

## **Raadsinformatiebrief**

*Aan* Raad  
*Portefeuillehouder* Bert Schellekens  
*Onderwerp* Herziening grondexploitaties voorjaar 2018  
*Datum* 26-06-2018

---

### **Kennisnemen van**

De herziening van de grondexploitaties Boschkens en Heisteeg van het voorjaar 2018

### **Inleiding**

Met de gemeenteraad is afgesproken dat alle grondexploitaties twee keer per jaar worden herzien. In juni van het boekjaar ten behoeve van het opstellen van de begroting het daarop volgende jaar. En in november ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening. Thans ligt de herziening van het voorjaar 2018 voor.

De laatste herziening dateert van het voorjaar 2017, door het college verlaat vastgesteld op 5 september 2017. Vanwege deze verlate vaststelling is er geen afzonderlijke herziening meer opgesteld voor het najaar 2017. Binnen de relatief korte periode na september 2017 hebben zich geen grote wijzigingen voorgedaan. De in september vastgestelde grondexploitatie is ook gebruikt voor het opstellen van de jaarrekening.

In deze informatie komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de afzonderlijke grondexploitaties van Heisteeg en Boschkens. Daarna wordt ingegaan op het besluit van het college in 2017 tot tussentijdse winstneming. Tot slot wordt ingegaan op het weerstandsvermogen en de stand van de algemene reserve grondexploitatie.

### **Grondexploitatie Heisteeg**

*Heisteeg nadert de voltooiing.*

In 2012 zijn de gemeentelijke kavels voor het project Heisteeg in verkoop gegaan. Eind 2017 zijn alle 16 kavels verkocht en getransporteerd.

Met ontwikkelaar Van Wanrooij is een overeenkomst en een aanvullende overeenkomst gesloten over de bouw van 20 woningen (tien tweekappers). Van Wanrooij heeft de grond afgenomen en betaald. De 20 woningen zijn gebouwd en al bewoond.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft 28 vrije sector kavels in Heisteeg. Voor vijf van deze kavels, die tot voor kort nog waren gelegen binnen de milieucontour van het naastgelegen bedrijf, moet nog een in het bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsbevoegdheid worden gevolgd.

Ook de overige 23 kavels zijn nog niet allemaal verkocht. Met name voor de grote kavels langs de Alphenseweg / Dorpsstraat is, ondanks prijsverlagingen, geen belangstelling. Er wordt gestudeerd op een andere invulling van deze strook. Daarover vindt overleg plaats met omwonenden. Voor deze eventuele aanpassing zijn in de grondexploitatie extra plankosten opgenomen.

*Saldo van grondexploitatie iets hoger dan bij vorige herziening.*

Het saldo van de grondexploitatie op einddatum 31 december 2020 bedraagt circa € 304.891,00 voordelig. De Netto Contante Waarde op 1 januari 2018 bedraagt circa € 287.317,00 Dit is ongeveer € 22.700,00 meer dan de bij de vorige herziening.

Ten opzichte van de vorige herziening is een bedrag van € 20.000,00 extra opgenomen voor bouwen en woonrijp maken van de Alphenseweg / Dorpsstraat in verband met de mogelijke herverkaveling.

Winstneming vanwege BBV : zie "Tussentijdse winstneming".

### **Grondexploitatie Boschkens**

Boschkens bestaat uit verschillende fases, welke in verschillende stadia verkeren. Om die reden worden de wijzigingen per fase toegelicht.

*Boschkens-Oost Fases 1 t/m 3 zijn bijna af.*

De wijk Boschkens-Oost is nagenoeg gereed. Er dienen alleen nog een aantal afrondende zaken plaats te vinden zoals boscompensatie. Daarnaast moet het laatste gedeelte van 3b nog woonrijp worden gemaakt. Dit kan pas als een particulier project voor de bouw van 5 woningen aan de Dorenweg is afgerond.

*Boschkens-West Fase 4 a is bebouwd.*

In Fase 4a zijn alle kavels verkocht, alle opbrengsten zijn in 2017 gerealiseerd. In het voorjaar van 2018 worden de woningen van het CPO project opgeleverd. Het woonrijp maken is inmiddels aanbesteed. De geraamde kosten kunnen daarop worden aangepast. Dit betekent een verlaging van de kosten in de grex. Omdat aanbesteede werken in het werk vaak toch nog meerkosten met zich meebrengen, is de post onvoorzien opgehoogd.

*Boschkens-West Fase 5 volop in ontwikkeling*

Fase 5 A is bijna gereed. Dat geldt ook voor de fases 5 B t/m 5 D. Dit met uitzondering van de woningen aan de Surfplas. Daar zijn 3 x 6 zogenaamde "waterwoningen gepland". Met het eerste cluster van 6 waterwoningen wordt nog dit jaar begonnen.

Voor fase 5 E is een nieuwe stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. Deze verkaveling is de basis geweest voor het ontwerp -bestemmingsplan "Boschkens-Surfplas" dat op dit ogenblik in procedure is. Na inwerkingtreding van dit plan kan ontwikkelaar BPD starten met de verkoop van woningen. Waarschijnlijk nog dit jaar.

*Boschkens-West Fase 6 bijna helemaal verkocht door de ontwikkelaar. Woonrijp maken gestart.*

De afgelopen 2 jaar zijn afspraken gemaakt voor de uitgifte van gronden door ontwikkelaar AM. De verwachting is dat in 2018 het laatste gedeelte van Boschkens Fase 6 verkocht gaat worden.

Nagenoeg het gehele gebied is inmiddels bouwrijp. Een klein gedeelte is reeds woonrijp.

Op één perceel na zijn alle kavels in De Boschkamer verkocht. De plannen voor het woonrijp maken zijn uitgewerkt en aanbesteed. Naar verwachting zal in de eerste helft van 2018 worden begonnen met het uitvoeren van de woonrijp werkzaamheden in De Boschkamer. Ook zijn er nadere plannen

uitgewerkt voor de invulling en gebruik van het bos in Boschkens-West. Er wordt groot onderhoud gepleegd en de bestaande paden worden opgeknapt.

In de afspraken met Tilburg over Boschkens en T58 zit een door Goirle aan te leggen ecologische zone en een brug over deze ecologische zone verwerkt. De ecologische zone is reeds op hoogte gebracht, maar moet nog worden aangeplant.

In de eerste helft van 2018 wordt de brug tezamen met de geluidswerende muur tussen Boschkens Fase 6 en de geluidswal aanbesteed.

#### *Boschkens-West Fase 7 nog in de planvormingsfase*

De deelexploitatie voor Boschkens Fase 7 (Barbara Benz Park) is in december 2017 in verband met een gewijzigde verkaveling aangepast. Om die reden zijn er nu ook geen wijzigingen doorgevoerd. Momenteel wordt voor deze fase met omwonenden gesproken, een belangstellendenregistratie via de website gestart en worden de eerste stappen richting het opstellen van een bestemmingsplan opgestart. Naar verwachting kan in 2020 worden gestart met het uitgeven van de vrije sector kavels.

#### *Boschkens grex totaal: exploitatie verbetert met 0,6 miljoen*

Het overgrote deel van de ontwikkelingen in Boschkens gaat richting een afronding. Hierdoor worden opbrengsten en uitgaven steeds zekerder en nauwkeuriger. Daardoor nemen de risico's af.

Het eindresultaat van de grondexploitatie op eindwaarde kan met de herziening worden bijgesteld van € 6.545.322,95 naar € 7.195.648,00 positief per 31-12-2025. De Netto Contante Waarde gaat van €5.477.204,63 naar € 6.141.749,00

Dit is een verbetering van ruim 0,6 miljoen ten opzichte van de vorige actualisatie.

Voor deze herziening van Boschkens zijn wederom alle 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 zijn bijgekomen. Door de aangetrokken woningmarkt en de recente grondverkoop en aanbestedingen zijn de risico's kleiner geworden. Het enige wezenlijke risico dat resteert is dat van deelgebied 7 omdat dat nog aan het begin van ontwikkeling staat. Bij een langere doorlooptijd van het project betekent dit dat rekening moet worden gehouden met extra planontwikkelingskosten van circa € 20.000,00 per jaar.

