Gemeente Bergen op Zoom

Verslag
Bouwgrondexploitaties 2022



Algemene toelichting

Voor u ligt het Verslag Bouwgrondexploitaties 2022. Dit verslag geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondexploitaties voor de woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Het verslagjaar 2022 wordt afgesloten met een positief resultaat van afgerond € 5,0 miljoen (begroot € 5,1 miljoen).

Woningbouw
De eerste helft van 2022 stegen de prijzen van woningen hard. Sinds halverwege 2022 is de huizenmarkt aan het afkoelen. De prijsstijgingen zoals in de jaren ervoor vlakken af. Het is voor het eerst sinds 9 jaar dat er een woningprijsdaling op jaarbasis heeft plaatsgevonden. De woningmarkt is onzeker vanwege teruglopend opbrengstenpotentieel en een onzekere toekomst van kostenniveaus die druk uitoefent op de haalbaarheid van bouwprojecten en de hoge rentestand bemoeilijkt de financiering van veel vastgoedobjecten. Het is de vraag in hoeverre deze ontwikkeling op de woningmarkt in 2023 wordt doorgezet. De ontwikkelingen blijven zo goed mogelijk gemonitord worden.

Om aan de behoefte van woningen te voldoen is in De Markiezaten in 2022 de verdere ontwikkeling van de grondexploitatie Meander 2 opgepakt. Samen met het nog te realiseren woningaanbod in ScheldeVesting geven deze ontwikkelingen nog steeds een extra impuls voor nieuwe woningen in Bergen op Zoom.

In 2022 is het opstarten van de verkenningsfase voor de grondexploitaties Wal 2 en Spaense Scharen gestart, zodat daarover in 2023 door de raad kan worden besloten. Bovendien zal vanuit het project woningbouw-versnelling worden onderzocht welke grondposities aanvullend kunnen worden ingezet om extra woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

De lijn die we een paar jaar geleden hebben ingezet om de markt uit te dagen om met mooie en duurzame plannen te komen heeft goed uitgepakt, in zowel kwalitatieve- als financiële zin. Het werken met deze plannen geeft ook meer mogelijkheden om beheersmatig stappen te zetten, zodat het bouw- en woonrijp maken van de wijken op een goede wijze plaats kan vinden.

De woningmarkt in Bergen op Zoom is breder dan alleen de grondexploitaties. Denk hierbij aan binnenstedelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de woningbouwontwikkelingen bij Mazairac en de herstructurering van de wijken Gageldonk-West en Scheldebalkon. De woningbouwprogrammering is opgesteld in het perspectief van de stad met de omliggende dorpen. De aantallen woningen binnen de grondexploitaties sluiten aan met de woningbouwprogrammering.

Bedrijventerreinen
Voor wat betreft de bedrijventerreinen kunnen we kort zijn omdat bedrijventerreinen ver uitverkocht zijn, met uitzondering van de kavels in Oude Molen. We blijven ons oriënteren op mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen met potentiële (financiële) ontwikkelmogelijkheden.

Reductie schuldenlast
De grondexploitaties hebben impact als het gaat om het terugbrengen van de schuldenlast. In totaliteit over de huidige actieve grondexploitaties is dit de komende jaren tot en met 2026 vanuit een positieve cashflow afgerond € 17,9 miljoen.

Stikstof
In de afgelopen jaren heeft Nederland te maken gekregen met de problematiek rondom stikstof. Landelijk heeft dit grote impact op bouwprojecten en dit speelt ook in Bergen op Zoom. Met name ook vanwege de Brabantse Wal die is aangemerkt als natuurgebied. Ontwikkelingen met betrekking tot stikstof blijven zo goed mogelijk gemonitord worden en de effecten worden waar mogelijk en noodzakelijk in de grondexploitaties verwerkt.

Herziening grondexploitaties

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. In het kader van de jaarrekening 2021 heeft de herziening plaatsgevonden. Onderdeel van deze herzieningen is het bijstellen van prognoses op basis van realisatie en het actualiseren van de planningen en kostenramingen. Zo ontstaat een actueel financieel beeld. Dit beeld is verwerkt in de jaarrekening 2022.

Een grondexploitatie heeft een looptijd van meerdere jaren. Om met de factor tijd rekening te houden in de berekeningen kent een grondexploitatie zogenaamde 'rekentechnische parameters'. Voor de herziening van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende parameters, hierbij is gekozen voor een realistische en consistente lijn.

- het percentage rekenrente (meerjarig): dat is vastgesteld op 1,8% per jaar;
- de rentetoerekening over 2022 gebeurt tegen 1,78% per jaar, dit is het gevolg van verplichte toerekening van het werkelijke rentepercentage over 2022;
- het percentage opbrengstenstijging is aangepast van 2% naar 0% per jaar;
- het percentage kostenstijging is aangepast van 3% naar 4,5% per jaar;
- toepassen disconteringsvoet voor verliesvoorziening van 2% op basis van wetgeving.



De 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken' die door de commissie Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is vastgesteld, bevat onder andere de voorschriften voor grondexploitaties. Een van deze voorschriften gaat over de systematiek van winstneming. Daarin is voorgeschreven dat winst moet worden verantwoord naar rato van de voortgang van het project. De tussentijdse winst wordt berekend op basis van het percentage gerealiseerde kosten vermenigvuldigd met het percentage van de gerealiseerde opbrengsten, afgezet tegen het totale planresultaat.

Andere belangrijke bepalingen zijn:

- Het is niet toegestaan om het gemeente brede omslagpercentage toe te rekenen aan de grondexploitaties. Het is alleen toegestaan om rente, zoals door de gemeente werkelijk betaald wordt, door te rekenen. Hierdoor is het meerjarige rentepercentage voor 2023 en verder 1,8%.
- De maximale looptijd van een grondexploitatie is vastgesteld op 10 jaar. Momenteel hebben we geen grondexploitaties met een langere looptijd.
- Het is niet toegestaan om bijdragen vanuit grondexploitaties aan activiteiten te doen die niet rechtstreeks verband houden met de grondexploitatie. Indien gewenst kunnen bijdragen aan andere activiteiten plaatsvinden middels resultaatbestemming.
- De 'Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen' is van kracht vanaf 1 januari 2016. Gevolg van deze wet is dat activiteiten binnen de gemeenten getoetst dienen te worden aan de ondernemingscriteria. De cijfers van het grondbedrijf zijn over 2022 met betrekking tot de vennootschapsbelasting extern beoordeeld en getoetst op de vraag of het grondbedrijf inmiddels door de ondernemerspoort gaat en dat is op basis van het extern advies, over 2022 en 2023 niet het geval.

Bouwprogramma
Een deel van de totale woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen op Zoom komt voort uit de actieve grondexploitaties. De woningbouwprogrammering is afgestemd in de regio en ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Naast de eigen ontwikkelingen van de gemeente zijn daar ook initiatieven vanuit de markt in opgenomen, deze maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het verslag bouwgrondexploitaties. Periodieke informatievoorziening verloopt via de woonvisie en de bijbehorende woningbouwprogrammering.



Meerjarenperspectief grondbedrijf
De ontwikkeling van het meerjarenperspectief verloopt positief. De afgelopen jaren hebben zich gekenmerkt door het voeren van een solide beleid, met als resultaat dat 2022 laat zien dat het geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde van de grondexploitaties minus de verliesvoorziening) in evenwicht is. Dit betekent dat vanuit het grondbedrijf nauwelijks vermogensbeslag op de organisatie wordt gelegd.

Vanuit het verleden hebben we een aantal verliesgevende grondexploitaties waarvoor een voorziening is getroffen. Daar tegenover hebben we plannen waarvoor positieve resultaten worden verwacht. Die categorie vormt de totale verdiencapaciteit van de grondexploitaties. De verwachte resultaten op eindwaarde bedragen per ultimo 2022 € 9,6 miljoen na winstneming.

Verdiencapaciteit			
Grondexploitaties op eindwaarde bedragen x € 1.000	Looptijd	Jaarrekening 2021	Verdiencapaciteit jaarrekening 2022 na winstneming
Markiezaten			
Meander 2	2026	€ 4.959	€ 2.813
Wal 1	2023	€ 458	€ 340
Terpen 1	2025	€ 1.520	€ 982
Terpen 2	2026	€ 3.931	€ 2.885
Overige grondexploitaties			
Groene Gordijn	2024	€ 884	€ 908
Stationsgebied	2025	€ 603	€ 370
Oude Molen	2024	€ 1.677	€ 1.276
Totaal		**€ 14.032**	**€ 9.573**

Het overzicht van de grondexploitaties waarvoor een verliesvoorziening is getroffen is als volgt (resultaten tegen netto contante waarde):

Verliesvoorziening negatieve grondexploitaties					
bedragen x € 1.000	Looptijd	Voorziening		Resultaat	
		eind 2022		neg res(-) / pos res (+)	
		moet zijn			
Scheldevesting					
Havendijk en Plein	2025	€	9.647-	€	613-
Nieuwe Vesting Zuid Oost	2025	€	16.693-	€	1.375
Nieuwe Vesting Zuid West	2023	€	26.280-	€	241-
Overige grondexploitaties					
Wouwseweg	2023	€	3.116-	€	4
Totaal		**€**	**55.736-**	**€**	**525**
Per saldo totaal effect voor verliesvoorziening				**€**	**525**

Risicobeheersing
De grondexploitaties gaan samen met het nemen van aanvaardbare risico's. Een afweging van kansen en risico dus. De risico's worden kwalitatief ingeschat en voorzien van beheersmaatregelen afhankelijk van een inschatting van 'kans' en 'impact'. Als onderdeel van algemeen projectmanagement worden de risico's per grondexploitatie in kaart gebracht en beheerst. Voor project specifieke risico's wordt verwezen naar de afzonderlijke projectbladen in de bijlage *(noot planeconomie: volgen nog voor de accountantscontrole!)*.

Voor de risico's is een blokkering gelegd op het weerstandsvermogen van de gemeente Bergen op Zoom. Deze wordt berekend op basis van de IFLO-plus methode. Dit houdt in dat voor de hoogte van de blokkering een kwantificering van de risico's wordt aangehouden met daarbij een kans van optreden van 50% over een financiële impact van 10% van de nog te realiseren opbrengsten, over 5% van de nog te realiseren kosten en over 10% van de boekwaarde minus de verliesvoorziening.
Dat betekent dat de blokkering per 1 januari 2023 uiteindelijk € 2,5 miljoen dient te zijn (was voor de begroting 2022 € 3,0 miljoen voor 2022).

Meerjarig bedraagt de risicoblokkering, met de huidige grondexploitaties, als volgt:

Jaar	2023	2024	2025	2026
Hoogte risicoblokkering	€ 2,5 mln	€ 2,8 mln	€ 0,1 mln	€ 0,1 mln

Als er de komende jaren nieuwe grondexploitaties worden geopend, heeft dit vanzelfsprekend ook effect op de hoogte van het risicoprofiel.



<u>Resultaat grondexploitaties 2022</u>

Het begrote resultaat voor 2022 bedraagt € 5,1 miljoen. Het verslagjaar 2022 wordt uiteindelijk afgesloten met een positief resultaat van afgerond € 5,0 miljoen.

Totaal resultaat grondexploitaties		
bedragen x € 1.000		
(+ = positief resultaat, - = negatief resultaat)		
	Begroot 2022	Werkelijk 2022
Tussentijdse winstnemingen	€ 3.453	€ 4.518
Af te sluiten grondexploitaties	€ 1.678	€ -
Mutatie verliesvoorziening eind 2022 (excl rente-toevoeging)	€ -	€ 525
Mutatie voorziening resterende complexen	€ -	€ 15-
Totaal resultaat 2022	**€ 5.130**	**€ 5.028**

Nadere toelichting op het resultaat

a. Tussentijdse winstnemingen

In onderstaande tabel zijn de tussentijdse winstnemingen per grondexploitatie voor 2022 opgenomen. Deze zijn bepaald aan de hand van de in het kader van de BBV voorgeschreven poc-methode (percentage of completion). Gevolg hiervan is dat er in 2022 in totaal een tussentijdse winstneming van € 4,5 miljoen is verantwoord.

Tussentijdse winstnemingen				
bedragen x € 1.000	Looptijd	Winstneming 2022	Historische winstneming tm 2022	Eindwaarde grex na tt winstneming 2021
Markiezaten				
Meander 2	2026	€ 2.777	€ 5.049	€ 2.813
Wal 1	2023	€ 115	€ 3.224	€ 340
Terpen 1	2025	€ 336	€ 1.685	€ 982
Terpen 2	2026	€ 756	€ 1.408	€ 2.885
Overige grondexploitaties				
Groene gordijn	2024	€ 0	€ 7.878	€ 908
Stationsgebied	2025	€ 171	€ 791	€ 370
Oude Molen	2024	€ 363	€ 8.806	€ 1.276
Totaal		**€ 4.518**	**€ 28.841**	**€ 9.573**

b. Af te sluiten grondexploitaties

Eind 2022 zou naar verwachting 1 grondexploitatie worden afgesloten (Oude Molen). Bij de herziening is het einde van de looptijd van deze grondexploitatie echter bijgesteld naar 2024 omdat de verkoop van de laatste kavels meer tijd vergen.





c. Verliesvoorziening

Onderstaand is de stand van de verliesvoorziening opgenomen zoals benodigd is per 31 december 2022. De noodzakelijke omvang van de verliesvoorziening per 31 december 2022 bedraagt € 55,7 miljoen.

De herziening van de 4 grondexploitaties heeft er per saldo toe geleid dat de verliesvoorziening kan worden verlaagd waardoor er voor deze een vrijval is van afgerond € 525.0000 die wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Verliesvoorziening negatieve grondexploitaties						
bedragen x € 1.000	Looptijd	Voorziening	Rentetoevoeging	Stand voorziening	Voorziening	Resultaat
		2021	2%	na rentetoevoeging	eind 2022	neg res(-) / pos res (+)
		NCW 2%	2022	2022	moet zijn	
Scheldevesting						
Havendijk en Plein	2025	€ 8.857-	€ 177-	€ 9.034-	€ 9.647-	€ 613-
Nieuwe Vesting Zuid Oost	2025	€ 17.714-	€ 354-	€ 18.068-	€ 16.693-	€ 1.375
Nieuwe Vesting Zuid West	2023	€ 25.529-	€ 511-	€ 26.039-	€ 26.280-	€ 241-
Overige grondexploitaties						
Wouwseweg	2023	€ 3.059-	€ 61-	€ 3.120-	€ 3.116-	€ 4
Totaal		**€ 55.158-**	**€ 1.103-**	**€ 56.261-**	**€ 55.736-**	**€ 525**
Per saldo totaal effect voor verliesvoorziening						**€ 525**

d. Voorziening resterende complexen

De stand van de voorziening resterende complexen (voor de grondexploitaties die wel reeds zijn afgesloten maar waarvoor woonrijptechnisch nog werkzaamheden noodzakelijk zijn) is herzien. Het resultaat daarvan is dat voor deze voorziening een toevoeging noodzakelijk is van € 15.000 ten laste van de algemene reserve.