

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 april 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Denekamp, 12 maart 2013

Onderwerp: Grondexploitaties; Jaarrekening 2012

Voorstel

1. De herziene grondexploitaties vast te stellen;
2. De afdracht vanuit de complexen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen (€ 5 per m2 verkochte bouwgrond) vanaf 1-1-2013 op nul stellen;
3. Het beschikbaar gestelde krediet, raadsbesluit 13-2-2007, tbv aanleg rondweg Weerselo" ter grootte van € 250.000 in 2012 te onttrekken aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en ten gunste te brengen van de reserve majeure projecten;
4. Het resterende saldo van de reserve bovenwijkse voorzieningen per 31-12-2012 ter grootte van € 449.047 ten gunste te brengen van de reserve grondexploitaties;
5. Verliesnemingen te doen voor de complexen Echelpoel III (€ 250.000), Deurninger Esch (€ 200.000), De Schil Rossum (€ 240.000), Rossum Noord Woningbouw (€ 125.000), Rossum Noord Overig (€ 101.232), Kraakenhof Lattrop (€ 30.000) en 't Spikkert (€ 300.000);
6. Winstneming te doen uit Reestman (€ 150.000);
7. De complexen Sombeek I en II (€ 35.798), Veldzijde West (€ 106.891), Tilligte 1998 (€ 72.027) en Bornsestraat (€ 22.976) met een batig saldo af te sluiten en deze saldi ten gunste te brengen van de reserve grondexploitatie;
8. Ten laste van de reserve grondexploitatie in 2013 een krediet beschikbaar stellen voor het woonrijp maken van Sombeek I en II (€ 5.000), Veldzijde West (€ 75.000) en Tilligte 1998 (€ 50.000).

Overwegingen

Resultaten over 2012:

In 2012 is 4.463 m2 woningbouwgrond verkocht in de complexen Pierik, Brookhuis, Reestman en Tilligte 1998. Dit is ruim 6.000 m2 onder de raming voor 2012.

In 2012 zijn geen bouw kavels voor bedrijventerreinen verkocht (raming ruim 5.000 m2)

Daarnaast is gestart met de bestemmingsplanprocedure voor de verlegging van de Kropsbeek en de voorbereiding van de actualisatie en herverkaveling van het bedrijventerrein de Mors IV.

De woningbouwplannen Tilligte West en Noord Deurningen fase III zijn in de verkoop gegaan.

De grond in complex Bornsestraat 9 verkocht.

In de raad van 19 december is de actualisatie van het complex ruilgronden vastgesteld. Hierin is een duidelijk beeld verschaft omtrent de omvang van de hoeveelheid ruilgronden. Deze resultaten zijn in de boekwaarden verwerkt.

1. Herziening grondexploitaties:

Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien. Deze herziening bestaat uit:

- De boekwaarde zoals deze is opgenomen in de financiële administratie van de gemeente is verantwoord.
- De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn opnieuw begroot. De neerwaartse bijgestelde grondprijzen zijn verwerkt conform de grondprijfsbrief 2013.
- Daarnaast is de fasering van de opbrengsten (het te verwachten aantal te verkopen bouw kavels per jaar) bijgesteld.

Het verlagen van de grondprijzen heeft grote gevolgen voor enkele grondexploitaties.

Om de grondexploitaties financieel op peil te houden wordt gekozen om de afdracht aan de reserve bovenwijkse voorzieningen van € 5,= per m2 bouwgrond te laten vervallen. Hierdoor blijft deze afdracht (€ 5,= per m2 bouwgrond) binnen de grondexploitatie. En kunnen de gevolgen van de grondprijzverlagingen enigszins worden gecompenseerd op complexniveau.

2. Afdracht reserve bovenwijkse voorzieningen:

De reserve bovenwijkse voorzieningen is in de vorige eeuw om fiscale redenen ontstaan.

Indien een grondexploitatie verliesgevend was mocht niet alle betaalde Btw op de openbare voorzieningen worden teruggevraagd bij de belastingdienst. In die situatie kwam de Btw als een verliespost binnen de grondexploitatie.

Om grondexploitaties winstgevend te houden werden al snel de kostbare investeringen buiten het bestemmingsplan en de grondexploitatie gehouden. Deze investeringen werden dan uit de reserve bovenwijkse voorzieningen gedekt. Omdat de stortingen aan deze reserve voortkwamen uit winstgevendende grondexploitaties mocht de betaalde Btw op de bovenwijkse investeringen wel voor een groot deel worden teruggevraagd.

Door de intrede van het Btw compensatiefonds is deze (fiscale) noodzaak niet meer aanwezig en daarnaast worden de bovenwijkse investeringen meegenomen in de grondexploitatie.

Daarom is het niet meer noodzakelijk om deze reserve nog te gaan voeden uit de onder financiële druk staande grondexploitaties.

3. Krediet rondweg Weerselo

De raad heeft op 22 mei 2012 besloten het krediet "raadsbesluit 13-2-2007, tbv aanleg rondweg Weerselo" ter grootte van € 250.000 in 2012 niet meer te onttrekken aan de reserve grondexploitaties maar aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

In verband met de opheffing van de reserve bovenwijkse voorzieningen wordt nu voorgesteld om het genoemde bedrag in 2012 vanuit de reserve bovenwijkse voorzieningen over te hevelen naar de reserve majeure projecten, waarin het restant van de dekking rondweg Weerselo is opgenomen.

4. Opheffen reserve bovenwijkse voorzieningen

Het resterende saldo van de reserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt per 31-12-2012 € 449.047,=.

In 2012 heeft nog een voeding uit de grondexploitaties plaatsgevonden van € 22.315,= (4.463 m2 verkochte bouwgrond x € 5,=)

Doordat de reserve vanaf 1-1-2013 niet meer uit de grondexploitaties wordt gevoed en er geen claims meer op rusten wordt voorgesteld om dit saldo over te hevelen naar de reserve grondexploitaties.

5. Verliesnemingen:

- a. Echelpoel III: de uitgifteprijs voor 2013 bedraagt € 10,= lager dan in 2012. Gerekend over een hoeveelheid uitgeefbaar van 3,5 hectare levert dit een lagere opbrengst op van € 3,5 ton. Het laten vervallen van de afdracht bovenwijkse voorzieningen levert een meevaller op van € 1,7 ton. Daarnaast is rekening mee gehouden dat de geraamde grondopbrengsten voor 2013 hoofdzakelijk zullen worden gerealiseerd in 2014 in verband met de te hanteren procedure van het uitgifteprotocol. Dit levert globaal een half jaar renteverlies op. Uiteindelijk resulteert dit in een verlies van € 2,5 ton.
- b. Deurninger Esch: de uitgifteprijs voor 2013 valt € 30,= lager uit dan in 2012. Over 17.000 m2 uitgeefbaar in combinatie met de afschaffing afdracht bovenwijkse voorzieningen levert dit een nadelig resultaat op van ruim € 4 ton. De kosten van archeologie welke geraamd waren tot een maximum van € 3 ton blijken mee te vallen; ongeveer € 1 ton. De grondexploitatie sloot in 2012 op een kleine plus. Door de mee- en tegenvallers dient nu een verlies te worden genomen van € 2 ton.
- c. De Schil Rossum: gemeente is er nog steeds niet in geslaagd de nog beschikbare bouwkavels (1 woonkavel en 3 woonwerkkavels) te kunnen verkopen. Dit levert de nodige renteverliezen op. De grondprijzverlaging in combinatie met de vervallen afdracht bovenwijkse voorzieningen en renteverlies levert een nadelig resultaat op van € 2,4 ton.
- d. Rossum Noord: de forse grondprijzverlaging van € 45,= per m2 levert over ruim 15.000 m2 bouwgrond een nadelig effect op van € 7 ton. In combinatie met een jaar vertraging in de bestemmingsplanprocedure (nadelig € 50.000,=) en een meevaller in de afdracht bovenwijkse voorzieningen (€ 75.000,=) valt het exploitatieresultaat ongeveer € 6,75 ton lager uit. Ten opzichte van de grondexploitatie 2012 met een verwacht positief eindresultaat van € 5,5 ton veroorzaakt dit uiteindelijk een verliesneming van € 125.000,=.
- e. Rossum Noord Overig: door het amendement moet de grond conform BBV voorschriften verder worden afgewaardeerd naar € 3,= per m2. Dit ivm de lagere waardering voor bosgrond. En levert een verliesneming op van ruim € 1 ton. De verwachting is dat de verkoopopbrengsten hoger zullen uitvallen dan de huidige waardering.
- f. Kraakenhof Lattrop: De grondprijzverlaging levert € 0,4 ton minder opbrengsten op. In combinatie met het vervallen van de afdracht bovenwijkse voorzieningen veroorzaakt dit een verlies-

neming van € 0,3 ton.

- g. 't Spikkert: Door een verlaging van de grondprijs met € 10,= en een correctie hierop van de vervallen afdracht bovenwijkse voorzieningen dient een verlies van € 3 ton te worden genomen.

6. Winstnemingen:

Door een positief saldo en een verkoop van een bouwkaavel kan in het complex Reestman een winstneming worden gedaan van € 150.000,=.

7. Afsluitingen:

Binnen de complexen Sombeek I en II, Tilligte 1998, Veldzijde West en Bornsestraat 9 zijn alle bouwkaavels verkocht. Nagenoeg de meeste kosten woonrijp maken zijn gerealiseerd.

De grondexploitatie Sombeek I en II sluit met een positief resultaat van € 35.798,=, Veldzijde West € 106.891,=, Tilligte 1998 € 72.027,= en Bornsestraat 9 € 22.976,=.

8. Kredieten woonrijp maken:

In 2013 dienen nog beperkte kosten woonrijp maken te worden gedaan. Daartoe worden in 2013 kredieten beschikbaar gesteld, welke op 31 december 2013 komen te vervallen.

Overige informatie:

Reserve grondexploitaties:

In 2012 heeft voor een bedrag van ruim € 1,25 miljoen aan verliesnemingen plaatsgevonden.

Doordat er voor slechts € 150.000,= aan winstnemingen kan worden gedaan betekent dit dat de reserve (te) zwaar wordt belast. Om toch voor de nodige buffer te zorgen dient het vrijgespeelde saldo van de reserve bovenwijkse voorzieningen van € 449.047,= een noodzakelijke aanvulling voor de komende jaren.

Overleg accountant:

Het voorliggende voorstel heeft de instemming van de accountant. Hierbij wordt door de accountant aangegeven dat in 2014 bij de beoordeling over de jaarrekening 2013 de gerealiseerde verkoopresultaten van bouwgrond in 2013 als uitgangssituatie voor de verkoopprognose en uitgiftetempo binnen de grondexploitatie zal worden beoordeeld.

Bij tegenvallende verkoopresultaten zal dit kunnen gaan leiden tot verdere neerwaartse bijstellingen van de resultaten van de grondexploitaties en dus ook de mogelijkheid van verliesnemingen.

Verwachtingen:

Zoals jaarlijks zijn ook dit jaar de grondprijzen weer aangepast naar een marktconforme waarde. Hoe de markt zich in de toekomst ontwikkeld is onzeker.

Wanneer we de grondprijzen van omliggende gemeenten als referentie gebruiken zijn onze prijzen concurrerend.

Het risico van de daadwerkelijke verkoop van bouwgrond is en blijft voor de komende jaren een belangrijk risico.

Daar waar wij een "duwtje" kunnen geven doen wij dat. Hierbij valt te denken aan flexibele verkaveling, keuze uit woningbouwtypologieën, goede woonomgeving, aantrekkelijke grondprijzen.

Deze aspecten zijn ook in de grondexploitaties en bijbehorende bestemmingsplannen en –voorschriften verwerkt. Hiermee wordt dus getracht om het afzetrisico zo laag mogelijk te houden.

In de grondexploitaties is rekening gehouden met realistische uitgiftescenario's. Zie bijlage 8.

Voor de komende jaren worden winstnemingen verwacht voor de complexen Pierik, Reestman, Diezelpark, Noord Deurningen fase III en Tilligte West.

Vanuit de markt worden sinds eind 2012 en begin 2013 duidelijke signalen waargenomen dat de belangstelling voor kleinere bouwkaavels voor rijenwoningen en twee onder één kapwoningen toeneemt.

Risico's:

In bijlage 9 zijn een aantal risico's benoemd die op basis van de huidige informatie en inzichten zich zouden kunnen gaan voordoen.

Als belangrijkste risico geldt de uitgifteprognose. Mochten we er niet in slagen om in 2013 bouwkaavels te verkopen dan bedraagt het renteverlies over de boekwaarde (boekwaarde per 1-1-2013 vermeerderd met kosten bouw- en woonrijp maken in 2013) 5% over € 18 miljoen oftewel € 9 ton. De kans dat zich dat gaat voordoen wordt voor bedrijventerreinen hoger ingeschat dan voor woningbouw.

Ook een eventuele toekomstige grondprijzverlaging kan niet geheel worden uitgesloten.

Uiteindelijk blijkt dat de reserve grondexploitatie een aanvullende bijdrage van € 1,2 miljoen heeft. Om hierin te kunnen voorzien zal vanuit de verdeling van het Cogas dividend een bijdrage worden verstrekt. Hiervoor zal een separaat voorstel worden aangeboden.

Conclusie

Door de magere verkoopresultaten van bouwgrond in 2012 in combinatie met een aanzienlijke grondprijzverlaging komen een aantal grondexploitatie onder zware financiële druk en zijn verliesnemingen onvermijdelijk.

Om het grondbedrijf financieel gezond te houden moet de reserve grondexploitatie op peil worden gebracht. Hiervoor wordt o.a. de reserve bovenwijkse voorzieningen aangewend.

Bij nieuwe tegenvallers mag op voorhand niet worden uitgesloten dat het grondbedrijf extra financiële middelen heeft.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier