



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	12 maart 2019
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2019
Portefeuillehouder	:	M.Tielemans

Samenvatting:

Jaarlijks legt het College de grondbedrijfrapportage aan u voor. Daarmee geven we inzicht in het reilen en zeilen van ons grondbedrijf. Het College geeft aan wat de opgave is die we hebben en wat de bijbehorende kansen en risico's zijn. Dat geeft de raad jaarlijks de kans om bij te sturen in onze exploitaties. Door de recente toevoeging van de complexen Centrumplan Boekel (Zuidwand) en De Burgt is de rapportage cijfermatig flink afwijkend ten opzichte van 2018. Twee complexen die een belangrijke rol vervullen in de realisatie van onze strategische visie. Ook twee projecten die gepaard gaan met flinke investeringen. In de raadsvergadering van februari 2019 is een definitief besluit over een actieve aanpak genomen. Daarbij is besloten een aantal sturingsmaatregelen te nemen. In deze rapportage leggen we de consequenties voor.

De huidige woningmarkt kent een piek. Verkopen gaan vlot, De Donk is geheel uitgegeven en in ons nieuwbouwplan De Run verloopt de uitgifte voorspoedig. Op complex Peelhorst in Venhorst blijft de verkoop wat achter.

De ontwikkelingen op De Donk fase 2 en De Run zijn dusdanig positief dat we respectievelijk € 135.000 winst nemen op de Donk fase 2 en voor De Run een gevormde verliesvoorziening voor € 160.000 vrij laten vallen. Bij het complex Peelhorst nemen we door de matige afzet en de verlaagde grondprijs een aanvullend verlies van € 125.000. Op complex Centrumplan Boekel (Zuidwand) boeken we het geprognostiseerde verlies van € 4,1 miljoen in één keer af zoals in het raadsbesluit van oktober 2018 is besloten.

Met deze aanpassingen is het verwachte eindresultaat (netto contante waarde NCW) van al onze exploitaties € 1,67 miljoen positief over 10 jaar. Dat halen we met een zeer beperkte prijsstijging van onze bouwkvavels. Samengevat een prima resultaat.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2019 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Het vormen van een verliesvoorziening van respectievelijk € 14.000 en € 125.000 voor de complexen De Donk fase 1 en Peelhorst en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2018 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat in de algemene dienst.
3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.

Inleiding/probleemstelling:

De economie is op stoom. Dat merken we terug in de grondbedrijfrapportage. De verkopen gaan voorspoedig. Boekel lift mee op deze positieve tendens door actief grondbeleid te voeren op die plekken waar overheidsingrijpen aan de orde is om onze doelstellingen te realiseren. In de nu voorliggende rapportage zit het actieve opereren vooral op de complexen:

- De Burgt. Boekel heeft een opgave om in voldoende woningbouw te voorzien. Dat doen we om onze (jonge) burgers te behouden voor onze gemeenschap. Die opgave wordt de komende jaren voor een fors deel opgelost met de ontwikkeling van plan De Burgt fase 1. Deze grondbedrijfrapportage is de eerste waarin dit complex is opgenomen. Het betreft zo'n beetje 50% van het totale gebied en voorziet in de bouw van zo'n 300 woningen. Op dit moment zijn de detailcijfers nog niet te geven. Het vlekkenplan wordt met alle betrokken vakgebieden en met de omgeving vorm gegeven. In deze rapportage is daarom zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de exploitatie uit december 2018. Naar verwachting zal in juni een vlekkenplan met onderliggende onderbouwing en berekening kunnen worden opgeleverd.
- Centrumplan Boekel (Zuidwand). Boekel heeft een opgave in het centrum. Om een levendig en toekomst bestendig centrum te faciliteren is actief ingrijpen aan de orde. In de oktoberraad van 2018 is besloten dat de gemeentelijke bijdrage in het plan € 4,1 miljoen mag zijn. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een overeenkomst met Van Wanrooij. Door de stijgende vastgoedkosten en de stijgende bouwkosten staat de exploitatie onder druk. Wij proberen samen met de ontwikkelaar binnen de gestelde kaders te blijven. In de loop van 2019 zal blijken of dit gaat lukken.

Voor het overige zien we over de complexen kleinere afwijkingen. De meest in het oog springende afwijkingen zijn:

- De Donk fase 2. Op basis van de stand van het complex en het nu voorliggende tussenresultaat moeten we € 135.000 winst nemen. Dit wordt veroorzaakt door beter inzicht in het eindresultaat naarmate we dichterbij de afsluiting van het complex komen.
- Peelhorst. Doordat we slechts mondjesmaat uitgeven en we hebben besloten de grondprijs te bevroren op het niveau 2018 komt de exploitatie nog verder onder druk. We voorzien nu een aanvullend verlies van € 125.000.
- De Donk fase 1: Dit is nagenoeg afgerond. In 2017 hebben we 9 ton winst genomen. Iets teveel blijkt nu waardoor we licht negatief uitkomen. Daarom moeten we een verliesvoorziening van € 14.000 vormen.
- De Run. De verkoop gaat meer voorspoedig dan gedacht. Daardoor kunnen we een deel van de verliesvoorziening vrij laten vallen.

De knoppen:

In de jaren 2011-2015 hebben we meermalen in moeten grijpen omdat exploitaties niet conform de verwachting vooraf verliepen. Daarbij hebben we met de raad overleg gevoerd over "de knoppen" waaraan gedraaid kan worden. In de nu voorliggende exploitaties hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Grondprijs zoals in december vastgesteld, variërend van € 195 tot € 275 per m². Bedrijfskavels kosten € 145 per m².
- Rente oplopend van 1,8% naar 2%. Dat op basis van inschattingen van kenners van de rentemarkt. Ten opzichte van de werkelijke rente hebben we daarmee een beperkte marge.
- Inflatie (kostentoeename) is vastgelegd op 2%.
- Opbrengstenstijging (toename kosten bouwgrond) de eerste 3 jaar op 1,5% daarna terug naar 1%. Dit is een voorzichtige stijging. Omdat we uitgaan van een stijging van kosten van 2% werkt dit op lange termijn negatief. Daarmee creëren we wel een reserve voor tegenvallers in de toekomst.
- Woningbouwprogramma aansluitend bij onze ambitie. In totaal voorzien we de uitgifte van 450 Kavels/woningen op onze locaties. Dat zijn er 45 per jaar. Een hoeveelheid die aansluit bij de recente verkopen en de prognose voor de komende jaren. Een piek zien we in 2021 en 2022 als zowel de Centrumplan Boekel (Zuidwand) als De Burgt opstarten.

Deze grondbedrijfrapportage afgezet tegen de beheersmaatregelen februari 2019:

Op 28 februari 2019 heeft u gekozen voor situationeel actief grondbeleid. Daarbij heeft u 11 beheersmaatregelen benoemd om de risico's te managen. De input voor deze notitie komt voor een groot deel uit 2018 dus zijn we nog niet helemaal "beheersmaatregelproof". Op de 11 genoemde maatregelen zien we de volgende afwijkingen (punt 3 en 6):

3. Al onze exploitaties separaat hebben minimaal een positief rendement. Gezamenlijk hebben ze minimaal een rendement van 3%. Indien we ervoor kiezen om een negatieve exploitatie in procedure te nemen (vanwege maatschappelijk rendement) wordt dat expliciet vermeld. Bewust negatieve exploitaties worden buiten de totaalrendement van 3% gehouden.

Gezamenlijk is sprake van een positief rendement. Het rendement is € 1,67 mio op een totaal aan nog te maken kosten van € 28 mio wat neerkomt op een gezamenlijk rendement van bijna 6%. De exploitaties met een negatief resultaat zijn al langere tijd bekend en nopen in onze ogen niet tot extra maatregelen (De Run, Peelhorst en recent de Zuidwand)

6. Al onze exploitaties hebben een risico reservering op aankoop en op bouw-woonrijp maken van 10%. De laatste BBV regels laten een post onvoorzien niet toe. Wij realiseren dit door de post risico reservering toe te voegen.

BBV regels laten harde posten onvoorzien niet toe. Na jaren ervaring met de Arcadis cijfers weten we vanuit de praktijk dat met de gehanteerde kentallen de risicopost is ondervangen in de gehanteerde kentallen en dus niet extra hoeft te worden opgenomen.

11. De basis is situationeel (actief) grondbeleid. Bij elke nieuwe situatie (nieuw complex) wordt vooraf de vraag gesteld of actief grondbeleid echt nodig is om de gestelde doelen te bereiken.

Hieraan voldoen we maar dit willen we wel even expliciet melden. Complexen De Burgt en Centrumplan Boekel (Zuidwand) zijn strategische projecten die een actieve aanpak rechtvaardigen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In het voorjaar van 2018 heeft u de rapportage 2018 vastgesteld. Vervolgens zijn de exploitaties voor de Centrumplan Boekel (Zuidwand) en De Burgt vastgesteld. In februari 2019 heeft u besloten tot een situationeel actief grondbeleid.

Keuzemogelijkheden:

Binnen de exploitaties worden keuzes gemaakt. Het is aan de raad om te sturen op hoofdlijnen. Dat vragen wij u middels deze rapportage.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfrapportage is te zien als de beleidsmatige en financiële verantwoording van ons grondbedrijf. De beleidsmatige kaders worden gegeven in de rapportage die als bijlage 1 is bijgevoegd.

De financiële verantwoording is daarin op hoofdlijnen meegenomen. Tot in detail is de financiële verantwoording opgenomen in de exploitaties op bijlage 3. Daarin zijn de kosten en opbrengsten in de tijd weggezet. Omdat daarin uitspraken worden gedaan over nog aan te kopen panden en/of gronden in onze exploitaties leggen we die vertrouwelijk voor u ter inzage.

De hoofdlijn is: in de komende 10 jaar maken we voor € 28,01 miljoen aan kosten en ontvangen we voor € 38,10 miljoen aan opbrengsten. Een totale plus van ruim € 10 miljoen. Omdat de kosten voor de baat gaan en we te dealen hebben met rentekosten en een verschil in kostenstijging versus opbrengstenstijging en ook nog eens met inflatie is de € 10 miljoen uit 2029 nu veel minder. Maken we die plus van 2029 contant naar nu dan is het resultaat €1,62 miljoen (netto contante waarde).

Risico's:

Grondbeleid brengt risico's met zich mee. Daarover zijn de we laatste jaren intensief met elkaar in gesprek. Per complex zijn de risico's verschillend. Om invulling te geven aan het afdekken van de risico's wordt jaarlijks, op basis van de bijgestelde exploitaties, het weerstandsvermogen grondbedrijf bepaald. De berekening is als bijlage 2 bijgevoegd.

Het gewenste weerstandsvermogen op basis van de opgenomen exploitaties is € 1.434.000. Het beschikbare weerstandvermogen is € 2.074.000. Dit resulteert in een overschot van € 640.000. Ten opzichte van vorig jaar is het overschot op het beschikbare weerstandsvermogen toegenomen. Dat komt omdat de boekwaarde ultimo 2018 ten opzichte ultimo 2017 fors is gedaald, daarmee is het risicoprofiel lager.

Communicatie:

Met betrekking tot de grondbedrijf rapportage is de communicatie beperkt. Met betrekking tot de afzonderlijke exploitaties is dat zeker niet het geval. Met name complexen Zuidwand en De Burgt vragen om een uitgebreide communicatie. Daarin kiezen we voor maatwerk. Het aanbieden van kavels loopt via het weekblad en onze website.

Uitvoering en evaluatie:

Met het vaststellen van de rapportage geeft u het college opdracht om de plannen conform planning ten uitvoer te brengen. Dat wordt vervolgens opgepakt. Deze grondbedrijf rapportage is een jaarlijks terugkerend document en heeft in zich de evaluatie van de vorige rapportage.

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2019 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Het vormen van een verliesvoorziening van respectievelijk € 14.000 en € 125.000 voor de complexen De Donk fase 1 en Peelhorst en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2018 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat in de algemene dienst.
3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 3 – Grondbedrijf exploitaties 2019 (**Vertrouwelijk**)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1 – Grondbedrijf rapportage 2019
- Bijlage 2 – Berekening Weerstandsvermogen d.d. 31.12.2018