

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 12 december
2019

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 84990-2019

Onderwerp: 2e 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 4 juli 2019 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2018/1e actualisatie 2019 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2019 aan.

Beslispunten

1. Instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2019.
2. In te stemmen met de actualisatie van de bouwgrondexploitaties per september 2019.
3. In te stemmen met de parameters bouwgrondexploitatie 2020.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie financiën en bestuur d.d. 19 november 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 4 juli '19: afsluiting jaarrekening '18 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie '19

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 2019.

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 2019 (februari 2019) en de stand van de bouwgrondexploitatie per september 2019.

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

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert	€ 543.689 (nadelig)	nee	- correctieboekings omdat een deel van de nog te realiseren verwervingen (€ 406.000) toegerekend was aan de faciliterende grondexploitatie. Volgens de BBV is dit niet toegestaan. - verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken als gevolg van de stijging materiaalkosten.
Neerakker - Bakel	€ 710.510 (nadelig)	nee	- na planvorming fase II blijkt bijna 2.000 m2 minder uitgeefbaar. - verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken als gevolg van de stijging materiaalkosten. - hogere plankosten als gevolg van de herontwikkeling van fase II van het plan
Westrand – De Mortel	€ 98.035 (voordelig)	nee	- eerder realiseren verkoopopbrengsten door grote vraag naar bouw kavels in het plan. - lagere plankosten door versnelde verkoop bouw kavels.
De Vrije Erven – De Mortel	€ 149.263 (voordelig)	nee	- extra verkoopopbrengst verkoop deel landbouwperceel Leeuwerikweg. - lagere plankosten als gevolg van een beter lopend verkooptraject.
Centrumontwikkeling De Mortel	€ 52.681 (nadelig)	ja	- hogere plankosten als gevolg van vertraging in het ontwikkel- en verkoopproces. - extra rentelasten door verlenging looptijd
Keizersberg - Elsendorp	€ 856.877 (voordelig)	nee	- hogere verkoopopbrengst als gevolg van nieuwe bestemming 'wonen – werken'. - hogere plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken als gevolg van nieuw plan. - wijziging al vastgesteld in raadsbesluit 22 mei 2019 'in exploitatie nemen 4 Bie's'.

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2019

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2019 kunnen er naar verwachting zes exploitaties afgesloten worden. Vijf exploitaties hiervan hebben een positief resultaat. Dit resultaat kan toegevoegd worden aan de Algemene reserve bouwgrond. Eén af te sluiten heeft een negatief resultaat. Voor dit negatief resultaat is reeds een voorziening getroffen.

exploitatie	positief	negatief
'Doonheide - Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 225.760	
'Fitland' (Gemert)	€ 322.742	
'Past. Attendorenstraat' (Gemert)	€ 185.084	
'bedrijventerrein Binnenveld' (Milheeze)	€ 94.180	
'Korhoenstraat-Kwartelhof' (De Rips)	€ 5.781	
'Middengebied Soersel' (Bakel)		€ 239.328
Totalen	€ 833.547	€ 239.328

- Winstneming

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2019 zal er op basis van de "percentage of completion"-regel tussentijds winst genomen moeten worden. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

- nieuwe exploitaties

In de raadsvergadering van 22 mei 2019 heeft u besloten om vier bouwgrondcomplexen in exploitatie te nemen. Drie bouwgrondcomplexen, 'Heerebosch, fase II' (Handel) – 'Mr. Hertsigstraat (De Rips) – 'Elsenstraat' (Milheeze), zijn nieuwe ontwikkelingen. Het bouwgrondcomplex 'Keizersberg' (Elsendorp) is opnieuw in exploitatie genomen omdat er sprake is van een substantiële wijziging van het plan. De resultaten van deze vier bouwgrondcomplexen zijn verwerkt in het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2019'.

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2019' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie € 12.830.632 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2019 € 13.720.226. Om te voldoen aan de voorschriften uit het BBV moet de risicovoorziening bouwgrond verlaagd worden met € 889.594.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2019	€ 13.720.226
Benodigde risicovoorziening bouwgrond 2 ^e actualisatie 2019	€ 12.830.632

<i>Verlaging risicovoorziening bouwgrond</i>	€ 889.594

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2019 wordt er naar verwachting één exploitatie ('Middengebied Soersel') afgesloten met een negatief resultaat van € 239.328. De hiervoor getroffen voorziening zal hierdoor in mindering worden gebracht op de benodigde risicovoorziening. De voorziene stand van de risicovoorziening bouwgrond per 31 december 2019 bedraagt hierdoor € 12.591.304.

- 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, verlaging risicovoorziening bouwgrond en tussentijdse winstnemingen.

Algemene reserve bouwgrond 2019	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2019	€ 5.483.507 +/+
verlaging risicovoorziening 2 ^e actualisatie	€ 889.594 +/+
Toevoeging afsluiting positieve exploitaties 2019	€ 833.547 +/+

<i>Stand Algemene reserve bouwgrond na 2^e actualisatie</i>	€ 7.206.648 (+/+)

- Parameters bouwgrondexploitatie 2020

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 2020 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 2020 een percentage van 2,96%. 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 houden we de CBS index Grond-, Weg- en Waterbouw aan. 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 2020:**
De grondprijzen 2020 worden u ter vaststelling voorgelegd middels de 'Nota grondprijzen 2020'. Bij de actualisatie van de bouwgrondexploitatie is voorlopig rekening gehouden met een opbrengststijging tussen 1,75 % - 2 %.

Kanttekeningen

- verlaging risicovoorziening bouwgrond

De verlaging van de risicovoorziening komt met name tot stand door het nieuwe bestemmingsplan Keizersberg. Dit bestemmingsplan is in uw vergadering van 18 april 2019 vastgesteld. In het nieuwe plan zijn woon-werklocaties opgenomen in plaats van een agrarisch bouwblok. Dit resulteert in een hogere grondopbrengst waardoor het verlies flink verminderd. Tegen het bestemmingsplan is echter beroep aangetekend bij de Raad van State. Of de verlaging van de risicovoorziening bouwgrond definitief zal zijn is afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State.

Financiën

De Algemene reserve bouwgrond kan met € 889.594 aangevuld worden door de verlaging van de risicovoorziening bouwgrond en met € 833.547 door toevoeging van het positief resultaat van de af te sluiten exploitaties in 2019.

Na verwerking van deze mutaties komt de Algemene reserve bouwgrond uit op € 7.206.648 positief. De Algemene reserve bouwgrond maakt onderdeel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Overzicht stand van zaken 'Nota bouwgrondexploitatie 2019'.

Gemert, 5 november 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen