

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 december
2020

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 80698-2020

Onderwerp: 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020 + herziening exploitatieplan Wolfsveld 2010

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 9 juli 2020 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2019/1e actualisatie 2020 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2020 aan.

Beslispunten

1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020.
2. In te stemmen met de actualisatie van de bouwgrondexploitaties per september 2020.
3. In te stemmen met het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening, structureel'.
4. In te stemmen met de parameters bouwgrondexploitatie 2021.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 24 november 2020

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 9 juli '20: afsluiting jaarrekening '19 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie '20

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 1e financiële actualisatie bouwgrondexploitatie 2020 (jaarrekening 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 2020 (februari 2019) en de stand van de bouwgrondexploitatie per september 2020.

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

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert	€ 184.394 (nadelig)	nee	- het exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is dit jaar herzien. Als gevolg van deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten geactualiseerd om de verschuldigde exploitatiebijdrage per exploitant opnieuw te berekenen. Door deze actualisatie zijn de kosten (o.a. verwervingskosten - plankosten) hoger geworden. Zie argument 3.
Milheeze-Noord	€ 99.654 (voordelig)	nee	- in het plangebied is rekening gehouden met het aan- en verkopen van 2 woningen. Hiervoor is een herwaardering uitgevoerd waardoor een gunstiger eindresultaat voorzien is.
Paterslaan – De Rips	€ 241.837 (voordelig)	nee	- ter voorbereiding van het in procedure te brengen bestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt. Hieruit blijkt het mogelijk om bijna 1.000 m2 meer uitgeefbaar te maken in het plangebied.
Nazareth - Gemert	€ 218.725 (nadelig)	ja	- in de exploitatie is rekening gehouden met het verkopen van een perceel grond binnen het plangebied aan een ondernemer. Deze verkoop gaat, in verband een gewijzigd bedrijfsplan van de ondernemer, niet door. De verwachte opbrengst is uit de exploitatie gehaald.

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2020

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 kunnen er naar verwachting zes exploitaties afgesloten worden. Drie exploitaties hiervan hebben een positief resultaat. Dit resultaat kan toegevoegd worden aan de Algemene reserve bouwgrond.

exploitatie	positief
'Doonheide - Molenbroekse Loop' (Gemert)	€ 31.914
'Past. Attendorenstraat' (Gemert)	€ 31.492
'Elsenstraat' (Milheeze)	€ 27.226
TOTAAL	€ 90.632

Drie af te sluiten exploitaties hebben een negatief resultaat. Voor twee van deze exploitaties is reeds een voorziening getroffen. De exploitatie 'Zuidrand – Milheeze' zal ook dit jaar afgesloten worden. Reden hiervoor is dat de laatste kavels in het plan voorlopig niet uitgegeven kunnen als gevolg van een geurcontour die over deze kavels ligt. Omdat de verwachting is dat deze geurcontour niet binnen afzienbare tijd zal verdwijnen moet de grond volgens de BBV richtlijn afgewaardeerd worden naar de huidige bestemming. Voor het afsluiten van de exploitatie worden de bouw kavels afgewaardeerd naar landbouwgrond waardoor er een negatief eindresultaat ontstaat. Het perceel waarbinnen de toekomstige bouw kavels zijn gelegen zal na de afsluiting als landbouwgrond opgenomen worden in de Materiele Vaste Activa (MVA). Als in de toekomst de geurcontour wijzigt kan bij een verkoop de waardesprong alsnog als boekwinst worden geboekt.

exploitatie	negatief
'Kruiseind' (Gemert)	€ 271.235
'middengebied Soersel' (Bakel)	€ 226.725
'Zuidrand' (Milheeze)	€ 308.659
TOTAAL	€ 806.619

- Winstneming

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 zal er op basis van de "percentage of completion"-regel (POC) tussentijds winst genomen moeten worden. Het resultaat van de winstneming wordt toegevoegd aan de Algemene reserve bouwgrond.

- Risicovoorziening bouwgrond

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een risicovoorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2020' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie € 13.209.308 bedraagt. De aanwezige risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 1-1-2020 € 12.978.474. Om te voldoen aan de voorschriften uit het BBV moet de risicovoorziening bouwgrond verhoogd worden met € 230.834.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond per 1-1-2020	€ 12.978.474
Benodigde risicovoorziening bouwgrond 2 ^e actualisatie 2020	€ 13.209.308

<i>Verhoging risicovoorziening bouwgrond</i>	€ 230.834

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 worden er naar verwachting twee exploitaties afgesloten met een negatief resultaat. De hiervoor getroffen voorziening zal hierdoor in mindering worden gebracht op de benodigde risicovoorziening. De voorziene stand van de risicovoorziening bouwgrond per 31 december 2020 bedraagt hierdoor € 12.711.348.

Overzicht risicovoorziening bouwgrond	
Stand risicovoorziening bouwgrond 2 ^e actualisatie 2020	€ 13.209.308
Voorziening in 2020 af te sluiten exploitaties	€ 497.960

<i>Voorziene stand risicovoorziening bouwgrond 31-12-2020</i>	€ 12.711.348

- 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 2020	
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2020	€ 7.353.374 +/+
Verhoging risicovoorziening 2 ^e actualisatie	€ 230.834 -/-
Toevoeging afsluiting positieve exploitaties 2020	€ 90.632 +/+
Onttrekking ivm afsluiten 'Zuidrand' (Milheeze)	€ 308.659 -/-
Winstneming POC	pm

<i>Voorziene stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2020</i>	€ 6.904.513 +/+

3. Ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1^e herziening, structureel'

Vaststelling exploitatieplan

Uw gemeenteraad heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Wolfsveld' vastgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan 'bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vastgesteld. De reden voor het opstellen van een exploitatieplan is om kostenverhaal veilig te stellen. Niet alle in het bestemmingsplan opgenomen gronden zijn in bezit van de gemeente. Middels een exploitatieplan is het voor de particuliere exploitanten duidelijk welke bijdrage er verschuldigd is zodra er op hun gronden een omgevingsvergunning aangevraagd wordt.

Waarom een structurele herziening

In artikel 6.15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) zijn bepalingen opgenomen over een tussentijdse herziening van een exploitatieplan. Herzieningen zijn vereist tot uiteindelijk alle in het exploitatieplan voorziene werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Deze jaarlijkse herzieningen hebben betrekking op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten
- het doorvoeren van aanpassingen van de ramingen
- het vervangen van ramingen door gerealiseerde kosten-opbrengsten
- andere niet structurele onderdelen

Deze herzieningen worden door ons doorgevoerd bij de actualisatie van de bouwgrondexploitatie welke jaarlijks enkele keren aan u worden voorgelegd.

Nu er sprake is van enkele grotere structurele wijzigingen in het exploitatieplan is de voornaamste aanleiding om aan u een herziening van exploitatieplan ter vaststelling voor te leggen. Deze wijzigingen zijn:

- wijziging in de grondgebruikskaat;

door wijzigingen in de planvorming is het niet langer noodzakelijk om enkele percelen te verwerven waardoor het grondgebruik niet van functie wijzigt. De begrenzing van het exploitatieplangebied is hierdoor ook aangepast.

- wijziging in het watersysteem;

de stedelijke wateropgave is gewijzigd vanuit Waterschap Aa en Maas waardoor er een heroverweging heeft plaatsgevonden en het tracé van de Molenbroekse Loop in zijn huidige ligging gehandhaafd kan worden.

- wijziging systematiek verkoopprijzen;

er wordt niet langer uitgegaan van het toerekenen van een prijsdifferentiatie op basis van ligging.

Wijziging exploitatieopzet - exploitatiebijdrage

Uitgangspunt bij de herziening van het exploitatieplan zijn de tot en met 2019 gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De peildatum van de herziening is hierdoor 1 januari 2020.

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan is onder andere terug te zien dat de inbrengwaarde van de gronden geïndexeerd is. De totale verwervingskosten van de nog aan te kopen gronden stijgt hierdoor. De nog te maken kosten voor het civieltechnische werkzaamheden zijn opgenomen op basis van een actueel opgestelde raming. Het totaal van de civieltechnische kosten is in de herziening hoger geraamd dan oorspronkelijk in 2010. Bij de herziening zijn de in de bouwgrondexploitatie gehanteerde rentepercentages per jaar overgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de richtlijn van de BBV-commissie. Samen met de actualisatie van de fasering van het plangebied hebben alle wijzigingen-indexeringen geleid tot een herziene exploitatiebijdrage, peildatum 1-1-2020, van € 118,79 per m² uitgeefbaar terrein. Bij de vaststelling van het exploitatieplan in 2010 was de vastgestelde exploitatiebijdrage € 94,-- per m² uitgeefbaar terrein.

De exploitanten binnen het plangebied dienen bij de afgifte van een omgevingsvergunning deze exploitatiebijdrage, minus de getaxeerde inbrengwaarde, te voldoen aan de gemeente. De gemeente krijgt hiermee de verhaalbaar gemaakte kosten vergoed. Deze bijdrage zal geïndexeerd worden vanaf de peildatum tot aan het tijdstip van betaling.

In verband met de afgifte van een omgevingsvergunning heeft er met één exploitant dit jaar een afrekening van de exploitatiebijdrage plaatsgevonden. Door twee exploitanten is er in de toekomst nog een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd.

Juridisch kader

Na vaststelling van het ontwerp 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1^e herziening structureel' zullen alle grondeigenaren in het exploitatiegebied binnen vier weken na vaststelling hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden. De vaststelling zal op de gebruikelijke wijze in de gemeenterubriek van het Gemerts Nieuwsblad en in de Staatscourant gepubliceerd worden. Gedurende 6 weken zal de herziening van het exploitatieplan ter inzage liggen. Belanghebbende zijn in de gelegenheid om gedurende deze periode zienswijzen tegen de herziening van het exploitatieplan in te dienen. Eventueel ingebrachte zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan. Na definitieve vaststelling van het 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1^e herziening structureel' kunnen belanghebbende rechtstreeks beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep ingesteld wordt is de herziening 6 weken na vaststelling onherroepelijk.

4. 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 2021 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 2021 een percentage van 2,934%. 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 1%.
- 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 2021:
De grondprijzen 2021 worden u ter vaststelling voorgelegd middels de 'Nota grondprijzen 2021' (raadsvergadering januari 2021). Bij de actualisatie van de bouwgrondexploitatie is voorlopig rekening gehouden met de voor 2020 vastgestelde grondprijzen.

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.

De Algemene reserve bouwgrond sluit in 2020 met een positief saldo van € 4.757.646. Het weerstandsvermogen van de bouwgrondexploitatie neemt hierdoor bijna € 450.000 af ten opzichte van 2019. Hieruit blijkt des te meer het belang van voldoende weerstandsvermogen om toekomstige tegenvallers in de bouwgrondexploitatie op te kunnen vangen.

Zoals eerder vermeld nemen de risico's in de bouwgrondexploitatie gelukkig steeds meer af. Voor diverse exploitaties met een voorzien negatief resultaat zijn overeenkomsten gesloten waardoor de risico's beperkt worden. De risico's in de bouwgrondexploitatie zijn nu voornamelijk aanwezig bij de exploitatie Smartpark Gemert, Keizersberg Elsendorp en de centrumplannen in Handel en De Mortel.

Het risico bij Smartpark Gemert is voornamelijk de afzet van bedrijfskavels. Blijft de afzet in/na de coronacrisis goed doorlopen? Het plan Keizersberg is getransformeerd in een woon-werkgebied. Tegen het in procedure gebracht bestemmingsplan is beroep bij de Raad van State aangetekend. Vraag is of de uitspraak van de Raad van State consequenties heeft voor het bestemmingsplan. Bij de centrumplannen in Handel en De Mortel zijn we in overleg met de dorpsraden over de woningbouwplannen op deze locaties. Vraag hierbij is of de geprognoseerde verkoopopbrengst haalbaar is. Daarnaast zal er ook bij alle exploitaties met een voorzien positief eindresultaat scherp gestuurd moeten worden om de geprognoseerde kosten en opbrengsten in grip te houden waardoor het positief eindresultaat behaald kan worden.

Financiën

Uit de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020 blijkt dat risicovoorziening bouwgrond met € 230.834 verhoogd moet worden om aan de voorschriften uit de BBV te voldoen. Door deze verhoging van de risicovoorziening bouwgrond en het afsluiten van enkele exploitaties is voorzien dat de Algemene reserve bouwgrond eind 2020 met bijna € 450.000 zal afnemen. Afhankelijk van de verplichte winstnemingen (POC) zal dit bedrag bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 nog wijzigen.

Deze resultaten worden bij het opstellen van de jaarrekening 2020 nogmaals geactualiseerd. De hieruit voorkomende resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2020. Zowel de geactualiseerde cijfers uit de bouwgrondexploitatie als de Jaarrekening 2020 worden, na controle door de accountant, gelijktijdig aan u medio 2021 aangeboden.

Uitvoering

--

Bijlagen

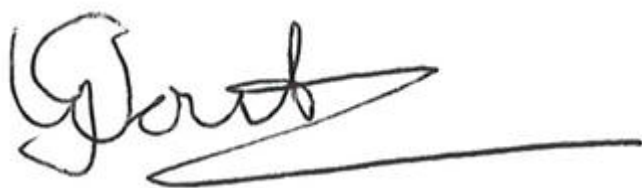
1. Overzicht stand van zaken 'Nota bouwgrondexploitatie 2020'.
2. Ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel'

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 10 november 2020

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen