



19.160228

**RAADSADVIES**

Zaakdossier: D00143389

raadsadvies

2019/13373	
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) 2019 Grondbedrijf Uden

Advies

1. In te stemmen met de gehanteerde uitgangspunten zoals die gebruikt zijn bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2019 van het grondbedrijf conform bijlage 1;
2. In te stemmen met onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2019 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2019:
 - a. Hockeyweg (Brandweer)
 - b. Schepersweg
 - c. Herstructurering Loopkant-Liessent
 - d. Goorkens
 - e. Hoevenseweg
 - f. Hoenderbos/Velmolen
 - g. De Ruiter
 - h. Uden-Noord I
 - i. Uden-Noord II
 - j. Velmolen-Oost
 - k. Hoogveld
 - l. Spechtenlaan 2^e fase;
3. In te stemmen met het afsluiten van de grondexploitatie Volkel West II en de eindwaarde van € 85.654,- te storten in de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf.
4. In te stemmen met het afsluiten van de grondexploitatie Runmolen en de eindwaarde van € 1.018.117,- te storten in de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf.
5. In te stemmen met het afsluiten van de grondexploitatie Nieuw Hoeven/Maatsestraat en ter dekking van het verlies € 1.629.846,- te onttrekken uit de Voorziening Exploitationadelen.
6. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de bestemmingsreserves van het grondbedrijf volgens het MJP 2019;
7. In te stemmen met de actualisatie van de ontwikkeling van de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf volgens het MJP 2019.

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 2019 worden gebruikt als input voor de jaarrekening 2018, 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 2018 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 2019 in vergelijking met de uitgangspunten van het MJP 2018. 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 grondprijzen(systematiek) ook opgenomen in de uitgangspunten.

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 4 vindt u de cijfers van het MJP van 2018, de cijfers van het MJP 2019 en een uitgebreider overzicht per grondexploitatie met achtergrondinformatie, een analyse van de verschillen tussen het MJP 2018 en MJP 2019, stand van zaken en foto's.

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.

3.1/4.1/5.1 Deze grondexploitaties zijn nagenoeg afgerond

Op enkele kleine werkzaamheden na is alles in de plangebieden Runmolen en Nieuw Hoeven / Maatsestraat afgerond. Wat nog rest betreft toezicht op gerealiseerde werken van de ontwikkelaars van die 2 locaties. Voor Volkel West moet nog een deel woonrijp gemaakt worden. De kosten voor de genoemde restwerkzaamheden zijn ingeschat en ten laste van deze grondexploitaties overgebracht naar de Voorziening Gerealiseerde complexen. Van daaruit zullen de nakomende kosten betaald worden.

3.2/4.2 Positieve eindsaldo's worden conform beleid toegevoegd aan de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf.

5.2 In de Voorziening Exploitatienadelen was dit verlies voorzien

Op basis van het MJP 2018 is op basis van de netto contante waarde per 1-1-2018 € 1.640.616,- in de Voorziening Exploitatienadelen opgenomen. De eindwaarde is € 1.629.846,-. Dit volledige verlies kan daarom afgedekt worden vanuit de voorzien. Het positieve verschil van € 10.770,- is teruggestort in de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf.

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 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 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 en de Reserve Groenstructuur en Buitengebied geldt dat deze in ieder geval in 2019 nog zullen bestaan. In de bijlages 6, 7 en 8 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 Bedrijfs-Reserve (ABR) van het grondbedrijf. De ABR is de financiële buffer van het grondbedrijf waarmee onder andere 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 1-1-2019 ca. € 14,5 mln. In het MJP 2018 was het verwachte saldo per 1-1-2019 geprognoseerd op ca. € 24,9 mln. Het belangrijkste verschil betreft een uitname van ca. € 11,1 miljoen ten gunste van de Algemene Dienst naar aanleiding van de herijking Reserves en Voorzieningen. 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 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 wat langere looptijd (de langste duurt tot en met 2024). 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

Winstgevende grondexploitaties

Per 2019 zijn er 7 lopende winstgevende grondexploitaties. De mutaties per winstgevende grondexploitatie vóór winstneming 2018 (i.v.m. vergelijkbaarheid) t.o.v. MJP 2018 NCW per 1-1-2018:

- Velmolen-Oost: ca. € 884.000 voordelig
- Hoogveld: ca. € 692.000 voordelig
- Goorkens: ca. € 136.500 voordelig
- Hoeveneseweg: ca. € 7.000 nadelig
- De Ruiter: ca. € 38.500 nadelig
- Hockeyweg (Brandweer): ca. € 70.000 nadelig
- Hoenderbos/Velmolen: ca. € 861.500 nadelig

In totaal zijn de winstgevende grondexploitaties ca. € 735.500 verbeterd ten opzichte van MJP 2018.

Bij drie grondexploitaties, Hoogveld, Goorkens en Velmolen-Oost, heeft in 2018 tussentijdse winstneming plaatsgevonden. Het gaat om een totaalbedrag van (nominaal) € 5.925.000,-. Bij Hoenderbos/Velmolen heeft in 2018, als gevolg van bijstelling van de verwacht opbrengst in combinatie met regels over tussentijdse winstneming, een correctie van eerder winstneming plaatsgevonden van in totaal (nominaal) € 650.000,-. Bij de per einde 2018 afgesloten grondexploitaties Runmolen en Volkel West II zijn de eindsaldo's als winst genomen, totaal € 1.103.771,-. Per saldo is € 5.010.112,- aan winstneming gestort in de ABR. Verder is op basis van daadwerkelijke verkochte m2 de gebruikelijke storting in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan van in 2018 totaal € 1.368.659,-.

De 7 per 2019 lopende winstgevende grondexploitaties hebben samen een positief saldo van € 10.839.782,- NCW per 1-1-2019. Tot en met 2018 is bij deze grondexploitaties € 53.194.527,- aan tussentijdse winst genomen.

Verlieslatende grondexploitaties

Per 2019 zijn er 5 lopende verlieslatende grondexploitaties. Daarnaast zijn er 2 nog vast te stellen grondexploitaties met een verwacht negatief resultaat (Hoogveld-Zuid-Noord en Eikenheuvel).

De mutaties per verlieslatende grondexploitatie t.o.v. MJP 2018 NCW per 1-1-2018:

- Schepersweg: ca. € 50.500 voordelig
- Herstr. Loopkant-Liessent: ca. € 41.000 voordelig
- Hoogveld-Zuid-Noord: saldo gelijk gebleven
- Eikenheuvel: saldo gelijk gebleven
- Uden-Noord II: ca. € 4.500 nadelig
- Spechtenlaan 2^e fase: ca. € 27.000 nadelig
- Uden-Noord I: ca. € 1.384.000 nadelig

Voor de per 2019 lopende grondexploitaties in per saldo € 1.324.000,- toegevoegd aan de Voorziening Exploitatienadelen.

Voor per einde 2018 afgesloten grondexploitatie Nieuw Hoeven/Maatsestraat is € 1.629.846,- uit de Voorziening Exploitatienadelen ingezet ter afdekking van het negatieve eindsaldo. Hiervoor was € 1.640.616,- beschikbaar, het restant is vrijgefallen. Ter hoogte van het berekende verlies zijn in de jaarrekening 2018 voorzieningen opgenomen die totaal € 16.279.911,- bedragen (op basis van NCW per 1-1-2019).

Voor een specificatie van de saldo's van alle grondexploitaties verwijzen wij naar bijlage 4 voor een uitgebreider overzicht van elke grondexploitatie. Voor een specificatie van de kosten en opbrengsten van de per einde 2018 afgesloten grondexploitaties verwijzen wij naar bijlage 5.

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, 7 en 8. Op het tabblad 'Cashflow' is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat.

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

Begin 2018 was het saldo van de Algemene Bedrijfsreserve (grondbedrijf) € 21.079.865,-. Dit was ruim boven het noodzakelijke niveau. Bij het herijken van reserves en voorzieningen is daarom, zoals gemeld in de afwijkingen-rapportage, € 11.079.865,- afgeroomd ten gunste van de Algemene Reserve (algemene dienst). Daarmee was het herziene saldo € 10.000.000,-.

In 2018 is vanuit de ABR (grondbedrijf) € 1,3 miljoen onttrokken om de voorziening Exploitationadelen aan te vullen tot het benodigde saldo. Er is voor € 150.000,- uren besteed aan initiatieven die (nog) niet tot een ontwikkeling leiden waarvan de kosten ten laste van de ABR (grondbedrijf) worden gebracht. Als gevolg van (tussentijdse) winstneming is er ca. € 5,0 miljoen gestort. Vanuit de voorziening Herwaardering is ca. € 710.000,- gestort. Vanwege verkoop van een restkavel is ca. € 240.000 gestort. De stand van de ABR-grondbedrijf bedraagt per ultimo 2018 ca. € 14,5 mln.

De prognose van de ontwikkeling van de ABR-grondbedrijf is herzien voor de periode 2019 tot en met 2027. 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 Exploitationadelen en andere zaken afgewikkeld via de ABR. 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 2020.

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 1-1-2019 tot een bedrag van ca. € 18,0 miljoen aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 10 'Overzicht getroffen Voorzieningen'.

De belangrijkste mutaties in vergelijking met 2018 is dat er bij ruilgronden enkele kavels verkocht zijn waardoor een deel van de voorziening in 2018 benut is.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2018 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. € 6,2 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2018 (zie bijlage 11) en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Communicatie

Persbericht gecombineerd met jaarrekening 2018

Vervolg

Constance 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 2019 (met 2018 ervoor)
2. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2018
3. Overzicht eigen grondexploitaties MJP 2019
4. Grondexploitaties (cijfers, achtergrondinformatie, stand van zaken en foto's)
 - a. Hockeyweg (Brandweer)
 - b. Schepersweg
 - c. Herstructurering Loopkant-Liessent
 - d. Goorkens
 - e. Hoevenseweg
 - f. Hoenderbos/Velmolen
 - g. De Ruiter
 - h. Uden-Noord I
 - i. Uden-Noord II
 - j. Velmolen-Oost
 - k. Hoogveld
 - l. Spechtenlaan 2^e fase;
5. Financiële samenvatting afgesloten grondexploitaties per einde 2018
6. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
7. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied (RGB)
8. Overzicht Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV)
9. Overzicht kasstroom Algemene BedrijfsReserve (ABR) grondbedrijf
10. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2018
11. Risico-inventarisatie grondbedrijf MJP

Uden, 14 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers