

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 26 april 2022

Portefeuillehouder: Prins, P.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/21/150095/DOC-22277695

Onderwerp: Actualisatie van de grondexploitaties voor 2022

Korte samenvatting

Voor de vaststelling van de jaarrekening van de gemeente moet de raad jaarlijks de grondexploitaties actualiseren conform de richtlijnen van het Besluit Beheer en Verantwoording Financiën Lagere overheden (BBV). Het college van B&W heeft ingestemd met de geactualiseerde grondexploitaties 2022, en verwerkt de gevolgen daarvan in de jaarrekening 2021 van de gemeente Eemsdelta. De raad wordt nu voorgesteld de actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen.

Aan de raad

Voorstel

Wij stellen uw raad voor om:

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 zoals opgenomen in bijlagen 1 tot en met 11 en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding voor alle bijlagen op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet geheimhouding te bekrachtigen.

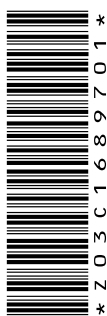
Aanleiding

Op 26 mei 2021 heeft de raad de actualisatie van de grondexploitaties vastgesteld. Het is nu weer tijd voor een nieuwe actualisatie. Het actualiseren en herzien van lopende grondexploitaties houdt in dat we alle nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten opnieuw bekijken tegen de prijzen van 2022. We zetten deze prijzen met bijbehorende hoeveelheden uit in de tijd en houden rekening met de stand van de projecten.

Verder bekijken we of gemaakte kosten en behaalde opbrengsten in 2021 in de eerdere ramingen passen. Dit jaar lopen de grondexploitaties goed in de pas met de verwachtingen van vorig jaar.

Het college heeft de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijging op 26 oktober 2021 opnieuw vastgesteld aan de hand van marktontwikkelingen. Dat geldt ook voor het percentage van de toe te rekenen rentelasten. De BBV bepaalt dat de rekenrente voor de disconteringsvoet voor verlieslatende grondexploitaties 2% bedraagt.

Voorzichtigheidshalve maken we ook de resultaten van winstgevende grondexploitaties tegen dat percentage netto contant. Alle resultaten van de lopende grondexploitaties zijn dus teruggerekend naar 1 januari 2022. Zo maken we de verwachte resultaten van alle grondexploitaties met hun verschillende looptijden vergelijkbaar.



Op 26 oktober 2021 heeft het college de uitgangspunten 2022 voor de gemeentelijke grondexploitaties in relatie tot de voorschriften van het Besluit Beheer en Verantwoording Financiën Lagere overheden (BBV) vastgesteld. Met deze vastgestelde uitgangspunten hebben we nu 10 grondexploitaties geactualiseerd.

Beoogd effect

1. Conform de richtlijnen van het BBV de grondexploitaties met een einddatum na 1-1-2022 actualiseren naar de huidige inzichten en de financiële gevolgen daarvan in beeld brengen.
2. De financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties verwerken in de jaarrekening van 2021.
3. De hoogte van verliesvoorziening en risicovoorziening verwerken op de jaarrekening 2021.
4. Inzicht verkrijgen in de financiële risico's van de grondexploitaties.

Argumenten

- 1.1 De actuele grondexploitaties zijn een verplicht onderdeel van de jaarrekening van de gemeente. Het BBV verplicht de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie door de gemeenteraad.
- 1.2 Het belang om inzicht in de financiële risico's te krijgen en indien nodig te kunnen bijsturen in de nog te maken kosten of de uitgifteprogramma aanpassen van de nog uit te geven gronden.

Kanttekeningen

De actuele inzichten in de grondexploitaties hebben gevolgen voor de financiële reserves / positie van de gemeente.

De risico's en beheersmaatregelen zijn verder toegelicht in bijlage 1. Omdat niet alle risico's zich gelijktijdig voordoen is het voorstel om voor de risicovoorziening € 0,2 miljoen aan te houden.

In de eerste maanden van 2022 is er sprake van een hogere inflatie dan we gewend waren. De grondexploitaties houden rekening met een langjarige inflatie van 3%. Dat is nog in lijn met de verwachtingen van de Europese Centrale Bank (langjarige inflatie rond 2%). Ook DNB verwacht niet dat de hoge inflatie structureel zal zijn. Overigens geldt ook hier dat er 6 grondexploitaties nog maar kort doorlopen.

Uiteraard hebben we geen enkel idee wat de oorlog in Oekraïne voor lange termijn effecten heeft. Vorig jaar zeiden we hetzelfde over Corona. Dat heeft de vraag naar woningkavels niet laten afnemen. De woningmarkt is nog steeds aan het stijgen. Wel kunnen er meer tekorten ontstaan in bouwmaterialen. De tijd die nodig is om nieuwbouw projecten energie neutraal aan te sluiten op het elektriciteitsnet neemt wel steeds meer toe. Dat is wel zorgwekkend. Vooral de grondexploitatie *De Eendracht Appingedam* waar nog 195 woningen gebouwd moeten gaan worden kan daar last van krijgen. Aan de andere kant: er is voldoende tijd in de planning opgenomen om dit op te vangen en we verkopen de grond daar in fases.

Aanpak/uitvoering

Van alle grondexploitaties hebben we de nog te maken kosten opnieuw beoordeeld en bijgesteld waar nodig. We hebben hiervoor nieuwe kostenramingen gemaakt of we pasten de kostenraming aan op de inschrijfstaten/aanbestedingen van de aannemers.

Voor de uit te geven gronden hebben we gecontroleerd of de nog uit te geven kavels bouwrijpe grond actueel zijn of aangepast moeten worden. Voor de nog uit te geven kavels zijn grondprijzen per 1 januari 2022

geïndexeerd met het vastgestelde percentage van 2%. Tegelijk hebben we voor de jaarschijven vanaf 2023 de hogere residuele grondwaarde toegepast. Dit aan de hand van een grondprijzen onderzoek.

Verder hebben we de werkelijke kosten en opbrengsten van 2021 vergeleken met de vorig jaar geraamde kosten en opbrengsten. In een korte toelichting per grondexploitatie leggen we der verschillen uit. Ook kijken we opnieuw naar de komende jaren. Zie hiervoor de bijlagen.

Voor een uitgebreide samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties wordt verwezen naar bijlage 1 "Actualisatie grondexploitaties 2022".

Financiën

De actualisatie van de grondexploitaties hebben geleid tot een verwacht verlies van in totaal € 1,6 miljoen tegenover een verwacht verlies van € 1,7 miljoen vorig jaar. Ten opzichte van de herziening van 2021 een verbetering van € 0,1 miljoen. [\[1\]](#)¹

In onderstaande tabel wordt het resultaat en het verschil met het resultaat van 2021 weergegeven.

Verwachte resultaten	2021	2022	Vershil 2022 t.o.v. 2021
Verwachte winst	€ 0,08	€ 0,15	€ 0,07voordelig
Verwacht verlies	<u>€ 1,80</u>	<u>€ 1,77</u>	<u>€ 0,03voordelig</u>
Jaarresultaat	€ 1,72	€ 1,62	€ 0,1 voordelig
bedragen in miljoen €			

We zien dus dat de grondexploitaties in hoofdlijn in de pas lopen met de ramingen van vorig jaar. Er zijn wat kosten weggevallen. Tegelijk heffen meeropbrengsten in *De Eendracht Appingedam* (hogere grondopbrengsten) en in de *Campus Appingedam* (inpassingskosten bijdrage onderwijs toegerekend) daar de hogere kosten van bouwrijpmaken of plan structurele elementen juist op.

Hierna volgt een korte toelichting per grondexploitatie:

- In de grondexploitatie *VO Campus Appingedam* zijn de aanlegkosten opgehoogd met € 0,5 miljoen voor betere aansluitingen en € 0,5 miljoen cofinanciering van een fietsverbinding (dit gaat dus om een uitbreiding door bovenplanse kosten) Verder is € 0,6 miljoen nodig in verband met de geactualiseerde raming voor alle openbare ruimte. Tegenover deze kosten zijn er ook meer opbrengsten: het toerekenen van de bijdrage inpassingskosten onderwijs ter grootte van € 3,226 miljoen. Het saldo van de grondexploitatie is € 134.000.
- In de grondexploitatie *De Eendracht Appingedam* kwamen we in fase 1 meer puin tegen in de grond dan we van te voren konden inschatten. We hebben de saneringskosten geëxtrapoleerd naar alle volgende fases. Deze kosten zijn voor 50% opgenomen in de grondexploitatie (€ 0,7 miljoen). De andere helft is in de risicoparagraaf opgenomen, omdat het nu nog niet zeker is dat we al deze kosten gaan krijgen. Bovendien is de beheersmaatregel genomen om de kosten "saneren en

bouwrijpmaken" in 2022 opnieuw door te lichten. Tegelijk bekijken we of het maaiveld verhoogd kan worden. Met deze maatregelen proberen we juist de kosten voor "saneren en bouwrijpmaken" in te perken. Ook de plankosten stijgen mee (€ 0,6 miljoen). Het behoud van de schoorsteen zorgt voor € 0,2 miljoen aan extra kosten. Hier staan € 1,7 miljoen aan hogere verwachte (grond)opbrengsten tegenover. Daarmee is de grondexploitatie weer nagenoeg sluitend.

- De geraamde kosten voor beheerkosten tijdens de werkzaamheden in de *Vestingbuurt Delfzijl* zijn € 40.000 meegevallen. Samen met een kortere looptijd betekent dit een verbetering van € 76.000.
- In de grondexploitatie *Zuidrand Middelstum* verbetert het resultaat met € 57.000. Dat komt doordat er minder plankosten nodig zijn, door indexatie van de kosten woonrijpmaken en aan de andere kant iets meer grondopbrengsten in lijn met de kavelkaart.
- In de grondexploitatie *Over de Wijmers Loppersum* neemt het verlies per saldo met € 13.000 af: dat komt door iets meer kosten woonrijp maken (indexering en aanpassing werkzaamheden) maar ook door minder plankosten
- Meevallende kosten in *Schrijversbuurt fase 2 en fase 3 Delfzijl* omdat de waterleiding goedkoper uitviel en het plan eerder klaar is vorig jaar gedacht. Daar staan wat hogere kosten vanwege indexering tegen over. Per saldo een voordeel € 10.000. respectievelijk € 6.500
- Bij de *Uitwierderweg Delfzijl* is het resultaat van 2021 bijna gelijk aan vorig jaar. Er is een klein nadelig verschil van € 1.800, dit komt vooral door de hogere index.
- Door de combinatie van renteboeking en indexatie van de resterende kosten neemt het saldo in *Borglanden/ Hilmaarweg Stedum* af met € 6.000
- Het resultaat bij Groot Bronswijk terrein Wagenborgen loopt terug met € 24.000. Dat komt door de hogere indexering. Verder heeft de gemeente een overeenkomst bereikt met de vorige eigenaar. Beide partijen zijn het er mee eens dat het antispeculatiebeding volledig kon vervallen omdat er – gezien het verlies in deze grondexploitatie- geen ruimte is voor winstdeling. De eerste particuliere kavels zijn in 2021 verkocht, en worden in 2022 notarieel getransporteerd.

Alles met elkaar verbetert het resultaat van de grondexploitaties met € 0,1 miljoen. Vanwege de BBV regels kunnen we dit jaar per saldo € 30.000 uit eerder gevormde verliesvoorziening laten vrijvallen. In de bijlagen van dit voorstel hebben we de cijfers en belangrijkste ontwikkelingen verder toegelicht.

Alle effecten van de herijking van de grondexploitaties vertalen we in de jaarrekening van de gemeente Eemsdelta. We kijken daarvoor vooral naar de verliesvoorziening. Het netto effect (voordelig) op de verliesvoorziening bedraagt € 0,03 miljoen door de aanvullingen en vrijval van de verliesvoorziening.

Het voeren van actieve grondexploitaties voert risico's met zich mee. Deze risico's kunnen specifiek zijn maar ook algemeen. Onder specifieke risico's vallen die risico's die alleen binnen de betreffende grondexploitatie kunnen voorkomen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld bodemvervuiling, asbest en de aanwezigheid van explosieven. Deze risico's zijn verwerkt in de grondexploitaties.

Algemene risico's die voor alle grondexploitaties gelden en waar in deze actualisatie rekening mee is gehouden, zijn:

- Daling van de verkopen 20%

- Stijging van alle kosten die we nog verwachten met 10%
- Vertraging van de grondexploitatie met 2 jaar
- Een rentestijging naar 4% in combinatie met een inflatie van 4%

Om de impact van de risico's te kunnen bepalen, maken we een inschatting van de kans dat zo'n risico optreedt. Daarbij houden we er rekening mee dat deze vier doorerekende risico's per definitie niet allemaal tegelijk kunnen voorkomen. Met een weging van de verschillende berekende effecten hebben we te maken met een gemiddelde kans van alle risico's van 11 %. In onderstaande tabel is weergegeven dat de voorziening die nodig is voor het opvangen van de risico's daarmee € 0,2 miljoen bedraagt. Daarmee is het risico gelijk aan vorig jaar.

Het is daarbij voordelig dat 6 grondexploitaties eind 2023 afgesloten kunnen worden. Het risico van tegenvallende grondverkopen (in bedrag of in tijd) is veel minder dan vorig jaar omdat er in 4 grondexploitaties alle kavels verkocht zijn. Bij *Eendracht Appingedam* en *VO Campus Appingedam* zijn er weliswaar meer kosten maar daar staan hogere opbrengsten tegen over. Ook zijn er beheersmaatregelen genomen: nader onderzoek van de kosten en elk jaar een analyse van de residuele grondwaarden.

Grondexploitaties	€	1,7	11%	0,2
-------------------	---	-----	-----	-----

[\[1\]](#) Bedragen exclusief btw en in de vergelijking met de cijfers van 2021 hebben we de in 2021 afgesloten grondexploitaties niet meer meegeteld.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit voorstel is afgestemd met het team communicatie.

In het kader van de geheimhouding: bij besluit van 29 maart 2022 heeft ons college onder overlegging van de bijlagen 1 tot en met 11 actualisatie grondexploitaties 2022 geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze bijlagen. Deze bijlagen liggen voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Indien uw raad de oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel uw raad deze opheft.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n) (liggen ter inzage voor raadsleden bij de griffie)

1. Bijlage Samenvatting herijking grondexploitatie 2022
2. Samenvatting grondexploitatie 2022 Groot Bronswijk terrein Wagenborgen
3. Samenvatting grondexploitatie 2022 Schrijversbuurt fase 2 Delfzijl
4. Samenvatting grondexploitatie 2022 Schrijversbuurt fase 3a Delfzijl
5. Samenvatting grondexploitatie 2022 Uitwierderweg Delfzijl
6. Samenvatting grondexploitatie 2022 Vestingbuurt Delfzijl
7. Samenvatting grondexploitatie 2022 Over de Wijmers Loppersum
8. Samenvatting grondexploitatie 2022 Zuidrand Middelstum
9. Samenvatting grondexploitatie 2022 Borglanden Stedum
10. Rapportage grondexploitatie 2022 De Eendracht Appingedam
11. Rapportage grondexploitatie 2022 Campus Appingedam

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022 ,

BESLUIT

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 zoals opgenomen in bijlage 1 tot en met 11 en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding voor bijlagen 1 tot en met 11 en de actualisatie van de grondexploitaties op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet , en artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid Bestuur, te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 april 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier