Verslag
Bouwgrondexploitaties 2020

Gemeente Bergen op Zoom

Algemene toelichting

Voor u ligt het Verslag Bouwgrondexploitaties 2020. Dit verslag geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondexploitaties voor de woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Overall kunnen we tevreden zijn met de financiële resultaten van de grondexploitaties. Het verslagjaar 2020 wordt afgesloten met een voordeel van afgerond € 4,6 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 2020 de verdere ontwikkeling van de grondexploitatie Meander 2 opgestart. Daarnaast zal in 2021 worden voorgesteld om de grondexploitatie Terpen 2 te openen. Naast het woningaanbod in ScheldeVesting geven deze ontwikkelingen in de Markiezaten een extra impuls voor nieuwe woningen in Bergen op Zoom.

De lijn die we een paar jaar geleden hebben ingezet om vooral 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 het voormalige V&D-complex. Om deze reden is de woningbehoefte, inclusief externe en demografische ontwikkelingen meerjarig in beeld gebracht. 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.

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 2028 € 32 miljoen.

Risicomanagement
In het afgelopen jaar 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 is groot en de financiële effecten ervan zijn nog onzeker (maar materieel). Voor wat betreft de grondexploitaties zien we in 2020 (nog?) geen negatieve effecten. De kosten blijven stabiel en verwachte grondopbrengsten worden gerealiseerd. We blijven de situatie echter nauwlettend volgen en rapporteren tussentijds als daar aanleiding toe is.

Herziening grondexploitaties

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. In het kader van de jaarrekening 2020 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 2020.

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 voorzichtige en consistente lijn.

- het percentage rekenrente (meerjarig): dat is aangepast van 2,50% naar 2,00%;
- de rentetoerekening over 2020 gebeurt tegen 2,19%; Dit is het gevolg van verplichte toerekening van het werkelijke rentepercentage over 2020;
- het percentage opbrengstenstijging: dat is aangepast van 1% naar 0%;
- het percentage kostenstijging: dat is aangepast van 3% naar 2%;
- 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 2021 en verder 2,00%.
- 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 2020 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

Onder verwijzing naar de Grondprijzenbrief 2020 wordt gemeld dat alle verkoopovereenkomsten voor gronden in 2020 tot stand zijn gekomen op basis van de genoemde prijzen of gestelde methodiek volgens deze grondprijzenbrief.

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 2020 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 2020 bedraagt afgerond € 4,6 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 2020 ten opzichte van 2019 een toename van de verdiencapaciteit van € 3,0 miljoen. Immers de verwachte resultaten (op eindwaarde) bedragen per ultimo 2020 voor winstneming € 10,5 miljoen (€ 9,3 miljoen na winstneming).

Verdiencapaciteit							
Grondexploitaties op eindwaarde bedragen x € 1.000	Looptijd		Jaarrekening 2019		Jaarrekening 2020 (voor winstneming)		Jaarrekening 2020 (na winstneming)
Markiezaten		€	2.268	€	2.148	€	1.933
Meander 2	2028	€	49	€	3.158	€	2.963
Wal 1	2021	€	457	€	416	€	467
Terpen 1	2024	€	1.708	€	1.537	€	1.466
Overige grondexploitaties							
Groene gordijn	2022	€	1.539	€	1.415	€	1.104
Bloemendaal	2021	€	419	€	421	€	113
Stationsgebied	2025	€	650	€	668	€	649
Oude Molen	2022	€	2.729	€	2.910	€	2.525
Totaal		**€**	**7.552**	**€**	**10.526**	**€**	**9.288**

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 projectspecifieke risico's wordt verwezen naar de afzonderlijke projectbladen in de bijlage.

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 2021 uiteindelijk € 4,2 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	2021	2022	2023	2024
Hoogte risicoblokkering	€ 4,2 mln	€ 2,3 mln	€ 0,8 mln	€ 0,2 mln

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

Resultaat grondexploitaties 2020

Het resultaat voor 2020 van de grondexploitaties bedraagt afgerond € 4,6 miljoen positief. Onderstaand zijn de onderdelen winstnemingen en de mutatie op de verliesvoorziening afzonderlijk toegelicht.

Resultaat grondexploitaties 2020		
bedragen x € 1.000		
a. Tussentijdse winstnemingen	€	1.238
b. Af te sluiten grondexploitaties	€	1.079
c. Mutatie verliesvoorziening (excl rente component)	€	2.280
Resultaat grondexploitaties 2020	**€**	**4.597**

Nadere toelichting

a. Tussentijdse winstnemingen

In onderstaande tabel zijn de tussentijdse winstnemingen per grondexploitatie voor 2020 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 2020 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 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 2020
Markiezaten			
Meander 2	2028	€	195
Wal 1	2021	€	51-
Terpen 1	2024	€	71
Overige grondexploitaties			
Groene gordijn	2022	€	311
Bloemendaal	2021	€	308
Stationsgebied	2025	€	19
Oude Molen	2022	€	385
Totaal		**€**	**1.238**

b. Af te sluiten grondexploitaties

Eind 2020 worden er 4 grondexploitaties afgesloten (Nieuwe Vesting Noord, Kijk in de Pot Zuid, Meander 1 en Klaverwei&Brug). Binnen die grondexploitaties is er voor afrondende werkzaamheden een dotatie gedaan van totaal € 1,0 miljoen aan de voorziening afgeronde exploitaties. De grondexploitaties Kijk in de Pot Zuid en Klaverwei&Brug sluiten af met een positief resultaat en dit leidt tot een positief resultaat van € 1,0 miljoen, waar voor 2020 met € 0,8 miljoen rekening was gehouden.

De grondexploitaties Nieuwe Vesting Noord en Meander 1 sluiten af met een voorzien negatief resultaat

waarvoor een verliesvoorziening was gevormd. Het resultaat van deze 2 grondexploitaties wordt ten laste van de verliesvoorziening gebracht (zie hieronder).

c. Verliesvoorziening

Onderstaand is de stand van de verliesvoorziening opgenomen zoals benodigd is per 31 december 2020.

Verliesvoorziening negatieve grondexploitaties							
bedragen x € 1.000	Looptijd	Voorziening 2019 NCW 2%	Rentetoevoeging 2%	Stand voorziening na rentetoevoeging	Aanwending voorz ivm afsluiten	Voorziening eind 2020 moet zijn	Effect
Scheldevesting							
Havenplein en Dijk	2023	€ 8.846-	€ 177-	€ 9.023-	€ -	€ 8.946-	€ 77
Nieuwe Vesting Noord (afsluiten eind 2020)	2020	€ 37.192-	€ 744-	€ 37.935-	€ 37.631-	€ -	€ 305
Nieuwe Vesting Zuid Oost	2025	€ 18.206-	€ 364-	€ 18.570-	€ -	€ 17.719-	€ 851
Nieuwe Vesting Zuid West	2023	€ 25.936-	€ 519-	€ 26.455-	€ -	€ 25.789-	€ 666
Markiezaten							
Meander 1 (afsluiten eind 2020)	2020	€ 2.290-	€ 46-	€ 2.336-	€ 2.217-	€ -	€ 119
Overige grondexploitaties							
Wouwseweg	2022	€ 3.037-	€ 61-	€ 3.098-	€ -	€ 2.835-	€ 263
Totaal		**€ 95.507-**	**€ 1.910-**	**€ 97.418-**	**€ 39.848-**	**€ 55.290-**	**€ 2.280**
Per saldo totaal effect voor benodigde verliesvoorziening							**€ 2.280**

Voor de grondexploitaties Nieuwe Vesting Noord en Meander 1 wordt eind 2020 € 39,8 miljoen ten laste van de verliesvoorziening gebracht (in totaal € 0,4 miljoen minder nodig dan geraamd). Na deze mutatie kan er door met name een lager rentepercentage voor de resterende grondexploitaties € 2,3 miljoen vrijvallen bij de verliesvoorziening. De noodzakelijke omvang van de verliesvoorziening per 31 december 2020 bedraagt € 55,3 miljoen.