

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 november '17
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 19484-2017

Onderwerp: 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2017

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 13 juli 2017 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2016/1e actualisatie 2017 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2017 aan.

Beslispunten

- | |
|---|
| 1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2017 |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 11 oktober 2017

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 6 juni 2016 / afsluiting jaarrekening 2016-1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2017

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 2e financiële actualisatie bouwgrondexploitatie 2016 (raad november 2016).

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 1e financiële actualisatie 2017 en de stand van de bouwgrondexploitatie per september 2017. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert	€ 100.984 (nadelig)	nee	rentenadeel als gevolg doorschuiven exploitatiebijdrage Unidek. Door Unidek is besluit genomen om te herinvesteren in de bestaande gebouwen i.p.v. nieuwbouw op de grond in het Smartpark.
Fitland	€ 79.064 (positief)	nee	verkoop van de grond (€ 750.000) voor de bouw van fase II zal nog dit jaar ontvangen worden. Gecalculeerd was in 2018.
Nazareth	€ 159.122 (nadelig)	ja	- meer ambtelijke uren planontwikkeling/ verkoopproces dan geraamd - hogere kosten beheer als gevolg van langere onderhoudstermijn en vernielingen. - eerste verkoopinkomsten pas in 2018 (raming 2017)
De Mortel – De Vrije Erven	€ 163.553 (nadelig)	ja	vertraging verkoop kavels. In 2017 geen enkele kavel verkocht (raming verkoop 2 kavels)
De Mortel - centrumontwikkeling	€ 186.173 (nadelig)	ja	lagere verkoopopbrengst perceel n.a.v marktconsultatie

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2017

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2017 kunnen er twee exploitaties afgesloten worden met het behaalde resultaat. Voor dit negatief resultaat is reeds een voorziening getroffen.

exploitatie	positief	negatief
Plan 'Bloemerde' (Gemert)		€ 904.841
Plan 'Kalkhoven' (Handel)		€ 2.228.350
Totalen		€ 3.133.191

- Winstneming

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2017 kan er bij drie exploitaties een winstneming gedaan worden omdat deze exploitaties voldoen aan het voorzichtigheidsprincipe. Het resultaat van de winstneming, zijnde € 1.900.000,-- wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 500.000	
'Fitland' (Gemert)	€ 1.000.000	
'Molenrand' (Gemert)	€ 400.000	
Totalen	€ 1.900.000	

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2017' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie € 14.862.113 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2017 € 14.301.861. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 560.252.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2017	€ 14.301.861
Benodigde risicovoorziening bouwgrond 2 ^e actualisatie	€ 14.862.113

Benodigde bijstorting	€ 560.252

- 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 2017 worden er geen exploitaties met een positief resultaat afgesloten. In drie exploitaties kan een winstneming gedaan.

Algemene reserve bouwgrond 2017	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2017	€ 7.758 +/-
Benodigde bijstorting risicovoorziening 2 ^e actualisatie	€ 560.252 -/-
Toevoeging winstneming positieve exploitaties 2017	€ 1.900.000 +/-

Stand Algemene reserve bouwgrond 2 ^e actualisatie	€ 1.347.506 (+/+)

Kanttekeningen

- grondprijzen 2018

De notitie 'grondprijzen 2018' zal in uw vergadering in december besproken worden. Met name de grondprijs voor de kavels in het plan 'De Vrije Erven' in De Mortel is hierbij voor de stand van de risicovoorziening bouwgrondexploitatie van groot belang. Het plan 'De Vrije Erven' betreft een bouwgrondexploitatie met een negatief resultaat. Volgens de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient dit negatief resultaat afgedekt te worden middels het treffen van een voorziening. Het niet behalen van de geraamde verkoopopbrengsten heeft een rentenadeel tot gevolg waarvoor een voorziening getroffen moet worden. Om toch de geraamde verkoopopbrengsten te behalen dient mogelijk de grondprijs voor deze kavels verlaagd te worden in 2018. Een grondprijsverlaging heeft ook direct consequenties voor de risicovoorziening omdat de verkoopopbrengst hierdoor lager zal worden.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

De risicovoorziening bouwgrond dient met € 560.252 te worden aangevuld. Dit kan worden gedekt uit de winstnemingen in 2017. Na verwerking komt de Algemene reserve bouwgrond uit op € 1.347.506 positief.

Uitvoering

--

Bijlagen

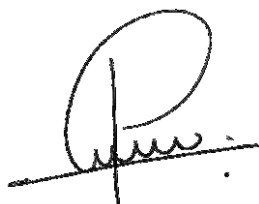
1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2017

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 26 september 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Picuel' in a cursive script.

ing. M.S. van Veen