

Meerjaren Perspectief

Grondbedrijf 2022 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	6
4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf	8
5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)	9
5.1 Voortgang 2021	9
5.2 Resultaatsbepaling en ontwikkeling	10
5.3 Balanswaarde grondexploitatie	12
5.4 Sturingsmogelijkheden	14
5.4.1 Sturing projecten	14
5.4.2 C05 Dempfen 2e havenarm Dollegoor	16
5.4.3 C13 Rohof	16
5.4.4 C18 Rhijnbeek	17
5.4.5 C22 Bedrijvenpark Twente Noord	17
5.4.6 C32 Chiel Dethmersstraat	18
5.4.7 C53 Almelo Noord Oost	18
5.4.8 C75 Noorderes	19
5.4.9 C89 Weggeler	19
6. Vennootschapsbelasting	20
7. Af te sluiten complexen (ATSC)	200
8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)	20
9. Overig	21
9.1 Materiele Vaste Activa (MVA)	21
9.2 Erfpachtgronden	21
10. Risico analyse BI's	22
10.1 Waarom een risicoanalyse?	22
10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's?	23
10.3 De techniek	23
10.4 Risicoprofiel	24
10.5 Overige risico's	25

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 2021 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 winstgevendende 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 01-01-2022 de volgende projecten 'in exploitatie': Dollegoor dempen haven, Rohof, Rhijnbeek, bedrijvenpark Twente Noord, Chiel Dethmersstraat, Almelo Noordoost, Noorderes 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 2021 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 2022 en de jaarverantwoording 2021.

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 2022 is de omslagrente berekend op 1,3% op jaarbasis. Voor de jaren daarna worden de financieringslasten voorzichtigshalve 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	
2022	3,0%	6% ^{*1}	3% ^{*1}	1,30%
2023	3,0%	2,0%	2,0%	1,80%
2024 t/m 2031	2,0%	2,0%	2,0%	1,80%
^{*1}	de eventuele opbrengstenstijging in 2022 is reeds verwerkt in de gehanteerde verkoopprijzen			

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.

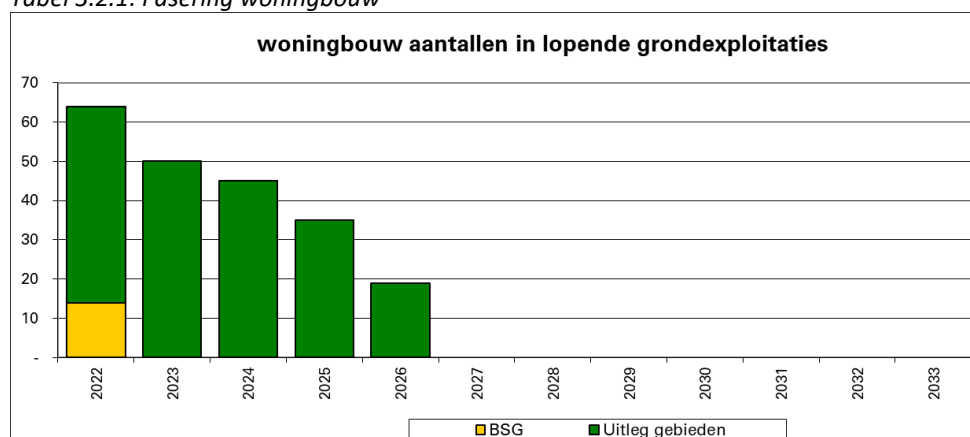
De lange termijn fasering van de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw sluiten aan op de behoefte van het Kennispunt Twente en is mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de

woningbouwplanning en –programmering: Woonvisie Almelo, Twentse woonafspraken. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van circa 160 woningen per jaar. De nu lopende grondexploitaties bevatten nog slechts gronduitgifte t.b.v. ruim 200 woningen. Deze gronduitgifte is begroot in de periode 2022 t/m 2026.

In 2019 hebben de gemeenten in Twente de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente ondertekend en daarmee zijn de afspraken uit 2017 geactualiseerd. Deze afspraken het tot doel om te komen tot een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen. Dat is nodig voor een sterke regionale economie. In Almelo zijn we bijna uitverkocht voor wat betreft de bedrijventerreinen.

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 aantallen woningen dat daarop wordt gebouwd.

Tabel 3.2.1: Fasering woningbouw

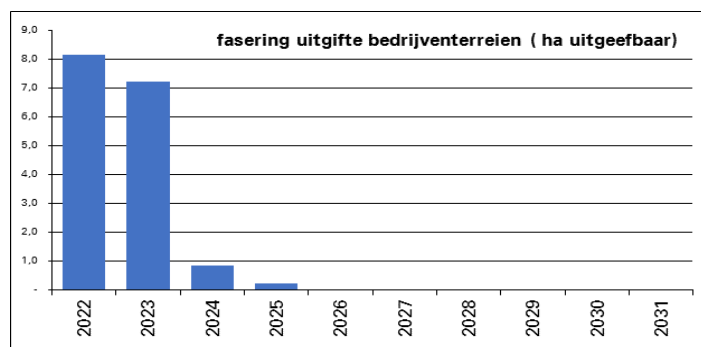


Er zijn nog twee projecten met substantiële uitgifte van bouwgrond voor woningen. Dit zijn de projecten Chiel Dethmersstraat en Almelo Noordoost. Het aanbod in Almelo Noordoost bestaat uit bouwkvelds voor vrijstaande woningen.

In het project Chiel Dethmersstraat zullen naar verwachting 2 onder 1 kap woningen 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 2022 en 2023 bestaan voor bijna 13 hectare uit kvelds 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 bedrijfskvelds geprognoseerd zoals in het Weggeler, Rohof en Dollegoor gedempte havenarm.

Tabel 3.2.2: Fasering bedrijventerrein



4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf

De begrote eindresultaten van alle grondexploitaties en deelnemingen daarin, zijn het afgelopen jaar met ruim 9,9 miljoen euro verbeterd.

Daarvan kan ruim 9,1 miljoen euro direct als winst worden genomen in boekjaar 2021.

De overige 0,8 miljoen euro kan in de komende jaren geleidelijk als winst worden genomen.

Per 1-1-2021 waren er 8 lopende grondexploitaties.

Enerzijds is er in de loop van 2021 het project Noorderes in exploitatie genomen t.b.v. het voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor 6 woningen.

Anderzijds is de grondexploitatie Nieuwe Gravenweg inmiddels gerealiseerd, waardoor deze per 31-12-2021 kan worden afgesloten.

Derhalve zijn er per 31-12-2021 wederom 8 lopende grondexploitaties, waarvan er 6 verlieslatend zijn en 2 winstgevend.

De resultaten van de projecten en deelnemingen van het Grondbedrijf hebben zich in 2021 als volgt ontwikkeld:

Tabel 4.1: Resultaten Grondbedrijf

Resultaten grondbedrijf 2021	grex-resultaat ontwikkeling		jaarresultaat 2021 grondbedrijf		Mutaties toekomstige winst	
Omschrijving	pos.	neg.	pos.	neg.	pos.	neg.
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw		122		122		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	3.718		2.666		1.052	
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties	5.238		5.238			
Resultaat grondexploitaties	8.835		7.783		1.052	
Afgesloten grondexploitatie werklocaties	6		239			233
Nog uit te voeren werken (nutvw)	32		32			
Resultaat deelneming XL Businesspark	1.093		1.093			
Totaal jaarresultaat	9.965		9.147		819	

Onderstaand is per post een korte toelichting geven:

Mutaties voorzieningen lopende grondexploitaties

Voor verlieslatende grondexploitaties is een voorziening getroffen ter dekking van het begrote tekort.

Ten gevolge van de actualisatie van de verlieslatende grondexploitaties (woningbouw en werklocaties) is in 2021 de verliesvoorziening voor deze projecten per saldo verlaagd met ruim 5.116.000 euro. (5.238.000 euro minus 122.000 euro)

Tussentijdse winstneming

Op winstgevende grondexploitaties is de percentage-of-completion methode (POC) van toepassing.

Dit betekent dat, voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd, tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie een deel van de begrote winst moet worden genomen.

Voor de grondexploitaties Almelo Noord Oost en Noorderes betekent dit dat er eind 2021 tussentijds winst moet worden genomen ter grootte van 5,448 miljoen euro.

Hiervan was 2,782 miljoen euro reeds genomen bij de Jaarverantwoording 2020, waardoor er nu in de jaarverantwoording 2021 een bedrag van 2,666 miljoen euro als tussentijdse winst is verantwoord.

Nog te nemen winst/verlies op afgesloten grondexploitaties

De grondexploitatie Nieuwe Gravenweg is afgesloten met een winst van 239 duizend euro.

Aangezien voorgaande jaren tussentijds nog geen winst was genomen m.b.t. dit project, kan in boekjaar 2021 het gehele resultaat als winst worden genomen.

Resultaat Nog uit te voeren werken (NUTVW):

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties, was op 01-01-2021 een voorziening getroffen van 2,293 miljoen euro. Hiervan is een deel in 2021 besteed (circa 621.000 euro.)

Per 01-01-2022 is er nog 1,641 miljoen euro benodigd voor het uitvoeren van de resterende werkzaamheden, waardoor circa 32.000 euro van de voorziening kan vrijvallen.

Resultaat deelneming Businesspark XL:

De grondexploitatie van het XL Businesspark kende vorig jaar op eindwaarde 31-12-2020 een tekort van bijna 5,5 miljoen euro. Dit resulteerde in een tekort van bijna 4,7 miljoen euro op contante waarde 31-12-2020, gerekend met een disconteringsvoet van 2% (conform BBV). De gemeente Almelo had voor haar deel (23%) in dit tekort, een verliesvoorziening getroffen van bijna 1,1 miljoen euro.

Omdat deze grondexploitatie inmiddels koerst op een winstgevend eindresultaat, kan de getroffen voorziening in boekjaar 2021 vrijvallen.

5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

5.1 Voortgang 2021

Per 1 januari 2021 waren er 8 lopende grondexploitaties.

In de loop van 2021 is het project Noorderes ook in exploitatie genomen. De grondexploitatie Nieuwe Gravenweg is inmiddels gerealiseerd en kan daarom worden afgesloten per 31-12-2021.

Het geïnvesteerd vermogen in de grondexploitaties is het afgelopen jaar met ruim 11 miljoen euro afgenomen van ruim 69 miljoen euro tot bijna 58 miljoen per 31-12-2021. Dit door enerzijds rentekosten en gedane investeringen en anderzijds gerealiseerde opbrengsten.

Tabel 5.1.1: Boekwaarde ontwikkeling in 2021 BIE's

Grondexploitaties	boekwaarde				boekwaarde 31-12-2021
	1-1-2021	rente	kosten	opbrengsten	
Werklocaties					
Dempen haven Dollegoor	1.048	14	203		1.265
Rohof	10.094	131	11		10.236
Rhijnbeek	12.148	158	118	282	12.143
Bedrijvenpark Twente Noord	9.695	126	696	2.304	8.213
Subtotaal werklocaties	32.986	429	1.029	2.586	31.857
Woningbouw					
Chiel Dethmerstraat	2.275	30	57		2.362
Almelo Noord Oost	28.900	376	2.643	13.627	18.292
Noorderes			122	333	-211
Weggeler	5.259	68	331		5.658
Subtotaal woningen	36.435	474	3.153	13.960	26.101
Subtotaal lopende grex	69.420	902	4.182	16.546	57.958
Nieuwe Gravenweg	-59	-1	20	199	-239
Totaal incl afgesloten grex	69.361	902	4.201	16.745	57.719

De verkoop van bouwrijpe grond is in 2021 voorspoediger verlopen dan verwacht. Er is met name veel meer bouwgrond ten behoeve van woningen verkocht, dan was voorzien. Hierdoor is onder andere de looptijd van de grondexploitatie Almelo Noordoost verkort.

Tabel 5.1.2: Prognose versus gerealiseerd

Verkoopresultaten		verkoop hectare	
Werklocaties		begroot	werkelijk
Dollegoor dempen havenarm		1,1	
Rohof		0,3	
Bedrijvenpark Twente Noord		3,5	4,2
Weggeler		0,3	
vml. Bedrijvenpark Twente			0,2
vml. Bleskolk			0,3
vml. Twentepoort			0,8
Totaal werklocaties		5,2	5,5

overige	begroot	werkelijk
Nieuwe Gravenweg	0,6	0,6
Rohof	0,1	0,0
Rhijnbeek	0,0	0,4
Totaal overige	0,6	0,9

Verkoopresultaten		verkoop aantal kavels	
Woningbouwlocaties		begroot	werkelijk
Chiel Dethmersstraat		0	0
Almelo Noordoost		20	68
Noorderes		0	6
Weggeler		0	0
Totaal woningbouwlocaties		20	74

5.2 Resultaatsbepaling en ontwikkeling

In dit MPG wordt de stand van zaken per peildatum 01-01-2022 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 (01-01-2022). 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 31-12-2021	Nog te maken		eindj.	Geraamd eindresultaat		winst/ verlies
		kosten	opbrengsten		op eindw.	op CW (2%)	
Werklocaties							
Dempen haven Dollegoor	1.265	349	1.475	2022	139	136	verlies
Rohof	10.236	1.379	532	2024	11.083	10.444	verlies
Rhijnbeek	12.143	2.602	7.136	2024	7.608	7.169	verlies
Bedrijvenpark Twente Noord	8.213	3.790	9.441	2024	2.562	2.414	verlies
Subotaal werklocaties	31.857	8.119	18.585		21.391	20.163	
Woningbouw							
Chiel Dethmerstraat	2.362	1.440	1.220	2023	2.582	2.482	verlies
Almelo Noord Oost	18.292	14.735	45.193	2027	-12.167	-10.804	winst
Noorderes	-211	146		2022	-65	-63	winst
Weggeler	5.658	2.313	2.062	2025	5.910	5.460	verlies
Subtotaal woningen	26.101	18.634	48.475		-3.740	-10.867	7.942
Totaal	57.958	26.754	67.060		17.652	-10.867	28.105
Bedragen * 1.000 euro		40.306			17.237		

De gemeente Almelo heeft 8 lopende grondexploitaties, waarvan twee winstgevende en zes verlieslatende.

- Het netto geïnvesteerd vermogen daarin bedraagt bijna 58 miljoen euro.
- Met de nog te realiseren opbrengsten minus de nog te maken kosten (inclusief prijsstijgingen en rentekosten), wordt daarop ruim 40 miljoen euro 'terugverdiend'.
- Hierdoor resteert er per saldo een tekort van ruim 17 miljoen euro.

De begrote tekorten op de zes verlieslatende grondexploitaties, zijn volledig afgedekt met een getroffen verliesvoorziening ter grootte van 28,1 miljoen euro.

De winstgevende grondexploitaties koersen op een winst ter grootte van ruim 10,8 miljoen euro op CW.

Per 31-12-2021 is daarvan ruim 5,4 miljoen euro tussentijds als winst genomen.

(Dit jaar is bijna 2,7 miljoen euro winst genomen en t/m vorig jaar was bijna 2,8 miljoen euro winst genomen).

Bijna 5,4 miljoen euro winst op CW is daardoor in de toekomst nog te nemen.

Deze toekomstige winst staat feitelijk als stille reserve op de balans.

Tabel 5.2.2 Resultaatontwikkelingen van de grex-begrotingen

Grondexploitaties		resultaat op CW 1-1-2022		mutatie		mutatie		
		JR2020	JR2021	positief	negatief	verliesv.z.	winstneming	toek.winst
Werklocaties								
Dollegoor havenarm	verlies	195	136	59		59		
Rohof	verlies	10.590	10.444	146		146		
Rhijnbeek	verlies	7.169	7.169					
Bedrijvenpark Twente Noord	verlies	7.447	2.414	5.033		5.033		
Subotaal werklocaties		25.401	20.163	5.238		5.238		
Woningbouw								
Chiel Dethmerstraat	verlies	2.495	2.482	13		13		
Almelo Noord Oost	winst	-7.149	-10.804	3.654			2.637	1.017
Noorderes	winst		-63	63			29	34
Weggeler	verlies	5.325	5.460		-135	-135		
Subtotaal woningen		671	-2.926	3.596		-122	2.666	1.052
Totaal		26.072	17.237	8.835		5.117	2.666	1.052
Totaal jaarresultaat 2021						7.783		

Bedragen * 1.000 euro

De geprognosticeerde eindresultaten van de grondexploitaties zijn met ruim 8,8 miljoen euro verbeterd.

De verlieslatende grondexploitaties zijn per saldo verbeterd met ruim 5,1 miljoen euro.

De resultaten van winstgevende grondexploitaties zijn met ruim 3,7 miljoen euro verbeterd. Een deel daarvan (bijna 2,7 miljoen euro) is dit jaar als winst genomen en de overige 1,0 miljoen kan naar verwachting de komende jaren extra als winst worden genomen.

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen in de begrote eindresultaten toegelicht.

Dollegoor havenarm dempen: Het resultaat is bijna 60 duizend euro verbeterd door een bijdrage in de extra kosten t.g.v. pfas problematiek.

Rohof: Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is verbeterd door lagere rentekosten dan vorig jaar begroot.

Bedrijvenpark Twente Noord: Enkele jaren geleden is 10 hectare grond tijdelijk uit exploitatie gehaald, waardoor toen vele miljoenen verlies moest worden genomen. Vanwege aantrekkende vraag naar bouwgrond zijn gronden inmiddels weer in exploitatie genomen, waardoor het begrote eindresultaat met ruim 5 miljoen euro is verbeterd.

Chiel Dethmersstraat: De rentekosten zijn iets afgenomen doordat de financieringslasten nu worden begroot met een iets lager rentepercentage dan vorig jaar.

Almelo NoordOost: De grondexploitatie Almelo Noord-Oost is op contante waarde ruim 3,6 miljoen euro winstgeverder geworden, doordat de uitgifte veel voorspoediger verloopt dan voorzien. Hierdoor is de looptijd met 10 jaar verkort, waardoor de plankosten en rentekosten lager zijn geworden.

Noorderes: Dit project is, na een raadsbesluit hierover, begin 2021 in exploitatie genomen en koerst nu op een verwachte winst van ruim 60 duizend euro.

Weggeler: De verslechtering wordt veroorzaakt door een vertraging in het project ten gevolge van juridische procedures, waarvan de gevolgen qua tijd en geld moeilijk zijn in te schatten. Met de huidige kennis zijn de plankostenramingen bijgesteld, mede vanwege de aanzienlijke kosten die het afgelopen jaar noodgedwongen zijn gemaakt.

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 winstgevende grondexploitaties, de boekwaarde plus de eventueel tussentijds genomen winst.

Voor de grondexploitaties Rohof en Chiel Dethmersstraat geldt dat de getroffen verliesvoorziening ultimo 2021 hoger is dan de boekwaarde. Op grond van het BBV wordt het deel van de verliesvoorziening dat bijgevolg niet in mindering mag worden gebracht op de boekwaarde, op de balans gepresenteerd als een reguliere voorziening (passiva). Het gaat om een bedrag van in totaal 327.000 euro (207.000+120.000).

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

Lopende grondexploitaties	boekwaarde				boekwaarde	genomen	genomen	balanswaarde
	1-1-2021	rente	vermeerdering	vermindering	31-12-2021	verlies	winst	31-12-2021
Werklocaties								
Dempen haven Dollegoor	1.048	14	203		1.265	136		1.129
Rohof	10.094	131	11		10.236	10.236		0
Rohof						207		-207
Rhijnbeek	12.148	158	118	282	12.143	7.169		4.973
Bedrijvenpark Twente Noord	9.695	126	696	2.304	8.213	2.414		5.798
Woningbouwprojecten								
Chiel Dethmersstraat	2.275	30	57	0	2.362	2.362		0
Chiel Dethmersstraat						120		-120
Almelo NoordOost	28.900	376	2.643	13.627	18.292		5.419	23.711
Noorderes			122	333	-211		29	-182
Weggeler	5.259	68	331		5.658	5.460		198
Totaal BIE's	69.420	902	4.182	16.546	57.958	28.105	5.448	35.301
Nieuwe Gravenweg	-59	-1	20	199	-239		239	0
Subtotaal Af te sluiten grex	-59	-1	20	199	-239			
Winstneming Nieuwe Gravenweg			239		239			
Winstneming Almelo NoordOost	2.782		2.637		5.419			
Winstneming Noorderes			29		29			
Verliesvoorzieningen	-32.570	-651	5.117		-28.105			
Subtotaal winst en verliesneming	-29.788	-651	8.022	0	-22.418			
Totaal Balanswaarde	39.573	250	12.223	16.745	35.301			
Vlottende activa OHW-grex	40.032	250	12.091	16.745	35.629	27.777	5.448	35.629
Voorziening grex overig (passiva)	-459		132		-327	327	0	-327
Totaal Balanswaarde	39.573	250	12.223	16.745	35.301	28.105	5.448	35.301

De Balanswaarde van de lopende grondexploitaties is in 2021 per saldo afgenomen met bijna € 4,3 miljoen.

- Een afname van 11,6 miljoen euro door de voortgang in de projecten.
- Een toename van ruim 8,0 miljoen euro door resultaatverbetering.
- Een afname van ruim 0,6 miljoen euro door rentebijschrijving op de reeds getroffen voorzieningen.

Voor de grondexploitaties Rohof en Chiel Dethmersstraat 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 0,327 miljoen euro.

Grondexploitaties balanswaardeontwikkeling				
Balanswaarde per 1-1-2021				39.573
Rente 2021 lopende grexen		902		
Investerings 2021 lopende grexen		4.201		
(Grond)opbrengsten 2021 lopende grexen		-16.745		
Kasstroom+ rente lopende grex				-11.642
resultaatwijziging verlieslatende grexen		5.117		
extra winstneming		2.905		
Winst- en verliesneming 2021				8.022
rente over verliesvoorzieningen per 1-1		-651		
rentebijschrijving op voorzieningen				-651
Mutaties 2021				-4.272
Balanswaarde per 31-12-2021				35.301

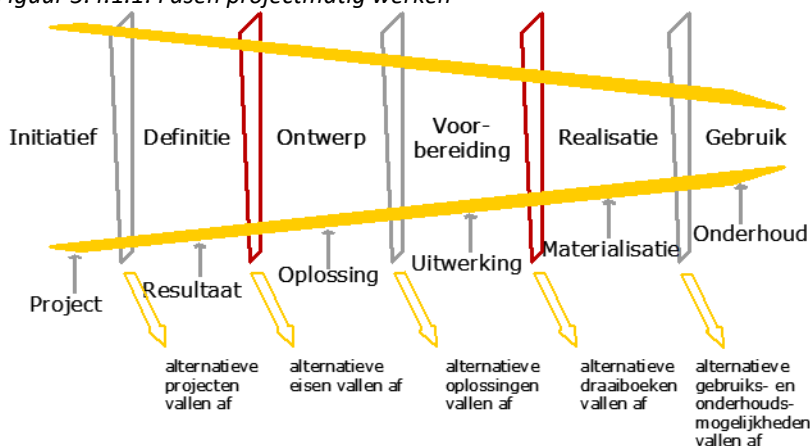
5.4 Sturingsmogelijkheden

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, of wanneer en sprake van “design en construct”, zoals bij de grondexploitatie Dempen haven Dollegoor.

Figuur 5.6.1.2: Projectmatige voortgang per project

project/fase	definitie	ontwerp	voorber/realisatie
werklocaties			
Dempen haven Dollegoor	afgerond	afgerond	x
Rohof	afgerond	x	x
Rhijnbeek	x		
Bedrijvenpark Twente Noord	afgerond	afgerond	x
Woningen			
Chiel Dethmerstraat	afgerond	x	
Almelo Noord Oost	afgerond	x	x
Noorderes	afgerond	afgerond	x
Weggeler	afgerond	x	x
Legenda:			
reeds doorlopen/afgerond	afgerond		
huidige status	x		
nog te doorlopen			

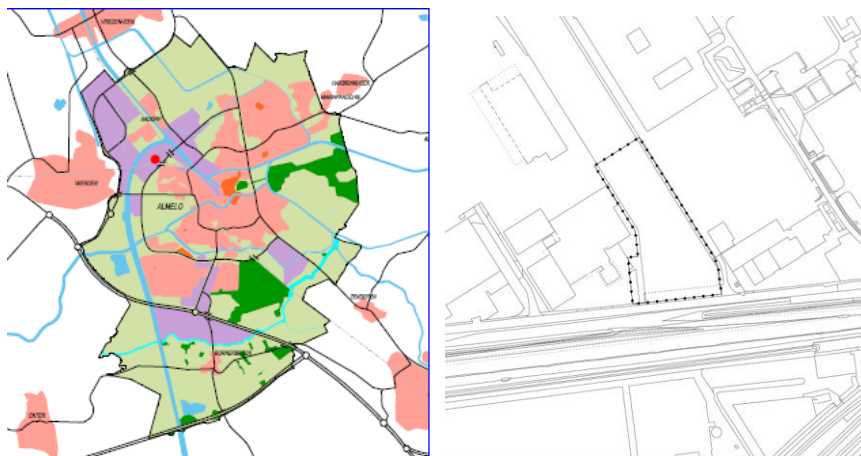
Sturingsmogelijkheden per project

De 8 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 drie woningbouw projecten, te weten Almelo Noordoost, Chiel Dethmersstraat en Noorderes. Vier van de acht lopende grondexploitaties zijn werklocaties voor bedrijven, detailhandel en overige bestemmingen (Dolleloor, Rhijnbeek, 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.

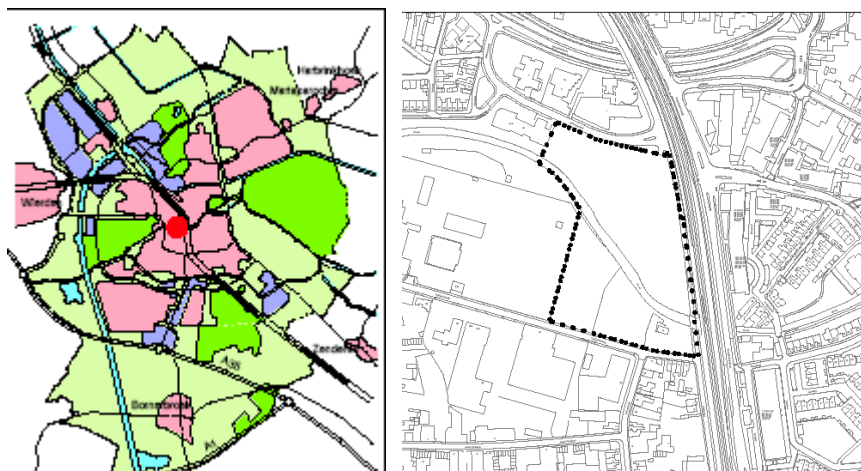
In de navolgende tekst wordt per project de status en eventuele sturingsmogelijkheden beschreven.

5.4.2 C05 Dempen 2e havenarm Dolleloor



Het project behelst het gedeeltelijk dempen van de tweede insteekhaven Dolleloor welke eigendom is van de gemeente Almelo. Het terrein is verkocht aan Van den Bosch Beton en Kroon Oil. De uitvoering is in 2020 ter hand genomen en nagenoeg afgerond. De planning is dat de grond medio 2022 kan worden geleverd en het project bij de jaarrekening 2022 kan worden afgesloten.

5.4.3 C13 Rohof



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

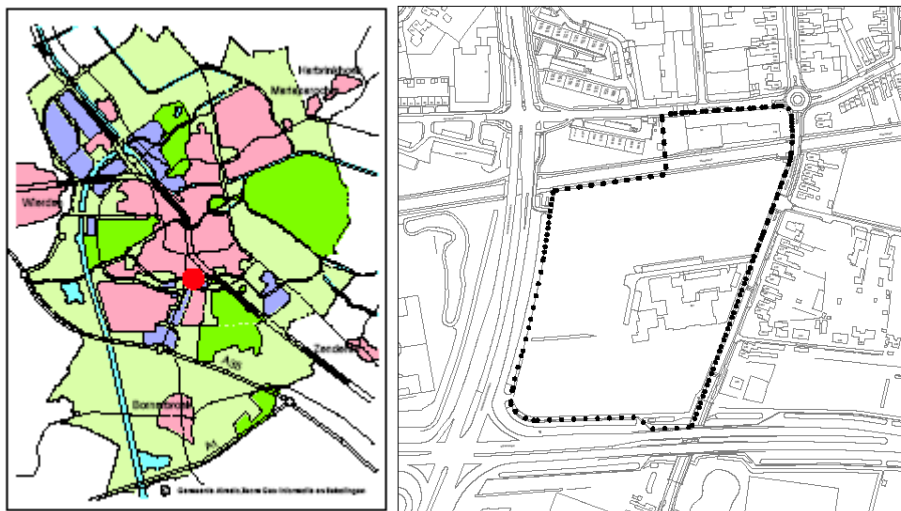
Voor het overige deel (in de punt) wordt thans gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar, het ROC en woningcorporatie Beter Wonen.

Deze gronden worden verkocht of verhuurd ten behoeve van parkeervoorzieningen voor het ROC.

Omdat de samenwerkingsovereenkomst nog niet definitief is, zijn de hiermee samenhangende opbrengsten nog niet opgenomen in de grondexploitatie. De verwachting is dat deze bij de halfjaarlijkse actualisatie in het kader van de Najaarsrapportage kunnen worden verwerkt.

Het andere deel, Veldkampsweg, is gereed voor uitgifte. Er dient te worden ingezet op acquisitie, om deze kavels te verkopen. Er zijn gesprekken gaande met een geïnteresseerde partij voor een deel van de locatie. Daarnaast worden alternatieven verkend zoals bijvoorbeeld een energiepark.

5.4.4 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.

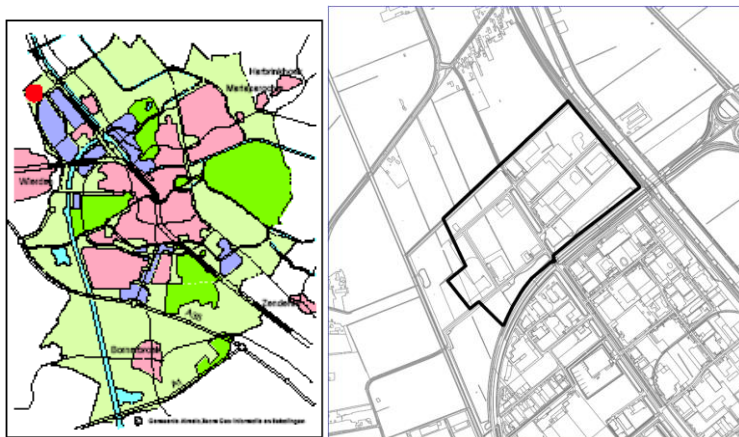
In het project is tot dusver per saldo meer dan 12 miljoen geïnvesteerd.

Ondanks dat ter dekking van het begrote tekort een voorziening is getroffen van ruim € 7 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 2023.

5.4.5 C22 Bedrijvenpark Twente Noord



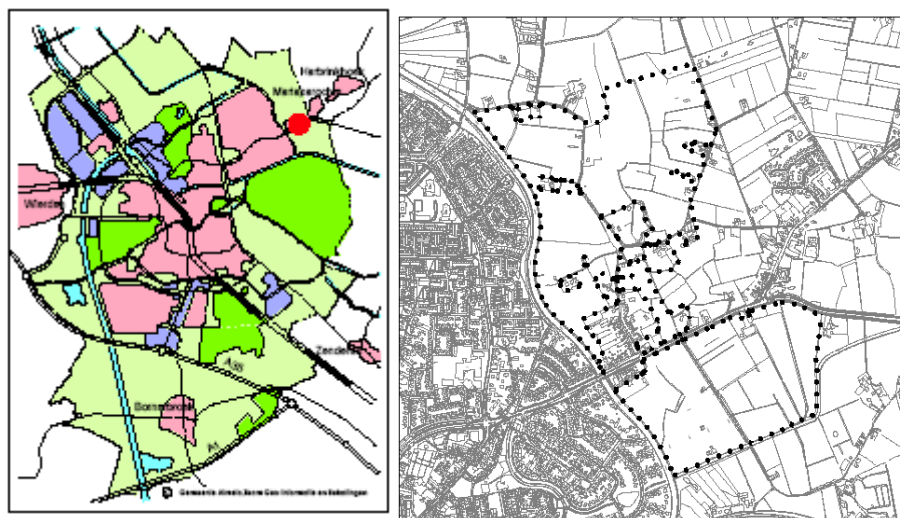
Het project Bedrijvenpark Twente Noord kent een aanzienlijke boekwaarde ter grootte van € 8,2 miljoen. In 2019 was, in het kader met de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente, 10 hectare (tijdelijk) uit exploitatie genomen. Inmiddels is door aantrekkende vraag naar bouwgrond dit weer teruggedraaid en zijn deze gronden weer in exploitatie genomen. Alles is erop gericht de gemeentelijke kavels zo snel mogelijk uit te geven.

5.4.6 C32 Chiel Dethmersstraat



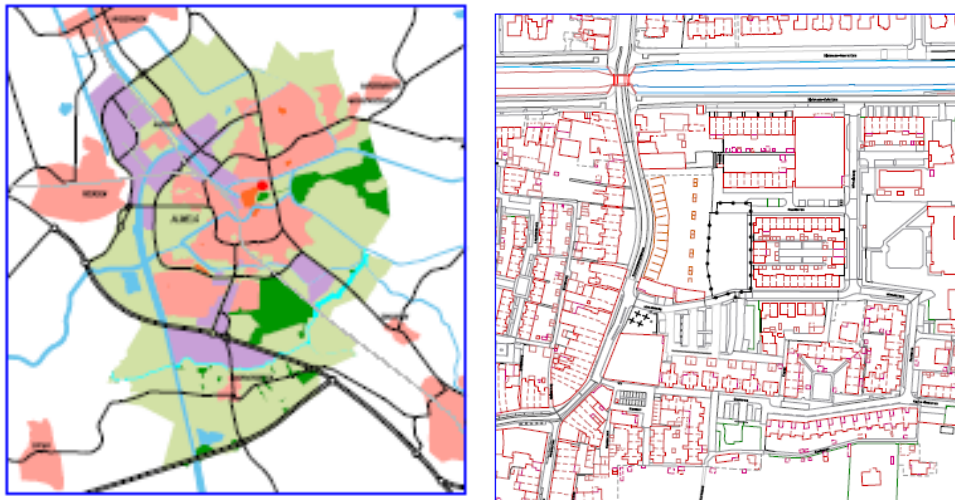
De grondexploitatie Chiel Dethmersstraat loopt al circa 15 jaar. Het betreft een project waarbij de gemeente ongeveer de helft van de grond bezit en een ontwikkelaar de andere helft. De ontwikkeling en realisatie is enkele keren stil komen te liggen. Inmiddels is de gemeente (wederom) in onderhandeling met de ontwikkelaar over de exacte verkaveling en inrichting van het plangebied en tevens over de verdeling van de kosten.

5.4.7 C53 Almelo Noord Oost



Het project Almelo Noordoost is een zogenoemd 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. De afzet van de kavels loopt heel voorspoedig m.u.v. enkele grote kavels, waarvoor de belangstelling wat achter blijft. Er wordt een herverkaveling in vak 2 doorgevoerd in kleinere kavels. In 2021 is begonnen met het bouwrijp maken van vak 4. Alle kavels in dit vak zijn al in optie. In 2022 wordt vak 11 bouwrijp gemaakt.

5.4.8 C75 Noorderes



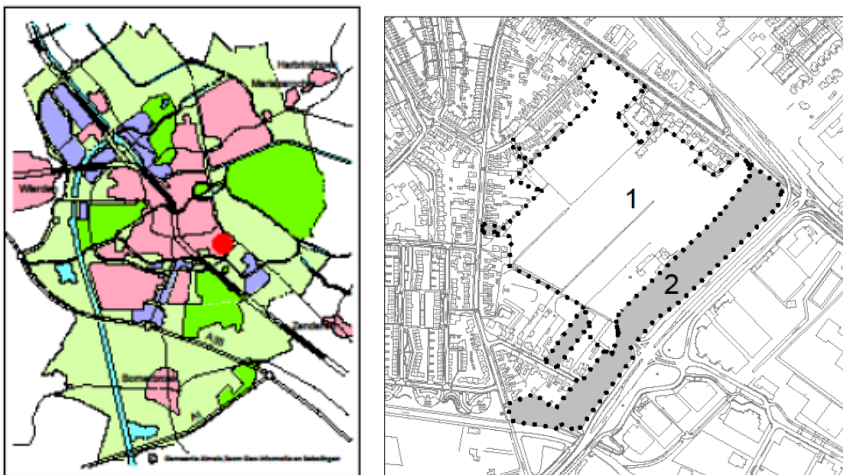
In het gebied worden 6 patiowoningen gebouwd. De realisatie van deze grondgebonden patiowoningen op de beoogde inbreidingslocatie is vanuit stedenbouwkundig perspectief gerelateerd aan de woningbouwontwikkeling aan de Ootmarsumsestraat.

De samenhang tussen beide woningbouwontwikkelingen volgt uit een gezamenlijk te realiseren auto-ontsluiting aan de achterzijde van de woningen. Met de realisatie van de patiowoningen wordt ingezet op woningen in een woningtypologie die nog niet in de buurt voorkomt.

Er is gekozen voor een ander woningtype om meer differentiatie in het woningaanbod te verkrijgen.

Aan de voorzijde van de woningen wordt een wadi aangelegd en zal aangesloten worden op de openbare ruimte van de reeds bestaande woonwijk Oosteres.

5.4.9 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.

Door een voormalige contractpartij is beslag gelegd op een deel van de woonwerkkavels en een deel van plandeel zuid. In verband met deze juridische procedure kan thans geen voortgang worden gemaakt met de

bestemmingsplanwijziging voor de omzetting van woon-werk naar wonen. 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 is als werklocatie, dient het bestemmingsplan nog te worden vastgesteld. Er vindt mogelijk een heroverweging plaatst van de huidige veronderstelde functie.

Bekeken wordt op deze plek ook woningbouw of waterretentie tot de mogelijkheden behoort.

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. Hieruit blijkt dat de gemeente Almelo vooralsnog niet Vpb plichtig is. Jaarlijks zal getoetst te worden of de gemeente Vpb plichtig is of dat binnenkort mogelijk wordt.

7. Af te sluiten complexen (ATSC)

De grondexploitatie Nieuwe Gravenweg is inmiddels gerealiseerd en kan per 31-12-2021 worden afgesloten. Ten opzichte van vorig jaar is het financiële resultaat met circa 6 duizend euro verbeterd.

Omdat tussentijds nog geen winst was genomen, kan het gehele eindresultaat dit boekjaar als winst worden genomen, te weten 239 duizend euro.

omschrijving	resultaat op CW 1-1-2022		Resultaatverschil per 1-1-2022	
	JR 2020	JR 2021	positief	negatief
Nieuwe Gravenweg	-233	-239	6	

8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1-1-2021 een voorziening getroffen van bijna 2,3 miljoen euro. Hiervan is een deel in 2021 uitgevoerd, voor een bedrag van ruim 0,6 miljoen euro.

Per 01-01-2022 blijkt dat er nog 1,64 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van alle geraamde werkzaamheden. Derhalve kan een klein deel van de voorziening vrijvallen, namelijk circa 32.000 euro.

Tabel 8.1: Overzicht nog uit te voeren werken

omschrijving	Voorziening per 1-1-2021	af: gemaakte kosten	benodigde voorz. per 1-1-2022	resultaat 2021 = vrijval
Noordflank	1.295	27	1.269	0
Kollenveld	397	397	0	0
Maatkampslanden	73	27	45	0
Haven Zuid	161	49	80	-32
Pooksbelden	125	0	125	0
Bleskolk	125	125	0	0
Nijrees Noord	118	-4	122	0
Totaal	2.293	621	1.641	-32

Bedragen * 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, pachttopbrengsten, opbrengsten van servicekosten, rentekosten, onderhoudskosten, energie- en beheerkosten (o.a. OZB, verzekeringen, waterschapslasten) geadministreerd.

Per 1-1-2021 had de gemeente, voor wat betreft voormalige en toekomstige grondexploitaties, ruim 100 hectare in voorraad met een boekwaarde van 9,9 miljoen euro.

- Een desinvestering van circa 1,3 hectare grond heeft betrekking op de verkoop van rest kavels in de voormalige grondexploitaties Dollegoor, Bedrijvenpark Twente en Twentpoort.
- Daarnaast is in bedrijvenpark Twente Noord 10 hectare bouwgrond, dat enkele jaren geleden uit exploitatie was gehaald, weer in exploitatie genomen.

Per 31-12-2021 heeft de gemeente ruim 89 hectare grond, deels bebouwd, in voorraad met een boekwaarde van bijna 8,1 miljoen euro.

Tabel 9.1.1: MVA

Materiele vaste activa	financieel			m2		
	activa	handelsvoorraad	totaal	activa	handelsvoorraad	totaal
stand per 1-1-2021	9.345.597	560.210	9.905.807	99 64 56	80 00	1 00 44 56
investering	-	-	-	0	0	0
desinvestering	1.609.513	210.000	1.819.513	11 29 69	0	11 29 69
stand per 31-12-2021	7.736.084	350.210	8.086.294	88 34 87	80 00	89 14 87

9.2 Erfpachtgronden

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

Per 1-1-2021 had de gemeente Almelo 41 gronden en terreinen in erfpacht uitgegeven met een boekwaarde van bijna 2,7 miljoen euro.

In 2021 is 1 nieuwe kavel in erfpacht uitgegeven en toegevoegd aan het erfpachtcomplex, waardoor nu 42 gronden in erfpacht zijn uitgegeven per 31-12-2021 met een boekwaarde van ruim 2,9 miljoen euro.

Daarnaast wordt nog 38 ha landbouwgrond verpacht aan de grondbank.

Tabel 9.2.1: Erfpachtcomplex

Erfpachtcomplex	Boekwaarde
Boekwaarde per 1-1-2021	2.668.735
desinvestering	
investering	282.067
Boekwaarde per 31-12-2021	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.

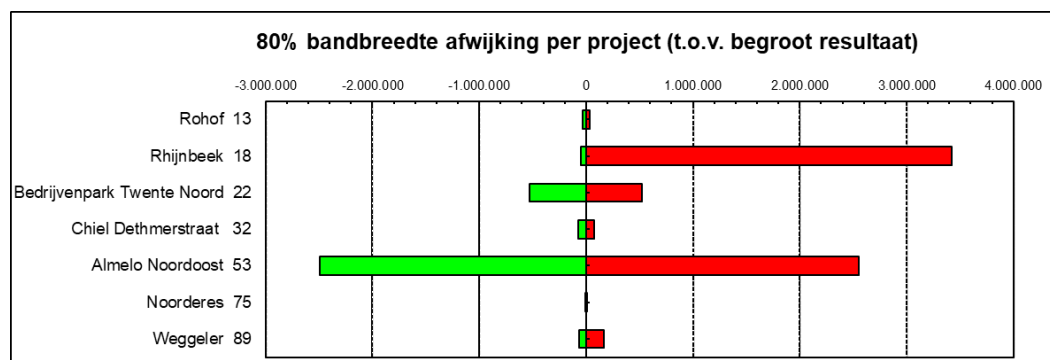
Algemeen uitgangspunt is dat meevallers vrijvallen ter bekostiging van tegenvallers. Binnen een project is dat bijna altijd vanzelfsprekend. Hoe meer de meevallers vrij vallen ter bekostiging van tegenvallers, des te smaller het risicoprofiel wordt.

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

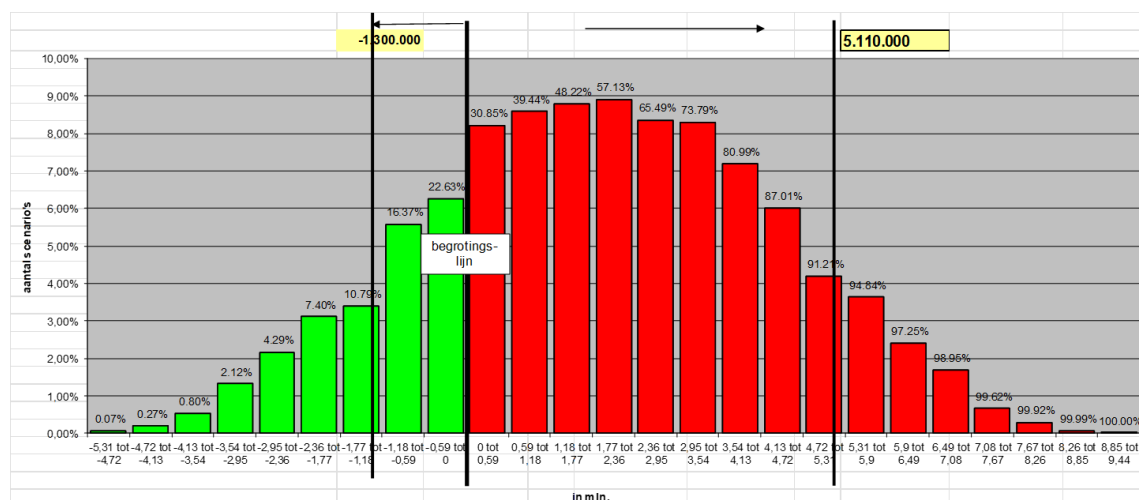


De risicoprofielen van alle grondexploitaties, m.u.v. Rhijnbeek, zijn redelijk in balans, hetgeen betekent dat de grondexploitatiebegrotingen van deze projecten reëel zijn opgesteld.

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Rhijnbeek is niet in balans. Dit ten gevolge van het risico dat de vergunning voor de vestiging van Hornbach toch niet wordt verleend en dit bedrijf zich hier niet vestigt. Het risicogevolg 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

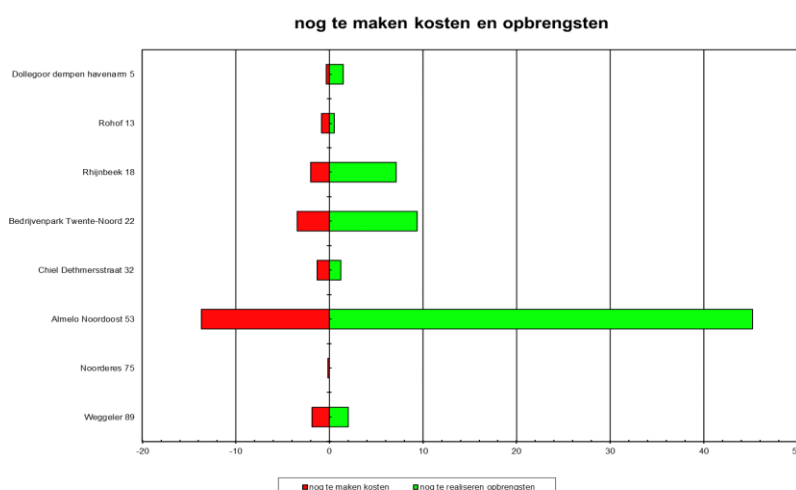


Het bovenstaande risicoprofiel is samengesteld uit de afzonderlijke risicoanalyses en profielen die per project zijn opgesteld. Dit risicoprofiel van de gehele projectenportefeuille laat zien dat de kans op een slechter resultaat aanzienlijk groter is dan de kans op een beter resultaat dan begroot: respectievelijk bijna 23% kans en ruim 77% 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 € 5,1 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 grondexploitaties 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 (41 stuks) 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.