

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 29 mei 2019  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 42007-2019

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2018 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2019

---

### 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 mei 2018 en december 2018 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2018 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2018 aan waarbij de grondexploitaties gecorrigeerd zijn op basis van de bevindingen van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2018. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2019.

#### Beslispunten

- |  |
|--|
| 1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie (afsluiting bouwgrondexploitatie 2018 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2019). |
|--|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 18 juni 2019

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

--

#### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- raadsbesluit 26 mei 2018 / afsluiting jaarrekening 2017-1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2018
- raadsbesluit 13 december 2018 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2018

#### **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 (raad december 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 2e financiële actualisatie 2018 en de stand van de bouwgrondexploitatie per februari 2019. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert	€ 1.601.626 (nadelig)	Nee	- stijging prijs civieltechnische werken - tussentijdse winstneming
Attendorenstraat (Gemert)	€ 256.613 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming
Bedrijventerrein Bolle Akker (Bakel)	€ 59.623 (nadelig)	nee	- stijging prijs civieltechnische werken - winstneming
Neerakker (Bakel)	€ 102.363 (nadelig)	nee	- winstneming - splitsing exploitatie in deel gemeente (bouwgrondexploitatie) en deel kostenverhaal (exploitatie ovk ontwikkelaar) conform BBV richtlijn.
Bedrijventerrein Binnenveld (Milheeze)	€ 242.647 (nadelig)	nee	- winstneming
Milheeze- Noord (Milheeze)	€ 67.585 (nadelig)	Nee	- stijging prijs civieltechnische werken - winstneming
Westrand – Leijgraaf (De Mortel)	€ 123.652 (voordelig)	Nee	- positief aanbestedingsresultaat woonrijpmaken - positief verloop verkoop kavels - winstneming
Centrumplan Handel	€ 128.766 (nadelig)	ja	- hogere rentelast a.g.v. verlenging looptijd
De Vrije Erven (De Mortel)	€ 580.488 (nadelig)	ja	- lagere verkoopopbrengst a.g.v. verlaging kavelrijzen
Keizersberg (Elsendorp)	€ 138.472 (nadelig)	ja	- hogere rentelast a.g.v. verlenging looptijd

### 2. Wijzigingen BBV

In de BBV worden voortaan uitsluitend de gemeentelijke operationele grondexploitatieprojecten gerangschikt als “bouwgronden in exploitatie” (BIE). Daarnaast is er het faciliterend grondbeleid. Daarbij voert de gemeente niet zelf de grondexploitatie maar gebeurt dit door een private ontwikkelaar. De kosten die de gemeente maakt worden in dat geval verrekend met die private ontwikkelaar. Er is dus geen sprake van bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in bezit van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Op basis van het exploitatieplan kunnen in de toekomst de kosten in rekening worden gebracht bij deze derde partij.

In de jaarrekening 2018 is dit onderscheid nu aangebracht. De bijdrage van derden op de exploitaties Neerakker (€ 1.509.521) en Smartpark (€ 7.258.623) zijn daarbij verschoven van “bouwgronden in exploitatie” naar “overlopende activa”. Het geïnvesteerde vermogen in de bouwgrondexploitatie is dan ook aanzienlijk gedaald en de post “overlopende activa” evenredig gestegen.

Voordat een complex als BIE opgenomen kan worden moet er een raadsbesluit genomen zijn. Omdat voor de complexen ‘Heerebosch, fase II’ (Handel), ‘Mr. Hertsigstraat (De Rips),

'Elsenstraat' (Milheeze) en 'Keizersberg' (Elsendorp) in 2018 geen raadsbesluit is genomen mogen deze complexen niet opgenomen worden in de jaarrekening 2018. Door u is in de raadsvergadering van 22 mei jongstleden het besluit genomen om deze complexen in exploitatie te nemen.

Door bovengenoemde wijzigingen is het geïnvesteerde vermogen in de bouwgrondexploitatie dan ook aanzienlijk gedaald en de post "overlopende activa" evenredig gestegen.

### 3. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2018

#### - Voorziening verliesgevende complexen

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 per 1e kwartaal 2019 € 13.720.226 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2018 € 12.481.291. Bij de 2<sup>e</sup> actualisatie van de bouwgrondexploitatie is een bedrag van € 250.929 toegevoegd aan de voorziening. Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er nu een aanvulling plaats te vinden van € 988.006.

<b>Overzicht voorziening verliesgevende complexen</b>	
Stand voorziening per 1-1-2018	€ 12.481.291
Benodigde bijstorting 2 <sup>e</sup> actualisatie 2018	€ 250.929
Benodigde bijstorting jaarrekening 2018/1 <sup>e</sup> actualisatie 2019	€ 988.006
	-----
<b>Stand voorziening verliesgevende complexen per 1-1-2019</b>	<b>€ 13.720.226</b>

#### - Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2018 kan er één exploitatie afgesloten worden met het behaalde resultaat.

<b>exploitatie</b>	<b>positief</b>	<b>negatief</b>
'Molenrand' (Gemert)	€ 269.124	

#### - Tussentijdse winstneming

Vorig jaar is de "percentage of completion" regel (POC) geïntroduceerd in de BBV. In de praktijk wil dit zeggen dat verplicht tussentijds winst genomen moet worden voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd in een grondexploitatie. De hieraan verbonden rekenregels zijn dwingend toe te passen. Naar rato van de voortgang van de grondexploitatie moet winst genomen worden. Als uit de voortgang van de exploitatie blijkt dat er in eerdere jaren teveel winst is genomen, door financiële tegenvallers, dient een deel van de genomen winst in de exploitatie teruggestort worden. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

<b>exploitatie</b>	<b>positief</b>	<b>negatief</b>
'bedrijvenpark Wolfsveld' (Gemert)		€ 41.605
'Smartpark Gemert' (Gemert)	€ 1.388.274	
'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 309.219	
'Fitland' (Gemert)	€ 489.164	
'Past. Attendorenstraat' (Gemert)	€ 248.779	
'Neerakker' (Bakel)	€ 808.544	
'bedrijventerrein Bolle Akker' (Bakel)	€ 184.710	

'Zuidrand' (Milheeze)	€ 54.875	
'Bedrijventerrein Binnenveld' (Milheeze)	€ 202.143	
'Milheeze – Noord'(Milheeze)	€ 8.617	
'Westrand' (De Mortel)	€ 296.177	
'Korhoenstraat – Paterslaan' (De Rips)	€ 42.068	
'Elsendorp – Noord' (Elsendorp)	€ 22.144	
<b>Saldo tussentijdse winstneming</b>	<b>€ 4.013.109</b>	

#### - 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. De reserve dient ook als buffer om tekorten in de voorziening verliesgevende complexen aan te vullen. Sinds 2016 is er elk jaar een toevoeging gedaan in de Algemene reserve bouwgrond. Dit jaar kan een bedrag van € 2.765.419 aan de Algemene reserve bouwgrond toegevoegd worden. De positieve lijn zal waarschijnlijk in 2019 voortgezet kunnen worden aangezien er vier complexen met een positieve eindwaarde afgesloten worden. Ook de verkoop van bouw kavels verloopt voorspoedig waardoor in enkele complexen in 2019 tussentijds winst genomen kan worden.

<b>Algemene reserve bouwgrond 2018</b>	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2018	€ 2.718.088
Onttrekking 2 <sup>e</sup> financiële rapportage 2018 (raadsbesluit 26-9-'18)	€ 267.201 -/-
Bijstorting voorziening verliesgevende complexen	€ 1.238.935 -/-
Bijstorting a.g.v. gemaakte kosten afgesloten complexen	€ 10.679 -/-
Toevoeging Af te sluiten positieve complexen (Molenrand)	€ 269.124 +/-
Toevoeging saldo tussentijdse winstneming 2018	€ 4.013.109 +/-
	-----
<b>Stand Algemene reserve bouwgrond 1-1-2019</b>	<b>€ 5.483.507</b>

#### Kanttekeningen

##### - 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.

De Algemene reserve bouwgrond sluit in 2018 met een positief saldo van € 5.483.507. Het weerstandsvermogen van de bouwgrondexploitatie is hierdoor fors toegenomen waardoor toekomstige tegenvallers in de bouwgrondexploitatie zelf opgevangen kunnen worden. De Algemene reserve bouwgrond is vrij besteedbaar en maakt daarom ook deel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

De risico's in de bouwgrondexploitatie zijn voornamelijk aanwezig bij de complexen met een hoge boekwaarde (Smartpark Gemert, Nazareth, Centrumplan Handel, Fuik, De Vrije Erven, centrumontwikkeling De Mortel en Keizersberg). Positief hierbij is dat inmiddels in een aantal van deze complexen contracten gesloten zijn waardoor de risico's afnemen. Zo loopt de verkoop van bedrijfskavels volgens planning, zijn er 3 kavels in het plan Vrije Erven verkocht en heeft de overdracht van Nazareth plaatsgevonden.

## Vervallen "oude" regelgeving

--

## Financiën

De voorziening verliesgevende complexen dient met € 1.238.935 te worden aangevuld. Dit bedrag kan volledig gedekt worden door de tussentijdse winstnemingen. Na verwerking komt de Algemene reserve bouwgrond uit op € 5.483.507 positief. De risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1 januari 2019 € 13.720.226.

Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de jaarrekening 2018 welke u gelijktijdig met dit voorstel heeft aangeboden gekregen.

## Uitvoering

--

## Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2018

## Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 28 mei 2019

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen