

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 juli 2018
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 11289-2018

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2017 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2018

Aan de raad

Inleiding

Twee keer per jaar, in combinatie met de Planning & Control cyclus, wordt de voortgang van de bouwgrondexploitatie aan u gerapporteerd. In uw vergadering van juli 2017 en november 2017 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2017 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2017 aan waarbij de grondexploitaties gecorrigeerd zijn op basis van de bevindingen van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2017. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2018.

Beslispunten

1. instemmen met de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie.
--

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 12 juni 2018

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 13 juli 2017 / afsluiting jaarrekening 2016-1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2017
- raadsbesluit 9 november 2017 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2017

Beoogd effect

U te informeren over de stand van zaken van de bouwgrondexploitaties en u op de hoogte te brengen, of de volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) noodzakelijke voorzieningsniveau, toereikend is om de nadelige resultaten af te dekken.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. Financiële voortgangsrapportage afwijking/correctie bouwgrondexploitatie ten opzichte van de 2e financiële actualisatie bouwgrondexploitatie 2017 (raad november 2017).

Met u is de afspraak gemaakt om afwijkingen in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 2e financiële actualisatie 2017 en de stand van de bouwgrondexploitatie per maart 2018. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert	€ 2.127.244 (voordelig)	nee	- hogere te ontvangen bijdragen ivm rentebijbeschrijving op de exploitatiebijdragen door vertraging bouwontwikkelingen door exploitanten (Unidek-Unigoed-BL Huisvesting)
Doonheide – Molenbroekse Loop	€ 352.778 (nadelig)	nee	- winstneming € 382.431
Fitland	€ 378.723 (nadelig)	nee	- winstneming € 406.751
Molenrand	€ 167.349 (nadelig)	nee	- winstneming € 170.050
Nazareth	€ 82.225 (nadelig)	ja	- meer ambtelijke uren ivm vertraging overdracht a.g.v. afwikkeling inbraak- en waterschade - hogere kosten beheer ivm vertraging overdracht
Bakel – bedrijventerrein (Bolle Akker)	€ 131.630 (nadelig)	nee	- winstneming € 127.560
Westrand – De Mortel (Leijgraaf)	€ 407.421 (voordelig)	nee	- meer verkopen dan geraamd - lagere rentelast door versnelde verlaging boekwaarde
De Mortel – De Vrije Erven	€ 491.326 (nadelig)	ja	- door de accountant is op basis van het advies van de makelaar en recentelijk gerealiseerde verkopen van soortgelijke kavels qua oppervlakte geadviseerd om een verhoging van de verliesvoorziening.
Elsendorp - Keizersberg	€ 187.255 (nadelig)	ja	- hogere kosten tbv voorbereiding wijziging bestemmingsplan (ambtelijke uren + onderzoekskosten BP) - hogere rentelast ivm vertraging verkoop.

2. Wijziging winstneming in Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Om gemeenten eerder in staat te stellen tussentijds tot winstneming over te gaan is de "percentage of completion" regel (POC) geïntroduceerd in de BBV. Om van deze regel gebruik te maken moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
- De grond (of een deelperceel) moet zijn verkocht;
- De kosten zijn (deels) gerealiseerd.

In de praktijk wil dit zeggen dat verplicht tussentijds winst genomen moet worden voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd in een grondexploitatie. Naar rato van de voortgang van de voortgang van de grondexploitatie moet winst genomen worden. Voor de risico's op de nog te realiseren opbrengsten en kosten mag er een afslag gehanteerd worden in de winstberekening.

3. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2017

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2017 kunnen er twee exploitaties afgesloten worden met het behaalde resultaat.

exploitatie	positief	negatief
Plan 'Bloemerde' (Gemert)		€ 920.997
Plan 'Kalkhoven' (Handel)		€ 2.237.070
Correctie afgesloten complexen		€ 1.559
Totalen		€ 3.159.626

- Winstneming.

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2017 moet er bij tien exploitaties een tussentijdse winstneming gedaan worden omdat deze exploitaties voldoen aan de "percentage of completion"-regel. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'bedrijvenpark Wolfsveld' (Gemert)	€ 312.523	
'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 964.680	
'Fitland' (Gemert)	€ 292.437	
'Molenrand' (Gemert)	€ 195.923	
'bedrijventerrein Bakel' (Bakel)	€ 407.307	
'Neerakker' (Bakel)	€ 1.544.098	
'Westrand' (De Mortel)	€ 134.422	
'Zuidrand' (Milheeze)	€ 7.056	
'Milheeze – Noord' (Milheeze)	€ 36.667	
'Elsendorp – Noord' (Elsendorp)	€ 154.273	
Totalen	€ 4.049.385	

- Algemene reserve bouwgrond

De algemene reserve bouwgrond heeft als doel te dienen als weerstandsvermogen voor risico's binnen de bouwgrondexploitatie. Deze reserve wordt gevoed door de positieve resultaten van afgesloten grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen. Vorig jaar is, sinds de afwaardering van de bouwgrondexploitaties in 2012, weer een positief bedrag opgenomen in de Algemene reserve bouwgrond. De positieve lijn heeft zich in 2017 voortgezet door toevoeging van ruim € 2.710.329 aan de Algemene reserve bouwgrond.

Algemene reserve bouwgrond 2017	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2017	€ 7.758
Benodigde bijstorting risicovoorziening bouwgrond	€ 1.339.056 -/-
Toevoeging winstneming positieve exploitaties 2017	€ 4.049.385+/-

Stand Algemene reserve bouwgrond 1-1-2018	€ 2.718.087+/-

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2017' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 1e kwartaal 2018 € 15.640.917 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2017 € 14.301.861. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 1.339.056. Door het afsluiten van de exploitaties 'Bloemerde' (Gemert) en 'Kalkhoven' (Handel) is er een bedrag van € 3.159.626 onttrokken aan de risicovoorziening bouwgrond waardoor de stand per 1 januari 2018 € 12.481.291 is.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2017	€ 14.301.861
Benodigde bijstorting 2 ^e actualisatie 2017	€ 560.252
Benodigde bijstorting afsluiting jaarrekening 2017	€ 778.804

Stand risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2017	€ 15.640.917
Onttrekking ivm afsluiting negatieve exploitaties'	€ 3.159.626

Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2018	€ 12.481.291

Kanttekeningen

- weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie

Het grondexploitatieproces is een risicovol proces binnen de gemeente. De risico's zijn het gevolg van een langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters aan het begin van de planperiode, marktwerking en betrokkenheid van partijen en de hiermee samenhangende belangen.

Het weerstandsvermogen geeft antwoord op de vraag in hoeverre een gemeente in staat is om nog niet afgedekte risico's op te vangen. Daar valt de algemene reserve onder, evenals de financiële resultaten van lopende en toekomstige exploitaties. Sinds de noodzakelijke afwaardering van gronden in de bouwgrondexploitatie is er geen weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie meer aanwezig geweest.

De Algemene reserve bouwgrond sluit in 2017 met een positief saldo van € 2.718.087. Het weerstandsvermogen van de bouwgrondexploitatie is hierdoor fors toegenomen waardoor toekomstige tegenvallers in de bouwgrondexploitatie zelf opgevangen kunnen worden.

Vervallen "oude" regelgeving

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient met € 1.339.056 te worden aangevuld. Dit bedrag kan volledig gedekt worden door de tussentijdse winstnemingen. Na verwerking komt de Algemene reserve bouwgrond uit op € 2.718.087 positief. De risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1 januari 2018 € 12.481.291.

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2017

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 29 mei 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de burgemeester,

de loco secretaris,



ing. M.S. van Veen



A. van de Voort