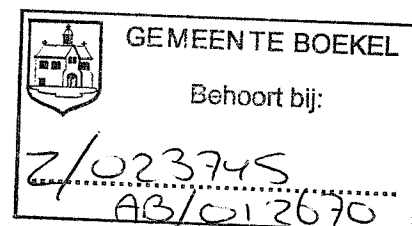




GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD



Datum : 18 februari 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Grondbedrijfrapportage 2014

Samenvatting

Jaarlijks wordt de grondbedrijfrapportage bijgesteld. Daarmee geven we u inzicht in de mogelijkheid om de ontwikkelingen binnen het grondbedrijf te volgen en indien nodig bij te sturen. Afgelopen jaar is een memo naar u verstuurd met de stand van verkopen in 2013 en wat er eventueel nog verkocht zou worden. Tevens zijn de Nota Grondbeleid 2013 en de grondprijzen en fondsen voor 2014 door u vastgesteld. Deze gegevens zijn verwerkt in de bijgestelde grondbedrijfrapportage 2014, die met dit voorstel aan u wordt voorgelegd.

Voorgesteld besluit :

- a. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2014 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
- b. Besluiten tot het vormen van een voorziening ad € 1.094.000 ten laste van het jaarrekeningresultaat 2013.
Deze voorziening is het gevolg van:
 - Verlaging grondprijs;
 - Aanpassing fasering;
 - Afschaffen afdracht fondsvorming;
 - Uit de exploitatie nemen Gymzaal Boekel.
- c. Dekking voor het vormen van de hierboven genoemde voorziening zal ten laste worden gebracht van het vrij laten vallen van de bestemmingsreserves 'centralisatie binnensport, dekking kapitaallasten' en 'renovatie podiumzaal Nia Domo, dekking kapitaallasten' en als zodanig worden meegenomen bij de besluitvorming over de jaarrekening 2013.

Inleiding/probleemstelling:

De grondbedrijfrapportage is een jaarlijks product waarmee inzicht wordt gegeven in de voortgang en toekomstverwachting van de exploitaties van het grondbedrijf. De grondbedrijfrapportage 2014 is opgemaakt op basis van de resultaten 2013.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De grondbedrijfrapportage 2013 is d.d. 28 maart 2013 vastgesteld. De Nota Grondbeleid 2013 en de grondprijzen en fondsen voor 2014 zijn door u op d.d. 12 december 2013 vastgesteld.

Z/023745 AB/012564

Beoogd resultaat:

In de afgelopen jaren hebben we inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de diverse knoppen waaraan gedraaid kan worden.

De volgende keuzes hebben we daarin gemaakt:

- De rente was in 2012 4,5%, voor 2013 naar 4,25% en vanaf 2014 wordt 4% toegerekend;
- De inflatie (prijsstijging producten en bouw/woonrijp) blijft staan op 0,5%;
- De grondprijzen stijgen vanaf 2019 met 1%;
- De fondsvorming is vastgesteld op € 18,-. Tijdens de Nota Grondbeleid 2013 is vastgesteld dat er geen fondsvorming voor woningbouw en bedrijventerreinen binnen onze complexen wordt doorberekend;
- De doorbelasting van de Algemene Dienst (AD) naar het grondbedrijf wordt gefaseerd afgebouwd tot een niveau van uiteindelijk € 100.000,- in 2015;
- De inbrengwaarde van eigen grond blijft, net zoals in 2013, op € 20,- per m².

Keuzemogelijkheden:

- **Rente:**

De rente is vanaf 2012 ieder jaar met 0,25% gedaald. In 2014 is de rente op 4% vastgesteld. De komende jaren is de bedoeling dat de rente op 4% stabiliseert.

- **Grondprijs 2014**

De grondprijzen voor 2014 zijn in de Raad van d.d. 12 december 2013 als volgt vastgesteld:

1. De grondprijzen voor 2014 m.u.v. De Donk, fase 1 en Peelhorst per m²

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Rijwoning / starter | € 200 excl. BTW |
| - Halfvrijstaand / hoekwoning | € 230 excl. BTW |
| - Vrijstaand / geschakelde woning | € 260 excl. BTW |
|
 | |
| - Bedrijfskavel | € 135 excl. BTW |

2. De grondprijzen voor 2014 voor de resterende 6 kavels van het project De Donk, fase 1 per m²

- | | |
|--------------|-----------------|
| - Vrijstaand | € 240 excl. BTW |
|--------------|-----------------|

3. De grondprijzen voor 2014 voor het project Peelhorst per m²

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Rijwoning / starter | € 180 excl. BTW |
| - Halfvrijstaand / hoekwoning | € 210 excl. BTW |
| - Vrijstaand / geschakelde woning | € 240 excl. BTW |

- **Fondsvorming:**

De fondsen voor 2014 zijn in de Raad van d.d. 12 december 2013 door u vastgesteld.

1. Fonds Bovenwijks € 10,- per m² uitgeefbaar
2. Fonds Kunst en Cultuur € 3,- per m² uitgeefbaar
3. Fonds Groen voor Rood € 5,- per m² uitgeefbaar

Door u is ervoor gekozen met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2013 om geen afdracht fondsvorming meer door te berekenen in de exploitaties, dit heeft een positief effect op de exploitaties. Fondsvorming is in de exploitaties een kostenpost. Zie bijlage tabellen 2 en 3. Bij een anterieure overeenkomst wordt wel fondsvorming berekend.

- **Doorbelasting AD:**

Om de lasten voor het Grondbedrijf zoveel mogelijk te beperken, is in het verleden besloten de doorberekening vanuit de Algemene Dienst op de plankosten in de exploitaties gefaseerd af te bouwen. De doorbelasting wordt afgebouwd tot € 100.000,- in 2015. Zie bijlage tabel 4.

- **Woningbouwplanning stand per d.d. 31 december 2013:**

Woningen	Type	Gepland voor 2013	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Waarvan notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	Halfvrijstaand	2			
	Vrijstaand	1			
	Particuliere ontwikkeling	1			
De Donk, fase 1	kleine vrijstaande woningen	2			
De Donk, fase 2	Rijwoning	4	15	6	5
	Tweekapper	4	6	9	6
	Vrijstaand	1	1		
Peelhorst	Rijwoning	4			
Totaal:		19	22	15	11

Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2013	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Waarvan notarieel gepasseerd
De Vlonder West fase 3	Bedrijfskavels	3.132 m ²	1.500 m ²		
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	1.161 m ²			
Totaal:		4.293 m²	1.500 m²	0	0

Woningen	Gepland voor 2013 in euro's	Waarvan notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	€ 369.382	€ -
De Donk, fase 1	€ 117.500	€ -
De Donk, fase 2	€ 519.020	€ 599.250
Peelhorst	€ 137.000	€ -
Totaal:	€ 1.142.902	€ 599.250

Bedrijfskavels	Gepland voor 2013 in euro's	Waarvan notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	€ 422.820	
Bedrijventerrein Venhorst	€ 156.735	
Totaal:	€ 579.555	€ -

Jaarlijks wordt opnieuw gekeken naar het uitgiftetempo van de kavels/woningen. In 2013 zijn 11 van de 19 kavels verkocht (52%). Het uitgiftetempo wordt aangepast, in 2014 verwachten we meer kavels te verkopen. Voor 2014 zijn 33 kavels gepland. Dit aantal moet haalbaar zijn als we kijken naar de opties die op dit moment lopen.

Voor 2015 staan 53 kavels gepland (contract gesloten met een marktpartij). Zie bijlage tabellen 5 en 6.

Daarnaast hebben particuliere ontwikkelaars nog diverse plannen. Op dit moment zijn mogelijke ontwikkelingen: het plan Centrum Oost, Boekos, Herontwikkeling Buskensstraat, Zuidwand St. Agathaplein, Kerkstraat en Woningen buitengebied.

Met alle bovengenoemde uitgangspunten komen we tot een resultaat wat hieronder staat beschreven.

Resultaat:

In de grondbedrijfrapportage 2014 is gerekend met de grondprijzen zoals deze door de Raad op d.d. 12 december 2013 zijn vastgesteld.

