

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein:
SPP/vastgoed
Zaaknr. 692325

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2013/1^e actualisatie bouwgrondexploitatie 2014

Aan de raad

Inleiding

Drie keer per jaar wordt de voortgang van de bouwgrondexploitatie aan u gerapporteerd. In uw vergaderingen van juni 2013 en november 2013 heeft u de 1^e en 2^e actualisatie van de bouwgrondexploitatie vastgesteld. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2013 aan waarbij de grondexploitaties gecorrigeerd zijn op basis van de bevindingen van de accountant en actuele stand van zaken per mei 2014.

Beslispunten

- | |
|--|
| 1. instemmen met de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie. |
|--|

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadscommissie Middelen d.d. 18 juni 2014

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 13 juni 2013 / 1e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2013
- raadsbesluit 21/25 november 2013 / 2e financiële bijstelling bouwgrondexploitatie 2013

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 2013 (raad november '13).

Met u is de afspraak gemaakt om afwijking in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. Om aansluiting te geven met de jaarrekening 2013 is er nu voor gekozen om alle verschillen ten opzichte van de 2^e financiële bijstelling aan u te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 2^e financiële bijstelling en de stand van de bouwgrondexploitatie per mei 2014. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

| exploitatie | afwijking | reden |
|--|--------------------|--|
| Nazareth | € 40.760 | - verkoopopbrengst 1 jr doorgeschoven ('15-'19) - meer uren geschreven dan geraamd |
| Gelind | € 37.371 | - grondverkoop 1 jaar later (2014 ipv 2013) - meer uren geschreven dan geraamd |
| Kruiseind | € 29.736 | - verkoopopbrengst fase III 1 jr doorgeschoven - meer uren geschreven dan geraamd ivm herontwikkeling |
| Irenestraat | € 89.964 | - verkoopopbrengst Goed Wonen 1 jr doorgeschoven - verkoopopbrengst kavels 1 jr later (2014 ipv 2013) - meer uren geschreven dan geraamd |
| Teutonenhof | € 7.228 | - looptijd 1 jr verlengd (rentenadeel) |
| Bloemerd | € 552.242 | - nadelig resultaat ontwikkeling plandeel 'Komweg' |
| MFA Handel | € 97.675 | - afwaardering pand Pelgrimsweg 10 - hogere kosten BRM ivm asbestsanering school |
| Kalkhoven | € 97.154 | - hogere raming kosten BRM/WRM - meer uren geschreven dan geraamd |
| De Mortel-Zuidrand | € 147.848 | - alle grondverkopen 1 jaar doorgeschoven, start verkoop 2016 (looptijd tot 2025) |
| De Mortel-Westrand | € 41.971 | - uitfasering verkoopopbrengsten (1 jaar langer) - verlenging looptijd exploitatie (rentenadeel) |
| Keizersberg | € 195.756 | - verkoopopbrengst 1 jr doorgeschoven (2015) - verkoop panden 1 jr doorgeschoven (2016) - meer uren geschreven dan geraamd |
| diverse kleine niet gerapporteerde verschillen | € 2.489 | |
| verschil | € 1.340.193 | |

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2013

- Af te sluiten exploitaties

In 2013 zijn in totaal 6 exploitaties afgesloten. In de 2^e financiële bijstelling 2013 is fase I en II van de exploitatie 'Kruiseind – Gemert' (€ 3.356.044) afgesloten. Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2013 worden nog 5 exploitaties afgesloten.

| exploitatie | positief | negatief |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| Correctie eerder afgesloten complexen | | € 2.157 |
| Oliemolen - Gemert | | € 244.371 |
| Groeskuilen - Gemert | | € 46.368 |
| Auerschootseweg - Bakel | | € 10.459 |
| Molenweg - Bakel | | € 52.620 |
| Vlomanshof - Bakel | € 23.823 | |
| | | |
| Totalen | € 23.823 | € 355.975 |

- 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 'Korhoenstraat – De Rips' voldoet aan dit voorzichtigheidsprincipe. Het resultaat van de winstneming, zijnde € 100.000, wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

| exploitatie | positief | negatief |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| 'Korhoenstraat – De Rips' | € 100.000 | |

- 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. Gezien de huidige stand van de boekwaardes van de NIEGG complexen is er voor het complex 'Bloemerd – Gemert' een voorziening getroffen van € 552.242. Reden hiervoor is dat het complex 'Bloemerd – Gemert' in 2014 in exploitatie genomen zal worden en de inschatting is dat het een exploitatie met een negatief eindresultaat betreft. In overleg met de accountant is nu al een voorziening getroffen. Zoals eerder aangegeven worden er nog 5 exploitaties afgesloten in 2013 met een negatief resultaat van € 355.975. Deze complexen staan niet meer opgenomen in het totaaloverzicht. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2013' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 31-12-2013 € 10.772.533 bedraagt. Het benodigde saldo van de risicovoorziening bouwgrondexploitatie werd na de 2^e financiële bijstelling (1-7-2013) geraamd op € 10.340.557. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 431.976. In totaal wordt de risicovoorziening met een bedrag van € 1.340.193 gecorrigeerd ten opzichte van de 2^e financiële bijstelling in november 2013.

| Correctie risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 2^e bijstelling | |
|---|--------------|
| Stand Risicovoorziening bouwgrond per 1-7-2013 | € 10.340.557 |
| Benodigde risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2013 | € 10.772.533 |
| | ----- |
| Bijstorting risicovoorziening bouwgrond | € 431.976 |
| Benodigde risicovoorziening af te sluiten complexen 2013 | € 355.975 |
| Bijstorting risicovoorziening NIEGG (exploitatie 'Bloemerd') | € 552.242 |
| | ----- |
| Verschil risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 2 ^e financiële bijstelling | € 1.340.193 |

In onderstaand overzicht zijn de in 2013 uitgevoerde mutaties in de risicovoorziening

bouwgrond opgenomen. Hieruit blijkt dat de financiële positie van de gemeentelijke bouwgrondexploitatie verder is verslechterd. Om de negatieve bijstelling volgens de BBV richtlijnen af te dekken is er in 2013 een extra aanvulling in de Risicovoorziening benodigd van € 1.832.837.

| overzicht mutaties risicovoorziening bouwgrond 2013 | |
|--|--------------------|
| Correctie 1 ^e financiële bijstelling bouwgrond 2013 | € 18.448 |
| Correctie 2 ^e financiële bijstelling bouwgrond 2013 | € 474.196 |
| Correctie jaarrekening 2013 | € 1.340.193 |
| | ----- |
| Bijstorting risicovoorziening bouwgrond 2013 | € 1.832.837 |
| (ten laste van reserve afwaardering gronden) | |
| Onttrekking negatieve complex 'Kruiseind fase I-II' | € 3.356.044 -/- |
| Onttrekking negatieve complexen jaarrekening 2013 (zie overzicht 'af te sluiten complexen') | € 355.975 -/- |
| | ----- |
| Saldo mutatie risicovoorziening bouwgrond 2013 | € 1.879.181 -/- |

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

| risicovoorziening bouwgrond 2013 | |
|--|-----------------|
| Stand per 31-12-2012 | € 13.203.957 |
| Saldo mutatie risicovoorziening bouwgrond 2013 | € 1.879.181 -/- |
| | ----- |
| Stand risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2013 | € 11.324.776 |

- 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 2013 is er één exploitatie ('Vlomanshof - Bakel') met een positief resultaat afgesloten. Daarnaast is er in de exploitatie ('Korhoenstraat – De Rips') 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 31-12-2013 €0 bedraagt.

| Algemene reserve bouwgrond 2013 | |
|---|---------------|
| Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2012 | € 0 |
| Toevoeging af te sluiten exploitaties 2013 | € 23.823 |
| Toevoeging winstneming exploitaties 2013 | € 100.000 |
| Toevoeging exploitatiebijdrage | € 8.204 |
| Onttrekking t.g.v. reserve afwaardering gronden | € -/- 132.027 |
| | ----- |
| Stand Algemene reserve bouwgrond 31-12-2013 | € 0 |

Kanttekeningen

- aanwezige risico's bouwgrondexploitatie

In de bouwgrondexploitatie blijven grote financiële risico's schuil gaan. Ondanks dat alle exploitaties gewaardeerd zijn tegen marktconforme waarden blijven de exploitaties gevoelig voor de marktomstandigheden. Met name in de complexen die in exploitatie genomen zijn maar waarvan de uitvoering nog dient te starten zitten grote marktrisico's. Dit betreft de complexen; 'Nazareth-Gemert', '2^e fase Wolfsveld II-Gemert', 'Bloemerd-Gemert' 'Zuidrand-De Mortel', 'Centrumplan De Mortel', 'Keizersberg-Elsendorp' en 'De Fuik-Handel'.

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient in 2013 verhoogd te worden met een bedrag van € 1.832.837. Dit saldo komt ten laste van de reserve afwaardering gronden. Bij de 1^e en 2^e financiële bijstelling is hiervan € 492.644 reeds aan uw raad gerapporteerd. Het uiteindelijke saldo ten laste van de reserve is dus € 1.340.193 hoger.

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2013

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 27 mei 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren