

17.045312 17.045312

RAADSADVIJES



Zaakdossier: D00113058

MeerJarenPerspectief (MJP) 2017 Grondbedrijf Uden

2017/13133	
Auteur	: N.J.A.M. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.van.vugt@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2017 Grondbedrijf Uden

Advies

1. In te stemmen met de gehanteerde uitgangspunten zoals die zijn gebruikt bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2017 van het grondbedrijf inclusief het mandaat aan het college om af te wijken van in het MJP opgenomen grondprijzen conform uitgangpunt 9 uit bijlage 1;
2. In te stemmen met onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2017 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2017:
 - a. Hoogveld
 - b. Goorkens
 - c. Hoogveld-Zuid-Noord
 - d. Herstructurering Loopkant Liessent
 - e. Hoenderbos / Velmolen
 - f. Nieuw Hoenderbos
 - g. Eikenheuvel
 - h. Volkel-West II
 - i. Velmolen Oost
 - j. Spechtenlaan fase 2
 - k. Nieuw Hoeven / locatie Maatsestraat
 - l. Locatie Schepersweg
 - m. Locatie Runmolen
 - n. Uden-Noord I
 - o. Uden-Noord II;
3. In te stemmen met het blijven hanteren van een looptijd van Hoogveld tot en met 2032;
4. In te stemmen met het opstarten van de voorbereiding en het activeren van deze kosten voor herontwikkeling van de locaties Vluchtoordweg, Hoogveld-Zuid-Noord en Leeuweriksweg;
5. In te stemmen met het doen van onderzoek voor herontwikkeling binnen Volkel en de kosten hiervoor ten laste te brengen van de Algemene Bedrijfsreserve (grondbedrijf);
6. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de bestemmingsreserves van het grondbedrijf volgens het MJP 2017;
7. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2017.

Inleiding

Het MeerJarenPerspectief (MJP) geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Regelgeving geeft aan dat het MJP jaarlijks moet worden geactualiseerd. Daarbij wordt gekeken naar o.a. de te hanteren parameters, fasering, grondprijzen en verkaveling. Voorafgaand aan de doorrekening zijn de uitgangspunten met u besproken tijdens een thema-avond. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 21 februari 2017. De uitkomsten van het MJP 2017 worden gebruikt als input voor de jaarrekening 2016, onderdeel grondbedrijf. Daarom wordt dit stuk tegelijk met de jaarrekening aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Voldoen aan wet- en regelgeving. Behoud van een goed inzicht in de financiële positie van het grondbedrijf ten behoeve van de jaarrekening 2016 en de meerjarenbegroting.

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 regelgeving en de actuele marktsituatie opnieuw afgewogen.

De uitgangspunten zijn mede bepalend voor de uitkomsten van het MJP. In bijlage 1 vindt u de uitgangspunten van het MJP 2017 in vergelijking met de uitgangspunten van het MJP 2016. Het gaat hierbij met name om financieel-technische zaken als het rentepercentage dat gehanteerd wordt, de te hanteren kostenstijging en opbrengststijging. Daarnaast is bijvoorbeeld het uitgiftetempo en de grondprijs(systematiek) ook opgenomen in de uitgangspunten. De wijzigingen t.o.v. 2016 zijn met u besproken tijdens de thema-avond van 21 februari 2017. Een deel hiervan is het gevolg van de nieuwe regelgeving welke verplicht moet worden doorgevoerd.

1.2 De gehanteerde grondprijzen 2017 zijn grotendeels gelijk gebleven aan de grondprijzen 2016

De belangrijkste reden om de grondprijzen gelijk te houden met de prijzen van 2016 is de onvoorspelbaarheid met betrekking tot de dynamiek op de woningmarkt de komende jaren in middelgrote plaatsen buiten de Randstad. Bovendien zit het bouwvolume in Uden al jaren, ook in 2016, structureel onder de bouwafspraken die de Provincie met Uden maakt op basis van haar behoefteraming. Omdat schommelingen in de grondprijs niet positief zijn voor de bouwstroom is besloten de grondprijzen grotendeels gelijk te houden aan 2016. De wijziging t.o.v. 2016 bestaat uit het toevoegen van het woningtype "eindwoning", en bij bedrijfskavel is de staffel iets aangepast om marktconform te blijven. U bent hierover geïnformeerd middels de informatienota met als onderwerp "Grondprijzen 2017".

1.3 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 (onder uitgangspunt 9).

2.1 Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien.

Een grondexploitatie geeft een raming van te verwachten kosten en opbrengsten voor een specifiek plangebied. Jaarlijks worden de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verwerkt en worden de bijgestelde uitgangspunten worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo. In bijlage 2 tot en met 5 vindt u de

cijfers van het MJP van 2016, het MJP 2017, een analyse van de verschillen tussen deze MJP's en een uitgebreider overzicht van de cijfers per grondexploitatie.

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. Het hanteren van een langere looptijd is toegestaan binnen de BBV-voorschriften.

Eén van de door de commissie BBV genoemde situaties waaronder een langere looptijd gerechtvaardigd is, is het hebben van harde opbrengsten in eerdere jaren die alle kosten van de exploitatie over de gehele looptijd op voorhand dekken. Voor Hoogveld is de verwachting dat in 2022 het punt bereikt is dat de exploitatie positief wordt en blijft. Dit is ruim binnen de 10 jaar en daarom achten wij het verantwoord om de huidige looptijd te handhaven.

3.2 Het hanteren van een langere looptijd vergt bij elk MJP een expliciet raadsbesluit.

Conform de nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voorschriften mag alleen een langere looptijd dan 10 jaar voor een BIE gehanteerd worden als hierover een raadsbesluit genomen is.

4.1 Deze kosten gemaakt moeten worden in aanloop naar een BIE

Voordat het besluit tot instelling van een BIE (Bouwgrond In Exploitatie) genomen kan worden moeten voorbereidingskosten gemaakt worden om de benodigde opzet voor de BIE te kunnen maken. Een BIE kan namelijk pas ingesteld worden wanneer er een grondexploitatieopzet is. Hierin zit onder meer een beschrijving van de bouwkvelds, de bestemming en een grondexploitatiebegroting is. Voorbeelden van bedoelde voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten en apparaatskosten.

4.2. Geactiveerde kosten kunnen worden meegenomen in de BIE.

Het activeren van voorbereidingskosten mag maximaal 5 jaar. Wanneer de betreffende gronden binnen die 5 jaar omgezet worden naar een BIE (Bouwgrond In Exploitatie) kunnen deze kosten meegenomen worden in de BIE en deze zijn tevens fiscaal als kostenpost mee te nemen. Wanneer de kosten niet geactiveerd worden moeten ze jaarlijks als kostenpost worden genomen. Voor de genoemde locaties in beslispunt 4 is het de verwachting dat deze binnen 5 jaar voorgesteld worden om als BIE aangemerkt te worden.

5.1 Voor Volkel moet onderzocht worden op welke manier woningbouw gerealiseerd kan worden in de toekomst.

De laatste kavel binnen Volkel West II is in het eerste kwartaal van 2017 verkocht. Er blijft vraag naar woningbouw in Volkel de komende jaren. Vooralsnog wordt dit opgepakt middels herontwikkeling op kleinschalige locaties. Onderzocht moet worden of dit voldoende is voor de komende jaren of dat daar grotere locaties naast ontwikkeld moeten worden om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte.

6.1 De bestemmingsreserves maken deel uit van het MJP.

Op 15 december 2016 heeft u de Nota Grondbeleid 2017 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor iedere vierkante meter verkochte en nog te verkopen bouwterrein € 14,90 per m² in de nieuw te vormen Reserve Bovenwijkse Voorzieningen wordt gestort. Deze storting wordt gezien als tussentijdse winstneming door de BBV en zal worden voldaan wanneer er winst genomen kan worden, eventueel ook over eerder verkochte m² wanneer er op dat moment geen tussentijdse winstneming mogelijk was. Voor de Reserves die gekoppeld waren aan het beleid tot en met 2016 is door u besloten dat deze

zolang lopende verplichtingen nog niet afgewikkeld zijn deze doorlopen. Voor de Reserve Bovenwijkse Infrastructuur, de Reserve Groenstructuur en Buitengebied, de Reserve Revitalisering Bedrijfsterreinen geldt dat deze in ieder geval in 2017 nog zullen bestaan. De Reserve Sociale Woningbouw wordt per einde 2016 opgeheven. In de bijlages 6 tot en met 8 ziet u het verwachte verloop van deze reserves.

7.1 De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroaming ten gunste van 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 1-1-2017 ca. € 15,7 mln. In het MJP 2016 was het verwachte saldo per 1-1-2017 geprognosticeerd op ca. € 12,9 mln. De belangrijkste afwijking wordt veroorzaakt door de BBV-wijzigingen. De financiële gevolgen zijn in de raadsvergadering van 15 december 2016 door u behandeld. In bijlage 9 ziet u het verwachte verloop van deze reserve.

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 in het vierde kwartaal geïnformeerd of vindt indien nodig besluitvorming hierover plaats..

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 (de langste duurt tot en met 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. Het risico bestaat dat er binnen 5 jaar geen BIE opgestart wordt.

Op voorhand kan niet gegarandeerd worden dat de betreffende gronden binnen 5 jaar omgezet worden naar een BIE. Wanneer dit niet gebeurt zal steeds voortschrijdend een jaar aan voorbereidingskosten afgeboekt moeten worden. In de jaarrekening zullen wij verslag doen van mogelijk noodzakelijke afboekingen van voorbereidingskosten indien projecten (nog) geen doorgang vinden. Vooralsnog gaan we ervan uit dat genoemde gronden wel binnen 5 jaar omgezet worden naar een BIE.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Bij vier complexen heeft in 2016 tussentijdse winstnemingen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van (nominaal) € 6 mln. Hiervan is circa € 5,7 mln gestort in de ABR. Verder zijn op basis van daadwerkelijke verkochte m2 de gebruikelijke stortingen in de bestemmingsreserves gedaan die in 2016 totaal € 318.900,- bedroegen. Er zijn t.o.v. het MJP 2016 geen nieuwe complexen in exploitatiegenomen en er is ook geen complex afgesloten.

Voor 9 exploitaties met een berekend nadeel (verlies) zijn in de jaarrekening 2016 (aanvullende) voorzieningen opgenomen die totaal ca. € 16,2 mln bedragen op basis van NCW per 1-1-2017. Dit betreft:

- Herstructurering Loopkant-Liessent (nadeel ca. 3,3 mln)
- Hoogveld-Zuid-Noord (nadeel ca. € 1,8 mln)
- Nieuw Hoeven / locatie Maatsestraat (nadeel ca. 1,7 mln)
- Uden-Noord I (nadeel ca. 8,2 mln)
- Uden-Noord II (nadeel ca. € 0,7 mln)
- Eikenheuvel (nadeel ca. € 0,4 mln)
- Nieuw Hoenderbos (nadeel ca. € 25.000,-)
- Spechtenlaan 2^e fase (nadeel ca. € 50.000,-)
- Schepersweg (nadeel ca. € 0,1 mln)

Totaal is sprake van een toevoeging van ca. € 0,5 mln. De toevoeging zit vooral in het doorvoeren van de nieuwe BBV-voorschriften en een herverkaveling binnen Spechtenlaan 2^e fase en Herstructurering Loopkant Liessent.

De netto contante waarde (NCW) van alle exploitaties in 2016 bedroeg ca. € 4,2 mln positief per 1-1-2016. Het vergelijkbare saldo van dezelfde exploitaties op basis van NCW per 1-1-2017 is ca. € 5,9 mln.

De verbetering van het saldo met ca. € 1,7 mln komt hoofdzakelijk door:

- Verlaging van de rekenrente van 3,5% naar 3,06%
- Disconteringsvoet van 3,5% naar 2,0%;

Voor een specificatie van de saldo's per exploitatie verwijzen wij naar bijlage 5 voor een uitgebreider overzicht van de cijfers per 2017 per grondexploitatie en naar bijlage 4 voor een analyse op hoofdlijnen van de verschillen per exploitatie tussen 2016 en 2017.

Herijking cashflow bestemmingsreserves

Bij de in december 2016 vastgestelde Nota Kostenverhaal is een investeringslijst opgenomen van investeringen die vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen gefinancierd kunnen worden de komende jaren. Jaarlijks zal bij de opstelling van het nieuwe 'Bestedings- en dekkingsplan' voor de programmabegroting aan u worden voorgelegd voor welke projecten de beschikbare investeringsruimte uit deze bestemmingsreserve wordt ingezet. Voor de af te sluiten reserves vanuit het beleid tot en met 2016 geldt dat de lopende verplichtingen uitgevoerd zullen worden en er geen nieuwe projecten bij zullen komen. De herijking is per reserve terug te vinden in de bijlagen 6 tot en met 8. Op het tabblad 'Cashflow' is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat.

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

Het saldo van de ABR per 1-1-2017 van ca. € 15,7 mln. is ca. € 2,8 mln hoger dan in het MJP 2016 werd voorzien. De tussentijdse winstnemingen waren lager ingeschat. Deze is in 2016 genomen conform de nieuwe BBV-voorschriften welke bij het opstellen van het MJP 2016 nog niet bekend waren (zie argument 7.1).

Overall leidt dit tot een prognose van het jaarlijks saldo van de ABR voor de periode 2017 tot en met 2025. 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 zal de stand van de ABR vanaf deze datum nog beïnvloed worden door de per kalenderjaar af te dragen vennootschapsbelasting over de gerealiseerde fiscale grondexploitatie winst in het betreffende kalenderjaar. Vooralsnog is uitgegaan van het worse case-scenario uit het rapport van Deloitte omdat

de belastingdienst op een aantal onderdelen nog geen uitsluitsel heeft gegeven over de wijze waarop de fiscale winst bepaald moet worden.

Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar bijlage 9. Zie hiervoor o.a. de laatste regel "TOTAAL" in het overzicht. Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2018.

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 1-1-2017 tot een bedrag van ca. € 23 mln aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 10 '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.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2016 is weer een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie conform de vastgestelde 'Nota risicomangement en weerstandsvermogen gemeente Uden' komt uit op een gewenst weerstandsvermogen voor de grondbedrijf-risico's van ca. € 7,1 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2016 (zie bijlage 11) en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Vorbereidingskosten

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkellocaties is het nu het moment om de voorbereiding op te starten. De voorbereidingskosten bedragen voor 2017 voor Vluchtoordweg maximaal € 50.000,-, voor Hoogveld-Zuid-Noord maximaal € 50.000,-, en voor de Leeuweriksweg (transformatieproject) € 75.000,-. Deze kosten zullen worden geactiveerd en t.z.t. ten laste van de opbrengsten worden gebracht.

Onderzoekskosten Volkel

De laatste kavel binnen Volkel West II is in het eerste kwartaal van 2017 verkocht. Er blijft vraag naar woningbouw in Volkel de komende jaren. Onderzocht moet worden op welke manier en op welke locatie dit het beste opgepakt kan worden. Voor deze ontwikkelstrategie verwachten we in 2017 maximaal € 75.000,- nodig te hebben. Te financieren vanuit de Algemene Reserve (grondbedrijf).

Communicatie

Persbericht samen met jaarrekening 2016

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 grondexploitaties 2017 (met 2016 ernaast)
2. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2016
3. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2017
4. Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2016 en 2017

5. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2017 gespecificeerd per grondexploitatie
6. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
7. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied (RGB)
8. Overzicht Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen (RRB)
9. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR) grondbedrijf
10. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2016
11. Risico-inventarisatie grondbedrijf MJP 2017

Uden, 30 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers

