

Actualisatie
Grondexploitaties 2020

OPENBAAR

Datum: 24 mei 2020

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 Woningmarkt en bouwsector	4
1.4 Financiële parameters	6
1.5 Rekensystematiek	6
1.6 Resultaten en risico's	7
1.7 Ontwikkeling grondexploitaties	7
1.8 Risico's	8
1.9 Reserves en voorzieningen	9
1.10 Weerstandscapaciteit	9

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 1-1-2020 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 1-1-2020 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 2019. 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.

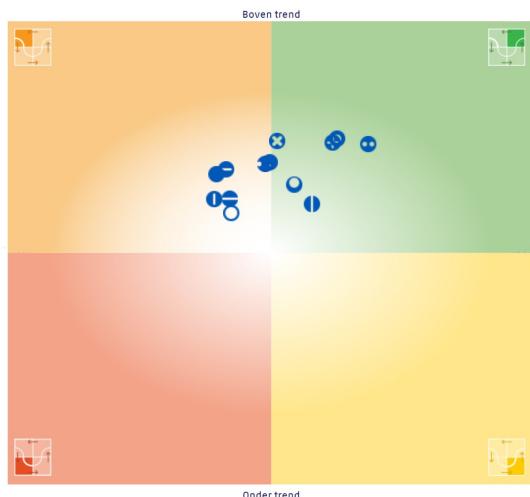
1.2 Economische ontwikkelingen

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

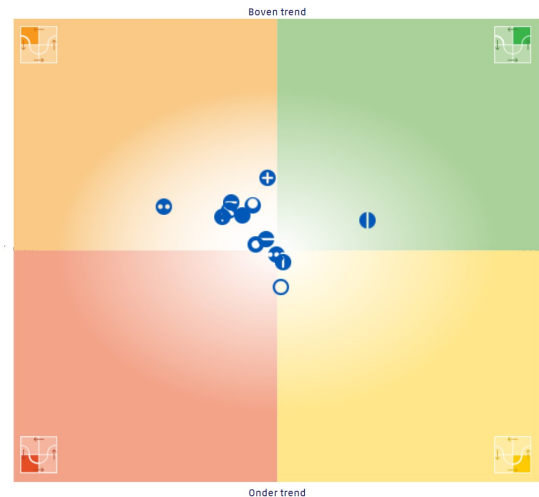
Om de stand en het verloop van de Nederlandse economie te laten zien hanteert het CBS de conjunctuurschakel. Hiermee is in één oogopslag de ontwikkeling van macro-economische indicatoren te volgen.

De onderstaande afbeelding (stand per 1-1-2020) laat zien dat de ontwikkeling van de economische indicatoren zich nog steeds boven de langjarige trend bevindt. Wel zien we dat een aantal indicatoren afneemt ten opzichte van een jaar eerder.

December 2018



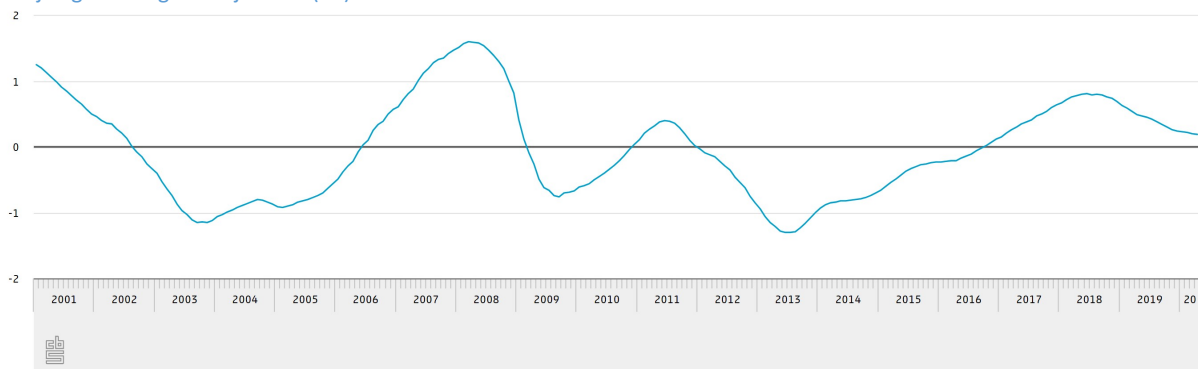
December 2019



Klik om een indicator in- of uit- te schakelen

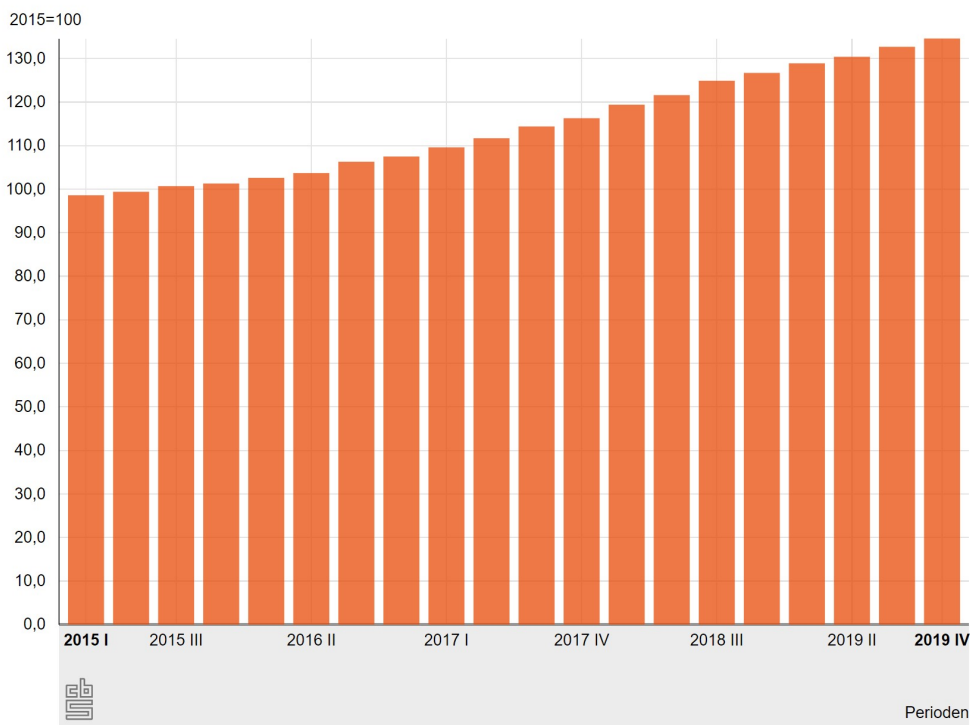
- | | | | | | |
|------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|
| • Bbp | ✓ | • Investerings | ✓ | • Consumentenvertrouwen | ✓ |
| • Consumptie | ✓ | • Uitvoer | ✓ | • Faillissementen | ✓ |
| • Gewerkte uren | ✓ | • Producentenvertrouwen | ✓ | • Productie | ✓ |
| • Omzet uitzendbranche | ✓ | • Prijzen koopwoningen | ✓ | • Vacatures | ✓ |
| • Werkloosheid | ✓ | | | | |

Afwijking van langetermijntrend (=0)



1.3 Woningmarkt en bouwsector

De indicator 'consumentenvertrouwen' is nauw gerelateerd aan de woningmarkt. Door de aanhoudende krapte en de hoge vraagprijzen daalt het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. Met name in de Randstad is nog steeds sprake van grote krapte op de woningmarkt met daarbij horende prijsstijgingen en stagnerende verkopen. In de buitengebieden nemen de verkopen toe en komt de woningmarkt steeds meer in evenwicht.



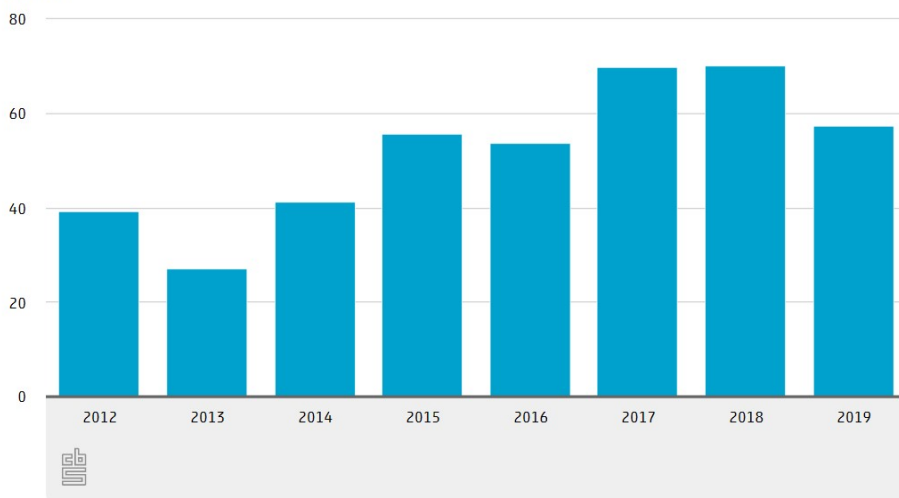
Landelijk is de gemiddelde woningprijs met 8,5% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (CBS, januari 2019).

Het NVM geeft aan dat het woningbezit onder middeninkomens scherp aan het dalen is door de opgelopen prijzen. Volgens het NVM zijn extra huizen in de middenhuur (huur € 800 € 1000) en middenkoop (woningen met een VON-prijs < € 300.000) nodig.

De omzet van de bouwsector is in 2019 gestegen met ca. 7% ten opzichte van 2018. Het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend is ten opzichte van gedaald.

Vergunde nieuwbouwwoningen

x 1 000

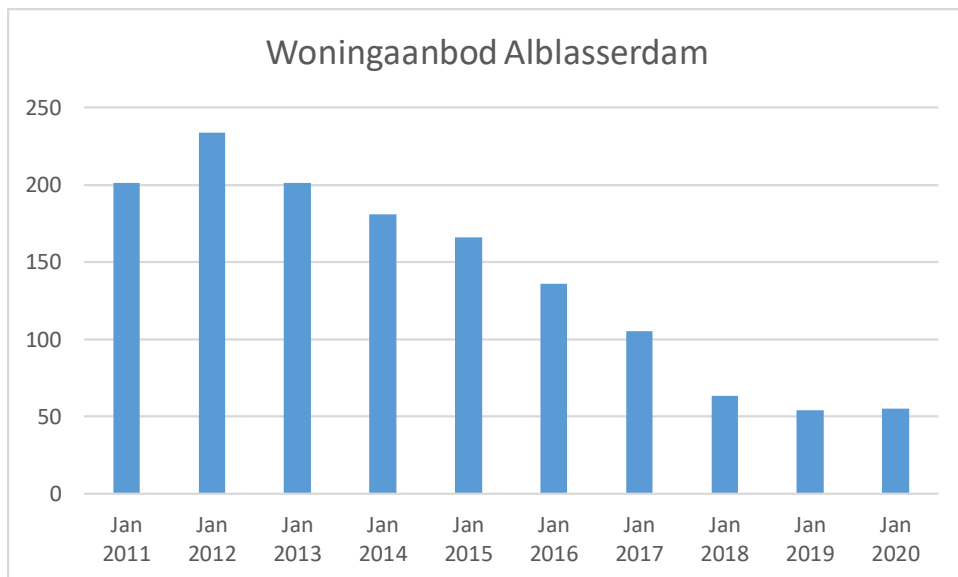


Afb: nieuwbouwwoningen waarvoor vergunning is verleend

In 2019 werd voor ruim 57 duizend nieuw te bouwen woningen een vergunning afgegeven, 18 procent minder dan in 2018. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor wat er in de nabije toekomst aan woningen gebouwd zal worden.

Regio

Uit cijfers van de NVM voor de regio Dordrecht blijkt dat de regio Dordrecht overeenkomt met het landelijke beeld. Vergeleken met 2018 is het aantal transacties afgenomen door krapte op de woningmarkt. De prijzen zijn overeenkomstig het landelijk gemiddelde gestegen met ca. 13%. Het aanbod van te koop staande woningen in Alblasserdam is sinds 2012 sterk afgenomen.



Afb: Woningaanbod gemeente Alblasserdam, bron: Huizenzoeker.nl

1.4 Financiële parameters

De economische ontwikkeling en de economische prognose 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:

- | | |
|---------------------------------------|------|
| • Opbrengstenstijgingspercentage | 0% |
| • Kostenstijgingspercentage 2020-2021 | 2,5% |
| • Kostenstijgingspercentage 2022 ev | 2% |
| • Disconteringsvoet | 2% |
| • 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 1-1-2020.

1.6 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties

Alblasserdam kent per 1-1-2020 nog 2 complexen met in exploitatie genomen bouwgronden: het betreft de projecten Waterhoven en Havengebied. De BIE Lint Vinkenspolderweg is per 31-12-2019 afgesloten.

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.

Havengebied

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

Resultaten

Het verwachte resultaat van de drie geconsolideerde grondexploitaties per 1-1-2020, bedraagt -/- € 185.000 nadelig (inclusief Havengebied).

Actualisatie BIE's per 1-1-2020		
Grondexploitatie totaal	NCW per 1-1-2019 2e Burap	NCW per 1-1-2020 Actualisatie
Totaal grondexploitaties	-424.000	-185.000

Tabel 1.1 Resultaten grondexploitaties

Het verschil wordt voor een groot deel veroorzaakt door het positief afsluiten van de grondexploitatie Lint Vinkenspolderweg (terwijl een verlies werd verwacht) en door een hogere waardering van de BIE Havengebied. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.

1.7 Ontwikkeling grondexploitaties

Grond-exploitatie	Boekwaarde 1-1-2019	Mutaties 2019	Boekwaarde na mutaties	Afsluiten BIE	Boekwaarde 31-12-2019
Actieve grondexploitaties	8.185.000	-2.377.000	5.808.000	33.000	5.841.000
Totaal	8.185.000	-2.377.000	5.808.000	33.000	5.841.000

Tabel 1.1a: ontwikkeling grondexploitaties

In bovenstaande tabel is te zien dat de boekwaarde van de actieve grondexploitaties per 1-1-2019 (afgerond) € 8.185.000 bedroeg. In 2019 werd een positief saldo op uitgaven en inkomsten gerealiseerd à € 2.377.000 waardoor de boekwaarde per 31-12-2019 is verminderd naar € 5.808.000. Daarnaast is sprake van het afsluiten van de BIE Lint Vinkenspolderweg (deze had vóór de winstneming een negatieve boekwaarde van € 33.000). De boekwaarde per 31-12-2019 bedraagt daarmee € 5.841.000.

Bij de 2e Burap was voorzien dat in 2019 € 667.000 aan kosten zou worden gemaakt en € 2.656.000 aan opbrengsten zouden worden gerealiseerd. Daarmee was de geprognosticeerde boekwaarde per 31-12-2019 € 6.198.000 (een afname van € 1.987.000). De boekwaarde binnen de grondexploitaties is niet met € 1.987.000 afgenomen maar met € 2.358.000.

Grond-exploitatie	Begroot 2e Burap 2019		Werkelijk		Winstneming/Verliesvoorziening		Boekwaarde (excl. winstneming)	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	begroot	werkelijk	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	667.000	2.655.000	525.000	2.902.000	-158.000	33.000	6.198.000	5.841.000
Totaal	667.000	2.655.000	525.000	2.902.000	-158.000	33.000	6.198.000	5.841.000

Grond-exploitatie	Boekwaarde (excl. winstneming)	
	begroot	werkelijk
Actieve grondexploitaties	6.038.000	5.841.000
Totaal	6.198.000	5.841.000

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 grondexploitaties¹. Het toont de totale opbrengsten en kosten, de stand van inkomsten en uitgaven tot nu toe (boekwaarde 31-12-2019) en de nog te realiseren bedragen (totaal en uitgefaseerd over de jaren). Bij de huidige planning zijn de nu actieve grondexploitaties per 31-12-2022 beëindigd.

Bouwgronden in exploitatie totaal	Nog te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024
INVESTERINGEN						
1. Verwerving	241.000	34.000	207.000	-	-	-
2. Civiele techniek	1.163.000	905.000	149.000	109.000	-	-
3. Plankosten intern en extern	70.000	40.000	30.000	-	-	-
4. Overige kosten	-	-	-	-	-	-
5. Faseringskosten	200.000	117.000	66.000	17.000	-	-
TOTAAL INVESTERINGEN	1674000	1096000	452000	126000	-	-
OPBRENGSTEN						
6. Grondopbrengsten	7.591.000	3.297.000	2.748.000	1.546.000	-	-
7. Bijdragen	-	-	-	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	7.591.000	3.297.000	2.748.000	1.546.000	-	-
Kasstroom	5.917.000-	3.874.000	1.577.000	157.000	157.000	-
NCW per 01-01-2020 185.000 nadelig						

Tabel 1.2: verloop grondexploitaties t/m 2023

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 2019.

Grond-exploitatie	Risico's		Risico's 1-1-2020	niet afgedekt uit resultaat
	2e Burap 2019	Mutaties		
Actieve grondexploitaties	674.000	15.000	679.000	-
Totaal Risico's	674.000	15.000	679.000	-

Tabel 1.3: Kwantificering van de risico's

De belangrijkste mutaties in de risico's betreffen:

- In Waterhoven neemt het risico toe door mogelijke meerkosten als gevolg van het juridische traject.

¹ Jaarschijf 2018 is inclusief de taxatiewaarde van Havengebied (civiele techniek en grondopbrengsten) dit zijn kosten en opbrengsten die niet daadwerkelijk worden gerealiseerd in 2019.

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 1-1-2019 bedroeg € 1.472.000

In 2019 is € 408.000 onttrokken aan deze reserve (de Algemene reserve grondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2019 € 1.411.000.

Stand per 1-1-2019	1.472.000
Af: Onttrekking projecten	262.000-
Bij: vrijval verliesvoorziening	168.000
Bij: winstneming	33.000
Stand per 31-12-2019	1.411.000

Tabel 1.4: Stand Algemene reserve grondexploitaties²

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 31-12-2019 € 973.000.

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 weerstandratio 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 Algemeenreserve grondexploitaties en de Algemene reserve.

De cijfers per 31-12-2019 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.411.000
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

² Voor een meer gespecificeerde tabel, zie pag. 17

grondexploitaties. De risico's die zich voordoen bij de planontwikkeling Waterhoven 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.