

**\*18.045334\*** 18.045334



## RAADSADVIES

Zaakdossier: D00132565

Raadsadvies MeerJarenPerspectief (MJP) 2018 Grondbedrijf Uden

2018/13205
Auteur : N.J.A.M. van Vugt
Afdeling : Ruimte
E-mail : Nicole.Vugt@uden.nl
Port. : M. Prinssen

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2018 Grondbedrijf Uden

### Advies

1. In te stemmen met de gehanteerde uitgangspunten zoals die gebruikt zijn bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2018 van het grondbedrijf inclusief het mandaat aan het college om af te wijken van in het MJP opgenomen grondprijzen conform uitgangspunt 9 uit bijlage 1;
2. In te stemmen met onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2018 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2018:
  - a. Hoogveld
  - b. Goorkens
  - c. Hoogveld-Zuid-Noord
  - d. Herstructurering Loopkant Liessent
  - e. Hoenderbos/Velmolen
  - f. De Ruiter (voormalig Nieuw Hoenderbos)
  - g. Eikenheuvel
  - h. Volkel West II
  - i. Velmolen Oost
  - j. Spechtenlaan 2<sup>e</sup> fase
  - 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 instellen van de grondexploitatie Hoeveneseweg met bijbehorende 1<sup>e</sup> exploitatieopzet conform bijlage 6;
4. In te stemmen met het instellen van de grondexploitatie Hockeyweg (Brandweer) met bijbehorende 1<sup>e</sup> exploitatieopzet conform bijlage 7;
5. In te stemmen met het aanvullen van de voorbereidingskosten voor herontwikkeling locatie Leeuweriksweg met € 50.000 ;
6. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de bestemmingsreserves van het grondbedrijf volgens het MJP 2018;

7. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de Algemene BedrijfsReserve (ABR) van het grondbedrijf volgens het MJP 2018.

## **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. De uitkomsten van het MJP 2018 worden gebruikt als input voor de jaarrekening 2017, 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 2017 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 2018 in vergelijking met de uitgangspunten van het MJP 2017. Het gaat hierbij met name om financieel-technische zaken zoals 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.

*1.2 De gehanteerde grondprijzen sluiten aan bij het raadsbesluit.*

Op 22 februari 2018 heeft u een besluit genomen over de grondprijzen 2018. Deze zijn verwerkt in het MJP 2018.

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

De vorige raad heeft de grondprijzen 2018 op 22 februari 2018 vastgesteld. Voor de grondprijs voor sociale woningen zijn afspraken met Area gemaakt, de grondprijs voor 2018 bedraagt € 215,-/m<sup>2</sup>. Als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden kan het nodig zijn af te wijken van de vastgestelde grondprijzen. Ten behoeve van de marktconforme grondprijsdifferentiatie heeft het College sinds een aantal jaren het mandaat van maximaal 25% ten opzichte van de opgenomen gemiddelde grondprijs in de laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie. Dit mandaat geldt ook voor de afzonderlijk door de raad vastgestelde sociale grondprijs. Een afwijkende prijs zal altijd door middel van een door een onafhankelijke partij uitgevoerde taxatie tot stand komen.

*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 2017, het MJP 2018, 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.

### *3.1/4.1 Het startpunt voor een grondexploitatie is een raadsbesluit*

Vanaf het moment dat u ingestemd heeft met de grondexploitaties Hoevenseweg en Hockeyweg (Brandweer) kan een grondexploitatie geopend worden en kunnen kosten en opbrengsten bijgeschreven worden op de voorraadpositie van het grondbedrijf.

### *3.2/4.2 Het gaat om naar verwachting winstgevende grondexploitaties*

Op basis van de 1<sup>e</sup> exploitatieopzet is het te verwachten saldo van de Hoevenseweg (netto contante waarde per 1-1-2018) ca. € 228.000 en voor de Hockeyweg (Brandweer) ca. € 70.000.

### *3.3/4.3 Er is interesse voor de kavels aan de Hoevenseweg en de Hockeyweg*

Voor beide percelen geldt dat er vanuit de markt nu interesse is, hier willen we gebruik van maken.

## *4.3 De voorbereidingen voor herontwikkeling zijn reeds gestart*

In 2016 heeft u ingestemd met het starten van de voorbereiding voor de herontwikkeling aan de Hockeyweg. Het bestemmingsplan voor deze locatie is inmiddels onherroepelijk. Het is nu het moment om een grondexploitatie vast te stellen omdat het bouwrijpmaken inmiddels in uitvoering is.

## *5.1 De volgende fase van de voorbereiding tot herontwikkeling wordt opgestart*

Voor dit plangebied wordt een marktuitvraag voorbereid die in 2018 moet leiden tot een marktpartij die de herontwikkeling op zich mag nemen. Dit bedrag is bedoeld voor de afronding van de marktuitvraag en de selectieprocedure.

## *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 m<sup>2</sup> in de per 2017 gevormde 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 m<sup>2</sup> 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 2018 nog zullen bestaan. In de bijlages 8 tot en met 11 ziet u het verwachte verloop van deze reserves.

## *7.1 De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroming 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 1-1-2018 ca. € 21,1 mln. In het MJP 2017 was het verwachte saldo per 1-1-2018 geprognoseerd op ca. € 17,5 mln. Het

belangrijkste verschil betreft hogere tussentijdse winstneming dan verwacht vanuit de grondexploitatie van Hoogveld. In bijlage 12 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 u) beoordeeld of de eerder gekozen uitgangspunten nog valide zijn. Halverwege het jaar vindt ook nog een tussentijdse toetsing van het MJP plaats. Hierover wordt de raad in het derde kwartaal geïnformeerd of vindt, indien nodig, besluitvorming 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 2027). Een inschatting van vandaag kan over een paar 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.

