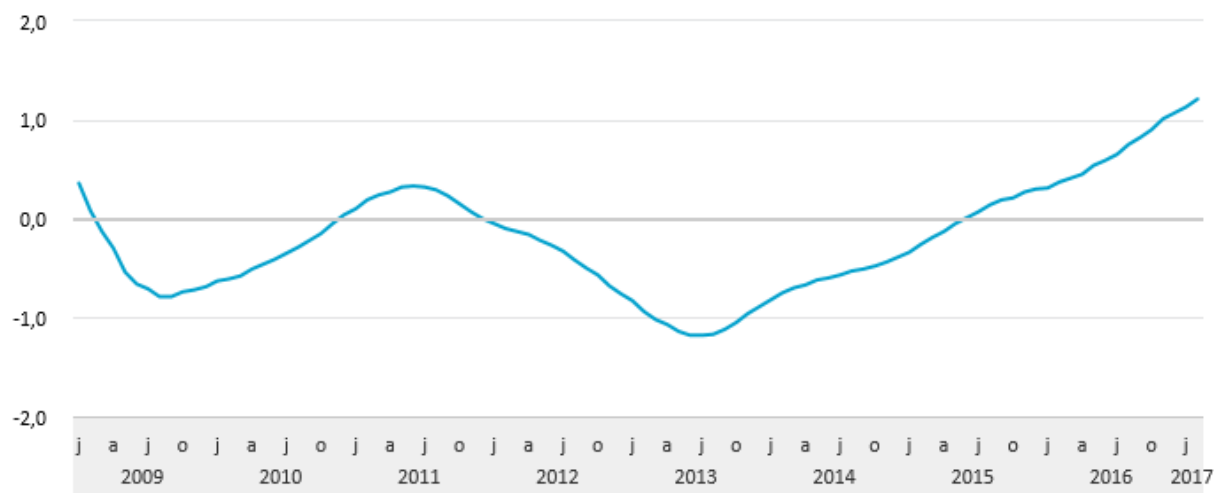
De economische ontwikkelingen hebben effect op de resultaten op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten.

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 onderstaande afbeelding laat de ontwikkeling zien van de economische indicatoren vanaf januari 2013 t/m december 2016. De conjunctuurklok laat in december 2016 zien dat voor bijna alle indicatoren geldt dat ze groeien én dat ze groeien boven hun langjarige trend.



Afwijking van langetermijntrend (=0)



Woningmarkt en bouwsector

Dit beeld laat zich ook vertalen naar de woningbouwmarkt. De volgende trends kunnen worden onderscheiden:

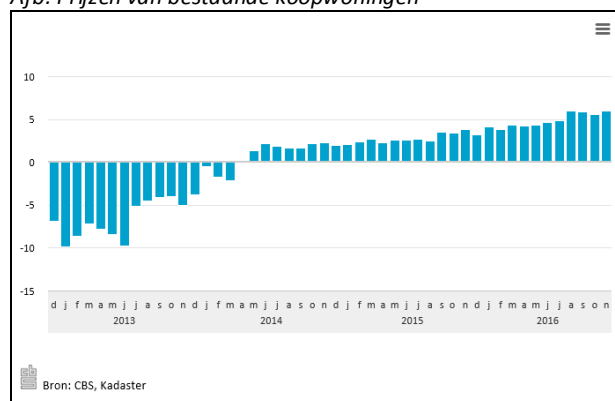
- Het aanbod van woningen blijft achter bij de vraag; de woningmarkt verschuift van een kopers- naar een verkopersmarkt;
- Woningbouwprijzen blijven onverminderd hard stijgen, ook in 2017;
- Regionale verschillen worden groter.

Een aantal gunstige onderliggende krachten zorgt voor een positieve stemming op de woningmarkt. Dit betreft met name de combinatie van een gunstige koopkrachtontwikkeling, een lage hypotheekrente en een hoog consumentenvertrouwen.

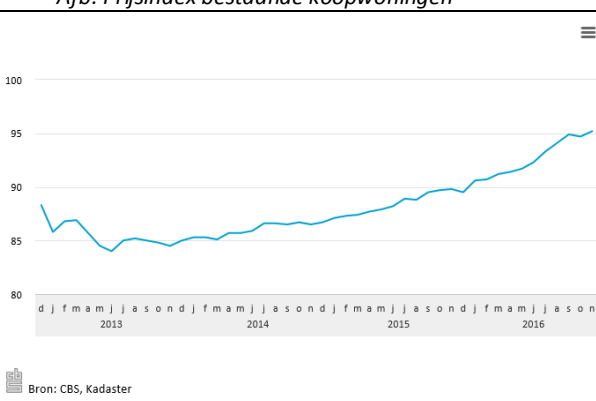
Het aantal woningtransacties kent in 2016 in vergelijking met voorgaande jaren een forse toename en bevindt zich medio 2016 weer op pre-crisis niveau. In alle regio's is in de eerste kwartalen van 2016 sprake geweest van een toename van het aantal transacties. Het aantal transacties in het derde kwartaal lag in vergelijking met één jaar geleden, gemiddeld 15% hoger (NVM Q3, 2016).

De verkooptijd van de gemiddelde verkochte woning is in 2016 sterk afgenomen, woningen gaan sneller van de hand (NVM, 2016 Q2). De verkooptijden in de Randstedelijke regio's zijn inmiddels teruggelopen naar één tot enkele maanden (Dynamis, 2016 Q1). Buiten de Randstedelijke regio's is het aandeel woningen dat langer dan drie jaar te koop staat echter nog groot.

Afb: Prijzen van bestaande koopwoningen

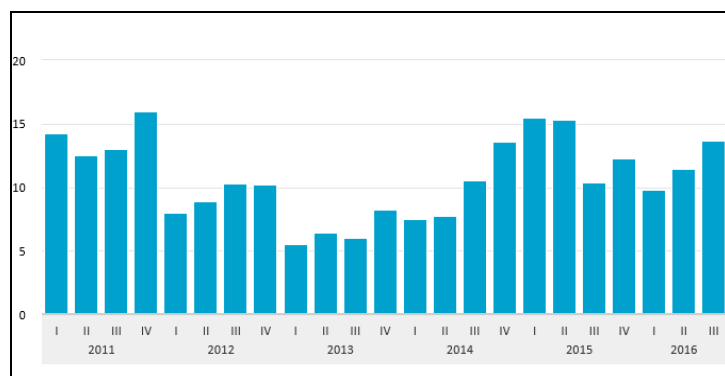


Afb: Prijsindex bestaande koopwoningen



De omzet van de bouwsector is in de eerste drie kwartalen in 2016 gestegen met 6,2% ten opzichte van 2015, waarbij de groei met name wordt toegeschreven aan de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend is met name in de eerste twee kwartalen flink gestegen ten opzicht van vorig jaar. In het derde kwartaal is dit nagenoeg gelijk aan 2014.



Afb: nieuwbouwwoningen waarvoor vergunning is verleend

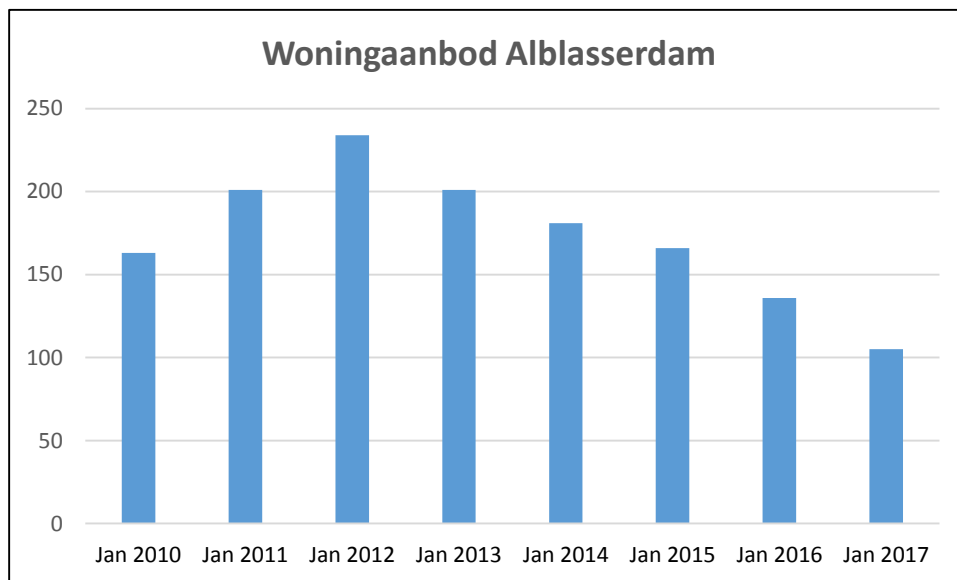
Naast de stijging van het aantal verkochte woningen stijgt ook de verkoopprijs: Vergeleken met het dieptepunt van de woningprijzen in juli 2013 liggen de huizenprijzen nu zo'n 7% hoger.

Als motoren achter het herstel kan de gunstige koopkrachtontwikkeling en de lage hypotheekrente worden aangemerkt, naast de al eerder genoemde economische groei en het groeiende consumentenvertrouwen.

Regio

Uit cijfers van de NVM voor de regio Dordrecht blijkt dat ook hier de verkopen toenemen. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2016 is het aantal transacties met 24% toegenomen. Met name de hoek,- en vrijstaande woningen nemen deze stijging voor hun rekening. De groei zit met name in de verkopen van de vrijstaande woningen en de hoekwoningen.

Het aanbod van te koop staande woningen in Alblasserdam is sinds 2012 sterk afgenomen.



Afb: Woningaanbod gemeente Alblasserdam, bron: Huizenzoeker.nl

Ook ten aanzien van de verkoopprijs laat de regio Dordrecht een beeld zien dat overeenkomt met de landelijke cijfers: de transactieprijs stijgt met 10% ten opzicht van vorig jaar. De stijging zien we vooral in de categorieën tussenwoningen en 2^e kapwoningen.

1.3 Wijziging verslagleggingsregels BBV

Per 1-1-2016 zijn de verslagleggingsregels rondom de grondexploitaties gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen:

- Richtermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)/ het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:
 - het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering;

- de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
 - geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

De eventuele wijzigingen en de gevolgen daarvan zijn in beeld gebracht bij de 2^e burap en de begroting 2017.

1.4 Financiële parameters

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 grondexploitatie is rekening gehouden met de volgende parameters:

• Opbrengstenstijgingspercentage	0%
• Kostenstijgingspercentage	2%
• Disconteringsvoet	2%
• Rente	1,8%

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

1.5 Rekensystematiek

De grondexploitatie is 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% worden 'teruggerekend' naar de waarde van nu: de netto contante waarde (NCW) per 1-1-2017.

1.6 Afgesloten complexen en nieuw te openen complexen

Er zijn geen complexen geopend en / of afgesloten.

1.7 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitatie

Alblasserdam kent 4 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Waterhoven, Hof en Singel, Lint Vinkenpolderweg en Haven Zuid.

De commissie BBV schrijft voor dat bij voor grondexploitatiecomplexen met een negatief exploitatieresultaat een voorziening moet worden getroffen. De resultaten van de positieve grondexploitatie mogen na afsluiting van het project (of eerder als aan bepaalde voorwaarden is voldaan) aan de reserve grondexploitatie worden toegevoegd.

Gezien de ontwikkelingen op Haven Zuid en het traject dat is ingezet om een nieuwe ambitie te formuleren zijn de toekomstige kasstromen in dit project PM.

Onderstaande tabel laat zien wat de ontwikkeling is van de resultaatverwachtingen van de winstgevende en exploitaties. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen van de actieve grondexploitaties zoals deze in de 2e Burap 2016 werden gepresenteerd en de resultaten van de grondexploitaties per 1-1-2017.

Actualisatie grondexploitaties 2017			
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2016 2e Burap	NCW per 1-1-2017 Actualisatie	Vershil
Totaal	1.986.000	1.156.000	-830.000

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

Het resultaat van alle geactualiseerde actieve grondexploitaties zoals dat is gepresenteerd bij de 2^e Burap 2016 bedroeg € 1.986.000 NCW positief.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2017 laat een verslechtering zien van € 830.000. Dit heeft voornamelijk te maken met een winstneming op een project ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties en de afwaardering van een grondexploitatie.

1.8 MVA (voorheen NIEGG)

Bij de wijziging van de verslagleggingsregels rondom de grondexploitaties door de commissie BBV is de categorie NIEGG gronden afgeschaft. In 2016 is met de beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet woonwagenstandplaatsen de boekwaarde NIEGG per 31-12-2015 overgegaan naar het krediet standplaatsen.

1.9 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond- exploitatie	Boekwaarde 1-1-2016	Mutaties 2016	Boekwaarde na mutaties	Winstneming	Boekwaarde 31-12-2016
Actieve grondexploitaties	9.200.000	-544.300	8.655.700	437.300	9.093.000
Totaal	9.200.000	-544.300	8.655.700		9.093.000

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2016 (afgerond) € 9.200.000 bedroeg. In 2016 werd een positief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 544.300 waardoor de boekwaarde per 31-12-2016 € 8.655.700 zou bedragen. In 2016 heeft ook een winstneming plaats kunnen vinden ter hoogte van € 437.300. Dit bedrag is ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties geboekt. Daarmee bedraagt de boekwaarde op de actieve grondexploitaties per 31-12-2016 € 9.093.000.

Bij de 2^e Burap was voorzien dat in 2016 € 1.256.300 aan kosten zou worden gemaakt en € 4.145.500 aan opbrengsten zouden worden gerealiseerd en bedroeg de verwachte winstneming € 421.000. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2016 € 6.732.000 (een afname van € 2.468.000). Van met name de opbrengsten is slechts een deel gerealiseerd. Hierdoor is de boekwaarde binnen de grondexploitaties niet met € 2.468.000 afgenomen maar met € 107.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door vertraging in de uitgifte.

Grond- exploitatie	Begroot 2e Burap 2016		Werkelijk		Winstneming	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	1.256.300	4.145.500	1.116.700	1.661.000	421.000	437.300
Totaal	1.256.300	4.145.500	1.116.700	1.661.000	421.000	437.300

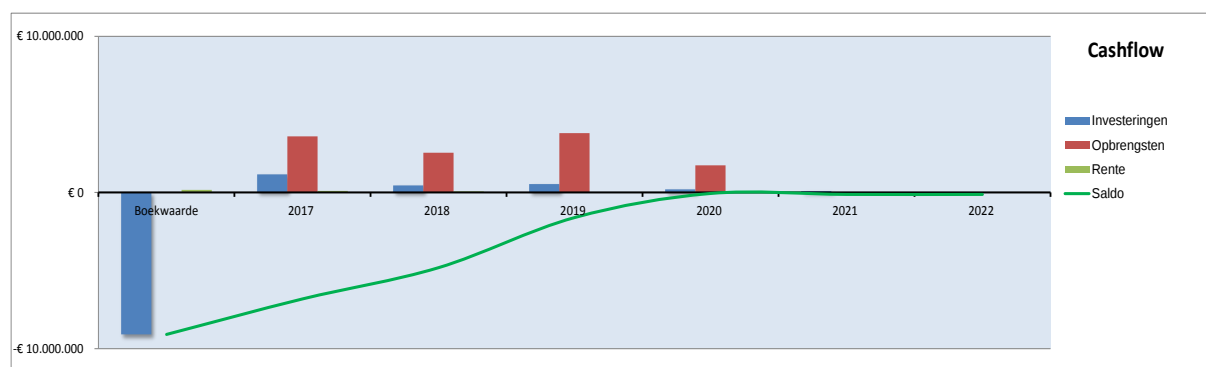
Tabel 1.1b: ontwikkeling grondexploitaties

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 31-12-2016) en de nog te realiseren bedragen (totaal en uitgefaseerd over de jaren). Bij de huidige planning zijn de nu actieve grondexploitaties per 31-12-2021 beëindigd.

Grondexploitatie totaal	Boekwaarde 31-12-2016	Nog te realiseren	2017	2018	2019	2020	2021	2022
INVESTERINGEN								
1. Verwerving	6.209.000	438.000	180.000	69.000	129.000	60.000	-	-
2. Civiele techniek	15.255.000	1.628.000	829.000	288.000	339.000	94.000	79.000	-
3. Plankosten intern en extern	8.996.000	278.000	137.000	77.000	40.000	25.000	-	-
4. Overige kosten	958.000	-	-	-	-	-	-	-
5. Faseringskosten	4.279.149	70.426	175.000	107.000	86.000	16.000	18.000	-
TOTAAL INVESTERINGEN	35.697.000	2.414.426	1.321.000	541.000	594.000	195.000	61.000	-
OPBRENGSTEN								
6. Grondopbrengsten	17.551.000	11.678.000	3.594.000	2.542.000	3.802.000	1.740.000	-	-
Bijdragen	9.053.000	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	26.604.000	11.678.000	3.594.000	2.542.000	3.802.000	1.740.000	-	-
SALDO	9.093.000	9.263.574	2.273.000	2.001.000	3.208.000	1.545.000	61.000	-
Boekwaarde	9.093.000	9.093.072	6.820.000	4.819.000	1.611.000	66.000	127.000	127.000

NCW per 01-01-2017 -1.156.000 voordelig

Tabel 1.3: verloop grondexploitaties t/m 2021



1.10 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 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 "Actualisatie grondexploitaties 2016".

Grond-exploitatie	Risico's		Risico's	niet afgedekt uit
	2e Burap 2016	Mutaties	1-1-2017	resultaat
Actief winstgevend	838.000	-278.000	560.000	-
Actief verliesgevend	317.000	-317.000	-	-
Totaal Risico's	1.155.000	595.000	560.000	-

Tabel 1.2: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- Voor het plan Haven Zuid zijn de risico's in afwachting van de ambitie en planvorming PM.
- In Waterhoven neemt het risico af door het vlot trekken van de uitgifte in het middengebied.

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

1.11 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:

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 reserve grondexploitaties per 1-1-2016 bedroeg € 1.257.000.

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 1-1-2016 bedroeg € 1.257.000. In 2016 is per saldo € 20.000 van de voorziening verliesgevende exploitaties vrijgevallen. Als gevolg van de aanpassing van de rekenrente is € 80.000 vrijgevallen ten gunste van de exploitatie. Bij de bijstelling van de 2^e Burap is € 60.000 toegevoegd aan de voorziening ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Daarnaast is op basis van een uitgevoerde taxatie grond afgewaardeerd.

Saldo 1-1-2016	1.257.000
Bij: winstneming	437.000
Af: bijstelling voorziening	381.000-
Stand per 31-12-2016	1.313.000

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 1-1-2016 laat voor de actieve verliesgevende grondexploitaties een saldo (NCW) zien van € 741.000 negatief. In 2016 is € 381.000 aan de voorziening verliesgevende exploitaties toegevoegd.

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 2016 bedraagt € 20.000. Deze voorziening is bedoeld voor afrondende werkzaamheden voor Alblasserwerf.

1.12 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 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 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 31-12-2016 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.313.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ -

Omdat het risico van het project Haven Zuid in afwachting van ambitievorming en planontwikkeling op PM is gesteld zijn er geen risico's die moeten worden afgedekt uit de Algemene reserve grondexploitaties. Voorstel is om de reserve grondexploitaties ongemoeid te laten in afwachting van de resultaten van de ambitievorming en planontwikkeling.