

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot aanpassing (1^e wijziging) van de Grondnota 2017 Gemeente Boxmeer (vaststelling actualisatie grondexploitatie Sterckwijck).

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 6 juni 2017

Aanleiding

Tijdens de controle van de jaarrekening 2016 is door de accountant geconstateerd dat de waardering van de grondexploitatie Sterckwijck, welke is opgenomen in de Grondnota 2017, niet aannemelijk is. Dit geeft aanleiding om de actualisatie van de grondexploitatie te herzien. Aangezien in de actualisatie de looptijd meer dan 10 jaar bedraagt is er een expliciet raadsbesluit benodigd.

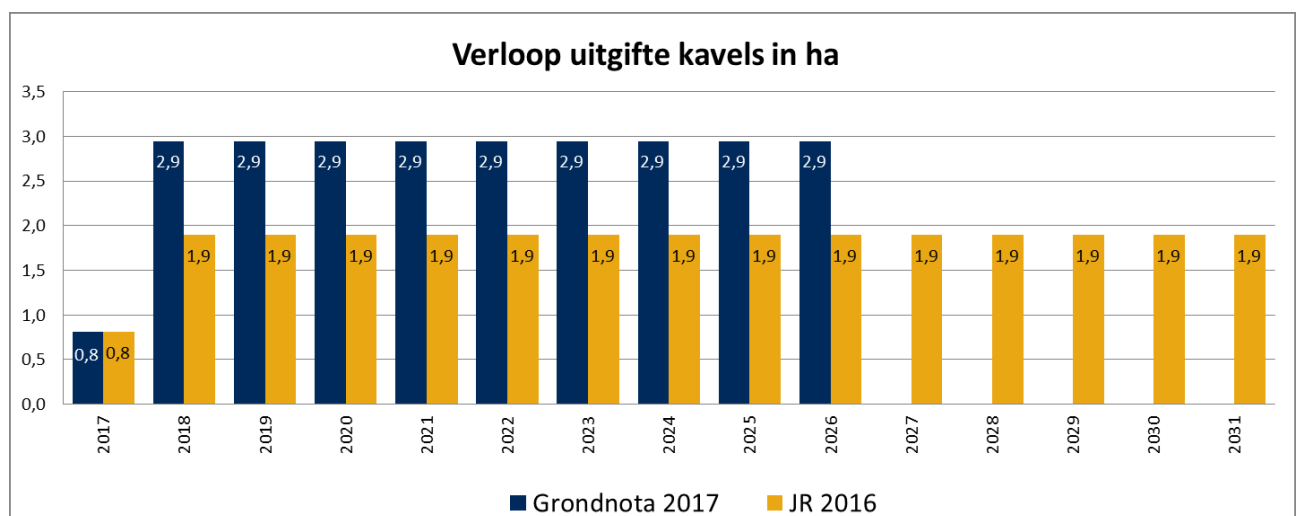
Nadere toelichting

De reden dat de accountant de waardering van Sterckwijck niet aannemelijk vindt, is gelegen in het feit dat niet met objectieve bronnen kan worden onderbouwd of de geraamde fasering van de bedrijfskavels niet onaannemelijk is.

In onderstaande grafiek is de fasering weergegeven zoals is opgenomen in de Grondnota 2017. Op basis van de gerealiseerde verkopen van de afgelopen 10 jaar en de verwachte verkopen, welke zijn gebaseerd getekende koopovereenkomst en verleende opties, vinden wij gemiddeld maximaal 2,0 ha per jaar reëel.

Als er op basis van de niet verkochte hectares vanaf jaar 2 wordt gerekend met 2 ha per jaar, bedraagt de looptijd 15 jaar.

Als de niet verkochte hectares, vanaf jaar 2, worden gedeeld door 14, betekent dit afgerond 1,89 ha per jaar. Deze fasering wordt ook in onderstaande grafiek weergegeven.



Aangezien de looptijd 15 in plaats van 10 jaar bedraagt, dient er ook rekening te worden gehouden met extra kosten zoals ambtelijke uren, tijdelijke beheer etc. inclusief indexering.

De Commissie BBV doet in de notitie Grondexploitatie de volgende stellige uitspraak:
"Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren."

Bovenstaande betekent dat de langere looptijd van 15 jaar is toegestaan, mits voldoende onderbouwd.

In de notitie Grondexploitatie pagina 13 staat het volgende inzake de te nemen beheersmaatregelen:

Mogelijke beheersmaatregelen moeten worden gezien vanuit de overweging dat opbrengsten in de verdere toekomst steeds minder goed te prognosticeren zijn en dat daardoor de waarde van de schattingen over het eindsaldo van een grondexploitatie steeds beperkter wordt. De beheersmaatregelen zouden vanuit die optiek vooral gericht moeten zijn op het mitigeren van de risico's naarmate de terugverdient termijn langer duurt dan 10 jaar. De gemeente bepaalt op basis van de specifieke omstandigheden welke beheersmaatregelen passend zijn. Hierbij kan gedacht worden aan:

- *het hebben van daadwerkelijke afzetcontracten voor de periode verder dan 10 jaar;*
- *het hebben van herleidbare afspraken (intenties van projectontwikkelaars/corporaties) voor de periode verder dan 10 jaar;*
- *het hebben van harde opbrengsten in eerdere jaren die alle kosten van de exploitatie over de gehele looptijd op voorhand dekken;*
- *voor de berekening van het eindsaldo (en het bepalen van de mogelijke verliesvoorziening) niet rekenen met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar;*
- *andere maatregelen die de omvang van het geïnvesteerd vermogen beperken en daarmee de risico's verkleinen op onvoldoende dekking vanuit (nog te realiseren) grondexploitatiebaten.*

Bij alle grondexploitaties wordt, gedurende de gehele looptijd, niet gerekend met een indexering ten aanzien van de opbrengsten. Daarnaast is de inzet van de Business Developer grotendeels ten behoeve van de stimulering van de grondverkoop. Deze maatregelen komen overeen met de laatste 2 genoemde maatregelen in de notitie Grondexploitatie.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Er dient inzicht te worden geboden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. Daarnaast dient er een actueel beeld te worden geschetst van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Door het inzicht dat dit voorstel biedt wordt bovenstaande inzake grondexploitatie bereikt.

Rol van de gemeente

Beslisser

Alternatieven en afwegingen

In de op 18 mei vastgestelde Grondnota is een integrale afweging gemaakt tussen de diverse projecten.

Wettelijke basis

Het vaststellen van de grondexploitatie alsmede het voteren van kredieten is een autonome

bevoegdheid van de raad, gebaseerd op de Gemeentewet. De grondexploitatie heeft een belangrijke invloed op de financiële positie van de gemeente. Daarom zijn in de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) regels opgenomen over waardering, risico's en verslaglegging in het kader van beoordeling van de financiële positie van de gemeente.

Financiën

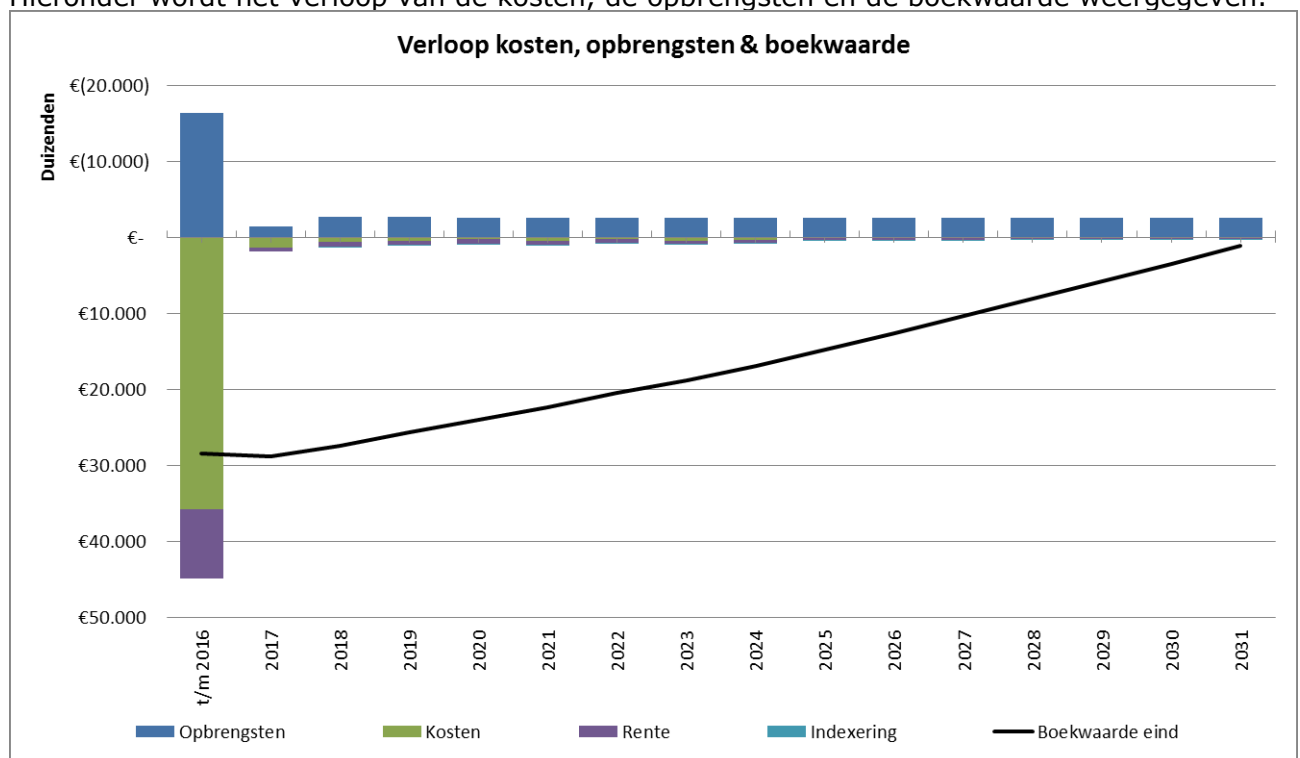
Het geprognosticeerd nadelig resultaat, na aanpassing van de uitgifte termijn voor de gronden van 10 naar 15 jaar, bedraagt € 1.065.644. Bij de jaarrekening 2016 wordt per 31-12-2016 hiervoor een voorziening gevormd. Bij de vastgestelde Grondnota 2017 bedroeg het geprognosticeerd resultaat voor Sterckwijk € 1.146.571 voordelig. Derhalve een verschil van € 2.212.215.

In de exploitatie wordt rekening gehouden met extra kosten zoals ambtelijke uren, tijdelijke beheer etc., inclusief indexering. Dit betekent een verhoging van de uitgaven met € 250.000. Door een andere fasering is er sprake van € 1.882.000 aan extra rentelasten en € 80.000 aan extra kosten voor indexering.

Complex	Benodigd krediet					Totaal	Beschikbaar	Beschikbaar
	Grond- vererving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering		Bedrag Grondnota 2017	te stellen krediet
26. Sterckwijk	€ 20.032.452	€ 13.787.067	€ 6.186.090	€ 14.453.602	€ 174.607	€ 54.633.818	€ 52.421.603	€ 2.212.215
						€ 54.633.818	€ 52.421.603	€ 2.212.215

Op basis van de actuele grondexploitatie dient er een aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld van € 2.212.215.

Hieronder wordt het verloop van de kosten, de opbrengsten en de boekwaarde weergegeven.



Afstemming andere projecten / derden

In de op 18 mei vastgestelde Grondnota is een integrale afstemming gemaakt met de diverse projecten.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de actualisatie van de Grondexploitatie Sterckwijck;
2. In te stemmen met het niet indexerende van de opbrengsten;
3. In te stemmen met de inzet van de Business Developer ter stimulering van de verkopen;
4. Het krediet voor de investeringen in de grondexploitatie Sterckwijck te verhogen met € 2.212.215.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot aanpassing (1^e wijziging) van de Grondnota 2017 Gemeente Boxmeer (vaststelling actualisatie grondexploitatie Sterckwijck) horen de volgende bijlagen:

1. R-BR/2017/1371: concept Raadsbesluit tot aanpassing (1^e wijziging) van de Grondnota 2017 Gemeente Boxmeer (vaststelling actualisatie grondexploitatie Sterckwijck).