

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 29 november
2016

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 20173-2016

Onderwerp: 2e 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 14 juli 2016 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2015/1^e actualisatie 2016 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2^e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2016 aan.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2^e actualisatie bouwgrondexploitatie 2016. |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 23 november 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 14 juli 2016 / afsluiting jaarrekening 2015 – 1^e actualisatie bouwgrondexploitatie 2016.

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 afwijking in de bouwgrondexploitatie groter dan € 50.000 te rapporteren. De geconstateerde afwijking betreft het verschil tussen de 1^e financiële actualisatie 2016 en de stand van de bouwgrondexploitatie per september/oktober 2016. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	reden
Gemert Wolfsveld II	€ 42.436 (negatief)	Om de verkoop van bedrijfskavels te stimuleren is er met de grondeigenaren in het plangebied een marketingstrategie opgesteld. Daarnaast is ook een acquisiteur in dienst genomen door de grondeigenaren om kandidaat-kopers binnen te halen. In de kosten hiervoor was nog niet voorzien.
Gemert Kruiseind	€ 75.643 (negatief)	In overleg met de projectontwikkelaar (OKKO Project) is gekozen voor een herontwikkeling van de aangeboden woningen in het plan. De verwachting is dat er meer behoefte is voor kleinere appartementen op deze locatie. In plaats van 13 woningen worden er nu 18 kleinere/goedkopere appartementen aangeboden. Hierdoor heeft er een afwaardering moeten plaatsvinden omdat de grondwaarde onder deze appartementen lager is.
Bakel Neerakker	47.379 (negatief)	In de prognose is uitgegaan van een verkoop van 4 woningen door de projectontwikkelaar (Muller/Wagemakers Bouwgroep). In de praktijk is er geen enkele woning verkocht door de projectontwikkelaar.
De Mortel De Mortel-Zuidrand	€ 359.460 (negatief)	Om bekendheid te geven aan de 10 grote kavels in het plan is een communicatie- en marketingstrategie opgesteld. Om marktconforme kavel prijzen aan te bieden is een forse afwaardering van de geprognostiseerde grondopbrengst nodig. De verwachting is hierdoor dat er sneller kavels verkocht worden waardoor de looptijd ingekort kan worden. Dit levert een rentevoordeel op.
De Mortel De Mortel-Westrand	€ 320.262 (positief)	Door diverse wijzigingen aan te brengen in het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe plan 'Leijgraaf' is er meer uitgeefbaar gebied gecreëerd. De verkoopopbrengst is hierdoor hoger dan geraamd.
De Mortel centrumplan	€ 194.493 (negatief)	Door de werkgroep 'bouwen aan het plein' is een marktconsultatie gehouden onder diverse bouwbedrijven uit de regio. Hieruit is gebleken dat de gestelde verkoopprijs niet marktconform is. Er heeft hierdoor een prijsverlaging plaatsgevonden.

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2016

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2016 kunnen er twee exploitaties afgesloten worden.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide - Fielepien' - Gemert	€ 41.000	
'Oudestraat – Bisonstraat' - Gemert	€ 12.000	
TOTAAL	€ 56.000	

- Winstneming

Om in een exploitatie volgens de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) winst te mogen nemen moet 80% van het plan gerealiseerd zijn. Als aan deze voorwaarde is voldaan mag er maximaal 90% genomen worden. Het resultaat van de winstneming, zijnde € 300.000, wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide – Molenbroekse Loop' – Gemert	€ 200.000	
'Molenrand' - Gemert	€ 100.000	
TOTAAL	€ 300.000	

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2016' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 1-10-2016 € 13.608.415 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2016 € 13.041.602. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er bij de jaarrekening 2016 een aanvulling plaats te vinden van € 566.813 te dekken uit de algemene reserve bouwgrond. Omdat deze niet voldoende van omvang is wordt een beroep gedaan op de algemene reserve van de gemeente.

Correctie risicovoorziening bouwgrond t.o.v. 1^e bijstelling	
Stand Risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2016	€ 13.041.602
Benodigde risicovoorziening bouwgrond per 1-10-2016	€ 13.608.415

Bijstorting risicovoorziening bouwgrond	€ 566.813

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 er in 2012 een 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 besloten om de verliezen uit de bouwgrondexploitatie te verantwoorden als negatieve 'reserve afwaardering gronden'. Deze reserve is bij Nota reserves en voorzieningen 2016 volledig ingelopen. Vanaf 2017 kan gestart worden met het opbouwen van het noodzakelijke weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie. De gewenste hoogte van een weerstandsvermogen is echter nog niet bereikt.

- *aanwezige risico's bouwgrondexploitatie*

De woningmarkt is aan het herstellen. De lage rente en het economisch herstel zijn hier oorzaken van. Daarnaast staan er door de prijsstijgingen minder huizen onder water waardoor er meer beweging komt. Ook in Gemert-Bakel merken wij aan de hand van de grondverkoop dit herstel van de woningmarkt. Mocht er echter weer een tegenslag komen bestaan risico's voor het vertraagd of onverkoopbaar zijn van gronden en woningen. Het risico ligt in renteverliezen, de herbestemming van gronden met de daaraan verbonden herwaarderingsverliezen en meer plankosten door de herontwikkeling. Op dit moment heeft de gemeente in alle kernen kavels beschikbaar. De gemeente is bereid zoveel mogelijk in te spelen op de wensen van de markt.

Binnen de grondexploitatie zijn er een vijftal projecten met een hoger risicoprofiel. Dit zijn Wolfsveld II, Nazareth, Keizersberg, Mortel Zuidrand en Handel centrumplan. Het totaal geïnvesteerde vermogen van deze plannen bedraagt 62,5% van de totale bouwgrondexploitatie. Jaarlijks wordt op deze vijf plannen € 937.500 rente bijgeschreven. De totaal getroffen voorziening voor de plannen bedraagt € 9 miljoen. Een toelichting op de risico's per project:

Wolfsveld II (Smartpark Wolfsveld): Voor dit plan is een exploitatieplan opgesteld. Dit plan kent vooral een marktrisico, gezien het geïnvesteerde vermogen van 7,8 miljoen euro. Dit marktrisico geldt voor de door de gemeente zelf te ontwikkelen kavels, maar ook is in de exploitatie rekening gehouden met opbrengsten vanuit kavels door derden. Om het risico te beperken is gestart met een marketingplan "Smartpark Gemert" voor stimuleren verkopen.

Nazareth: We hebben een principeovereenkomst gesloten met de kandidaat-kopers. Het contract dient voor 1-1-2017 getekend te worden. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de belangstelling onder potentiële kopers is groot. Na definitief akkoord zijn alle risico exact in beeld, we hebben bij deze exploitatie een belangrijke stap gezet ten opzichte van het voorjaar 2016.

Keizersberg: In het kader van de pilot Reconstructie Zandgronden is een agrarisch bedrijf aan de Keizersberg aangekocht. Om ontwikkelingen mogelijk te maken zijn de betreffende percelen aangewezen als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan dient hier op te worden aangepast. Er is dus naast een marktrisico gezien de hoeveelheid kavels ook nog een risico voor ruimtelijke procedure.

Mortel Zuidrand: Door de marktomstandigheden zijn in 2011 tot en met heden geen kavels verkocht in het plangebied. Om het negatief exploitatieresultaat niet verder te laten oplopen zijn maatregelen getroffen. Er is een marketingstrategie opgesteld voor deze exploitatie en eind 2016 gaat deze van start. In de huidige exploitatie staan er verkopen tot en met 2025 gepland. Inzet van de marketingstrategie is deze verkopen te realiseren en waar mogelijk te versnellen wat een rentevoordeel geeft.

Handel centrumplan: Deze exploitatie kent een hoog geïnvesteerd vermogen als gevolg van realisatie MFA en daarmee hoge rentelasten. Samen met het dorpsoverleg is een overleg gestart over invulling van de oude locatie De Bron.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient verhoogd te worden met een bedrag van € 566.813. Daarnaast is er door de winstneming in 2 positieve exploitaties en de afsluiting van twee positieve exploitaties een bedrag van € 356.000 beschikbaar. Het saldo € 210.813 zal bij het opstellen van de jaarrekening 2016 ten laste gebracht worden van de Algemene reserve bouwgrond. Omdat deze niet voldoende van omvang is wordt een beroep gedaan op de algemene reserve van de gemeente.

Uitvoering

Deze actualisatie wordt u ter kennisname aangeboden om u op de hoogte te houden van de stand van zaken binnen de bouwgrondexploitatie. De in dit voorstel genoemde resultaten worden bij de vaststelling van de jaarrekening 2016 weer geactualiseerd. De uiteindelijke resultaten voor de risicovoorziening, winstnemingen en af te sluiten exploitaties worden vervolgens in de jaarrekening 2016 verwerkt.

Bijlagen

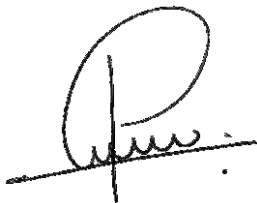
1. Totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2016'

Ter inzage gelegde stukken

--

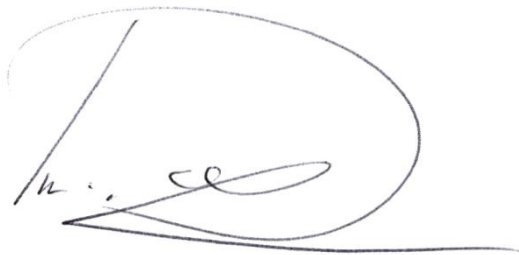
Gemert, 8 november 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,



Drs. M.F.A. van Diessen