

Raadsvoorstel

MeerJarenPerspectief (MJP) 2016 grondbedrijf Uden

2016/13066	☐ Raadscommissie AZ
Auteur: L. Somers	☐ Raadscommissie PZ
E-mail: Leo.Somers@uden.nl	x Raadscommissie REO
Afdeling: Ruimte	
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting x ja
Port: R. Peerenboom	☐ nee

Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2016 grondbedrijf Uden

Te besluiten om

1. de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2016 van het grondbedrijf vast te stellen inclusief het mandaat aan het college om de grondprijzen vast te stellen;
2. ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2016 onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2016 vast te stellen:
 - Hoogveld
 - Goorkens
 - Hoogveld-Zuid-Noord
 - Herstructurering Loopkant-Liessent
 - Hoenderbos / Velmolen
 - Nieuw Hoenderbos
 - Eikenheuvel
 - Volkel-West II
 - Velmolen-Oost
 - Spechtenlaan fase 2
 - Nieuw Hoeven / Locatie Maatsestraat
 - Locatie Schepersweg
 - Locatie Runmolen
 - Uden-Noord I
 - Uden-Noord II
3. in te stemmen met de actualisatie van de geplande bestedingen ten laste van de bestemmingsreserves
4. de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2016 vast te stellen
5. de actualisering van het Meerjarenperspectief (MJP) 2016 te verwerken in een begrotingswijziging.

Inleiding

Jaarlijks wordt het Meer Jaren Perspectief (MJP) voor het grondbedrijf geactualiseerd. Het MJP geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Die verwachting is gebaseerd op de onderliggende grondexploitaties. Voor die grondexploitaties wordt doorgerekend in welk tempo gronden ontwikkeld worden, tegen welke prijzen ze verkocht worden en welke kosten daarvoor gemaakt moeten worden. Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de berekeningen bijgesteld en besproken met de raad. Dit is op 28 januari 2016 in een raadsbijeenkomst gebeurd. Ook is toen een eerste inzicht gegeven van de resultaten. Inmiddels zijn alle inkomsten en uitgaven van 2015 definitief verwerkt en zijn alle onderliggende grondexploitaties definitief geactualiseerd. Deze exploitaties worden nu ter vaststelling aan u voorgelegd. Dat geldt ook voor de gebruikte uitgangspunten. Tevens wordt de actualisatie van de reserves binnen het grondbedrijf ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Behoud van een goed inzicht in de financiële positie van het grondbedrijf ten behoeve van de meerjarenbegroting van de gemeente, het beheersen van de risico's en om tijdig met maatregelen te kunnen bijsturen.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een procesvoorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van concrete uitvoeringsvoorstellen.

Argumenten

1.1 Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties op basis van de actuele marktsituatie opnieuw afgewogen.

De uitgangspunten zijn mede bepalend voor de uitkomsten van het MJP. Naast financieel-technische zaken als het rentepercentage dat gehanteerd wordt (thans 3,5% overeenkomstig het rente-omslagpercentage van de programmabegroting) een kostenstijging van 1,5% per jaar en een opbrengststijging van 0,5% per jaar, zijn er meer inhoudelijke uitgangspunten. Zo is in samenspraak met de raad het tempo bepaald waarin gronden worden uitgegeven. Dat tempo is voor woningbouw voor de eerstkomende jaren wat naar boven bijgesteld (ten opzichte van het vorige MJP). Voor de periode na 2020 wat naar beneden bijgesteld door enerzijds toenemende bebouwing op particuliere gronden en anderzijds door een verlaging van het gemiddeld aantal m2 per woningkavel. Voor bedrijventerreinen is het uitgiftetempo gelijk gebleven met de uitgangspunten in 2015. Verder is de grondprijs geactualiseerd; de prijzen zijn ook nu weer gedifferentieerd naar locatie, kavelgrootte, kavelvorm en woningtype. Alle uitgangspunten zijn in bijlage 1 opgenomen.

1.2 Het mandaat aan het College sluit aan bij de werkwijze van de afgelopen jaren.

Onder de uitgangspunten die de raad vaststelt zijn de kaders aangegeven die van toepassing zijn op het mandaat dat aan het College wordt verstrekt.

2.1 Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien.

Een grondexploitatie geeft een raming van te verwachten kosten en opbrengsten voor een bepaald plangebied. Jaarlijks worden de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verwerkt in de ramingen. Ook de bijgestelde uitgangspunten worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo.

2.2 Jaarlijks worden de risico's van de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.

Naast het actualiseren van de grondexploitaties wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt. Deels worden risico's ondervangen door met de uitgangspunten aan te sluiten bij de verwachtingen van de markt. Bij de risico-inventarisatie is bijvoorbeeld rekening gehouden met incidentele grondprijzdalingen en eventuele effecten van planaanpassing.

3.1 De bestemmingsreserves maken deel uit van het MJP.

Voor iedere vierkante meter verkochte en nog te verkopen bouwterrein wordt een deel afgedragen aan zogenaamde bestemmingsreserves. Het gaat dan om € 15 per m2 in Reserve Bovenwijken Infrastructuur, € 5 per m2 in Reserve Groenstructuur en Buitengebied, € 5 per m2 bedrijfsterrein in reserve Revitalisering bedrijfsterreinen en € 5 per m2 woningbouwterrein in de Reserve Leefbaarheid / Sociale Woningbouw. Mocht een grondexploitatie verlies lijden, dan vervallen deze afdrachten of stortingen geheel of gedeeltelijk. Via de bestemmingsreserves wordt budget gereserveerd om project-overstijgende kosten te kunnen dekken. Voor bovenwijkse infrastructuur gaat het om infrastructuurvoorzieningen die niet direct aan een woning of bedrijfspand toe te rekenen zijn, maar wel vanwege de bouw van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen nodig zijn. Bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde om een gehele wijk te ontsluiten. De reserve Groenstructuur en Buitengebied is er om nieuwe groengebieden aan te kunnen leggen zodat een toename van woningen ook gevolgd wordt door een toename van groen. Met de reserve Revitalisering Bedrijventerreinen wordt de revitalisatie van Loopkant-Liessent (af)betaald. De reserve Leefbaarheid/sociale woningbouw voorziet vooral in de financiering van samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Area. De raad heeft budgetrecht over de besteding van de gelden in de bestemmingsreserves. Eventuele nieuwe projecten die bij voldoende middelen kunnen worden toegevoegd aan de lijst, worden via de offertes voor de begroting 2017 aan de raad voorgelegd.

4.1 De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroming voor de Algemene Dienst dan wel voor bijdragen vanuit de Algemene Dienst.

Voor- en nadelen van de afzonderlijke grondexploitaties worden verrekend in de Algemene BedrijfsReserve (ABR) van het grondbedrijf. De ABR is de financiële buffer van het grondbedrijf waarmee risico's opgevangen kunnen worden. Als het meerjarig positief saldo hoger is dan de vereiste risicobuffer kan afdracht aan de Algemene Dienst (AD) plaatsvinden. Bij een negatief saldo moet er direct aanvulling vanuit de AD plaats vinden. Het saldo van de ABR is per 1-1-2016 ca. € 10 mln. In het MJP 2015 was het verwachte saldo per 1-1-2016 geprognosticeerd op ca € 7,8 mln. Het feit dat het saldo nu ca € 10 mln. bedraagt komt door de toevoeging aan de ABR van de verlaging van de Voorziening Exploitatie Nadelen. Dit is vooral het gevolg van het verlagen van de rekenrente van 4% naar 3,5% en lagere kosten voor bouw- en woonrijp maken.

5.1 Hierdoor kan de meerjarenbegroting worden gebaseerd op actuele cijfers.

Op basis van de cijfers die voortvloeien uit de geactualiseerde exploitaties kan bij het opmaken van de meerjarenbegroting rekening worden gehouden met de financiële consequenties. De cijfers van deze actualisatie zijn ook betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotitie 2017.

Kanttekeningen

1.1 De marktsituatie kan ons dwingen de gekozen uitgangspunten weer te herzien.

Jaarlijks wordt (in samenspraak met de raad) beoordeeld of de eerder gekozen uitgangspunten nog valide zijn. Vanwege de huidige marktsituatie vindt halverwege het jaar ook nog een tussentijdse toetsing van het MJP plaats. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

1.2 Er zijn BBV-aanpassingen per 2016 aangekondigd.

Recent zijn vanuit de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) notities gepubliceerd waarbij wijzigingen worden aangekondigd die met terugwerkende kracht per 2016 moeten worden doorgevoerd. De aangekondigde wijzigingen hebben deels betrekking op het grondbedrijf. Een voorbeeld van een aangekondigde wijziging is dat de gehanteerde rente gebaseerd moet zijn op alleen de rente over het vreemd vermogen. Aan de financiering met eigen vermogen mag geen rente meer toegerekend worden. Daardoor wijkt de rente die aan het grondbedrijf mag worden toegerekend af van de in de begroting opgenomen algemene rekenrente van 3,5%. De uitwerking en gevolgen van de aangekondigde wijzigingen voor het grondbedrijf zullen verwerkt worden in de Programmabegroting 2017 en in het vervolg daarop in het MJP 2017.

2.1 De herziene grondexploitatie blijft een bijgestelde raming en inschatting.

Na de herziening blijft sprake van een gecalculeerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd (tot 2036), een inschatting van vandaag kan over ruim 10 jaar anders uitpakken. Het spreekt voor zich dat de ramingen in de afzonderlijke grondexploitaties doorwerken in de ramingen van de bestemmingsreserves en de ABR. Dat maakt een jaarlijkse algehele herziening noodzakelijk met een halfjaarlijkse toetsing op hoofdlijnen.

4.1 Invoering vennootschapsbelasting per 1-1-2016 beïnvloed het saldo van de ABR

De invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeente brengt met zich mee dat er belasting betaald moet gaan worden over gerealiseerde winsten in de ondernemingsfeer. Verwacht wordt dat de grondexploitatie van de gemeente Uden als winstgevend wordt beschouwd en er derhalve vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn. Deze belasting zal ten laste worden gebracht van de ABR. In de prognose voor het ABR-saldo is deze post thans als PM opgenomen.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Bij drie complexen heeft in 2015 tussentijdse winstneming plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 5 mln. Dit is gestort in de ABR. Verder zijn op basis van daadwerkelijke verkochte m2 de gebruikelijke stortingen in de bestemmingsreserves gedaan die in 2015 totaal ca € 1,0 bedroegen. Deze worden volgens de laatste voorschriften (BBV) ook als een tussentijdse winstneming gezien. Er zijn tov het MJP 2015 geen nieuwe complexen in exploitatiegenomen.

Voor 8 exploitaties met een berekend nadeel (verlies) zijn in de jaarrekening 2015 (aanvullende) voorzieningen opgenomen die totaal ca. € 15,7 mln bedragen op basis van NCW per 1-1-2016. Dit betreft:

- Herstructurering Loopkant-Liessent (nadeel ca. 3,1 mln.)
- Hoogveld-Zuid-Noord (nadeel ca. € 1,8 mln.)
- Nieuw Hoeven / locatie Maatsestraat (nadeel ca. 1,6 mln.)
- Uden-Noord I (nadeel ca. 7,7 mln.)
- Uden-Noord II (nadeel ca € 0,5 mln)
- Nieuw Hoenderbos (nadeel ca € 0,6 mln)
- Eikenheuvel (nadeel ca € 0,4 mln)
- Schepersweg (nadeel ca € 0,1 mln)

Totaal is sprake van een afname van ca €2,2 mln. De afname zit vooral in de verlaging van de rekenrente van 4% naar 3,5%. Zie verder de bijlagen 2 en 3.

Het nadeel van ca. € 3,1 mln. op het complex Loopkant-Liessent kan gefaseerd (deels) weer terugvloeien in de ABR vanuit de bestemmingsreserve Revitalisering bedrijfsterreinen die gevoed wordt met een bedrag van € 5 per m2 verkocht bedrijfsterrein. Het uitgiftetempo voor bedrijfsterreinen is daarbij uiteraard bepalend. Een en ander is zo verwerkt in het geactualiseerde meerjarenperspectief.

De einddatum van de nu langst lopende exploitatie (Hoogveld-Zuid-Noord) is eind 2036. De netto contante waarde van alle exploitaties in 2015 bedroeg ca. € 6,7 mln. positief per 1-1-2015.

De netto contante waarde van dezelfde exploitaties bedraagt nu ca. € 9,2 mln. positief voor winstneming 2015. Na de winstneming ad € 5,0 mln in de jaarrekening 2015 bedraagt dit saldo € 4,2 (netto contante waarde per 1-1-2016).

De verbetering van het saldo met ca. € 2,5 mln komt hoofdzakelijk door:

- Verlaging van de rekenrente van 4% naar 3,5%
- Verlaging kosten bouw- en woonrijpmaken;

Voor een specificatie van de saldo's per exploitatie verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Overzichten eigen grondexploitaties' van 2015 en 2016.

Verder verwijzen wij u naar de afzonderlijke herziene exploitaties 2016 alsmede de gecombineerde totaalexplotatie 2016. Tevens verwijzen wij u naar een opgestelde analyse in hoofdlijnen van de verschillen per exploitatie tussen 2015 en 2016 die als bijlage 5 is toegevoegd.

Herijking cashflow bestemmingsreserves

We gaan jaarlijks na in hoeverre geplande investeringen uit deze bestemmingsreserves gefinancierd kunnen worden. Feitelijk dus de “tering naar de nering zetten” en met name gelden in de bestemmingsreserves vrijgeven voor projecten die feitelijk niet uitstelbaar zijn dan wel incidenteel een subsidierelatie hebben. Een aantal projecten (onderdelen) zijn vooralsnog als PM opgenomen. Zie verder voornamelijk de bijlagen ‘Overzicht reserve Bovenwijkse Infrastructuur’ en ‘Overzicht reserve Groenstructuur en Buitengebied’. Op het tabblad ‘Cashflow’ is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat. Jaarlijks zal bij de opstelling van het nieuwe ‘Bestedings- en dekkingsplan’ voor de programmabegroting aan de raad worden voorgelegd voor welke projecten de beschikbare investeringsruimte uit deze bestemmingsreserves wordt ingezet. Dit zal mede beoordeeld worden in het kader van de totale financiële positie van het grondbedrijf.

Herijking cashflow ABR-grondbedrijf met effecten naar de Algemene Dienst (AD)

Het saldo van de ABR per 1-1-2016 ad ca. € 10 mln. is ca € 2,2 mln hoger dan in het MJP 2015 werd voorzien. De verlaging van de Voorziening exploitatienadelen (VEN) in de jaarrekening 2015 met ca € 2,2 mln – die in de ABR is gestort – was niet voorzien (zie argument 4.1).

Overall leidt dit tot een prognose van het jaarlijks saldo van de ABR voor de periode 2016 tot en met 2024. Hieruit blijkt dat het saldo positief blijft en geleidelijk stijgt door toekomstige (tussentijdse) winstnemingen. Door de invoering van de vennootschapsbelasting (VPB) voor gemeenten per 1-1-2016 zullen de geprognoseerde winstnemingen vanaf deze datum nog beïnvloed worden door de per kalenderjaar af te dragen vennootschapsbelasting over de gerealiseerde fiscale grondexploitatie winst in het betreffende kalenderjaar. De hoogte hiervan is nu nog niet aan te geven omdat de betreffende fiscale uitvoeringsregels thans nog steeds niet geheel helder zijn. Bij het MJP 2017 zal dit naar verwachting wel duidelijk zijn. De te betalen VPB is thans nog als PM opgenomen.

Rentetoerekening en voorzieningen

Bij de financiële positie van het grondbedrijf speelt de rentetoerekening een belangrijke rol. Voor de exploitaties met een gecalculeerd nadelig saldo en een aantal verspreid liggende gronden met een hogere boekwaarde dan de marktwaarde zijn in totaal per 1-1-2016 tot een bedrag van ca. € 23 mln aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 26 ‘Overzicht getroffen Voorzieningen’

In 2011 is besloten om aan het grondbedrijf alleen nog rente te berekenen over de boekwaarde na aftrek van de bijbehorende voorziening. Aangezien de voorzieningen zijn getroffen op basis van de netto contante waarde (NCW) is een rentetoerekening over de netto-boekwaarde (na aftrek van de voorzieningen) logisch. Bij een directe verlaging van de boekwaarde met de getroffen voorziening zou hierover ook geen rentetoerekening plaatsvinden. Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar het “Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve MJP 2016 ” Zie hiervoor o.a. de laatste regel “**TOTAAL**” in het overzicht. Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2017.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2015 is weer een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie conform de vastgestelde ‘Nota risicomanagement en weerstandsvormen gemeente Uden’ komt uit op een gewenst weerstandsvormen voor de grondbedrijf-risico's van ca. € 7,9 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2015 en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Constante monitoring van de ontwikkelingen op de afzetmarkt en het zo nodig treffen van aanvullende maatregelen. De raad zal hierover in het najaar nader tussentijds worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitatie 2016 (en 2015 ernaast)
2. Overzicht grondexploitaties 2015
3. Overzicht grondexploitaties 2016
4. Combinatie grondexploitaties 2016
5. Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2015 en 2016
6. Grondexploitatie Hoogveld 2016
7. Grondexploitatie Goorkens 2016
8. Grondexploitatie Hoogveld-Zuid-Noord 2016
9. Grondexploitatie Herstructurering Loopkant-Liessent 2016
10. Grondexploitatie Hoenderbos / Velmolen 2016
11. Grondexploitatie Nieuw Hoenderbos 2016
12. Grondexploitatie Eikenheuvel 2016
13. Grondexploitatie Volkel-West II 2016

14. Grondexploitatie Velmolen-Oost 2016
15. Grondexploitatie Spechtenlaan fase II 2016
16. Grondexploitatie Nieuw Hoeven / Locatie Maatsestraat 2016
17. Grondexploitatie Locatie Schepersweg 2016
18. Grondexploitatie Locatie Runmolen 2016
19. Grondexploitatie Uden-Noord I 2016
20. Grondexploitatie Uden-Noord II 2016
21. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR)
22. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
23. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied (RGB)
24. Overzicht Reserve Sociale Woningbouw (RSW)
25. Overzicht Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen (RRB)
26. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2015.

Uden, 31 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Uden

De secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers