gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 11 december 2014
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr. 966289

Onderwerp: rapportage 2e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2014

Aan de raad

Inleiding
Drie keer per jaar wordt de voortgang van de bouwgrondexploitatie aan u gerapporteerd. In uw vergadering van 10 juli 2014 heeft u besloten om in te stemmen met de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2014 en de 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2014. Hierbij treft u de actuele stand van zaken in de bouwgrondexploitatie per oktober 2014 aan.

Beslispunten

1. instemmen met het totaaloverzicht 2e financiële bijstelling van de bouwgrondexploitatie;
2. resultaten 2e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2014 voor kennisgeving aannemen;
3. instemmen met het afsluiten van de exploitatie 'Teutonenhof';
4. noodzakelijke voorzieningsniveau negatieve exploitaties bij de afsluiting bouwgrondexploitatie 2014 aanpassen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Algemene Zaken, Financiën en Vastgoed d.d. 19 november 2014

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
- Raadsbesluit 10 juli 2014 ‘afsluiting bouwgrondexploitatie 2013/1e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2014’

Beoogd effect
U te informeren over de stand van zaken van de bouwgrondexploitaties en u op de hoogte te brengen of de volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) noodzakelijke voorzieningsniveau toereikend is om de nadelige resultaten af te dekken.

Duurzaamheid
--

Argumenten

1. Financiële voortgangsrapportage afwijking/correctie bouwgrondexploitatie ten opzichte van de 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2014 (raad juli 2014).

Met u is de afspraak gemaakt om afwijking in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 1e financiële bijstelling 2014 en de stand van de bouwgrondexploitatie per oktober 2014. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	reden
Bedrijvenpark Wolfsveld	€ 79.747 (positief)	- kavel Leije (voormalig gemeenteopslag) in exploitatie opgenomen
Wolfsveld II	€ 89.462 (negatief)	- minder grond verkocht dan geraamd hierdoor schuiven de geraamde inkomsten op en nemen de rentelasten toe.
Nazareth	€ 58.347 (negatief)	- meer kosten voor ambtelijke uren in verband procesbegeleiding samenwerking Van Schijndel/BL Huisvesting. Afhankelijk van het nieuwe plan (incl. verkoopvoorwaarden) zal duidelijk worden of de huidige bijstelling kan volstaan of dat een hogere bijstelling nodig is. - hogere rentelast
Doonheide - Molenbroekse Loop	€ 130.297 (positief)	- kosten woonrijpmaken 1e fase zijn lager dan geraamd - meer bouwgrond verkocht in 2014 dan geraamd
Teutonenhof	€ 40.465 (negatief)	- exploitatie dit jaar afsluiten. Opgenomen exploitatiebijdrage nog niet ontvangen waardoor deze overgeboekt moet worden naar openstaande debiteuren.
Bolle Akker Bakel	€ 56.156 (negatief)	- minder grond verkocht dan geraamd hierdoor schuiven de geraamde inkomsten op en nemen de rentelasten toe.
Milheeze-Noord	€ 80.930 (negatief)	- minder grond verkocht dan geraamd hierdoor schuiven de geraamde inkomsten op en nemen de rentelasten toe. -verder uitfasering verkoopopbrengsten in tijd.

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2014

- Af te sluiten exploitaties
In 2014 kan één exploitatie (Teutonenhof) afgesloten worden. Voor het negatieve resultaat van deze exploitatie (€ 66.161) is bij de 1e actualisatie bouwgrondexploitatie een voorziening getroffen van € 25.696. Om de exploitatie nu te kunnen afsluiten dient er een aanvullende voorziening getroffen worden van € 40.465.

exploitatie	positief	negatief
Teutonenhof		€ 66.161

- Winstneming exploitaties
In 2014 komen er geen exploitaties in aanmerking voor het doen van een winstneming. Voorwaarde voor het doen van een winstneming is dat 90% van het plan gerealiseerd is. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt vervolgens een winstneming gedaan van 80%.

- Risicovoorziening bouwgrond
Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. De Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) dienen marktconform gewaardeerd te worden. De bijstorting van de risicovoorziening bouwgrond bedraagt bij de 2e actualisatie totaal € 115.887. Deze bijstorting is benodigd voor de volgende exploitaties; Nazareth, Teutonenhof, Centrumplan Handel en Keizersberg. Bij de 1e actualisatie is er voor NIEGG een voorziening getroffen van € 552.242 ten behoeve van het complex 'Bloemerd – Gemert'. Deze voorziening volstaat nog waardoor er bij het in exploitatie nemen in 2015 reeds een voorziening getroffen is voor het negatieve resultaat van dit complex.

Correctie risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 1e bijstelling 2014	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-10-2014	€ 10.772.534
Benodigde risicovoorziening bouwgrond per 1-10-2014	€ 10.888.421

Totale bijstorting risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 1e financiële bijstelling 2014	€ 115.887

Verdeling bijstorting risicovoorziening bouwgrond	
Benodigde risicovoorziening af te sluiten complexen 2014	€ 40.465
Bijstorting risicovoorziening bouwgrond 2014	€ 75.422

Kanttekeningen

1. Risico's bouwgrondexploitatie
Ondanks dat er in 2012-2013 een flinke afwaardering op de bouwgrondexploitatie is doorgevoerd en de huidige risicovoorziening nagenoeg toereikend is, blijven er grote risico's schuil gaan in de bouwgrondexploitatie. Deze risico's zijn met name ingegeven door de huidige marktomstandigheden. Vooral het stagneren van de gronduitgifte in exploitaties met een nu al negatief eindresultaat leidt direct tot grotere tekorten. Ook door onze accountant is bij het opstellen van de jaarrekening aandacht gevraagd voor deze risico's. In onderstaande tabel zijn de 10 grootste risico complexen aangegeven met de hierin aanwezig risico's benoemd.

exploitatie	boekwaarde	Risico's
GEMERT		
Wolfsveld	€ 7.504.255	- grote voorraad gronden - afzettempo kavels
Nazareth	€ 3.425.357	- verkoopresultaat aanbestedingsprocedure - tijdstip afname
Bloemerd	€ 2.660.900	- planologische procedure plangebied - afzettempo kavels-woningen

BAKEL		
Bedrijventerrein	€ 1.732.801	- afzettempo kavels - bijbetalingen verkoopcontracten

MILHEEZE		
Milheeze-Noord	€ 1.510.124	- afzettempo kavels - bijbetalingen verkoopcontracten

HANDEL		
Kalkhoven	€ 2.258.533	- planologische procedure plangebied - verkoopresultaat gronden - afzettempo kavels-woningen
Centrumplan Handel	€ 2.521.809	- planologische procedure plangebied 'Bron' - afzettempo kavels-woningen

DE MORTEL		
Zuidrand	€ 4.668.628	- verkoopresultaat gronden - afzettempo kavels-woningen
Centrumplan De Mortel	€ 924.745	- afzettempo kavels-woningen

ELSENDORP		
Keizersberg	€ 4.475.104	- afzettempo kavels - bijbetalingen verkoopcontracten

2. Structureel voeren van risicomanagement
Risicomanagement ondersteunt op een gestructureerde manier het behalen van doelstellingen en het opleveren van projectresultaten. Dit kan door risico's expliciet te maken, beheersmaatregelen aan risico's te koppelen en deze beheersmaatregelen uit te voeren en te monitoren. Tot op heden is het risicomanagement binnen de verschillende exploitaties onvoldoende toegepast.

Doel van het voeren van risicomanagement is het meer grip krijgen op de in een exploitatie aanwezige risico's en het proactief en bewust met risico's om gaan waardoor grotere tegenvallers voorkomen kunnen worden. Om hier een invulling aan te geven heeft er onlangs een workshop 'het voeren van risicomanagement' plaatsgevonden bij het team SPP (Strategie, Programma's & Projecten). Door de projectleiders van de hierboven genoemde tien meest risicovolle exploitaties wordt dit jaar een risicodossier opgesteld. Dit risicodossier zal tweemaal per geactualiseerd worden en bij het opstellen van de jaarrekening met onze accountant besproken worden.

3. Invoering vennootschapsplicht bouwgrondexploitatie
De vennootschapsplicht voor de bouwgrondexploitatie gaat in per 1 januari 2016. Hiervoor zal het wetsvoorstel in december 2014 door de Tweede Kamer worden behandeld en in het eerste kwartaal 2015 door de Eerste Kamer.

Hoe de noodzakelijke risicovoorziening zich verhoudt tot de invoering / betaling van de vennootschapsbelasting is nu nog niet bekend. Voor de vennootschapsplicht worden de gronden gewaardeerd voor de fiscale openingsbalans per 1-1-2016, deze openingsbalans is de 'fiscale' startpositie van de gemeente voor de vennootschapsbelasting. De fiscale waarderingsregels volgens de vennootschapsbelasting zijn anders dan die vanuit de BBV.

Om de positie van de gemeente (incl. grondexploitatie) in relatie tot de vennootschapsbelasting te bepalen wordt begin 2015 een inventarisatiefase doorlopen. Hierna zal blijken welke effecten de invoering van vennootschapsbelasting heeft en of wij vennootschapsbelasting moeten gaan betalen bij de grondexploitatie.

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient volgens de BBV richtlijn verhoogd te worden met een bedrag van € 115.887. Omdat onduidelijk is wat de invoering van de vennootschapsplicht voor consequenties heeft voor de bouwgrondexploitatie brengen wij u deze 2e financiële bijstelling enkel ter kennisname. De eventueel noodzakelijke bijstelling van de risicovoorziening zal, na verwerking van de jaarrekening en consequenties invoering vennootschapsbelasting, begin 2015 ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Uitvoering
Na verwerking van alle resultaten in de jaarrekening 2014 zal er met de accountant een overleg plaatsvinden over de stand van zaken in de bouwgrondexploitatie. Zowel de verwerkte resultaten uit de jaarrekening, consequenties invoering vennootschapsbelasting als de bevindingen van de accountant worden vervolgens verwerkt in de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2014.

Bijlagen
1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2014

Ter inzage gelegde stukken
--

Gemert, 28 oktober 2014

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
A.A.T.G. Jansen MBA	Drs. J. van Zomeren