

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 juli 2023
Agendnummer:
Team: REO
Zaaknr: 26971-2023

Onderwerp: Afsluiting bouwgrondexploitatie 2022 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2023
+ beschikbaar stellen voorbereidingskrediet WVG gebied Deel – Groene Steeg

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 2022 en december 2022 is aan u de stand van zaken over de bouwgrondexploitatie 2022 gerapporteerd. Hierbij treft u de eindresultaten van de bouwgrondexploitatie 2022 aan waarbij de grondexploitaties zijn afgestemd met de accountant bij de controle van de Jaarrekening 2022. Daarnaast zijn de verschillende bouwgrondexploitaties geactualiseerd op basis van de stand van zaken na het 1e kwartaal 2023.

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 2022 - 1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2023)
2. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een ruimtelijke visie voor het WVG gebied Deel – Groene Steeg en deze kosten ten laste brengen van de toekomstige grondexploitatie van dit gebied. Hiervoor de 10^e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 20 juni 2023

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- raadsbesluit 14 juli 2022 / afsluiting jaarrekening 2021 -1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2022
- raadsbesluit 15 december 2022 / 2e actualisatie bouwgrondexploitatie 2022

Beoogd effect

U te informeren over de stand van zaken in 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 2022 (raad 15 november 2022).

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 2022 en de stand van de bouwgrondexploitatie per februari 2023. In onderstaand overzicht wordt de afwijking aangegeven en de reden hiervan.

exploitatie	afwijking	extra voorziening nodig	reden
Smartpark (Gemert)	€ 232.100 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (€ 238.004)
Neerakker (Bakel)	€ 197.093 (positief)	nee	- terugboeking eerder genomen winst (€ 244.664) - hogere kosten woonrijpmaken fase I
Bedrijventerrein Bolle Akker, fase II (Bakel)	€ 82.426 (nadelig)	nee	- extra verwervingskosten perceel t.b.v. realisatie groen-water
Heerebosch, fase II (Handel)	€ 133.551 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (€ 39.089) - hogere kosten woonrijpmaken
Uitbreiding Paterslaan (De Rips)	€ 79.703 (nadelig)	nee	- tussentijdse winstneming (€ 51.340)
Centrumplan Handel (Handel)	€ 130.420 (nadelig)	ja	- verhoging rentelast a.g.v. verlenging looptijd - extra ambtelijke uren i.v.m. toetsing - overleg bouwplannen
Keizersberg (Elsendorp)	€ 326.885 (nadelig)	ja	- hogere kosten voor het bouwrijpmaken - extra grondkosten ophogen-opschonen plangebied

2. Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2022

- Voorziening bouwgrondexploitatie

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de negatieve exploitaties afgedekt te worden door een voorziening. Uit het totaaloverzicht 'Nota bouwgrondexploitatie 2022' (bijlage 1) blijkt dat het totaal van de negatieve complexen in de bouwgrondexploitatie per 31-12-2022 € 9.204.755 bedraagt. Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie blijkt dat de voorziening bouwgrondexploitatie in totaal ruim 500K verhoogd moet worden. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- de opgelopen vertraging van het centrumplan Handel; door de ontstane onrust onder de Handelse bevolking over de invulling van het bouwplan op de oude locatie van De Bron is besloten om het bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Consequentie hiervan is dat de looptijd van plan verlengd is en o.a. de rentelast oploopt.
- hogere kosten bouwrijpmaken woon-werklocatie Keizersberg Elsendorp; om het plangebied bouwrijp te maken zijn er extra werkzaamheden o.a. aansluiting persleiding riool uitgevoerd waardoor de realisatiekosten hoger uitgevallen zijn dan geraamd. Daarnaast worden er extra kosten voorzien voor het ophogen en opschonen van het plangebied.

Stand voorziening bouwgrondexploitatie per 1-1-2022	€ 8.690.144
Onttrekking ivm af te sluiten negatieve complexen 'Fuik - Handel'	€ 202.590 -/-
Benodigde verhoging voorziening verliesgevende complexen	€ 717.201 +/-

Stand voorziening bouwgrondexploitatie per 31-12-2022	€ 9.204.755

- Af te sluiten exploitaties

Bij de afsluiting van de bouwgrondexploitatie 2022 worden er twee exploitaties afgesloten met een positief resultaat.

exploitatie	positief	negatief
'bedrijventerrein Bolle Akker - Bakel'	€ 64.434	
'Mr. Hertsigstraat – De Rips'	€ 103.701	
Totaal	€ 168.135	

Daarnaast zal de exploitatie 'De Fuik' in 2022 afgesloten worden. De reden hiervoor is dat deze exploitatie niet meer voldoet aan de voorwaarden uit de BBV voor een bouwgrondexploitatie. Er is geen concreet plan meer voor een herontwikkeling ten behoeve van woningbouw of bedrijfsgrond. De locatie bestaat enkel uit een boerderij, opslagloods en omliggende gronden. Hierdoor zal de getaxeerde waarde van de opstal overgeheveld worden naar de Materiele Vaste Activa (MVA). Omdat er sprake was van een negatieve exploitatie is hiervoor eerder een voorziening getroffen van € 202.950. Door het afsluiten van de exploitatie valt deze voorziening vrij.

Het verschil tussen de getaxeerde waarde en de gecalculeerde waarde, zijnde € 215.963,-, zoals opgenomen was in de af te sluiten exploitatie wordt ten laste gebracht van de Risicoreserve bouwgrond. Bovenstaande is afgestemd met de accountant bij de jaarstukken 2022.

- 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. 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. Het saldo van de winstneming en de correctie uit eerdere winstnemingen wordt onttrokken uit de risicoreserve Bouwgrondexploitatie.

exploitatie	positief	negatief
'uitbreiding Wolfsveld - Smartpark' (Gemert)	€ 238.004	
'De Berken' (Milheeze)	€ 54	
'bedrijventerrein Peeldijk' (Milheeze)	€ 2	
'Heerebosch' (Handel)	€ 39.089	
'Westrans-Leijgraaf' (De Mortel)	€ 29.159	
'Uitbreiding Paterslaan' (De Rips)	€ 51.340	
'Elsendorp-Noord' (Elsendorp)	€ 34.753	
'bedrijvenpark Wolfsveld' (Gemert)		€ 13.657
'Neerakker' (Bakel)		€ 244.664
Saldo tussentijdse winstneming	€ 134.080	

- 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 verliesgevend complexen aan te vullen. Dit jaar is er per saldo meer onttrokken. De risicoreserve Bouwgrond is per saldo afgenomen met € 899.986. De stand van de risicoreserve Bouwgrond bedraagt per 31 december 2022 € 5.723.883.

Risicoreserve Bouwgrond		
Risicoreserve Bouwgrond per 1-1-2022		€ 6.863.332
Toevoeging voorziening verliesgevende complexen	€ 717.201 -/-	
Toevoeging positief resultaat afsluiting exploitaties	€ 168.135 +/+	
Toevoeging tussentijdse winstneming 2022	€ 134.080 +/+	
Kosten inhuur versnelling woningbouw	€ 185.000 -/-	
Bijdrage regionaal bedrijventerrein	€ 300.000 -/-	
Afsluiten exploitatie 'Fuik - Handel	€ 215.963 -/-	
Kosten opstellen nieuwe Nota Grondbeleid	€ 23.500 -/-	
		€ 1.139.449
Risicoreserve Bouwgrond per 31-12-2022		€ 5.723.883

- Voorbereidingskrediet opstellen ruimtelijke visie WVG-gebied Deel-Groenesteeg

Door u is in uw vergadering van 16 december 2021 besloten om een voorkeursrecht te vestigen op een gebied van ongeveer 27 hectare. In februari 2023 is gestart met het opstellen van een ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van dit gebied. Hiervan heeft u februari een Informatienota (RIN) ontvangen.

Omdat er nog geen bouwgrond in exploitatie (BIE) is geopend moet er volgens de BBV een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld worden ter dekking van de te maken kosten. Dit krediet mag maximaal 5 jaar openstaan. Wordt er een BIE binnen deze periode geopend dan kunnen de al gemaakte voorbereidingskosten daaraan toegerekend worden. Wordt er binnen vijf jaar geen BIE geopend dan komen de gemaakte kosten ten laste van de Algemene reserve.

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 Bouwgrond is bedoeld als buffer voor die risico's.

De risicoreserve Bouwgrond sluit in 2022 met een positief saldo van € 5.723.883. 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

De risico's in de bouwgrondexploitatie bestaan voornamelijk uit complexen met een hoog geïnvesteerd vermogen. Dit betreffen voornamelijk complexen met een negatief eindresultaat waarvoor inmiddels een voorziening is getroffen. Voor de complexen 'De Vrije Erven – De Mortel', 'Centrumplan De Mortel' en 'Keizersberg – Elsendorp' zijn inmiddels de planologische procedures doorlopen. Het grootste risico schuilt nog in de exploitatie 'Centrumplan Handel'. Voor dit plan moet er nog een planologische procedure doorlopen worden waarbij, mede gezien het tot heden doorlopen proces, de kans op een vertraging aanwezig is.

- huidige marktomstandigheden

De woningmarkt heeft in het eerste kwartaal van 2023 een kantelpunt bereikt. Stabiliserende (hoge) woningprijzen, hoge kosten bouwmaterialen en een sterk oplopende (hypotheek) rente leiden een laag consumentenvertrouwen en een economische onzekerheid. Dit zet de financierbaarheid van woningen/kavels sterk onder druk en zal leiden tot voorzichtigheid onder woningzoekenden.

Bij de uitgifte van de bouw kavels in het plan 'Paterslaan' (De Rips) is deze voorzichtigheid al gebleken. Het aantal verkochte kavels is aanzienlijk lager dan het aantal geïnteresseerde kandidaten bij de inschrijving. Als de verkoop van bouw kavels achterblijft ten opzichte van de prognose zal dit tot een verlenging van de looptijd en hogere kosten in de bouwgrondexploitatie leiden.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

- Het voorgestelde besluit met betrekking tot de bouwgrondexploitatie kan binnen de begroting worden uitgevoerd.

De voorziening Bouwgrondexploitatie dient met € 717.201 verhoogd worden. Het saldo uit de afsluiting van positieve exploitaties en tussentijdse winstneming bedraagt € 560.536. Er dient voor een bedrag van € 258.321 aan eerder gedane tussentijdse winstnemingen gecorrigeerd te worden. Na verwerking komt de risicoreserve Bouwgrond per 31-12-2022 uit op € 5.723.883 positief. De voorziening Bouwgrondexploitatie bedraagt per 31-12-2022 € 9.204.755.

Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de Jaarrekening 2022 welke u gelijktijdig met dit voorstel heeft aangeboden gekregen.

- Het voorgestelde besluit met betrekking tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet kan niet binnen de begroting worden uitgevoerd. Hiervoor dient u een begrotingswijziging vast te stellen.

Uitvoering

--

Bijlagen

1. Totaaloverzicht Nota bouwgrondexploitatie 2022

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 23 mei 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen