

Documentnummer : INT-21-62113

Verkorte inhoud document: Rapportage meerjarenperspectief grondexploitaties 2021



MEERJARENPECTIEF GRONDEPLOITATIES 2021 GEMEENTE BEVERWIJK

Inhoudsopgave:

Inhoud

Voorwoord.....	4
1. Inleiding.....	5
1.1 Meerjarenperspectief P&C-cyclus	5
1.2 Doel en status van het MJP	5
2. De grondexploitatie	7
2.1 Onderdelen grondexploitatie	7
2.1.1 Totale kosten en opbrengsten.....	7
2.1.2 Boekwaarde.....	8
2.1.3 Fasering en indexering	8
2.1.4 Rentekosten	8
2.2 Resultaat grondexploitatie: eindwaarde en contante waarde.....	8
3. Invloedssfeer grondexploitatie	10
3.1 Relatie grondexploitatie en project	10
3.2 Relatie grondexploitatie en begroting.....	10
4. Nadere toelichting projecten en grondexploitaties.....	11
4.1 Binnenduin.....	11
4.1.1 Stand van zaken.....	11
4.1.1 Grondexploitatie	13
4.2 Convenant Ontwikkellocaties	16
4.2.1 Stand van zaken.....	16
4.2.2 Grondexploitatie	16
4.3 Plantage fase 3 en fase 4/5.....	17
4.3.1 Stand van zaken.....	17
4.3.2 Grondexploitatie	17
5. Weerstandsvermogen	20
5.1 Resultaat gezamenlijke grondexploitaties en bestemmingsreserve.....	20
5.2. Boekwaarde en risico's	20
5.3 Vennootschapsbelasting.....	21
5.4 Weerstandsvermogen.....	21
5.4.1 Bestemmingsreserve grondexploitaties	21
5.4.2 Ratio weerstandvermogen.....	22
6. Bijlagen.....	24
6.1 Grondexploitatie Binnenduin	24
6.2 Grondexploitatie verzamel Convenantlocaties woningcorporaties	24
6.2.1 Grondexploitatie convenantlocatie Beneluxlaan.....	24
6.2.2 Grondexploitatie convenantlocatie Hoflanderweg	24

6.2.3	Grondexploitatie convenantlocatie Kingsford Smithstraat	24
6.2.4	Grondexploitatie convenantlocatie Grote Houtweg	24
6.3	Grondexploitatie Plantage fase 3	24
6.4	Grondexploitatie Plantage fase 4/5.....	24

Voorwoord

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2021 (MJP 2021). De actieve grondexploitatie zijn geactualiseerd. De actuele financiële stand van de grondexploitatie wordt verantwoord en getoetst of de beschikbare financiële middelen voldoende zijn om de financiële projectrisico's te kunnen opvangen.

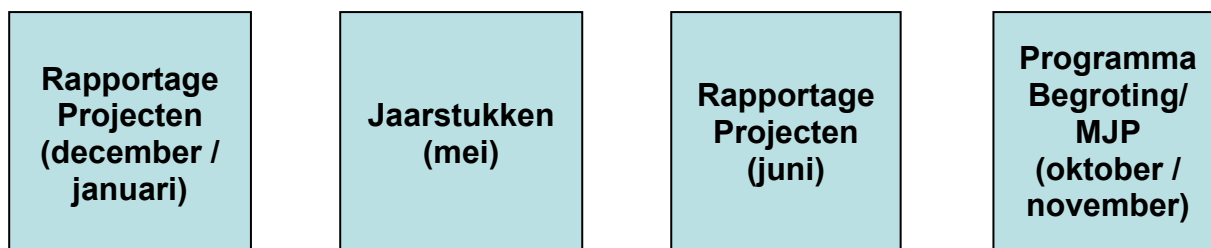
1. Inleiding

1.1 Meerjarenperspectief P&C-cyclus

In de gemeente Beverwijk zijn projecten actief die tot doel hebben gronden bouwrijp te maken om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. De bij deze projecten behorende grondexploitaties zijn opgenomen in het Meerjarenperspectief grondexploitaties (MJP).

Volgens artikel 4.2 van “Notitie grondexploitaties 2016” van de commissie BBV is de definitie van een grondexploitatie: *“De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend)”*. Een grondexploitatie is dus een raamwerk van de verwachte kosten en opbrengsten noodzakelijk voor de realisatie van een ruimtelijk ontwikkelingsplan en dat raamwerk vormt zo de financiële aspecten van deze projecten. Het verschil tussen de opbrengsten en kosten in de grondexploitatie bepaalt het resultaat (tekort of overschot).

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn de grondexploitaties onderdeel van de gemeentelijke begroting. Het is dus wenselijk en noodzakelijk dat het MJP onderdeel is van de P&C- cyclus. De P&C-cyclus van Beverwijk is schematisch als volgt ingedeeld:



Bij de rapportage projecten in december en juni worden de ruimtelijke projecten vooral inhoudelijk toegelicht en verantwoord. Bij de jaarrekening in mei en het MJP in oktober worden de grondexploitaties van deze projecten financieel toegelicht en verantwoord. Op deze manier wordt de raad meerdere keren per jaar geïnformeerd over de ruimtelijke projecten en bijbehorende financiën en krijgt hij hiermee de mogelijkheid deze projecten te kunnen (bij)sturen.

1.2 Doel en status van het MJP

Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties is onderdeel van de gemeentelijke begroting. Het MJP informeert de raad dus naast de stand van de grondexploitaties afzonderlijk ook over de effecten van het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties op de begroting.

Het effect van de grondexploitaties op de begroting is tweeledig:

1. Voor grondexploitaties met een verwacht tekort moet een voorziening worden genomen.
2. Om eventuele financiële tegenvallers in het toekomstige resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties zo goed mogelijk op te kunnen vangen moet de “bestemmingsreserve grondexploitaties” voldoende hoog zijn.

Beide onderdelen komen tot uitdrukking in bedragen die in de begroting worden gereserveerd. De hoogte van deze bedragen kan jaarlijks wijzigen.

Conform de P&C-cyclus worden de grondexploitaties twee maal per jaar geactualiseerd. Bij de jaarrekening wordt de hoogte van de benodigde voorziening en bestemmingsreserve

vastgesteld. Bij vaststelling van het MJP worden deze bedragen, indien noodzakelijk of wenselijk, aangepast en kunnen dan in de voorjaarsnota worden verwerkt.

2. De grondexploitatie

2.1 Onderdelen grondexploitatie

Inzicht in de opbouw van grondexploitaties maakt het makkelijker om deze te begrijpen en uiteindelijk ook welke sturingsmogelijkheden er zijn. Hieronder worden heel beknopt de belangrijkste onderdelen van de grondexploitatie en de effecten die deze onderdelen kunnen hebben op het resultaat van de grondexploitatie aangegeven.

Een grondexploitatie ziet er in schematisch als volgt uit:

Projectleider : Selma Lanson
Planconcern : Frank Jansen
Grootboekingsnummer : 440250001
Activanummer : 370033

Start exploitatie 2010
Einde exploitatie 2017
Looppas 2010
Kosten stijging (%) 2,50%
Opdr. stijging (%) 0,00%
rente vreemd vermogen 5,00%
rente rekening courant

indexering en rente

totale kosten en opbrengsten

boekwaarde

KASSTROOM
Grex BOS, MJP 2014

		2013	2014	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017
Investering (gevoelens)							
1	Boekwaarde start project	0	0	0	0	0	0
2	Verwervingen	1.516.892	1.516.892	1.516.892	0	0	0
3	Sloop	23.372	23.372	23.372	0	0	0
4	Bodemaanering	73.356	73.356	73.356	0	0	0
5	Bouwwijk maken	1.543.011	965.835	965.835	0	554.170	0
6	Woonrijp maken	1.635.708	1.420.925	1.420.925	0	0	214.783
7	Infrastructuur / kunstwerken	1.215.047	50.113	50.113	0	885.187	274.748
8	Plan/proces-/projectmanagement	2.658.520	3.325.306	3.325.306	136.637	97.075	15.955
9	VAT-kosten	794.065	441.965	441.965	28.325	171.226	89.349
15	Dotaties / Fondsen	0	0	0	0	0	0
19	Tijdelijk beheer	43.499	5.653	5.653	22.478	0	0
20	Rente	1.202.695	915.323	915.323	1.202.695	0	0
	Totaal investering	10.698.178	7.788.729	27.514	8.186.243	1.118.677	664.798
Opbrengsten (gevoelens)							
1	Grondopbrengsten	-2.591.729	-770.729	-770.729	0	-1.821.000	0
2	Subsidies	-1.352.371	-450.021	-450.021	0	-180.470	0
17	Exploitatiebijdrage beheersbudgetten	-532.183	-532.183	-532.183	0	0	0
18	Exploitatiebijdrage derden	-232.872	-232.872	-232.872	0	0	0
19	Tijdelijk beheer	-25.556	-25.736	-25.736	0	0	0
20	Algemene middelen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten	-4.734.711	-2.009.541	-1.821	-2.011.363	-2.001.470	0
	jaarkalder investering - opbrengsten	5.749.138	425.694	6.174.882	6.651.688	7.381.069	6.973.849
	Cumulatief saldo investering - opbrengsten				6.342.944	7.542.485	6.052.371
	rente vreemd vermogen				308.744	332.584	369.053
	rente rekening courant				0	0	0
	boekwaarde	5.749.138	425.694	6.174.882	6.651.688	7.381.069	6.413.451
resultaat							
	rente	2.533.790					
	investering	9.495.483					
	totaal kosten	12.029.273					
	Eindwaarde	7.294.531	op 31-12-2017				
	Contante Waarde	6.001.221	op 01-01-2014				

fasering kosten

fasering opbrengsten

VOORZIJNBAAR TEKORT

2.1.1 Totale kosten en opbrengsten

De totalen van de kosten en opbrengsten zijn de basis van iedere grondexploitatie en bepalen uiteraard voor het grootste deel het resultaat van een grondexploitatie. Lage kosten in combinatie met hoge opbrengsten zorgen voor een goed resultaat, maar hoge kosten met lage opbrengsten zorgen voor een slecht resultaat.

De belangrijkste kostensoorten in een grondexploitatie betreffen:

- aankoop van gronden of boekwaarde gronden/landen (verwervingen) en sloopkosten;
- civiele kosten (kosten bouw- en woonrijp maken);
- kosten voor projectmanagement en voorbereiding en toezicht van de civiele werken (plankosten);
- rentekosten.

De belangrijkste opbrengsten in een grondexploitatie zijn:

- verkopen van grond (grondopbrengsten);
- bijdrage in de kosten door derden (subsidies of exploitatiebijdragen).

2.1.2 Boekwaarde

De totale kosten zijn verdeeld in reeds gemaakte kosten (vermeld in de boekwaarde) en nog te maken kosten. Voor de opbrengsten geldt hetzelfde.

Zodra een grondexploitatie actief is, worden er kosten gemaakt en/of zullen er opbrengsten zijn. Het verschil tussen beide vormt de boekwaarde die ieder jaar zal wijzigen. De hoogte van de boekwaarde bepaalt grotendeels de rentekosten in een grondexploitatie en dus mede het resultaat. Een lagere boekwaarde betekent lagere rentekosten.

2.1.3 Fasering en indexering

De nog te maken kosten en opbrengsten komen niet ineens, maar worden over meerdere jaren gerealiseerd. Dit komt in de grondexploitatie tot uitdrukking in de fasering. Door deze fasering zullen de kosten vanwege inflatie in de toekomst over het algemeen stijgen. De opbrengsten daarentegen kunnen zowel stijgen, dalen of gelijk blijven. De mate waarin stijging of daling optreedt wordt op voorcalculatiebasis bepaald door de gehanteerde parameters (kostenindex en opbrengstenindex).

Door stijging of daling van de kosten en opbrengsten zal het resultaat van de grondexploitatie in de toekomst dus anders zijn wanneer geen rekening hiermee wordt gehouden. Als de opbrengsten in de toekomst meer stijgen dan de kosten zal het resultaat (bij gelijke fasering) verbeteren.

De indexering wordt per grondexploitatie bepaald en kan dus voor de respectievelijke grondexploitaties verschillen.

2.1.4 Rentekosten

Als er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten zijn gegenereerd, is er sprake van een positieve boekwaarde. Dit is feitelijk een schuld waarover rente is verschuldigd. Deze rente wordt als een kostenpost opgenomen in de grondexploitatie. Zodra de boekwaarde negatief is, zijn er dus meer opbrengsten dan kosten geweest en zullen er renteopbrengsten in de grondexploitatie zijn.

De fasering van de nog te maken kosten en opbrengsten heeft ook effect op de rentekosten. Over het algemeen gaan de kosten voor de baten uit. De rentekosten nemen toe als de periode tussen de kosten en opbrengsten toeneemt. De combinatie van boekwaarde, fasering van te maken kosten, de kosten-/opbrengstenindex en het gehanteerde rentepercentage bepaalt de rentekosten.

Het rentepercentage is voor iedere grondexploitatie gelijk en bedraagt 3,3% per jaar.

2.2 Resultaat grondexploitatie: eindwaarde en contante waarde

Hiervoor is aangegeven dat het resultaat van de grondexploitatie door diverse factoren wordt beïnvloed. Maar wat is het resultaat van een grondexploitatie eigenlijk?

Duidelijk is dat een grondexploitatie meerdere jaren behelst en dat daarom een inschatting moet worden gemaakt van toekomstige kosten en opbrengsten. De kosten en opbrengsten worden op de huidige datum bepaald (geraamd/getaxeerd) en vervolgens wordt uitgerekend wat aan het eind van de grondexploitatie (meestal eind van het project) het verschil zal zijn tussen de kosten en opbrengsten. Dit bedrag is de eindwaarde en is dus een toekomstverwachting.

Als op het eind van het project meer kosten dan opbrengsten dan heeft de eindwaarde (EW) een “voorzienbaar tekort” (verlies). Zijn er meer opbrengsten dan kosten dan heeft de eindwaarde een “voorzienbaar overschot” (winst).

Maar voor de actuele begroting is het belangrijk om de eindwaarde te waarderen op het huidige prijsniveau. Daarom wordt de eindwaarde teruggerekend naar het huidige prijspeil op basis van de disconteringsvoet. Dit is de netto contante waarde (NCW). Door de NCW kunnen de resultaten van de grondexploitaties met verschillen doorlooptijden met elkaar worden vergeleken. De disconteringsvoet is vastgesteld op 2% per jaar.

Zowel de eindwaarde als de netto contante waarde zijn bedragen die door dezelfde gegevens (bedragen, fasering en parameters) worden bepaald. Eindwaarden zijn onderling niét “vergelijkbaar” met elkaar, omdat deze bedragen in verschillende jaren kunnen worden verwacht. Netto contante waardes zijn onderling wél vergelijkbaar.

3. Invloedssfeer grondexploitatie

3.1 Relatie grondexploitatie en project

Bij de inleiding is aangegeven dat het MJP ingrediënten biedt om projecten te kunnen sturen. De wijze waarop en met welke gevolgen wordt hierna kort toegelicht.

Ieder project heeft kaders waarop het project is gebaseerd. Kaders zijn bijvoorbeeld de omvang van een project, het te voeren grondbeleid en de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. De grondexploitatie is gebaseerd op dezelfde kaders. Het project en de grondexploitatie zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Vanuit de kaders van het project is dus de grondexploitatie te beïnvloeden (“sturen”). Hierbij wordt direct aangetekend dat niet alle kaders “zomaar” gewijzigd kunnen worden omdat deze ook worden bepaald door externe factoren (bijvoorbeeld woningmarkt of subsidievoorwaarden).

Andersom geldt hetzelfde. Door een grondexploitatie, al dan niet noodgedwongen, aan te passen (om bijvoorbeeld het resultaat te verbeteren) zullen de kaders van een project ook worden veranderd. Deze gewijzigde kaders zullen dan ook moeten worden doorgevoerd anders ontstaat er een hiaat tussen de uitvoering en de bijbehorende financiën.

Er is dus een wederzijdse relatie tussen het project en de bijbehorende grondexploitatie. Soms is de inhoud van het project belangrijker dan het resultaat van de grondexploitatie, maar soms is het resultaat van de grondexploitatie belangrijker dan de inhoud (of onderdelen daarvan) van het project. Aanpassingen vinden dus plaats via een interactief en iteratief proces.

3.2 Relatie grondexploitatie en begroting

Zoals aangegeven wordt aan de hand van het MJP de hoogte van de voorziening en de bestemmingsreserve grondexploitaties bepaald. Beide bedragen zijn opgenomen in de begroting, de hoogte is dus afhankelijk van het resultaat van de grondexploitaties.

Grondexploitaties worden sterk beïnvloed door de markt: aan zowel kosten- als opbrengstenzijde. Het is dus mogelijk dat de exploitatieresultaten resulteren in hogere voorzieningen of hogere bestemmingsreserves. Er is dan een directe invloed op de begroting, want de gereserveerde bedragen hiervoor kunnen immers niet worden uitgegeven aan andere doelen.

4. Nadere toelichting projecten en grondexploitaties

4.1 Binnenduin

4.1.1 Stand van zaken

Deelgebied noord en midden

Deelgebied noord is zo goed als afgerond. In dit deelgebied geeft het bestemmingsplan alleen aan de Jacques Martensstraat op particulier terrein nog de mogelijkheid voor de bouw van maximaal vijf woningen. De betreffende grondeigenaar heeft de gemeente inmiddels aangegeven op dit moment niet rendabel te kunnen ontwikkelen. Een tweede partij heeft zich in de zomer van 2021 gemeld over de mogelijkheden om deze gronden te ontwikkelen in overeenstemming met de huidige grondeigenaar. Onzeker is wanneer en of deze woningen wel worden ontwikkeld.

Inmiddels zijn de woningen aan de Rita Hovinkstraat, Jan van der Schoorstraat en Marco Bakkerstraat opgeleverd. Tesaamen met deelgebied Noord zijn tot op heden 101 woningen in Binnenduin gerealiseerd.

De 12 woningen aan de Hoge en Lage Vierschaar van een externe projectontwikkelaar zijn gereed en in juni 2021 opgeleverd.

Voor de 20 appartementen aan de Seringenhof, eveneens van een externe projectontwikkelaar, is de omgevingsvergunning verleend. De bouw zal vermoedelijk in 2022 starten.

Voor de verkoop van de gemeentelijke kavels in deelgebied Midden is een openbare verkoopprocedure (tender) doorlopen. De hieruit geselecteerde ontwikkelaar zal 54 hoogwaardige en duurzame woningen realiseren. De overeenkomst voor de verkoop van de gronden is inmiddels gesloten en de stikstofonthefing om te mogen bouwen is door de Omgevingsdienst in augustus 2021 definitief verleend. De overdracht van deze gronden zal naar verwachting plaatsvinden in december 2021. De verkoop van deze woningen zal starten in het najaar van 2021. De bouw van de woningen zal eind Q2 - 2022 starten.

De inrichting van de openbare ruimte verloopt volgens planning en wordt afgestemd met de projectontwikkelaar.

Deelgebied Zuid

In deelgebied Zuid kunnen 34 vrijstaande woningen op gemeentelijke grond worden gerealiseerd in particuliere opdrachtgeverschap. De gemeente heeft inmiddels 29 van de 34 vrije kavels verkocht. In 2022 worden nog eens 2 kavels verkocht en in 2024 worden de laatste drie kavels verkocht en geleverd. Verwacht wordt dat in 2024 alle woningen zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn.

Tevens zijn aan de Brederodelaan de diverse reststroken verkocht. In 2022 worden rondom Binnenduin de resterende reststroken grond verkocht.

Planning

Door de nieuwe stikstofwetgeving is de bouw van de woningen op de kavels in deelgebied Midden vertraagd. Eind augustus is de definitieve stikstofonthefing ontvangen van de Omgevingsdienst. Hierdoor is de (gefaseerde) start bouw van deze woningen voorzien voor eind Q2 - 2022. De start van de verkoop start eind 2021.

In oktober 2020 is de verkoop gestart voor 26 vrije gemeentelijke kavels in deelgebied Zuid. Achttien kavels zijn in 2021 succesvol verkocht en geleverd. Medio 2021 zijn nog eens elf kavels ter verkoop aangeboden en verkocht. Deze zullen in 2022 worden geleverd. Eind 2021 worden 2 kavels ter verkoop aangeboden. Hiervan was de verkoop uiteindelijk niet doorgegaan en worden opnieuw in de verkoop gebracht. Ook deze kavels worden in 2022 geleverd.

Verdeeld over de komende jaren zal de openbare ruimte (woonrijp maken) worden aangelegd. Uiteindelijk zal begin 2024 in het Zuidelijk Veld gestart worden met de vervanging van de bouwweg in een definitieve weg. Hierna kan het project worden afgerond.

	2021												2022												2023												2024											
	Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
Ontwerp																																																
Middenveld																																																
Vijver																																																
Zuidelijk veld																																																
Overdracht gronden																																																
Diverse aan gemeente																																																
Beverwijk aan Dura Vermeer																																																
Vrije kavels tranche 1 (18 stuks)																																																
Vrije kavels tranche 2 (11 stuks)																																																
Vrije kavels tranche 3 (2 stuks)																																																
Vrije kavels tranche 4 (3 stuks)																																																
Bouwrijp maken																																																
<u>Middenveld</u>																																																
H/L Vierschaar (fase 2)																																																
Ambachtsheer																																																
Ab Geldermanshof																																																
Vijver																																																
<u>Zuidelijk veld</u>			</																																													

INT-21-62113 / Z-21-78604

4.1.1 Grondexploitatie

Grondopbrengsten en exploitatiebijdragen

In 2021 zijn in de eerste fase van de verkoop van de kavels 18 kavels verkocht. In de tweede fase zijn 11 kavels verkocht. De opbrengsten zijn hoger dan vooraf geraamd door de taxateur. Dit komt doordat de markt voor verkoop van vrije kavels en woningen in 2021 gunstig was. De taxatiewaarde was gemiddeld € 440 /m². De verkoop van de huidige 29 kavels, met een totaal verkocht oppervlak van 19112 m², heeft een gemiddelde verkoopwaarde van € 527 /m². Al met al zijn de huidige grondopbrengsten voor verkoop (en na aftrek van BTW) voor fase 1 en 2 ruim € 1,60 miljoen hoger.

In de derde fase worden twee kavels in de verkoop gebracht. Deze zullen in 2022 geleverd worden. In de vierde fase, gepland voor eind 2023, worden de laatste drie kavels verkocht. De verwachting is dat deze kavels ook boven de taxatiewaarde verkocht zullen worden. Dit levert een geschatte opbrengst op van ca. € 375.000

Tevens is er nog de verkoop van de woning aan de Creutzberglaan 10. De bewoner heeft aangegeven deze woning te willen terugkopen voor een bedrag van € 375.000,-. Dit staat nog gepland voor 2021. De grondverkoop van de reststroken rondom Binnenduin levert ca. € 200.000 op in 2021 en ca. € 100.000 in 2022.

In augustus is de ontheffing verleend voor stikstof. In november zal de ontwikkelaar Dura Vermeer de omgevingsvergunning indienen en alle gronden in een keer afnemen in plaats van gefaseerd over 2021 en 2022. De afname van de gronden staat gepland voor eind 2021. Dit geeft een verschuiving van de opbrengsten plaats van 2022 naar 2021. De start van de bouw is voorzien voor juni 2022. Doordat de overdracht later plaatsvindt dan voorzien, vallen de opbrengsten ca. € 100.000 hoger uit.

Een nadelige onvoorziene omstandigheid voor de grondexploitatie is dat de exploitatiebijdrage van het gedeelte van de heer Duin niet ontwikkeld zal worden gedurende de looptijd van de GREX. Hierdoor valt de exploitatiebijdrage € 369.444 lager uit. Per saldo bedraagt het positieve effect van de grond- en exploitatieopbrengsten voor de deelgebieden Midden en Zuid tezamen ca. € 2,1 miljoen.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken van deelgebied Midden en Zuid is in volle gang en zal eind 2021 nagenoeg afgerond zijn. In de komende jaren zullen alleen nog beperkte werkzaamheden worden uitgevoerd op en nabij de huidige pachtgronden in het Zuidelijke Veld van Binnenduin en rondom de toekomstige vijver.

In 2021 zijn kleinschalige woonrijp werkzaamheden uitgevoerd. Het parkeerterrein nabij de Creutzberglaan 28 is aangelegd en het gedeelte van de Hoge en Lage Vierschaar waar Nelis de woningen in juni heeft opgeleverd wordt in het najaar gerealiseerd. Naar verwachting wordt in 2022 het parkeerterrein in Binnenduin nabij de Zeestraat/Baljuwslaan aangelegd en het eerste gedeelte van het groen. Het aanleggen van de vijver en het openbaar groen zijn onderdeel van het bouw en/of woonrijp maken. De groenwerkzaamheden zijn aanbesteed en conform verwachting.

Helaas zijn er ook financiële tegenslagen. Een sanering door te hoge concentraties bestrijdingsmiddelen bij de verkoop van 2 kavels is uitgevoerd. Deze sanering heeft geleid tot hogere kosten van ca. € 50.000 (deels saneringskosten en deels bouwrijp maken). Voor 2022 staat nog een kleinschalige sanering gepland van een laatste stuk puinverharding met mogelijk asbest. De Japanse 1000-knoop is volledig verwijderd. De kosten voor het nog benodigde grondverzet (bouwrijp maken) door de Japanse 1000-knoop zullen hierdoor

€ 50.000 hoger uitvallen. Ook is een extra bouwweg aangelegd voor de verkeersveiligheid van de huidige bewoners van de Hoge en Lage Vierschaar. Deze kosten zijn € 15.000.

Een risico voor het woonrijp maken zijn de gestegen grondstofprijzen. Met name voor staal voor de brug en de gebakken klinkers voor de betrating vallen de kosten hoger uit. De overige werkzaamheden lopen tot nu toe conform budget.

Plan- en VATkosten

De plankosten zijn afgelopen jaar hoger uitgevallen als geraamd. Dit komt door de éénmalige kosten voor de verkoop van de kavels, zoals communicatie en andere verkoopkosten.

De communicatie voor de verkoop van de kavels zoals het organiseren van een drive-tru, brochures, e-marketing zorgde voor een éénmalige verhoging van de kosten.

Tevens is er op basis van de toekomstige werkzaamheden een reële inschatting van de benodigde uren gemaakt voor de resterende periode. Deze inschatting is afgestemd op basis van overleg met projectontwikkelaars en eigenaren van kavels. De verkeersveiligheid tijdens de bouw gaat en afstemming met de civiele en groenaannemers voor een soepele en veilige uitvoering gaat de komende jaren een grotere rol spelen. Te denken valt ook aan de afstemming, ontwerp en participatie rondom de inrichten van de vijver en afrondingen van de grondverkoop.

Het project is complexer dan voorzien. Bijvoorbeeld complexe fasering door de uitstel van kavelverkoop, stikstofproblematiek en het ontwerp van de vijverpartij. De verkoop van de reststroken rondom Binnenduin heeft meer inzet nodig gehad dan was voorzien.

Resultaat grondexploitatie

Het voorzienbaar overschot is met € 1.785.605,- toegenomen tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 4.569.136,- op eindwaarde 31-12-2024. Op contante waarde neemt het resultaat af toe € 1.700.203,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 4.221.175,- per 1-1-2021.

Plan- en VATkosten

De plankosten zijn afgelopen jaar hoger uitgevallen als geraamd. Dit komt door de éénmalige kosten voor de verkoop van de kavels, zoals communicatie en andere verkoopkosten.

De communicatie voor de verkoop van de kavels zoals het organiseren van een drive-tru, brochures, e-marketing zorgde voor een éénmalige verhoging van de kosten.

Tevens is er op basis van de toekomstige werkzaamheden een reële inschatting van de benodigde uren gemaakt voor de resterende periode. Deze inschatting is afgestemd op basis van overleg met projectontwikkelaars en eigenaren van kavels. De verkeersveiligheid tijdens de bouw gaat en afstemming met de civiele en groenaannemers voor een soepele en veilige uitvoering gaat de komende jaren een grotere rol spelen. Te denken valt ook aan de afstemming, ontwerp en participatie rondom de inrichten van de vijver en afrondingen van de grondverkoop.

Het project is complexer dan voorzien. Bijvoorbeeld complexe fasering door de uitstel van kavelverkoop, stikstofproblematiek en het ontwerp van de vijverpartij. De verkoop van de reststroken rondom Binnenduin heeft meer inzet nodig gehad dan was voorzien.

Resultaat grondexploitatie

Het voorzienbaar overschot is met € 1.785.605,- toegenomen tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 4.569.136,- op eindwaarde 31-12-2024. Op contante waarde neemt het resultaat toe met € 1.700.203,- tot een voorzienbaar overschot (winst) van € 4.221.175,- per 1-1-2021.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Binnenduin	Verwacht tot eind project volgens	Verwacht tot eind project volgens	Verschil
	MJP 2020	MJP 2021	
Boekw aarde start project	339.863	339.863	0
Verw ervingen	7.759.548	7.840.842	81.294
Sloop	122.984	82.176	-40.808
Bodemsanering	306.488	313.160	6.672
Bouw rijp maken	3.618.207	3.763.425	145.218
Woonrijp maken	5.731.685	5.953.840	222.155
Infrastructuur / kunstw erken	149.367	286.432	137.065
Plan-/proces-/projectmanagement	4.372.796	4.867.901	495.105
VAT-kosten	1.471.396	1.501.191	29.795
Dotaties / Fondsen	344.277	338.047	-6.230
Tijdelijk beheer	179.802	174.797	-5.005
Rente tot eind project	2.136.467	2.014.878	-121.589
Totaal investering	26.532.881	27.476.552	943.671
Grondopbrengsten	21.000.386	24.109.141	3.108.755
Exploitatiebijdrage derden	8.315.852	7.936.547	-379.305
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	29.316.239	32.045.688	2.729.450
Saldo (eindwaarde)	2.783.531 (over 2024)	4.569.136 (over 2024)	1.785.778
Saldo (netto contante waarde)	2.520.972 (over 2020)	4.221.175 (over 2021)	1.700.203

4.2 Convenant Ontwikkellocaties

4.2.1 Stand van zaken

In 2016 hebben de gemeente en de corporaties Pré Wonen en Woonopmaat een bouwprogramma vastgelegd in het “Convenant ontwikkellocaties woningcorporaties, herziening 2015” (INT-15-23736). Het convenant is op 15 oktober 2019 geëindigd.

Binnen de kaders van het Convenant realiseert Pré Wonen 114 woningen aan de Wijk aan Duinerweg en in het project Plantage. Woonopmaat realiseert 59 woningen aan de Beneluxlaan, Hoflanderweg en de Kingsford Smithstraat. De projecten Beneluxlaan en Hoflanderweg zijn inmiddels helemaal afgerond.

Woonopmaat heeft de gemeente aangegeven de ca. 40 woningen aan de Grote Houtweg niet te realiseren. Op deze locatie heeft Pré Wonen nu plannen voor 80 zorgwoningen. Dit is bestuurlijk vastgelegd in de gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt (INT-19-53284).

Planning

Op dit moment worden de woningen aan de Kingsford Smithstraat gebouwd. De planning is dat de bouw wordt afgerond in 2022.

Pré Wonen wil in 2023 met de bouw van de zorgwoningen aan de Grote Houtweg starten.

4.2.2 Grondexploitatie

Sloop, bouw- en woonrijp maken

De rol en bijbehorende verplichtingen van de gemeente voor het project Kingsford Smithstraat zijn vastgelegd in de gesloten koop-/exploitatieovereenkomst (maart 2019). Het woonrijp maken wordt door Woonopmaat uitgevoerd en het bedrag dat in de overeenkomst is afgesproken is opgehoogd met het prijspeil.

Het bouwplan voor 80 zorgwoningen op de locatie Grote Houtweg is nog niet uitgewerkt door Pré Wonen. Er is dus ook geen aanleiding om de kosten opnieuw te ramen en blijven vooralsnog gehandhaafd in afwachting van meer uitgewerkte (bouw)plannen.

Plankosten en tijdelijk beheer

Te zien is dat door de uitgestelde bouw van de projecten Kingsford Smithstraat en Grote Houtweg de plankosten worden opgehoogd met rentekosten, projectmanagementkosten, tijdelijk beheer en bijvoorbeeld de toegerekende WOZ-belasting. Dit maakt dat de kosten uiteindelijk hoger uitkomen dan van te voren was ingeschat.

Grondopbrengsten

De grondprijs voor verkoop Kingsford Smithstraat is vastgelegd in de koop-/exploitatieovereenkomst en is inmiddels ontvangen. De prijs is opgehoogd volgens het prijspeil van dit jaar.

Het bouwprogramma voor de Grote Houtweg is niet gewijzigd. De verwachte grondopbrengsten blijven daarom hetzelfde.

Resultaat grondexploitatie

Doordat de plankosten hoger uitvallen dan van te voren was ingeschat, wordt het resultaat van de grondexploitatie lager en ontstaat er een klein tekort.

Het saldo is het voorzienbaar tekort van de grondexploitatie bedraagt € 22.415 op eindwaarde 31-12-2021. Op contante waarde bedraagt het voorzienbaar tekort € 21.122 per 1-1-2021.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project (verzamelexploitatie convenant)

Convenant wonen	Verwacht tot eind project volgens MJP 2020	Verwacht tot eind project volgens MJP 2021	Verschil
Boekw aarde start project	0	0	0
Verwervingen	819.928	819.928	0
Sloop	110.384	110.384	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw rijp maken	207.510	226.223	18.713
Woonrijp maken	447.979	458.616	10.637
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	293.284	339.462	46.178
VAT-kosten	62.039	75.013	12.974
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	49.955	60.263	10.308
Rente tot eind project	82.597	152.212	69.615
Totaal investering	2.073.676	2.242.101	168.425
Grondopbrengsten	2.113.108	2.144.686	31.578
Exploitatiebijdrage derden	85.000	75.000	-10.000
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	2.198.108	2.219.686	21.578
Saldo (eindwaarde)	124.432 (over 2022)	-22.415 (tekort 2023)	-146.847
Saldo (netto contante waarde)	117.255 (over 2020)	-21.122 (tekort 2021)	-138.377

De afzonderlijke grondexploitaties van de convenantlocaties Beneluxlaan, Hoflanderweg, Kingsford Smithstraat en Grote Houtweg zijn als bijlage toegevoegd.

4.3 Plantage fase 3 en fase 4/5

4.3.1 Stand van zaken

Fase 3

De woningen in fase 3 zijn in 2019 opgeleverd. De aanleg van de openbare ruimte is in 2020 voltooid. Eind 2021 wordt het groenterrein op het Lariksplantsoen ingericht met speeltoestellen en groenvoorzieningen. Fase 3 is dan op 31 december 2021 in zijn geheel afgerond.

Fase 4/5

De woningen in fase 4/5 zijn in 2020 en 2021 opgeleverd. De aanleg van de openbare ruimte is eind 2021 gereed en ook de groenterreinen staan voor eind 2021 in de planning. Fase 4/5 is dan op 31 december 2021 in zijn geheel afgerond.

4.3.2 Grondexploitatie

Bouw- en woonrijp maken

Het aanleggen van de openbare ruimte (woonrijp maken) van fase 3 is iets hoger uitgevallen. Dit verklaart voor een groot deel de grotere investeringen van € 100.000 dan was voorzien.

De kosten voor het woonrijp maken van fase 4/5 is volgens het geprognostiseerde bedrag aanbesteed.

Plankosten en VAT

Voor fase 3 zijn iets minder uren plankosten en VAT-kosten besteed dan was voorzien.

Naar verwachting vallen de bestede uren voor plankosten aan fase 4/5 fors lager uit dan begroot. De totale plankosten voor fase 4/5 zijn daarom verlaagd in de grondexploitatie.

Resultaat grondexploitatie fase 3

Het voorzienbaar overschot (winst) van de grondexploitatie fase 3 is met € 103.413 afgenomen € 806.465 op eindwaarde 31-12-2021. Op contante waarde bedraagt het voorzienbaar overschot € 790.652 per 1-1-2021.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Plantage fase 3	Verwacht tot eind project volgens MJP 2020	Verwacht tot eind project volgens MJP 2021	Verschil
Boekw aarde start project	0	0	0
Verwervingen	0	0	0
Sloop	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw rijp maken	35.721	35.721	0
Woonrijp maken	437.968	544.342	106.374
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	138.999	133.937	-5.062
VAT-kosten	47.503	42.441	-5.062
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Rente tot eind project	-76.084	-67.774	8.310
Totaal investering	584.107	688.667	104.560
Grondopbrengsten	1.018.132	1.018.132	0
Subsidies	379.000	379.000	0
Exploatiebijdrage derden	88.000	98.000	10.000
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	1.485.132	1.495.132	10.000
Saldo (eindwaarde)	909.878 (over 2020)	806.465 (over 2021)	-103.413
Saldo (netto contante waarde)	883.358 (over 2020)	790.652 (over 2021)	-92.706

Resultaat grondexploitatie fase 4/5

Per saldo is het voorzienbaar tekort (verlies) van de grondexploitatie fase 4/5 met € 367.409 afgenomen tot een overschot van € 257.749 op eindwaarde 31-12-2021. Op contante waarde bedraagt het voorzienbaar overschot € 247.741 per 1-1-2020.

Tabel: totale kosten en opbrengsten verwacht tot eind project

Plantage fase 4/5	Verwacht tot eind project volgens MJP 2020	Verwacht tot eind project volgens MJP 2021	Verschil
Boekwaarde start project	0	0	0
Verwervingen	364.719	346.936	-17.783
Sloop	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouwrijp maken	400.989	392.123	-8.866
Woonrijp maken	888.300	891.713	3.413
Infrastructuur / kunstwerken	0	0	0
Plan-/proces-/projectmanagement	257.824	117.095	-140.729
VAT-kosten	241.488	50.917	-190.571
Dotaties / Fondsen	0	0	0
Tijdelijk beheer	42.619	45.892	3.273
Rente tot eind project	-70.521	-86.667	-16.146
Totaal investering	2.125.418	1.758.009	-367.409
Grondopbrengsten	1.271.775	1.491.158	219.383
Subsidies	0	0	0
Exploitatiebijdrage derden	744.383	524.600	-219.783
Tijdelijk beheer	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0
Totaal opbrengsten	2.016.158	2.015.758	-400
Saldo (eindwaarde)	109.259 (tekort 2020)	257.749 (over 2021)	367.009
Saldo (netto contante waarde)	105.016 (tekort 2019)	247.741 (over 2021)	352.757

5. Weerstandsvermogen

5.1 Resultaat gezamenlijke grondexploitaties en bestemmingsreserve

In de bijlagen zijn de integrale grondexploitaties opgenomen. Als de totalen van de grondexploitaties bij elkaar worden opgeteld ontstaat het volgende overzicht:

	Binnenduin	Convenant	Plantage fase 3	Plantage fase 4/5	Totaal
kosten	27,48	2,24	0,69	1,76	32,17
opbrengsten	32,05	2,22	1,50	2,02	37,78
eindw aarde	4,57	-0,02	0,81	0,26	5,61
netto contante w aarde	4,22	-0,02	0,79	0,25	5,24
verschil eindw aarde	1,79	-0,14	-0,10	0,37	1,91
verschil NCW	1,70	-0,14	-0,09	0,36	1,83

Het voorzienbaar overschot (winst) bedraagt € 5,24 miljoen op basis netto contante waarde 1-1-2021. Dat is € 1,83 miljoen meer dan vorig jaar en wordt vooral veroorzaakt door een verbetering van het resultaat in de grondexploitatie Binnenduin.

In de bijlagen zijn de integrale grondexploitaties opgenomen. Als de totalen van de grondexploitaties bij elkaar worden opgeteld ontstaat het volgende overzicht:

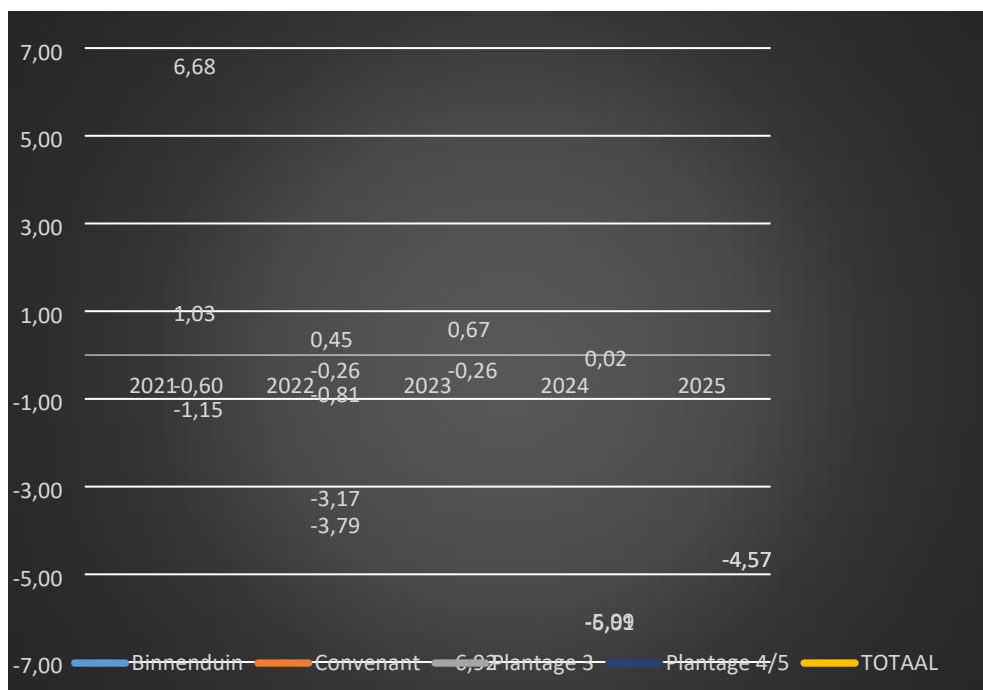
	Binnenduin	Convenant	Plantage fase 3	Plantage fase 4/5	Totaal
kosten	27,48	2,24	0,69	1,76	32,17
opbrengsten	32,05	2,22	1,50	2,02	37,78
eindw aarde	4,57	-0,02	0,81	0,26	5,61
netto contante w aarde	4,22	-0,02	0,79	0,25	5,24
verschil eindw aarde	1,79	-0,14	-0,10	0,37	1,91
verschil NCW	1,70	-0,14	-0,09	0,36	1,83

Het voorzienbaar overschot (winst) bedraagt € 5,24 miljoen op basis netto contante waarde 1-1-2021. Dat is € 1,83 miljoen meer dan vorig jaar en wordt vooral veroorzaakt door een verbetering van het resultaat in de grondexploitatie Binnenduin.

5.2. Boekwaarde en risico's

Iedere grondexploitatie kent een boekwaarde: het totaal van de tot dat moment gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Deze boekwaarde zal in de toekomst, afhankelijk van de nog te maken kosten en opbrengsten, per saldo toenemen of afnemen. Meestal neemt de boekwaarde eerst toe (de kosten worden in de regel eerder gemaakt) voordat deze weer afneemt (met name door de ontvangen opbrengsten uit grondverkoop). Een toenemende (tussentijdse) boekwaarde vormt een financieel risico als hiervoor onvoldoende financiële middelen zijn gereserveerd. Een afnemende boekwaarde betekent dat het risico minder wordt.

De boekwaarde van de gezamenlijke grondexploitaties is op 1-1-2021 met € 4,49 miljoen toegenomen tot € 6,68 miljoen. Door de verkoop van gronden in project Binnenduin zal de boekwaarde in 2021 flink dalen en ontstaat er naar verwachting per 1-1-2022 een negatieve boekwaarde (meer opbrengsten dan kosten). In onderstaande grafiek is het verloop van de verwachte boekwaarde weergegeven:



5.3 Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie is een vennootschapsplichtige activiteit van de gemeente. De hoogte en jaar waarop VPB is verschuldigd kan wijzigen als gevolg van de veranderingen in de grondexploitatie. Gezien de huidige stand van zaken is het nog te vroeg om een (betrouwbare) schatting te maken van de over 2021 te betalen vennootschapsbelasting inzake grondexploitatie. Zodra de VPB definitief (per jaar) is bepaald, zal deze worden gedekt uit de bestemmingsreserve grondexploitatie.

5.4 Weerstandvermogen

5.4.1 Bestemmingsreserve grondexploitatie

Conform de “Nota Reserves en Voorzieningen 2021” (INT-20-54676) gelden voor deze bestemmingsreserve de volgende uitgangspunten en criteria:

Naam van de reserve	Grondexploitatie
Doel van de reserve	Buffer voor het opvangen van risico's met betrekking tot grondexploitatie en voor het dekken van voorbereidingskredieten.
Voeding	Overheveling vanuit algemene reserve / winstaftoppingen grondexploitatie. Jaarlijks wordt in het Meerjarenperspectief Grondexploitatie beoordeeld of de reserve van voldoende omvang is op basis van de weerstandsratio grondexploitatie en de omvang van de risico's.
Bestedingsraming	Dekking van verliesgevend grondexploitatie en voor het dekken van voorbereidingskredieten.
Maximale omvang	Ratio van 1,4 (zie toelichting onder het kopje “bijzonderheden”)
Minimale omvang	Ratio van 1,0 met een ondergrens van € 2 miljoen voor risico's
Maximale looptijd	Onbeperkt
Bijzonderheden	Indien de ratio 1,0 bedraagt, houdt dit in dat alle risico's zijn afgedekt door de omvang van de bestemmingsreserve. Indien de omvang van deze reserve hoger is dan de ratio van 1,4 betekent dit niet dat wordt afgeroomd naar de algemene reserve, omdat deze reserve ook is ingesteld voor het dekken van voorbereidingskredieten.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties MJP 2021 is in de onderstaande tabel het meerjarig verloop van de bestemmingsreserve weergegeven. De toevoegingen betreffen de tussentijdse winstnemingen van de geactualiseerde grondexploitaties en de onttrekkingen betreffen de vastgestelde besluiten bij de programmabegroting 2021 en 2022.

Meerjarig verloop bestemmingsreserve grondexploitaties in mln	2020	2021	2022	2023	2024
Stand 1-1-2021	3,8	4,2	5,1	5,2	5,5
Toevoegingen	0,4	2,0	0,5	0,3	1,4
Onttrekkingen	-0,1	-1,1	-0,40	-	-
Stand 31-12-2021	4,1	5,2	5,2	5,5	6,9

Rekening houdend met het minimum niveau van deze reserve (€ 2 miljoen) en de risico's van de grondexploitaties (€ 1 miljoen), totaal € 3 miljoen, zou een deel van deze bestemmingsreserve in de algemene reserve kunnen vloeien.

Hierbij moet direct opgemerkt worden dat een dergelijk besluit een integrale afweging van keuzes en dekkingsmogelijkheden vergt en niet past binnen het beleid van het MJP 2021. Om die reden is het advies om de afweging om eventueel een bedrag uit de bestemmingsreserve grondexploitaties te halen mee te nemen bij de voorjaarsnota. Tezamen met de integrale afweging van alle voorstellen en de dekking daarvan.

5.4.2 Ratio weerstandvermogen

De grondexploitaties in het MJP zijn toekomstverwachtingen en zijn daarmee onzeker. De werkelijke resultaten van de grondexploitaties kunnen dus afwijken in zowel positieve als in negatieve zin. Om negatieve afwijkingen in de toekomst op te kunnen vangen moeten er financiële middelen beschikbaar blijven.

De mate waarin deze middelen beschikbaar zijn noemen we weerstandvermogen. In de nota de "Nota Reserves en Voorzieningen 2021" is aangegeven dat de gemeente streeft naar voldoende weerstandvermogen. Conform de nota dienen dan de beschikbare financiële middelen (= beschikbare weerstandscapaciteit) tussen de 100% - 140% van de financiële risico's (= benodigde weerstandscapaciteit) te bedragen. Het weerstandvermogen wordt uitgedrukt in een verhouding (ratio). Een ratio tussen de 1,0 – 1,4 is dus voldoende.

$$\text{Ratio weerstandvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}}$$

De beschikbare weerstandscapaciteit wordt gevormd door de bestemmingsreserve grondexploitaties. De reserve grondexploitaties bedraagt per 1-1-2021 € 4,124 miljoen. Het maximaal berekende risico van de grondexploitaties bedraagt € 1,06 miljoen. De ratio wordt dan

$$\text{Ratio weerstandvermogen} = \frac{4,124}{1,06} = 3,89$$

De ratio is ruim voldoende. Aanvulling van de bestemmingreserve grondexploitatie is niet nodig. Op basis van de cijfers van de actuele grondexploitaties, de omvang van de risico's van de grondexploitaties en de omvang van de bestemmingsreserve grondexploitatie is de verwachting dat de ratio de komende jaren ruim voldoende zal blijven.

6. Bijlagen

6.1 Grondexploitatie Binnenduin

6.2 Grondexploitatie verzamel Convenantlocaties woningcorporaties

6.2.1 Grondexploitatie convenantlocatie Beneluxlaan

6.2.2 Grondexploitatie convenantlocatie Hoflanderweg

6.2.3 Grondexploitatie convenantlocatie Kingsford Smithstraat

6.2.4 Grondexploitatie convenantlocatie Grote Houtweg

6.3 Grondexploitatie Plantage fase 3

6.4 Grondexploitatie Plantage fase 4/5