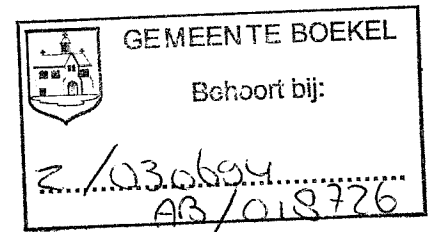




GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD



Datum : 29 maart 2016

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Grondbedrijfrapportage 2016

Samenvatting

Met gepaste trots leggen wij u de "Grondbedrijfrapportage 2016" voor. De grondverkopen over 2015 laten een bijzonder fraai beeld zien. Alle complexen tonen positieve cijfers. Afgelopen jaar hebben we 74 kavels verkocht. De boekwaarde van het grondbedrijf is met € 2.368.490 flink afgenomen van € 16,15 mln naar € 13,78 mln en het rendement is gestegen van 3% naar 5%. Dit hebben we bereikt met het bevriezen van onze grondprijzen en zelfs een verlaging van de grondprijs voor sociale woningbouw. Ook is het weerstandsvermogen van het grondbedrijf flink toegenomen. Wij denken dat het grondbedrijf weer op koers ligt en we gaan verder kijken naar de toekomst.

Voorgesteld besluit:

- Kennisnemen en vaststellen van "Grondbedrijfrapportage 2016" inclusief de daarin opgenomen en bijgestelde exploitaties

Inleiding/probleemstelling:

Jaarlijks ontvangt u een verantwoording over de exploitaties van het grondbedrijf. Hierin wordt inzicht gegeven in de resultaten en toekomstverwachting van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen. Middels bijgaande rapportage "actualisatie grondexploitaties 2016" krijgt u inzicht in ons grondbedrijf en wordt u in staat gesteld bij te sturen indien gewenst.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De Grondbedrijfrapportage 2015 is op 2 april 2015 vastgesteld. De grondprijzen en de hoogte van de afdrachten vanuit de fondsen voor dit lopende jaar zijn door u op 10 december 2015 vastgesteld.

Beoogd resultaat:

Het grondbedrijf streeft twee doelen na.

1. Het bouwen van woningen naar behoefte voor huisvesting van onze burgers. Leidraad daarvoor is de woonvisie.
2. Het beschikbaar hebben van voldoende bouwgrond tegen een financieel positief resultaat.

Financieel heeft de gemeente Boekel de afgelopen twee jaar mooie positieve cijfers behaald binnen het grondbedrijf.

De verkopen van 73 kavels in 2014 en 74 kavels in 2015 hebben geleid tot meerdere positieve aanpassingen binnen de grondexploitatie en een aanzienlijke vermindering van de schuldenlast.

	2015 (realisatie)	2016 (begroot)
Boekwaarde afgenomen	€ 2.815 mln	€ 2.368 mln

	2015	Geraamd
Totale Opbrengst	€ 4.206 mln	€ 4.316 mln
Totale Kosten	€ 1.851 mln	€ 2.187 mln

De prognoses van de woningbouw voor Boekel geven aan dat er de komende jaren nog behoefte is aan minimaal 400 nieuw te bouwen woningen. De strategische visie geeft een range van 400 tot 600 woningen. Binnen de complexen van het grondbedrijf zijn nog ongeveer 136 kavels/woningen te realiseren. Een deel daarvan is reeds in aanbouw. Daarnaast lopen nog een aantal particulieren initiatieven zoals Centrum-Oost.

Zoals het er nu uitziet zal de gemeente Boekel de komende jaren naast de reeds bedachte plannen nog circa 300 woningen moeten bouwen om aan haar volkshuisvestingstaak te voldoen.

Lastig hierin is dat in de vastgestelde "Nota Grondbeleid" uit 2013 is aangegeven dat de gemeente Boekel in principe een passieve grondpolitiek zal voeren. Dat betekent dat we niet zelf zoeken naar nieuwe locaties. Bijkomende punt van aandacht is dat door de Provincie Brabant de groeiprognose voor de gemeente Boekel naar boven is bijgesteld.

Daarnaast heeft de gemeente Boekel een fors aantal arbeidsmigranten te huisvesten en krijgt, zoals elke gemeente in Nederland, natuurlijk ook te maken met de huisvesting van statushouders en vluchtelingen.

Al bij al reden voor ons om met u in gesprek te gaan over de uitgangspunten van 2013. Over de te volgen strategie voor realisatie van deze omvangrijke uitdaging zullen wij u daarom op korte termijn informeren.

Argumenten / Keuzemogelijkheden:

In deze paragraaf gaan we in op de "knoppen" waaraan gedraaid kan worden.

Allereerst volgt een overzicht van de belangrijkste punten / aanpassingen in de geactualiseerde rapportage 2016:

- De invoering van de vennootschapsbelasting voor ondernemingen van overheden per 1 januari 2016.
- De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. Er ligt nu een voorstel voor wijzigingen per 1 januari 2016. Eén van de wijzigingen is de afschaffing van de categorie NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden).
- Bij de fasering in de uitvoering van het bouwrijp maken worden evenals voorgaande jaren de voorinvesteringen zoveel mogelijk afgestemd op de verwachte grondverkoop.
- Verkoop van bouwgrond heeft de voorkeur boven andere vormen van gronduitgifte.
- Uitgifte van bouw kavels geschiedt tegen marktconforme grondprijzen gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.
- Voor woningcorporaties worden sociale woningbouw prijzen gehanteerd.
- Er worden binnen de grondbedrijfcomplexen geen fondsen doorberekend.

Binnen de exploitatie hebben we onderstaande keuzes gemaakt. Enkele van deze keuzes volgen de nieuwe Vennootschapsbelasting en de strengere eisen van uit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording):

- In de "Grondbedrijfsrapportage 2015" was de toegerekende rente 4%, in de "voorjaarsnota 2015" is de toegerekende rente verlaagd naar 3%. De "Grondbedrijfsrapportage 2016" rekent met een toegerekende rente van 2,5%.
- De geraamde kostenstijging (inflatie) is gestegen van 0,5% naar 2% per jaar.
- De opbrengstenstijging gaat vanaf 2017 van 0% naar 1,5% per jaar (tot 2020).
- De fondsvorming is vastgesteld op € 18,- bij woningbouw. Zoals afgelopen twee jaar wordt ook voor 2016 geen fondsvorming voor woningbouw en bedrijventerreinen binnen onze complexen doorberekend.
- De doorbelasting van de Algemene Dienst (AD) naar het grondbedrijf is vorig jaar bijgesteld in 2016 naar € 150.000.
- Herverdeling van de plankosten van de Algemene dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden.
- De inbrengwaarde van eigen grond blijft op € 20,- per m² staan.
- Herschikking van bedragen over verschillende posten wat per saldo niet heeft geleid tot grote veranderingen.

Rente

Het rentepercentage van 2,5% sluit aan bij de rente kosten die in de exploitatie als last vanuit de vennootschapsbelasting mogen worden verantwoord.

Doordat de marktrente verlaagd is, is het goedkoper geworden geld aan te trekken. Dit geldt natuurlijk ook voor gemeenten.

De daling van de boekwaarde zorgt ervoor dat door het grondbedrijf minder rentekosten hoeven te worden toegerekend. Nadeel voor de Algemene Dienst is, dat er minder kosten naar toe gerekend kunnen worden. Voor 2016 heeft dit een nadeel van € 58.618. Het financiële effect vindt u terug in tabel 10.

Inflatie

De vooruitzichten voor Nederland zijn positief. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis komt de groei in 2015 en 2016 uit boven de 2 procent daardoor neemt de consumptie flink toe (consumenten krijgen door hogere lonen meer te besteden) en daalt de werkloosheid licht (naast het aantal banen groeit ook het aanbod van werknemers op de arbeidsmarkt). Door de verwachte economische groei in 2016 is de inflatie in onze exploitaties aangepast naar 2%.

Grondprijs 2016

De grondprijzen voor 2016 zijn in de Raad van 10 december 2015 als volgt vastgesteld:

1. De grondprijzen voor 2016 m.u.v. de onder 2 en 3 genoemde complexen:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 180 excl. BTW
- Rijwoning / Starter	€ 200 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 230 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning	€ 260 excl. BTW
- Bedrijfskavel	€ 135 excl. BTW

2. De grondprijzen voor 2016 voor de resterende kavels voor vrijstaande woningen van het project De Donk, fase 1 als volgt vast te stellen:

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

3. De grondprijzen voor 2016 voor het project Peelhorst als volgt vast te stellen:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 162 excl. BTW
- Rijwoning / Starter	€ 180 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 210 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning	€ 240 excl. BTW

In de Grondbedrijfsrapportage 2016 is vanaf 2017 rekening gehouden met een prijsstijging van 1,5% tot 2020, vanaf 2021 met 1%. Wij vinden het gepast om kostenstijgingen door te berekenen in de grondprijs. Wij zullen dit aan u voorleggen bij de jaarlijkse vaststelling grondprijzen.

Fondsvorming

Zoals afgelopen jaren hebben we expliciet ervoor gekozen om geen afdracht fondsvorming door te berekenen in de gemeentelijke exploitaties.

Bij een particuliere exploitatie of anterieure overeenkomsten wordt wel fondsvorming door berekend.

Op 10 december 2015 heeft de raad het onderstaande voor 2016 vastgesteld.

- Fonds Bovenwijks € 10,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Kunst en Cultuur € 3,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Groen voor Rood € 5,-- / m² uitgeefbaar

Voor bedrijfsterreinen is de fondsvorming vastgesteld op 50% van bovenstaande bedragen en bij gestapelde bouw wordt er per woning minimaal 250 m² uitgeefbaar geteld.

Doorbelasting Algemene Dienst:

Dit is het bedrag dat vanuit de algemene dienst wordt verhaald op het grondbedrijf. Feitelijk worden hier de "manuren" die de organisatie maakt mee gedekt. Vorig jaar hebben we de planning van de doorbelasting bijgesteld. Voor 2016 wordt een bedrag van € 150.000 naar het grondbedrijf doorberekend. Zie tabel 6.

Woningbouwplanning (stand per 31 december 2015):

Woningen	Type	Gepland voor 2015	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	Halfvrijstaand	2			1
	Vrijstaand				1
De Donk, fase 1	kleine vrijstaande won.	3			1
	Vrijstaand				1
De Donk, fase 2	Rijwoning	6	1	2	30
	Halfvrijstaand	22	5	2	14
	Vrijstaand	2		1	2
Peelhorst	Halfvrijstaand	2			2
	Rijwoning				4
MOB	Particuliere ontwikkeling	18			18
Totaal:		55	6	5	74

Woningen	Gepland voor 2015 in euro's	Notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	€ 220.886	€ 183.648
De Donk, fase 1	€ 150.000	€ 212.720
De Donk, fase 2	€ 1.710.770	€ 1.883.283
Peelhorst	€ 137.970	€ 365.900
MOB	€ 643.500	€ 643.500
Totaal:	€ 2.863.126	€ 3.289.051

Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2015	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	Bedrijfskavels	3.061 m ²	3.061 m ²	2.073 m ²
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	0		
Totaal:		3.061 m²	3.061 m²	2.073 m²

Bedrijfskavels	Gepland voor 2015 in euro's	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	€ 493.235	€ 279.855
Bedrijventerrein Venhorst	€ -	-
Totaal:	€ 493.235	€ 279.855

Voor 2016 hebben we 29 kavels in de gemeentelijke exploitaties gepland. Dat is laag ten opzichte van de uitgifte 2014 en 2015. Toch is dit naar ons idee een reële aanname.

Wat betreft de bedrijfskavels blijven we achter. In Boekel hebben we één bedrijfskavel verkocht, in Venhorst zijn geen bedrijfskavels verkocht.

Dit jaar is gestart met de bouw van Centrum-Oost door een projectontwikkelaar. Buiten de gemeentelijke exploitaties zijn daarnaast nog mogelijke ontwikkelingen:

- Zuidwand St. Agathaplein;
- Centum-Oost II;
- Wonen Buitengebied.

Voornaamste afwijkingen per complex:

In de bijgevoegde rapportage zijn in paragraaf 4.2 de voornaamste aanpassingen per complex genoemd. De meest in het oog springende daaruit zijn:

- Aanpassen prijs voor sociale woningbouw naar € 180,-- per m².
- Aanpassing van complex Irenestraat. Tot vorig jaar is met een externe partij gesproken over ontwikkeling. Dat heeft niet tot een gewenst resultaat geleid. Nu gaan we dit zelf met PeelrandWonen ontwikkelen. Voorheen was het de bedoeling de totale initiële bijdrage aan de stichting Speeltrein via dit complex te vergoeden. Dat blijkt niet haalbaar. Daarom is er nu voor gekozen deze bijdrage voor € 85.000,-- ten laste van de algemene dienst te brengen. Het restant ad € 75.000,-- wordt uit plan De Donk bekostigd.

- Complex Schutboom is overeenkomstig de laatste verkopen bijgesteld. De ontwikkeling van het resterende deel is gedacht als lichte bedrijvigheid.

GREX / BBV

Alle complexen voldoen overigens aan de bijgestelde notitie GREX van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten).

BBV houdt in dat complexen waarvan geen reëel uitzicht is op realisatie binnen een redelijke termijn zijn afgewaardeerd en worden overgedragen naar de Algemene Dienst. De maximale termijn is 10 jaar. 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 realiseren. De cijfers zijn in tabel 11 vermeld. Zoals u ziet is het bedrag in 2019 hoger. Dit komt doordat in 2019 wordt begonnen met de uitgifte van De Run en veel bedrijfskavels staan gepland. Zie tabel 8.

Weerstandsvermogen:

Het weerstandsvermogen liet vorig jaar een overschot zien van € 99.417 per 31-12-2014. Het totale beschikbare weerstandsvermogen per 31-12-2015 is als gevolg van de voorspoedige verkopen fors toegenomen naar € 873.524.

Dit heeft enkele oorzaken:

- De verlaging van de rente naar 2,5%
- De boekwaardes van de complexen zijn door flinke verkoop afgenomen
- De "niet in exploitatie genomen gronden" zijnde LOG, Centrum Oost en Buskensstraat, maken geen onderdeel meer uit van de berekening weerstandsvermogen.

Het gaat hierbij om "wenselijk weerstandsvermogen" en de berekening / becijfering ervan is gestoeld op inschattingen en aannames van toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen. Het is per definitie géén wetenschappelijk model waaraan zekerheid kan worden ontleend.

Vennootschapsbelasting:

Op 18 december 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen aangenomen. Na goedkeuring in de Eerste kamer is deze wet vanaf 1 januari 2016 in werking getreden.

Volgens deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt, vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelasting betalen. In de actualisatie is rekening gehouden met de nieuwe opbouw die nodig is voor de nieuwe wetgeving. De financiële consequenties lopen buiten deze rapportage om, hiervoor is een quickscan opgesteld waaruit de VPB last is berekend.

Deze quickscan laat een VBP last zien die voor de periode 2016 tot en met 2019 gemiddeld € 55.000 per jaar is. Hierbij dient te worden vermeld dat deze quickscan een indicatie is. Deze definitieve VPB last zal pas berekend *kunnen* worden na afsluiting van het betreffende boekjaar. Tevens dient er per gemeentelijke grondexploitatie een openingsbalans te worden opgesteld. Dit is mogelijk na afsluiten van het boekjaar 2015, deze op dit moment onderhavig is. Met het opstellen van de begroting 2017 zal de VPB last (op basis van begroting) worden herijkt, waarbij rekening kan worden gehouden met de definitieve openingsbalans en de fiscaal toe te rekenen rente.

De definitieve VPB last zal worden berekend bij het opstellen van de jaarrekening van het betreffende boekjaar. Deze definitieve lasten zullen (jaarlijks) worden gedekt middels een onttrekking uit de reserve grondbedrijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gerealiseerde winsten worden gestort in de reserve grondbedrijf om deze reserve op niveau te houden.

Resultaat:

Om het rendement te berekenen is in de Grondbedrijfrapportage 2016 gerekend met de grondprijzen 2016 zoals deze door de Raad op 10 december 2015 zijn vastgesteld. De prijsstijging vanaf 1 januari 2017 is hierin meegenomen.

Resultaat t/m 2025 (netto contante waarde)	€ 2.393.755
Totale investeringen	€ 49.953.727
Rendement	5%

Ten opzichte van de rapportage 2015 is het resultaat toegenomen:

€ 2.393.755 (2016)

€ 1.463.205 (2015)

€ 930.550

Het voornaamste verschil zit in het complex De Donk, fase 2 door de spoedige verkopen van de kavels. Verder is bij complex Schutboom gekozen voor een andere opzet wat een positief effect heeft.

De totale investering is ten opzichte van 2015 met € 444.077 gedaald. Hierdoor is het rendement van het grondbedrijf op dit moment 5%. In dit percentage is geen rekening gehouden met in het verleden genomen verlies. Het totale bedrag van de in het verleden gevormde voorzieningen is in tabel 12 genoemd. Door dit verlies mee te nemen komt het rendement uit op 4%.

Financiële gevolgen en dekking:

De gevolgen van de voorliggende rapportage zijn beperkt. Er hoeven geen voorzieningen gevormd te worden voor verlieslijdende complexen. Een uitzondering hierop is complex MOB. Dat is in 2015 afgesloten en in de jaarrekening 2015 wordt een voorziening van € 13.339,- gevormd.

Op dit moment zijn er verschillende complexen die net positief zijn. Door de ingerekende grondprijsverhoging (indexering) vanaf 2017 wordt ervoor gezorgd dat dit zo blijft.

Dit is reeds ingerekend in de onderhavige exploitatie. Door een aantrekkende economie zien we dat de kosten van bouw en woonrijp maken weer stijgen. Daar passen we onze grondprijs in de toekomst op aan.

Risico's:

Het grondbedrijf is afhankelijk van de markt. Daarmee blijven risico's altijd aanwezig. Afgelopen jaar heeft de gemeente Boekel met 74 verkochte kavels een meer dan succesvol jaar gehad. In 2016 gaan we in de rapportage uit van 29 uit te geven kavels. Een aantal dat voorzichtig, maar op basis van de huidige plannen reëel lijkt.

De komende jaren blijft er voor de gemeente Boekel voldoende behoefte aan huisvesting bestaan. Voor de toekomst zal gekeken moeten worden naar ontwikkelingen van nieuwe of bestaande aanpassingen van locaties.

Communicatie:

- We communiceren via onze website en het plaatselijke blad "Weekblad Boekel & Venhorst" wat betreft de aanbidding van onze kavels en woningen.
- De inwoners kunnen hun wensen kenbaar maken, we proberen maatwerk te leveren. De Donk, fase 2 is een flexibel bestemmingsplan waarin met kaveltypes geschoven kan worden. Voor het plan Peelhorst zal deze mogelijkheid ook worden bekeken.

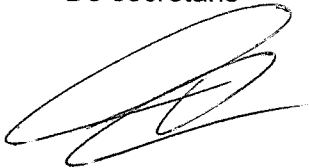
Uitvoering en evaluatie:

Jaarlijks wordt deze geactualiseerde Grondbedrijf rapportage in het voorjaar aangeboden.

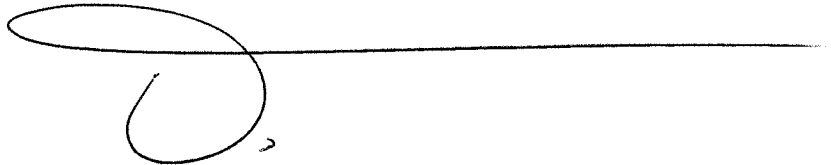
Voorstel:

- Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2016 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester



J.G. Marcic



P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Detailberekeningen exploitaties
- Berekening weerstandsvermogen 2016

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Tabellen 5 t/m 12
- Actualisatie grondexploitaties 2016