

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 juli 2022
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 40914-2022

Onderwerp: afsluiting bouwgrondexploitatie 2021 - 1e actualisatie 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 juli 2021 en december 2021 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2021 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2021 aan waarbij de grondexploitaties zijn afgestemd met de accountant bij de controle van de Jaarrekening 2021. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2022.

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 2021 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2022)

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 28 juni 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 8 juli 2021 / afsluiting jaarrekening 2020 -1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021
- raadsbesluit 16 december 2021 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2021

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.

Argumenten

1. Financiële voortgangsrapportage afwijking/correctie bouwgrondexploitatie ten opzichte van de 2e financiële actualisatie bouwgrondexploitatie 2021 (raad 16 december 2021).

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 2021 en de stand van de bouwgrondexploitatie per februari 2022. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark Gemert (Gemert)	€ 344.190 (nadelig)	nee	- winstneming (€ 256.561) - verhoging civieltechnische kosten
Neerakker (Bakel)	€ 382.760 (nadelig)	nee	- correctie winstneming (€ 152.807) - hogere raming civieltechnische kosten bouw- en woonrijpmaken fase II
Heerebosch, fase II (Handel)	€ 58.261 (positief)	nee	- correctie winstneming (€ 91.044) - hogere verkoopopbrengst verkoop laatste kavel
Heerebosch, fase III (Handel)	€ 445.738 (positief)	nee	- nieuw in exploitatie genomen
Westrand (De Mortel)	€ 87.181 (nadelig)	nee	- winstneming (€ 71.568)
Mr. Hertsigstraat (De Rips)	€ 57.741 (nadelig)	nee	- winstneming (€ 51.620)
Uitbreiding Paterslaan (De Rips)	€ 95.030 (positief)	nee	- correctie winstneming (€ 100.627)
Keizersberg (Elsendorp)	€ 1.736.548 (positief)	nee	- hogere raming verkoopopbrengst

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2021

- 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 per 31-12-2021 € 8.690.144 bedraagt.

Bij de 2e actualisatie van de bouwgrondexploitatie is gerapporteerd dat de voorziening Bouwgrondexploitatie met € 276.162 verhoogd moest worden om aan de BBV voorschriften te voldoen. Bij de afsluiting blijkt dat de voorziening in totaal € 1.285.075 verlaagd kan worden. Dit is ten opzichte van de 2e actualisatie verschil van € 1.561.237. Dit positieve verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een verhoging van de geprognostiseerde verkoopopbrengst in het

plan 'Keizersberg' in Elsendorp. Door de uitspraak van de Raad van State is het plan onherroepelijk geworden. Op basis van de nieuwe bestemming als woon-werk locaties is door Berk & Kerkhof makelaars en taxateurs een taxatierapport opgesteld voor de verkoopwaarde van de te verkopen kavels. Door u is in de raadsvergadering van 17 februari 2022 met deze prijsstelling ingestemd bij de vaststelling van de grondprijzen 2022.

Stand voorziening Bouwgrondexploitatie per 1-1-2021	€ 13.102.664
Onttrekking ivm af te sluiten negatieve complexen: 'Nazareth – Gemert'	€ 3.127.445 -/-
Verlaging jaarrekening 2021/1 ^e actualisatie 202	€ 1.285.075-/-

Voorziening Bouwgrondexploitatie per 31-12-2021	€ 8.690.144

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2021 wordt er één exploitatie afgesloten met een positief resultaat en resteert er een positief resultaat uit eerder afgesloten complexen.

exploitatie	positief	negatief
'Milheeze-Noord'	€ 21.894	
'Afgesloten complexen'	€ 25.834	
Totaal	€ 47.728	

- Tussentijdse winstneming

Op basis van de "percentage of completion" regel (POC) uit de BBV worden er in drie 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. Bij zes 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. Het saldo van de winstneming en de correctie uit eerdere winstnemingen wordt onttrokken uit de risicoreserve Bouwgrond.

exploitatie	positief	negatief
'uitbreiding Wolfsveld - Smartpark' (Gemert)	€ 256.561	
'Westrand' (De Mortel)	€ 71.568	
'Mr. Hertsigstraat' (De Rips)	€ 51.620	
'bedrijvenpark Wolfsveld' (Gemert)		€ 44.782
'Bolle Akker' (Bakel)		€ 72.562
'Neerakker' (Bakel)		€ 152.807
'Heerebosch' (Handel)		€ 91.044
'uitbreiding Paterslaan' (De Rips)		€ 100.627
'Elsendorp-Noord' (Elsendorp)		€ 28.465
Saldo tussentijdse winstneming		€ 110.628

- 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 en tussentijdse winstnemingen. De reserve dient ook als buffer om tekorten in de voorziening Bouwgrondexploitatie aan te vullen. Dit jaar is het saldo van de onttrekkingen lager dan de gedane toevoegingen. Het saldo van de risicoreserve Bouwgrond stijgt hierdoor met € 1.157.175. De stand van de risicoreserve Bouwgrond bedraagt per 31 december 2021 € 6.863.332.

Risicoreserve Bouwgrond		
Stand risicoreserve Bouwgrond per 1-1-2021		€ 5.706.157
Toevoeging agv verlaging voorziening Bouwgrondexploitatie	€ 1.285.075 +/+	
Onttrekking tbv correctie winstnemingen	€ 490.377 -/-	
Toevoeging positief resultaat afsluiting exploitaties	€ 47.728 +/+	
Toevoeging tussentijdse winstneming 2021	€ 379.749 +/+	
Kosten inhuur versnelling woningbouw	€ 65.000 -/-	
		€ 1.157.175 +/+
Stand risicoreserve Bouwgrond 31-12-2021		€ 6.863.332

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 risicoreserve Bouwgrondexploitatie is ter afdekking daarvan.

De risicoreserve Bouwgrond sluit in 2021 met een positief saldo van € 6.863.332. In dit bedrag is voldoende ruimte aanwezig om toekomstige tegenvallers in de bouwgrondexploitatie zelf op te vangen. De risicoreserve Bouwgrond is vrij besteedbaar en maakt daarom ook deel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

- Risico's in de bouwgrondexploitatie

Zoals ook in het verslag van accountant te lezen bestaan de risico's in de bouwgrondexploitatie uit complexen met een hoog geïnvesteerd vermogen, te weten 'Smartpark Gemert' en 'Keizersberg' (Elsendorp). Het risico in deze complexen bestaat bij 'Smartpark Gemert' uit de op derden te verhalen kosten en bij 'Keizersberg' uit de nog te realiseren verkopen.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

De voorziening Bouwgrondexploitatie dient met € 1.285.075 verlaagd worden. Het saldo uit de afsluiting van positieve exploitaties en tussentijdse winstneming bedraagt € 427.477. Er dient voor een bedrag van € 490.377 aan eerder gedaan tussentijdse winstnemingen gecorrigeerd te worden. Na verwerking komt de risicoreserve Bouwgrond per 31-12-2021 uit op € 6.863.332 positief. De voorziening Bouwgrondexploitatie bedraagt per 31-12-2021 € 8.690.144.

Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de Jaarrekening 2021 welke u gelijktijdig met dit voorstel heeft aangeboden gekregen.

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2021

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 14 juni 2022

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.

ing. M.S. van Veen