

Notitie

Aan Gemeenteraad
Van College van B&W
Onderwerp toelichting herziening grondexploitaties
Datum 28 januari 2014
Afschrift aan

Voor het opstellen van de begroting worden de grondexploitaties (hierna: grexen) herzien in juli van dat boekjaar. Ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening wordt de stand van zaken van de grexen medio november van dat boekjaar middels een herziening in beeld gebracht.

De herziening van de grexen van november 2013 is behandeld door het college van B&W op 4 februari 2014. De uitkomsten van deze herziening worden verwerkt in de jaarrekening 2013. Bij deze raadsinformatie wordt een nadere toelichting over de herzieningen toegevoegd.

De grex Boschkens wordt pas definitief vastgesteld na de behandeling van het raadsvoorstel over de grondexploitatie Boschkens.

Voor de verschillende grexen wordt hieronder kort toegelicht wat de grootste wijzigingen zijn die ook van invloed zijn op het eindresultaat.

Vier Kwartieren III

Door het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met Van der Weegen in 2011 voor de ontwikkeling van het project zijn de risico's voor de gemeente sterk verminderd en is het negatieve eindresultaat redelijk gestabiliseerd. Sinds de vorige herziening in juni 2013 is er weinig veranderd aan de stand van zaken rondom het project.

In juni 2013 was het resultaat van de grex op eindwaarde € 647.147,00 negatief per 31-12-2014. In de herziening per 1 november 2013 blijft het resultaat op eindwaarde € 646.679,00. In 2011 heeft de raad een voorziening getroffen ter hoogte van € 655.000,00. Deze voorziening is nog steeds toereikend.

Fonkelsteen / Frankische Driehoek

Op 20 december jl. is de samenwerkingsovereenkomst met de vereniging Fonkelsteen gesloten. Gelijktijdig zijn de koopcontracten van 21 kavels ondertekend. Doordat de zekerheid van 21 kavels is opgenomen in de grex, is de grex positiever geworden. Maar door een aantal extra kostenposten, hebben we het eindresultaat ook moeten bijstellen.

Hiermee wordt het eindresultaat van de grex op 31-12-2015 € 28.814,00 positief. In de grex van juni 2013 was dit nog € 20.513,00 positief.

Boschkens

Met de herziening van juni 2013 zijn voor Boschkens al een aantal rigoureuze keuzes gemaakt. Het raadsbesluit over de gronden van fase 4b en 4c. Een deel van de gronden zijn buiten het project geplaatst en een forse bijstelling van de vrije kavels in Fase 6 hebben ertoe bijgedragen dat het resultaat van de grex nog positief was. Voordat de herziening van november 2013 is doorberekend is een strategische sessie gehouden waarbij voor iedere fase de risico's, maar ook de kansen, wederom grondig onder de loep zijn gehouden. De huidige woningmarkt maakt dat het maken van afspraken met ontwikkelaars moeilijker is dan in het verleden. Ook de reeds gemaakte afspraken zijn zodanig dat de afname van de gronden niet is gegarandeerd. Dat terwijl de boekwaardes aan de kostenkant steeds blijven oplopen door o.a. de rente, maar ook door het steeds wijzigen en aanpassen van plannen aan de huidige markt. Daar waar in Boschkens-Oost in één keer bouw- en woonrijp kon worden gemaakt (voor ca. 380 woningen), worden in Boschkens-West steeds kleinere fases opgepakt (voor ca. 30 woningen). De steeds kleiner wordende faseringen van het bouw- en woonrijp maken, zorgen voor fors meer kosten.

Separaat wordt aan u een raadsbesluit voorgelegd om op dit moment geen rekening te houden met een bijdrage in de fondsen te vanuit Boschkens-West. Indien u hiermee instemt, heeft het project een negatief resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 231.900,00 negatief per 31-12-2022. Dit was bij de vorige herziening in juni 2013 op eindwaarde eindwaarde per 1-1-2021 nog € 1,618 mln positief.

Heisteeg

Eind 2012 zijn de gemeentelijke kavels voor het project Heisteeg in verkoop gegaan. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de definitieve verkoop 4 kavels en 1 kavel onder voorbehoud van financiering. Voor de verdere verkoop is een makelaarskantoor ingeschakeld om de verkoop te stimuleren en een grotere regio te bereiken. De grootste verandering voor Heisteeg zit m.n. in bijstelling van de grondopbrengsten.

In juni 2013 was het resultaat van de grex op eindwaarde € 8.891,00 positief per 31-12-2018, in de herziening van november 2013 wordt het resultaat op eindwaarde € 36.917,00 negatief per 31-12-2018.

Risico's grondexploitaties

Voor de herziening van de grexen in november van 2013 zijn alle aanwezige risico's in beeld gebracht. Ten behoeve van deze herziening is beoordeeld of de risico's nog aanwezig zijn, of dat alle aannames nog juist zijn en of er nog nieuwe risico's bijgekomen zijn.

In de herziening november 2013 is het totale risicoprofiel gedaald ten opzichte van het risicoprofiel in juni 2013. Het verschil zit hem m.n. in het risicoprofiel van Boschkens. Door de vergroting van de kans dat de opbrengstverwachting moet worden bijgesteld, is dit uit het risicoprofiel gehaald en bijgesteld in de grex.

Totaal is het risico nu € **1.641.325,00**. Hierbij gaat het om risico's waarbij de kans dat ze zich voordoen, kleiner is dan 50%. Alle risico's met een kans groter dan 50% zijn immers al meegenomen in de grondexploitatie van het betreffende project.

Conclusie risico's

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandsvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door uw raad in de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement zijn gesteld. De overheveling van de boekwaarde heeft invloed op het resultaat van de berekening. Zie hiervoor de onderstaande berekening. De ratio is 2,45 en mag volgens de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement 1,0 - 1,4 zijn. In 2012 was de ratio weerstandsvermogen 1,59.

Algemene reserve grondexploitatie	3.459.000
Geprognosticeerd resultaat complexen grondexploitatie (echter pas na 90% realisatie)	0
50% van de boekwaarde van de strategische aankopen	<u>1.042.000</u>
Beschikbare weerstandscapaciteit	2.417.000
Benodigde weerstandscapaciteit 60% (niet alle risico's tegelijkertijd) van 1.641.325 (= afgeronde totaal van alle risico's)	985.000
De ratio weerstandsvermogen bedraagt:	$\frac{2.417.000}{985.000} = 2,45$