

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Herziening grondexploitaties voorjaar 2023
Datum 16-05-2023

Kennisnemen van

De herziening van de grondexploitaties van de Boschkens van het voorjaar 2023.

Inleiding

Met de gemeenteraad is afgesproken dat de grondexploitatie twee keer per jaar wordt herzien. In juni van het boekjaar ten behoeve van het opstellen van de begroting voor het daarop volgende jaar. En in november ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening van het lopende jaar. Omdat Boschkens in de laatste fase zit is door het college besloten om de herziening voortaan in het voorjaar te doen.

Deze toelichting gaat over de herziening van het voorjaar 2023.

Bij deze herziening van de grondexploitaties is winst genomen volgens de POC-methode (Percentage of completion). Dit bedrag is in de jaarrekening 2022 verwerkt.

De laatste herziening dateert van het voorjaar 2022. Bij deze herziening heeft het college winst genomen over het boekjaar 2021 volgens de zogenaamde POC-methode. Dit is conform de richtlijnen BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording).

De winstneming in 2022 is hieronder te zien:

	Boschkens
Winstneming jaarrekening 2022	€ 289.290

In deze bijlage komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de grondexploitatie van Boschkens. Daarna wordt ingegaan op het weerstandvermogen en de stand van de algemene reserve grondexploitatie.

Grondexploitatie Boschkens

De Boschkens bestaat uit verschillende fases, welke in verschillende stadia verkeren. Om die reden worden de wijzigingen per fase toegelicht.

Boschkens-Oost Fases 1 t/m 3

De wijk Boschkens-Oost is gereed. Er dient alleen nog een aantal afrondende zaken plaats te vinden zoals boscompensatie.

Boschkens-West Fase 4

Fase 4a is gereed.

In fase 4c is een overeenkomst gesloten met Houtepen over de realisatie van ca. 22 woningen. De ontwikkelaar is inmiddels begonnen met het bouwrijp maken van het plan en het bouwen van de woningen.

Boschkens-West Fase 5

Het woonrijp maken in fase 5a t/m e is gereed. Er is ook groenaanleg verricht. De onderhoudsperiode hiervan loopt nog.

Boschkens-West Fase 6

Fase 6 is gereed.

Boschkens-West Fase 7

In fase 7 moet alle gronduitgifte nog gerealiseerd worden. Er moet nog een verkavelingsvoorstel worden vastgesteld. Voor de grondexploitatie is rekening gehouden met 14 reguliere vrije kavels en 9 vrije kavels die als patio worden uitgegeven. Bij deze laatste categorie woningen (gelegen aan de noordkant van fase 7) speelt geluidshinder van de A58 en de Tilburgseweg een rol. De mogelijkheden m.b.t. een geluidswal of geluidswalwoningen naast de A58 wordt nog onderzocht. Het college heeft nog geen nieuw voorstel aangenomen. Dit besluit moet eerst worden afgewacht alvorens er een gekozen richting gevolgd wordt.

Op de planlocatie staan 10 woningen, die eigendom zijn van de gemeente. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt.

Boschkens grex totaal

Het overgrote deel van de ontwikkelingen in Boschkens gaat richting afronding. Hierdoor worden opbrengsten en uitgaven steeds zekerder en nauwkeuriger. Daardoor nemen de risico's af. Ook zijn de planontwikkelingskosten daar waar mogelijk afgeraamd en kunnen bepaalde kosten worden geschrappt. Boschkens fase 7 blijft een onzekere factor, waardoor de budgetten enigszins ruim zijn geraamd en de opbrengsten voorzichtig zijn ingeschat.

Het eindresultaat van de grondexploitatie op eindwaarde kan met de herziening worden bijgesteld van € 3.547.357 naar € 3.291.641 positief per 31-12-2027. Op startwaarde is dit € 2.981.543 per 1 januari 2023.

Dit is een daling van € 255.716 ten opzichte van de vorige actualisatie op eindwaarde.

Tussentijdse winstneming Boschkens

Gelet op bovenstaande cijfers moet er volgens de POC-methode een winst worden genomen van € 289.290.

Deze winstneming maakt deel uit van het jaarrekeningresultaat 2022 en de bestemming daarvan wordt bij vaststelling van de jaarrekening aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Risico's

Voor deze herziening van Boschkens zijn wederom alle risico's in beeld gebracht. Ten behoeve van deze herziening is beoordeeld of de risico's nog aanwezig zijn, of dat alle aannames nog juist zijn en of er nog nieuwe risico's zijn bijgekomen.

Voor de resterende looptijd van Boschkens worden de volgende risico's gedefinieerd:

1. *Terugkomst en opnieuw bestrijden Japanse Duizendknoop*

In fase 5 is de aanwezigheid van de plant Japanse Duizendknoop geconstateerd. Door zijn sterke groeikracht kan het zijn dat inheemse plantensoorten verdrongen worden. Zo kan deze plant een gevaar zijn voor de biodiversiteit in het gebied. Daarnaast kan deze plant de fundering van woningen aantasten. Hierdoor moet de plant bestreden worden. Hier is een kostenpost voor opgenomen in de grondexploitatie. Het risico betreft de terugkeer van de plant en dus het opnieuw moeten bestrijden hiervan.

2. *Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg*

De woningen in fase 7 liggen in een geluidzone. Vooralsnog wordt er in de grondexploitatie gerekend met geluidswerende maatregelen die in de bebouwing kunnen worden opgelost. Mocht dit ontoereikend zijn dan dient er een geluidsscherm te worden gerealiseerd.

3. *PFAS in de grond (Fase 7)*

Sinds juli 2019 moet alle grond die wordt afgevoerd gekeurd worden op PFAS. In fase 7 zijn nog geen civieltechnische werkzaamheden voltooid. Mogelijk moet er grond afgevoerd worden wat meerkosten geeft.

4. *Hogere plankosten als gevolg van vertraging door stikstofproblematiek*

Voor de woningen in fase 7 moeten nog berekeningen gemaakt worden in het kader van de Stikstofdepositie. Dit kan pas als het programma nader uitgewerkt is. Als uit de berekeningen blijkt dat er te veel stikstof wordt uitgestoten door de bouw, dan loopt het project vertraging op. Rekening wordt gehouden met 2 jaar aan vertraging en enkele onderzoekskosten.

5. *Nieuwe verkaveling*

De verkaveling van fase 7 staat nog niet vast. Voor de uiteindelijke invulling van het programma zijn nog studies gaande. Een variant met meer ruimte voor patiowoningen is doorgerekend.

6. *Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7*

Het programma van fase 7 omvat patiowoningen van een specifieke typologie. Er lijkt markt voor deze woningen, maar dit moet nog wel 'bewezen' worden. Als de afzet van deze woningen tegenvalt is er sprake van vertraging. Drie jaar vertraging leidt tot hogere plankosten.

7. *Lagere opbrengst wegvallen vrije kavels in woonprogramma*

Het woonprogramma in fase 7 is nog niet vastgesteld. Een van de risico's is lagere opbrengsten vanwege het vervangen van de vijf vrijstaande kavels door betaalbare rij- en hoekwoningen. Dit verschil in opbrengst kan aardig oplopen. Met de kans dat het gebeurt meegenomen zal dit kunnen leiden tot lagere grondopbrengsten in fase 7. Ook kan de woondeal en de nieuwe woonzorgvisie van invloed zijn op de grondopbrengsten.

8. Kostenstijging hoger dan gehanteerde index

In 2022 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken buiten proportioneel hard gestegen. De voornaamste reden hiervan is de oorlog tussen Rusland en Oekraïne. Het is lastig om goed in te schatten hoe de bouwkosten in 2023 zullen ontwikkelen. Veiligheidshalve is er een risico opgenomen om een onvoorziene hoge kostenstijging op te vangen.

Beheersmaatregelen

Nadat de risico's zijn geïdentificeerd, geanalyseerd en gekwantificeerd is het nodig om aan te geven welke beheersmaatregelen worden getroffen. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Om de financiële schade van vertraging te kunnen beperken wordt de woningmarkt nauwlettend in de gaten gehouden door periodieke monitoring. Hierdoor kan ingespeeld worden op ontwikkelingen en kan het aanbod eventueel worden aangepast.

Tabel 1: Beheersmaatregelen Boschkens

Fase	Omschrijving	Beheersmaatregel
5	Terugkomst en opnieuw bestrijden Japanse Duizendknoop	Goede monitoring van mogelijke terugkeer en aanwezigheid Japanse Duizendknoop na verwijderen
7	Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg	Geluidswerende maatregelen zover mogelijk binnen bebouwing oplossen
7	PFAS in de grond	Onderzoeken of grond intern gebruikt kan worden (gesloten grondbalans)
7	Hogere plankosten als gevolg van vertraging door stikstofproblematiek	n.v.t.
7	Nieuwe verkaveling	Besluit van College of Raad
7	Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7	In vroeg stadium nader marktonderzoek doen en lijsten van geïnteresseerden aanleggen.
7	Lagere opbrengst wegvallen vrije kavels in woonprogramma	Besluit van College of Raad
7	Kosten in 2023 stijgen harder dan gehanteerde index	Opvangen binnen resultaat van de grondexploitatie

Weerstandvermogen grondexploitatie

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandvermogen en risicomanagement worden gesteld. Zie hiervoor de onderstaande berekening. Volgens de nota Weerstandvermogen en risicomanagement dient deze minimaal 1,0 - 1,4 te zijn.

Berekening weerstandvermogen

1 Stand algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2021	€ 4.150.981
2 Geprognosticeerd resultaat complexen grondexploitatie	€ 0
3 Beschikbare weerstandscapaciteit (1+2)	€ 4.150.981

Geschatte risico's voor de komende jaren (claims),

€ 2.079.341

4 Zijnde de benodigde weerstandscapaciteit

Ratio weerstandsvermogen (3/4)

1,99

Wanneer het weerstandsvermogen tussen de 1 tot 1,4 maal (ratio) groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit wordt gesproken van een gezond of ruim voldoende weerstandsvermogen. Gelet op de uitkomst is er sprake van een goed gezond weerstandsvermogen. Hierdoor is het mogelijk een andere bestemming aan te wijzen voor de winstneming dan toevoeging aan de algemene reserve grondexploitatie, zoals bijvoorbeeld toevoeging aan de algemene weerstandsreserve.

Vervolg

De bovenstaande verplichte winstneming van Boschkens is al verwerkt in de jaarrekening 2022. De bestemming van de winst wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2022 in de resultaatbestemming meegenomen. De eerstvolgende herziening van de grondexploitaties zal worden opgesteld in het voorjaar 2024.

Communicatie

De informatie uit deze herziening is al gedeeld met de gemeentelijk accountant.

Bijlagen

Niet van toepassing.
