

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 juli 2020
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 35193-2020

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2019 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020

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 juli 2019 en december 2019 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2019 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2019 aan waarbij de grondexploitaties zijn afgestemd met de accountant bij de controle van de jaarrekening 2019. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2020.

Beslispunten

1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie (afsluiting bouwgrondexploitatie 2019 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020).

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 16 juni 2020

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 4 juli 2019 / afsluiting jaarrekening 2018 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2019
- raadsbesluit 12 december 2019 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2019

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 (raad december 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 2e financiële actualisatie 2019 en de stand van de bouwgrondexploitatie per februari 2020. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Doonheide – Molenbroeks Loop (Gemert)	€ 221.715 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (293K) - lagere kosten woonrijpmaken (70K)
Fitland (Gemert)	€ 322.742 (nadelig)	nee	- afsluiting complex (157K) - storting in waterbergingsfonds (165K)
Attendorenstraat (Gemert)	€ 153.594 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (87K) - storting in waterbergingsfonds (106K) - lagere kosten woonrijpmaken (40K)
Bedrijventerrein Bolle Akker (Bakel)	€ 97.774 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (128K) - lagere kosten woonrijpmaken (30K)
Heerebosch (Handel)	€ 89.441 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (144K) - correctie boekwaarde door afboeking kosten jaarrekening 2018 (77K) - hogere kosten raming woonrijpmaken (22K)
Bedrijventerrein Binnenveld (Milheeze)	€ 94.180 (nadelig)	nee	- afsluiting complex (203K) - besluit om geen nieuwe asfalt laag aan te brengen (109K)
Westrand – Leijgraaf (De Mortel)	€ 265.506 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (283K) - lagere kosten plannen maken (18K)
Elsendorp-Noord (Elsendorp)	€ 77.182 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (78K)
Keizersberg (Elsendorp)	€ 97.057 (nadelig)	ja	- hogere kosten raming woonrijpmaken (36K) - hogere rentelast a.g.v. vertraging verkoop ivm beroep BP (61K)

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2019

- 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 2019' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 31-12-2019 € 12.978.474 bedraagt.

Bij de 2^e actualisatie van de bouwgrondexploitatie is gerapporteerd dat de risicovoorziening verlaagd kan worden met een bedrag van € 889.594 (raadsbesluit 12-12-2019). Om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het BBV dient er nu een aanvulling plaats te vinden van € 147.842. Een vertraging in de uitgifte van de plannen 'centrumontwikkeling Handel', 'centrumontwikkeling 'De Mortel' en 'Keizersberg' zijn de belangrijkste reden voor deze benodigde aanvulling. De vrijval in de voorziening van € 741.752 is bij de jaarrekening 2019 gestort in de

Algemene reserve bouwgrond.

Overzicht voorziening verliesgevende complexen	
Stand voorziening per 1-1-2019	€ 13.720.226
Verlaging 2 ^e actualisatie 2019	€ 889.594
verhoging jaarrekening 2019/1 ^e actualisatie 2020	€ 147.842

Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2019	€ 12.978.474

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2019 worden er drie exploitaties afgesloten met de volgende behaalde resultaten.

exploitatie	positief	negatief
'Fitland – Hove Vogelsanck' (Gemert)	€ 157.529	
'bedrijventerrein Binnenveld' (Milheeze)	€ 203.167	
'Korhoenstraat-Kwartelhof' (De Rips)		€ 257

- Bouwgrond in exploitatie (Bie)

Het startpunt van een bouwgrond in exploitatie (BIE) is een raadsbesluit met de vaststelling van het bouwgrondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. In 2019 is door u besloten om in totaal zes complexen in exploitatie te nemen:

Raadsbesluit 22 mei 2019	Raadsbesluit 23 september 2019
'Heerebosch, fase II' (Handel)	'De Berken' (Milheeze)
'Elsenstraat-Zonnehoekje' (Milheeze)	'uitbreiding Paterslaan' (De Rips)
'Mr. Hertsigstraat' (De Rips)	
'Keizersberg' (Elsendorp)	

- Tussentijdse winstneming

Op basis van de "percentage of completion" regel (POC) uit de BBV worden er in negen exploitaties tussentijdse winstnemingen gedaan. 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. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief
'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 293.624
'Past. Attendorenstraat' (Gemert)	€ 87.084
'bedrijventerrein Bolle Akker' (Bakel)	€ 128.048
'Heerebosch' (Handel)	€ 144.165
'Elsenstraat-Zonnehoekje' (Milheeze)	€ 29.270
'Westrand - Leijgraaf' (De Mortel)	€ 282.986
'Mr. Hertsigstraat' (De Rips)	€ 1.994
'Elsendorp – Noord' (Elsendorp)	€ 77.950
Saldo tussentijdse winstneming	€ 1.045.121

- Complexen waar geen winst is genomen

Op basis van de "percentage of completion" regel (POC) uit de BBV zou er ook tussentijds winst genomen moeten worden in drie andere exploitaties. Op basis van de berekening (kans x impact) is gekozen om geen winstneming te doen op deze drie complexen. In onderstaande tabel is een toelichting opgenomen waarom hiervoor gekozen is.

exploitatie	Argumentatie om geen winst te nemen
'bedrijvenpark Wolfsveld' (Gemert)	In dit plan zijn nagenoeg alle kosten gemaakt en nog 3 kavels te verkopen. In verband met een herontwikkeling van de exploitatie Smartpark is de kans groot dat er 2 kavels in het bedrijvenpark komen te vervallen. Het in 2019 winstnemen is hierdoor te risicovol.
'Milheeze - Noord' (Milheeze)	In dit plan zijn nagenoeg alle kosten gemaakt en nog 3 kavels te verkopen. Deze 3 kavels zijn gelegen in een milieucirkel waardoor ze nu niet uitgeefbaar zijn. In verband met de warme saneringsregeling veehouderijen zal in 2020 duidelijk worden of de kavels uitgeefbaar zijn. in 2019 winstnemen is hierdoor te risicovol.
'uitbreiding Paterslaan' (De Rips)	Dit plan is door de raad in 2019 in exploitatie genomen. Hierdoor zijn alle in het verleden gemaakte kosten uit de MVA overgeboekt waardoor veronderstelt is dat veel kosten gemaakt zijn. De gemaakte exploitatieberekening is echter gebaseerd op kengetallen. In 2020 als het stedenbouwkundig plan is vastgesteld zal blijken of een winstneming mogelijk is.

- 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. Dit jaar kan een bedrag van € 2.271.272 aan de Algemene reserve bouwgrond toegevoegd worden.

Algemene reserve bouwgrond 2019	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2019	€ 5.483.507
Resultaatbestemming jaarrekening 2018 (raadsbesluit 4-7-'19)	€ 277.000 -/-
Toevoeging saldo afsluiting exploitaties 2019 + tussentijdse winstneming 2019	€ 2.146.867 +/-

Stand Algemene reserve bouwgrond 31-12-2019	€ 7.353.374

- doorkijk Algemene reserve bouwgrond / voorziening verliesgevende complexen

Sinds 2016 is er elk jaar een toevoeging gedaan in de Algemene reserve bouwgrond. De stand is hierdoor opgelopen tot € 7.353.374. De positieve lijn zal waarschijnlijk in 2020 voortgezet kunnen worden aangezien er vier complexen, te weten 'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert), 'Attendorenstraat' (Gemert), 'bedrijventerrein Bolle Akker' (Bakel), 'Elsenstraat-Zonnehoekje' (Milheeze) met een positieve eindwaarde afgesloten worden. De toevoeging zal echter beduidend minder worden dan de afgelopen jaren aangezien de afgelopen jaren al een groot deel van de winst is genomen uit de af te sluiten complexen.

Verloop stand Algemene reserve bouwgrond	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2016	€ 7.758
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2017	€ 2.718.088
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2018	€ 5.483.507
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2019	€ 7.353.374

Ook zien een verlaging van de benodigde voorziening voor verliesgevende complexen in de afgelopen jaren. Deze voorziening zal de komende jaren zeker verder verlaagd worden omdat er diverse complexen met een negatief eindresultaat afgesloten gaan worden. In 2020 zullen de complexen 'Kruiseind' (Gemert) en 'middengebied Soersel' (Bakel) zeker afgesloten worden. Daarnaast zijn er voor de complexen 'Nazareth' (Gemert), 'centrumplan Handel' (Handel), 'De Vrije Erven' (De Mortel) overeenkomsten gesloten voor de verkoop van de bouwgrond waardoor de risico's in deze complexen beperkt worden.

Verloop stand voorziening verliesgevende complexen	
Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2016	€ 15.640.917
Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2017	€ 12.481.291
Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2018	€ 13.720.226
Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2019	€ 12.978.474

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 2019 met een positief saldo van € 7.353.374. 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.

- Risico's in de bouwgrondexploitatie

Ten opzichte van vorig jaar zijn de risico's in de bouwgrondexploitatie enigszins afgenomen. Belangrijkste reden hiervoor is het voorspoedige verkoop van de verkoop van kavels in het plan 'Vrije Erven' (De Mortel). Dit plan heeft het hoogste geïnvesteerd vermogen in de totale bouwgrondexploitatie. Ook is het bestemmingsplan voor de invulling van het centrumplan Handel vastgesteld waardoor snel duidelijk volgt over de start van de verkoop- en bouwactiviteiten.

Bij een viertal exploitaties zijn nog risico's aanwezig. Door het opstellen en bewaken van risicoanalyses worden de aanwezige risico's zoveel als mogelijk beheerst. Onderstaand de aanwezige risico's in de verschillende exploitaties;

- Smartpark Gemert; waarderingsrisico (hoog geïnvesteerd vermogen), marktrisico (verkoop bedrijfsgrond)
- Klooster Nazareth: waarderingsrisico (onduidelijk afwikkeling transactie mbt parkeerterrein winkelgebied)
- Centrumplan De Mortel: waarderingsrisico (afwikkeling koopovereenkomst invulling plangebied)
- Keizersberg Elsendorp: waarderingsrisico (hoog geïnvesteerd vermogen), marktrisico (verkoop bedrijfsgrond)

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

De voorziening verliesgevende complexen kan met € 741.752 verlaagd worden. Het saldo uit de afsluiting van positieve exploitaties en tussentijdse winstneming bedraagt € 2.146.867. Na verwerking komt de Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2019 uit op € 7.353.374 positief. De risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 31-12-2019 € 12.978.474.

Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de jaarrekening 2019 welke u gelijktijdig met dit voorstel heeft aangeboden gekregen.

Uitvoering

--

Bijlagen

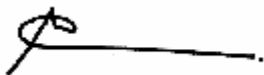
1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2019

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 26 mei 2020

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen