Gemeente Geertruidenberg

Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2023



Vastgesteld door de Raad van de gemeente Geertruidenberg op ...

Gemeente Geertruidenberg

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	1.1. Basis voor de voortgangsrapportage	3
	1.2. Uitgangspunten	3
	1.3. Leeswijzer	3
2.	Bouwgrond in exploitatie	4
	2.1. Wim Boonsstraat	4
	2.2. Peuzelaar	5
	2.3. Donge-oevers	6
3.	Risicomanagement	10
	3.1. Risicobeheersing	10
	3.2. Risicofactoren	10
	3.3. Reserve grondexploitatie	12
	3.4. Voorziening grondexploitatie	12
	Bijlagen (geheim)	

Gemeente Geertruidenberg

1. Inleiding

1.1. Basis voor de voortgangsrapportage

In de Nota Grondbeleid 2019 is bepaald dat jaarlijks in december een actualisatie van de grondexploitaties plaatsvindt. Om het proces beter aan te laten sluiten op de begroting is er voor gekozen om dit moment iets naar voor te halen, zodat de actualisatie parallel loopt aan de vaststelling van de begroting voor het volgend jaar. De actualisatie van de grondexploitaties presenteren we en stellen we vast door middel van deze voortgangsrapportage. In deze voortgangsrapportage zijn de werkelijke gegevens tot en met 2022 verwerkt, zijn ramingen van 2023 en verder opgenomen en is een verwachte stand van zaken per 1 januari 2024 weergegeven. Hiermee vormt deze voortgangsrapportage de basis voor de begroting 2024 en voor een begrotingswijziging voor 2023.

In de als (geheime, zie 1.3) bijlagen opgenomen grondexploitatiebegrotingen wordt uitgegaan van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022. De jaarschijven 2023 en later betreffen ramingen, waarbij die van 2023 het meest nauwkeurig is, aangezien dat jaar al ver gevorderd is. In de teksten van deze voortgangsrapportage wordt telkens verwezen naar de verwachte stand van zaken per 1 januari 2024.

1.2. Uitgangspunten

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Reële inschatting van kosten en opbrengsten op huidig prijspeil.
- Voor de rentetoerekening wordt een percentage van 1% aangehouden. Hierbij geldt dat alleen rente wordt toegerekend over de boekwaarde zolang deze boekwaarde niet negatief is. Er worden daardoor alleen rentekosten en geen renteopbrengsten toegerekend.
- Voor de kostenindexatie wordt een percentage van 4% aangehouden.
- Voor de opbrengstenindexatie wordt een percentage van 0% aangehouden.
- Voor de post onvoorzien wordt een percentage van 15% aangehouden.
- Het jaarresultaat per grondexploitatie wordt verrekend met de boekwaarde.
- Ramingen zijn exclusief eventuele vennootschapsbelasting over het resultaat.

1.3. Leeswijzer

In de tabellen in deze rapportage worden mutaties ten opzichte van vorige ramingen aangeduid als voordelen (V) en nadelen (N). Hiermee is het verloop van en effect op de grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Een (positieve) boekwaarde betekent dat de gemaakte kosten op dat moment hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten. In het geval van een negatieve boekwaarde hebben de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde kosten overstegen.

Als bijlagen bij deze rapportage zijn gedetailleerde exploitatiebegrotingen gevoegd. Hierop is geheimhouding opgelegd, omdat openbaarmaking ten nadele van de gemeente kan zijn.

Gemeente Geertruidenberg

2. Bouwgrond in exploitatie

2.1. Wim Boonsstraat

In de Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2022 werd vermeld dat het de verwachting was om de ontwikkeling aan de Wim Boonsstraat in 2022 af te ronden. Dat is niet gelukt, omdat er nog vele restpunten moesten worden afgewerkt. Alhoewel deze werkzaamheden nog steeds gaande zijn, is de verwachting dat het in 2023 kan worden afgerond. De verwachting is dat deze ontwikkeling met een positief resultaat van € 9.000 kan worden afgesloten. De werkelijke afsluiting van deze grondexploitatie vindt plaats bij de vaststelling van de jaarstukken 2023 in het voorjaar van 2024. Dan zijn alle boekingen van inkomsten en uitgaven verwerkt en kan de (financiële) afwikkeling definitief plaatsvinden.

Aangezien deze grondexploitatie in het boekjaar 2023 wordt afgesloten wordt in deze voortgangsrapportage geen prognose per 1 januari 2024 meer weergegeven. Als bijlage is nog wel een exploitatiebegroting bijgevoegd, zodat het inzichtelijk is hoe het geprognosticeerde eindresultaat tot stand is gekomen.

2.2. Peuzelaar

Binnen deze grondexploitatie zijn 17 woningen gerealiseerd die in 2022 zijn opgeleverd. Vervolgens is eind 2022 gestart met de inrichting van het openbaar gebied. Naar verwachting zullen de werkzaamheden in 2023 worden afgerond, waarna deze grondexploitatie kan worden afgesloten. De verwachting is dat deze ontwikkeling met een negatief resultaat van € 170.000 kan worden afgesloten. Ter dekking van dit negatieve eindresultaat is in 2022 een voorziening gevormd. Zie ook paragraaf 3.4 voor een nadere toelichting op deze voorziening. De werkelijke afsluiting van deze grondexploitatie vindt plaats bij de vaststelling van de jaarstukken 2023 in het voorjaar van 2024. Dan zijn alle boekingen van inkomsten en uitgaven verwerkt en kan de (financiële) afwikkeling definitief plaatsvinden.

Aangezien deze grondexploitatie in het boekjaar 2023 wordt afgesloten wordt in deze voortgangsrapportage geen prognose per 1 januari 2024 meer weergegeven. Als bijlage is nog wel een exploitatiebegroting bijgevoegd, zodat het inzichtelijk is hoe het geprognosticeerde eindresultaat tot stand is gekomen.

2.3. Donge-oevers

Binnen het programma Donge-oevers bestaan drie deel-grondexploitaties, te weten:

- Oude Haven
- Rivierkade
- Achter de Hoeven

Deze deelgebieden worden hierna afzonderlijk toegelicht, waarna ze tot slot financieel geconsolideerd worden weergegeven. Hierbij wordt nu uitgegaan van een totale afronding in 2029. Inhoudelijk is er meer informatie over Donge-oevers te lezen in de betreffende paragraaf van de begroting 2024.

Oude Haven

De inrichting van de openbare ruimte binnen dit deelgebied is grotendeels gereed. De te bebouwen gronden zijn daardoor technisch bouwrijp en kunnen worden geleverd aan de ontwikkelaar die de woningen in dit gebied gaat realiseren. Naar verwachting vindt de levering van deze gronden in 2024 plaats. Na de bouw van de woningen dienen nog afrondende werkzaamheden in het openbaar gebied plaats te vinden. Ook de verkoop van de haven behoort tot deze deel-grondexploitatie.

Prognose per 1-1-2024	Oude Haven
Uitgeefbare oppervlakte	5.200 m²
Totale boekwaarde	€ 1.870.000
Boekwaarde per m²	€ 360
Nog te maken kosten	€ 640.000
Nog te maken opbrengsten	€ 1.845.000
Resultaat	€ 665.000 N

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 734.000 N	Verwachting bij actualisatie 2022
Hogere kosten:		
- Infrastructuur	€ 112.000 N	Er dienen meer werkzaamheden te worden uitgevoerd dan eerder werd voorzien.
- Planontwikkelingskosten	€ 32.000 N	
- Rente	€ 46.000 N	Door de langere looptijd nemen de rentekosten toe.
- Bijdrage kunst	€ 6.000 N	Vanuit de grex wordt een bijdrage gedaan aan de reserve beeldende kunstaankopen.
Lagere kosten:		
- Sloopkosten	€ 7.000 V	Lagere uitvoeringskosten.
- Onvoorzien	€ 100.000 V	Doordat een groot deel van de
- Kostenstijging	€ 38.000 V	infrastructuur inmiddels is aangelegd, hoeft over de hiermee gepaard gaande kosten geen post onvoorzien meer aangehouden te worden en is er geen sprake meer van indexatie m.b.t. deze kosten.
Hogere opbrengsten:		
- Grondverkoop	€ 120.000 V	De grondverkoop t.b.v. woningbouw en haven levert meer op dan eerder ingerekend.
Geprognosticeerd resultaat	€ 665.000 N	

Rivierkade

Binnen dit deelgebied zijn bedrijfsgronden verkocht en geleverd. Er dient nog een bestemmingswijziging plaats te vinden en het gebied zal nog (her)ingericht worden. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in de periode 2024 - 2026 uitgevoerd gaan worden.

Prognose per 1-1-2024	Rivierkade
Uitgeefbare oppervlakte	0 m²
Totale boekwaarde	-/- € 27.000
Boekwaarde per m²	€ 0
Nog te maken kosten	€ 1.973.000
Nog te maken opbrengsten	€ 400.000
Resultaat	€ 1.546.000 N

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 1.430.000 N	Verwachting bij actualisatie 2022
Hogere kosten:		
- Sloopkosten	€ 38.000 N	Er dienen meer opstallen gesloopt te worden in verband met de herinrichting dan eerder was voorzien.
- Planontwikkelingskosten	€ 11.000 N	
- Rente	€ 47.000 N	Door de langere looptijd nemen de rentekosten toe.
- Bijdrage kunst	€ 9.000 N	Vanuit de grex wordt een bijdrage gedaan aan de reserve beeldende kunstaankopen.
- Kostenstijging	€ 30.000 N	
Lagere kosten:		
- Onvoorzien	€ 8.000 V	
Hogere opbrengsten:		
- Grondverkopen	€ 11.000 V	Door een additionele verkoop zijn de opbrengsten uit de grondverkoop hoger dan eerder geraamd.
Geprognosticeerd resultaat	€ 1.546.000 N	

Achter de Hoeven

Binnen dit deelgebied is voornamelijk woningbouw voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de voor dit deelgebied gemaakte startnotitie. Dit deelgebied is in tijd het sluitstuk van het programma Donge-oevers en afronding wordt voorzien in 2029.

Prognose per 1-1-2024	Achter de Hoeven
Uitgeefbare oppervlakte	18.000 m²
Totale boekwaarde	€ 1.074.000
Boekwaarde per m²	€ 60
Nog te maken kosten	€ 5.758.000
Nog te maken opbrengsten	€ 9.391.000
Resultaat	€ 2.559.000 V

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 3.324.000 V	Verwachting bij actualisatie 2022
Hogere kosten:		
- Bijdrage kunst	€ 21.000 N	Vanuit de grex wordt een bijdrage gedaan aan de reserve beeldende kunstaankopen.
Lagere kosten:		
- Infrastructuur	€ 20.000 V	
- Planontwikkelingskosten	€ 6.000 V	
- Rente	€ 6.000 V	
- Onvoorzien	€ 12.000 V	
- Kostenstijging	€ 234.000 V	Door aanpassingen in planning en fasering worden kostenstijgingen verminderd.
Lagere opbrengsten:		
- Grondverkopen	€ 1.022.000 N	Door aanpassing van het programma is het aantal uitgeefbare m² verminderd en dalen de opbrengsten uit grondverkoop.
Geprognosticeerd resultaat	€ 2.559.000 V	

Consolidatie Donge-oevers

In de onderstaande tabel zijn de drie deelgebieden geconsolideerd tot een totaal overzicht voor Donge-oevers.

Donge-oevers	Uitgeefbare oppervlakte	Boekwaarde 01-01-2024	Boekwaarde per m²	Resultaat
Oude Haven	5.200 m²	€ 1.870.000	€ 360	€ 665.000 N
Rivierkade	0 m²	-/- € 27.000	€ 0	€ 1.546.000 N
Achter de Hoeven	18.000 m²	€ 1.074.000	€ 60	€ 2.559.000 V
Totaal	**23.200 m²**	**€ 2.917.000**	**€ 126**	**€ 348.000 V**

Gemeente Geertruidenberg

3. Risicomanagement

3.1. Risicobeheersing

Om de risico's binnen de grondexploitaties zo goed mogelijk te beheersen worden een aantal maatregelen toegepast, zoals:

- Exploitaties binnen termijn van 10 jaar houden, zodat de looptijd te overzien is;
- Eenmaal per jaar actualisatie van de grondexploitaties (continue monitoring);
- Het hanteren van reële prijsniveaus op het moment van actualisatie;
- Het hanteren van een reële kostenindexatie;
- Het hanteren van de 0-lijn ten aanzien de opbrengstenindexatie. Dit is een behoudende manier van calculeren;
- Het hanteren van een reëel rentepercentage;
- Het hanteren van een post onvoorzien van 15% om onvoorziene zaken op te kunnen vangen;
- Zo expliciet en nauwkeurig mogelijk ramen op basis van normbedragen en/of ervaringscijfers;

Ondanks het feit dat de risico's zo goed mogelijk worden beheerst kunnen er uiteraard ontwikkelingen optreden die een negatief financieel gevolg hebben. Deze ontwikkelingen hebben we niet altijd zelf in de hand maar kunnen het gevolg zijn van maatschappelijke en/of marktontwikkelingen. In de volgende paragraaf worden een aantal van deze risicofactoren nader benoemd.

3.2. Risicofactoren

Grondexploitaties worden opgesteld aan de hand van inschattingen die op dat moment reëel zijn. Dat houdt in dat de grondexploitaties in beginsel globaal van opzet zijn en gedurende de looptijd van een project verder verfijnd en gedetailleerd worden. Gedurende de looptijd kunnen de volgende factoren van invloed zijn op het financiële verloop van de grondexploitatie.

a. rente

De rente heeft vooral invloed op een grondexploitatie indien er sprake is van een hoge boekwaarde. De rente wordt namelijk over de boekwaarde gerekend en als kostenpost in de exploitatiebegroting opgenomen. Momenteel is de rente laag en bij een stijgende rente kan dit derhalve een negatief effect hebben op de grondexploitaties.

Voor 2024 is er een totale rente binnen de grondexploitatie ingerekend van € 29.000 op basis van het rentepercentage van 1%. Meerjarig is er rekening gehouden met een totale rentetoerekening over de grondexploitaties van in totaal € 185.000 over de gehele looptijd tot en met 2029. In onderstaande tabel is weergegeven wat het effect is bij wijzigende rentepercentages.

Rentepercentage	Rentetoerekening 2024	Rentetoerekening totale looptijd	Effect op eindresultaat
1,0% (huidig)	€ 29.000	€ 185.000	0
2,0%	€ 59.000	€ 378.000	€ 225.000 N
3,0%	€ 90.000	€ 583.000	€ 463.000 N
4,0%	€ 121.000	€ 800.000	€ 717.000 N
5,0%	€ 153.000	€ 1.031.000	€ 987.000 N

b. kostenstijging

De kostenstijging heeft vooral invloed op nog te realiseren uitgaven. Indien deze uitgaven in de verdere toekomst liggen is het risico op een kostenstijging groter dan wanneer ze binnen korte tijd voorzien zijn. Momenteel wordt er rekening gehouden met een gemiddelde kostenstijging van 4% per jaar. Wanneer de kostenstijging harder doorzet kan dit een negatief gevolg hebben op de grondexploitaties.

Voor 2024 is er een totale kostenstijging binnen de grondexploitatie ingerekend van € 129.000 op basis van een kostenstijging van 4%. Meerjarig is er rekening gehouden met een totale kostenstijging over de grondexploitaties van in totaal € 1.252.000 over de gehele looptijd tot en met 2029. In de onderstaande tabel is weergegeven wat het effect is van een wijzigende kostenstijging.

Kostenstijging	Kostenstijging 2024	Kostenstijging Totale looptijd	Effect op eindresultaat
4,0% per jaar (huidig)	€ 129.000	€ 1.252.000	0
5,0% per jaar	€ 162.000	€ 1.596.000	€ 348.000 N
6,0% per jaar	€ 195.000	€ 1.954.000	€ 709.000 N

c. opbrengstenverandering

Het is mogelijk om ook rekening te houden met toekomstige kostenstijgingen. Om risico's op dit vlak te voorkomen wordt er behoudend geacteerd en geen opbrengstenstijging ingerekend. Overigens is het ook voorstelbaar dat er in economisch moeilijke tijden sprake kan zijn van een opbrengstendaling. Vooralsnog is er echter geen reden om daar van uit te gaan. Hier wordt daarom de 0-lijn aangehouden. Voor de volledigheid is in onderstaande tabel het effect weergegeven van veranderende opbrengsten.

Opbrengstverandering	Effect op eindresultaat
+ 2,0% per jaar	€ 1.009.000 V
+ 1,0% per jaar	€ 496.000 V
Geen verandering (0,0%) (huidig)	0
-/- 1,0% per jaar	€ 479.000 N
-/- 2,0% per jaar	€ 942.000 N

d. macro-economische factoren

Een risico dat we niet kunnen beïnvloeden zijn de macro-economische factoren die enerzijds de kosten en anderzijds de opbrengsten kunnen beïnvloeden. Deze factoren hebben met de algehele economische situatie te maken, waarbij het economisch klimaat en het consumentenvertrouwen veel bepalend is. Deze macro-economische factoren vinden hun weerslag in de voornoemde kosten- en opbrengstfluctuaties.

e. planning en fasering

Een wijziging in planning en fasering kan invloed hebben op de eindresultaten van grondexploitaties. Wanneer een project een langere doorlooptijd heeft kan het zijn dat er sprake is van meer kostenstijging en/of meer rentekosten. Ook kan dit tot gevolg hebben dat inkomsten later worden gerealiseerd. Om de planning zo goed mogelijk te monitoren worden de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd en bijgewerkt naar een reële verwachtingen op het gebied van kosten en baten, maar ook op het gebied van planning en fasering.

f. onvoorziene kosten

In ieder project kunnen onverwachte en/of onvoorziene gebeurtenissen optreden. Om deze op te vangen wordt per grondexploitatie een stelpost van 15% ingerekend. Met dit budget kunnen deze onvoorziene kosten doorgaans worden opgevangen. Indien het om grote onvoorziene zaken gaat dient dit bij de jaarlijkse actualisatie verwerkt te worden. Bij grote onvoorziene zaken kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- flora en fauna maatregelen;
- archeologische vondsten;
- niet voorziene bodem- en/of grondwaterverontreiniging;
- enzovoorts.

Al dit soort onvoorziene zaken en/of gebeurtenissen zijn van invloed op het project waaronder ook de financiën binnen de grondexploitatie.

g. verandering van programma

Zoals eerder is gesteld begint een grondexploitatie op basis van een globale inschatting. Gedurende het project wordt deze verder verfijnd en gedetailleerd. Daarbij wordt steeds uitgegaan van een reëel scenario, ook wat betreft het programma binnen het project. Diverse elementen die het programma vormen kunnen daarbij in de loop der tijd wijzigen. Daarbij valt te denken aan:

- wijziging van het woningbouwprogramma;
- wijziging van de mate van intensiteit van de bebouwing;
- wijziging van materiaalgebruik in de openbare ruimte;
- enzovoorts.

Verandering van een programma kan door verschillende oorzaken tot stand komen. Soms is het een gevolg van veranderende inzichten en soms zijn het noodgedwongen aanpassingen die moeten worden doorgevoerd. Ook de onder druk staande maatschappelijke of economische haalbaarheid van een project kan een verandering van het programma tot gevolg hebben.

3.3. Reserve grondexploitatie

Ter dekking van de eventuele risico's verbonden aan de grondexploitaties is er een reserve grondexploitatie. Conform de begroting 2024 bedraagt per 1 januari 2024 de omvang van deze reserve € 327.000.

3.4. Voorziening grondexploitatie

De commissie BBV schrijft in haar notitie grondexploitatie voor dat bij een geprognosticeerd verlies op een grondexploitatie direct een afboeking plaatsvindt of een voorziening wordt getroffen ter grootte van dit volledige verlies. Vanwege het geprognosticeerde negatieve eindresultaat van grondexploitatie Peuzelaar is in 2022 een voorziening gevormd ten bedrage van € 170.000. Deze voorziening is voldoende om bij de sluiting van deze grondexploitatie het geprognosticeerde negatieve eindresultaat te dekken.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze voortgangsrapportage. Wegens de inhoud is hier geheimhouding opgelegd.

1. Exploitatiebegroting Wim Boonsstraat
2. Exploitatiebegroting Peuzelaar
3. Exploitatiebegroting Donge-oevers, bestaande uit
    a. Exploitatiebegroting Oude Haven
    b. Exploitatiebegroting Rivierkade
    c. Exploitatiebegroting Achter de Hoeven