

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder
Onderwerp Raadsinformatiebrief herziening grondexploitaties voorjaar 2019
Datum 03-07-2019

Kennisnemen van

De herziening van de grondexploitaties van Boschkens en Heisteeg van het voorjaar 2019

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 voor het daaropvolgende jaar. En in november ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening. Nu ligt de herziening van het voorjaar 2019 voor.

De laatste herziening dateert van het najaar 2018. Bij de herziening in het voorjaar 2018 heeft het college winst genomen over het boekjaar 2017 volgens de zogenaamde POC-methode. Dit is conform de richtlijnen BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording)

De winstneming per project in 2017 is hieronder te zien:

	Heisteeg	Boschkens
Winstneming jaarrekening 2017	€ 250.216,95	€ 3.666.042,89

Omdat de jaarcijfers van 2018 zijn verwerkt, wordt bij deze herziening van de grondexploitaties winst genomen volgens de POC-methode.

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 weerstandsvermogen en de stand van de algemene reserve grondexploitaties.

Grondexploitatie Heisteeg

Heisteeg: nog enkele vrije sector kavels.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte had 28 vrije sector kavels in Heisteeg. Voor vijf van deze kavels moet nog een in het bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsbevoegdheid worden gevolgd. Ook de kavels langs de Dorpsstraat/ Alphenseweg zijn nog niet allemaal verkocht. De eerder beoogde herontwikkeling en verdichting van deze kavels is van de baan.

Saldo van grondexploitatie.

Heisteeg zijn alle opbrengsten gerealiseerd, er worden alleen nog ambtelijke plankosten gemaakt en kosten die verband houden met (onvoorziene) werkzaamheden voor het woonrijp maken en de daaropvolgende onderhoudsperiode.

Het saldo van de grondexploitatie op einddatum 31 december 2020 bedraagt circa € 7.679,00 voordelig. De Netto Contante Waarde op 1 januari 2019 bedraagt circa € 7.381,00,00. Het verschil met de vorige herziening komt omdat in het kader van het woonrijp maken en het onderhoud daarna, extra kosten worden verwacht. Het woonrijp maken start in 2019. Omdat de eerder nog voorziene herverkaveling en tevens verdichting van kavels aan de Dorpsstraat van de percelen in Heisteeg niet door gaat, komen de daarmee samenhangende geraamde kosten te vervallen. Er hoeft thans geen winst te worden genomen voor Heisteeg.

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 gereed. Er dient 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. Deze werkzaamheden worden in 2019 verwacht.

Daarnaast blijven er kwesties spelen rondom het warmte koude systeem (hierna: WKO) in Boschkens-Oost. In 2018 is het systeem door Eneco overgedragen aan Eteck. De gemeente faciliteert bewonersoverleggen en heeft daarover gesprekken met Eteck. Hiervoor zijn kosten geraamd.

Boschkens-West Fase 4a is bebouwd.

In Fase 4a zijn alle kavels verkocht, alle opbrengsten zijn in 2017 gerealiseerd. Eind 2018 is gestart met woonrijp maken. Omdat deze werken achteraf toch nog vaak meerkosten met zich meebrengen, is de post onvoorzien opgehoogd.

In Fase 4c worden gesprekken gevoerd met Houtepen over de realisatie van ca. 22 woningen. De gemeentelijke gronden in fase 4C zijn in 2016 al toegevoegd aan de grondexploitatie. Nu kunnen daar ook opbrengsten tegenover worden gesteld, ondanks dat over de verkoop van gemeentelijke gronden aan Houtepen nog wordt onderhandeld. In de grondexploitatie is wel al een opbrengst geraamd.

Afspraken moeten nog worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Boschkens-West Fase 5 laatste woningen in aanbouw

Fase 5 A t/m D zijn nagenoeg gereed. Dit met uitzondering van de woningen aan de Surfplas. Daar zijn 3 x 6 zogenaamde "waterwoningen gepland". Met het eerste cluster van 6 waterwoningen is in 2018 begonnen. De andere twee zijn inmiddels ook begonnen en komen dit jaar gereed.

Voor fase 5 E is 2018 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Begin 2019 zijn de gronden overgedragen aan de ontwikkelaar en daarmee zijn alle gronden van Fase 5 betaald. Dit zal worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie

De ontwikkelaar is begin november 2018 gestart met de verkoop. Intussen is ook de bouw van de woningen begonnen.

Fase 5 is inmiddels bouwrijp gemaakt. Momenteel wordt er in fases gewerkt aan het woonrijp maken van Fase 5. De damwanden worden gefaseerd afgewerkt met schanskorven. Ook wordt er gewerkt aan de voorbereiding van een oeverwaluwand, een verplichting vanuit het bestemmingsplan.

Boschkens-West Fase 6 bijna alle woningen gebouwd.

Alle gronden in Boschkens Fase 6 zijn verkocht. Het gehele gebied is bouwrijp en een gedeelte al woonrijp. AM is drukdoende met het bouwen van de laatste woningen. Eind 2018 is weer een fase

opgeleverd. In de loop van 2019 zullen alle woningen worden opgeleverd en zal het gebied woonrijp worden gemaakt.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er nog een geluidsmuur wordt gerealiseerd. En 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. De ecologische zone is al op hoogte gebracht, maar moet nog worden aangeplant.

De brug en geluidsmuur zijn onlangs gebouwd. Hierdoor ontstaat een wandelroute rondom de Surfplas. Ook met deze kosten is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Boschkens-West Fase 7 nog in de planvormingsfase.

De deelexploitatie voor Boschkens Fase 7 is in december 2017 in verband met een gewijzigde verkaveling aangepast. Begin 2018 heeft het college een aangepast plan vastgesteld, waarbij een gedeelte van het perceel niet wordt uitgegeven maar bestemd wordt als openbaar bos i.v.m. de aanwezigheid van waardevolle bomen. Het verkavelingsplan is het afgelopen jaar meermalen akoestisch doorgerekend, met name het meest noordelijk gedeelte is akoestisch belast.

Eind 2018 is het projectteam tot de conclusie gekomen dat dit noordelijk gedeelte niet geschikt is voor de uitgifte van vrije kavels. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen moet er naar een projectmatige oplossing worden gezocht. Dit moet nog aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Deze keuze heeft grote consequenties voor de grondopbrengsten. In deze herziening van de grondexploitatie is geanticipeerd op het collegebesluit en zijn de gevolgen van deze keuze al meegenomen. Dit betekent een forse verlaging van het eindresultaat

Boschkens grex totaal

Het overgrote deel van de ontwikkelingen in Boschkens gaat richting afronding. Hierdoor worden opbrengsten en uitgaven steeds zekerder en nauwkeuriger. Daardoor nemen de risico's af. Ook zijn de planontwikkelingskosten daar waar mogelijk afgeraamd en kunnen bepaalde kosten worden geschrapt. Boschkens fase 7 blijft een onzekere factor.

Het eindresultaat van de grondexploitatie op eindwaarde kan met de herziening worden bijgesteld van € 4.235.716,35 naar € 2.455.357,00 positief per 31-12-2025. Op startwaarde is dit € 2.137.623,00 per 1 januari 2019.

Dit is een daling van bijna 1,78 miljoen ten opzichte van de vorige actualisatie op eindwaarde. Nominaal is dit 1,3 miljoen.

Verreweg het grootste verschil wordt veroorzaakt door de planwijziging in fase 7. De totale kosten nemen toe met circa € 558.000,00 (geboekte rente, boekwaarde plankosten en vooral kosten civiele werken). De geraamde opbrengsten nemen af met circa € 434.000,00 (circa € 972.000,00 aan lagere grondopbrengst; afdracht aan fondsen van circa € 553.000,00 die vervalt; verandering aan geraamde huurinkomsten). Per saldo draagt fase 7 voor bijna 1 miljoen bij aan het verschil.

Fase 1 t/3 kent een positief verschil van circa € 125.000,00 vanwege bijgeboekte rente.

Het verschil in fase 4 is ongeveer € 140.000,00 lager (vooral civiele kosten).

Fase 5 valt circa € 150.000,00 lager uit vanwege enkele (verwachte) tegenvallers die te maken hebben met het bouw- en woonrijp maken.

Fase 6 zorgt voor een verschil van circa € 150.000,00 (correctie boekwaarde plankosten + nog niet verkochte kavel, hogere kosten verharding, kosten oeverwaluwwand en verbindingsmuur).

Tussentijdse winstneming Boschkens € 84.232,57.

Gelet op bovenstaande cijfers moet er volgens de POC-methode thans een winst worden genomen van € 84.232,57.

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 grondverkopen en realisaties zijn de risico's kleiner geworden. Het enige wezenlijke risico dat overblijft is ook nu 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 maximaal € 50.000,00 per jaar.

Weerstandvermogen

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandsvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandvermogen en risicomanagement worden gesteld. Zie hiervoor de onderstaande berekening. Volgens de nota Weerstandvermogen en risicomanagement dient deze minimaal 1,0 - 1,4 te zijn.

Berekening weerstandsvermogen	
1 Stand algemene reserve grondexploitatie per 1-1-2019	4.115.948
2 Geprognoseerd resultaat complexen grondexploitatie	0
3 Beschikbare weerstandscapaciteit (1+2)	4.115.948
60% geschatte risico's voor de komende jaren (claims),	
4 Zijnde de benodigde weerstandscapaciteit	25.000
5 Ratio weerstandsvermogen (3/4)	164,64

Wanneer het weerstandsvermogen tussen de 1 tot 1,4 maal (ratio) groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit wordt gesproken van een gezond of ruim voldoende weerstandsvermogen. Gelet op de uitkomst is er sprake van een uitermate goed gezond weerstandsvermogen.

Vervolg

De bovenstaande verplichte winstneming van Boschkens is al verwerkt in de jaarrekening 2018. De eerstvolgende herziening van de grondexploitaties zal worden opgesteld komend najaar.

Communicatie

De informatie uit deze herziening is al gedeeld met de gemeentelijk accountant.

Bijlagen

Niet van toepassing.
