

Meerjarenprognose

Grondexploitaties 2021

Actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021



Inhoudsopgave

1. Samenvatting	4
1.1 Kernboodschap MPG 2021	4
1.2 Visualisatie	5
2. Inleiding	7
2.1 Grondbeleid in de gemeente Best	7
2.2 Afbakening: de MPG rapporteert over het actieve grondbeleid van de gemeente	7
2.3 Doel van de MPG: inzicht in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille	8
2.4 De plaats van de MPG in de planning- en control cyclus	8
2.5 Leeswijzer	9
3. Wet- en regelgeving voor grondexploitaties en de rol van de raad	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)	10
3.3 Wet op de Venootschapsbelasting	10
3.4 Nota grondbeleid en Financiële verordening	10
3.5 De rol van de raad bij grondexploitaties	11
3.6 Openen van een grondexploitatie	11
3.7 Herzien van een grondexploitatie	11
3.8 Afsluiten van een grondexploitatie	11
3.9 Actualiseren van een grondexploitatie	11
4. Parameters voor het actualiseren van de grondexploitaties per 1-1-2021	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rente	13
4.3 Kostenstijging	13
4.4 Opbrengstenstijging	13
4.5 Disconteringsvoet	13
4.6 Overzicht en vergelijking parameters	13
4.7 Grondprijzen	14
5. Programma en planning in de grondexploitaties	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose: de vraag	15
5.3 De Visie op Wonen: het aanbod	15
5.4 Confrontatie vraag en aanbod	16
5.5 Gemeentelijk woningbouwprogramma in de grondexploitaties	16
6. Financiën van de bouwgronden in exploitatie (BIE)	17
6.1 Inleiding	17

6.2	Definitie van 'bouwgrond in exploitatie'	17
6.3	Gevolgen van de kwalificatie BIE	17
6.4	Bruto boekwaarde van BIE: € 52,7 mln.	18
6.5	Voorziening voor verliesgevende BIE: € 19,9 mln.	18
6.6	Netto boekwaarde van BIE: € 32,8 mln.	18
6.7	Nog te realiseren kosten van BIE: € 51,7 mln.	18
6.8	Nog te realiseren opbrengsten van BIE: € 82,3 mln.	18
6.9	Resultaat van BIE: € 19,9 mln. nadelig (NCW per 1-1-2021)	18
6.10	Winstneming BIE in 2020: € 0	19
6.11	Overzichten resultaat en cashflow van BIE	19
7.	Financiën van de bouwgronden in voorbereiding (MVA)	21
7.1	Inleiding	21
7.2	Gevolgen van het (nog) niet kwalificeren als BIE	21
7.3	Boekwaarde van bouwgronden in voorbereiding: € 2,2 mln.	22
7.4	Boekwaarde van bouwgronden in voorbereiding is een risico	22
8.	Risico's in de grondexploitatie-portefeuille (BIE en MVA) en weerstandsvermogen	23
8.1	Inleiding	23
8.2	Soorten risico's in de grondexploitaties	23
8.3	Inventarisatie van de risico's in de grondexploitaties	24
8.4	Benodigde weerstandsvermogen voor grondexploitaties: € 14,2 mln.	24
8.5	Afdracht naar vrije algemene reserve: € 2,4 mln.	24
9.	Stand van zaken grondexploitatie-projecten	25
9.1	Inleiding	25
9.2	Dijkstraten	25
9.3	Steegsche Velden Oost fase A	25
9.4	Centrumplan	25
9.5	Molenstraat	25
9.6	Aarlesche Erven	26

1. Samenvatting

1.1 Kernboodschap MPG 2021

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) geeft jaarlijks overzicht en inzicht in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille. De informatie in de MPG 2021 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021. Op het portefeuille-niveau geeft de actualisatie het volgende beeld (kernboodschap):

Grondexploitatie-portefeuille

- In 2020 zijn er geen grondexploitaties geopend of afgesloten; dus geen mutaties in de portefeuille.
- Op 1-1-2021 zijn er 5 grondexploitaties in uitvoering (BIE).
- Op 1-1-2021 is er 1 grondexploitatie in voorbereiding (MVA).

Programma in de grondexploitaties

- Het programma (het te realiseren vastgoed) bestaat voornamelijk uit woningen.
- In 2020 zijn er gronden uitgegeven voor 160 woningen.
- In de periode 2021 – 2029 worden er nog gronden uitgegeven voor 1.168 woningen (gemiddeld 130 woningen per jaar).

Geïnvesteed vermogen in de grondexploitaties (boekwaarde)

- Het door de gemeente geïnvesteede vermogen in bouwgronden in exploitatie (BIE) bedraagt per 1-1-2021 € 52,7 mln. In 2020 is de boekwaarde afgenomen met € 7,1 mln. Dit betekent dat in 2020 meer opbrengsten dan kosten zijn gerealiseerd. De prognose laat voor de komende jaren een verdere daling van de boekwaarde zien.
- Het door de gemeente geïnvesteede vermogen in bouwgronden in voorbereiding (MVA) bedraagt per 1-1-2021 € 2,2 mln. In 2020 is de boekwaarde (per saldo) nagenoeg gelijk gebleven.
- Het totaal door de gemeente geïnvesteede vermogen in grondexploitaties (BIE + MVA) per 1-1-2021 bedraagt € 54,9 mln.

Resultaat van de grondexploitaties

- Het geprognosticeerde resultaat van de bouwgronden in exploitatie is € 19,9 mln. nadelig (NCW per 1-1-2021). Dit is een kleine verbetering van het resultaat ten opzichte van de prognose in de MPG 2020 (was € 20,0 mln. nadelig, NCW per 1-1-2020).
- Alle grondexploitaties hebben een negatief resultaat. Dit varieert van € 0,4 tot € 9,1 mln.

Voorziening ter afdekking van het nadelige resultaat en winstneming

- Voor het geprognosticeerde nadelige resultaat is conform de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen.
- In 2020 is er geen (tussentijdse) winst genomen in de grondexploitaties.

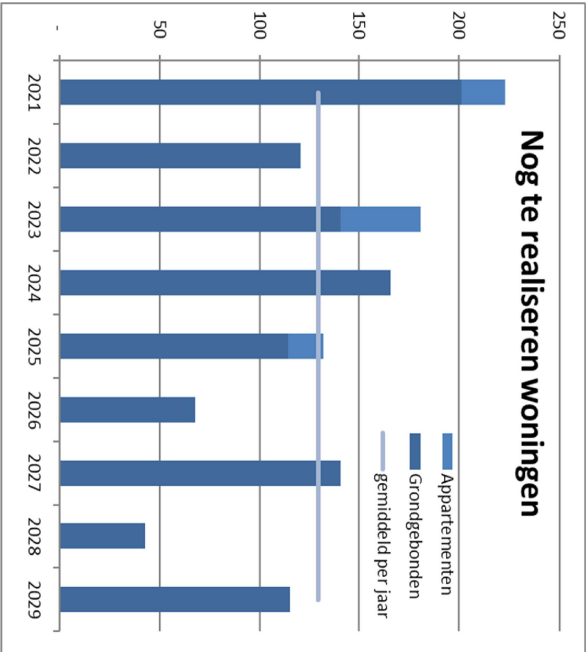
Risico's in de grondexploitaties

- De risico's die samenhangen met de grondexploitatie-portefeuille worden ingeschat op € 14,2 mln. Dit is een verlaging van de inschatting ten opzichte van de MPG 2020 (was € 16,5 mln.). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere inschattingen van de risico's in de projecten Aarlesche Erven en Steegsche Velden-Noord.
- Er vindt een afdracht plaats vanuit de risicoreserve grondexploitatie naar de vrije algemene reserve van afgerond € 2,4 mln. Deze is verwerkt in de jaarrekening 2020.

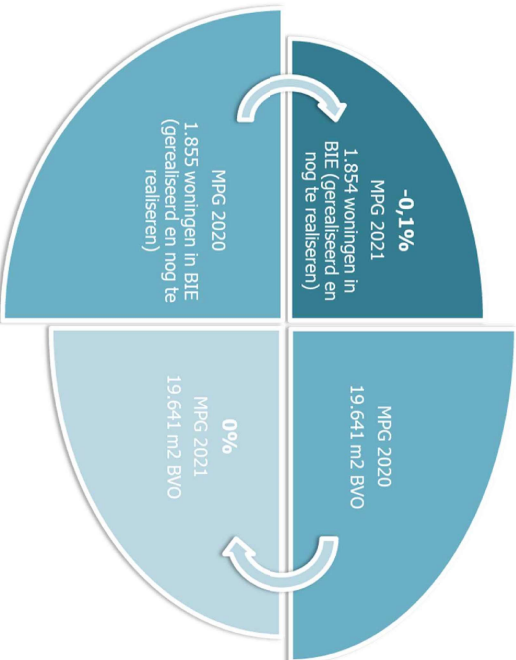
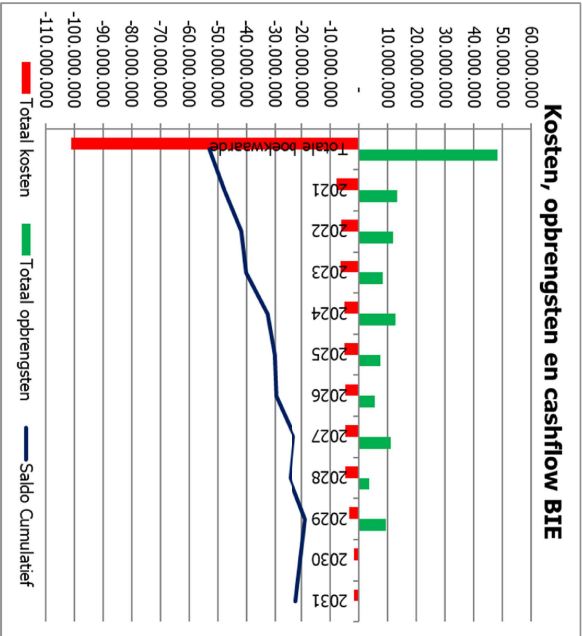
1.2 Visualisatie



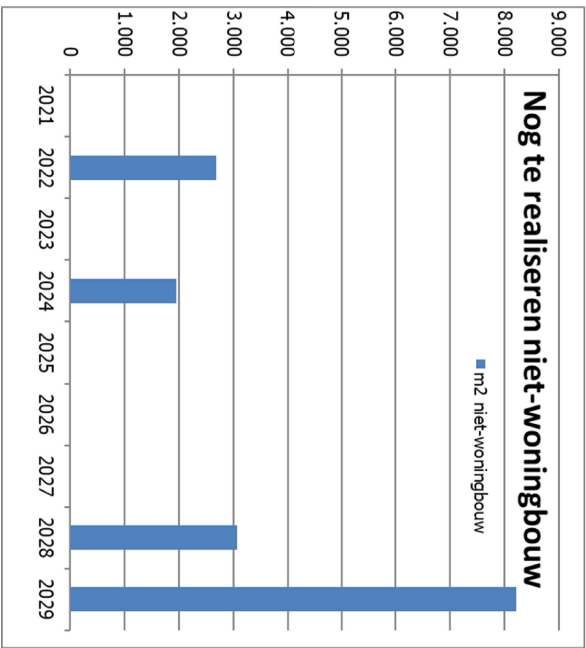
Programma woningen in BIE



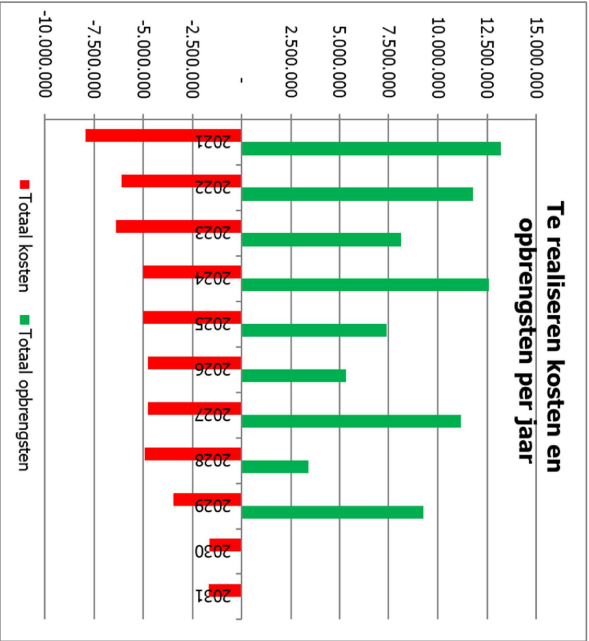
Boekwaarde per 1-1 (BIE) – Geïnvesteed vermogen



Programma niet-woningen in BIE



Kosten en opbrengsten (BIE)



Financiën projecten (BIE & MVA)

Dijkstraten (BIE)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-10.383.000	-9.082.000
Boekwaarde	22.056.000	12.733.373
Verbetering resultaat met name door minder uitvoeringskosten, lagere plankosten, en versnelling plan (planperiode 2 jaar korter).		
Steegsche Velden Oost fase A (BIE)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-2.330.000	-2.700.000
Boekwaarde	3.008.000	3.619.437
Minder plankosten, maar ook minder grondopbrengsten door verkaveling en ruil om niet Per saldo verslechtering van resultaat.		

Aarlesche Erven (BIE)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-3.062.000	-3.845.000
Boekwaarde	29.628.000	30.981.819
Schadevergoeding aan bouwclaimhouder opgenomen in de grex en niet meer als risico. Hierdoor verslechtering van resultaat grex, maar verbetering weerstandsvermogen.		

Centrumplan (BIE)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-3.794.000	-3.845.000
Boekwaarde	4.674.000	4.726.510
Meer kosten aansluiting openbaar gebied en meer plankosten door 1 jaar verlenging.		

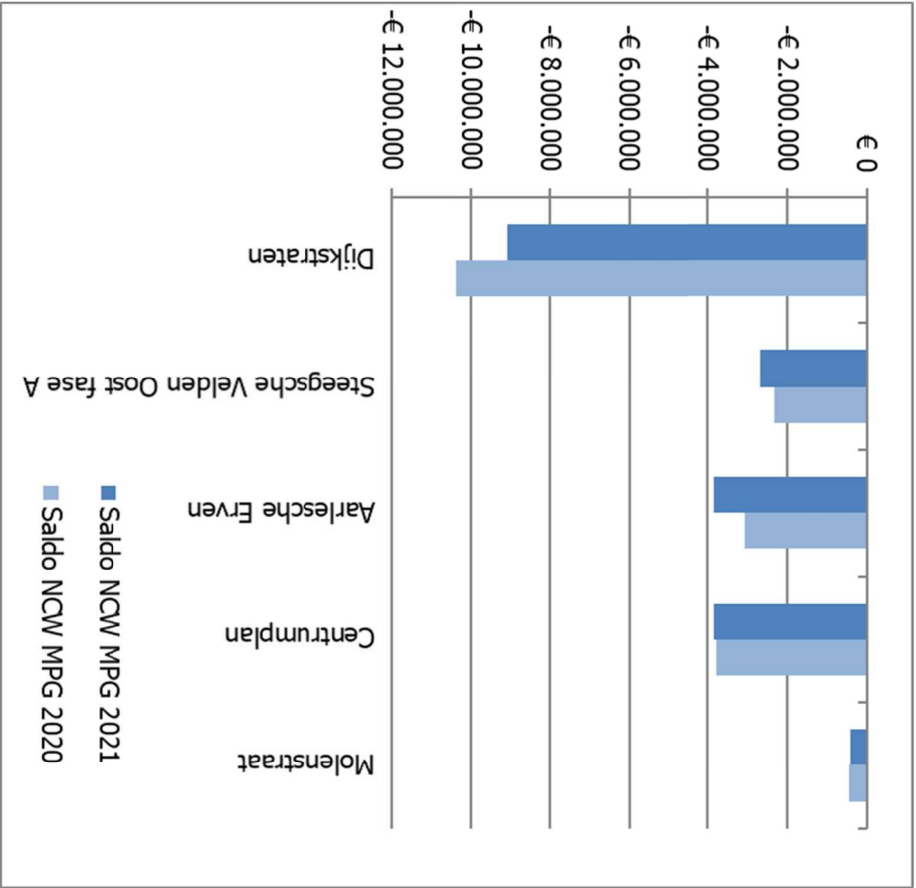
Molenstraat (BIE)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-444.000	-423.000
Boekwaarde	424.000	628.907
Toename NCW door minder plankosten benodigd.		

Steegsche Velden Noord (MVA)	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	0	0
Boekwaarde	2.167.000	2.180.618

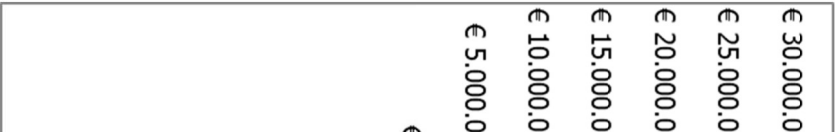
TOTAAL BIE EN MVA	MPG2020	MPG2021
Saldo NCW	-20.029.258	-19.895.000
Boekwaarde	61.973.300	54.870.664

MPG 2020 is inclusief Broekstraat en Schutboom.
Deze exploitaties zijn per 31-12-2019 afgesloten.

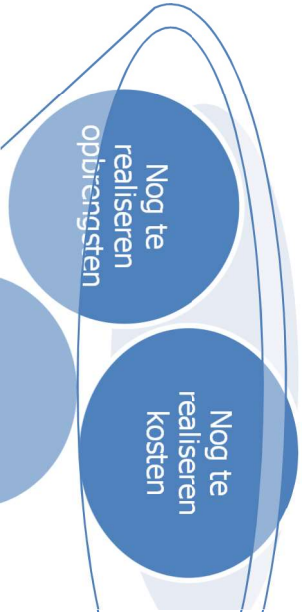
Resultaat en verliesvoorziening per BIE



Boekw



Resultaat projecten (NCW) BIE en MVA



2. Inleiding

2.1 Grondbeleid in de gemeente Best

De raad heeft het grondbeleid van de gemeente Best vastgesteld in de Nota grondbeleid 2015. Deze nota legt de basis voor een heldere en eenduidige werkwijze bij het uitvoeren van het grondbeleid in onze gemeente.

Wat is grondbeleid?

Grondbeleid is een middel om doelstellingen op andere beleidsterreinen binnen de gemeente Best te kunnen realiseren. Hierbij valt te denken aan doelstellingen op het gebied van wonen, infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid, recreatie en natuur. In structuurvisies, beleidsnota's, en bestemmingsplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Welke verdere verstedelijking staat de gemeente in de komende jaren voor? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente? Om het ruimtelijk beleid vorm te kunnen geven is vaak verandering van het grondgebruik noodzakelijk. Deze gewenste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot stand komen door het toepassen van grondbeleid.

Soorten grondbeleid: actief en faciliterend

Op hoofdlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Het belangrijkste onderscheid tussen deze vormen van grondbeleid is de mate waarin de gemeente zelf, risicodragend, overgaat tot aankopen, exploiteren (bouw- en woonrijp maken) en verkopen van grond.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf gronden en opstallen aan, creëert planologische randvoorwaarden, maakt de grond fysiek bouw- en woonrijp en verkoopt de gronden ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. De gemeente draagt het risico van de grondexploitatie. De daadwerkelijke realisatie van vastgoed valt nadrukkelijk niet onder een grondexploitatie en wordt vrijwel altijd door een marktpartij uitgevoerd.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol bij de ontwikkeling van een locatie. De aankoop en grond- en opstalexplotatie laat de gemeente volledig over aan de private (markt)partij (ook wel zelfrealisatie genoemd). Bij faciliterend grondbeleid creëert de gemeente enkel de kaders voor de beoogde locatie- of gebiedsontwikkeling. Hierbij valt te denken aan het opstellen/wijzigen van bestemmingsplannen, de aanleg van openbare voorzieningen en voorbereiding, advies en toezicht. Verder kan de gemeente diverse randvoorwaarden opstellen met betrekking tot volkshuisvesting, fasering en kostenverhaal. De gemeente loopt hierbij weinig financieel risico.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid: situationeel grondbeleid

In de 'Nota grondbeleid 2015' heeft de raad bepaald dat per eigenaar, project of plangebied wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid zal worden toegepast (= situationeel grondbeleid).

2.2 Afbakening: de MPG rapporteert over het actieve grondbeleid van de gemeente

Conform het BBV moet het actief grondbeleid administratief gescheiden worden van het faciliterend grondbeleid. Met de MPG rapporteren wij over het actieve grondbeleid van de gemeente. De financiële consequenties van dit actieve grondbeleid worden in beeld gebracht met de grondexploitatie-berekening (vaak afgekort tot grondexploitatie of grex).

Wat is een grondexploitatie?

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijk plan. Het is een overzicht van kosten en opbrengsten van de productie van bouwrijpe en woonrijpe grond, uitgezet in de tijd (fasering), rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijgingen en rentetoerekening. De grondexploitatie heeft gedurende de

looptijd van het plan verschillende functies. Tijdens de fase van planvoorbereiding is het vooral een instrument voor het berekenen van de financiële gevolgen en het beoordelen van de haalbaarheid van het voorgenomen plan (beoordelen, kiezen, besluiten). Tijdens de fase van de planuitvoering is de grondexploitatie vooral een instrument voor het bewaken van de uitvoering (budgetteren, volgen, verschillen analyseren en afrekenen).

2.3 Doel van de MPG: inzicht in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille

Doel van de MPG is het geven van overzicht en inzicht in de gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille (alle grondexploitaties samengevoegd). De MPG wordt jaarlijks opgesteld en is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties. De MPG 2021 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021.

De MPG fungeert als een dashboard: overzichtelijke informatie op hoofdlijnen met betrekking tot de uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties. De kern-informatie in de MPG bestaat uit:

- *Programma*
het te realiseren vastgoed dat op de uit te geven gronden wordt gerealiseerd; dit is bepalend voor de grondopbrengst van de grondexploitatie-portefeuille.
- *Boekwaarde*
het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in de grondexploitatie-portefeuille (het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten).
- *Exploitatie*
de raming van de nog te realiseren kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de grondexploitatie-portefeuille.
- *Resultaat*
de effecten van de actualisatie op het geprognosticeerde financiële resultaat van de grondexploitatie-portefeuille.
- *Risico's en weerstandsvermogen*
de effecten van de actualisatie op de risico's van de grondexploitatie-portefeuille en het benodigde weerstandsvermogen.

Daarnaast wordt in de MPG algemene informatie gegeven over marktontwikkelingen en rekentechnische uitgangspunten (parameters).

2.4 De plaats van de MPG in de planning- en control cyclus

De MPG is geen wettelijk verplicht document in de bestuurlijke planning- en control cyclus (zoals de jaarrekening en de begroting). Vanwege het (financiële) belang van de grondexploitaties en de relatie met de jaarrekening en de begroting is in de Nota grondbeleid 2015 opgenomen dat het college jaarlijks aan de raad rapporteert over de ontwikkelingen in de grondexploitaties. Met de MPG wordt hieraan uitvoering gegeven.

Relatie MPG met de jaarrekening (terugkijken)

In de MPG wordt teruggekeken op het afgelopen jaar. De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 is de basis voor de waardering van de gronden en plannen in de jaarrekening 2020. De geactualiseerde boekwaarden worden op de balans verantwoord en op basis van de geactualiseerde prognoses wordt beoordeeld of in de jaarrekening voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties moeten worden getroffen of bijgesteld. Daarnaast wordt via de jaarrekening 2020 de risicoreserve grondexploitaties (weerstandsvermogen) op het benodigde niveau bijgesteld.

Relatie MPG met de begroting en meerjarenraming (vooruitkijken)

In de MPG wordt ook vooruitgekeken naar de komende jaren. De actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 geeft inzicht in de nog te realiseren kosten en opbrengsten en geprognosticeerd resultaat. Deze informatie wordt verwerkt in de lopende begroting 2021 (bijstelling via begrotingswijziging) en in de nog vast te stellen begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025. Door vaststelling van de begroting(swijziging) stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de projecten.

2.5 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 en 4 van de MPG wordt inleidende informatie gegeven met betrekking tot de grondexploitatie-portefeuille: wet- en regelgeving en parameters. In de hoofdstukken 5 tot en met 8 wordt de kern-informatie met betrekking tot de grondexploitatie-portefeuille toegelicht: programma, financiën, risico's en weerstandsvermogen. In hoofdstuk 9 volgt tenslotte een toelichting per grondexploitatie.

We realiseren ons dat de MPG een omvangrijk rapport is, met veel cijfers en soms technisch taalgebruik. Dit is voor ons aanleiding om de kern-informatie uit de MPG te visualiseren. De visualisatie is in de samenvatting opgenomen (hoofdstuk 1).

3. Wet- en regelgeving voor grondexploitaties en de rol van de raad

3.1 Inleiding

Voor de gemeentelijke grondexploitaties gelden wettelijke- en gemeentelijke kaders. De inrichting en uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties is op onderstaande wet- en regelgeving gebaseerd.

3.2 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Het BBV geeft regels voor het opstellen, actualiseren en herzien van grondexploitaties en de verslaglegging daarover in begroting en jaarrekening. Het BBV maakt o.a. een onderscheid in bouwgronden in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 6) en bouwgronden in voorbereiding (MVA, zie hoofdstuk 7).

In 2016 en 2019 heeft de commissie BBV de afbakening, definiëring en verslagleggingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de jaren van de crisis, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV (over transparantie en vergelijkbaarheid) en de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'. De regels moeten leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid.

Een aantal belangrijke regels wordt hieronder opgesomd:

- een eenduidige definiëring van het begrip 'grondexploitatie';
- het startpunt van een bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van de grondexploitatie;
- een grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd;
- de looptijd van een grondexploitatie is beperkt tot maximaal 10 jaar;
- de kostentoerekening aan BIE volgens kostensoortenlijst Wro/Bro;
- de toegestane toe te rekenen rente is verplicht voorgeschreven (gebaseerd op daadwerkelijk te betalen rente over het vreemde vermogen);
- bij een nadelig saldo op de grondexploitatie wordt direct een voorziening getroffen ter grootte van dit saldo.

3.3 Wet op de Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting (Vpb) van toepassing op overheids-ondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt indien er structureel fiscale winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van fiscale winst worden alleen de BIE's in aanmerking genomen. Op grond van de 'Quickscan winstoogmerk grondexploitatie' van de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) is voor de grondbedrijfactiviteiten van de gemeente Best geconcludeerd dat er in de grondexploitaties geen sprake is van fiscale winst. Hierdoor is er geen sprake is van een onderneming voor de vennootschapsbelasting. Er hoeft dan ook geen vennootschapsbelasting te worden betaald over de behaalde resultaten van de grondexploitatie. Jaarlijks wordt getoetst of de grondexploitaties Vpb-plichtig zijn.

Vpb-toets 2021

Uit de in 2021 uitgevoerde interne toets blijkt wederom dat de grondbedrijfsactiviteiten niet Vpb-plichtig zijn.

3.4 Nota grondbeleid en Financiële verordening

Om zijn kaderstellende en controlerende taak te kunnen uitvoeren, moet de raad op de juiste momenten kunnen beschikken over informatie over de ontwikkelingen in de grondexploitatie-portefeuille. Daarom is in de Nota grondbeleid 2015 de verplichting opgenomen dat aan de raad jaarlijks de MPG ter vaststelling wordt aangeboden. Deze verplichting van het college wordt nader gespecificeerd in de Financiële verordening 2020.

Hierin is opgenomen dat de MPG is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties en informatie bevat over: het programma, de boekwaarde, de exploitatie, het resultaat, de risico's en het weerstandsvermogen.

3.5 De rol van de raad bij grondexploitaties

Gelet op de bovenstaande wet- en regelgeving heeft de raad een aantal rollen ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties: beleidsmatig, financieel, sturend, controlerend. Deze rollen heeft hij bij het openen, actualiseren, herzien en afsluiten van een grondexploitatie.

3.6 Openen van een grondexploitatie

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht van de raad. Het voorstel tot het openen van een grondexploitatie wordt in een separaat voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd (vaak bij vaststelling van een ruimtelijk planologisch plan). Bij de opening worden de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Na vaststelling kwalificeert een project als 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) en fungeert de grondexploitatie als het financiële kader.

Geen opening van grondexploitaties in 2020

In 2020 zijn er geen voorstellen aan de raad voorgelegd ter opening/vaststelling van een grondexploitatie. Naar verwachting zal in 2021 het voorstel tot opening/vaststelling van grondexploitatie Steegsche Velden-Noord aan de raad worden voorgelegd.

3.7 Herzien van een grondexploitatie

Door nieuwe inzichten kunnen de kaders van een ruimtelijk plan wijzigen. Wijzigingen in plangrens, ruimtegebruik en programma (woningen, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) leiden tot een wijziging van het financiële resultaat. In het geval van zogenaamde plan-inhoudelijke of kaderwijzigingen wordt een herzien plan en een herziene grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Geen herziening van grondexploitaties per 1-1-2021

Per 1-1-2021 worden er geen vastgestelde grondexploitaties herzien.

3.8 Afsluiten van een grondexploitatie

Een grondexploitatie wordt afgesloten als het voorziene programma in zijn geheel is gerealiseerd. Het afsluiten van een grondexploitatie is niet wettelijk geregeld. Volgens de gemeentelijke Nota grondbeleid 2015 wordt het voorstel tot afsluiten van een grondexploitatie opgenomen in de jaarlijkse MPG.

Geen afsluiting van grondexploitaties per 1-1-2021

Per 1-1-2021 worden er geen vastgestelde grondexploitaties afgesloten.

3.9 Actualiseren van een grondexploitatie

Om inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken in de grondexploitaties worden deze jaarlijks geactualiseerd. Een geactualiseerde grondexploitatie kan leiden tot een ander resultaat. Van actualisering is sprake als de uitvoering van het project binnen de vastgestelde kaders plaatsvindt. De geraamde bedragen worden vervangen door gerealiseerde bedragen, zodat inzicht wordt verkregen in de actuele boekwaarde. Vervolgens worden de grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van de 5 P's:

- *Parameters*
de rekenkundige uitgangspunten voor kosten- en opbrengstenstijgingen, rente en disconteringsvoet.
- *Programma*
het te realiseren vastgoed (woningen, bedrijven, kantoren, winkels, maatschappelijke voorzieningen).
- *Planning*
de fasering van het project in de tijd; vertraging of versnelling heeft effect op de kosten en opbrengsten, en dus op het resultaat.

- *Prijspeil*
de raming van de nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd naar het prijspeil 1-1-2021.
- *Prijs*
de grondopbrengsten van het programma; de grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld.

Zo ontstaat een geactualiseerde en onderbouwde prognose van de te verwachten resultaten van de grondexploitaties. Indien noodzakelijk worden op basis van deze prognose voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties getroffen of bijgesteld óf tussentijdse winsten genomen. De geactualiseerde grondexploitaties worden jaarlijks door de raad vastgesteld door vaststelling van de MPG.

Actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021

De vastgestelde grondexploitaties zijn geactualiseerd per 1-1-2021. De financiële effecten van de actualisering worden toegelicht in de hoofdstukken 7 tot en met 9 en worden verwerkt in de jaarrekening 2020, de begroting 2021 en de ontwerp begroting 2022-2025.

4. Parameters voor het actualiseren van de grondexploitaties per 1-1-2021

4.1 Inleiding

Een grondexploitatie heeft vaak een meerjarige looptijd. De factor 'tijd' speelt daarom een belangrijke rol bij de bepaling van het resultaat. De nominale kosten en opbrengsten worden dan ook gefaseerd over de looptijd en worden doorgerekend met parameters voor rente, kostenstijging, opbrengstenstijging en disconteringsvoet. Het is van belang dat wordt gerekend met reële, marktconforme parameters. Het hanteren van te optimistische of te pessimistische parameters kan van grote invloed zijn op het geprognosticeerde resultaat van een vaak langjarige grondexploitatie. Daarom is in de 'Nota grondbeleid 2015' bepaald dat de parameters jaarlijks worden geactualiseerd en worden onderbouwd/toegelicht in de MPG

4.2 Rente

De berekeningswijze van de aan de grondexploitaties toe te rekenen rente is verplicht voorgeschreven in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' van de commissie BBV. De rente moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Voor het boekjaar 2020 resulteert deze berekeningswijze in een rente van 0%. Dit rentepercentage wordt toegerekend als werkelijke rente in boekjaar 2020. Hetzelfde percentage wordt ook toegerekend in de geactualiseerde prognoses voor 2021 en volgende jaren.

4.3 Kostenstijging

Voor de inschatting van de parameter voor kostenstijging baseren wij ons op een externe bron: de 'Outlook grondexploitaties 2021' van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. In deze jaarlijkse publicatie worden op basis van onderzoek en diverse bronnen inschattingen gemaakt van de parameters voor grondexploitaties. In dit document wordt voor de inschatting van de parameter voor kostenstijging een onderscheid gemaakt tussen plankosten en GWW-kosten. In de gemeentelijke grondexploitaties worden alle kosten met één parameter doorgerekend. In de grondexploitaties wordt voor de periode 2021 en volgende jaren gerekend met een kostenstijging van 2% per jaar. Dit is het door Metafoor geadviseerde langjarig gemiddelde percentage.

4.4 Opbrengstenstijging

Ook voor de inschatting van de parameter voor opbrengstenstijging baseren wij ons op de 'Outlook grondexploitaties 2021'. In de geactualiseerde grondexploitaties wordt voor het jaar 2021 gerekend met de door het college vastgestelde grondprijzen voor 2021 (collegebesluit 12-1-2021; verhoging van de grondprijzen met 2% ten opzichte van 2020). Voor de periode 2022 en volgende jaren wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 2% per jaar. Dit is het door Metafoor geadviseerde langjarig gemiddelde percentage. Indien in bouwclaimovereenkomsten andere afspraken zijn gemaakt over de indexering, dan wordt daar in de grondexploitatie rekening mee gehouden.

4.5 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde te berekenen. In de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' van de commissie BBV is de hoogte van de disconteringsvoet voor alle gemeenten voorgeschreven op 2%. Dit is gerelateerd aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

4.6 Overzicht en vergelijking parameters

In onderstaande tabel is zichtbaar wat de parameter was in het MPG 2020, en welke parameter in het MPG 2021 wordt gehanteerd.

PARAMETERS	MPG 2020 <i>Actualisering grexen per 1-1-2020</i>	MPG 2021 <i>Actualisering grexen per 1-1-2021</i>	VERSCHIL
Rente	0,00%	0,00%	0,00%
Kostenstijging			
- 2021 en volgende jaren	2,00%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging			
- 2021	prijs vlgs grondprijsbeleid	prijs vlgs grondprijsbeleid	n.v.t.
- 2022 en volgende jaren	2,00%	2,00%	0,00%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	0,00%

4.7 Grondprijzen

Een groot deel van de grondverkoop door de gemeente Best is gebaseerd op actief grondbeleid in de vorm van een bouwclaimmodel. De gemeente heeft de grond verworven van marktpartijen en bouwrijp gemaakt om vervolgens als bouw kavels terug te verkopen. In de bouwclaimovereenkomsten is vaak een grondprijs afgesproken.

Voor ontwikkelingen waar geen bouwclaim aan ten grondslag ligt, dient ten behoeve van de verkoop een grondprijs te worden bepaald. Er zijn verschillende methoden om deze te bepalen. Deze zijn beschreven in de 'Nota grondbeleid 2015'. Welke methode er gekozen wordt, is mede afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie, de toekomstige functie van de te verkopen grond en de randvoorwaarden die door de gemeente gesteld worden. Dit is uitgewerkt in de Nota Grondprijzen 2020, welke door het college is vastgesteld op 28 januari 2020.

Uitgangspunt bij het verkopen van grond is dat deze geschiedt tegen marktwaaarde, teneinde een vermoeden van staatssteun te voorkomen. Om de marktconformiteit te borgen worden de grondprijzen jaarlijks beoordeeld en geactualiseerd. Op 12 januari 2021 heeft het college de geactualiseerde grondprijzen voor 2021 vastgesteld. De grondprijzen voor de diverse uitgiftecategorieën zijn voor 2021 geïndexeerd met 2% (gebaseerd op de 'Outlook grondexploitaties 2021' van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling).

5. Programma en planning in de grondexploitaties

5.1 Inleiding

Een grondexploitatie is gericht op de transformatie van gronden tot bouwrijpe grond om hierop de realisatie van een programma (vastgoed) mogelijk te maken. Aan een grondexploitatie zit dus altijd een bouwprogramma gekoppeld. Het programma bestaat veelal uit woningbouw, maar het kan ook bestaan uit commerciële functies (kantoren, bedrijven, detailhandel, etc.) en/of maatschappelijke functies (zorg, onderwijs, sport). Het te realiseren programma is bepalend voor de opbrengstpotentie van de grondexploitaties.

Het programma in de grondexploitaties bestaat bijna geheel uit woningen

Het programma in de gemeentelijke grondexploitaties bestaat bijna geheel uit woningen. Daarom lichten we in dit hoofdstuk de stand van zaken met betrekking tot het woningbouwprogramma toe. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de woningbehoefte op korte, middellange en lange termijn. Deze behoefte wordt afgezet tegen het aanbod in de gemeentelijke grondexploitaties (korte en middellange termijn). Het doel hiervan is om te constateren dat er kwantitatief en kwalitatief aansluiting is tussen vraag en aanbod.

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma zijn meerdere partijen betrokken: de provincie, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE, bestaande uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) en de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente in de uitvoering van het programma met marktpartijen en woningcorporaties te maken.

5.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose: de vraag

De provincie Noord-Brabant brengt periodiek bevolkings- en woningbehoefteprognoses uit. De laatste prognoses dateren uit 2020 (<https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>). De gemeente Best heeft in 2020 een quick scan woningmarkt laten uitvoeren (Companen, 2020). Later dit jaar verwachten we het regionale woningbehoefteonderzoek voor het SGE. De grote lijn die uit deze onderzoeken naar voren komt is dat de komende decennia sprake is van een groeiende vraag naar woningen, deels veroorzaakt door migratie en bevolkingsgroei, maar vooral ingegeven door de groei van het aantal kleine huishoudens. De groei is vooral sterk in de komende 10 jaar. Daarna zwakt deze wat af richting 2040. De sterke groei heeft voor een deel te maken met het feit dat de afgelopen 10 jaar het aantal nieuwe woningen achter is gebleven bij de woonvraag. Dit heeft geleid tot een fors woningtekort (landelijk gezien bedraagt dit tekort zo'n 300.000 woningen; bron ABF Research).

5.3 De Visie op Wonen: het aanbod

Regionale samenwerking

Om de komende jaren voldoende woningen te bouwen hebben de gemeenten in het SGE in 2017 een afsprakenkader wonen vastgesteld (<https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/wonen/>). Daarin is voor onder andere Best bepaald dat Aarlesche Erven mag worden ontwikkeld. Vanwege de woningnood hebben Rijk, provincie en SGE in 2019 een Woondeal gesloten om de komende periode sneller en meer woningen te bouwen (https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/PDF/Woondeal_regio_Eindhoven_definitieve_versie.pdf).

Lokale uitwerking

Lokaal heeft dit uitwerking gekregen in het programma Versnellingsopgave Wonen dat het college in 2020 heeft vastgesteld. Onderdeel van het programma is het opbouwen van een woningbouwlijst. De gemeente heeft in 2020 de locaties geïnventariseerd waar plannen zijn voorzien of voorstelbaar zijn. Die zijn opgenomen in de woningbouwlijst (2021). Aan harde plannen bevat de woningbouwlijst op dit moment zo'n 2.000 woningen. Daarnaast bevat de lijst locaties waarvoor plannen in voorbereiding zijn (ca. 800), locaties waarvoor het de verwachting is dat plannen ervoor op kortere termijn worden voorbereid (ca. 750) en locaties die op

langere termijn mogelijk in beeld komen (ca. 900). Een flink deel van deze woningen wordt gevonden in de gemeentelijke grondexploitaties.

Afsprakenkader en Verstedelijkingsakkoord

In 2021 worden in navolging van het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) nieuwe afspraken gemaakt waar in onze regio de verstedelijking gaat plaats vinden. De grote lijn komt in het Verstedelijkingsakkoord te staan. In het afsprakenkader worden deze afspraken verder geconcretiseerd.

5.4 Confrontatie vraag en aanbod

De beelden van vraag en aanbod vertalen zich in de volgende cijfers over de woningbouwproductie in onze gemeente. We voorzien in de periode 2021-2025 een toename van de woningvoorraad met 1.250 woningen. Gemiddeld genomen komt dit neer op een verdubbeling van de bouwproductie (van 160 woningen per jaar naar meer dan 250 woningen per jaar). In de jaren 2026-2030 verwachten we een vergelijkbare woningbouwproductie van gemiddeld zeker 250 woningen per jaar. Na 2030 neemt de groeicurve naar nieuwe woningen iets af; de provincie verwacht in de periode 2030-2040 voor onze gemeente een behoefte die leidt tot de bouw van ca 1.000 woningen.

5.5 Gemeentelijk woningbouwprogramma in de grondexploitaties

In onderstaande tabel is het gerealiseerde en nog te realiseren woningbouwprogramma in de grondexploitaties per jaarschijf weergegeven. Het betreft de kavelverkoop van het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de categorie 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) en in de categorie 'bouwgronden in voorbereiding' (MVA).

WONINGBOUW	Totaal	Gerealiseerd								Nog te realiseren									
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Bouwgrond in exploitatie (BIE)																			
Dijkstraten - ggb	606	71	0	4	97	92	19	81	133	107	2								
Dijkstraten - app	62								22		40								
Steegsche Velden Oost fase A - ggb	205	18	12	40	47	41	16	14	5	12									
Centrumplan - app	30							12					18						
Molenstraat - ggb	21			18	1						2								
Molenstraat - app	50	14				36													
Aarlesche Erven - ggb	880								0	82	97	106	137	91	68	141	43	115	
Bouwgrond in voorbereiding (MVA)																			
Steegsche Velden Noord (ggb)	107										20	35	29	23					
Totaal BIE en MVA	1.961	103	12	62	145	169	35	107	160	201	161	141	184	114	68	141	43	115	
Aantallen naar woningtype																			
Grondgebonden (ggb)	93%	89	12	62	145	133	35	95	138	201	121	141	166	114	68	141	43	115	
Appartementen (app)	7%	14	-	-	-	36	-	12	22	-	40	-	18	-	-	-	-	-	

Het gemeentelijk woningbouwprogramma past binnen de regionale afspraken

Het gemeentelijk woningbouwprogramma in de grondexploitaties en MVA-gronden omvat voor de periode 2021 tot en met 2030 totaal 1.168 woningen. In het regionaal woningbouwprogramma is voor deze periode voor de gemeente Best rekening gehouden met in totaal circa 2.500 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor particuliere initiatieven of toekomstige gemeentelijke projecten van circa 1.332 woningen.

Risico's in het gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma past binnen de regionale afspraken. Dit neemt echter niet weg dat de uitbreidingsplannen in Best getoetst moeten worden aan de Visie op wonen en de Woondeal. Het programma Versnellingsopgave Woningbouw zal nader bekijken in hoeverre de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zodanig gebruikt kan worden dat deze ladder de toename niet in de weg staat.

Uitgifte kavels: raming 2020 versus realisatie 2020

In de MPG 2020 werd ervan uitgegaan dat er circa 116 kavels verkocht zouden worden in 2020. Er zijn in 2020 160 kavels verkocht. Deze toename is met name te danken aan de voorspoedige verkoop in Dijkstraten. Daar is geheel fase 4 verkocht en wordt momenteel bebouwd.

6. Financiën van de bouwgronden in exploitatie (BIE)

6.1 Inleiding

De grondexploitatie-portefeuille van de gemeente Best bestaat uit 6 projecten. Op grond van het BBV kwalificeren 5 projecten als 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) en 1 project als 'bouwgrond in voorbereiding' (MVA). Voor beide categorieën geeft het BBV specifieke regels.

In dit hoofdstuk worden de financiën van de BIE-projecten op hoofdlijnen toegelicht. De financiën van de MVA-projecten worden toegelicht in hoofdstuk 7.

6.2 Definitie van 'bouwgrond in exploitatie'

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft betrekking op gemeentelijke gronden die zich in een transformatieproces bevinden. Vanuit het belang van eenduidigheid is in het BBV het begrip 'bouwgrond in exploitatie' scherp gedefinieerd:

Gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grond-exploitatiebegroting heeft vastgesteld.

Het startpunt van BIE is het raadsbesluit met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans. Bouwgronden in exploitatie bevinden zich in het transformatieproces naar bouwrijpe grond, met als oogmerk te worden bebouwd. Overige projecten dienen duidelijk te worden onderscheiden van bouwgronden in exploitatie. Per 1-1-2021 heeft de gemeente 5 grondexploitatie-projecten die kwalificeren als BIE:

- Dijkstraten
- Steegsche Velden Oost fase A
- Centrumplan
- Molenstraat
- Aarlesche Erven

6.3 Gevolgen van de kwalificatie BIE

De kwalificatie BIE heeft conform het BBV gevolgen voor de rubricering op de balans, de waardering van de gronden op de balans en de kostentoerekening.

Rubricering op de balans: vlottende activa onder de voorraden

Volgens het BBV moeten bouwgronden in exploitatie worden verantwoord als vlottend actief onder de voorraden, meer specifiek als onderhanden werk.

Waardering van de gronden op de balans: vervaardigingsprijs (of duurzaam lagere marktwaarde)

Wanneer grond kwalificeert als BIE, vindt waardering op de balans plaats tegen de vervaardigingsprijs. Dit betekent dat naast de verkrijgingsprijs van de grond, ook de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging van de grond kunnen worden geactiveerd.

Kostentoerekening: conform kostensoortenlijst Bro

Voor de vervaardigingskosten die aan BIE kunnen worden toegerekend moet worden aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend.

6.4 Bruto boekwaarde van BIE: € 52,7 mln.

Een belangrijk onderdeel van de financiële positie van het 'gemeentelijk grondbedrijf' betreft de ontwikkeling van de boekwaarde. De bruto boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten, oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen. Over de boekwaarde wordt rente berekend, welke ten laste komt van de grondexploitaties. Op basis van het BBV plaatst de gemeente de boekwaarde van de grondexploitaties op de balans. De bruto boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 52.690.000 (bruto boekwaarde per 1-1-2020 was € 59.791.000). In 2020 zijn per saldo meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd (€ 7.101.000). Dit leidt tot een daling van de boekwaarde in 2020. De prognoses op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 laten een verdere daling van de boekwaarde in de komende jaren zien (we verwachten in de komende jaren meer opbrengsten dan kosten te realiseren).

6.5 Voorziening voor verliesgevende BIE: € 19,9 mln.

De bruto boekwaarde moet worden terugverdiend door toekomstige opbrengsten uit grondverkoop. Als blijkt dat dit niet mogelijk is, moet een voorziening worden getroffen om de toekomstige verliezen op te vangen. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 worden de nadelige planresultaten geraamd op € 19.895.000. Voor dit bedrag is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen (voorziening per 1-1-2020 in de jaarrekening 2019 was € 20.029.000).

6.6 Netto boekwaarde van BIE: € 32,8 mln.

De netto boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit de bruto boekwaarde (€ 52.690.000) verminderd met de getroffen voorzieningen (€ 19.895.000). De netto boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt zodoende € 32.795.000 (netto boekwaarde per 1-1-2020 was € 39.778.000).

6.7 Nog te realiseren kosten van BIE: € 51,7 mln.

Om de boekwaarde van de huidige projectenportefeuille terug te verdienen, zijn naast het realiseren van opbrengsten ook nog investeringen nodig. Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende investeringen (kostensoorten): verwerving, tijdelijk beheer, bouwrijp maken, woonrijp maken, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en rente. In 2020 bedragen de gerealiseerde kosten € 3.713.000. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 worden de nog te realiseren kosten voor de gehele looptijd geraamd op € 51.701.000.

6.8 Nog te realiseren opbrengsten van BIE: € 82,3 mln.

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstensoorten: grondverkoop, subsidies en bijdragen. Met de opbrengsten moeten de boekwaarde en de nog te realiseren kosten worden terugverdiend. In 2020 bedragen de gerealiseerde opbrengsten € 10.814.000. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 worden de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd geraamd op € 82.306.000.

6.9 Resultaat van BIE: € 19,9 mln. nadelig (NCW per 1-1-2021)

Het resultaat van een grondexploitatie wordt uitgedrukt in drie waarden: nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde (NCW). In dit document wordt het resultaat op NCW uitgedrukt. Dit is noodzakelijk om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen (correctie voor de verschillen in looptijd). De NCW wordt berekend door bij de gerealiseerde boekwaarde de nog te realiseren kosten en opbrengsten over alle toekomstige jaarschijven op te tellen en deze vervolgens contant te maken met een disconteringsvoet. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 wordt het resultaat van de grondexploitaties geraamd op € 19.895.000 nadelig op NCW (resultaat per 1-1-2020 was € 20.029.000 nadelig op NCW).

Resultaat		NCW 1-1-2020 MPG 2020 jaarrekening 2019	NCW 1-1-2021 MPG 2021 jaarrekening 2020	Vershil
G001	Schutboom	€ -16.258	n.v.t.	n.v.t.
G003	Broekstraat	€ -	n.v.t.	n.v.t.
G006	Dijkstraten	€ -10.383.404	€ -9.081.748	€ 1.301.656
G007	Aarlesche Erven	€ -3.062.408	€ -3.845.058	€ -782.650
G008	Steegsche Velden Oost fase A	€ -2.329.516	€ -2.699.694	€ -370.177
G009	Centrum	€ -3.793.524	€ -3.845.018	€ -51.494
G012	Molenstraat	€ -443.729	€ -423.252	€ 20.476
		€ -20.028.839	€ -19.894.770	€ 117.811

6.10 Winstneming BIE in 2020: € 0

In de BBV-richtlijnen is de methode voorgeschreven voor het tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitaties. Het nemen van tussentijdse winst is geen keuze maar een verplichting (realisatiebeginsel). Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden (voorzichtigheidsbeginsel). Voor het bepalen van de tussentijdse winst is de 'percentage of completion' (poc)-methode voorgeschreven. Deze methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie verkeert. Naar rato van de voortgang van het project moet tussentijds winst worden genomen. De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Omdat er geen sprake is van positieve grondexploitaties, is in 2020 geen tussentijdse winst genomen.

6.11 Overzichten resultaat en cashflow van BIE

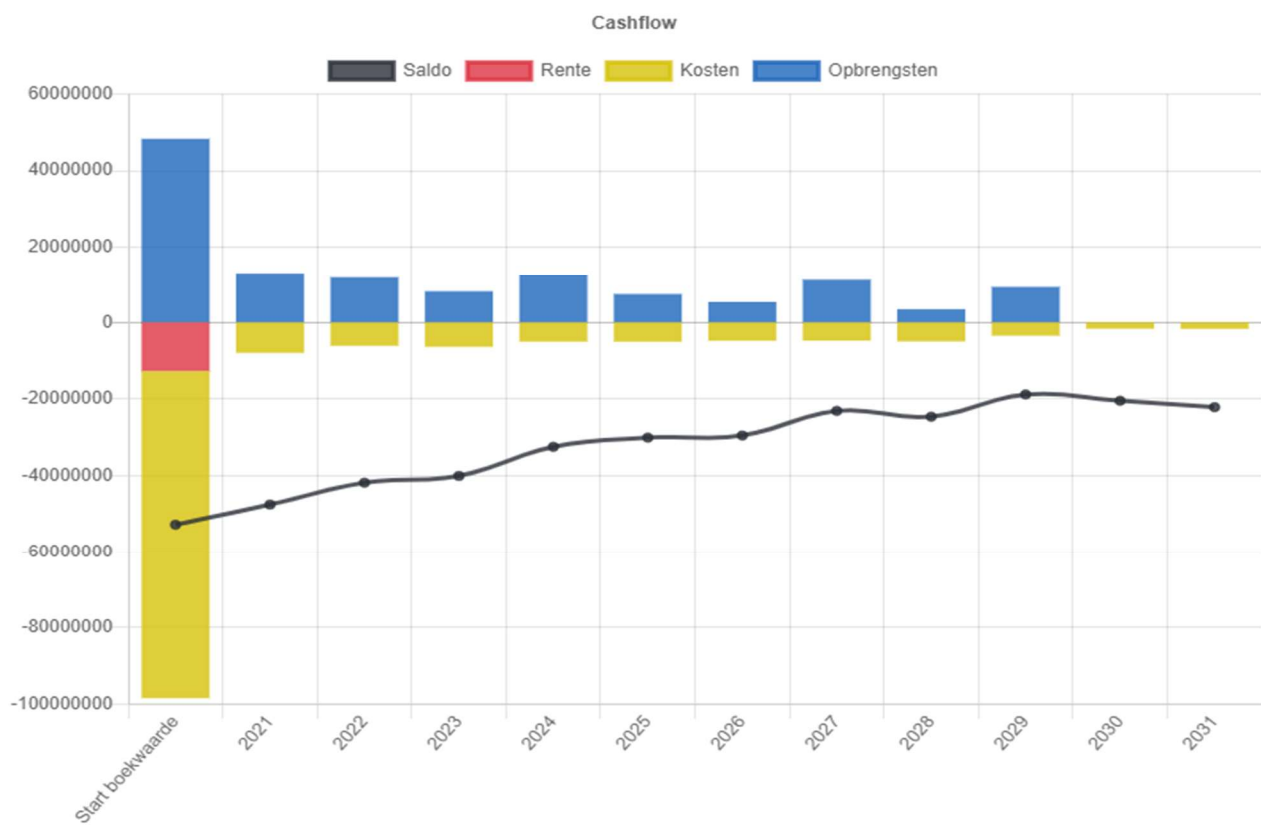
Schema opbouw resultaat BIE

Het onderstaande overzicht laat de schematische opbouw van het resultaat van de bouwgronden in exploitatie zien.



Grafiek cashflow BIE

In onderstaande grafiek wordt de cashflow van de BIE weergegeven. Cashflow (kasstroom) is het verschil tussen de jaarlijkse kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van de grondexploitatie. De cashflow grafiek geeft inzicht in het financieringsverloop van de grondexploitatie-portefeuille en wordt gebruikt voor de liquiditeitsprognose. Cashflow staat los van winst of verlies.



7. Financiën van de bouwgronden in voorbereiding (MVA)

7.1 Inleiding

In de grondexploitatie-portefeuille is een voorraad gronden opgenomen die (nog) niet kwalificeren als BIE. Deze gronden bevinden zich nog niet in het transformatieproces naar bouwgrond, maar in een voorbereidende fase. Dit betreft de gronden voor de toekomstige ontwikkeling van plan Steegsche Velden-Noord.

7.2 Gevolgen van het (nog) niet kwalificeren als BIE

Voor de bouwgronden in voorbereiding is door de raad nog geen grondexploitatie vastgesteld. Dit betekent dat we in de MPG 2021 nog geen inzicht kunnen geven over de exploitatie van deze gronden (dat wil zeggen nog geen gegevens over kosten, opbrengsten en resultaat). Volgens de geactualiseerde projectplanning zal in 2021 het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd. Vanaf dat moment kwalificeren deze gronden als BIE. In de MPG 2022 zal het resultaat van deze grondexploitatie dan wel gepresenteerd kunnen worden.

Bouwgronden in voorbereiding kwalificeren niet als BIE. Dit heeft conform het BBV gevolgen voor de rubricering en waardering van de gronden op de balans en de kostentoerekening.

Rubricering op de balans: materiële vaste activa (MVA)

Bouwgronden in voorbereiding moeten op de balans worden gerubriceerd onder de materiële vaste activa (MVA).

Waardering van de gronden op de balans: verkrijgingsprijs (of duurzaam lagere marktwaarde)

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.

Steegsche Velden-Noord kan worden gewaardeerd als 'warme grond'

Een afzonderlijke categorie binnen de MVA-gronden zijn de zogenaamde 'warme gronden'. MVA-gronden mogen onder zes cumulatieve voorwaarden worden gekwalificeerd als warme gronden. In dat geval mag voor de waardering worden uitgegaan van de toekomstige bestemming in plaats van de huidige bestemming, om te voorkomen dat gronden moeten worden afgewaardeerd naar een laagwaardige bestemming. Na toetsing aan de cumulatieve voorwaarden concluderen wij dat de gronden voor de ontwikkeling van Steegsche Velden-Noord kwalificeren als 'warme grond'. Dit betekent dat afwaardering van de gronden naar een agrarische waarde (huidige bestemming) niet aan de orde is, maar gewaardeerd wordt op basis van de (toekomstige) woonbestemming.

Kostentoerekening: niet toegestaan, maar voorbereidingskosten kunnen worden geactiveerd als immateriële vaste activa

Door de scherpere afbakening van het startmoment van een BIE, kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt vastgesteld, nog *niet* op het onderhanden werk worden geactiveerd. Inherent aan de voorbereidingsfase is immers dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Deze kosten kunnen (onder voorwaarden) op basis van het BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE) óf worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

7.3 Boekwaarde van bouwgronden in voorbereiding: € 2,2 mln.

In 2020 zijn er ten behoeve van Steegsche Velden-Noord gronden aan- en verkocht. Hiermee zijn alle benodigde gronden voor de ontwikkeling van deze toekomstige woonlocatie in eigendom van de gemeente. Deze grondtransacties mogen op grond van de BBV worden geactiveerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Per saldo was er in 2020 sprake van een vermindering van de boekwaarde van de MVA-gronden van € 192.703.

Ten behoeve van dit plan is in 2020 voor een bedrag van € 205.958 aan voorbereidingskosten gerealiseerd. Deze kosten worden conform bovenstaande BBV-regels geactiveerd als immateriële vaste activa. De verwachting is dat voor deze gronden in 2021 een grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld. Alle voorbereidingskosten vanaf 2016 kunnen in de grondexploitatie worden opgenomen; hierdoor hoeven er geen voorbereidingskosten ten laste van het jaarresultaat 2021 te worden gebracht.

De boekwaarde per 1-1-2021 van de bouwgronden in voorbereiding bedraagt € 2.181.000 (boekwaarde per 1-1-2020 was € 2.167.000).

De boekwaarde van de bouwgronden in voorbereiding wordt conform bovenstaande toelichting gesplitst in:

- Materiële vaste activa (warme gronden): € 1.580.000.
- Immateriële vaste activa: € 600.000 (= voorbereidingskosten in 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020).

7.4 Boekwaarde van bouwgronden in voorbereiding is een risico

De boekwaarde (oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen) van de bouwgronden in voorbereiding is een risico. Zolang niet vaststaat dat de gronden de beoogde bestemming zullen krijgen, is het onzeker of de gemeente de huidige (en toekomstige) investeringen kan terugverdienen door opbrengsten uit verkoop van bouwkavels. Dit risico is meegenomen in de periodieke risico-inventarisatie en de berekening van het benodigde weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

8. Risico's in de grondexploitatie-portefeuille (BIE en MVA) en weerstandsvermogen

8.1 Inleiding

Het voeren van een actief grondbeleid en het transformeren/exploiteren van gronden brengt risico's met zich mee. Deze zijn het gevolg van de langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters, marktwerking en de betrokkenheid van diverse partijen en de hiermee corresponderende belangen.

In dit hoofdstuk lichten wij de risico's van de grondexploitaties en de afdekking in het weerstandsvermogen toe.

8.2 Soorten risico's in de grondexploitaties

Een risico kan worden gedefinieerd als een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of een positieve invloed kan hebben op het realiseren van een grondexploitatie. Dus risico's zijn zowel 'bedreigingen' als 'kansen'. Aan grondexploitaties zijn diverse soorten risico's verbonden. Het onderstaande overzicht geeft een beeld van de mogelijke risico's in de grondexploitaties.

Aandachts-gebied	Omschrijving	Voorbeelden
Fasering	Afwijkingen ten opzichte van de termijnen en uitgangspunten, met name op het gebied van looptijd, waarmee rekening is gehouden bij de planopzet.	Procedurale vertraging, verkoop van gronden of tempo van het bouwrijp maken.
Markt	De effecten van mogelijke (economische) omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn en een mogelijk afzetrisico bestaat.	Ontwikkelen van woningen in een (op dat moment) verkeerd segment, economische dip in specifieke bedrijfstak (bijvoorbeeld logistieke sector).
Looptijd/rente	Als gevolg van vroegtijdige verwerving of lange doorlooptijd lopen van risico's en maken van rentekosten.	Het bereiken van een maximaal aanvaardbare boekwaarde.
Organisatie	Plan- en productieprocessen die qua geld, tijd en/of exploitatie niet integraal in de hand worden gehouden.	Uitstel van besluitvorming of door onvoldoende bewaking/ project- en procesmanagement.
Fiscaliteiten	Effecten als gevolg van het niet of niet geheel juist toepassen van het btw-regime.	Onderscheid tussen btw-ondernemers en btw-compensatiefonds.
Milieu	De risico's die bestaan in het kader van toepassing van milieuregelgeving in relatie tot de mogelijkheid om een bepaalde bestemming te kunnen realiseren.	Bodemsanering, geluidsmaatregelen, stikstofdepositie.
Waardering	Indien de verwachting bestaat dat de huidige (boek)waarde en toekomstige investeringen in een complex niet goed gemaakt kunnen worden door de werkelijk en (te) verwachten opbrengsten.	Aankopen met een langjarig karakter.
Verwervingen	Knelpunten waardoor de ontwikkeling van een plan vertraging op kan lopen, niet (geheel) gerealiseerd kan worden of economische haalbaarheid onder druk komt te staan.	Grondprijsontwikkeling, onteigening en compensatie.
Planrealisatie	Aanpassingen op het oorspronkelijk plan als gevolg van bezwaren of onmogelijkheden om te realiseren.	Bestemmingsplanprocedure, beroep Raad van State, etc.
Claims	Aanspraken die gedurende ontwikkeling van een plan ontstaan.	Brandschade, nakoming contracten, etc. Hierbij wordt geen rekening gehouden met planschade als gevolg van vaststelling van een bestemmingsplan
Politiek	Indien door afweging van belangen en doelstellingen wijzigingen in de uitvoering en realisatie van de oorspronkelijke plannen plaatsvindt.	Woningdifferentiatie, inspraak burgers etc.
Bouw- en woonrijp maken	Indien bij de uitvoering van plannen afwijkingen ontstaan die niet waren voorzien in het oorspronkelijk VO, DO en bestek.	Ophoging van het terrein, constructie bouwwerk, kabels en leidingen, aanbestedingstegenvallers, etc.
Subsidies	De financiële en organisatorische knelpunten die bestaan als gevolg van het niet voldoen aan de subsidievoorwaarden.	Bodemsanering, explosievenonderzoek, landschapsinvesteringsregeling, Versnellingsagenda.
Derden	Gevolgen van het niet of niet geheel na kunnen komen van afspraken die gemaakt zijn met derden.	Samenwerkingsovereenkomst, bouwclaimovereenkomsten, koopcontracten, leveringsvoorwaarden, etc.

8.3 Inventarisatie van de risico's in de grondexploitaties

De grondexploitaties worden doorgerekend op basis van een veelheid van aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt in de grondexploitaties. Bewegingen rondom deze aannames kunnen het resultaat van de grondexploitatie beïnvloeden, en zijn dus een risico. In het kader van risicomanagement inventariseren wij periodiek de risico's die verbonden zijn aan de gemeentelijke grondexploitaties. Vanuit een veelheid van mogelijke risico's moet worden ingeschat welke kunnen optreden in de gemeentelijke grondexploitaties.

Een risico bestaat uit twee elementen: de impact (omvang) van het risico en de kans van optreden. De combinatie van impact en kans van optreden leidt tot het effect op het geprognoseerde financiële resultaat (financiële impact x kans van optreden = risicobedrag). In het kader van de actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2021 (jaarrekening 2020) hebben wij de inschatting van de risico's geactualiseerd. Zo ontstaat een beeld van het benodigde weerstandsvermogen.

8.4 Benodigde weerstandsvermogen voor grondexploitaties: € 14,2 mln.

Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente onverwachte, financiële tegenvallers kan opvangen. Het benodigde weerstandsvermogen is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. Het benodigde weerstandsvermogen fluctueert op basis van de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021 schatten wij de risico's in op een bedrag van € 14.154.000. In de MPG 2020 werden de risico's ingeschat op € 16.519.000. De verlaging van de risico's met € 2.365.000 is grotendeels het gevolg van lagere risico-inschattingen in de projecten Aarlesche Erven (BIE) en Steegsche Velden-Noord (MVA).

8.5 Afdracht naar vrije algemene reserve: € 2,4 mln.

De reserve grondexploitaties fungeert als weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Met het instellen van een aparte reserve voor grondexploitaties, worden de financiële resultaten en risico's van grondexploitaties gescheiden van de overige gemeentelijke taken. De omvang van deze reserve is gekoppeld aan het benodigde weerstandsvermogen. Op basis van de geactualiseerde risico-inventarisatie per 1-1-2021 bedraagt het benodigde weerstandsvermogen € 14.154.000. De beschikbare weerstandscapaciteit oftewel de risicoreserve grondexploitatie bedraagt € 16.590.000 (stand per 31-12-2020). Dit betekent dat er een afdracht plaats vindt naar de vrije algemene reserve van € 2.436.000. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2020.

9. Stand van zaken grondexploitatie-projecten

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per door de raad vastgestelde grondexploitatie kort de stand van zaken weergegeven (na actualisatie per 1-1-2021).

9.2 Dijkstraten

Het plan Dijkstraten wordt ontwikkeld in vijf fasen. In 2020 zijn alle kavels van fase 4 (133 kavels), 22 appartementen in fase 3 (beide onder de werking van de bouwclaimovereenkomsten) en de ondergrond onder de MFA verkocht. De school/MFA is in aanbouw. Fase 5 is nagenoeg bouwrijp, zodat hier de kavels vanaf 2021 verkocht kunnen worden aan de bouwclaimhouders. Fase 1 en 2 zijn inmiddels geheel woonrijp gemaakt. In fase 3 en fase 1 zijn nog appartementcomplexen te realiseren. De ontwikkeling hiervan is nog niet gestart. In fase 3 resten nog 2 uitgeefbare kavels voor eengezinswoningen. Het woningbouwprogramma voor project Dijkstraten past binnen de provinciale prognoses en het huidige regionale woningbouwprogramma. In totaal zijn er circa 646 woningen gepland, waarvan er inmiddels 497 zijn verkocht en gerealiseerd. Er moeten dus nog circa 149 woningen gebouwd worden. Het plan heeft een looptijd tot en met 2023 en is twee jaar korter dan vorig jaar ingeschat vanwege de voorspoedige verkopen in de laatste fasen. De boekwaarde per 31-12-2020 van de grondexploitatie Dijkstraten bedraagt € 12.733.000 nadelig. In de geactualiseerde grondexploitatie wordt een nadelig saldo geraamd van € 9.082.000 (NCW per 1-1-2021). Dit was € 10.383.000 NCW per 1-1-2020 en betekent dan ook een afname van het verlies met € 1.302.000. Voor het verlies is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen ter grootte van dit bedrag.

9.3 Steegsche Velden Oost fase A

In het plan Steegsche Velden Oost fase A zijn 205 woningen gepland in een variatie van vrijstaande woningen, tweekappers, dreekappers en rijwoningen. Per 1-1-2021 zijn 193 kavels uitgegeven. De verwachting is dat de resterende 12 kavels worden uitgegeven in 2022. Voor de uitgifte van deze kavels is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vaststelling van het bestemmingsplan is gepland in 2021. Het afrondende woonrijp maken vindt plaats in 2021. Normaliter vindt dit plaats na de bouw van de woningen, maar in dit geval worden de bouwpercelen benaderd via het aangrenzende plangebied Steegsche Velden-Noord. De boekwaarde per 31-12-2020 van de grondexploitatie Steegsche Velden Oost fase A bedraagt € 3.619.000. De einddatum van het project is voorzien in 2022 en het project sluit dan af met een geprognoseerd verlies van € 2.700.000 (NCW per 1-1-2021). Voor het verlies is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen ter grootte van dit bedrag.

9.4 Centrumplan

In het centrumplan wordt rekening gehouden met twee ontwikkelvlekken voor vastgoed en de herinrichting van de openbare ruimte (grotendeels gerealiseerd). De grond voor ontwikkelvlek 1 (gelegen aan de Hoofdstraat/Raadhuisplein) is in 2019 uitgegeven en de bouw van het vastgoed is in 2020 opgeleverd (horecagelegenheid, commerciële ruimte en 12 appartementen). Ontwikkelvlek 2 is gelegen aan het Dorpsplein/Raadhuisstraat op het parkeerterrein tussen Zeeman en het gemeentehuis. Voor deze ontwikkelvlek is een programma gepland van commerciële ruimten en appartementen. In verband met de scenario-analyse voor de (ver)bouw van het gemeentehuis is de planning met 1 jaar doorgeschoven t.o.v. de MPG 2020. De uitgifte van de grond is gefaseerd in 2024. Daarna volgt het (her)inrichten van de openbare ruimte in 2026/2027. De boekwaarde per 31-12-2020 van de grondexploitatie bedraagt € 4.727.000. De einddatum van het project is voorzien in 2027 en het project sluit dan af met een geprognoseerd verlies van € 3.845.000 (NCW per 1-1-2021). Voor het verlies is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen ter grootte van dit bedrag.

9.5 Molenstraat

Het totale programma van de grondexploitatie Molenstraat omvat 50 appartementen en 21 grondgebonden woningen. In 2020 is de Molenstraat als ontsluitingsweg woonrijp opgeleverd. Er zijn in 2020 geen kavels

uitgegeven. Er resteren nog twee vrije kavels die kunnen worden uitgegeven nadat er duidelijkheid is in het geschil tussen een particulier en ProRail, maar ook over een eigendomsgeschil tussen deze particulier en de gemeente. De eigenaar kan nog in hoger beroep gaan. Aan het woonrijp maken van de openbare ruimte rond deze kavels zijn nog enkele kosten verbonden, maar het merendeel van de kosten is reeds gemaakt. In 2020 zijn voornamelijk kosten aan woonrijp maken voor de Molenstraat, sloopkosten aan de twee nog uitgeefbare kavels en plankosten gemaakt. De verwachte einddatum is 31-12-2022, uitgaande van de lopende juridische procedure. De boekwaarde per 31-12-2020 bedraagt € 629.000. In de geactualiseerde grondexploitatie wordt een nadelig netto contante waarde saldo per 1-1-2021 geraamd van € 423.000 (dit was € 444.000 per 1-1-2020), waarvoor conform de BBV een voorziening is gevormd. De voorziening voor dit project is dan ook afgenomen met € 20.000.

9.6 Aarlesche Erven

De raad heeft in juni 2019 het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor Aarlesche Erven vastgesteld. Sinds begin 2021 is het bestemmingsplan onherroepelijk. In de grondexploitatie is het volgende programma opgenomen: 880 woningen, 1 school en een collectieve fruit/pluktuin. Voor de uitgifte van de gronden heeft de gemeente bouwclaimovereenkomsten gesloten met diverse ontwikkelaars. In 2020 is gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase. De eerste uitgifte van gronden voor de bouw van woningen is gepland voor 2021. De uitgifte van de gronden is gepland tot en met 2029 (gemiddeld 98 woningen per jaar). De boekwaarde per 31-12-2020 bedraagt € 30.982.000. De einddatum van het project is voorzien in 2031. Dit is langer dan de richttermijn van 10 jaar volgens het BBV. Bij het vaststellen van de grondexploitatie heeft de raad hier expliciet toe besloten. De grondexploitatie heeft een geprognosticeerd verlies van € 3.845.000 (NCW per 1-1-2021). Voor het verlies is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen ter grootte van dit bedrag.