## Financiën

### Herziening grondexploitaties

Bij twee complexen heeft in 2017 tussentijdse winstneming plaatsgevonden voor een totaalbedrag van (nominaal) ca € 7,1 mln. Bij drie complexen heeft in 2017, als gevolg van strengere regels over tussentijdse winstneming, een correctie van eerder winstneming plaatsgevonden van in totaal (nominaal) ca € 0,5 mln. van de winstneming 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 2017 totaal € 838.944,- bedroegen. Er worden t.o.v. het MJP 2017 twee nieuwe complexen geopend. Er worden geen complex afgesloten.

Voor 8 exploitaties met een berekend nadeel (verlies) zijn in de jaarrekening 2017 voorzieningen opgenomen die totaal ca. € 16,6mln bedragen op basis van NCW per 1-1-2018. Dit betreft:

- \* Herstructurering Loopkant-Liessent: mutatie t.o.v. MJP 2017 €48.700 nadelig
- \* Hoogveld-Zuid-Noord: saldo gelijk aan saldo MJP 2017
- \* Nieuw Hoeven: mutatie t.o.v. MJP 2017 € 17.800 voordelig
- \* Uden-Noord I: mutatie t.o.v. MJP 2017 € 369.400 voordelig
- \* Uden-Noord II: mutatie t.o.v. MJP 2017 € 672.500 nadelig
- \* Eikenheuvel: saldo gelijk aan saldo MJP 2017
- \* Spechtenlaan 2<sup>e</sup> fase: mutatie t.o.v. MJP 2017 € 11.600 nadelig
- \* Schepersweg: mutatie t.o.v. MJP 2017 € 45.000 nadelig

Voor het plangebied De Ruiter (voormalig Nieuw Hoenderbos) is de verliesvoorziening vrij gekomen omdat deze bij de herziening een positief verwacht saldo heeft. Totaal is sprake van een toevoeging aan de voorziening Exploitatienadelen van ca. € 366.000.

De netto contante waarde (NCW) van alle exploitaties in 2017 bedroeg ca. € 6,4 mln positief per 1-1-2017. Het vergelijkbare saldo van dezelfde exploitaties op basis van NCW per 1-1-2018 is ca. € 7,1 mln.

De nieuw te openen grondexploitaties hebben samen een saldo NCW per 1-1-2018 van € 0,3 mln.

Voor een specificatie van de saldo's per exploitatie verwijzen wij naar bijlage 5 voor een uitgebreider overzicht van de cijfers per 2018 per grondexploitatie en naar bijlage 4 voor een analyse op hoofdlijnen van de verschillen per exploitatie tussen 2017 en 2018.

### **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 8 tot en met 11. 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 1-1-2018 van ca. € 21,1 mln. is ca. € 3,6 mln hoger dan in het MJP 2017 werd voorzien. Voor Hoogveld was nog geen tussentijdse winstneming verwacht. Door gerealiseerde verkopen in 2017 moet hier, conform de aangescherpte BBV-voorschriften, in 2017 tussentijdse winst genomen worden (zie ook argument 7.1).

Overall leiden de aangescherpte regels tot een nieuwe prognose van het jaarlijks saldo van de ABR voor de periode 2018 tot en met 2026. Hieruit blijkt dat het saldo positief blijft en geleidelijk stijgt door toekomstige ( tussentijdse ) winstnemingen. Naast winstneming worden ook de verwachte afdrachten aan vennootschapsbelasting, verwachte mutatie voorziening Exploitatienadelen en andere zaken afgewikkeld via de ABR. Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar bijlage 12. Zie hiervoor o.a. de laatste regel "TOTAAL" in het overzicht. Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2019.

### **Voorzieningen**

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 1-1-2018 tot een bedrag van ca. € 22,3 mln aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 13 'Overzicht getroffen Voorzieningen'. De belangrijkste mutaties in vergelijking met 2017 is dat er bij ruilgronden enkele kavels verkocht zijn waardoor een deel van de voorziening in 2017 benut is.

### **Risico's / beheersmaatregelen**

Ten behoeve van de jaarrekening 2017 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 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 2017 (zie bijlage 13) en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

### **Vorbereidingskosten Leeuweriksweg**

Voor de toekomstige ontwikkellocatie aan de Leeuweriksweg is de volgende fase in de voorbereiding aangebroken. De opzet voor de markttuitvraag zal worden afgerond en op de markt worden gezet. Vervolgens zal de selectieprocedure worden doorlopen. De verwachting is om eind 2018/begin 2019 een marktpartij te hebben die deze locatie gaat herontwikkelen. Benodigd budget € 50.000,- ten behoeve van deze fase. Deze kosten zullen, in aanvulling van de voorbereidingskosten van 2017, worden geactiveerd en t.z.t. ten laste van de opbrengsten worden gebracht.

## **Communicatie**

Persbericht gecombineerd met jaarrekening 2017

## **Vervolg**

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

## **Bijlagen**

1. Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitaties 2018 ( met 2017 ernaast)
2. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2017
3. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2018
4. Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2017 en 2018
5. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2018 gespecificeerd per grondexploitatie
6. Exploitatieopzet Hoevenseweg
7. Exploitatieopzet Hockeyweg (Brandweer)
8. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
9. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied (RGB)
10. Overzicht Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen (RRB)
11. Overzicht Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV)
12. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR) grondbedrijf
13. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2017
14. Risico-inventarisatie grondbedrijf MJP 2018

Uden, 15 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers