

Meerjaren Perspectief

Grondbedrijf 2023 deel 1

Gemeente Almelo

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	Kaders	4
2.1	Grondbeleid	4
2.2	Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	5
3.	Rekentechnische uitgangspunten	6
3.1	De parameters voor prijsontwikkeling en rente	6
3.2	Fasering.....	7
4.	Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf	9
5.	Bouwgrond in exploitatie (BIE).....	10
5.1	Voortgang 2022	10
5.2	Resultaatsbepaling en ontwikkeling	11
5.3	Balanswaarde grondexploitaties	14
5.4	Sturingsmogelijkheden.....	16
5.4.1	Sturing projecten	16
5.4.2	C13 Rohof	18
5.4.3	C18 Rhijnbeek.....	18
5.4.4	C22 Bedrijvenpark Twente Noord	19
5.4.5	C32 Chiel Dethmersstraat	20
5.4.6	C53 Almelo Noord Oost	20
5.4.7	C62 Heetveldsweg	21
5.4.8	C63 Ary Schefferstraat	21
5.4.9	C64 Savornin Lohmanstraat	22
5.4.10	C65 G.T. Rietveldstraat.....	22
5.4.11	C66 Gravenstraat	23
5.4.12	C89 Weggeler	23
6.	Vennootschapsbelasting	24
7.	Af te sluiten complexen (ATSC).....	24
8.	Nog uit te voeren werken (NUTVW).....	25
9.	Overig.....	25
9.1	Materiele Vaste Activa (MVA)	25
9.2	Erfpachtgronden.....	26
10.	Risico analyse BI's.....	27
10.1	Waarom een risicoanalyse?	27
10.2	Wat verstaan we onder (financiële) risico's?	28
10.3	De techniek.....	28
10.4	Risicoprofiel	29
10.5	Overige risico's.....	31

1. INLEIDING

Door middel van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) wordt elk jaar een financieel verslag uitgebracht van de ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf van de gemeente. Er wordt terug gekeken op het afgelopen jaar en vooruitgeblikt richting de toekomst.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks geactualiseerd. De rekentechnische actualisatie van de grondexploitaties bestaat uit het aanpassen van rekenparameters zoals kosten- en opbrengstenstijging en rente, het eventueel bijstellen van nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten en het aanpassen van de fasering. Daarnaast worden planinhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, waarover gaande het jaar besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Tevens zijn de overige complexen en onderdelen van het Grondbedrijf, die met bouwgrondproductie te maken hebben, geactualiseerd. De actualisatie vindt plaats op basis van de thans beschikbare inzichten. Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf is een prognose en geeft ook de actuele financiële positie van het Grondbedrijf weer, mede op basis van die prognoses.

Het MPG bestaat uit een openbaar deel en vertrouwelijk deel. Deel 1 van het MPG is openbaar en bevat o.a. beleidsmatige uitgangspunten, de resultaten van de bijgestelde grondexploitaties, de voortgang in de realisatie en de uitgifte, de voortgang in de nog uit te voeren werken (NUTVW) en de ontwikkeling van de ruwe bouwgrond voorraad en de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Deel 2 van het MPG is vertrouwelijk, omdat het informatie bevat op een te gedetailleerd niveau over bijvoorbeeld begrote verwervingskosten, geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken en begrote grondopbrengsten.

Het MPG geeft inzicht in de mate waarin het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van het Grondbedrijf terugverdiend kan worden of gedekt wordt door de waarde van de onderliggende gronden en panden. De mutaties, die in het boekjaar 2022 hebben plaatsgevonden binnen de afzonderlijke complexen, worden toegelicht.

De Raad stelt op grond van haar budgetrecht kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze kredieten regelen de financiering van de uitvoeringskosten en zijn bestemd voor o.a. aankopen, aanleg van wegen, groen en rioleringen. Met de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie autoriseert de gemeenteraad tevens de baten en lasten in de eerste jaarschijf van de grondexploitatiebegroting. Deze jaarschijven ontstaan door het in de tijd zetten van de begrote nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten, ten behoeve van het begroten van de prijsstijgingen en rente. De baten en lasten worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatiebegroting.

2. Kaders

2.1 Grondbeleid

Grondbeleid gaat in belangrijke mate over de productie van bouwgrond, de wijze waarop die tot stand komt en hoe de bouwgrond wordt verkocht en gebruikt ten behoeve van de opstalrealisatie. Het primaat voor het uitvoeren van dat gemeentelijk grondbeleid ligt bij het college van B&W. Het college heeft daarbij een actieve informatieplicht richting de gemeenteraad. Grondbeleid is, net als vastgoedbeleid in algemene zin, een sturingsmiddel voor de gemeente. Het grondbeleid is volgend en ondersteunend voor doelstellingen op andere beleidsvelden. Via grondbeleid kan een nadere invulling worden gegeven aan het realiseren van ruimtelijke doelstellingen. Over de financiële gevolgen van het gevoerde beleid wordt jaarlijks gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Gemeenten kunnen er voor kiezen om een actief of faciliterend grondbeleid te voeren. Bij actief grondbeleid brengt een gemeente zelf gronden die in eigendom zijn of komen van de gemeente in ontwikkeling. Er wordt naar gestreefd de daarvoor benodigde gronden in eigendom te krijgen. Met actief grondbeleid kunnen gemeenten naast publiekrechtelijk sturen via het ruimtelijke beleid, ook privaatrechtelijk sturen. Nadeel van actief grondbeleid is dat er grotere (financiële) risico's worden gelopen, doordat de gemeente veel voorinvesteringen moet doen in het aankopen van ruwe bouwgrond en het bouwrijp maken. Het voordeel daarentegen van actief grondbeleid is, dat met de baten uit winstgevende grondexploitaties tekorten op verlieslatende grondexploitaties kunnen worden bekostigd, waardoor er feitelijk bovenplanse financiële verevening tussen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaats vindt.

Bij faciliterend grondbeleid produceert de gemeente zelf geen bouwgrond, maar laat dit over aan private ontwikkelaars. De gemeente "faciliteert" deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen en verhaalt die kosten vervolgens op de betrokkenen. Met faciliterend grondbeleid loopt de gemeente minder financiële risico's en kan het plan dat de gemeente voor ogen staat toch worden gerealiseerd. Doordat de gemeente alleen kosten verhaalt, kan zij in beginsel geen winst maken. Ander nadeel van faciliterend grondbeleid is dat verlieslatende ruimtelijke ontwikkelingen niet of moeizaam van de grond komen, omdat de markt deze om bedrijfseconomische redenen niet oppakt.

De gemeente Almelo voert om bovengenoemde redenen een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste kan worden gevoerd.

In Almelo onderscheiden we de volgende type projecten:

Grondexploitaties (actief)

Bouwgrond in exploitatie (BI's) zijn projecten die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde gronden worden omgevormd naar bouwrijpe grond om (opnieuw) te worden bebouwd. De geproduceerde bouwgrond is het eindproduct van een grondexploitatie. De gemeente Almelo heeft per 01-01-2023 de volgende 11 projecten 'in exploitatie': Rohof, Rhijnbeek, bedrijvenpark Twente Noord, Chiel Dethmersstraat, Almelo Noordoost, Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, Svormin Lohmanstraat, G.T. Rietveldstraat Gravenstraat en Weggeler.

Gemengde projecten (actief en facilitair)

Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Binnen een Grondbedrijf wordt derhalve gesproken van een grondexploitatie (GREX) en een faciliterende exploitatie (AD). Thans is dit bij het project Almelo Noordoost het geval.

Private/ Markt ontwikkelingen (facilitair)

Dit betreft ontwikkelingen welke worden geïnitieerd door de markt en waarbij de gemeente geen actieve rol en grondpositie heeft. De gemeente is dan wettelijk verplicht om de gemaakte kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Het verhalen van deze kosten kan gebeuren op basis van vrijwilligheid (anterieure of posterieure overeenkomst) of gedwongen verrekening o.b.v. een exploitatieplan. De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats binnen de administratie van de Algemene Dienst. Dit betreft momenteel alleen het project Indië.

Daarnaast zijn nog diverse exploitatieovereenkomsten, met beperkte omvang, gesloten met derden. Hierbij betreft het dan bijvoorbeeld de kosten voor het verleggen van in-uitritten of wijzigingen in de openbare ruimte.

Duiding grondexploitaties

Grondexploitaties zijn ruimtelijke projecten, met bouwgrondproductie als hoofdmoot, waarvan de raad de exploitatiebegroting heeft vastgesteld. Deze door de raad vastgestelde grondexploitatiebegrotingen fungeren als financieel en inhoudelijk kader voor het college van B&W, waarbinnen zij verder gaat met de realisatie van een project. Ook fungeert de grondexploitatiebegroting als een 'voorspelling' van de te verwachten kosten en opbrengsten en het grote financiële eindresultaat.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Dit gebeurt in de vorm van een Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). De waardering van de grondexploitaties in de Jaarverantwoording 2022 is hiervan afgeleid. In het MPG wordt uitvoeriger ingegaan op de financiële positie van het Grondbedrijf, de projectmatige complexen (= lopende grondexploitaties) en het functionele complex "nog uit te voeren werken" waarin de resterende werkzaamheden van inmiddels afgesloten grondexploitaties worden geadmistreerd. Ook wordt kort toegelicht hoe de voorraad van het grondbedrijf zich ontwikkelt, evenals die van de in erfpacht uitgegeven gronden.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt vooruit gekeken op ontwikkelingen, die mogelijk gevolgen hebben voor de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Commissie BBV heeft in juli 2019 de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld.

De voorschriften uit deze notitie zijn toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties en dit MPG.

De BBV notitie is een samenvatting van eerdere notities en bevat verduidelijkingen, kleine aanpassingen maar geen substantiële aanscherpingen van de regels.

De grondexploitaties zijn ingedeeld conform de voorschriften van het BBV. Er is een onderscheid gemaakt in:

- Bouwgrond In Exploitatie (BIE);
- gronden die onder de rubriek Materieel Vast Actief (MVA) op de balans worden verantwoord, voorheen het Complex Verspreide Bezittingen (CVB) of Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft in alle gevallen betrekking op grondexploitaties die zich (bijna) in de uitvoeringsfase bevinden. Onder BIE vallen gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Het startpunt van BIE is het raadsbesluit van de vaststelling. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (BIE) op de balans.

De gronden welke onder MVA worden geschaard zijn meestal in het verleden anticiperend of strategisch aangekocht. Er is voor deze (bouw)gronden (nog) geen grondexploitatie vastgesteld door de Raad.

Deze (bouw)grond kunnen in de toekomst alsnog worden overgeheveld naar BIE.

Tevens worden eventuele resterende bouwkvavels van reeds afgesloten grondexploitaties op de balans verantwoord onder MVA.

3. Rekentechnische uitgangspunten

Grondexploitaties worden begroot op basis van reële uitgangspunten. Het realiteitsgehalte van een grondexploitatiebegroting wordt bepaald door de (combinatie van de) volgende begrotingselementen:

- begrote kosten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- begrote opbrengsten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- kostenstijging (% en fasering)
- opbrengstenstijging (% en fasering)
- rentelasten en rentebaten (% en fasering)

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van het MPG 2023 en de jaarverantwoording 2022.

3.1 De parameters voor prijsontwikkeling en rente

Een onderdeel van een grondexploitatiebegroting is het begroten van de factor tijd.

Dit omdat grondexploitaties een lange looptijd hebben, waardoor rekening moet worden gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten.

Om zo reëel mogelijke parameters te hanteren wordt ieder jaar onderzocht hoe de prijzen zich in het verleden hebben ontwikkeld en welke prijsontwikkelingen, mede op basis van die kennis, worden verwacht.

De toegestane toe te rekenen rente wordt gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Voor het jaar 2023 is de omslagrente berekend op 1,3% op jaarbasis. Ook in 2024 achten wij dit een reëel percentage. Voor de jaren daarna worden de financieringslasten voorzichtigheidshalve begroot op basis van een rekenrente van 1,8%.

Het onderzoek naar de prijsontwikkelingen en de rente heeft geresulteerd in het hanteren van de volgende parameters voor het begroten van de prijsstijgingen en de rentekosten.

Tabel 3.1.1: parameteroverzicht

Jaar	Kostenstijging	Opbrengstenstijging		Rente
		Woningbouw	Bedrijventerrein	
2023*	4,0%	0,0%	0,0%	1,30%
2024	3,0%	2,0%	2,0%	1,30%
2025 t/m 2032	2,0%	2,0%	2,0%	1,80%
2033 ev.	2,0%	0,0%	0,0%	1,80%

* kosten-/opbrengstenstijgingen in 2022 zijn reeds verwerkt in de gehanteerde eenheidsprijzen op 01-01-2023

Het kan voorkomen dat er in projecten reeds afspraken zijn gemaakt over de verkoop van gronden, maar dat de feitelijke overdracht nog niet heeft plaatsgevonden, zonder dat hierbij rekening is gehouden met een indexering (bijv. opties). In die gevallen kan worden afwijken van bovengenoemde indexering.

3.2 Fasering

Het bouwprogramma vormt een belangrijk kader voor de grondexploitatie. Op basis van prognoses wordt het bouwprogramma in de tijd gezet (gefaseerd), om de rentekosten en prijsstijgingen te kunnen begroten.

Het 'bouwprogramma' vormt een belangrijk kader voor de grondexploitatie. Op basis van prognoses wordt het bouwprogramma in de tijd gezet (gefaseerd), om de rentekosten en prijsontwikkelingen te kunnen begroten.

De fasering van de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw zijn mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de woningbouwplanning en –programmering: Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente 2030. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het huidige woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van circa 380 woningen per jaar. Hiermee geven we invulling aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente. De raad heeft de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 begin 2023 vastgesteld.

Er is momenteel veel in beweging op de woningmarkt. De provincie en gemeenten in Twente hebben de Regionale Woonagenda Twente 2030 getekend. De essentie hierin is: harde en zachte plancapaciteit versnellen en nieuwe plannen ontwikkelen voor de bovenlokale opgave.

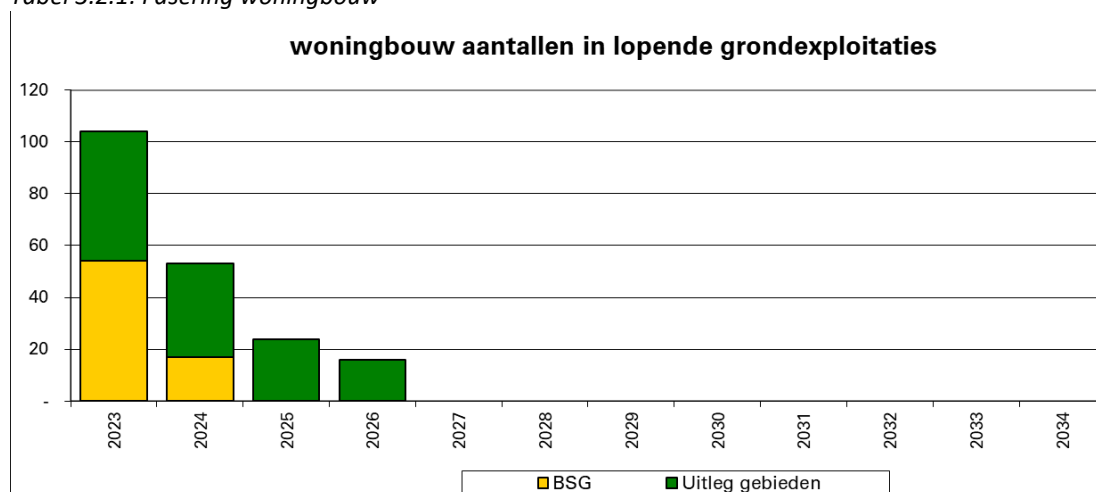
In juni 2021 heeft Almelo een notitie opgesteld voor het regionaal bestuurlijk overleg bedrijventerreinen. In deze notitie heeft Almelo onderbouwd dat uitgifte van de 10 hectare gerechtvaardigd is op basis van de sterke vraag naar bedrijfskavels. In dit overleg hebben de overige 13 gemeenten en Provincie Overijssel ingestemd met alsnog uitgifte van de 10 hectare per 1 augustus 2021, die eerder door de gemeente Almelo was gedeprogrammeerd. De uitgifte hiervan staat gefaseerd in 2022-2023.

In de tweede helft van 2022 is in opdracht van de gemeente Almelo door de Stec-groep het onderzoek "Marktperspectief bedrijventerreinen" uitgevoerd. Almelo's ondernemers hebben volgens de onderzoekers, uitgaande van het hoge scenario, tot 2035 behoefte aan 48 hectare bedrijfsgrond. Almelo gebruikt de gegevens voor de uitwerking van haar verstedelijkingsopgave, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie, Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en de ruimtelijke programmatische visie.

In 2022 heeft in opdracht van de Provincie Overijssel een provinciaal programmeringsonderzoek plaatsgevonden voor de periode 2023 – 2030. De uitkomsten van het onderzoek worden in het 1e kwartaal van 2023 verwacht. Op basis daarvan worden regionale afspraken gemaakt. Afspraken over de verdeling van uitgeefbare grond en vooral over de vestigingscriteria voor bedrijven.

In de onderstaande tabel is de gemeentelijke uitgifte van bouwgrond voor woningen per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties. Deze uitgifte van bouwgrond is vertaald naar het aantal woningen dat daarop wordt gebouwd.

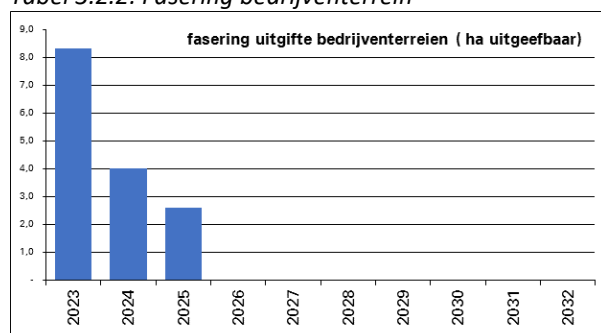
Tabel 3.2.1: Fasering woningbouw



Er zijn 7 projecten met uitgifte van bouwgrond voor woningen waarin Almelo Noordoost het enige uitleggebied is. De overige locaties zijn binnenstedelijk. Het aanbod in Almelo Noordoost bestaat uit bouw kavels voor vrijstaande woningen. In de overige projecten zullen naar verwachting 2 onder 1 kap-woningen en rij-/hoekwoningen worden gerealiseerd. De bouwprogramma's van de gemeentelijke grondexploitaties bevatten thans geen meergezinswoningen.

In de onderstaande tabel is de nog te verkopen bouwgrond voor bedrijven per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties. De forse verwachte verkopen in 2023 en 2024 bestaan voor circa 12 hectare uit kavels op bedrijvenpark Twente Noord. Hiervoor zijn reeds optiecontracten en (concept)koopovereenkomsten gesloten. De effectuering hiervan is gefaseerd in de komende paar jaar. Daarnaast is er nog uitgifte van enkele binnenstedelijke bedrijfskavels geprognosticeerd zoals in het Weggeler en Rohof.

Tabel 3.2.2: Fasering bedrijventerrein



4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf

Per 1-1-2022 waren er acht lopende grondexploitaties. In 2022 zijn twee projecten afgesloten en vijf projecten in exploitatie genomen.

De resultaten van de projecten en deelnemingen van het Grondbedrijf hebben zich in 2022 als volgt ontwikkeld:

Tabel 4.1: Resultaten Grondbedrijf

Resultaten grondbedrijf	Grex-resultaat ontwikkeling		Jaarresultaat 2022 grondbedrijf		Mutaties toekomstige winst	
Omschrijving	V	N	V	N	V	N
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw		381		381		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	-449		-2.055			1.606
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties	-1.339		-1.339			
Winstgevende grondexploitaties werklocaties	0		0			
Resultaat lopende grondexploitaties	-1.407		-3.013		1.606	
Afgesloten grondexploitaties	-316		-352			
Nog uit te voeren werken (nutvw)	-38		-38			
Resultaat deelneming XL Businesspark	-1.334					
Totaal jaarresultaat	-3.095		-3.403		1.606	

Bedragen x 1.000 euro

Onderstaand is per post een korte toelichting geven:

De lopende grondexploitaties

Er zijn in 2022 vijf grondexploitaties geopend: Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, Savornin Lohmanstraat, G.T. Rietveldstraat en Gravenstraat. In totaal zullen hier komende jaren circa 64 woningen, binnenstedelijk, worden gerealiseerd. Per 31-12-2022 zijn er daarmee in totaal 11 lopende grondexploitaties, waarvan er 8 verlieslatend zijn en 3 winstgevend

De resultaten van deze grondexploitaties zijn per saldo met ruim 1,4 miljoen euro verbeterd. In de jaarrekening 2022 wordt een positief resultaat van circa 3 miljoen euro verantwoord. Hiervan heeft afgerond 2,1 miljoen euro betrekking op een aanvullende tussentijdse winstname uit het grondexploitatie Almelo Noord Oost. Het resterende resultaat op de lopende grondexploitaties hangt samen met een per saldo vrijval van getroffen verliesvoorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties.

Afgesloten grondexploitaties

De grondexploitaties Dempfen haven Dollegoor en Noorderes zijn inmiddels gerealiseerd, waardoor deze per 31-12-2022 kunnen worden afgesloten. Dit leidt tot een winstneming van 352.000 euro in het boekjaar 2022.

Resultaat voorzieningen nog uit te voeren werken (nutvw)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties is een voorziening getroffen. Door actualisatie van de ramingen van nog te maken kosten kan dit boekjaar een deel van de voorziening vrijvallen, namelijk circa 38.000 euro.

Resultaat deelneming Businesspark XL

Sinds vorig jaar is de grondexploitatie van het XL Businesspark winstgevend. De verbetering van het resultaat op de grondexploitatie van XL Businesspark wordt verantwoord in de jaarrekening 2022 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) en leidt in 2022 niet tot resultaat in de gemeentelijke jaarrekening. Almelo neemt voor 23% deel in het RBT/XL Businesspark.

5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

5.1 Voortgang 2022

Het geïnvesteerd vermogen in de grondexploitaties is het afgelopen jaar met bijna 14 miljoen euro afgenomen tot ruim 44 miljoen euro ultimo 2022. Dit door enerzijds rentekosten en gedane investeringen en anderzijds gerealiseerde opbrengsten.

Tabel 5.1.1: Boekwaarde ontwikkeling in 2022 BIE's

Grondexploitaties	boekwaarde				boekwaarde
	1-1-2022	rente	kosten	opbrengsten	31-12-2022
Werklocaties					
Rohof	10.236	133	18		10.388
Rhijnbeek	12.143	158	65		12.366
Bedrijvenpark Twente Noord	8.213	107	156	1.819	6.656
Subtotaal werklocaties	30.592	398	240	1.819	29.410
Woningbouw					
Chiel Dethmerstraat	2.362	31	82		2.474
Almelo Noord Oost	18.292	238	2.653	14.564	6.618
Heetveldsweg			42		42
Scheffersstraat			23		23
Savornin Lohman			25		25
Rietveldstraat			50		50
Gravenstraat			76		76
Weggeler	5.658	74	103	131	5.703
Subtotaal woningen	26.312	342	3.053	14.696	15.011
Subtotaal lopende grexen	56.903	740	3.292	16.515	44.421
Dempfen haven Dollegoor	1.265	16	171	1.633	-180
Noorderes	-211	-3	152	0	-62
Totaal incl afgesloten grex	57.958	753	3.615	18.148	44.179
Winstneming tussentijds	5.448		0	-2.268	7.716
Verliesvoorzieningen	-28.105	-562	1.098	0	-27.569
Balanswaarde BI's	35.301	191	4.713	15.880	24.326
Bedragen * 1.000 euro					

De verkopen van bouwgrond voor bedrijventerreinen zijn in 2022 achtergebleven op de raming. In 2022 hebben we 3,6 hectare bouwgrond (raming 8,1 ha) verkocht ten behoeve van bedrijven. De verkoop van bouwgrond voor woningbouw ging daarentegen voorspoediger dan verwacht. In 2022 is grond voor 74 kavels verkocht terwijl uitgegaan was van 66 kavels. Er zijn met name veel meer kavels in het project Almelo Noord Oost verkocht dan was voorzien.

Daarnaast is een overeenkomst gesloten voor de verkoop van grond ten behoeve van 14 woningen in het project Chiel Dethmersstraat. Omdat de feitelijke levering in 2023 plaats zal vinden zijn deze woningen niet inbegrepen in onderstaande tabel.

Tabel 5.1.2: Prognose versus gerealiseerd

Verkoopresultaten	Verkoop hectare	
	Begroot	Werkelijk
Werklocaties en overige		
Dempsen haven Dollegoor	1,1	1,4
Rohof	0,3	0,0
Bedrijvenpark Twente Noord	6,4	2,2
Weggeler	0,3	0,0
Totaal werklocaties en overige	8,1	3,6

Verkoopresultaten	Verkoop aantal kavels	
	Begroot	Werkelijk
Woningbouwlocaties		
Chiel Dethmerstraat	14	0
Almelo Noord Oost	50	72
Weggeler	2	2
Totaal woningbouwlocaties	66	74

5.2 Resultaatsbepaling en ontwikkeling

In dit MPG wordt de stand van zaken per peildatum 01-01-2023 weergegeven. Alle lopende grondexploitaties zijn doorgerekend ten aanzien van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten.

Deze zijn in de tijd gezet naar het moment waarop, naar verwachting, kosten worden gemaakt en opbrengsten binnenkomen. Gedurende de looptijd wordt rekening gehouden met zogenoemde “marktontwikkelingen”.

Dit betreft het verloop van de prijsontwikkelingen (=indexatie). Uit deze berekeningen volgen jaarlijkse kasstromen (= nominale bedragen + prijsstijging). Het totaal van alle jaarlijkse kasstromen + de rentekosten tot aan de einddatum van het project, leidt tot een resultaat op eindwaarde (EW).

De eindwaarde is de optelling van de nominale begrote kosten en opbrengsten + prijsstijgingen + rente.

De einddatum is het moment waarop alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.

Dit is vanzelfsprekend niet voor elk project dezelfde einddatum.

Om de resultaten van de projecten vergelijkbaar te maken, worden al deze resultaten op EW terug gerekend naar de peildatum heden (01-01-2023). Op deze manier ontstaat een contante waarde (CW). De BBV schrijft voor dat het resultaat op eindwaarde met 2% inflatie moet worden teruggerekend naar heden.

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en de ramingen zijn, zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant, bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen. De geactualiseerde grondexploitaties vormen de onderbouwing van de waardering van de lopende grondexploitaties, die als onderhanden werk op de balans staan in de jaarrekening. In de onderstaande tabel wordt per grondexploitatie weergegeven hoe de begrote resultaten zich ten opzichte van vorig jaar hebben ontwikkeld.

In (het niet openbare) deel 2 van het MPG zijn de afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen opgenomen, evenals de consolidaties daarvan in meerdere vormen.

Tabel 5.2.1 De geactualiseerde grex-begrotingen

grex-begrotingen	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken		eindj.	Geraamd eindresultaat			winst/ verlies
		kosten	opbrengsten		op eindw.	op CW (2%)		
Werklocaties								
Rohof	10.388	1.174	525	2024	-11.036		-10.608	verlieslatend
Rhijnbeek	12.366	2.532	7.136	2025	-7.762		-7.314	verlieslatend
Bedrijvenpark Twente-Noord	6.656	4.279	9.698	2025	-1.237		-1.166	verlieslatend
Subotaal werklocaties	29.410	7.985	17.360		-20.035		-19.088	
Woningbouw								
Chiel Dethmersstraat	2.474	1.333	1.234	2023	-2.573		-2.522	verlieslatend
Almelo Noordoost	6.618	11.262	30.392	2027	12.512	11.332		winstgevend
Heetveldsweg	42	820	853	2024	-10		-9	verlieslatend
Scheffersstraat	23	549	680	2025	108	102		winstgevend
Savornin Lohman	25	249	311	2024	36	35		winstgevend
Rietveldstraat	50	455	448	2024	-57		-55	verlieslatend
Gravenstraat	76	624	353	2024	-347		-333	verlieslatend
Weggeler	5.703	2.115	1.916	2025	-5.902		-5.561	verlieslatend
Subtotaal woningen	15.011	17.407	36.185		3.768	11.469	-8.482	
Totaal	44.421	25.392	53.545		-16.267	11.469	-27.569	
Bedragen * 1.000 euro		28.153				-16.100		

De gemeente Almelo heeft 11 lopende grondexploitaties, waarvan drie winstgevend en acht verlieslatend.

- Het netto geïnvesteerd vermogen daarin bedraagt ruim 44,4 miljoen euro.
- Met de nog te realiseren opbrengsten minus de nog te maken kosten (inclusief prijsstijgingen en rentekosten), wordt daarop ruim 28 miljoen euro 'terugverdiend'.
- Hierdoor resteert er per saldo een tekort van bijna 16,3 miljoen euro op eindwaarde en 16,1 miljoen op contante waarde.

De begrote tekorten op de acht verlieslatende grondexploitaties, zijn volledig afgedekt met een getroffen verliesvoorziening. De winstgevend grondexploitaties koersen op een winst ter grootte van ruim 11,4 miljoen euro. Op contante waarde per 31-12-2022 is daarvan bijna 7,5 miljoen euro tussentijds als winst genomen.

Circa 4 miljoen euro winst op CW is daardoor in de toekomst nog te nemen.

Deze toekomstige winst staat als niet zichtbare stille reserve op de balans.

Tabel 5.2.2 Resultaatontwikkelingen van de grex-begrotingen

Grondexploitaties	Winst /	Result. CW 1-1-2023		Verschil		Mutatie	
	verlies	JR2021	JR2022	V	N	verliesv.z.	winstneming toek.winst
Werklocaties							
Rohof	verlies	10.652	10.608	-44		-44	
Rhijnbeek	verlies	7.313	7.314		1	1	
Bedrijvenpark Twente Noord	verlies	2.462	1.166	-1.296		-1.296	
Subtotaal werklocaties		20.427	19.088	-1.339		-1.339	
Woningbouw							
Chiel Dethmerstraat	verlies	2.532	2.522	-9		-9	
Almelo Noord Oost	winst	-11.020	-11.332	-312		-2.055	1.743
Heetveldsweg	verlies		9		9	9	
Ary Schefferstraat	winst		-102	-102			-102
Savornin Lohmanstraat	winst		-35	-35			-35
G.T. Rietveldstraat	verlies		55		55	55	
Gravenstraat	verlies		333		333	333	
Weggeler	verlies	5.569	5.561	-7		-7	
Subtotaal woningen		-2.919	-2.989	-68		381	-2.055
Totaal		17.508	16.099	-1.407		-958	-2.055
Totaal jaarresultaat 2022						-3.013	

Bedragen x 1.000 euro

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

Rohof

Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Het project maakt onderdeel uit van het project Spoorzone waar thans een visie voor wordt opgesteld.

Rhijnbeek

Het resultaat van grondexploitatie Rhijnbeek blijft nagenoeg gelijk. Begin maart 2023 heeft de Raad van State de reactieve aanwijzing van de provincie tegen het bestemmingsplan vernietigd. Dit betekent dat het vastgestelde bestemmingsplan nu gepubliceerd kan worden en er nog beroep kan worden aangetekend door derden.

De Raad van State zal deze beroepen behandelen. Deze beroepsprocedure staat de realisatie nog in de weg. Pas na uitspraak van de Raad van State wordt duidelijk of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt en de grond geleverd kan worden.

Bedrijvenpark Twente Noord

De forse verbetering van het resultaat met 1,3 miljoen euro wordt veroorzaakt doordat er meer grond onder het hoogspanningstracé uitgegeven kan worden. De eerder getroffen verliesvoorziening kan worden teruggebracht naar 1,2 miljoen euro.

Chiel Dethmerstraat

Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. De verkoopovereenkomst is gesloten en de overdracht zal in 2023 plaatsvinden.

Almelo Noord Oost

De verkopen op Almelo Noord Oost gingen ook in 2022 voorspoedig. Ondanks een indexatie van de kosten kan er per 01-01-2023, door versnelde uitgifte en de algehele voortgang (hoger percentage van de gerealiseerde winst op eindwaarde), circa 2,1 miljoen euro aanvullende winst genomen worden.

Heetveldweg

Dit project is in 2022 in exploitatie genomen. Het betreft een binnenstedelijke woningbouwlocatie voor de bouw van circa 21 woningen. Aanvankelijk was een kleine winst geprognosticeerd (circa 8.000 euro). Het project kent per 01-01-2023, ten gevolg van bijstelling (indexatie) van de kosten een verlies van ruim 9.000 euro. Ter hoogte van dit bedrag is een verliesvoorziening getroffen.

Ary Schefferstraat

Dit project is in 2022 in exploitatie genomen. Het betreft een binnenstedelijke woningbouwlocatie voor 10 woningen. De geprognosticeerde winst bedroeg ruim 165.000 euro. Ten gevolg van bijstelling (indexatie) van de (plan)kosten treedt er een verslechtering op van circa 65.000 euro. De geprognosticeerde winst per 01-01-2023 bedraagt ruim 100.000 euro.

Savornin Lohmanstraat

Dit project is in 2022 in exploitatie genomen. Het betreft de nieuwbouw van een achttal woningen. Het project kende bij vaststelling een winst van circa 60.000 euro. Ten gevolg van bijstelling (indexatie) van de (plan)kosten treedt er een verslechtering op van circa 25.000 euro. De geprognosticeerde winst per 01-01-2023 bedraagt nog circa 35.000 euro.

G.T. Rietveldstraat

Dit project is in 2022 in exploitatie genomen en betreft een binnenstedelijk project voor de realisatie van circa 11 woningen. Het project kende een verlies van circa 50.000 euro. Ten gevolg van bijstelling (indexatie) van de kosten treedt er een verslechtering op van ruim 5.000 euro. Ter hoogte van het verlies van circa 55.000 euro is een voorziening getroffen.

Gravenstraat

Dit project is in 2022 in exploitatie genomen en betreft een woningbouwlocatie voor circa 14 woningen. Het project kende een verlies van circa 325.000 euro. Ten gevolg van bijstelling (indexatie) van de kosten treedt er een verslechtering op van bijna 10.000 euro. Ter hoogte van het verlies van circa 335.000 euro een voorziening getroffen.

Weggeler

Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Er is nog altijd een juridisch geschil waarvan de gevolgen qua tijd en geld moeilijk zijn in te schatten.

5.3 Balanswaarde grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de balanswaarde weergegeven van de grondexploitaties. De balanswaarde is de boekwaarde van de grondexploitaties verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen of, bij winstgevendende grondexploitaties, de boekwaarde plus de eventueel tussentijds genomen winst.

Omdat de balanswaarde een afgeleide is van de boekwaarde zijn deze ook in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.3.1: Boek- en balanswaardeontwikkeling lopende grondexploitaties

Verloop overzicht bouwgronden in exploitatie	Boekwaarde 31-12-2022	Verliesvoorziening	Winstneming	Balanswaarde 31-12-2022
Werklocaties				
Dempen haven Dollegoor	-180	-	180	-
Rohof	10.388	10.388	-	-
Rohof *	-	220	-	-220
Rhijnbeek	12.366	7.314	-	5.051
Bedrijvenpark Twente Noord	6.656	1.166	-	5.491
Subtotaal werklocaties	29.230	19.088	180	10.322
Woningen				
Chiel Dethmersstraat	2.474	2.474	-	-
Chiel Dethmersstraat *	-	48	-	-48
Almelo Noord Oost	6.618	-	7.474	14.092
Heetveldsweg	42	9	-	33
Ary Schefferstraat	23	-	-	23
Savornin Lohmanstraat	25	-	-	25
GT Rietveldstraat	50	50	-	-
Rietveldstraat *	-	5	-	-5
Gravenstraat	76	76	-	-
Gravenstraat *	-	258	-	-258
Noorderes	-62	-	62	-
Weggeler	5.703	5.561	-	141
Subtotaal woningen	14.949	8.481	7.536	14.003
Subtotaal werklocaties en woningen	44.179	27.569	7.716	24.326
Waardering passivazijde balans				531
Totaal				24.857

Bedragen x 1.000 euro

* conform voorschriften BBV gepresenteerd op passivazijde balans, voorzieningen.

Voor 4 grondexploitaties geldt dat de getroffen verliesvoorziening hoger is dan de boekwaarde. Op grond van het BBV wordt het deel van de verliesvoorziening, dat bijgevolg niet in mindering kan worden gebracht op de boekwaarde, op de balans gepresenteerd als een reguliere voorziening (passiva). Het gaat om een bedrag van in totaal 0,531 miljoen euro.

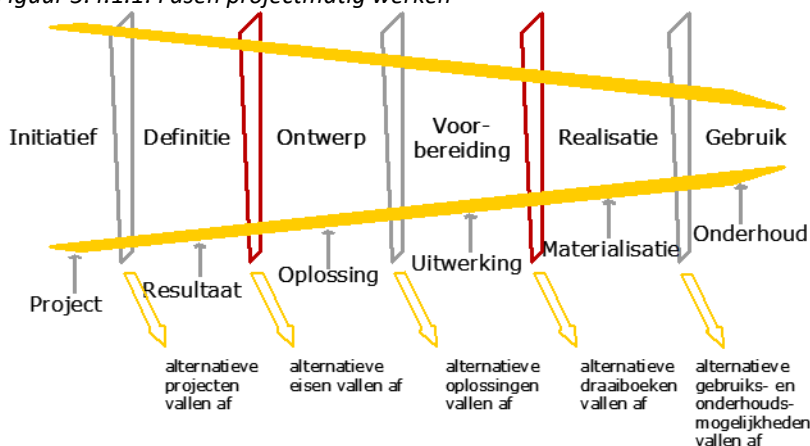
5.4 Sturingsmogelijkheden

5.4.1 Sturing projecten

De mogelijkheden om inhoudelijk en daarmee ook financieel bij te sturen (als dat nodig of wenselijk is) in een project, hangen af van het stadium waarin de realisatie van het project zich bevindt.

Projecten in de ontwerpfase zijn beter bij te sturen dan projecten in de realisatiefase, waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld.

Figuur 5.4.1.1: Fasen projectmatig werken



De 'knoppen' waarmee het financieel resultaat van een grondexploitatie enigszins kan worden bijgestuurd, zijn de variabelen die de pijlers van een grondexploitatiebegroting bepalen.

De pijlers van een grondexploitatiebegroting bestaat uit:

1. plangrenzen
2. grondgebruik
3. bouwprogramma
4. kwaliteitsniveau

Bijna alle kosten en opbrengsten zijn direct of indirect een afgeleide van de bovenstaande uitgangspunten. De hoeveelheden die voortvloeien uit, of mede gebaseerd zijn op, genoemde uitgangspunten worden vermenigvuldigd met eenheidsprijzen, die tot elementbegrotingen leiden. Met behulp van een fasering en parameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) worden de begrotingsposten in de tijd uitgezet, wat leidt tot een begroot financieel eindresultaat van het project, weergegeven op eindwaarde en op contante waarde.

0 fase en Initiatief fase

In deze fase vindt op basis van vooraf bepaalde criteria de weging plaats van nieuwe initiatieven. Tijdens deze fase wordt geen complex geopend en kunnen geen aankopen als uitvoeringshandeling worden gedaan van onroerend goed, ten behoeve van het project. (Wel kan de gemeente anticiperende of strategische aankopen doen, maar dat zijn dan op zich zelf staande besluiten.)

Wanneer er vervolgens sprake is van een mogelijk kansrijke situatie, kan besloten worden 'het project' door te geleiden naar de initiatief fase. In de initiatief fase start het project. Als met het project investeringen zijn gemoeid, wordt in de ambtelijke projectofferte een indicatie gegeven van de investering- en exploitatielasten, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze in de dekking wordt voorzien.

De gemaakte kosten tijdens deze fasen worden gedekt uit een voorbereidingskrediet, al of niet gebruik makend van een revolving fund constructie.

Definitiefase

Tijdens de definitiefase van een project wordt onderzocht wat het resultaat van het project moet zijn en welke randvoorwaarden er gelden. De definitiefase wordt afgesloten met door de Raad vastgestelde planinhoudelijke kaders die zijn vastgelegd in een programma van eisen en een bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting. Met deze vaststelling geeft de Raad richtinggevende kaders en uitgangspunten

mee, op basis waarvan tijdens de hierop volgende ontwerpfase de stedenbouwkundige ontwerpen worden gemaakt of de stedenbouwkundige schetsen worden uitgewerkt. Tevens fungeert de vastgestelde tentatieve grondexploitatiebegroting als budgetkader voor de ontwerpfase.

De Raad neemt, met het vaststellen van de planinhoudelijke richtinggevende kaders en uitgangspunten en de bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting, ook al het principebesluit om door te gaan met het project, ook al vindt besluitvorming over de definitieve invulling en over het bestemmingsplan (veel) later plaats.

Daarmee loopt de financiële besluitvorming vooruit op de planologische besluitvorming.

Dit betekent dat stopzetten van lopende grondexploitaties vanaf dat moment niet mogelijk is zonder directe financiële consequenties (lees afwaarderen op de gedane investeringen).

Ontwerpfase

Tijdens de ontwerpfase van een project worden er stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt binnen de door de Raad meegegeven kaders. De ontwerpfase wordt afgesloten met een door de Raad vast te stellen stedenbouwkundig ontwerp, een verkavelingsplan, en de bijbehorende grondexploitatiebegroting.

De grondexploitatiebegroting is dan niet meer gebaseerd op normatieve hoeveelheden, maar op een concreet bouwprogramma en ruimtegebruik conform het stedenbouwkundig plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan (BP) vindt meestal plaats tijdens of zelfs pas aan het einde van de ontwerpfase, waarbij de stedenbouwkundige ontwerpen dan planologisch worden vertaald.

Voorbereiding en Realisatie fase

In deze fase van het project wordt het werk voorbereid en uitgevoerd conform de kaders.

Het betreft het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de bouwrijpe kavels.

De meeste projecten in Almelo bevinden zich in deze fase.

Bijsturen in deze fase is lastig en nog slechts beperkt mogelijk.

Vaak is daar dan een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig.

Wanneer in deze fase majeure wijzigingen plaatsvinden, dient de Raad hierover te worden geïnformeerd en dient daarover besluitvorming plaats te vinden.

In onderstaande tabel staat de fase waarin de projecten in Almelo zich bevinden.

Een project kan zich in meerdere fasen tegelijkertijd bevinden. Bijvoorbeeld wanneer de projecten groot zijn en er met deelplannen (zogenoemde vakken) wordt gewerkt, zoals in Almelo Noord Oost.

Figuur 5.6.1.2: Projectmatige voortgang per project

project/fase	definitie	ontwerp	voorber/realisatie
werklocaties			
Rohof	afgerond	x	x
Rhijnbeek	x		
Bedrijvenpark Twente Noord	afgerond	afgerond	x
Woningen			
Chiel Dethmerstraat	afgerond	x	
Almelo Noord Oost	afgerond	x	x
Heetveldsweg	afgerond	x	x
Scheffersstraat	afgerond	x	
Savornin Lohman	afgerond	x	x
Rietveldstraat	afgerond	x	
Gravenstraat	afgerond	x	
Weggeler	afgerond	x	x
Legenda:			
reeds doorlopen/afgerond	afgerond		
huidige status	x		
nog te doorlopen			

Sturingsmogelijkheden per project

De 11 lopende grondexploitaties zijn onderverdeeld in categorieën conform de doelstellingen van deze projecten: voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen) en woningbouw.

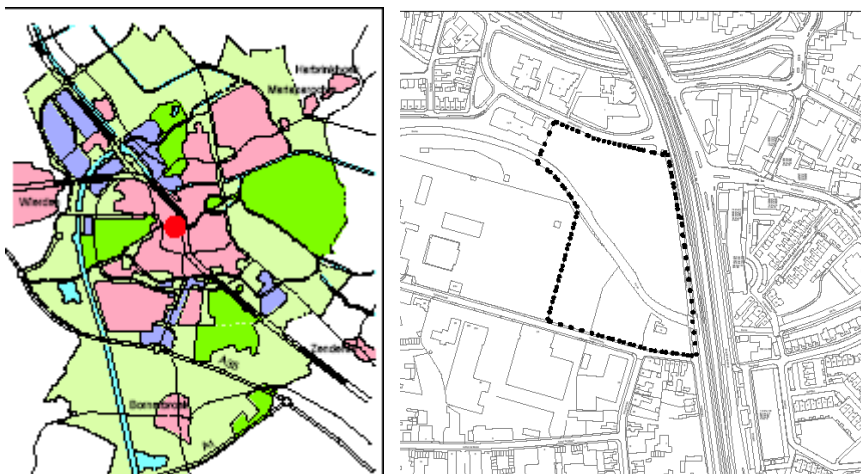
Er zijn 7 woningbouw projecten, te weten Almelo Noordoost, Chiel Dethmersstraat, Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, Savornin Lohmanstraat, G.T. Rietveldstraat en Gravenstraat.

Drie van de elf lopende grondexploitaties zijn werklocaties voor bedrijven, detailhandel en overige bestemmingen (Rhinbeek, Rohof en Bedrijvenpark Twente Noord).

Daarnaast is er 1 project (Weggeler) met een gemengd bouwprogramma. Het betreft een mix van woningbouw en bedrijven/ detailhandel/overige bestemmingen.

In de navolgende tekst wordt per project de status en eventuele sturingsmogelijkheden beschreven.

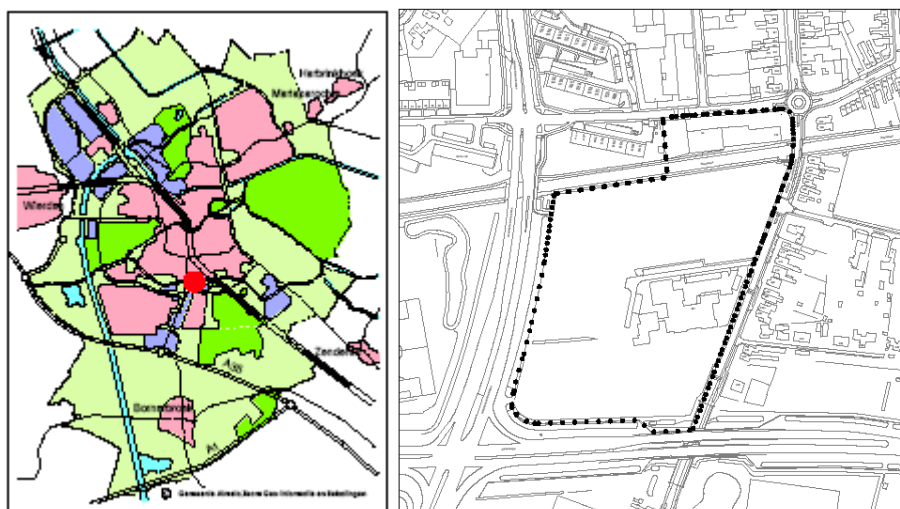
5.4.2 C13 Rohof



Het project Rohof kent een hoge boekwaarde. Deze is echter meer dan volledig afgedekt met een voorziening. Een deel van het plandeel Bellavista is verkocht aan de Islamitische Stichting voor de bouw van een moskee.

Het andere deel, Veldkampsweg, is gereed voor uitgifte. Er dient te worden ingezet op acquisitie, om deze kavels te verkopen. Daarnaast worden, in het kader van het project Spoorzone, alternatieven verkend.

5.4.3 C18 Rhijnbeek

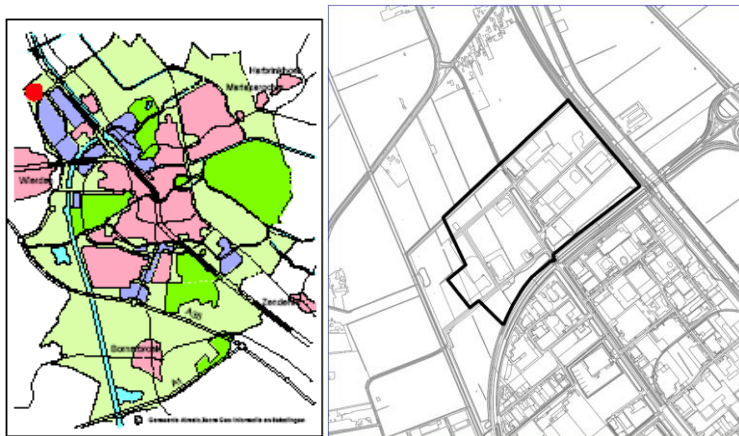


Het project Rhijnbeek is een grondexploitatie waarbij de uitgifte van bouwgrond t.b.v. detailhandel is gepland. De gemeente heeft met het bedrijf Hornbach een verkoopovereenkomst gesloten. Thans loopt er een bestemmingsplanprocedure.

In het project is tot dusver per saldo 12,4 miljoen geïnvesteerd. Ondanks dat ter dekking van het begrote tekort een voorziening is getroffen van ruim € 7,3 miljoen, staat dit project nog wel voor circa 5 miljoen op de balans. Hierover tikt zogezegd de rentewekker, waardoor het wenselijk is dat zo snel mogelijk met de realisatie van het project wordt gestart.

Vanwege de procedurevertraging is nu de verwachting, dat de uitgifte zal doorschuiven naar 2024.

5.4.4 C22 Bedrijvenpark Twente Noord



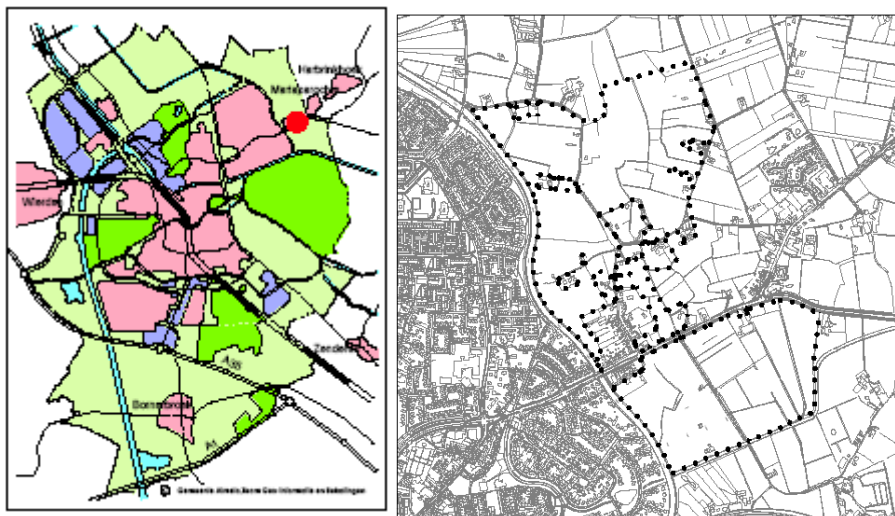
Het project Bedrijvenpark Twente Noord kent een aanzienlijke boekwaarde ter grootte van € 6,7 miljoen. Doel is om alles dit jaar bouwrijp te maken. Daarnaast is alles erop gericht de gemeentelijke kavels zo snel mogelijk uit te geven. Hiervoor zijn reeds optiecontracten en (concept)koopovereenkomsten gesloten.

5.4.5 C32 Chiel Dethmersstraat



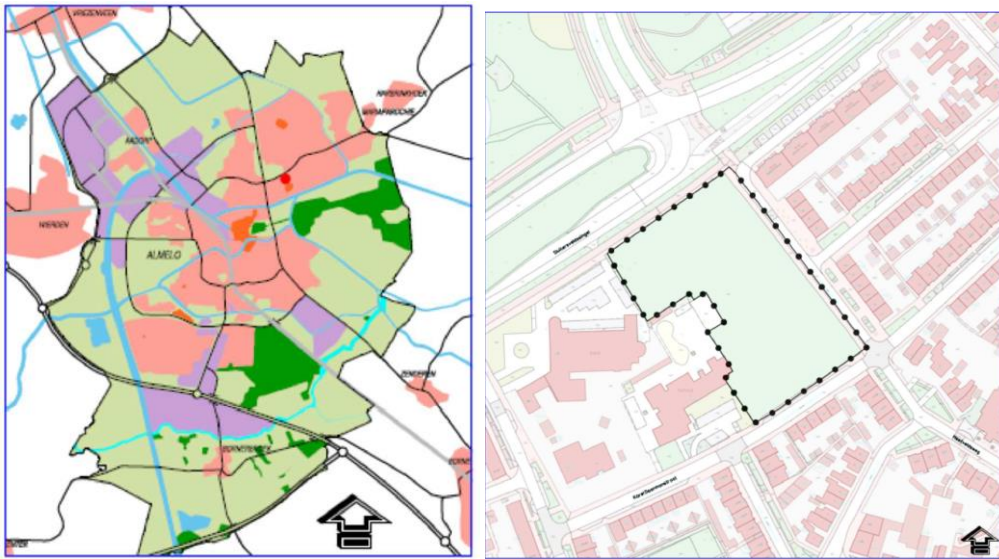
Het betreft een project waarbij de gemeente ongeveer de helft van de grond bezit en een ontwikkelaar de andere helft. De ontwikkeling en realisatie is enkele keren stil komen te liggen. Inmiddels heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar over de exacte verkaveling, inrichting van het plangebied en tevens over de verdeling van de kosten. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Er is een bouwprogramma gepland met circa 32 woningen waarvan circa 14 woningen op gemeentelijke grond.

5.4.6 C53 Almelo Noord Oost



Het project Almelo Noordoost is een zogenaamd uitleggegebied voor woningbouw en bevindt zich grotendeels in de uitvoeringsfase. Dit is het enige woningbouwproject in Almelo voor particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hier een project voor vrijstaande woningen op relatief grote kavels. De grondexploitatie is gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig ontwerp dat in 2007 is vastgesteld.

5.4.7 C62 Heetveldsweg



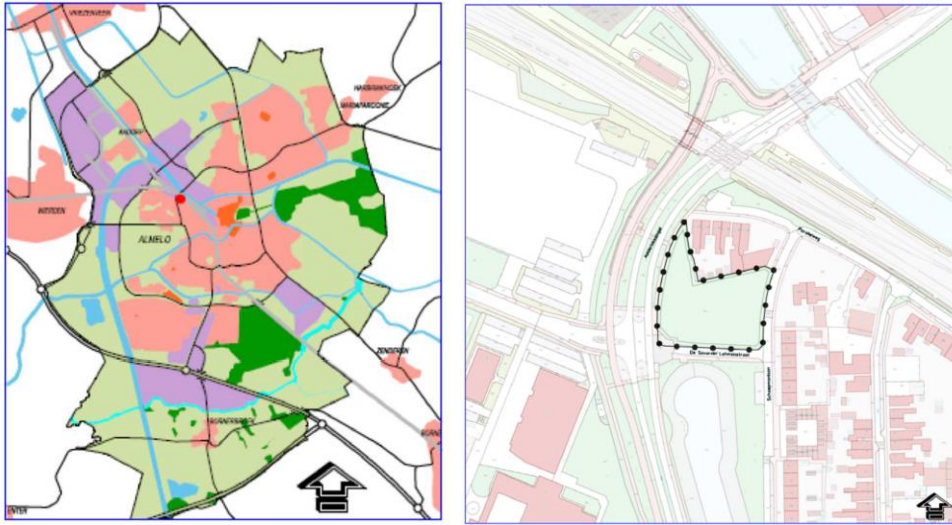
Het project behelst de realisatie van 21 rij-/hoekwoningen, waarvan een aantal levensloopbestendig. Het bestemmingsplan is definitief. In de zomer van 2023 zal gestart worden met bouwrijp maken en de verkoop.

5.4.8 C63 Ary Schefferstraat



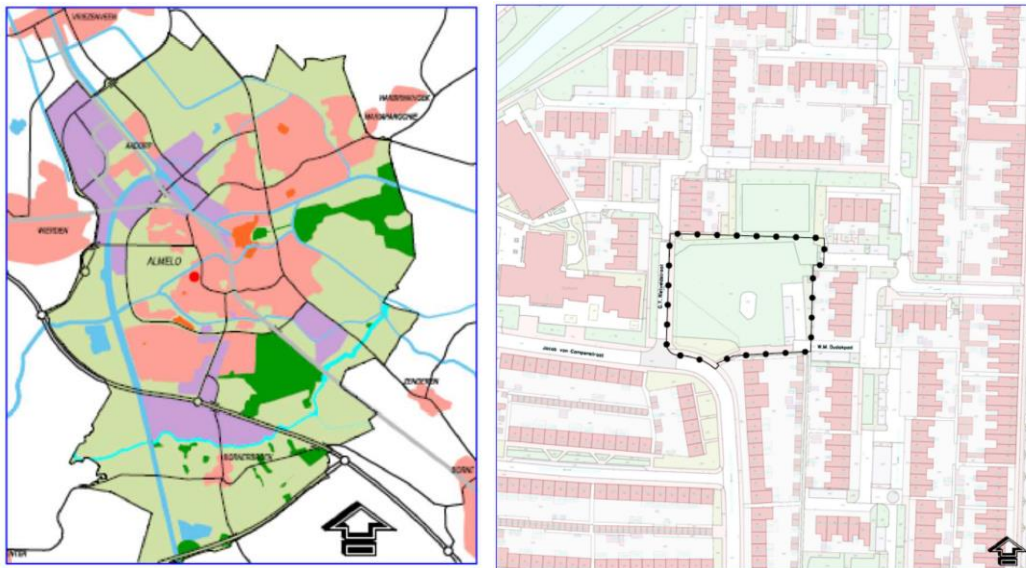
Het project behelst de realisatie van 10 2-1 kap woningen. Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure.

5.4.9 C64 Savornin Lohmanstraat



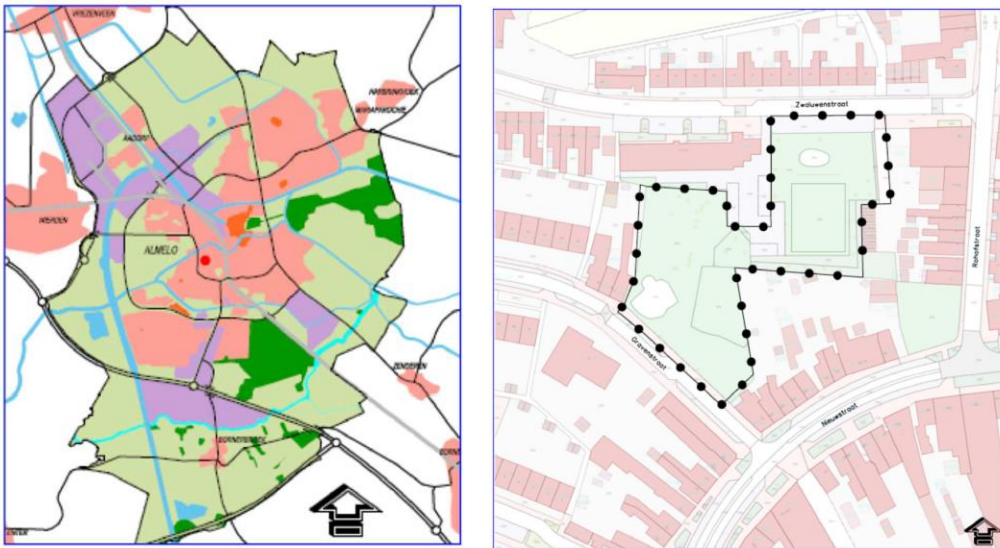
Het project behelst de realisatie van acht rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Het project kent een doorlooptijd van circa 2 jaar. Het bestemmingsplan is definitief. In de zomer van 2023 zal gestart worden met bouwrijp maken en verkoop.

5.4.10 C65 G.T. Rietveldstraat



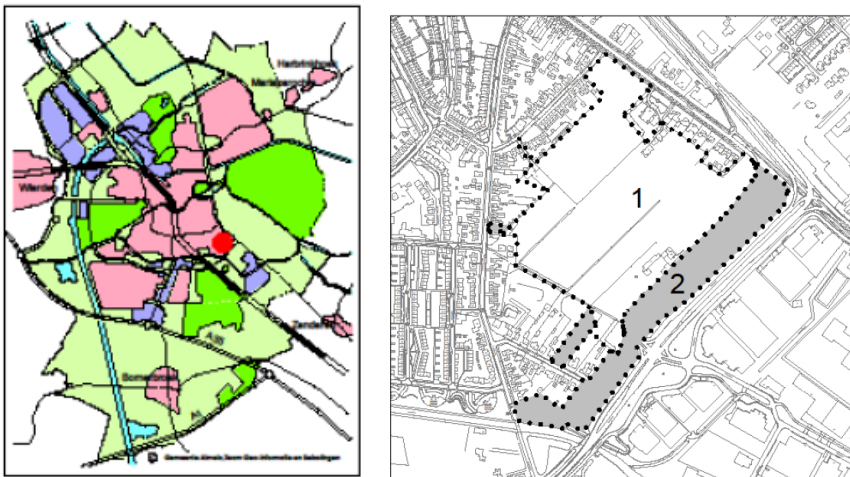
Het project behelst de realisatie van elf rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Het project kent een doorlooptijd van circa 2 jaar. Het bestemmingsplan is in procedure. De verwachting is start uitgifte vooralsnog begin 2024.

5.4.11 C66 Gravenstraat



Het project behelst de realisatie van dertien rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Het project kent een doorlooptijd van circa 2 jaar. De bestemmingsplanprocedure is opgestart.

5.4.12 C89 Weggeler



Het project Weggeler bestaat uit 2 deelprojecten te weten 'Weggeler Noord' en 'Weggeler Zuid'.

Weggeler Noord is een gebied met zowel woon- als werkfuncties. De gemeente overweegt de nog uit te geven woon-werkkavels om te zetten naar bouwgrond ten behoeve van 2 onder 1 kap woningen. Hiermee wordt beter aangesloten op de vraag uit de markt naar betaalbare woningen nabij het centrum. Tevens kan daarmee een bouwclaim af worden gewikkeld. De omzettingsprocedure bestemmingsplan loopt. Er loopt echter een juridische procedure, welke betrekking heeft op een deel van de woonwerkkavels, waardoor deze voorlopig nog niet uitgegeven kunnen worden. In de grondexploitatiebegroting zijn extra plankosten opgenomen.

Aan de Planthofsweg ligt nog een bestaande kavel geschikt voor woningbouw. Thans wordt gekeken naar wat de mogelijkheden en kansen zijn om deze kavel in de markt te zetten.

Voor plandeel Zuid, het gedeelte dat gereserveerd was als werklocatie, dient het bestemmingsplan nog te worden vastgesteld. Er vindt t.z.t. mogelijk een heroverweging plaats van de destijds veronderstelde functie.

6. Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2016 geldt de plicht tot het betalen van vennootschapsbelasting (Vpb) ook voor overheden indien met bouwgrondproductie winst wordt gemaakt

Om te bepalen of de gemeente Almelo voor wat betreft de realisatie van grondexploitaties Vpb plichtig is, is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze een inschatting te maken in hoeverre het Grondbedrijf van een gemeente met vennootschapsbelasting te maken kan krijgen. Hierbij worden alle kosten en opbrengsten meerjarig geanalyseerd. Jaarlijks zal getoetst te worden of de gemeente Vpb plichtig is of dat binnenkort mogelijk wordt. De conclusie is thans nog steeds dat het grondbedrijf niet belastingplichtig is.

7. Af te sluiten complexen (ATSC)

De grondexploitaties Dempen haven Dollegoor en Noorderes zijn inmiddels gerealiseerd en kunnen per 31 december 2022 worden afgesloten. Ten opzichte van vorig jaar is het financiële resultaat van de afgesloten projecten met circa 316.000 euro verbeterd. Omdat tussentijds slechts een klein deel van de winst is genomen (29.000 euro) kan het resterende deel van 352.000 euro dit boekjaar als winst worden genomen.

Omschrijving	Resultaat op CW JR 2021	Resultaat op CW JR 2022	Verschil	Reeds genomen	JR2022
Dempen haven Dollegoor	139	-180	-319 V		-319
Noorderes	-65	-62	3 N	29	-33
Totaal	74	-242	-316	29	-352

Bedragen x 1.000 euro

8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1 januari 2022 een voorziening getroffen van circa 1,64 miljoen euro. Een deel van die werkzaamheden is in 2022 uitgevoerd. Hiervoor werd circa 140.000 euro aan kosten gemaakt. Per 1 januari 2023 blijkt dat er nog ruim 1,61 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van alle geraamde werkzaamheden. Derhalve kan een klein deel van de voorziening vrijvallen, namelijk circa 38.000 euro.

Tabel 8.1: Overzicht nog uit te voeren werken

Omschrijving	Voorziening per 1-1-2022	Af: gemaakte kosten	Benodigde voorz. per 1-1-2023	Resultaat 2022 = vrijval
Noordflank	1.269	26	1.243	-
Maatkampslanden	45	7	-	38
Haven Zuid	80	80	-	-
Pooksbelten	125	-	125	-
Nijrees Noord	122	29	93	-
Dempsen haven Dollegoor	-	-	105	-
Noorderes	-	-	43	-
Totaal	1.641	142	1.609	38

Bedragen x 1.000 euro

9. Overig

9.1 Materiele Vaste Activa (MVA)

Ten gevolge van het gevoerde grondbeleid heeft de gemeente panden en gronden in bezit, die zijn aangekocht voor voormalige en toekomstige projecten. Deze worden als voorraad gewaardeerd en geadministreerd onder de materiele vaste activa (MVA).

Per object (pand/grond) worden de eventuele huurinkomsten, pachtopbrengsten, opbrengsten van servicekosten, rentekosten, onderhoudskosten, energie- en beheerkosten (o.a. OZB, verzekeringen, waterschapslasten) geadministreerd.

Per 1-1-2022 had de gemeente, voor wat betreft voormalige en toekomstige grondexploitaties, circa 89 hectare in voorraad met een boekwaarde van circa 8,1 miljoen euro.

De desinvestering van 0,1 mln. Euro heeft betrekking op de Gravenstraat en Dollegoor.

Per 31-12-2022 heeft de gemeente circa 89 hectare grond in voorraad met een boekwaarde van bijna 8 miljoen euro.

Tabel 9.1.1: MVA

Voorraadontwikkeling 2022		handels voorraad		bedrag totaal	handels voorraad		m2 totaal
	activa				activa		
stand per 1-1-2022	€ 7.736.084	€ 350.210	€ 8.086.294		884.593	5.000	889.593
investering	€ -	€ -	€ -		-	-	-
desinvestering	€ 112.930	€ -	€ 112.930		3.081	-	3.081
stand per 31-12-2022	€ 7.623.154	€ 350.210	€ 7.973.364		881.512	5.000	886.512

9.2 Erfpachtgronden

Een onderdeel van het grondbeleid is bedrijven de mogelijkheid bieden bouwgrond niet aan te kopen, maar in erfpacht te verkrijgen.

Per 1-1-2022 had de gemeente Almelo 41 gronden en terreinen in erfpacht uitgegeven met een boekwaarde van bijna 2,9 miljoen euro. In 2022 hebben geen mutaties plaatsgevonden waardoor de boekwaarde per 31-12-2022 nog steeds ruim 2,9 miljoen euro bedraagt.

Daarnaast wordt nog circa 38 ha landbouwgrond verpacht.

Tabel 9.2.1: Erfpachtcomplex

Erfpachtcomplex	Boekwaarde
Boekwaarde per 1-1-2022	2.950.802
desinvestering	-
investering	-
Boekwaarde per 31-12-2022	2.950.802

10. Risico analyse BI's

In het voorgaande is de vermogenspositie van het Grondbedrijf nader toegelicht. Deze paragraaf gaat over de kansen en bedreigingen waardoor de vermogenspositie kan verbeteren of verslechteren.

10.1 Waarom een risicoanalyse?

Het spreekt voor zich dat het maken van een risicoanalyse zeer zinvol is. Niet alleen ten behoeve van het in beeld brengen en daar waar mogelijk beheersen van de financiële risico's, maar ook voor het identificeren van andere risico's zoals juridisch, organisatorisch, technisch, planologisch, sociaal maatschappelijk, politiek-bestuurlijk. Deze risico's hebben overigens dikwijls ook een financieel effect.

Het maken van een risicoanalyse heeft meerdere doelen:

Ten eerste om de aanwezige risico's te kunnen benoemen en vervolgens, daar waar mogelijk, te beheersen.

Ten tweede om het begrote eindresultaat in een breder perspectief te plaatsen en daarmee inzicht te geven in het realiteitsgehalte van de grondexploitatiebegroting. (zie grafiek 10.4.1)

Ten derde vormt de risicoanalyse de basis voor het kwantificeren van het neerwaarts risico (= benodigde weerstandscapaciteit). De gemeente moet beschikken over voldoende buffer (= aanwezige weerstandscapaciteit) ter dekking van mogelijke financiële tegenvallers c.q. financieel negatieve scenario's.

Per project en per item zijn er financiële verkenningen en risicoanalyses uitgevoerd. Het resultaat van deze analyse geeft antwoord op onder andere de volgende twee vragen: "Zijn de grondexploitatiebegrotingen (per saldo) reëel begroot?" en "Hoe groot is het neerwaartse risico t.o.v. de begrote resultaten en de begrote reserves?".

Indien de grondexploitaties (per saldo) niet reëel zijn begroot, zijn er ter dekking van de 'voorziene' tekorten te hoge of te lage voorzieningen getroffen waardoor de hoogte van de reserve geen goede afspiegeling is van de financiële positie van het Grondbedrijf. Daarom dienen grondexploitaties in beginsel reëel te worden begroot.

Inherent aan reëel begroten is dat er circa 50% kans is op een beter resultaat en 50% kans is op een slechter resultaat dan begroot. Projecten maken meestal financieel onderdeel uit van een portefeuille met meerdere projecten. Alle winstgevende en verlieslatende resultaten komen respectievelijk ten gunste en ten laste van de reserves. De hamvraag is dan: "Wat zijn de financiële risico's?" en "Wat is de minimaal vereiste weerstandscapaciteit?".

Ten behoeve van het bepalen van de minimaal vereiste weerstandscapaciteit wordt het neerwaartse risico financieel gekwantificeerd. Vervolgens wordt de vereiste weerstandscapaciteit afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit. De omvang wordt bepaald op basis van risicoanalyses per project en per 'gebeurtenis'. Op basis daarvan wordt er een beter beeld verkregen van de kansen op combinatie van meerdere gebeurtenissen = een scenario.

10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's?

Een financieel risico is een niet voorziene c.q. niet begrote gebeurtenis. Ofwel een financiële afwijking t.o.v. de begroting. Daarmee wordt al duidelijk dat het risicoprofiel eigenlijk niet los kan worden gezien van de begroting. En omgekeerd dient een begroting altijd voorzien te zijn van een bijbehorend risicoprofiel.

De risicoanalyse is feitelijk de 'lakmoesproef' van de opgestelde begroting en toont het realiteitsgehalte van die begroting aan. Tevens vormt deze risicoanalyse de basis voor risicomangement.

Voor alle duidelijkheid: een financieel risico is niet het zelfde als een 'voorzien' tekort op een grondexploitatiebegroting. Een begroot tekort op een lopende grondexploitatie is geen financieel risico maar een 'voorzien' verlies dat moet worden afgedekt met een voorziening ter grootte van het verwachte tekort.

Een risicoanalyse moet o.a. antwoord geven op de vraag welke positieve en negatieve financiële afwijkingen denkbaar zijn en hoe groot de kans is dat de afwijkingen zich voordoen. Want extreme scenario's met een zeer kleine kans op voordoen worden buiten beschouwing gelaten.

De focus wordt gericht op zowel mogelijke financiële tegenvallers alsook op eventuele financiële meevallers. Indien deze elkaar in evenwicht houden is een begroting reëel opgesteld. Dit wordt ook wel een risico-neutrale begroting genoemd. Indien de mogelijke tegenvallers de overhand hebben is de begroting in beginsel optimistisch opgesteld. De kans op een financieel slechter resultaat (dan begroot) is dan groter dan de kans op een financieel beter resultaat.

Indien er meer mogelijke mee- dan tegenvallers verwacht worden is de begroting behoudend opgesteld, met als gevolg een grotere kans op een beter resultaat dan de kans op een slechter resultaat.

10.3 De techniek

Een grondexploitatie bestaat uit vele afzonderlijke 'gebeurtenissen' met al of niet een financieel gevolg. Bijvoorbeeld verwervingskosten, saneringskosten en grondopbrengsten. Elke gebeurtenis wordt 'tegen het licht gehouden' waarbij bepaald moet worden:

- de kans dat de gebeurtenis zich voordoet;
- het gevolg als de gebeurtenis zich voordoet.

De vermenigvuldiging van "kans x gevolg" levert het rekenkundig gemiddeld effect op.

(Voorbeeld: 30% kans op € 1 miljoen = rekenkundig gemiddeld effect van € 0,3 miljoen).

Hoe meer afzonderlijke gebeurtenissen des te groter de kans op een scenario dat in de buurt ligt van de som van de gemiddelden en des te kleiner de kans op extreme(re) uitkomsten.

Een risicoprofiel van een project wordt bepaald door middel van het uitvoeren van een risicosimulatie.

Daarbij worden 10.000 willekeurige scenario's bepaald m.b.v. de Monte Carlo techniek.

Door vervolgens deze 10.000 scenario's te rangschikken van extreem gunstig tot extreem ongunstig, ontstaat er een risicoprofiel die weer te geven is in een zogenaamde kansdichtheidsgrafiek.

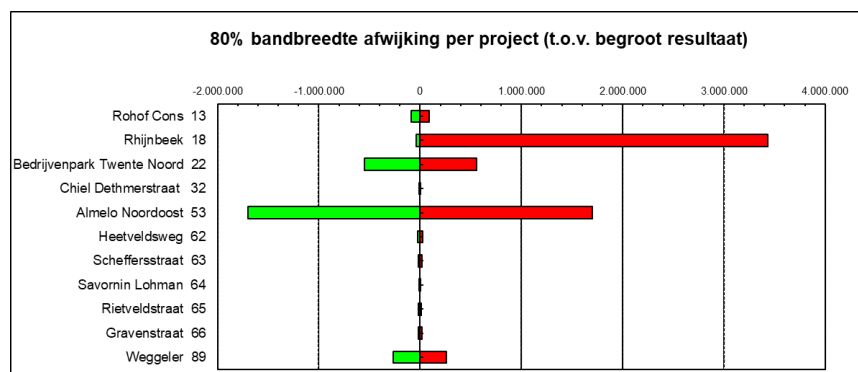
Algemeen uitgangspunt is dat meevallers vrijvallen ter bekostiging van tegenvallers. Binnen een project is dat bijna altijd vanzelfsprekend. Hoe meer de meevallers vrij vallen ter bekostiging van tegenvallers, des te smaller het risicoprofiel wordt.

10.4 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt de risicoprofielen per grondexploitatie toegelicht evenals het samengestelde risicoprofiel van het Grondbedrijf.

De hieronder weergegeven risicoprofielen zijn gebaseerd op de aanwezige bruto risico's, zonder rekening te houden met de eventueel aanwezige financiële sturingsmogelijkheden, waarmee financiële tegenvallers gereduceerd of eventueel zelfs teniet gedaan kunnen worden.

Tabel 10.4.1: Risicoprofiel per grondexploitatie

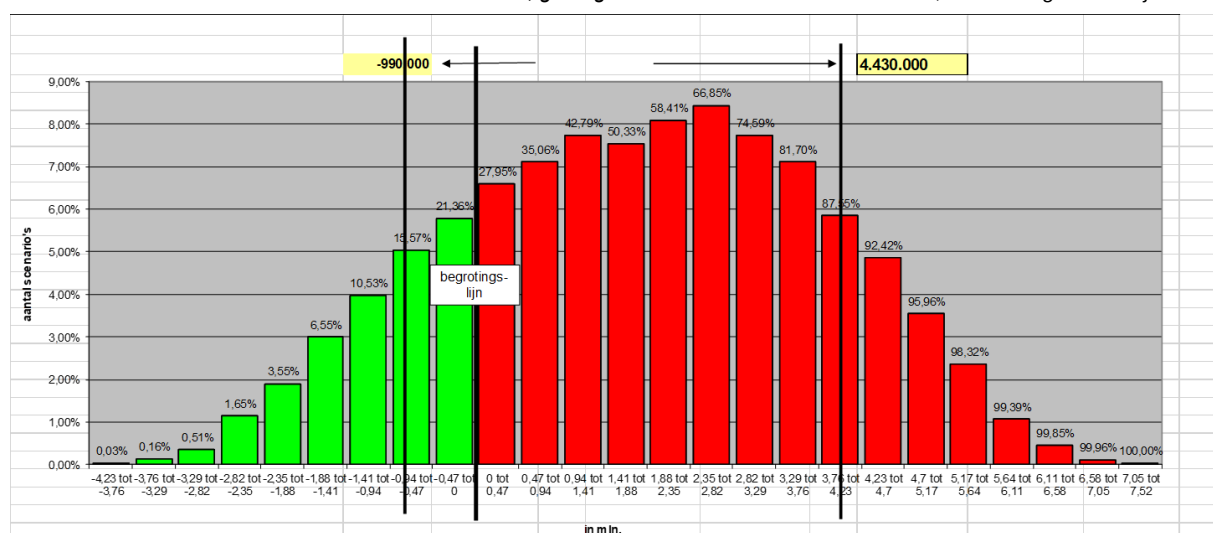


De risicoprofielen van alle grondexploitaties, m.u.v. Rhijnbeek, zijn redelijk in balans, hetgeen betekent dat de grondexploitatiebegrotingen van deze projecten reëel zijn opgesteld.

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Rhijnbeek is niet in balans. Dit ten gevolge van het risico dat dit bedrijf zich hier niet vestigt. Het risicogevoel bestaat uit mogelijk meer plankosten en kosten voor bouw- en woonrijp maken en tevens minder grondopbrengsten.

Het risico met betrekking tot het gemeentelijke aandeel in de ontwikkeling van het XL Businesspark is, net als in voorgaande jaren, is meegenomen bij de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit voor de reguliere exploitatie.

Grafiek 10.4.2: Kansdichtheid van financiële scenario's, gerangschikt van best case tot worst case, m.b.t. het grondbedrijf

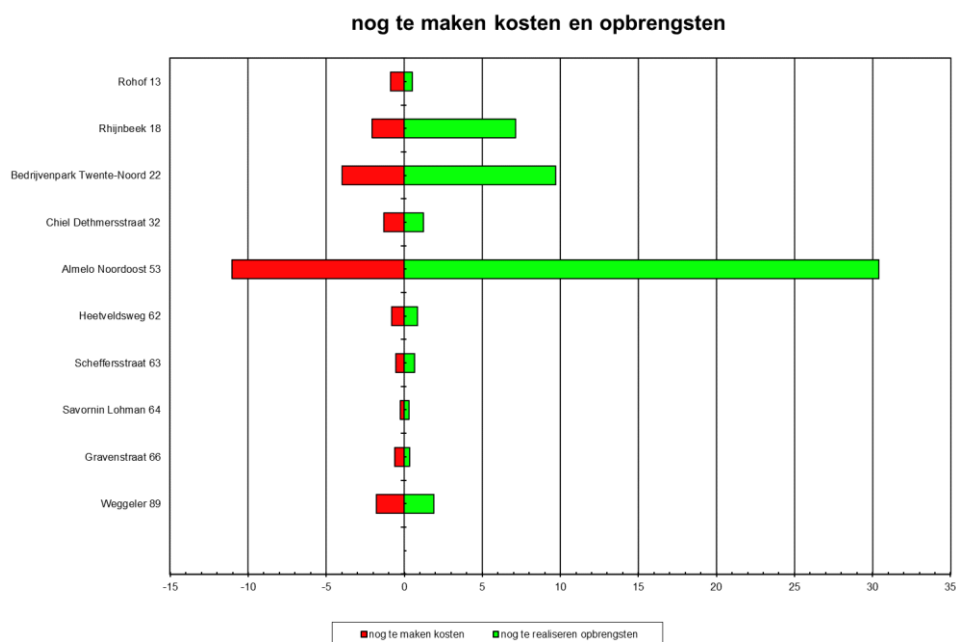


Het bovenstaande risicoprofiel is samengesteld uit de afzonderlijke risicoanalyses en profielen die per project zijn opgesteld. Dit risicoprofiel van de gehele projectenportefeuille laat zien dat de kans op een slechter resultaat aanzienlijk groter is dan de kans op een beter resultaat dan begroot: respectievelijk bijna 21% kans en ruim 79% kans. Deze onbalans wordt veroorzaakt door het risico inzake de onzekerheden met betrekking tot de vestiging van Hornbach.

Het netto neerwaarts risico is met 90% gewenste zekerheid gekwantificeerd op circa € 4,4 miljoen indien 10% restrisico wordt geaccepteerd. Ter dekking van dit neerwaarts risico dient een risicobuffer aanwezig te zijn in de vorm van aanwezige weerstandscapaciteit, zoals bijvoorbeeld reserves.

De ramingsrisico's zijn over het algemeen het grootst bij projecten met veel nog te maken kosten en opbrengsten. Het risico betreft wijzigingen in eenheidsprijzen, hoeveelheden en veronderstelde percentages kosten-/ en opbrengstenstijging. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het project Almelo Noord Oost. Zie de onderstaande grafiek.

Tabel 10.4.3: Nog te maken kosten en opbrengsten per project



De afzetmogelijkheden met betrekking tot de omvang van het totale bouwprogramma ("hoeveel"), zoals dat in de grondexploitatie zit, zijn ook een risicofactor. Naast het bovengenoemde aspect 'hoeveel' is het begrote uitgiftetempo 'wanneer' van het bouwprogramma een risicofactor.

10.5 Overige risico's

Erfpacht

Bij het erfpachtcomplex bestaat het risico dat pachters niet kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting. Gezien de omvang van het erfpachtcomplex van de gemeente Almelo (circa € 2,9 mln.), het grote aantal percelen en de beperkte omvang per aandeel, is dit risico beperkt.

Vennootschapsbelasting

Het risico bestaat dat de gemeente op enig moment wel vennootschapsbelasting moet worden betaald. De gemeente is jaarlijks in gesprek met de belastingdienst hierover. Indien uit de meerjarenanalyses blijkt dat het betalen van deze belasting in de toekomst te voorzien is, kan hierop geanticipeerd worden. De eventuele financiële gevolgen van het moeten betalen van vennootschapsbelasting kan t.z.t. gedekt worden uit de resultaatverbeteringen die ten grondslag liggen van deze belasting.