



Jaarstukken 2023

Als uitgangspunt geldt daarbij dat dit gebeurt binnen de door de gemeente en hogere overheden te stellen wettelijke en/of beleidskaders. En dat de grondexploitaties van deze ontwikkelingen gericht zijn op een tenminste sluitend resultaat. De keuze voor een bepaalde grondpolitiek (actief of passief) en de inzet van het instrumentarium (minnelijke verwerving, Wvg, onteigening, bouwclaim, anterieure overeenkomst, exploitatieplan, etc.) maken hier deel van uit.

Naast de door de gemeente in exploitatie genomen complexen voert de gemeente een passieve grondpolitiek bij particuliere ontwikkelingen. Denk daarbij aan de woningbouwprojecten als Vinckebuurt, Kootpark-Oost (Connexxion) en Wapo terrein. Ook langs deze weg kunnen gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Bijvoorbeeld vanuit het Actieplan Wonen, door hierover afspraken te maken. De gemeentelijke plankosten worden zoveel als mogelijk door middel van anterieure overeenkomsten verhaald.

5.7.2 Bouwgrondexploitatie (BGE)

In de huidige grondexploitaties wordt gerekend met de volgende parameters:

Omschrijving	Percentage
Rente	3,0%
Inflatie	2,0%
Opbrengstenstijging	geen
Disconteringsvoet	2,0%

Met deze parameters wordt voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. Met name de parameter voor toekomstige opbrengstenstijging komt voort uit dit beginsel.

Eind 2022 zijn alle toen lopende grondexploitaties in uitvoering afgesloten. Voor deze projecten is in 2023 alleen nog budget opgenomen voor enkele nazorgwerkzaamheden. Op 1 juni 2023 zijn een tweetal nieuwe grondexploitaties vastgesteld: het nieuwe politiebureau en de 5 woningen in het Schansgebied. Daarnaast zijn er een viertal grondexploitaties in voorbereiding. Bovenstaande parameters worden gebruikt voor de eind 2023 op te stellen actualisering van de grondexploitatiebegrotingen, die ter goedkeuring aan de raad worden aangeboden. In deze grondexploitatiebegrotingen worden de grondopbrengsten en de uitvoeringskosten meerjarig geraamd met deze parameters. Hieruit volgt een vast te stellen eindresultaat van een project.

Volgens BBV regelgeving is het verplicht om bij een grondexploitatie met begroot negatief resultaat, direct een voorziening te treffen ter grootte van dit volledige verlies. Ook dit wordt gedaan vanuit het voorzichtigheidsbeginsel. Deze voorziening wordt gevormd op contante waarde en moet jaarlijks op peil gebracht worden om te groeien naar de eindwaarde. Omdat eind 2022 alle toen lopende bouwgrondexploitaties in uitvoering zijn afgesloten, was de stand van de voorziening exploitatierisico's per 1-1-2023 nihil.

De actualisering per 1-1-2024 van de bouwgrondexploitaties die in uitvoering zijn, laat per saldo een positief resultaat op eindwaarde zien van € 0,13 miljoen. Omdat de berekening voor het project nieuw politiebureau een negatief resultaat laat zien ter hoogte van € 0,1 miljoen op contante waarde, is voor dit bedrag is een voorziening gevormd ten laste van het jaarrekeningresultaat 2023. Zie ook het programma Wonen en Werken, deelprogramma Ontwikkelen van gebieden en locaties.

In 2023 hebben geen (tussentijdse) winstnemingen plaatsgevonden.

Aangezien de grondexploitaties niet meer automatisch winstgevend of budgettair neutrale resultaten laten zien, is de noodzaak groter om niet alleen bij de jaarlijkse actualisatie maar ook tussentijds vaker de vinger aan de pols te houden. De voortgang van complexe en risicovolle projecten worden daarom regelmatig in het college van burgemeester en wethouders besproken. En indien daar aanleiding voor is, wordt de raad onmiddellijk geïnformeerd.

Risico's grondexploitaties versus weerstandsvermogen

Hoewel het uitgangspunt bij de gemeentelijke BGE's een tenminste sluitend resultaat is, dient voor de algemene en exploitatie-specifieke risico's een afdoende financiële buffer aanwezig te zijn. Het managen van deze (financiële) risico's is uiteraard een continu punt van aandacht. Het risicomanagement, ook voor wat betreft de BGE, is verankerd in de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in het kader van de P&C-cyclus en gelijktijdig met de presentatie van de jaarlijkse actualisaties (maar ook in het kader van nieuwe grondexploitaties), gerapporteerd over de risico's en de consequenties hiervan voor het weerstandsvermogen.