

Raadsvergadering d.d. 11 november 2021

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2021

Portefeuillehouder

J.H.C.M. Briels

Beslispunten

In te stemmen met de Grondnota 2021, hetgeen impliceert dat:

1. De 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 2022
Woningbouwplannen	
Woningbouw vrije sector	€ 307,00
Woningbouw goedkope koopsector	€ 252,00
Woningbouw sociale huursector	€ 222,00
Woningbouw huursector > liberalisatiegrens	€ 262,00
Bedrijventerrein Bemmer IV	
Zichtzone	€ 185,00
Overige zones	€ 160,00

De genoemde prijzen zijn exclusief BTW kosten koper.

3. Het complex Baverdestraat in Lieshout wordt toegevoegd aan de Bouwgrond In Exploitatie (BIE).
4. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding d.d. 19 oktober 2021 ten aanzien van de Grondexploitatieopzetten op projectniveau te bekrachtigen .

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 en worden budgetten beschikbaar gesteld voor de uitvoering.

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 het volgende jaar. 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 bij de jaarrekening en in het najaar bij de begroting d.m.v. de Grondnota. Ter besluitvorming ligt nu voor de Grondnota 2021 met aanpassingen t.o.v. de jaarrekening 2020.

Ook kan middels de Grondnota nieuw beleid of plannen toegevoegd worden aan de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Ook kunnen er aanpassingen voorgesteld worden over de hoogte van de reserve grondexploitaties of hoe kredieten beschikbaar worden gesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

Inzicht te verschaffen en bij te sturen in de financiële stand van zaken en de risico's van de bouwgrondexploitaties en de Reserve Grondexploitatie-risico alsmede het vaststellen van de grondprijzen 2022.

Argumenten

Grondprijs woningbouw 2022

Voorgesteld wordt de volgende grondprijzen vast te stellen:

- In de vrije sector € 307 per m² excl. BTW; (= +12 euro)
- In het sociale koopsegment € 252 per m² excl. BTW; (= + 0 euro)
- In de huursector boven huursubsidiegrens € 262 per m² excl. BTW; (= +10 euro)
- In de sociale huursector € 222 per m² excl. BTW. (= + 0 euro)

Een dergelijke indexatie wordt als passend en reëel gezien voor het bijhouden van de kostprijsontwikkeling van grond, de ontwikkelingen van de woningbouwprizen en bouwsommen van de aannemers. Met de nullijn voor gronden voor de sociale huursector wordt geprobeerd om initiatieven in deze sector betaalbaar te houden.

Grondprijs Bemmer IV 2022

Op basis van vraag en aanbod, extern advies en onafhankelijke taxatie wordt voorgesteld de grondprijs voor bedrijfsgrond bij Bemmer IV te verhogen en de volgende rondprijzen vast te stellen:

- Zichtzone € 185 per m² excl. BTW; (= + 10 euro)
- Overige zones € 160 per m² excl. BTW; (= + 8 euro)

Toevoegen nieuwe grondexploitatie Baverdestraat

In de voorliggende grondnota wordt voorgesteld in te stemmen met (het toevoegen van) de grondexploitatie Baverdestraat in Lieshout. Het betreft een inbreidingslocatie met sloop van

sterk gedateerde woningen en het daarvoor terugbrengen van 22 sociale huurwoningen door WoCom en het creëren van 18 bouwkavels voor patiowoningen en openbaar gebied door de gemeente. Het betreft een realistische exploitatie doch nog grotendeels op basis van kengetallen, voorlopige tekeningen en waarbij ook een nog vast te stellen exploitatiebijdrage vanuit WoCom nog niet is verwerkt. Het gecalculeerd resultaat is € - 0,65 mln. (eindwaarde) hetgeen overeenkomt met het bedrag aan opgenomen risico's in de Monte Carlo (risico)analyse. Het risicobedrag komt hiermee te vervallen omdat de verliesvoorziening gedekt wordt uit de reserve Grondexploitatie-risico.

Ontwikkeling totaalresultaat

Bij voorliggende begroting is sprake van een financieel verslechterd totaalresultaat van € 0,80 mln. ten opzichte van de Jaarrekening 2020. Het totaalresultaat van grondexploitaties was € 3,5 mln. en wordt € 2,7 mln. (eindwaarde). Dit komt hoofdzakelijk door het toevoegen van het complex Baverdestraat (€ -0,65 mln.), maar bijvoorbeeld ook door het realistischere ramen van toerekenbare apparaatskosten. In dit resultaat zijn de verplichte tussentijdse winstnemingen niet meegenomen. Deze worden jaarlijks bij de jaarrekening pas berekend en verwerkt.

Omvang risico's

Om de risico's behorend bij de grondexploitaties en strategische grond te kwantificeren, is in juli 2020 een Monte Carlo risicoanalyse 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 Suute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. In de rapportage werden tevens de mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden meegenomen. Na analyse bleek de 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. Dit risicobedrag wordt bij de Jaarrekening verlaagd met € 0,65 mln. als het complex Baverdestraat in exploitatie wordt genomen.

Reserve Grondexploitatie-risico

De reserve kent per 31-12-2020 een stand van ca. € 4,4 mln. Gezien de omvang van de risico's en de gefixeerde buffer van € 2 mln. (raadsbesluit d.d. 5 november 2020) is de reserve voldoende om de risico's en tegenvallers af te dekken en een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren, passend bij de doelstellingen van het grondbeleid.

Vennootschapsbelasting

Ondanks het verslechterd resultaat door het toevoegen van het complex Baverdestraat en het realistischere ramen van de apparaatskosten laat de gehele portefeuille gezamenlijk een positief resultaat zien. Het ligt in de lijn der verwachting, mogelijk al in 2022, dat op een zeker moment Vennootschapsbelasting (Vpb) afgedragen moet worden. Mogelijk kunnen aanvullende maatregelen zoals het tijdig inbrengen van meerdere verliesgevendende exploitaties hier nog een kentering in aanbrengen.

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

De Monte Carlo risicoanalyse wordt, conform afspraak met uw raad, één keer in de twee jaar opgesteld. De meest recente Monte Carlo risicoanalyse dateert uit juli 2020. Daarin staat opgenomen dat het complex Bemmer IV het hoogste risicoprofiel van de lopende projecten heeft. Echter door de goed lopende verkopen en steeds meer civiele werkzaamheden die gereed zijn, is het risicoprofiel aanzienlijk verlaagd.

Vervolgstappen

n.v.t.

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

- Grondnota 2021
- Monte Carlo risicoanalyse 2020
- Grondexploitatieopzetten per complex (geheim, ter inzage gelegd voor raadsleden)

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden