

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 juli 2016
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 10688-2016

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2015 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2016

Aan de raad

Inleiding

Twee keer per jaar, in combinatie met de Planning & Control cyclus, wordt de voortgang van de bouwgrondexploitatie aan u gerapporteerd. In uw vergadering van juli 2015 en december 2015 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2015 aan waarbij de grondexploitaties gecorrigeerd zijn op basis van de bevindingen van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2015. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1^e kwartaal 2016.

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. 22 juni 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 9 juli 2015 / afsluiting jaarrekening 2014-1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2015
- raadsbesluit 10 december 2015 / 2^e actualisatie bouwgrondexploitatie 2015

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 1^e financiële actualisatie bouwgrondexploitatie 2015 (raad juli '15).

Met u is de afspraak gemaakt om afwijkingen in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 2^e financiële actualisatie 2015 en de stand van de bouwgrondexploitatie per maart 2016. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Gelind	€ 47.002 (nadelig)	ja	- extra rentelast ivm verlenging looptijd plan 1 jaar; - meer uren voorbereiding/toezicht inrichting Gelind; - exploitatie sluit in 2016.
Nazareth	€ 433.484 (nadelig)	ja	- € 700.000 minder verkoopopbrengst Heemkunde variant; - meer uren planvoorbereiding ivm verschillende varianten; - extra rentelast door uitstel verkoopopbrengst; - extra opbrengst door verkoop perceel tussen De Rips en de kloostermuur.
Irenestraat	€ 56.070 (nadelig)	ja	- extra rentelast ivm verlenging looptijd plan 1 jaar; - exploitatie sluit in 2016.
Fitland	€ 124.438 (nadelig)	nee	- extra kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied in verband aanbrengen voorziening waterberging Gemert-Noord.
Attendorenstraat	€ 77.505 (nadelig)	nee	- extra kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied in verband aanbrengen voorziening waterberging Gemert-Noord.
Milheeze-Noord	€ 55.927 (nadelig)	nee	- meer inzet ambtelijke uren dan geraamd voor het opstellen van inrichtingsplannen deelgebieden Wildeman, Kreytenberg en

			Berken; - vertraging grondverkoop plandeel Kloosterweide; - extra rentelast negatief exploitatieresultaat
Centrumplan Handel	€ 74.793 (nadelig)	ja	- extra rentelast ivm verlenging looptijd plan 1 jaar; - extra kosten uitbreiding flora- en faunaonderzoek oude locatie De Bron (vleermuizen).
Kalkhoven	€ 162.256 (nadelig)	ja	- hogere raming kosten woonrijp maken plangebied; - lagere grondopbrengst in verband verkoop kavels tegen verlaagde grondprijs in 2015; - hogere rentelast ivm hogere boekwaarde.
De Mortel- Zuidrand	€ 113.032 (nadelig)	ja	- extra kosten planvoorbereiding ivm opstellen marketingstrategie verkoop kavels; - hogere rentelast door verdere uitfasering verkooptempo kavels.
Keizersberg	€ 203.279 (positief)	nee	- hogere raming opbrengsten grondverkoop in verband wijziging bestemmingsplan in woon-werk locaties.

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2015

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2015 kunnen er twee exploitaties afgesloten worden met het behaalde resultaat.

exploitatie	positief	negatief
Plan 'Deel'	€ 145.815	
Plan 'Irenestraat'		€ 1.348.387

- Winstneming

Vorig jaar is door u besloten om van het dubbele voorzichtigheidsprincipe af te stappen. Hierdoor volgen we de afspraak uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat er winstneming wordt gedaan bij 80% realisatie en dat de hoogte van de winstneming 90 % is.

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2015 kan er bij drie exploitaties een winstneming gedaan worden omdat deze exploitaties voldoen aan het voorzichtigheidsprincipe. Het resultaat van de winstneming, zijnde € 523.297, wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide – Fielepien'	€ 148.328	
'Oudestraat-Bisonstraat'	€ 74.969	
'bedrijventerrein Milheeze'	€ 300.000	
Totalen	€ 523.297	

- 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 2015 kan er één exploitatie met een positief resultaat afgesloten, te weten 'Deel'. In een drietal exploitaties ('Doonheide-Fielepien', 'Oudestraat-Bisonstraat' en bedrijventerrein Milheeze) is een winstneming gedaan.

Het positief resultaat hiervan zal aan het einde van het jaar uit de Algemene reserve bouwgrond overgeheveld worden naar de Reserve afwaardering gronden waardoor het saldo van de Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2015 € 0 bedraagt.

Algemene reserve bouwgrond 2015	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2015	€ 0
Toevoeging af te sluiten positieve exploitaties 2015	€ 145.815
Toevoeging winstneming positieve exploitaties 2015	€ 523.297
Onttrekking t.g.v. reserve afwaardering gronden	€ -/- 669.112

Stand Algemene reserve bouwgrond 31-12-2015	€ 0

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2015' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 1^e kwartaal 2016 € 14.389.989 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2015 € 12.863.385. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 1.526.604.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2015	€ 12.863.385
Benodigde bijstorting 2 ^e actualisatie 2015	€ 811.319
Benodigde bijstorting afsluiting jaarrekening 2015	€ 715.285

Stand risicovoorziening bouwgrond per 31-12-2015	€ 14.389.989
Onttrekking ivm afsluiting negatieve exploitatie 'Irenestraat'	€ 1.348.387

Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2016	€ 13.041.602

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.

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 van gronden in de bouwgrondexploitatie van ruim € 11 miljoen is er eveneens geen weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie meer aanwezig. In overleg met de provincie is de afspraak gemaakt dat de afwaardering van de bouwgrondexploitatie binnen 10 jaar teruggebracht is naar € 0. Pas dan kan gestart worden met het opbouwen van het noodzakelijke weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie.

- Vernieuwing BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangepast op het gebied van grondexploitatie. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen: de landelijk gezien forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De belangrijkste wijzigingen zijn in de begroting 2016 in de paragraaf grondexploitatie toegelicht. Dit betroffen toen nog de voorgenomen wijzigingen. In 2016 is de definitieve regelgeving gepubliceerd. Met de veranderingen op het gebied van rente is

al rekening gehouden bij de 1^e actualisatie bouwgrondexploitatie 2015 en programmabegroting 2016-2019.

De wijze waarop de voorziening bouwgrondexploitatie berekend moet worden is gewijzigd ten opzichte van de eerdere aankondiging. Op dit moment gebruiken wij als gemeente voor het berekenen van de contact waarde een disconteringsvoet gelijk aan het rentepercentage van 3,7%. Deze disconteringsvoet wordt uit het oogpunt van vergelijkbaarheid nu voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. In praktijk betekent dit een percentage van 2%. De voorziening bouwgrondexploitatie dient daarom eenmalig verhoogd te worden in de jaarrekening 2016. Bij de volgende actualisatie zal duidelijk zijn met hoeveel.

- invoering vennootschapsbelasting (Vpb) grondexploitaties

Per 1 januari 2016 is de belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden. Belangrijkste doelstelling van de wet is het realiseren van een fiscaal gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen. Per 1 januari 2016 moet een overheid hierdoor vennootschapsbelasting betalen over winsten die zij met ondernemingsactiviteiten heeft behaald. Over de totale jaarwinst moet 25% VPB worden betaald. De grondexploitaties kunnen daarbij geclusterd worden tot één cluster. Rekening houdend met onderlinge verrekeningen en verliesverrekeningen wordt een gemiddelde VPB-last ingeschat van € 40.000 per jaar op basis van de huidige gepubliceerde fiscale uitgangspunten. Deze kosten mogen toegerekend worden aan de betreffende complexen waarbij er sprake is van winstverdamping. In de aangeboden cijfers is dit nog niet verwerkt omdat het op dit moment inschattingen betreft waarbij uitwerking van de regelgeving landelijk nog ter discussie staat.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient met € 1.526.604 te worden aangevuld. Hiervan wordt € 669.112 gedekt uit de algemene reserve bouwgrond, het restant van de aanvulling komt ten laste van de algemene reserve van de gemeente. Na verwerking komt de algemene reserve uit op € 8.373.000 negatief. Volgens het afgesproken schema met de provincie zou deze reserve maar € 7.700.000 negatief mogen bedragen. Via de door ons voorgestelde resultaatbestemming bij vaststelling van de jaarrekening 2015 loopt de gemeente weer op dit afgesproken schema.

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2015

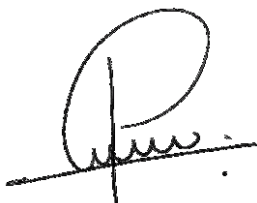
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 6 juni 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de loco-burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'A' followed by several horizontal strokes and a long, sweeping line extending to the right.

mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk