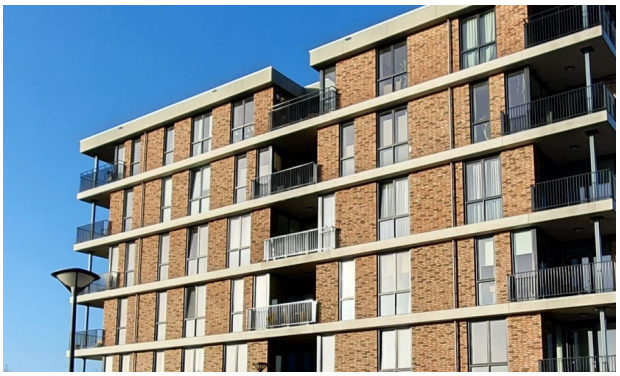
Gemeente Bergen op Zoom

Verslag
Bouwgrondexploitaties 2021





Algemene toelichting

Voor u ligt het Verslag Bouwgrondexploitaties 2021. Dit verslag geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondexploitaties voor de woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Het verslagjaar 2021 wordt afgesloten met een voordeel van afgerond € 5,7 miljoen.

Woningbouw
Wat betreft de woningbouwlocaties gaat het hard. De woningen en appartementen die in de verkoop worden gezet, zijn in een korte tijd uitverkocht. Dit hangt samen met de kwalitatieve uitstraling van de woningen en de krapte op de woningmarkt. Om aan de behoefte van woningen te voldoen is in De Markiezaten in 2021 de verdere ontwikkeling van de grondexploitatie Meander 2 opgepakt en de grondexploitatie Terpen 2 geopend. Naast het woningaanbod in ScheldeVesting geven deze ontwikkelingen in De Markiezaten een extra impuls voor nieuwe woningen in Bergen op Zoom.

Zoals eerder aangekondigd zal de raad in 2022 worden voorgesteld de grondexploitatie Wal 2 vast te stellen en te openen. Bovendien is het opstarten van de verkenningsfase voor de grondexploitatie Spaense Scharen voorzien voor 2022 zodat daarover na 2022 ook door de raad over kan worden besloten.

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 zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering.

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

Stedelijke regio West-Brabant West
De Stedelijke Regio West-Brabant West (vierde stedelijke regio) is volop in ontwikkeling, met groeipotentie voor zowel woningbouw, bedrijvigheid, als natuur- en landschapsontwikkeling. Kenmerkend voor West-Brabant West is de combinatie van diverse industriële bedrijvigheid, een afwisselende natuur met veel historische waarden, een innovatieve landbouw, een multimodale infrastructuur (weg, spoor, water en buis) en diverse havenfaciliteiten. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is het klimaat-adaptief accommoderen van stedelijke en economische groei in de regio, waarbij de bereikbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft, met aandacht voor verkrijgen en behoud van human capital en duurzaam vitale steden en dorpen. Met toekomstige grondexploitaties zal zoveel mogelijk hierop worden aangesloten.

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 € 26 miljoen.

Risicomanagement
In de afgelopen jaren heeft Nederland te maken gekregen met de problematiek rondom stikstof en PFAS. Landelijk heeft dit grote impact op bouwprojecten, ook in Bergen op Zoom. Met name ook vanwege de Brabantse Wal die is aangemerkt als natuurgebied. Binnen de grondexploitaties hebben er evaluaties plaatsgevonden op de effecten van stikstof en PFAS en zijn planningen hierop bijgesteld.

Ontwikkelingen vanwege corona-virus
De impact van het COVID-19 virus op de samenleving was groot. Covid-19 had echter op de grondopbrengsten geen negatieve effecten, de verwachte grondresultaten werden gerealiseerd.



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 2021.

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 gehandhaafd op 2% per jaar;
- de rentetoerekening over 2021 gebeurt tegen 1,95% per jaar, dit is het gevolg van verplichte toerekening van het werkelijke rentepercentage over 2021;
- het percentage opbrengstenstijging is aangepast van 0% naar 2% per jaar;
- het percentage kostenstijging is aangepast van 2% naar 3% per jaar;
- toepassen disconteringsvoet voor verliesvoorziening van 2% op basis van wetgeving.

De 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken' die door de commissie 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 gemeentebrede 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 2022 en verder 2%.
- 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 2021 weer geactualiseerd met als resultaat dat het grondbedrijf niet door de ondernemerspoort gaat en vrijgesteld is van vennootschapsbelasting. Dat zal naar verwachting ook de komende jaren het geval blijven.

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 2021 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.
Het resultaat van de bouwgrondexploitaties voor 2021 bedraagt afgerond € 5,7 miljoen positief en wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

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. We zien over 2021 ten opzichte van 2020 een toename van de verdiencapaciteit. Immers de verwachte resultaten (op eindwaarde) bedragen per ultimo 2021 € 14,0 miljoen na winstneming.

Verdiencapaciteit					
Grondexploitaties op eindwaarde bedragen x € 1.000	Looptijd	Jaarrekening 2020	Verdiencapaciteit jaarrekening 2021 voor winstneming	Jaarrekening 2021 tussentijdse winstneming	Verdiencapaciteit jaarrekening 2021 na winstneming
Markiezaten		€ 1.933	€ 2.148	€ 2.161	€ 1.978
Meander 2	2026	€ 2.963	€ 7.230	€ 2.077	€ 4.959
Wal 1	2023	€ 467	€ 384	€ 71-	€ 458
Terpen 1	2024	€ 1.466	€ 1.685	€ 155	€ 1.520
Terpen 2	2024	€ -	€ 4.623	€ 652	€ 3.931
Overige grondexploitaties					
Groene Gordijn	2025	€ 1.104	€ 953	€ 66	€ 884
Stationsgebied	2025	€ 649	€ 869	€ 288	€ 603
Oude Molen	2023	€ 2.525	€ 2.900	€ 1.175	€ 1.677
Totaal		**€ 9.175**	**€ 18.644**	**€ 4.342**	**€ 14.032**

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 2020 NCW 2%	Rentetoevoeging 2%	Stand voorziening na rentetoevoeging	Aanwending voorz ivm afsluiten	Voorziening eind 2021 moet zijn	Resultaat neg res(-) / pos res (+)
Scheldevesting							
Havenplein en Dijk	2023	€ 8.946-	€ 179-	€ 9.125-	€ -	€ 8.951-	€ 174
Nieuwe Vesting Zuid Oost	2025	€ 17.719-	€ 354-	€ 18.074-	€ -	€ 17.694-	€ 380
Nieuwe Vesting Zuid West	2023	€ 25.789-	€ 516-	€ 26.305-	€ -	€ 25.454-	€ 850
Overige grondexploitaties							
Wouwseweg	2023	€ 2.835-	€ 57-	€ 2.892-	€ -	€ 3.058-	€ 167-
Totaal		**€ 55.290-**	**€ 1.106-**	**€ 56.395-**	**€ -**	**€ 55.158-**	**€ 1.237**
Per saldo totaal effect voor verliesvoorziening							**€ 1.237**

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 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 2022 uiteindelijk € 3,8 miljoen dient te zijn (was voor de begroting 2021 € 4,8 miljoen voor 2021).

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

Jaar	2022	2023	2024	2025
Hoogte risicoblokkering	€ 3,8 mln	€ 3,3 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.





Resultaat grondexploitaties 2021

Het resultaat voor 2021 van de grondexploitaties bedraagt afgerond € 5,7 miljoen positief. Onderstaand zijn de onderdelen winstnemingen en de mutatie op voorzieningen afzonderlijk toegelicht.

Totaal resultaat grondexploitaties		
bedragen x € 1.000		
(+ = positief resultaat, - = negatief resultaat)		
	Begroot 2021	Werkelijk 2021
Tussentijdse winstnemingen	€ 2.245	€ 4.342
Af te sluiten grondexploitaties	€ 405	€ 87
Mutatie verliesvoorziening eind 2021 (excl rente-toevoeging)	€ -	€ 1.237
Mutatie voorziening resterende complexen	€ -	€ 8-
Totaal resultaat 2021	**€ 2.650**	**€ 5.659**

Nadere toelichting

a. Tussentijdse winstnemingen

In onderstaande tabel zijn de tussentijdse winstnemingen per grondexploitatie voor 2021 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 in 2021 tussentijdse winstneming is verantwoord, winst die in de meerjarenprogrammering van de grondexploitaties op een later moment was voorzien. Er is in die zin met name ook sprake van *eerdere* winstneming in plaats van *meer* winstneming. Bovendien is voor 1 grondexploitatie (Wal 1) de in voorgaande jaren genomen winstneming neerwaarts bijgesteld.

Tussentijdse winstnemingen				
bedragen x € 1.000	Looptijd	Winstneming 2021	Historische winstneming tm 2021	Eindwaarde grex na tt winstneming 2021
Markiezaten				
Meander 2	2028	€ 2.077	€ 2.272	€ 4.959
Wal 1	2021	€ 71-	€ 3.109	€ 458
Terpen 1	2024	€ 155	€ 1.349	€ 1.520
Terpen 2	2024	€ 652	€ -	€ 3.931
Overige grondexploitaties				
Groene gordijn	2022	€ 66	€ 7.878	€ 884
Stationsgebied	2025	€ 288	€ 620	€ 603
Oude Molen	2022	€ 1.175	€ 8.443	€ 1.677
Totaal		**€ 4.342**	**€ 23.671**	**€ 14.032**

b. Af te sluiten grondexploitaties

Eind 2021 wordt er 1 grondexploitaties (Bloemendaal) afgesloten. Binnen die grondexploitaties is er voor afrondende werkzaamheden een dotatie gedaan van totaal € 5.000,- aan de voorziening afgeronde

exploitaties. De grondexploitaties Bloemendaal sluit af met een positief resultaat van € 87.000,-..

c. Verliesvoorziening

Onderstaand is de stand van de verliesvoorziening opgenomen zoals benodigd is per 31 december 2021.

Verliesvoorziening negatieve grondexploitaties							
bedragen x € 1.000	Looptijd	Voorziening	Rentetoevoeging	Stand voorziening	Aanwending voorz	Voorziening	Resultaat
		2020	2%	na rentetoevoeging	ivm afsluiten	eind 2021	neg res(-) / pos res (+)
		NCW 2%				moet zijn	
Scheldevesting							
Havenplein en Dijk	2023	€ 8.946-	€ 179-	€ 9.125-	€ -	€ 8.951-	€ 174
Nieuwe Vesting Zuid Oost	2025	€ 17.719-	€ 354-	€ 18.074-	€ -	€ 17.694-	€ 380
Nieuwe Vesting Zuid West	2023	€ 25.789-	€ 516-	€ 26.305-	€ -	€ 25.454-	€ 850
Overige grondexploitaties							
Wouwseweg	2023	€ 2.835-	€ 57-	€ 2.892-	€ -	€ 3.058-	€ 167-
Totaal		**€ 55.290-**	**€ 1.106-**	**€ 56.395-**	**€ -**	**€ 55.158-**	**€ 1.237**
Per saldo totaal effect voor verliesvoorziening							**€ 1.237**

De noodzakelijke omvang van de verliesvoorziening per 31 december 2021 bedraagt € 55,2 miljoen.