Resultaat t/m 2026 (netto contante waarde)	€ 557.011
Totale investeringen	€ 53.807.886
Rendement	1,04 %

Ten opzichte van de rapportage 2013 is het resultaat met € 1.038.655 toegenomen. Dit komt door het afschaffen van afdracht fondsvorming, verlaging grondprijz, aanpassing fasering en het uit de exploitatie nemen van Gymzaal Boekel. De totale investering is met 3,5 miljoen gedaald. Het rendement van ons grondbedrijf is op dit moment 1,04% positief.

Voornaamste afwijkingen:

In tabel 7 staan de huidige cijfers ten opzichte van de rapportage 2013.

Een groot verschil is de aanpassing van de grondprijz. In het complex Peelhorst is de grondprijz flink gedaald. In het raadsbesluit van d.d. 12 december 2013 is reeds een voorziening van € 355.000 vastgesteld.

Doordat er plannen zijn voor De Run o.a. Ecodorp, hebben wij de planning van de uitgifte van de kavels verschoven. Volgens de aangepaste planning worden de eerste kavels vanaf 2019 uitgegeven.

Voor het complex Gymzaal Boekel is het voorstel een voorziening te vormen. De boekwaarde staat op € 511.708. Voor dit complex is nog geen bestemmingsplan gemaakt. Het project is op korte termijn niet realiseerbaar. Wellicht dat de locatie in de toekomst bij een ruimere ontwikkeling betrokken kan worden.

Voor het complex Irenestraat zijn al kosten gemaakt. Een bedrag ad € 160.000,- wordt jaarlijks in 4 delen rechtstreeks overgemaakt naar Stichting De Speeltrein. Wij zijn nog in overleg met een partij die een anterieure overeenkomst wil sluiten.

Afgelopen jaar is er geen uitgifte van bedrijfskavels op De Vlonder West, fase 3 geweest. Wij hebben de uitgifte voor de komende jaren meer gespreid en dus een langere looptijd. Dit alles heeft een weliswaar negatief effect op het complex, maar we verwachten in 2014 en 2015 dat de uitgifte zal aantrekken.

Naar onze mening voldoen alle complexen aan BBV (Besluit Begroting Verantwoording). BBV houdt in dat complexen waarvan geen reëel uitzicht is op realisatie binnen een redelijk termijn worden afgewaardeerd en worden overgedragen naar de Algemene Dienst. Een redelijke termijn is om en nabij 10 jaar. Vorig jaar is dit bij complex De Run aan de orde geweest. De accountant toetst jaarlijks aan deze regels.

Cash flow:

Met de cash flow wordt bedoeld het verschil tussen werkelijke uitgaven en inkomsten. Met de huidige uitgifte zien we dat we een positieve cash flow hebben. De cijfers staan vermeld onder de totale verwachten cashflow in de rapportage grondbedrijf. In tabel 8 staan de totale resultaten.

Weerstandsvermogen:

In tegenstelling tot voorgaande jaren is het weerstandsvermogen van het grondbedrijf niet berekend door Deloitte Financial Advisory Services B.V., maar door de afdeling financiën van de gemeente Boekel. De uitgangspunten en de wijze van berekenen zijn exact hetzelfde gebleven.

De ontwikkeling van het weerstandsvermogen laat een stijging van het 'tekort' zien van circa € 37.000 ten opzichte van 2012. Het totaal beschikbaar weerstandsvermogen is € 2.670.703, het gewenste bedrag is € 2.728.848 en daarmee stijgt het 'tekort' tot circa € 58.144. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit het 'tekort' is nadat de correctie op de boekwaarde en de voorzieningen voor toekomstige verliezen is getroffen.

Hierbij dient wel duidelijk voor ogen te worden gehouden dat het gaat om het 'wenselijk weerstandsvermogen' en de berekening / becijfering ervan is gestoeld op inschattingen en aannames van toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen. Het is per definitie géén wetenschappelijke model waaraan zekerheid kan worden ontleend.

Financiële gevolgen en dekking:

Inzicht in omvang van het totaal aan gevormde voorzieningen en afboekingen in de afgelopen jaren:

•	2012	€ 2.374.000
•	2013	€ 1.511.000
•	<u>2014</u>	<u>€ 1.094.000</u>
	Totaal	€ 4.979.000

In tabel 6 is te zien dat de volgende complexen een negatief eindsaldo hebben:

•	Peelhorst	€ 324.000
•	De Run	€ 208.000
•	Gymzaal Boekel	€ 512.000
•	Irenestraat	€ 28.000
•	<u>De Vlonder West, fase 3</u>	<u>€ 22.000</u>
	Totaal	€ 1.094.000

De oorzaak van een negatief eindsaldo is:

•	Verlaging grondprijs	€ 355.000
•	Aanpassing fasering	€ 227.000
•	Uit de exploitatie nemen Gymzaal Boekel	€ 512.000

Voor dit bedrag € 1.094.000 wordt een voorziening gevormd, die ten laste komt van het jaarrekeningresultaat 2013. Door het vrijspelen van twee bestemmingsreserves, te weten 'centralisatie binnensport, dekking kapitaallasten' en 'renovatie podiumzaal Nia Domo, dekking kapitaallasten' voor een totaalbedrag van € 1.047.171 bestaat er nagenoeg voldoende dekking voor het vormen van de hierboven genoemde voorziening. Het effect voor de Algemene Reserve van de gemeente Boekel blijft dan ook beperkt tot een afname van € 47.000.

De formele besluitvorming om de twee genoemde bestemmingsreserves te laten vrijvallen en in te zetten ter dekking van deze voorziening zal met het vaststellen van de jaarrekening 2013 gebeuren.

Risico's:

Risico's blijven altijd aanwezig, zeker gezien de huidige economische situatie. Het grootste risico blijft de stagnerende gronduitgifte en rentestijgingen. Minder gronduitgifte leidt tot hogere boekwaardes, waardoor de rentestijging toeneemt.

Voorlopig blijft er nog voldoende behoefte aan huisvesting voor de Boekelse inwoners bestaan zodat de geprognoseerde woningbouwaantallen gerechtvaardigd zijn.

Communicatie:

We communiceren actief wat betreft de aanbidding van onze woningen en kavels.


Uitvoering en evaluatie:

Jaarlijks wordt u deze geactualiseerde grondbedrijfrapportage in het voorjaar aangeboden.

Voorstel:

- a. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2014 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
- b. Besluiten tot het vormen van een voorziening ad € 1.094.000 ten laste van het jaarrekeningresultaat 2013.
De voorziening is het gevolg van:
 - Verlaging grondprijis;
 - Aanpassing fasering;
 - Afschaffen afdracht fondsvorming;
 - Uit de exploitatie nemen Gymzaal Boekel.
- c. Dekking voor het vormen van de hierboven genoemde voorziening zal ten laste worden gebracht van het vrij laten vallen van de bestemmingsreserves 'centralisatie binnensport, dekking kapitaallasten' en 'renovatie podiumzaal Nia Domo, dekking kapitaallasten' en als zodanig worden meegenomen bij de besluitvorming over de jaarrekening 2013.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester



J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Detailberekeningen exploitaties

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Tabellen 1 t/m 8
- Actualisatie grondexploitaties 2014

Tabel 1: Boekwaarde 2013 - 2014			
	Boekwaarde 2014	Boekwaarde 2013	Vershil
Woningbouw			
Lage Schoense, fase 3	€ 96.780-	€ 62.470-	€ 34.310-
De Donk, fase 1	€ 207.364-	€ 52.852-	€ 154.512-
De Donk, fase 2	€ 5.334.390-	€ 5.276.608-	€ 57.782-
De Donk, fase 3	€ 255.163-	€ 242.134-	€ 13.029-
Peelhorst	€ 2.106.157-	€ 2.002.350-	€ 103.807-
MOB	€ 910.858-	€ 850.861-	€ 59.997-
De Run	€ 3.689.897-	€ 5.297.237-	€ 1.607.340
Venhorst Noord	€ 728.854-	€ 687.996-	€ 40.858-
Gymzaal Boekel	€ 511.708-	€ 456.678-	€ 55.030-
Irenestraat Boekel	€ 3.605-	€ -	€ 3.605-
Bedrijventerrein			
De Vlonder West, fase 3	€ 1.643.277-	€ 1.617.294-	€ 25.983-
Kraaiendonk Venhorst	€ 832.241-	€ 781.955-	€ 50.286-
Mix			
Schutboom	€ 1.997.755-	€ 1.862.413-	€ 135.342-
De Driedaagse	€ 1.901.203-	€ 1.803.548-	€ 97.655-
Totaal excl. winstneming	€ 20.219.251-	€ 20.994.395-	€ 775.144

Tabel 2: Overzicht fondsvorming gemeentelijke exploitaties				
	Stand 1-1-2013	Onttrekkingen 2013	Stortingen 2013	Stand 31-12-2013
Kunst en cultuur	€ 218.915	€ 44.850	€ 8.109	€ 182.174
Bovenwijks	€ 1.494.754	€ 4.157	€ 27.030	€ 1.517.627
Groen voor rood	€ 109.893	€ 35.860	€ 13.515	€ 87.549

	Stortingen tot 1-1-2015	Stortingen tot 1-1-2016	Stortingen tot 1-1-2017	Stortingen tot 1-1-2018
Kunst en cultuur, Bovenwijks, Groen voor rood	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Tabel 3: Effect van het afschaffen van Fondsvorming op de exploitaties				
	Huidige Doorrekening Exclusief fondsvorm.	Correctie Inclusief fondsvorming	Vershil	
Woningbouw				
W.01b. Lage Schoense (fase3)	€ 270.781	€ 189.147	€	81.634-
W.02a. De Donk (fase 1)	€ 814.309	€ 713.413	€	100.896-
W.02b. De Donk (fase 2)	€ 532.993	€ 161.562-	€	694.555-
W.02c. De Donk (fase 3)	€ 4.291	€ 15.473-	€	19.764-
W.03. Peelhorst	€ 323.227-	€ 490.212-	€	166.985-
W.05a. MOB	€ 3.773	€ 87.773-	€	91.546-
W.05b. De Run	€ 207.617-	€ 207.617-	€	-
W.06. Venhorst Noord	€ 2.933	€ 44.309-	€	47.242-
W.07. Gymzaal Boekel	€ 511.708-	€ 511.708-	€	-
W. 08. Irenestraat Boekel	€ 27.311-	€ 27.311-	€	-
Bedrijventerrein				
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ 21.710-	€ 125.703-	€	103.993-
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ 9.760	€ 53.811-	€	63.571-
Mix				
M.01 Schutboom	€ 3.829	€ 3.829	€	-
M.02 De Driedaagse	€ 5.913	€ 149.321-	€	155.234-
Totaal	€ 557.011	€ 968.411-	€	1.525.420-

Tabel 4: Gefaseerde afbouw van de Algemene Dienst op de plankosten	
2012	€ 250.000
2013	€ 200.000
2014	€ 150.000
2015	€ 100.000

Tabel 5: Woningbouwprogramma 2013												
Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Op te leveren kavels:	19	38	52	45	31	31	31	24	10	2	2	

Tabel 6: Woningbouwprogramma 2014													
Jaartal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Op te leveren kavels:	33	53	29	48	21	29	26	15	9	2	2	2	2

Tabel 7: Afwijkingen rapportage 2013 - 2014		
	Resultaat 2013	Resultaat 2014
Woningbouw:		
Lage Schoense, fase 3	€ 285.026	€ 270.781
De Donk, fase 1	€ 598.280	€ 814.309
De Donk, fase 2	€ 98.292	€ 532.993
De Donk, fase 3	€ 19.988	€ 4.291
Peelhorst	€ 3.604	€ 323.227-
MOB	€ 1.965	€ 3.773
De Run	€ -1.511.454	€ 207.617-
Venhorst Noord	€ 4.669	€ 2.933
Gymzaal Boekel	€ 1.871	€ 511.708-
Irenestraat Boekel	€ -	€ 27.311-
Bedrijventerrein:		
De Vlonder West, fase 3	€ 3.340	€ 21.710-
Kraaiendonk Venhorst	€ 8.061	€ 9.760
Schutboom	€ 976	€ 3.829
De Driedaagse	€ 3.738	€ 5.913
Totaal excl. winstneming	€ -481.644	€ 557.011

Tabel 8: Cash flow					
Saldo opbrengsten - kosten	2014	2015	2016	2017	2018
€ 26.201.624	€ 263.784	€ 3.305.742	€ 2.652.104	€ 3.931.054	€ 4.013.253