#### **Tussentijdse winstneming**

*Tussentijdse winstneming is financieel gewenst in verband met boekwaarde en rentelast voor de Algemene dienst.*

Het college heeft in 2017 gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is tussentijds winst te nemen uit de grondexploitatie Boschkens. De reden hiervan was tweeledig. Enerzijds heeft dat te maken met het verloop van de boekwaarde van Boschkens. Vanwege de aangetrokken woningmarkt zijn vele verkopen gerealiseerd met als gevolg een negatieve boekwaarde van Boschkens (meer opbrengsten gerealiseerd dan gemaakte kosten). Vanwege die negatieve boekwaarde is de Algemene Dienst verplicht om rente te vergoeden aan het complex Boschkens. Deze rentelast bedraagt in 2017 €88.207,00 (1,23% van de boekwaarde á € 7,2 mln). Deze rentelast is tot op heden structureel gedekt door te beschikken over de Algemene Reserve Grondexploitatie, hiervoor krijgen we echter geen goedkeuring bij Gedeputeerde Staten. Door het college is daarom gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheid er is om deze rentelast terug te dringen.

Door tussentijds winst te nemen wordt de boekwaarde negatief bijgesteld hetgeen leidt tot lagere rentelasten

*Tussentijdse winstneming is inmiddels noodzakelijk vanwege gewijzigde voorschriften.*

De commissie BBV is in maart 2018 gekomen met een nadere uitleg over winstneming. Deze nadere uitleg zal worden opgenomen in een in het najaar van 2018 door de commissie BBV te publiceren actualisatie van de Notitie Grondexploitatie. "Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten."

Bij de bepaling dient rekening gehouden te worden met risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten / opbrengsten van de individuele grondexploitaties. Voor het bepalen van de tussentijdse winst stelt de commissie BBV voor om de zogenaamde Poc-methode (Percentage of completion) te hanteren.

Ook onze nieuwe accountant heeft aangedrongen op tussentijdse winstneming.

In onderstaande tabel staat de uitkomst van de becijfering indien de winstneming volgende Poc - methode wordt becijferd.

	Heisteeg	Boschkens als totaal
Kosten raming	<b>5.892.469,01</b>	<b>52.241.394,57</b>
Onzekerheid	-	<b>25.000,00</b>
Kosten gerealiseerd	<b>5.445.690,73</b>	<b>39.237.526,83</b>
% gereed kosten	<b>92,42%</b>	<b>75,07%</b>
Opbrengsten raming	<b>6.197.360,01</b>	<b>59.437.041,85</b>
Onzekerheid	-	-
Opbrengsten gerealiseerd	<b>5.839.911,01</b>	<b>47.258.895,14</b>
% gereed opbrengsten	<b>94,23%</b>	<b>79,51%</b>
Saldo CW	<b>287.317,15</b>	<b>6.141.749,24</b>
% gereed	<b>87,09%</b>	<b>59,69%</b>
Winstneming	<b>250.216,95</b>	<b>3.666.042,89</b>
Eerdere winstneming	-	-
Winstneming jaarrekening 2017	<b>250.216,95</b>	<b>3.666.042,89</b>

*Winstneming Heisteeg circa € 250.000,00.*

Voor Heisteeg moet volgens deze methode bijna het complete resultaat als winst worden genomen, omdat alle opbrengsten zijn gerealiseerd en de meeste kosten ook.

Er kleeft evenwel nog een grote onzekerheid aan Heisteeg die (nog) niet is beschreven in de risicoparagraaf. Dat is de eventuele herontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels langs de Dorpsstraat. Het is nog onzeker of er een herontwikkeling zal gaan plaatsvinden en welke implicaties deze dan zal hebben. Echter mocht dit toch gebeuren, dan zal dit waarschijnlijk met extra kosten

gepaard gaan die mogelijk niet helemaal op de ontwikkelaar kunnen worden verhaald. Dit betreft dan met name extra planontwikkelingskosten en extra kosten voor de herinrichting van de Dorpsstraat.

Voor het eind van het jaar wordt hier duidelijkheid over verwacht.

Om deze reden, en omdat het niet om een heel groot bedrag gaat, wordt ambtelijke voorgesteld om de uitnamen nu niet te doen, maar dit opnieuw te overwegen bij de herziening van de grondexploitatie in het voorjaar van 2019.

Onze accountant heeft evenwel te kennen gegeven hier niet mee te kunnen instemmen.

Winstneming is verplicht zo wordt gesteld. Dit leidt tot een winstneming bij Heisteeg van € 250.216,95.

#### *Winstneming Boschkens € 3.666.042,89*

In de tabel is Boschkens als geheel beschouwd, door alle fases te salderen. Indien de winst over het saldo op contante waarde wordt berekend leidt dit tot een winst name van € 3.666.042,89.

In totaliteit wordt er voor een bedrag van € 3.916.259,84 winstgenomen uit beide grondexploitaties. Een bedrag van € 1.500.000,00 daarvan wordt achtergelaten in de grondexploitaties en wordt toegevoegd aan de Algemene reserve Grondexploitaties.

De overige € 2.416.259,84 kan toegevoegd worden aan de Algemene weerstandsreserve.

De reden om een gedeelte van de winst toe te voegen aan de reserve grondexploitaties is dat in het nieuwe bestuursakkoord een meer actieve grondpolitiek wordt voorgestaan. Dit rechtvaardigt een hogere stand van de reserve omdat deze dan meer armslag heeft.

Met het vaststellen van de jaarrekening 2017 heeft de raad besloten tot deze winstneming en de toevoegingen aan de Algemene reserve Grondexploitaties en aan de Algemene weerstandsreserve.

#### **Weerstandsvermogen en stand algemene reserve grondexploitatie**

*Weerstandsvermogen voldoet ruim aan de eisen.*

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandsvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement worden gesteld. Zie hiervoor de onderstaande berekening. De ratio is exclusief winstneming 173 en inclusief winstneming 275.

Volgens de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement dient deze minimaal 1,0 - 1,4 te zijn.

De stand van het huidige weerstandsvermogen, met een ratio van 173, is als volgt opgebouwd:

1. Stand Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2017	2.602.099,47
2. Geprognosticeerd resultaat complexen	0,00
3. Beschikbare weerstandscapaciteit	2.602.099,47
4. 60% geschatte risico's	15.000,00
5. Ratio weerstandsvermogen 2.602.099,47 / 15.000,00	<b>173,47</b>

Wanneer er winst wordt genomen winst wordt achtergelaten in de grondexploitaties heeft dit ook invloed op het weerstandvermogen en de ratio. Uitgaande van wat wordt voorgesteld, namelijk een toevoeging aan de Algemene reserve grondexploitatie ad € 1.250.000,00 (Boschkens) en € 250.216,95 (Heisteeg), kan de ratio als volgt berekend worden:

1. Stand Algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2017	4.102.099,47
2. Geprognosticeerd resultaat complexen	0,00
3. Beschikbare weerstandscapaciteit	4.102.099,47
4. 60% geschatte risico's	15.000,00
5. Ratio weerstandsvermogen $4.102.099,47 / 15.000,00$	<b>273,47</b>

*Algemene reserve grondexploitatie 4,1 miljoen*

De stand van de algemene reserve grondexploitatie is, zonder het in acht nemen van de tussentijdse winstneming, nagenoeg hetzelfde gebleven. Het saldo per 31 december 2017 bedraagt € 2.602.099,47. Uitgaande van het voorstel om tussentijds winst te nemen bij zowel de Boschkens als Heisteeg, zal het saldo per 31 december 2017 € 4.102.099,47 bedragen.

**Vervolg**

De eerstvolgende herziening zal in het najaar plaatsvinden.

**Communicatie**

Niet van toepassing.