

Raadsvergadering d.d. 5 november 2020

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2020

Beslispunten

In te stemmen met de Grondnota 2020, hetgeen impliceert dat:

1. Grondexploitaties worden vastgesteld, dus ingestemd wordt met de onderliggende budgetten van de grondexploitatieprojecten zodat het college uitvoering kan geven aan de (project)doelstellingen.
2. De grondprijzen als volgt worden vastgesteld:

	Grondprijs per 1 januari 2021
Woningbouwplannen	
woningbouw vrije sector	€ 295,00
woningbouw sociale huursector	€ 222,00
woningbouw goedkope koop	€ 252,00
huurwoningen > liberaliseringsgrens	€ 252,00
Bedrijventerrein Bemmer IV	
Zichtzone	€ 175,00
Overige zones	€ 152,00

De genoemde prijzen zijn exclusief BTW kosten koper.

3. Het plan BIO Bakelseweg in Aarle-Rixtel wordt toegevoegd aan de Bouwgrond In Exploitatie, waarbij verkoop plaatsvindt door de makelaar tegen marktconforme verkoopprijzen die afwijken van de algemene grondprijzen.
4. Ingestemd wordt met het aanbrengen van een plafond Reserve Grondexploitaties zijnde de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo Analyse vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2 mln.
5. Krediet beschikbaar wordt gesteld op basis van de jaarschijven van de grondexploitaties met de mogelijkheid voorbereiding en werken eerder uit te voeren als dit naar verwachting geen kostenverhogend effect heeft.

Samenvatting

Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen voor het nieuwe jaar vastgesteld. In 2021 wordt een nieuw plan toegevoegd aan de bouwgrond in exploitatie. Een plafond Reserve Grondexploitaties wordt voorgesteld en alsmede op welke wijze krediet beschikbaar wordt gesteld.

Aanleiding

Op grond van de Gemeentewet en het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) heeft de raad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid,

het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Het actualiseren van de grondexploitatie is hier onderdeel van. In de Grondnota wordt uitgebreid op die actualisatie ingegaan alsmede op de grondprijzen voor 2021. Het behoort tot de bevoegdheid van de raad om de Grondnota vast te stellen

Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van de lopende grondexploitaties. In het voorjaar en bij de jaarrekening en in het najaar bij de begroting d.m.v. de Grondnota. Ter besluitvorming ligt nu voor de Grondnota 2020 met aanpassingen t.o.v. de jaarrekening 2019 (opgesteld in 2020).

Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld. Er wordt een voorstel gedaan voor de grondprijzen voor het volgende jaar.

Ook kan middels de Grondnota nieuw beleid of plannen toegevoegd worden aan de bouwgrond in exploitatie. Zoals in dit geval of kunnen aanpassingen voorgesteld worden over de hoogte van de reserve grondexploitaties en hoe kredieten beschikbaar worden gesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

Bij te sturen en inzicht te verschaffen in de financiële stand van zaken van de bouwgrondexploitaties. Dit door vaststelling van grondexploitaties op basis van reële uitgangspunten en bijstelling van kosten en opbrengsten.

Een toegevoegde grondexploitatie

Vastgestelde grondprijzen voor 2021

Het inzichtelijk maken van risico's

Het geven van inzicht in de Reserve Grondexploitaties

Het goed kunnen uitvoeren van werken en plannen, m.b.v. aangepast kredietverstrekking van de raad.

Argumenten

Vaststellen grondprijs woningbouw

Voorgesteld wordt een grondprijs voor 2021 voor woningbouw die uitgaat van de voorziene 2% indexering. Hiermee wordt de prijs voor woningbouw voor 2021:

- In de vrije sector € 295 per m² excl. BTW; = +6 euro
- In het sociale koopsegment € 252 per m² excl. BTW; = +5 euro
- In de huursector boven huursubsidiegrens € 252 per m² excl. BTW; = +5 euro
- In de huursector in de sociale huursector € 222 per m² excl. BTW. = +5 euro

Hiermee blijven de geprognostiseerde resultaten overeind want dit was ook zo voorzien in de vastgestelde grondexploitatie bij de jaarrekening. 2% voor indexatie wordt als passend en reëel gezien voor het bijhouden van de kostprijsontwikkeling van grond, de ontwikkeling van de woningbouwprizen en bouwsommen van aannemers.

Vaststellen grondprijs Bemmer IV

Vanwege het bereiken van marktconformiteit en de enorme vraag naar bedrijfsgrond zijn de grondprijzen middels een taxatie getoetst en in de exploitatieresultaten gewijzigd opgenomen.

In najaar 2020 is extern advies gevraagd c.q. een onafhankelijke taxatie uitgezet. Op basis hiervan wordt gevraagd in te stemmen met de marktconforme grondprijs bij Bemmer IV per 1-1-2021, deze bij te stellen naar twee in plaats van drie categorieën met de volgende prijsniveaus.

- Zichtzone € 175 per m² excl. BTW; =+ 3 euro
- Overige zones € 152 per m² excl. BTW; = + 0 - 16 euro

De bodemprijs in de regio blijkt om en nabij de € 145,- per m² te liggen voor bedrijfsgrond. Zowel gemeente als taxateur zien dat er in het resterend aanbod eigenlijk sprake is van 2 categorieën i.p.v. 3 in 2020. Doordat het prijsverschil groot was, kozen veel ondernemers voor de goedkoopste grond (in 2020 € 136,- per m²) . Een marktconforme grondprijs voor 2021 ligt conform taxatie op € 152,- per m² met de ruimte om door te groeien naar € 160,- per m², bijvoorbeeld in 2022. Hierbij speelt dat er in regio steeds minder bedrijfsgrond beschikbaar is.

Toevoegen nieuwe grondexploitatie BIO Bakelseweg

In de voorliggende grondnota wordt voorgesteld in te stemmen met (het toevoegen van) de grondexploitatie BIO Bakelseweg in Aarle-Rixtel. Het betreft 4 reeds bestemde woonkavels in het buitengebied met een beoogd resultaat van € 0,58 mln (NCW 2020). Verkoop geschiedt door makelaar o.b.v. getaxeerde kavelprijzen vanwege de omvang en specifieke aard. Conform de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) het beoogd positief resultaat naar de reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied te laten vloeien.

Ontwikkeling totaalresultaat

Bij voorliggende begroting is sprake van een financieel verbeterd totaalresultaat van € 0,49 mln. ten opzichte van de jaarrekening 2019 (opgesteld in 2020). Het totaalresultaat van grondexploitaties was € 4,0 mln. en wordt €4,31 mln. per 1-1-2020 (NCW). Omdat de tussentijdse winstneming van € 184.000 dit jaar het resultaat verlaagd komt het verschil uit op € 0,31 mln.

Omvang risico's

Om de risico's behorend bij de grondexploitaties & strategische grond te kwantificeren is in juli 2020 een Monte Carlo analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Sute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. Nieuw in de rapportage is het meenemen van mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden. Na analyse blijkt er slechts één strategische locatie (Baverdestraat) financiële risico's voor de gemeente te kennen. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 2,4 mln. vereist.

Reserve Grondexploitaties

De reserve kent per 31-12-2019 een stand van ca. € 5,66 mln. In het kader van de jaarrekening 2019 is de verplichte winstneming van € 0,184 mln. aan deze reserve toegevoegd. Het saldo van de reserve grondexploitatie wordt hiermee € 5,86 is ruimschoots voldoende om de risico's af te dekken en nieuwe plannen mogelijk te maken.

Aanbrengen plafond Reserve grondexploitaties

De Reserve Grondexploitaties hoeft niet zo hoog te zijn als de actuele stand. Daarom wordt gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een plafond Reserve Grondexploitaties zijnde de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo Analyse vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2 mln. Hiermee wordt betracht voldoende tegenvallers te kunnen afdekken en een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren passend bij de doelstellingen van het grondbeleid.

Op dit moment bedraagt de reserve € 5,86 mln. en de gekwantificeerde risico's bedragen € 2,4 mln. Dit betekent dat er € 4,46 mln. in de Reserve Grondexploitaties zou moeten blijven en op dit moment een bedrag van € 1,46 mln. kan vrijvallen.

Jaarlijks worden bij de jaarrekening de verplichte winstnemingen en eventuele verliesvoorzieningen bepaald op basis van jaarresultaten. Bij jaarrekening 2020 zal voor het eerst een nader te bepalen bedrag van de Reserve Grondexploitaties vrijvallen naar de Algemene Reserve.

Kredieten bouw- en woonrijp maken

Voorgesteld wordt dat krediet beschikbaar wordt gesteld op basis van de jaarschijven van de grondexploitaties met de mogelijkheid voorbereiding en werken eerder uit te voeren als dit naar verwachting geen kostenverhogend effect heeft. Dit wijkt af van de methode van grondnota 2019 om krediet aan te vragen voor het komende jaar o.b.v. een specifiek overzicht van september (het jaar ervoor).

Grondexploitaties strekken zich uit over een lange termijn en de opgenomen fasering kan daarmee op onderdelen afwijken van de werkelijkheid. Er moet bij realisatie van vooral bouw- en woonrijpmaken ingespeeld kunnen worden op de daadwerkelijke situatie, het tempo binnen projecten en soms kan "werk met werk" worden gemaakt.

Gezien de lage rente i.c.m. de stijging van realisatiekosten is het daarbij de laatste jaren prijsgunstig werken naar voor te halen of samen te voegen in een ander jaar. Het is van belang te sturen op het behalen van een optimaal eindresultaat.

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De Grondnota is op diverse punten bijgesteld om korter en beter tot de kern te komen. Zo is dit jaar gekozen om een uitgebreide samenvatting toe te voegen. Een opzet waarbij vooral de afwijkingen en keuzes helder worden toegelicht en minder technische vragen ontstaan. Een opzet waarbij een grondexploitatie niet meer afzonderlijk toegevoegd wordt maar informatie op portefeuille-niveau wordt gegeven. Als raadsleden de afzonderlijke grondexploitaties willen inzien dan bestaan hiertoe mogelijkheden, ook technische (inhoudelijke) vragen kunnen altijd worden gesteld.

Vervolgstappen

n.v.t.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Grondnota 2020
- Risicoanalyse Monte Carlo 2020

Zaaknummer: 33766-2020
Documentnummer: 33766-2020:633777



Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven'.

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden'.

F.L.J. van der Meijden