

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 juli 2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 81276

Onderwerp: afsluiting bouwgrondexploitatie 2014 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2015

Aan de raad

Inleiding

Twee keer per jaar, in combinatie met de P&C cyclus, wordt de voortgang van de bouwgrondexploitatie aan u gerapporteerd. In uw vergaderingen van juli 2014 en november 2014 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2014 aan waarbij de grondexploitaties gecorrigeerd zijn op basis van de bevindingen van de accountant en actuele stand van zaken per mei 2015.

Beslispunten

1. instemmen met de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 17 juni 2015

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 10 juli 2014 / afsluiting jaarrekening 2013-1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2014
- raadsbesluit 11 december 2014 / 2e actualisatie 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 2^e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2014 (raad december '14).

Met u is de afspraak gemaakt om afwijking in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. Om u een beter inzicht te geven in de veranderingen in de bouwgrondexploitatie is er nu voor gekozen om de verschillen groter dan € 20.000 in onderstaand overzicht te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 2^e financiële bijstelling 2014 en de stand van de bouwgrondexploitatie per mei 2015. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	reden
Bedrijvenpark Wolfsveld	€ 172.310 (positief)	- meer uitgeefbaar terrein in verband met het in verkoop nemen van het gemeentelijk opslagterrein aan de Leije
Doonheide – Molenbroekse Loop	€ 51.702 (positief)	- sneller verkooptempo projectwoningen/ bouwkavels ten opzichte van raming - rentevoordeel in verband met het eerder ontvangen van verkoopopbrengsten
Nazareth	€ 696.826 (negatief)	- lagere verkoopopbrengst - meer uren ondersteuning ivm wijziging proces - hogere kosten bouw-/woonrijpmaken dan geraamd - extra rentelasten als gevolg hogere kosten en lagere verkoopopbrengst
Gelind-Pelikaan	€39.061 (negatief)	- rentenadeel ivm 1 jaar doorschuiven grondverkoop (2015 ipv 2014)
Kruiseind	€ 22.591 (negatief)	- verkoopopbrengst fase III 1 jaar doorgeschoven - meer uren geschreven dan geraamd ivm herontwikkeling
Bloemerd	€ 310.943 (negatief)	- vorig jaar reeds € 552.242 voorziening getroffen in NIEGG - lagere opbrengst ivm grondprijsverlaging 2015 (alle kavels worden in 2015 verkocht) - extra ambtelijke ondersteuning in verband wijziging stedenbouwkundig plan
Irenestraat	€ 78.320 (negatief)	- rentenadeel ivm 1 jaar doorschuiven grondverkoop (2015 ipv 2014) - extra ambtelijke ondersteuning in verband wijziging stedenbouwkundig plan

Oudestraat-Bisonstraat	€ 32.149 (negatief)	- rentenadeel als gevolg van vertraging verkoop projectwoningen Bisonstraat
Molenrand	€ 422.944 (positief)	- nieuw in exploitatie - waarde verhoging perceel in verband met toekenning bestemming 'Bedrijven'
Milheeze-Zuidrand	€ 36.037 (negatief)	- rentenadeel ivm vertraging verkoop bouwkavels
Milheeze-Noord	€ 23.061 (positief)	- rentevoordeel ivm doorschuiven verplichting aankoop woningen Berken 4 & Berken 6
Heerebosch-Handel	€ 28.077 (positief)	- verlaging raming toekomstige kosten bouw- en woonrijp maken
Centrumplan Handel	€ 69.506 (negatief)	- meer uren ambtelijke ondersteuning dan geraamd - hogere kosten BRM ivm asbestsanering school
Kalkhoven-Handel	€ 142.104 (negatief)	- lagere opbrengst ivm grondprijzverlaging 2015 - meer uren geschreven dan geraamd
De Mortel-Zuidrand	€ 32.751 (negatief)	- rentenadeel als gevolg van vertraging ontvangst grondverkoop
Keizersberg-Elsendorp	€ 111.268 (negatief)	- rentenadeel als gevolg van vertraging ontvangst grondverkoop

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2014

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2014 worden 2 exploitaties afgesloten.

exploitatie	positief	negatief
Correctie eerder afgesloten complexen		€ 4.884
Plan 'Teutonenhof'		€ 68.807
Totalen		€ 73.691

- Winstneming

Bij winstneming binnen exploitaties is de afspraak met u gemaakt om het voorzichtigheidsprincipe toe te passen. Dit wil zeggen dat er winstneming wordt gedaan bij 90% realisatie in plaats van 80% en dat de hoogte van de winstneming 80% is in plaats van 90%. De exploitatie 'Doonheide-Lodderdijk' en 'Oudestraat-Bisonstraat' en voldoen aan dit voorzichtigheidsprincipe. Het resultaat van de winstneming, zijnde € 138.000, wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide – Lodderdijk'	€ 100.000	
'Oudestraat-Bisonstraat'	€ 38.000	
Totalen	€ 138.000	

- *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. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2014' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 31-12-2014 € 12.863.385 bedraagt.

Het benodigde saldo van de risicovoorziening bouwgrondexploitatie werd na de 2^e financiële bijstelling 2014 (11-12-2014) geraamd op € 10.772.534. Door het in exploitatie nemen van het plan 'Bloemerd' is de hiervoor in de NIEGG getroffen voorzien van € 552.242 overgeheveld naar de risicovoorziening bouwgrondexploitatie. Het aanwezig saldo bedraagt hierdoor € 11.324.776. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 1.538.609. Daarnaast zijn er in 2014 twee negatieve complexen afgesloten waarvoor een voorziening nodig is van € 73.691. In totaal moet de risicovoorziening met een bedrag van € 1.612.300 in de jaarrekening 2014 gecorrigeerd ten opzichte van de 2^e financiële bijstelling in december 2014.

Correctie risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 2^e bijstelling	
Stand Risicovoorziening bouwgrond per 1-7-2014	€ 10.772.534
Bijstorting risicovoorziening NIEGG (exploitatie 'Bloemerd')	€ 552.242
Benodigde risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2014	€ 12.863.385

Bijstorting risicovoorziening bouwgrond	€ 1.538.609
Benodigde risicovoorziening af te sluiten complexen 2014	€ 73.691

Verschil risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 2 ^e financiële bijstelling	€ 1.612.300

Na verwerking van alle bijstortingen en onttrekkingen bedraagt de stand van de risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2013

risicovoorziening bouwgrond 2014	
Stand per 31-12-2014	€ 11.324.776
Saldo mutatie risicovoorziening bouwgrond 2014	€ 1.538.609

Stand risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2014	€ 12.863.385

- *Algemene reserve bouwgrond*

De algemene reserve bouwgrond heeft als doel te dienen als weerstandsvermogen voor risico's binnen de bouwgrondexploitatie. Deze reserve wordt gevoed door de positieve resultaten van afgesloten grondexploitaties en tussentijdse winstneming. In 2014 is er één exploitatie met een positief resultaat afgesloten, te weten 'Elsendorp-Bedrijventerrein'. In een tweetal exploitaties ('Doonheide-Lodderdijk' en 'Oudestraat-Bisonstraat') is een winstneming gedaan.

Het positief resultaat hiervan is direct uit de Algemene reserve bouwgrond overgeheveld naar de Reserve afwaardering gronden waardoor het saldo van de Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2014 € 0 bedraagt.

Algemene reserve bouwgrond 2014	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2013	€ 0
Toevoeging af te sluiten positieve exploitaties 2014	€ 36.704
Toevoeging winstneming positieve exploitaties 2014	€ 138.000
Onttrekking t.g.v. reserve afwaardering gronden	€ -/ 174.704

Stand Algemene reserve bouwgrond 31-12-2014	€ 0

Kanttekeningen

- *geen weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie*

Het grondexploitatieproces is een risicovol proces binnen de gemeente. De risico's zijn het gevolg van een langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters aan het begin van de planperiode, marktwerking en betrokkenheid van partijen en de hiermee samenhangende belangen. Zeker in deze tijd waarin de woningmarkt stagneert en er plannen niet doorgaan of worden omgezet, zijn de risico's groter en is het belangrijk om beleid te vormen over het weerstandsvermogen van de gemeente.

Het weerstandsvermogen geeft antwoord op de vraag in hoeverre een gemeente in staat is om nog niet afgedekte risico's op te vangen. Daar valt de algemene reserve onder, evenals de financiële resultaten van lopende en toekomstige exploitaties. Sinds de noodzakelijke afwaardering in 2012 van gronden in de bouwgrondexploitatie van ruim € 11 miljoen is er eveneens geen weerstandsvermogen voor risico's in de bouwgrondexploitatie meer aanwezig. In overleg met de provincie is besloten om de verliezen uit de bouwgrondexploitatie te verantwoorden als negatieve 'reserve afwaardering gronden'. De afspraak is gemaakt om deze negatieve reserve binnen 10 jaar terug te brengen naar € 0. Pas dan kan gestart worden met het opbouwen van het noodzakelijke weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie.

- *aanwezige risico's bouwgrondexploitatie*

Ondanks de al doorgevoerde afwaarderingen en het toepassen van risicomanagement in de bouwgrondexploitatie blijven er grote financiële risico's schuil gaan. Vooral in de complexen die in exploitatie genomen zijn maar waarvan de uitvoering nog moet starten zitten grote marktrisico's. Dit betreft de complexen, 'Kruiseind, fase 3', 'Zuidrand-De Mortel', 'Centrumplan De Mortel', 'Centrumplan Handel', 'Keizersberg-Elsendorp' en 'De Fuik-Handel'. Risico in deze projecten is vooral de vraag of de voorziene planontwikkeling aansluit met de huidige behoefte in de markt. Als blijkt dat deze aansluiting niet aanwezig is zal er een herontwikkeling moeten plaatsvinden waarbij de kans reëel aanwezig is dat er een afwaardering moet plaatsvinden.

- *positieve ontwikkelingen 2015*

In december 2014 is door u besloten tot een eenmalige verlaging van de grondprijzen in 2015. In de eerste maanden van 2015 blijkt dat deze maatregel effect gaat geven in de bouwgrondexploitatie omdat er meer vraag is naar bouwgrond. Daarnaast hebben ook de initiatieven van de verschillende dorpsraden bijgedragen tot meer interesse in bouwgrond. Sinds de eerste publicatie van de grondprijzverlaging in het Gemerts Nieuwsblad hebben er meer dan 28 gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerden in bouwgrond. Uit deze gesprekken zijn reeds diverse opties op bouwkvavels gekomen. Doordat er nog een aantal personen in de oriënterende fase zitten zal het aantal opties zeker gaan toenemen. Gezien deze positieve ontwikkelingen is de verwachting dat in een drietal woningbouw exploitaties ('Doonheide-Molenbroekse Loop', 'Deel' en 'Doonheide-Lodderdijk') in 2015 een winstneming gedaan kan worden. Ook in de uitgifte van bedrijventerreinen zijn positieve ontwikkelingen gaande waardoor ook daar een winstneming in het vooruitzicht is. Bij de 2^e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2015 kunnen wij u hierover concreter, in werkelijk gerealiseerde verkopen en mogelijke winstnemingen, informeren.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient in 2014 verhoogd te worden met een bedrag van € 1.612.300. Dit saldo komt ten laste van de reserve afwaardering gronden. Daarnaast is er door de winstneming in 2 positieve exploitaties en de afsluiting van één positieve exploitatie een bedrag van € 174.704 ten gunste van deze reserve gebracht. Het saldo van de bouwgrond 2014 ten laste van de reserve afwaardering gronden bedraagt hierdoor € 1.437.596.

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2015

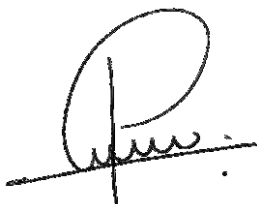
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 1 juni 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren