



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 3 maart 2015

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Grondbedrijfrapportage 2015

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 per kwartaal een memo naar u verstuurd met de stand van verkopen in 2014 en wat er eventueel nog in optie is.

Zoals u al heeft kunnen zien, is 2014 voor de gemeente Boekel een goed jaar in de kavel/woning verkoop geweest. Totaal zijn 73 kavels/woningen verkocht, hierdoor is de boekwaarde van het grondbedrijf met circa € 2.800.000 afgenomen.

In december 2014 zijn de grondprijzen en de fondsen voor 2015 door u vastgesteld. Deze gegevens zijn verwerkt in de bijgestelde grondbedrijfrapportage 2015, die met dit voorstel aan u wordt voorgelegd.

Voorgesteld besluit :

- a. Kennismemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2015 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
- b. Besluiten tot het vormen van een voorziening ad. € 152.000. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2014 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2014.

Deze voorziening is het gevolg van:

- Verlaging prijs verkoop woning;
- Aanpassing fasering uitgifte kavels.

Inleiding/probleemstelling:

De grondbedrijfrapportage wordt jaarlijks opgemaakt op basis van de resultaten van het voorgaande jaar. Jaarlijks wordt hiermee inzicht gegeven in de voortgang en toekomstverwachting van de exploitaties van het grondbedrijf.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De grondbedrijfrapportage 2014 is d.d. 26 maart 2014 vastgesteld. De grondprijzen en de fondsen voor 2015 zijn door u op 11 december 2014 vastgesteld.

Beoogd resultaat:

De gemeente Boekel heeft de afgelopen jaren bijzonder goed gescoord met de grondverkoop. Mede gelet op het toch nog steeds broze economische herstel kan de gemeente Boekel terug kijken op een goed 2014.

Het verkopen van 73 kavels/woningen in 2014 heeft geleid tot significante aanpassingen binnen de grondexploitatie.

- Boekwaarde met circa € 2,8 mln afgenomen, in 2013 circa 0,8 mln;
- Opbrengst circa € 4 mln, terwijl geraamd is circa € 1,6 mln;
- Kosten circa € 1,4 mln, geraamd circa € 1,3 mln.

Het positieve resultaat zorgt ervoor dat door het grondbedrijf minder geld hoeft te worden geleend, dus minder rente toegerekend wordt en aflossing kan plaatsvinden van een deel van de in het verleden afgesloten langlopende leningen, die zijn aangegaan voor het kunnen aankopen van gronden.

Eerder hebben we aangegeven dat de boekwaarde binnen het grondbedrijf is afgenomen. Hier hebben wij tussentijds reeds op gestuurd. De extra kosten die zijn gemaakt hebben voornamelijk betrekking op de aanleg van de wegen in plan De Donk, fase 2. De extra gemaakte kosten hebben mogelijk gemaakt dat er meer kavels uitgegeven zijn en kunnen worden.

De prognoses voor Boekel geven aan dat de komende jaren behoefte is aan minimaal 400 woningen. De strategische visie geeft een range van 400 tot 600 woningen aan. In de complexen van het grondbedrijf zijn ongeveer nog circa 200 kavels/woningen uit te geven. Daarnaast is er nog een particuliere ontwikkeling in de gemeente Boekel, Centrum-Oost.

In het woningbouwprogramma, de planning, 2015 hebben wij een uitgifte van 55 kavels/woningen voorzien. Voor een deel zijn dit contractuele afspraken met ontwikkelaars.

Mocht tussentijds blijken dat de uitgifte de planning gaat overstijgen, dan zal worden beoordeeld of er meer wegen in het plan De Donk, fase 2 bouwrijp gemaakt gaan worden.

Keuzemogelijkheden:

Binnen de exploitaties hebben we in algemene zin de volgende keuzes gemaakt:

- De rente blijft op 4%;
 - De geraamde kostenstijging (inflatie) blijft staan op 0,5%;
 - De fondsvorming is vastgesteld op € 18,-. Zoals in 2014 wordt ook voor 2015 geen fondsvorming voor woningbouw en bedrijventerreinen binnen onze complexen doorberekend;
 - De doorbelasting van de Algemene Dienst (AD) naar het grondbedrijf is in 2015 € 150.000, was geraamd € 100.000.
 - De inbrengwaarde van eigen grond blijft op € 20,- per m².
-
- **Rente:**
Vorig jaar is de meerjarige rente op 4% vastgesteld.

- **Grondprijs 2015**

De grondprijzen voor 2015 zijn in de Raad van 11 december 2014 als volgt vastgesteld:

- 1. De grondprijzen voor 2015 m.u.v. de onder 2 en 3 genoemde complexen;**

- Rijwoning / Starter	€ 200 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 230 excl. BTW
- Vrijstaand / geschakeld woning	€ 260 excl. BTW
- Bedrijfskavel	€ 135 excl. BTW

- 2. De grondprijzen voor 2015 voor de resterende 6 kavels voor vrijstaande woningen van De Donk fase 1;**

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

- 3. De grondprijzen voor 2015 van het project Peelhorst;**

- Rijwoning / Starter	€ 180 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 210 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning	€ 240 excl. BTW

- **Fondsvorming:**

In de Nota Grondbeleid 2013 heeft u ervoor gekozen geen afdracht fondsvorming meer door te berekenen in de exploitaties, dit heeft een positief effect op de exploitaties. Bij een anterieure overeenkomst wordt wel fondsvorming berekend, zoals door u is vastgesteld op 11 december 2014:

- Fonds Bovenwijks	€ 10,-- / m ² uitgeefbaar
- Fonds Kunst en Cultuur	€ 3,-- / m ² uitgeefbaar
- Fonds Groen voor Rood	€ 5,-- / m ² 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 AD:**

In het verleden is besloten om de doorberekening vanuit de Algemene Dienst op de plankosten in de exploitaties gefaseerd af te bouwen. Dit zou betekenen dat de doorbelasting op het grondbedrijf in 2015 tot € 100.000,- zou zijn afgebouwd. Aangezien er afgelopen jaar meer tijd is besteed aan de verkoop van kavels/woningen, zou het niet gepast zijn om de doorbelasting van de plankosten af te bouwen. Voor 2015 wordt een bedrag van € 150.000 doorberekend. De planning gefaseerd af te bouwen is eveneens bijgesteld. Zie tabel 6. Door het bijstellen van de doorbelasting levert dit ieder jaar € 50.000 nadeel op binnen de grondexploitaties. Voor de Algemene Dienst is dit een voordeel.

- **Woningbouwplanning stand per 31 december 2014:**

Tabel 1: Verkoop kavels/woningen 2014			
Woningen	Type	Gepland voor 2014	Notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	Vrijstaand		
	Halfvrijstaand	2	2
De Donk, fase 1	kleine vrijstaande won.	2	5
De Donk, fase 2	Rijwoning	16	40
	Halfvrijstaand	9	13
	Vrijstaand	1	8
	Particuliere ontwikkeling	1	1
Peelhorst	Vrijstaand/Geschakeld		2
	Halfvrijstaand	2	2
Totaal:		33	73

Tabel 2: Resultaat verkoop kavels/woningen 2014		
Woningen	Gepland voor 2014 in euro's	Notarieel gepasseerd
Lage Schoense, fase 3	€ 130.709	€ 138.077
De Donk, fase 1	€ 117.500	€ 267.500
De Donk, fase 2	€ 1.011.819	€ 2.773.655
Peelhorst	€ 194.069	€ 455.988
Totaal:	€ 1.454.097	€ 3.635.220

250%

Tabel 3: Verkoop bedrijfskavels 2014			
Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2014	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	Bedrijfskavels	1.087 m ²	1.353 m ²
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	0	958 m ²
Totaal:		1.087 m²	2.311 m²

Tabel 4: Resultaat verkoop bedrijfskavels 2014		
Bedrijfskavels	Gepland voor 2014 in euro's	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	€ 146.745	€ 182.655
Bedrijventerrein Venhorst	€ -	€ 129.330
Totaal:	€ 146.745	€ 311.985

213%

Elk jaar kijken we naar het uitgiftetempo van de kavels/woningen. In 2014 zijn 40 kavels meer verkocht dan de 33 geplande kavels (221%).

Het uitgiftetempo kan jaarlijks worden aangepast.

Voor 2015 hebben we 55 kavels/woningen gepland. Dit komt mede omdat we voor 2015 contracten, met betrekking tot het afnemen van kavels hebben. Wij verwachten gelet op de economische signalen, dat de verkoop van woningen in 2015 redelijk zal verlopen. Redelijk omdat er in 2014 sprake geweest is/kan zijn van een inhaalslag.

De particuliere ontwikkelaars hebben nog diverse plannen. Op dit moment is het plan Centrum Oost volop in de verkoop.

Daarnaast zijn nog mogelijke ontwikkelingen:

- Zuidwand St. Agathaplein;
- Kerkstraat;
- Wonen Buitengebied.

Voornaamste afwijkingen:

De positieve ontwikkelingen van de verkopen hebben te samen niet tot een positief resultaat voor alle complexen geleid. In 2015 zijn de complexen Venhorst Noord en De Vlonder West, fase 3 licht negatief. Dit komt doordat de prijs van de te verkopen bestaande woningen zijn aangepast en er eveneens een aanpassing van de fasering is doorgevoerd.

Het complex Gymzaal Boekel en De Donk, fase 3 zijn uit de exploitatie genomen. Voor het complex Gymzaal Boekel hebben we vorig jaar een voorziening getroffen. Dit jaar zijn de complexen De Donk, fase 2 en fase 3 samengevoegd in één complex De Donk, fase 2, om te zorgen dat het een ontwikkeling voor het hele gebied wordt en niet twee losstaande complexen.

Het complex Ruimte voor Ruimte is toegevoegd. Dit complex bevat 12 bouwtitels van de Run. Tot op heden zijn er geen Ruimte voor Ruimte kavels verkocht. Doordat de bouwtitels namelijk ook gemeente breed inzetbaar zijn, is het gewenst dat deze kavels niet op De Run blijven drukken, maar in een apart complex worden opgenomen. Volgend jaar geeft dit een beter overzicht inzake de rente.

In het complex De Lage Schoense, fase 3 is de entree in de exploitatie beter in verhouding gebracht met het aantal uit te geven m² bouwgrond en het openbaar groen en infra.

In het complex Peelhorst is het voorstel om meer tweekappers in het plan uit te geven in plaats van vrijstaande kavels. De markt geeft aan meer interesse te hebben in tweekappers. Doordat er minder plankosten op dit complex drukken, blijft het complex positief.

Het complex Irenestraat is aangepast. Het is onzeker wanneer de woningen worden uitgegeven en het aantal woningen zal waarschijnlijk naar beneden worden bijgesteld.

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 redelijk termijn is om en nabij 10 jaar. De accountant toetst jaarlijks aan deze regels.

Rente:

In tabel 10 ziet u de totalen vanuit grondbedrijfrapportage 2014 en begroting 2015-2018. Tevens de totalen van toegerekende rente die bedrijventerrein & woningbouw zijn opgenomen in de grondbedrijfrapportage 2015 en mutatie voorjaarsnota 2015. Door de 73 verkochte kavels/woningen in 2014 wordt € 128.856 minder rente toegerekend ten opzichte van de grondexploitatie 2014. Voor de Algemene Dienst is dit een nadeel.

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 verwachte cash flow in de rapportage grondbedrijf. Zie tabel 11.

Weerstandsvermogen:

Vorig jaar is voor het eerst het weerstandsvermogen van het grondbedrijf niet door Deloitte, maar door afdeling financiën van de gemeente Boekel berekend. De uitgangspunten en de wijze van berekenen zijn exact hetzelfde gebleven.

Het weerstandsvermogen liet een “tekort” zien van circa € 58.144 per 31.12.2013. Het totaal beschikbare weerstandsvermogen per 31.12.2014 bedraagt € 2.543.885. Na herberekening bedraagt het gewenste weerstandsvermogen € 2.444.468 en daarmee wordt het een positief resultaat van circa € 99.417. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit het positieve resultaat is nadat de correctie op de boekwaarde en de voorzieningen voor toekomstige verliezen zijn getroffen. Totaal is het resultaat op het weerstandsvermogen met € 157.561 toegenomen.

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 voor overheden

Op 18 december 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen aangenomen. Indien de Eerste Kamer de wet ook goedkeurt – vermoedelijk in het eerste kwartaal van 2015 – treedt de wet in werking op 1 januari 2016.

Volgens deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt, vanaf 1 januari 2016 in principe vennootschapsbelasting betalen.

Het is nog niet helemaal duidelijk wat dit voor consequenties heeft voor het grondbedrijf en daarom is er nog geen rekening mee gehouden in deze rapportage.

Resultaat:

In de grondbedrijfrapportage 2015 is gerekend met de grondprijzen zoals deze door de Raad op 11 december 2014 zijn vastgesteld.

Resultaat t/m 2026 (netto contante waarde)	€ 1.311.205
Totale investeringen	€ 50.397.804
Rendement	3 %

Het resultaat van de rapportage 2014 was € 557.011. Door de gevormde voorziening in 2014 is het resultaat van 2014 in de grondbedrijfsrapportage 2015 € 1.646.427. Dit bestaat uit: het resultaat 2014 € 557.011 + voorziening € 1.094.000 + De Donk, fase 3 € 4.291 + Gymzaal Boekel € 292.

Ten opzichte van de rapportage 2014 is het resultaat met € 1.311.205 (2015) - € 557.011 (2014) = € 754.194 toegenomen: resultaat van de meer dan verdubbelde kavel verkopen in 2014. De totale investering is met 3,4 mln gedaald. Het rendement van het grondbedrijf is op dit moment 3%.

Financiële gevolgen en dekking:

Inzicht in omvang van het totaal aan gevormde voorzieningen en afboekingen in de afgelopen jaren. In bijlage 12 staan de voorzieningen opgenomen tot nu toe. Het overzicht geeft weer dat de meeste voorzieningen zijn gevormd voor het complex De Run, daarna Peelhorst. In 2014 wordt een bedrag van € 152.000 gevormd voor het complex Venhorst-Noord en De Vlonder West, fase 3. De voorziening voor het MOB-complex ad. € 255.000 is reeds in de Burap 2014 verantwoord.

• 2011	€ 2.374.000
• 2012	€ 1.511.000
• 2013	€ 1.094.000
• 2014 Burap	€ 255.000
• <u>2014</u>	<u>€ 152.000</u>
Totaal	€ 5.386.000

De volgende complexen hebben een licht negatief saldo in de Grondbedrijfsrapportage 2015. Het verlies van Venhorst Noord en De Vlonder West, fase 3 wordt meegenomen in de jaarrekening 2014.

• Venhorst Noord	€ 74.000
• <u>De Vlonder West, fase 3</u>	<u>€ 78.000</u>
Totaal	€ 152.000

De oorzaak van een negatief eindsaldo voor de complexen Venhorst Noord en De Vlonder West, fase 3 is:

- Verlaging prijs van de te verkopen bestaande woningen, Statenweg 34 en Tuinstraat 25;
- Fasering bij Venhorst Noord 1 jaar opgeschoven.

Voor een bedrag van € 152.000 wordt een voorziening gevormd. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2014 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2014.

Risico's:

Risico's blijven altijd aanwezig. Afgelopen jaar heeft de gemeente Boekel met 73 verkochte kavels een goed jaar gehad.

Er zijn complexen waar de planning iets naar achteren bijgesteld moet worden, deze complexen lopen meer risico.

Het grootste risico blijft een stagnerende gronduitgifte. Minder gronduitgifte leidt tot hogere boekwaardes, waardoor de toegerekende rente component toeneemt.

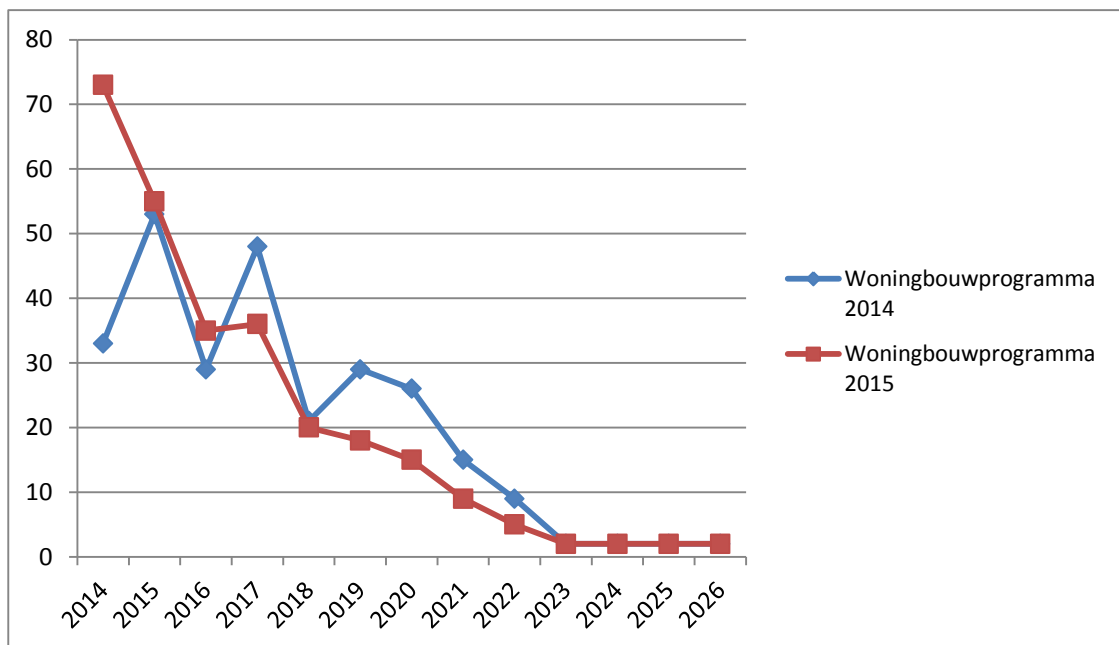
Voorlopig blijft er voor de gemeente Boekel voldoende behoefte aan huisvesting bestaan, zodat de geprognoseerde woningbouwaantallen gerechtvaardigd zijn.

Tabel 5: Boekwaarde 2014 - 2015			
	Boekwaarde 2015	Boekwaarde 2014	Vershil
Woningbouw			
W.01b. Lage Schoense (fase3)	€ -11.008	€ -96.780	€ 85.772
W.02a. De Donk (fase 1)	€ -9.794	€ -207.364	€ 197.570
W.02b. De Donk (fase 2)	€ -3.560.929	€ -5.589.553	€ 2.028.624
W.03. Peelhorst	€ -1.399.213	€ -1.782.157	€ 382.944
W.05a. MOB	€ -630.589	€ -910.858	€ 280.270
W.05b. De Run	€ -2.336.877	€ -3.481.897	€ 1.145.020
W.05c. Ruimte voor Ruimte	€ -1.290.000	-	€ -1.290.000
W.06. Venhorst Noord	€ -755.254	€ -728.854	€ -26.400
W. 08. Irenestraat Boekel	€ 24.925	€ 24.395	€ 530
Bedrijventerrein			
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ -1.501.531	€ -1.621.277	€ 119.747
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ -739.697	€ -832.241	€ 92.544
Mix			
M.01 Schutboom	€ -2.093.603	€ -1.997.755	€ -95.848
M.02 De Driedaagse	€ -2.006.270	€ -1.901.203	€ -105.067
Totaal	€ -16.309.838	€ -19.125.543	€ 2.815.705

Tabel 6: Gefaseerde afbouw van de Algemene Dienst op de plankosten					
	2015	2016	2017	2018	2019
Opgenomen in GREX 2014 en begroting 2015-2018	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 75.000	€ 75.000
Opgenomen in GREX 2015 en mutatie VJN 2015	€ 150.000	€ 150.000	€ 125.000	€ 100.000	€ 100.000
Nadeel	€ 50.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000

Tabel 7: 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 8: Woningbouwprogramma 2015													
Jaartal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Op te leveren kavels:	55	35	36	20	18	15	9	5	2	2	2	2	



Tabel 9: Afwijkingen rapportage 2014 - 2015

	Resultaat 2015	Resultaat 2014	Vershil
Woningbouw			
W.01b. Lage Schoense (fase3)	€ 206.009	€ 270.781	€ -64.772
W.02a. De Donk (fase 1)	€ 608.086	€ 814.309	€ -206.223
W.02b. De Donk (fase 2)	€ 610.331	€ 532.993	€ 77.338
W.03. Peelhorst	€ 7.720	€ 773	€ 6.947
W.05a. MOB	€ 536	€ 3.773	€ -3.237
W.05b. De Run	€ 9.124	€ 383	€ 8.741
W.05c. Ruimte voor Ruimte	€ 0	-	€ 0
W.06. Venhorst Noord	€ -73.746	€ 2.933	€ -76.678
W. 08. Irenestraat Boekel	€ 1.573	€ 689	€ 884
Bedrijventerrein			
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ -77.380	€ 290	€ -77.670
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ 6.097	€ 9.760	€ -3.664
Mix			
M.01 Schutboom	€ 3.935	€ 3.829	€ 106
M.02 De Driedaagse	€ 8.920	€ 5.913	€ 3.007
Totaal	€ 1.311.205	€ 1.646.427	€ -335.222

Tabel 10: Rente

	2015	2016	2017	2018	2019
Toegerekende rente bedrijventerrein (GB 2014)	€ -81.887	€ -54.852	€ -26.323	€ -5.272	€ -
Toegerekende rente woningbouw (GB 2014)	€ -647.868	€ -588.935	€ -515.553	€ -415.785	€ -307.620
Totaal	€ -729.755	€ -643.787	€ -541.876	€ -421.057	€ -307.620
Toegerekende rente bedrijventerrein & woningbouw (GB 2015)	€ -600.899	€ -538.039	€ -490.326	€ -404.600	€ -251.823
Voordeel	€ 128.856	€ 105.748	€ 51.550	€ 16.457	€ 55.797

Tabel 11: Cash flow

Saldo opbrengsten - kosten	2015	2016	2017	2018	2019
€ 21.390.001	€ 2.279.803	€ 1.954.977	€ 2.978.765	€ 4.327.455	€ 1.997.864

Tabel 5: Correctie Boekwaarde & Gevormde verlies voorzieningen

	2011	2012	2013	2014	Totaal
Woningbouw					
W.01b. Lage Schoense (fase3)					
W.02a. De Donk (fase 1)					
W.02b. De Donk (fase 2)					
W.03. Peelhorst	€ 767.000		€ 324.000		€ 1.091.000
W.05a. MOB	€ 199.000			€ 255.000	€ 454.000
W.05b. De Run	€ 658.000	€ 1.511.000	€ 208.000		€ 2.377.000
W.05c. Ruimte voor Ruimte					
W.06. Venhorst Noord	€ 750.000			€ 74.000	€ 824.000
W.07. Gymzaal Boekel			€ 512.000		€ 512.000
W. 08. Irenestraat Boekel			€ 28.000		€ 28.000
Bedrijventerrein					
B.01b. Vlonder-West (fase 3)			€ 22.000	€ 78.000	€ 100.000
B.02. Venhorst Bedrijventerrein					
Mix					
M.01 Schutboom					
M.02 De Driedaagse					
Totaal	€ 2.374.000	€ 1.511.000	€ 1.094.000	€ 407.000	€ 5.386.000