Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email d.d.: 1-11-2020

Vragensteller: W. Maas **Partij:** PNL

Portefeuillehouder: G. Buter/T. Meulensteen

Onderwerp: Grondnota 2020

Vraag:

1. De netto contante waarden van onze gronden excl. de Bakelseweg is van € 4.532.510, 1-1-2019 gedaald naar € 4.000.454,- 1-1-2020 graag uitleg hier over.

Antwoord:
De vraag gaat om de mutatie tussen de grondnota 2019 en de jaarrekening 2019. hierover is reeds besluit en toelichting geweest en te vinden in eerdere stukken. Er liggen diverse mutaties aan ten grondslag zoals het minder/reëler begroten van de te verwachten opbrengstenstijging rondom Bemmer IV. In een gesprek kan dit desgewenst ambtelijk verder toegelicht worden, het is te uitgebreid om hier te omschrijven.

Bij de grondnota 2020 spelen de volgende resultaten als de Bakelseweg niet wordt meegeteld.

Jaarrekening 2019
Netto contante waarde per 1-1-2020
- € 4,000 mln.
Eindwaarde
- € 4.459 mln.

Versus Grondnota 2020
Netto contante waarde per 1-1-2020
-€ 3.730 mln.
Eindwaarde
-€ 4.203 mln.

Het verschil waarover nu besluitvorming plaatsvindt is afgerond €256.000 op eindwaarde, dit komt grotendeels door de winstneming van €184.000. Daarna resteert circa €68.000 als minder positief resultaat zijnde verschil. Dit is gering, de mutaties in de kosten en opbrengsten zijn hiermee redelijk in evenwicht.

Een tussentijdse winstneming wordt als kosten opgevoerd, het verlaagd de boekwaarde en het resultaat. Hierdoor kan het beeld ontstaat dat er weinig resultaat op plannen zit, echter is dan al vaak een deel in het verleden genomen. E.e.a. zoals toegelicht in de nota 2020.
De overige mutaties worden toegelicht in de grondnota, zoals de opgenomen kostenstijging in 2020, de gewijzigde rekenrente, invoeren taxatiewaarden Bemmer IV, ophogen bedrag brm/wrm Kerkakkers, vervallen aankoop etc.

2. Blz 6 grondnota 2020 spreekt men van 11 kavels en op blz 13 4 kavels op de Bakelseweg wat is juist.

   Antwoord:
   Op blz. 6 staat.
   In het tabel en daarmee het resultaat is uitgegaan van de extra exploitatie die wordt voorgesteld namelijk Bio Bakelseweg te Aarle-Rixtel. Hiermee is er sprake van 11 actieve grondexploitaties.

   Op blz. 6 staat dus niet 11 kavels maar er staat 11 actieve grondexploitaties
   Op blz. 13 staat 4 kavels
   Grondexploitaties zijn de projecten
   Kavels zijn de percelen die binnen een project worden uitgegeven.

3. Graag een zelfde overzicht in de grondnota 2020 als op blz 19. van de grondnota 2019

   Antwoord:
   Naast de grondnota is u inmiddels digitaal toegekomen de onderliggende exploitaties, ofwel meer projectinformatie. De tabel op blz. 19. grondnota 2019 bevat nog meer cijfers/gegevens per project. Zoals de boekwaarde en nog uit te voeren kosten/opbrengsten.

   Voor dit jaar is gekozen voor een uitgebreide samenvatting op de beslispunten en in het stuk vooral de afwijkingen op de eerder besloten resultaten toe te lichten. Dit voor de lopende gemeentelijke grondexploitaties, hier gaat de besluitvorming nu om.

   Het College begrijpt met uw vraag dat u behoefte heeft aan meer informatie/context. College stelt u voor om in het voorjaar van 2021 een overzicht te verstrekken over de actuele boekwaarden bijgewerkt tot 31-12-2020, stand nog te verkopen kavels mede op basis van de verkopen van 2020. Op het begin van ieder jaar is de balans goed op te maken, gedurende het jaar is dat moeilijker.

   Gevoelige informatie en details zoals over verwerving, planschade/nadeelcompensatie, verkoopprijzen, risico's, overzicht strategische grondposities etc. ziet het college daarbij niet graag openbaar gedeeld in een grondnota, jaarrekening of digitaal verstrekt. Mede

daarom ook de voorkeur diepgaandere projectinformatie te verstrekken in rapportages die vertrouwelijk ter inzage liggen voor raadsleden.

Qua vorm tabellen wordt hierbij in vervolg aansluiting gezocht op de mogelijkheden in de geactualiseerde software van grondexploitaties. Twee keer per jaar wordt het verschil aangeduid en verschillen toegelicht, bij de jaarrekening en grondnota. Hiermee hoeft het vergelijk meer plaats te vinden tussen de grondnota van het vorige jaar en de nieuwe grondnota.

4. Beekse Akkers grondaankopen -/- € 42000,- ??

   Antwoord:
   Het betreft een eerder geraamd bedrag t.b.v. verwerving van een stukje grond aansluitend op de Beekse Akkers, in handen van een ontwikkelaar. Het is niet meer nodig voor gemeente Laarbeek om deze grond te betrekken en aan te kopen, vandaar dat raming in de grondexploitatie is komen te vervallen.

5. Bemmer IV
   Graag antwoord waarom de onderstaande bedragen nu lager zijn in de nieuwe exploitatie: kostenstijging -/- € 131.888,- opbrengstenstijging -/- € 853.529,- rente -/- € 103.862,-

   Antwoord:
   Bij Bemmer IV liggen er t.o.v. de jaarrekening meer optie/verkoopovereenkomsten met concrete prijsafspraken. Ook zijn de verkoopwaarden per 2021 en 2022 bekend omdat er sprake is van een taxatierapport. Op basis hiervan wordt in 2021 verkocht maar de daadwerkelijke levering vindt bijvoorbeeld in 2022 plaats. Qua prijsniveau wordt gaandeweg het project steeds meer zeker c.q. onderbouwd. Getallen als kosten/opbrengstenstijging worden dus steeds lager naarmate het project vordert.
   Daarbij heeft de kostenstijging voor 2020 4% ipv 2% en de renteverlaging van 0,73% naar 0,6%, en bijgestelde fasering invloed gehad op de posten zoals benoemd in de vraag.
   2 keer per jaar worden grondexploitaties bijgesteld, telkens is er sprake van een later tijdstip binnen exploitaties. En telkens als grondprijzen/kostprijzen helder zijn/ zijn besloten, zijn geïndexeerd, of er sprake is van een nieuwe optie/koopovk, actuele taxatie voor het komende jaar en/of het jaar erop, dan vervalt een deel van de geraamde kostenstijging/opbrengstenstijging/rente.

6. Hoge Suute
   Bijdrage kosten derden € 63.680,-

Antwoord:
Bedrag is in de grondnota 2020 niet gewijzigd opgenomen t.a.v. jaarrekening 2019. Het betreft een opbouw aan diverse soorten kosten. Er vindt hier dus nu geen besluitvorming over plaats.

promokosten
supervisie / beeldkwaliteit
evenemententerrein /voorzieningen verplaatsing en makelaar, verkoop- en bijkomende kosten Wilhelminastraat 21
Geotechnisch bodemonderzoek
Realisatie riolering
Damwand
Kosten t.a.v. perceelvorming etc.

7. Winstneming - € 72000,- ??

Antwoord:
Eerder is in dit project tussentijds € 127.000 winst genomen. De resultaten van de grondnota 2019/jaarrekening 2019 zijn dermate geweest dat het nodig was de tussentijdse winstneming hier weer met -72.000 te verlagen. Vandaar het minbedrag. Er resteert nu €55.000,- aan tussentijds genomen winst in dit plan.

8. Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout.
Subsidies en bijdragen gaan van € 728.956,- grondnota 2019 naar € 400.308,- grondnota 2020

Antwoord:
Deze technische vraag gaat niet om de grondnota 2020 maar om de mutatie tussen de grondnota 2019 en de jaarrekening 2019. Tussen de jaarrekening 2019 en Grondnota 2020 is de exploitatie vrijwel ongewijzigd. Er vindt hier dus nu geen besluitvorming over plaats.

Bij de jaarrekening 2019 is uitgegaan in de grondexploitatie dat verkoop en ontwikkeling van een agrarisch bouwkavel niet doorgaat. Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat subsidie moet worden terugbetaald en dat gemeente van de provincie geen compensatie ontvangt van de vervallen bouwmogelijkheid in het Log. De landbouwgrond ca. 9.75.70 ha. wordt in dit scenario verpacht / uiteindelijk verkocht. Opbrengst vanuit pacht wordt aangehouden zoals de contracten zijn.

9. Bakelseweg BIO woning.
Bij de ontwikkeling van de BIO woningen is daar een afdracht nodig aan de provincie.??

Antwoord:
Nee, er zijn geen financiële verplichtingen naar provincie. De regeling Buitengebied in Ontwikkeling staat op haar zelf en is als volgt, het plan wordt met voldoende kwaliteit ingepast in het buitengebieden en het eventueel resultaat wordt benut t.a.v. bevorderen kwaliteit buitengebied.

10. Cluster beek, Bouwrijp maken kost nu 100% meer in grondnota 2020

Antwoord:
Klopt, bij de grondnota is berekend is dat er zo'n 5300 m2 openbaar moet worden ingericht, t.b.v. woonblok 2 & 3. Hiervoor stond een bedrag van €255.000 excl. bijhorende apparaatskosten opgenomen, hetgeen niet volstaat/haalbaar is. Woonblok 2 & 3 moeten beide nog woonrijp worden gemaakt en voorzien van bouwwegen.