

Technische vraag

Zaaknr.: 39478-2024

Technische vraag aan: --

Onderwerp: Agendapunt 9R. Meerjarenperspectief Grondbedrijf.

Er zijn 13 grondexploitatie-projecten, waarvan 5 verliesgevend. Zie overzicht bijlage 1, paragraaf 2.3 Voorzieningen grondbedrijf. Daar staan de 5 verliesgevende projecten.
Dit tast het weerstandsvermogen aan met ruim 2 miljoen.

Vraag:

1. Graag een toelichting waarom maar liefst 5 van 13 projecten verliesgevend zijn.

Ondertekening:

Datum indiening : 18-6-2024
Fractie : UdenPlusLanderd
Naam indiener : Harry van Tiel
Ibabs ID nr : 88

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Rolf Stoffels

Datum: 19-6-2024

Vraag:

Onderwerp: Agendapunt 9R. Meerjarenperspectief Grondbedrijf.

Er zijn 13 grondexploitatie-projecten, waarvan 5 verliesgevend. Zie overzicht bijlage 1, paragraaf 2.3 Voorzieningen grondbedrijf. Daar staan de 5 verliesgevende projecten. Dit tast het weerstandsvermogen aan met ruim 2 miljoen.

Vraag:

1. Graag een toelichting waarom maar liefst 5 van 13 projecten verliesgevend zijn.

Antwoord:

Het resultaat van een grondexploitatie is het saldo van kosten en opbrengsten gefaseerd in tijd. Als er meer kosten dan opbrengsten zijn is de grondexploitatie verlieslatend. Op grond van wettelijke regelgeving zijn we dan verplicht voor het gehele te verwachten verlies een voorziening te treffen. Per 1 januari 2024 is het gehele te verwachten verlies voor de 5 verlieslatende grondexploitaties € 16.887.050.

De redenen van een verlies zijn zeer uiteenlopend en verschillen per project. Kosten zoals verwerving of sanering kunnen hoger zijn dan verwacht. Opbrengsten kunnen lager of later in de tijd zijn dan verwacht. In de praktijk gaat het meestal om een combinatie van factoren die tot een te verwachten verlies leiden. De factor tijd speelt een grote rol in het resultaat van een grondexploitatie. In alle grondexploitaties rekenen we rente toe aan de boekwaarden (de al gemaakte kosten) in een project. Grondexploitaties zijn over het algemeen langlopende projecten. Meer dan 10 jaar is geen uitzondering. Bij projecten met een lange looptijd, waar we veel kosten gemaakt hebben en waar de opbrengsten aan het einde van het project komen maken de rentekosten een aanzienlijk onderdeel uit van het resultaat (en bij verlieslatende projecten dus van het verlies). Dit is terug te zien in de drie meest verlieslatende projecten (Uden-Noord I, Uden-Noord II en Reek-Zuid). Het totale te verwachten verlies van deze projecten is afgerond 16 miljoen euro. De rentekosten in deze projecten zijn afgerond 12,7 miljoen. Dit is dus een belangrijke, zo niet de belangrijkste oorzaak, van het te verwachten verlies.

Gedurende de tijd kunnen de te verwachten resultaten van grondexploitaties fors fluctueren. Vaak hebben we beperkt invloed op de oorzaken van deze fluctuaties, zoals marktomstandigheden en het verloop van planologische procedures. Het is daarom van belang periodiek alle grondexploitaties te herzien. Bij een herziening maken we een zo goed mogelijke inschatting van het te verwachten resultaat van de grondexploitaties. Ook maken

we inzichtelijk op welke onderdelen (zowel in geld als planning) de grondexploitatie afwijkt van de laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie. De raad stelt de grondexploitaties vanuit haar budgetrecht elk jaar opnieuw vast.