Deloitte.

Nijmegen



Grondexploitaties en VGP

Gemeenteraad Nijmegen, informatiebijeenkomst
9 februari 2022
Bart Blomjous, Jaapjan Zuidema

Agenda

1. Wat is een grondexploitatie?

2. Kaderstellend beleid en controlerende rol

3. Belangrijke elementen in de grondexploitatie

4. Wat valt op in het VGP 2022?

5. Afsluiting



1. Grondexploitatie: wat is het wel en wat is het niet

Begrippen en definities: financiële waardeketen



Grondverwerving

- **Kosten**
  - Verwerving grond
  - Overdrachtsbelasting
  - Beheerkosten
  - Plankosten
- **Opbrengsten**
  - Verkoop / inbreng grond
  - Evt. bijdragen
- **SALDO**



Grondexploitatie

- **Kosten**
  - Inbrengwaarde grond
  - Bouwrijp maken
  - Woonrijp maken
  - Plankosten
- **Opbrengsten**
  - Grondverkopen
  - Bijdragen
- **SALDO**



Bouwexploitatie

- **Kosten**
  - Verwervinggrond
  - Bouwkosten
  - Bijkomende kosten
  - Algemene kosten
- **Opbrengsten**
  - Verkoop opstal(len) (+ grond)
- **SALDO**



Gebouwexploitatie

- **Kosten**
  - Verwering opstal(len) / grond (kapitaallasten)
  - Onderhoud
  - Beheer
- **Opbrengsten**
  - Huurinkomsten
  - Restwaarde
- **SALDO**

2. Kaderstellend beleid en controlerende rol van de raad?

Kaderstelling in relatie tot individuele grondexploitaties

Omgevingsvisie

- In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen
- Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van de stad
- Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen?

Bestemmingsplannen

- In een bestemmingsplan staat wat er in een bepaald gebied gebouwd of verbouwd mag worden. En hoe de grond en de gebouwen gebruikt mogen worden. Het bestemmingsplan geeft aan waar bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijven of horeca mogen zijn. En welke grond bedoeld is voor wegen en groen
- De gemeente kan op eigen initiatief een bestemmingsplan herzien/wijzigen, bijvoorbeeld door een verandering in het beleid

Grondexploitaties

- De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting.
- Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegenaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort
- Afwijkingen worden meegenomen in de jaarlijkse actualisatie in het VGP

Ontwikkeling activa

- De raad stelt investeringskredieten beschikbaar.

2. Kaderstellend beleid en controlerende rol van de raad?

Wat is de impact?

Situatie 1: *Alle kosten moeten worden toegerekend aan de grondexploitatie:*

Opbrengsten:	€ 100 mln
Kosten Woonrijpmaken	€ 110 mln
Saldo:	€ 10 mln negatief

Verwerking in de jaarrekening:

Er wordt een voorziening gevormd voor het gehele verlies ter grote van € 10 mln in de jaarrekening van 2021.

Situatie 2: *Een deel van de kosten woonrijpmaken kan niet worden toegerekend:*

Opbrengsten:	€ 100 mln
Kosten Woonrijpmaken	€ 105 mln
Saldo:	€ 5 mln negatief

Overige investeringen: € 5 mln worden geactiveerd en afgeschreven.

Verwerking in de jaarrekening:

Er wordt een voorziening gevormd voor het verlies van €5 mln in de jaarrekening van 2021.

De overige investeringen worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd. Wanneer de activa een levensduur hebben van 10 jaar, ontstaat een afschrijvingslast van € 500.000 (€ 5mln / 10) per jaar.

Raadsbesluit Winkelsteeg:

Het concreet inregelen van de investeringsbijdragen/-kredieten zal nog via een separaat invullingsbesluit door uw college plaatsvinden.

2. Kaderstellend beleid en controlerende rol van de raad?

Wat staat in de regelgeving?

Artikel 63 BBV (lid 1 t/m 3):

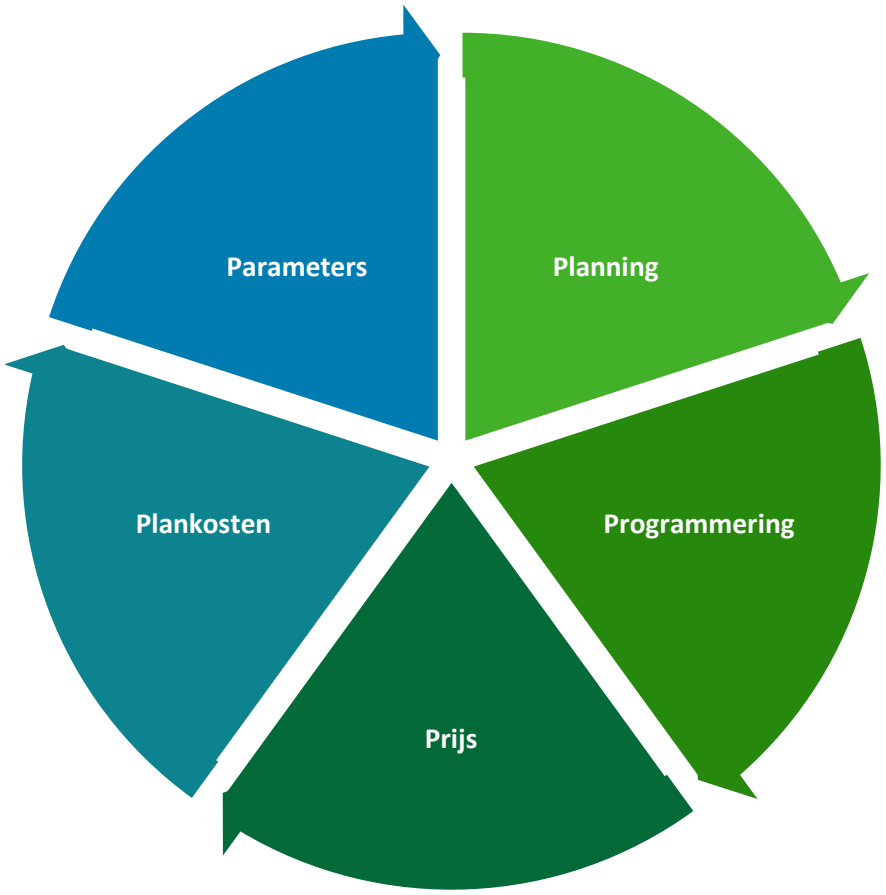
1. *Activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.*
2. *De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten.*
3. *De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen voorts worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend; in dat geval vermeldt de toelichting dat deze rente is geactiveerd.*

Artikel 63 lid 3 is in dit opzicht het meest bepalend omdat daarin is aangegeven welke kosten tot de vervaardiging behoren of kunnen worden toegerekend. Meer in het bijzonder gaat het om de vraag welke overige kosten **moeten** worden toegerekend aan de grondexploitatie en daarbij spelen de begrippen causaliteit (toerekenbaarheid), proportionaliteit en profijt een rol. Deze begrippen moeten in samenhang worden bezien. De directe kosten behoren tot de (minimale) vervaardigingsprijs. Ten aanzien van de indirecte kosten bestaat beleidsvrijheid inzake het wel of niet toerekenen aan de vervaardigingsprijs.



3. Belangrijke elementen GREX

De 5P’s (inclusief wettelijk kader): onderlinge samenhang

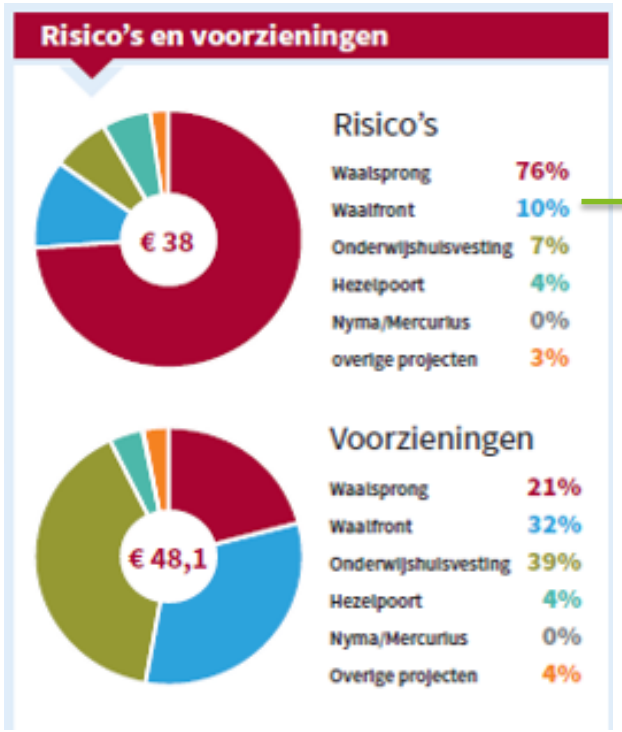


De 5P’s staan niet op zichzelf maar hangen onderling nauw samen. Enkele willekeurige voorbeelden:

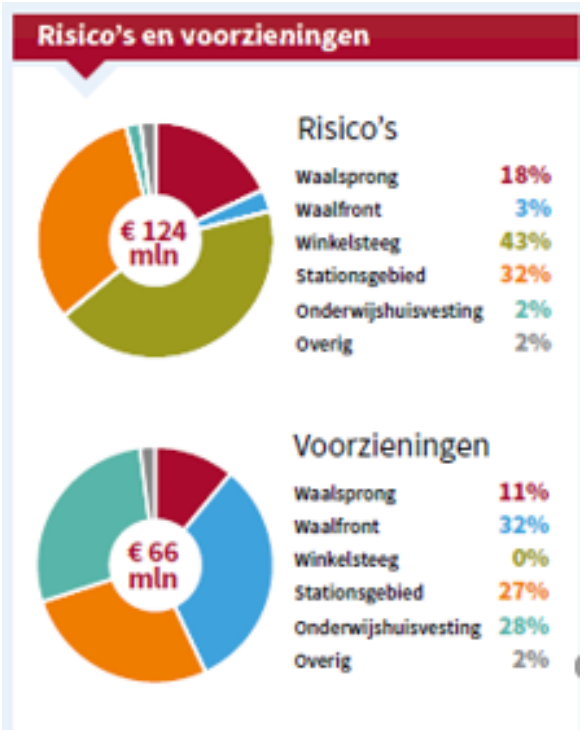
- Het later plannen van kosten betekent dat de indexatie van kosten hoger is, en daarmee de geraamde kosten hoger en het verwachte resultaat lager zijn.
- Het later plannen van verkopen betekent dat de gemeente het geïnvesteerd vermogen (kosten) later terugverdiend en dus de rentekosten hoger zijn. Tegelijk is hierdoor de opbrengstenstijging hoger.
- Het inrekenen van veel appartementen terwijl er meer vraag is naar huurwoningen betekent dat de gemeente de verkopen later/niet realiseert, en hierdoor de planning aanpassing vraagt. Tegelijk nemen de rentekosten hierdoor toe omdat het langer duurt voordat de gemeente het geïnvesteerd vermogen terugverdient.

4. Wat valt op in het VGP?

Overkoepelend overzicht



VGP 2022

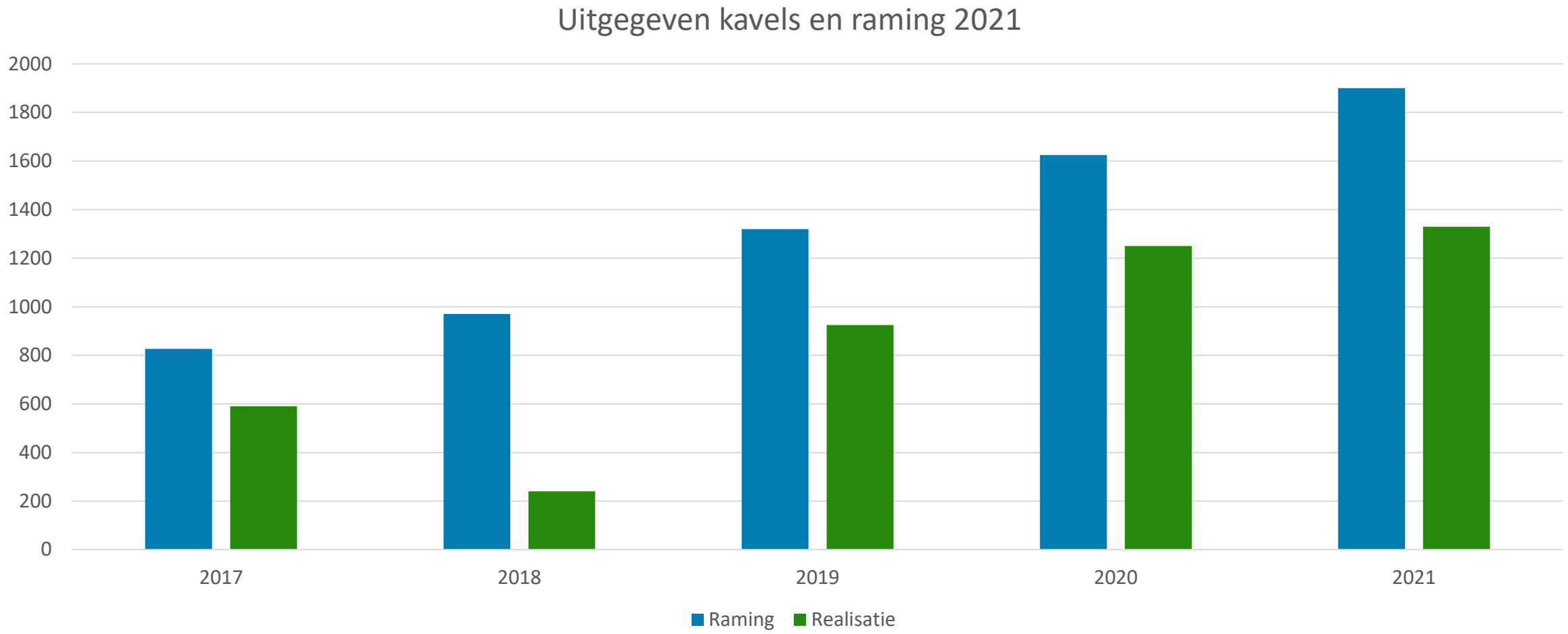


Forse toename als gevolg van opstart nieuwe grondexploitaties Stationsgebied en Winkelsteeg. Onzekerheden ontstaan door bijvoorbeeld;

- Inschatting van kosten archeologie
- Inschatting kosten verwervingen
- Inschatting kosten saneren
- Ontwikkeling inflatie gedurende het project.

4. Wat valt op in het VGP?

De fasering voor 2021 is verhoogd, waar deze afgelopen jaren niet is gerealiseerd



NB: voor de waardering heeft een vertraging van de uitgifte een verwaarloosbaar effect omdat de toe te rekenen rente 0% is. Rente kan echter wel stijgen.

4. Wat valt op in het VGP?

De parameters zijn in een vroegtijdig stadium vastgesteld met peildatum VGP. Bouwkosten zijn fors toegenomen

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de kostenparameter in 2022 van 2% naar 3% (Stadsbegroting 2022-2025). Daarnaast heeft er een rentecorrectie plaatsgevonden over het jaar 2020. Per saldo heeft dit nagenoeg geen effect.

Meer winst voor ontwikkelaar

Gezien de explosieve huizenprijsstijgingen (nieuwbouw steeg 14% in het derde kwartaal) en de (minder hard) stijgende bouwkosten (6%), zouden de grondprijzen voor het vrije marktsegment een kwart tot 30% hoger kunnen liggen dan vorig jaar, stelt het onderzoeksbureau.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2015=100

Gewijzigd op: 30-11-2021 02:00

Bewerk tabel | Download CSV | Toon toelichting

Deelgebieden	Perioden	Inputprijsindex (2015=100)
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2012 januari	104,0
	2013 januari	106,0
	2014 januari	105,5
	2015 januari	100,0
	2016 januari	96,0
	2017 januari	103,2
	2018 januari	106,5
	2019 januari	110,3
	2020 januari	113,9
	2020 april	111,1
	2020 juli	113,0
	2020 oktober	112,5
	2021 januari*	114,0
	2021 april*	117,6
	2021 juli*	120,4
	2021 oktober*	122,8

7,7%

4. Wat valt op in het VGP?
Complexiteit Stationsgebied



Uitgangspunten

- Binnenstedelijke ontwikkeling van stationsgebied – basis vanuit de afspraken uit het BO-MIRT;
- Concrete definiëring van afspraken met betrokken partijen en risico-eigenaarschap volgt in realisatieovereenkomst;
- Impact op financiële en technische inhoud van de planexploitatie afhankelijk van deze afspraken;
- Hoge mate van infrastructurele werken;
- Subsidierisico's (kunnen voldoen aan voorwaarden alsook subsidies nog te realiseren);
- Startfase:
    - Inherente onzekerheid aan de prospecties kosten en opbrengsten;
    - Normatieve ramingen met bandbreedtes en risico-opslagen;
    - Planexploitatie zoals voorhanden gaat uit van het feit dat de gemeente Nijmegen zelfstandig risicodrager is voor alle onderdelen;
    - Tijdelijke (verkeers)maatregelen lastig te definiëren en te voorspellen, weinig tot geen referentiekaders.

Wat zien we op basis van onze accountantscontrole

- Grootste aandachtspunt in de controle. Het besluit omvat een Bouwgrond in exploitatie (BIE) maar ook de ontwikkeling van Materiele vaste activa.
- Verslaggevingstechnisch moet je een uitsplitsing maken terwijl je de beheersing vorm wil geven vanuit de totale ontwikkeling.
- De calculatie zoals opgesteld door gemeente en Royal Haskoning worden geïndexeerd als gevolg van stijgende bouwkosten.

Impact op de jaarrekening

- Risico's en voorzieningen gaan er in de jaarrekening waarschijnlijk anders uit zien. Hiervoor is wel reeds dekking toegezegd.
- De kosten en opbrengsten kunnen afwijken door macro-economische ontwikkelingen na peildatum VGP.

4. Wat valt op in het VGP?
Complexiteit Winkelsteeg



Uitgangspunten

- Binnenstedelijke ontwikkeling
- Diversiteit aan woningen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en groen. Plangebied omvat meer vierkante meters dan de grondexploitatie.
- Infrastructurele werken (kunstwerken)

Wat zien we op basis van onze accountantscontrole

- **Kosten**
  - Hoge mate van verwerving te realiseren (prijsrisico's, onteigeningsprocedures, planningsrisico's);
  - Risico's voor saneringen, sloop, archeologie en explosieven;
  - Civiele kosten gebaseerd op ramingsmethodiek (SSK) – deels normatief;
  - Voorziene bouwkosten gebaseerd eerste schetsen en ontwerpen, uitwerking van plannen kan leiden tot voor en/of nadelen. Aanpassing zal echter plaats moeten vinden op basis van besluitvorming door de raad.
- **Opbrengsten**
  - Subsidierisico's (kunnen voldoen aan voorwaarden alsook subsidies nog te realiseren);
- **Overige**
  - Er is gebruik gemaakt van deskundigen voor de onderbouwing van posten. Deskundigen hebben echter niet altijd een uitspraak gedaan maar leggen verantwoordelijkheid terug bij gemeente.
  - Het plan zal gedurende de jaren concreter worden. Van belang te beseffen dat ook dan nog keuzes gemaakt kunnen worden door de raad. Bijv. wanneer verwervingen fors duurder zijn dan nu geraamd.

Impact op de jaarrekening

- Risico's en voorzieningen gaan er in de jaarrekening waarschijnlijk anders uit zien. Hiervoor is wel reeds dekking toegezegd.
- De kosten en opbrengsten kunnen afwijken door macro-economische ontwikkelingen na peildatum VGP.

4. Wat valt op in het VGP?
Waalsprong



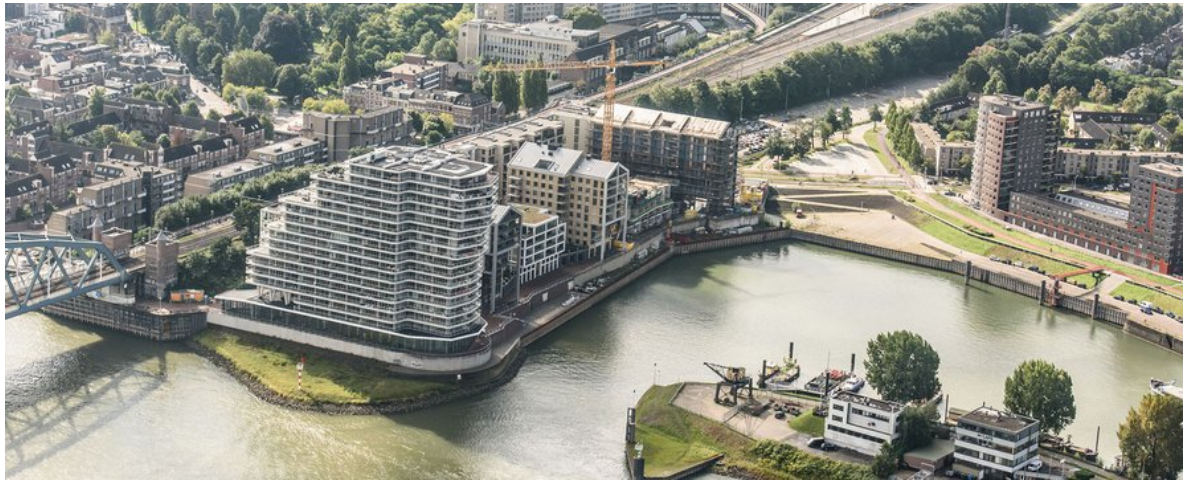
Uitgangspunten

- Uitleglocatie
- Diversiteit aan woningen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en groen.
- Bereikt eindfase

Wat zien we op basis van de onze controle:

- **Kosten**
  - Diverse deelplanen zijn verder uitgewerkt en voorzien van detailramingen;
  - Actualisatie van de kostenramingen aan de hand van indexatie en nieuwe ramingen.
- **Opbrengsten**
  - 1.315 kavels uitgegeven (iets onder verwachting);
  - Vertraging uitgifte Stelt en Vlek 50;
  - Versnelde uitgifte Hof van Holland.
- **Overige**
  - Resultaat verbeterd met ca. € 3.000.000 op eindwaarde;
  - Groen licht voor ontwikkeling “de Grift” (bedrijventerrein) door akkoord Regionale Programma Werklocaties vanuit de Provinciale Staten.

4. Wat valt op in het VGP?
Waalfront



Uitgangspunten

- Binnenstedelijke ontwikkeling
- Publiek-private samenwerking met BPD (Ontwikkelbedrijf Waalfront B.V.)

Wat zien we op basis van de onze controle:

- **Kosten**
  - Dijkkwartier West niet meer opgenomen in de planexploitatie (aanzienlijke daling van geraamde kosten), ontwikkeling wordt gerealiseerd door private partij op basis van bestaande visie;
  - Actualisatie van bestaande ramingen.
- **Opbrengsten**
  - Subsidierisico's nog maar beperkt, € 500.000 van de initiële raming aan te ontvangen subsidies is voorzien en wordt niet meer verwacht;
- **Overige**
  - Resultaat aanzienlijk verbeterd, verliesvoorziening neemt hierdoor af;
  - Intentieovereenkomst gesloten over business case Honigcomplex.

4. Wat valt op in het VGP?

Kernboodschap: Maak duidelijke afspraken over hoe u geïnformeerd wilt worden en welk mandaat u aan het college geeft.

- Passen de kaders zoals opgenomen in de financiële verordening bij de omvang, complexiteit en voortgang van de nieuwe exploitaties?

Artikel 7d. Grondbeleid

1.In de begroting en de jaarstukken wordt een paragraaf grondbeleid opgenomen

2.verder biedt het college jaarlijks voorafgaand aan de jaarrekening een Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) aan.
Deze nota behandelt in ieder geval de voortgang van de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen planexploitaties.
Gelijk met de jaarrekening wordt een financiële actualisatie van het VGP aangeboden.

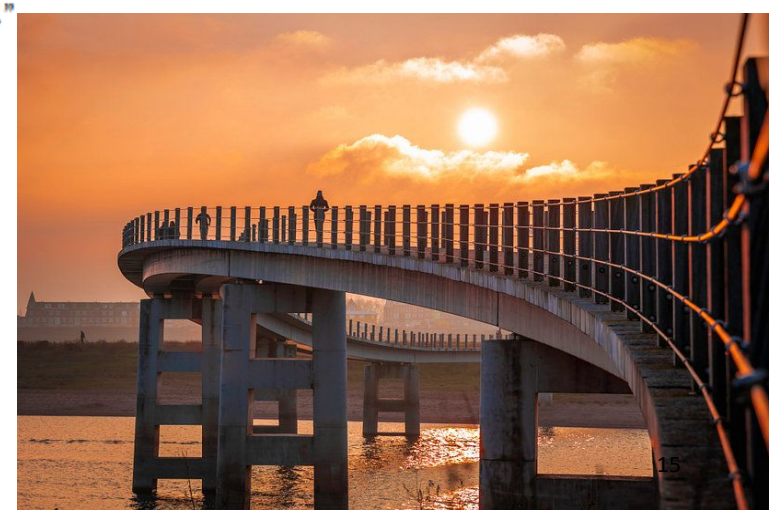
3.het college biedt de raad een nota grondbeleid aan waarin opgenomen de strategische visie op grondbeleid.

- Raadsbesluiten Stationsgebied en Winkelsteeg:

Periodieke rapportage
In goed overleg met de (nieuwe) Raadscommissie Grondexploitaties Waalsprong, Waalfront, Stationsomgeving en Winkelsteeg zullen we tot een voorstel komen voor een periodieke rapportage vorm. De insteek is dat naast informatie over de voortgang en inhoudelijke ontwikkelingen, er ook aandacht zal zijn voor een nader inzicht in belangrijkste risico's en de aanpak om deze risico's te beheersen of te mitigeren.

Ook heeft de stadscontroller de betrouwbaarheid van het totstandkomingsproces van de exploitatie beoordeeld. Het oordeel van de stadscontroller is dat: …. *"een ordentelijk proces is doorlopen om te komen tot een grondexploitatie. De cijfers zijn tot stand gekomen met de inzet van gerenommeerde externe expertise. …..Inherent aan een grondexploitatie is dat er gewerkt wordt met aannames en veronderstellingen die gedurende de loop van de tijd kunnen wijzigen. Dit vraagt om zoveel mogelijk wendbaarheid en sturing in het proces te organiseren zodat tijdig bijsturen mogelijk is."*

Het concreet inregelen van de investeringsbijdragen/-kredieten zal nog via een separaat invullingsbesluit door uw college plaatsvinden.



5. Afsluiting

