

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 december 2018
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 22694-2018

Onderwerp: 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2018

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 5 juli 2018 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2017/1e actualisatie 2018 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2018 aan.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2018.2. instemmen met de actualisatie van de bouwgrondexploitaties per september 2018.3. instemmen met de parameters bouwgrondexploitatie 2019. |
|--|

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 20 november 2018

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

raadsbesluit 5 juli '18: afsluiting jaarrekening '17 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie '18

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 2018.

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 2018 en de stand van de bouwgrondexploitatie per september 2018.

Vorig jaar is de wijze van winstneming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gewijzigd. Op basis van de 'percentage of completion'-regel is er bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2017 bij 10 exploitaties tussentijds winst genomen. De hierdoor ontstane verschillen groter dan € 50.000 zijn in onderstaand overzicht niet gerapporteerd.

In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Gemert - Fitland	€ 74.935 (positief)	nee	- gunstige aanbesteding bouw- en woonrijpmaken van fase I (gezondheidscentrum) + fase II (woningen) - minder besteding ambtelijke uren planontwikkeling dan geraamd
Gemert - Nazareth	€ 84.569 (nadelig)	ja	- hogere rentelast a.g.v het 1 jaar doorschuiven verkoopopbrengsten grondgebonden woningen. - meer ambtelijke uren planontwikkeling. verkoopproces dan geraamd.
Handel - Centrumplan	€ 59.049 (nadelig)	ja	- hogere rentelast a.g.v het 1 jaar doorschuiven verkoopopbrengsten
Handel - De Fuik	€ 165.404 (nadelig)	ja	- lagere verkoopopbrengst woning Fuik 8 - meer ambtelijke uren planontwikkeling. verkoopproces dan geraamd.
De Mortel – De Vrije Erven	€ 31.563 (nadelig)	ja	- vertraging verkoop kavels. In 2018 geen kavel verkocht (raming verkoop 2 kavels)

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2018

- Af te sluiten exploitaties

In 2018 sluiten er geen bouwgrondexploitaties.

- Winstneming

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2018 moet er bij twee exploitaties een tussentijdse winstneming gedaan worden omdat deze exploitaties voldoen aan de "percentage of completion"-regel. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief
'Pastoor Attendorenstraat' (Gemert)	€ 87.901
'Bedrijventerrein Binnenveld' (Milheeze)	€ 227.132
<i>Totale</i>	€ 315.033

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2018' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie € 12.732.220 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2018 € 12.481.291. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er een aanvulling plaats te vinden van € 250.929.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2018	€ 12.481.291
Benodigde risicovoorziening bouwgrond 2 ^e actualisatie 2018	€ 12.732.220

<i>Benodigde bijstorting</i>	€ 250.929

- 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 winstnemingen. In 2018 worden er geen exploitaties afgesloten. In twee exploitaties moet een winstneming worden gedaan.

Algemene reserve bouwgrond 2018	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2018	€ 2.718.087 +/+
Benodigde bijstorting risicovoorziening 2 ^e actualisatie	€ 250.929 -/-
Toevoeging winstneming positieve exploitaties 2018	€ 315.033 +/+
Onttrekking 2 ^e financiële rapportage 2018 (26 september 2018)	€ 267.201 -/-

<i>Stand Algemene reserve bouwgrond na 2^e actualisatie</i>	€ 2.514.990 (+/+)

De Algemene reserve van de gemeente kende na de 2^e financiële rapportage 2018 zoals behandeld in gemeenteraad van 26 september een negatieve stand van € 267.201. Omdat een positieve Algemene reserve vereist is heeft er een aanvulling plaats gevonden uit het overige aanwezige weerstandsvermogen. De Algemene reserve bouwgrond behoort tot het weerstandsvermogen van de gemeente en daar is deze € 267.201 vervolgens uit onttrokken.

- Parameters bouwgrondexploitatie 2019

Bij het opstellen van de berekeningen in de bouwgrondexploitatie is gerekend op basis van de dynamische eindwaarde methode. Dit wil zeggen dat er rekening is gehouden met prijsstijgingen van zowel de kosten als de opbrengsten gedurende de looptijd, renteverliezen over het geïnvesteerd vermogen verwerkt worden en de eindwaarden van de berekening contant gemaakt wordt. Bij het opstellen van de exploitatieberekeningen worden in 2019 de volgende parameters gebruikt;

- **Rentetoerekening:**
Aangezien wij niet werken met projectfinancieringen binnen de grondexploitatie dient het rentepercentage van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille aangehouden te worden. Dit is voor 2019 een percentage van 3,4%. Voor het contant maken van de bouwgrondexploitatie schrijft de BBV het maximaal meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank verplicht. Deze bedraagt 2%
- **Inflatiekosten bouw- en woonrijpmaken:**
Voor het doorberekenen van de kostenstijging voor het bouw- en woonrijpmaken adviseert de accountant om de CBS index Grond-, Weg- en Waterbouw aan te houden. Deze bedraagt 2%.

- Opslagpercentage Voorbereiding en Toezicht:
19% over de kosten van het bouw- en woonrijpmaken bij uitbreidingslocaties
25% over de kosten van het bouw- en woonrijpmaken bij inbreidingslocaties
- Grondprijzen 2019:
De grondprijzen 2019 worden u ter vaststelling voorgelegd middels de 'Nota grondprijzen 2019'.

Kanttekeningen

Invoering vennootschapsbelasting grondexploitaties

Overheden zijn door een wetswijziging vanaf 2016 voortaan vennootschapsbelasting-plichtig voor hun ondernemersactiviteiten. Doel hiervan is het scheppen van een gelijk speelveld tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen. Daartoe moeten overheden die winst behalen met activiteiten die concurreren met de 'markt', voortaan vennootschapsbelasting gaan betalen. De activiteiten binnen de gemeentelijke bouwgrondexploitatie vallen hieronder.

Over de toepassing van de regelgeving bij gemeenten zijn landelijk nog geen definitieve standpunten ingenomen. Hierdoor is in de huidige berekeningen van de bouwgrondexploitatie geen rekening gehouden met het betalen van de vennootschapsbelasting. Het betalen van vennootschapsbelasting zal een lagere winst van positieve grondexploitaties tot gevolg hebben (winstverdamping).

Financiën

De Risicovoorziening bouwgrond dient met € 250.929 te worden aangevuld. Dit kan volledig worden gedekt uit de winstnemingen in 2018. Ter aanvulling van de Algemene reserve is een bedrag van € 267.201 onttrokken uit de Algemene reserve bouwgrond. Na verwerking van deze mutaties komt de Algemene reserve bouwgrond uit op € 2.514.990 positief.

Communicatie

--

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2018

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 16 oktober 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen