gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 juli 2021
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 44511-2021

Onderwerp: afsluiting bouwgrondexploitatie 2020 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021

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 2020 en december 2020 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2020 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2020 aan waarbij de grondexploitaties zijn afgestemd met de accountant bij de controle van de jaarrekening 2020. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2021.

Beslispunten

1. Vast te stellen dat aan de gemeenteraad voldoende is gerapporteerd en dat instemmend kennis wordt genomen van de stand van zaken van de bouwgrondexploitatie (afsluiting bouwgrondexploitatie 2020 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021)

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 22 juni 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
- raadsbesluit 9 juli 2020 / afsluiting jaarrekening 2019 -1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020
- raadsbesluit 10 december 2020 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2020

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 2020 (raad 10 december 2020).

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 2020 en de stand van de bouwgrondexploitatie per februari 2021. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Bedrijvenpark Wolfsveld (Gemert)	€ 147.614 (positief)	nee	- correctie op eerder gedane tussentijdse winstnemingen (POC) - resultaat uit grondverkoop deel groencompostering en raming kosten realisatie 2e ontsluiting Rooye Hoefsedijk.
Smartpark Gemert (Gemert)	€ 920.257 (nadelig)	nee	- correctie op eerder gedane winstnemingen (POC)
Neerakker (Bakel)	€ 108.650 (nadelig)	nee	- raming hogere kosten ontwikkeling fase II (Hooghland)
Handel centrumplan (Handel)	€ 139.143 (nadelig)	ja	- verlaging grondopbrengst ivm wijziging stedenbouwkundig plan
De Mortel centrumplan (De Mortel)	€ 178.208 (nadelig)	ja	- verlaging grondopbrengst ivm wijziging stedenbouwkundig plan
Milheeze-Noord (Milheeze)	€ 70.856 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (56K)
De Berken (Milheeze)	€ 63.106 (positief)	nee	- verhoging grondprijs
Paterslaan (De Rips)	€ 68.426 (positief)	nee	- verhoging grondprijs

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2020

- 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 2020’ (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 31-12-2020 € 13.102.664 bedraagt.

Bij de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie is gerapporteerd dat de voorziening verliesgevende complexen met € 230.834 verhoogd moest worden om aan de BBV voorschriften te voldoen. Bij de afsluiting blijkt dat de voorziening in totaal € 973.619 verhoogd moet worden. Dit is ten opzichte van de 2e actualisatie een extra verhoging van € 742.785.

De extra verhoging van de voorziening wordt voornamelijk veroorzaakt door een drietal redenen:
- afwaardering plan ‘Milheeze – Zuidrand’; In de plandeel stond een uitgifte van nog enkele kavels bouwgrond voorzien. Aangezien deze kavels nog gelegen zijn binnen een milieucontour, en voorzien is dat de uitgifte vooralsnog niet mogelijk is, geeft de BBV aan dat bij een afsluiting van het complex de gronden afgewaardeerd moeten worden naar de huidige agrarische waarde. Door deze afwaardering sluit de exploitatie met een negatief resultaat.
- verlaging geprognotiseerde verkoopopbrengst plan ‘centrumontwikkeling De Mortel; in overleg met Stuurgroep De Mortel en de nieuwe initiatiefnemer is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. In dit ontwerp is minder uitgeefbare grond opgenomen waardoor de geprognotiseerde verkoopopbrengst is bijgesteld in de exploitatie.
- verlaging geprognotiseerde verkoopopbrengst plan ‘centrumontwikkeling Handel’; tegen het ter inzage gelegen bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie ‘Oude Bron’ is er door de inwoners een petitie opgesteld. Als gevolg hiervan is het stedenbouwkundig ontwerp in samenspraak met diverse werkgroepen-stakeholders uit Handel aangepast. Consequentie van deze aanpassing is dat de verkoopopbrengst lager zal worden.

Stand voorziening per 1-1-2020	€ 12.978.474
Onttrekking ivm af te sluiten negatieve complexen: ‘Zuidrand-Milheeze’, ‘Kruiseind – Gemert’, ‘Soersel – Bakel’	€ 849.429 -/-
verhoging jaarrekening 2020/1e actualisatie 2021	€ 973.619 +/+

Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2020	***€ 13.102.664***

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 worden er zes exploitaties afgesloten met de volgende behaalde resultaten.

exploitatie	positief	negatief
‘Doonheide – Molenbroekse Loop’ (Gemert)	€ 23.784	
‘Attendorenstraat’ (Gemert)	€ 53.069	
‘Elsenstraat’ (Milheeze)	€ 30.012	
‘Zuidrand’ ((Milheeze)		€ 328.503
‘Kruiseind’ (Gemert)		€ 264.582
‘Soersel’ (Bakel)		€ 220.578
‘afgesloten complexen’		€ 35.767

- *Tussentijdse winstneming*

Op basis van de “percentage of completion” regel (POC) uit de BBV worden er in zeven 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.

Bij twee exploitaties dient een correctie op de eerder genomen winstneming gedaan te worden. Uit de geactualiseerde berekeningen blijkt dat hier in het verleden te veel winst is genomen. Deze correctie komt met name tot stand door de financiële samenvoeging van het gemeentelijk exploitatiedeel en het deel particulieren exploitanten. Door de accountant is aangegeven dat deze correctie in 2020 doorgevoerd moet worden om te voldoen aan de BBV voorschriften ondanks dat nu voorzien is dat voor deze complexen in 2021 een winstneming volgens de POC regel van ruim € 1.000.000. Voorwaarde hiervoor is dat de geprognotiseerde verkopen ook daadwerkelijk in 2021 gerealiseerd worden.

exploitatie	positief	negatief
‘Neerakker’ (Bakel)	€ 6.464	
‘Westrand – Leijgraaf’ (De Mortel)	€ 68.576	
‘Mr. Hertsigstraat’ (De Rips)	€ 322	
‘De Berken’ (Milheeze)	€ 26	
’Heerebosch’(Handel)	€ 56.591	
‘Milheeze-Noord’ (Milheeze)	€ 55.185	
‘Paterslaan’ (De Rips)	€ 100.971	
‘bedrijvenpark Wolfsveld’ (Gemert)		€ 129.928
‘Smartpark Gemert (Gemert)		€ 938.669
Saldo tussentijdse winstneming	***€ 288.135***	***€ 1.068.597***

- 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 is het saldo van de onttrekkingen hoger dan de gedane toevoegingen. Het saldo van de Algemene reserve zal hierdoor verlaagd worden met € 1.647.216. De stand van de Algemene reserve bouwgrond bedraagt per 31 december 2021 € 5.706.158.

Algemene reserve bouwgrond 2020		
Stand Algemene reserve bouwgrond per 1-1-2020		€ 7.353.374
Onttrekking tbv aanvulling risicovoorziening bouwgrondexploitatie	€ 973.619 -/-	
Onttrekking tbv correctie winstnemingen	€ 1.068.597 -/-	
Toevoeging positief resultaat afsluiting exploitaties	€ 106.865 +/+	
Toevoeging tussentijdse winstneming 2020	€ 288.135 +/+	
		€ 1.647.216 -/-
Stand Algemene reserve bouwgrond 31-12-2020		***€ 5.706.158***

- doorkijk Algemene reserve bouwgrond / voorziening verliesgevende complexen

De positieve lijn van de Algemene reserve bouwgrond heeft zich in 2020 niet doorgezet. Sinds 2016 is er elk jaar een toevoeging gedaan in de Algemene reserve bouwgrond. De stand is hierdoor teruggelopen naar € 5.706.158. De positieve lijn zal waarschijnlijk in 2021 weer voortgezet kunnen worden aangezien er een substantiële winstneming voorzien is voor Smartpark Gemert en er drie complexen afgesloten kunnen worden met een positief eindresultaat. 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
Stand Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2020	€ 5.706.158

De benodigde voorziening voor verliesgevende complexen is het afgelopen jaar ook is verhoogd. Reden hiervoor is de bijstelling voor de geprognotiseerde verkoopopbrengsten van de centrumplannen in De Mortel en Handel. In 2021 zal het complex ‘Nazareth’ (Gemert) afgesloten worden. Ook is de verwachting dat er in 2021 meer duidelijkheid komt over de definitieve invulling van de centrumplannen in De Mortel en Handel.

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
Stand voorziening verliesgevende complexen per 31-12-2020	€	13.102.664

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 2020 met een positief saldo van € 5.706.158. In dit bedrag is voldoende ruimte aanwezig om toekomstige tegenvallers in de bouwgrondexploitatie zelf op te vangen. De Algemene reserve bouwgrond is vrij besteedbaar en maakt daarom ook deel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

- Risico's in de bouwgrondexploitatie

De grootste risico's in de bouwgrondexploitatie zijn de complexen met een hoog geïnvesteerd vermogen. Door het afsluiten van koopovereenkomsten in deze complexen nemen deze risico's af. In het plan 'Vrije Erven' (De Mortel) zijn inmiddels alle kavels verkocht. Ook in het plan Smartpark Gemert zijn voor 2021 een flink aantal verkopen geprognotiseerd waardoor het geïnvesteerd vermogen flink zal afnemen. Het grootste risico binnen de bouwgrondexploitatie is op dit moment het plan 'Keizersberg' (Elsendorp). Tegen het bestemmingsplan met woon-werklocaties is beroep aangetekend. Het is wachten op de uitspraak van de Raad van State voordat er definitief met de verkoop van gronden in dit plan gestart kan worden.

Vervallen "oude" regelgeving
--

Financiën
De voorziening verliesgevende complexen dient met € 973.619 verhoogd worden. Het saldo uit de afsluiting van positieve exploitaties en tussentijdse winstneming bedraagt € 394.999. Er dient voor een bedrag van € 1.068.597 aan eerder gedan tussentijdse winstnemingen gecorrigeerd te worden. Na verwerking komt de Algemene reserve bouwgrond per 31-12-2020 uit op € 5.706.158 positief. De risicovoorziening bouwgrond bedraagt per 31-12-2020 € 13.102.664.

Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de jaarrekening 2020 welke u gelijktijdig met dit voorstel heeft aangeboden gekregen.

Uitvoering
--

Bijlagen
1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2020

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 8 juni 2021

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris,	de burgemeester,
G. Wouters	ing. M.S. van Veen