

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 december
2021

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 79087-2021

Onderwerp: 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021 + parameters bouwgrondexploitatie 2022

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 8 juli 2021 is de afsluiting bouwgrondexploitatie 2020/1e actualisatie 2021 gerapporteerd. Hierbij treft u de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie 2021 aan.

Beslispunten

1. instemmend kennis te nemen van de stand van zaken van de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021.
2. In te stemmen met de actualisatie van de bouwgrondexploitaties per september 2021.
3. In te stemmen met de parameters bouwgrondexploitatie 2022.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 23 november 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

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 2021 (jaarrekening 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 1e financiële actualisatie 2021 (februari 2021) en de stand van de bouwgrondexploitatie per september 2021.

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

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
De Berken (Milheeze)	€ 71.583 (positief)	nee	- bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat er meer grond uitgeefbaar is dan geraamd.
Paterslaan (De Rips)	€ 103.821 (nadelig)	nee	- de bestekraming voor de civieltechnische werkzaamheden in het plan zijn hoger dan voorzien. - verwervingskosten strook grond om de overgang met het buitengebied beter te kunnen inrichten.
Centrumplan Handel	€ 53.129 (nadelig)	ja	- extra voorbereidingskosten a.g.v. wijziging planvorming. - hogere raming civieltechnische kosten
De Fuik (Handel)	€ 73.446 (nadelig)	ja	- extra kosten ivm onderzoek verplaatsing groencompostering naar locatie De Fuik.
De Vrije Erven (De Mortel)	€ 70.820 (nadelig)	ja	- hogere raming kosten woonrijpmaken plangebied

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2021

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2020 kunnen er naar verwachting twee exploitaties afgesloten worden. Eén exploitatie hiervan heeft een positief resultaat. Dit resultaat kan toegevoegd worden aan de Algemene reserve bouwgrond. De andere af te sluiten exploitatie heeft een negatief resultaat waarvoor reeds een voorziening getroffen is.

exploitatie	positief
'Milheeze – Noord' (Milheeze)	€ 27.192

exploitatie	negatief
'Nazareth' (Gemert)	€ 2.981.122

- Winstneming

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2021 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.

- Voorziening bouwgrondexploitatie

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een voorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2021' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie € 13.350.893 bedraagt. Daarnaast dient er een extra voorziening getroffen te worden voor de exploitatie bedrijventerrein 'Bolle Akker' (Bakel) aangezien die dit jaar een negatief resultaat heeft. De aanwezige Voorziening bouwgrondexploitatie bedraagt per 1-1-2021 € 13.102.664. Om te voldoen aan de voorschriften uit het BBV moet de Voorziening bouwgrondexploitatie verhoogd worden met € 276.162.

Overzicht Voorziening bouwgrondexploitatie	
Stand voorziening bouwgrondexploitatie per 1-1-2021	€ 13.102.664
Benodigde voorziening bouwgrondexploitatie 2 ^e actualisatie 2021	€ 13.350.893
Benodigde voorziening exploitatie 'Bolle Akker'	€ 27.933

<i>Verhoging voorziening bouwgrondexploitatie</i>	€ 276.162

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2021 zal er naar verwachting één exploitatie afgesloten worden met een negatief resultaat. De hiervoor getroffen voorziening zal hierdoor in mindering worden gebracht op de benodigde risicovoorziening. De voorziene stand van de Voorziening bouwgrondexploitatie per 31 december 2021 bedraagt hierdoor € 10.937.704.

Overzicht voorziening bouwgrondexploitatie	
Stand Voorziening bouwgrondexploitatie 2 ^e actualisatie 2021	€ 13.378.826
Voorziening in 2021 af te sluiten exploitaties	€ 2.981.122

<i>Voorziene stand risicovoorziening bouwgrond 31-12-2021</i>	€ 10.397.704

- Risicoreserve bouwgrond

De Risicoreserve 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 voorziening bouwgrondexploitatie en tussentijdse winstnemingen.

Risicoreserve bouwgrond 2021	
Stand Risicoreserve bouwgrond per 1-1-2021	€ 5.706.158 +/-
Toevoeging afsluiting positieve exploitaties 2021	€ 27.192 +/-
Onttrekking a.g.v. verhoging Voorziening bouwgrondexploitatie	€ 276.162 -/-
Onttrekking a.g.v. motie Kadernota 2022 'aanjagen woningbouw'	€ 65.000 -/-
Raming tussentijdse winstneming	€ 890.000 +/-

<i>Voorziene stand Risicoreserve bouwgrond per 31-12-2021</i>	€ 6.282.188 +/-

3. Parameters bouwgrondexploitatie 2022

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 2022 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 2022 een percentage van 2,922%. 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 2022:**
De grondprijzen 2022 worden u ter vaststelling voorgelegd middels de 'Nota grondprijzen 2022' (raadsvergadering februari 2022). Bij de actualisatie van de bouwgrondexploitatie is voorlopig rekening gehouden met de voor 2021 vastgestelde grondprijzen.

Kanttekeningen

- kostenstijging civieltechnische werkzaamheden

Bij het aanbesteden van werkzaamheden voor het bouw- en/of woonrijp maken blijkt dat de eerder opgestelde bestek raming niet toereikend is. Bij de parameters bouwgrondexploitatie 2022 is hierdoor het inflatiepercentage verhoogd naar 2%.

- tussentijds aanpassing plannen

Het doorvoeren van planwijzigingen in een aantal plannen (Centrumplannen Handel + De Mortel, De Fuik) geeft hogere plankosten als gevolg van het opnieuw toetsen van gewijzigde ontwerpen.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

Uit de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021 blijkt dat Voorziening bouwgrondexploitatie met € 276.162 verhoogd moet worden om aan de voorschriften uit de BBV te voldoen. Met name door de raming van de tussentijdse winstnemingen is voorzien dat de Risicoreserve bouwgrond eind 2022 licht zal toenemen.

Deze resultaten worden bij het opstellen van de jaarrekening 2021 nogmaals geactualiseerd. De hieruit voorkomende resultaten worden verwerkt in de Jaarrekening 2021. Zowel de geactualiseerde cijfers uit de bouwgrondexploitatie als de Jaarrekening 2021 worden, na controle door de accountant, gelijktijdig aan u medio 2022 aangeboden.

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Overzicht stand van zaken 'Nota bouwgrondexploitatie 2021'.

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 2 november 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

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

G. Wouters

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

ing. M.S. van Veen