Gemeente Geertruidenberg

Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2022



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
	2.4.	Recapitulatie bouwgrond in exploitatie	9
3.	Risicomanagement		10
	3.1.	Risicobeheersing	10
	3.2.	Risicofactoren	10
	3.3.	Reserve grondexploitatie	12
	3.4.	Voorziening grondexploitatie	12
	Bijlagen		

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. Dat doen we door middel van deze voortgangsrapportage. In deze voortgangsrapportage zijn de werkelijke gegevens tot en met 2021 verwerkt, zijn ramingen van 2022 en verder opgenomen en is een verwachte stand van zaken per 1 januari 2023 weergegeven. Hiermee vormt deze voortgangsrapportage de basis voor begrotingswijzigingen voor de jaren 2022 en 2023.

In de als bijlagen opgenomen grondexploitatiebegrotingen wordt uitgegaan van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021. De jaarschijven 2022 en later betreffen ramingen, waarbij die van 2022 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 2023.

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.

Met name in de kosten- en opbrengstenindexatie is een behoorlijke aanpassing gedaan ten opzichte van eerder opgestelde ramingen. Dit heeft vooral te maken met een voorzichtigere benadering vanuit risicomanagement. De kostenindexatie was voorheen gesteld op 2% en is door forse prijsstijgingen nu meerjarig aangepast naar 4%. Tevens was er voorheen een opbrengstindexatie geraamd van 2%. Deze is vanuit het voorzichtigheidsprincipe naar 0% teruggebracht.

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.

Gemeente Geertruidenberg

2. Bouwgrond in exploitatie

2.1. Wim Boonsstraat

De ontwikkeling aan de Wim Boonsstraat wordt in 2022 afgerond. De verwachting is dat deze ontwikkeling conform de actualisatie in 2021 met een positief resultaat van € 9.000 kan worden afgesloten. De werkelijke afsluiting van deze grondexploitatie vindt plaats bij de vaststelling van de jaarstukken 2022 in het voorjaar van 2023. Dan zijn alle boekingen van inkomsten en uitgaven verwerkt en kan de (financiële) afwikkeling definitief plaatsvinden.

Aangezien deze grondexploitatie in het boekjaar 2022 wordt afgesloten wordt in deze voortgangsrapportage geen exploitatiebegroting en prognose per 1 januari 2023 meer weergegeven.

2.2. Peuzelaar

Binnen deze grondexploitatie zijn 17 woningen gerealiseerd die in 2022 zijn opgeleverd. Wel dient het openbaar gebied nog ingericht te worden. Hiervoor is een aanbestedingstraject gestart en de start van de uitvoering zal nog in 2022 ter hand worden genomen. Naar verwachting zullen de werkzaamheden in 2023 worden afgerond, waarna deze grondexploitatie kan worden afgesloten. In verband met duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen zijn de inrichtingskosten nu hoger geraamd dan voorheen het geval was.

Binnen deze grondexploitatie zijn de huidig gerealiseerde opbrengsten hoger dan de huidig gemaakte kosten waardoor een negatieve boekwaarde is ontstaan. Aangezien er echter slechts nog uitgaven volgen (meer dan de huidige negatieve boekwaarde) zal deze grondexploitatie uiteindelijk met een negatief eindresultaat sluiten. Nu er een negatief eindresultaat wordt geprognosticeerd dient een voorziening ten bedrage van € 170.000 getroffen te worden. Dit wordt in paragraaf 3.4 nader toegelicht.

Prognose per 1-1-2023	Peuzelaar
Uitgeefbare oppervlakte	0 m²
Totale boekwaarde	-/- € 158.000
Boekwaarde per m²	€ 0
Nog te maken kosten	€ 328.000
Nog te maken opbrengsten	€ 0
Resultaat	€ 170.000 N

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 0	Verwachting bij actualisatie 2021
Hogere kosten:		
- Infrastructuur	€ 97.000 N	Hogere kosten vanwege duurzame inrichting
- Planontwikkelingskosten	€ 22.000 N	In verband met directie en toezicht op de uit te voeren werken is het budget bijgeraamd.
- Kostenstijging	€ 28.000 N	Door een hogere inflatie wordt rekening gehouden met een grotere kostenstijging dan voorheen.
- Onvoorzien	€ 49.000 N	In de eerdere raming werd geen post onvoorzien ingerekend. Nu is deze standaard voor alle grondexploitaties op 15% ingerekend om onvoorziene zaken op te kunnen vangen.
Lagere kosten:		
- Rente	€ 26.000 V	Door een lagere rekenrente worden de rentelasten lager.
Geprognosticeerd resultaat	€ 170.000 N	

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. Inhoudelijk is er meer informatie over Donge-oevers te lezen in paragraaf J van de begroting 2023.

Oude Haven

In 2022 is de inrichting van de openbare ruimte ter hand genomen. Hierbij zijn de uitvoeringskosten voordeliger gebleken dan de eerdere raming. Naar verwachting vindt de verkoop van gronden in 2023 plaats en kan deze deelexploitatie vervolgens worden afgerond.

Prognose per 1-1-2023	Oude Haven
Uitgeefbare oppervlakte	5.500 m²
Totale boekwaarde	€ 1.925.000
Boekwaarde per m²	€ 350
Nog te maken kosten	€ 534.000
Nog te maken opbrengsten	€ 1.725.000
Resultaat	€ 734.000 N

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 975.000 N	Verwachting bij actualisatie 2021
Hogere kosten:		
- Kostenstijging	€ 11.000 N	Door een hogere inflatie wordt rekening gehouden met een grotere kostenstijging dan voorheen.
Lagere kosten:		
- Infrastructuur	€ 291.000 V	Lagere uitvoeringskosten.
- Rente	€ 57.000 V	Door een lagere rekenrente worden de rentelasten lager.
-Onvoorzien	€ 10.000 V	Doordat de aanbesteding voor de infrastructuur is verwerkt is er een lagere kans op onvoorziene kosten. Hierdoor is dit budget afgeraamd.
Lagere opbrengsten:		
- Opbrengststijging	€ 106.000 N	Wegens marktontwikkelingen wordt rekening gehouden met een lagere opbrengststijging dan voorheen.
Geprognosticeerd resultaat	€ 734.000 N	

Rivierkade

Binnen dit deelgebied is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een perceel bouwterrein. De levering is geprognosticeerd in 2023. Tevens dient nog een bestemmingswijziging plaats te vinden en dient het gebied (her)ingericht te worden. Deze kosten zijn eveneens voorzien in 2023. De verwachting is dit deelgebied in 2024 te kunnen afronden.

Prognose per 1-1-2023	Rivierkade
Uitgeefbare oppervlakte	8.200 m²
Totale boekwaarde	€ 996.000
Boekwaarde per m²	122
Nog te maken kosten	€ 1.834.000
Nog te maken opbrengsten	€ 1.400.000
Resultaat	€ 1.430.000 N

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 1.858.000 N	Verwachting bij actualisatie 2021
Hogere kosten:		
- Sloopkosten	€ 3.000 N	
- Planontwikkelingskosten	€ 108.000 N	Aangezien er nog een planologische procedure moet worden doorlopen en er nog veel (openbare) werken moeten worden uitgevoerd is dit budget bijgeraamd.
- Onvoorzien	€ 88.000 N	De post onvoorzien is standaard voor alle grondexploitaties op 15% ingerekend om onvoorziene zaken op te kunnen vangen.
- Kostenstijging	€ 71.000 N	Door een hogere inflatie wordt rekening gehouden met een grotere kostenstijging dan voorheen.
Lagere kosten:		
- Infrastructuur	€ 107.000 V	Lagere uitvoeringskosten.
- Rente	€ 37.000 V	Door een lagere rekenrente worden de rentelasten lager.
Hogere opbrengsten:		
- Grondverkopen	€ 595.000 V	De opbrengsten uit de grondverkoop zijn hoger dan eerder geraamd.
Lagere opbrengsten:		
- Opbrengststijging	€ 41.000 N	Doordat de koopovereenkomst is gesloten zijn er geen verdere opbrengststijgingen meer te verwachten.
Geprognosticeerd resultaat	€ 1.430.000 N	

Achter de Hoeven

Binnen dit deelgebied is voornamelijk woningbouw voorzien. De exacte uitwerking is echter nog niet vastgesteld en er dient nader onderzoek gedaan te worden naar natuurcompensatie. Vooralsnog wordt uitgegaan van een extensief woningbouwprogramma dat in de periode 2025-2028 gerealiseerd kan worden.

Prognose per 1-1-2023	Achter de Hoeven
Uitgeefbare oppervlakte	34.000 m²
Totale boekwaarde	€ 1.037.000
Boekwaarde per m²	€ 31
Nog te maken kosten	€ 6.052.000
Nog te maken opbrengsten	€ 10.413.000
Resultaat	€ 3.324.000 V

Verschillenanalyse	Bedrag	Toelichting
Geprognosticeerd resultaat	€ 5.542.000 V	Verwachting bij actualisatie 2021
Hogere kosten:		
- Inbrengwaarde grond	€ 404.000 N	Het volledige perceel van circa 10 ha. wordt ingebracht in de grondexploitatie.
- Rente	€ 233.000 N	Er wordt geen rente over een negatieve boekwaarde aan de grondexploitatie toegerekend.
- Onvoorzien	€ 55.000 N	De post onvoorzien is standaard voor alle grondexploitaties op 15% ingerekend om onvoorziene zaken op te kunnen vangen.
- Kostenstijging	€ 471.000 N	Door een hogere inflatie wordt rekening gehouden met een grotere kostenstijging dan voorheen.
Lagere kosten:		
- Infrastructuur	€ 13.000 V	Lagere uitvoeringskosten.
- Planontwikkelingskosten	€ 54.000 V	
Hogere opbrengsten:		
- Grondverkopen	€ 375.000 V	Grondprijzen zijn geactualiseerd naar huidige marktniveau
Lagere opbrengsten:		
- Opbrengststijging	€ 1.497.000 N	Wegens marktontwikkelingen wordt rekening gehouden met een lagere opbrengststijging dan voorheen.
Geprognosticeerd resultaat	€ 3.324.000 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 01-01-2023	Boekwaarde per m²	Resultaat
Oude Haven	5.500 m²	€ 1.925.000	€ 350	€ 734.000 N
Rivierkade	8.200 m²	€ 996.000	€ 122	€ 1.430.000 N
Achter de Hoeven	34.000 m²	€ 1.037.000	€ 31	€ 3.324.000 V
Totaal	**47.700 m²**	**€ 3.958.000**	**€ 83**	**€ 1.160.000 V**

2.4. Recapitulatie bouwgrond in exploitatie

In de onderstaande tabel is een totaaloverzicht van de bouwgrond in exploitatie weergegeven.

Bouwgrond in exploitatie	Uitgeefbare oppervlakte	Boekwaarde 01-01-2023	Boekwaarde per m²	Resultaat
Wim Boonsstraat	0	0	0	0
Peuzelaar	0	€ 158.000 -/-	0	€ 170.000 N
Donge-oevers	47.700 m²	€ 3.958.000	€ 83	€ 1.160.000 V
Totaal	**47.700 m²**	**€ 3.800.000**	**€ 80**	**€ 990.000 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 grote 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 2023 is er een totale rente binnen de grondexploitatie ingerekend van € 40.000 op basis van het rentepercentage van 1%. Meerjarig is er rekening gehouden met een totale rentetoerekening over de grondexploitaties van in totaal € 98.000 in de periode 2022 tot en met 2029. In onderstaande tabel is weergegeven wat het effect is bij wijzigende rentepercentages.

Rentepercentage	Rentetoerekening 2023	Rentetoerekening totale looptijd	Effect op eindresultaat
1,0% (huidig)	€ 40.000	€ 98.000	0
2,0%	€ 79.000	€ 198.000	€ 112.000 N
3,0%	€ 119.000	€ 300.000	€ 227.000 N
4,0%	€ 159.000	€ 404.000	€ 344.000 N
5,0%	€ 198.000	€ 510.000	€ 463.000 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. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de actualisatie van 2021 en vooral ingegeven door de hoge inflatie van nu. Hiermee is het risico op verdere kostenstijging verkleind al heeft dit wel gevolgen gehad voor de eindresultaten van de diverse grondexploitaties.

Wanneer de kostenstijging nog harder doorzet kan dit een negatief gevolg hebben op de grondexploitaties. In de onderstaande tabel is weergegeven wat het effect op het eindresultaat is van een wijzigende kostenstijging.

Kostenstijging	Effect op eindresultaat
4,0% per jaar (huidig)	0
5,0% per jaar	€ 416.000 N
6,0% per jaar	€ 849.000 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	€ 1.339.000 V
+ 1,0% per jaar	€ 655.000 V
Geen verandering (0,0%) (huidig)	0
-/- 1,0% per jaar	€ 627.000 N
-/- 2,0% per jaar	€ 1.227.000 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 2023 bedraagt per 1 januari 2023 de omvang van deze reserve € 497.000. Wegens het vormen van een voorziening (zie 3.4) wordt deze reserve met € 170.000 verminderd tot een omvang van € 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. Momenteel is er geen voorziening aanwezig, maar op grond van deze actualisatie blijkt dat de grondexploitatie Peuzelaar een negatief eindresultaat heeft.

Op grond van het BBV dient er daarom nu een voorziening getroffen te worden ten bedrage van € 170.000 ter dekking van het verlies van grondexploitatie Peuzelaar. Deze voorziening kan worden gevormd vanuit de reserve grondexploitatie, die daarna nog omvang heeft van € 327.000.

Gemeente Geertruidenberg

Bijlagen

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

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