



Perspectiefnota Grondexploitaties 2017

(uitvoeringsrapportage financiële positie grondexploitaties 30 juni 2017)

Inhoudsopgave

1. Samenvatting perspectiefnota	Blz 3
2. Beleid	Blz 5
3. Woningmarkt Hof van Twente/prestatieafspraken	Blz 10
4. Stand van zaken Grondexploitaties	Blz 11
5. Risico's en financiële positie	Blz 19

Bijlage 1	totaaloverzicht
Bijlage 2	herziening exploitatie Braak West
Bijlage 3	herziening exploitatie Noord II
Bijlage 4	herziening exploitatie Heeckeren 1a
Bijlage 5	herziening exploitatie Kievitstraat
Bijlage 6	herziening exploitatie Hemmelweg
Bijlage 7	herziening exploitatie de Marke III

1. Samenvatting perspectiefnota grondexploitaties

Binnen de gemeente Hof van Twente wordt door meerdere afdelingen gewerkt aan de productie van bouwgrond voor de realisatie van woningen, bedrijven en overige voorzieningen. Hiervoor zijn in het verleden onroerende zaken (veelal gronden) aangekocht.

Deze worden getransformeerd tot bouwgrond en verkocht tegen marktconforme condities. Continu wordt er daarbij naar gestreefd om alle productiekosten van de bouwgrond af te dekken uit de opbrengst uit grondverkoop.

Dat er over alle complexen behoorlijke geldstromen lopen en daarmee ook risico's gepaard gaan is duidelijk.

In 2009 is voor het eerst gestart met een perspectiefnota grondexploitaties en deze maakt sindsdien onderdeel uit van de jaarlijkse rapportages over grondexploitaties.

In deze notitie wordt op beknopte wijze inzicht gegeven in het functioneren van dit proces, waarbij vooral inzicht wordt gegeven in de toekomstige resultaten en de risico's van de complexen.

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en de doelstellingen van het grondbeleid beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woningmarkt Hof van Twente.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de afzonderlijke complexen, waarbij inzicht wordt gegeven in de toekomstige resultaten van de gronden in exploitatie. Tevens worden de herziene exploitatieopzetten toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële positie, de risico's en de benodigde weerstandscapaciteit voor de exploitaties.

In bijlage 1 wordt een totaal overzicht gegeven van de exploitaties.

Bijlage 2 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan De Braak West in Delden.

Bijlage 3 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan Noord II in Diepenheim.

Bijlage 4 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan Heeckeren 1a in Goor.

Bijlage 5 betreft de herziene exploitatieopzet voor Kievitstraat in Delden.

Bijlage 6 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan Hemmelweg in Markelo.

Bijlage 7 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan de Marke III in Hengevelde.

Samengevat kan de financiële positie als volgt worden weergegeven.

De financiële positie van het totaal van de complexen na herziening toont een boekwaarde van ruim € 10,6 miljoen en een geraamd resultaat van € 2,7 miljoen. De exploitaties zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een positief resultaat. De precieze ramingen bedragen als volgt.

Boekwaarde 30 juni 2017	€ 10.593.354
Getroffen voorzieningen	€ 0
Geraamd resultaat	€ 2.730.675
Reserve Grondexploitatie per 1-1-2017)	€ 1.864.431
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 1.322.599

Op basis van de verwachte exploitatieresultaten wordt per complex ingegaan op de totale grondexploitatie, de risico's en de actuele ontwikkelingen. De exploitaties die in exploitatie zijn, worden bij de behandeling van deze perspectiefnota herzien. In de nota wordt voorgesteld om de

volgende exploitaties te herzien: Heeckeren 1a in Goor, de Braak west en Kievitstraat in Delden, Noord II in Diepenheim en de Marke III in Hengevelde en Hemmelweg in Markelo.

De ratio voor het weerstandsvermogen komt voor de grondexploitatie op (afgerond) 1,4 waardoor vrijval van de reserve niet aan de orde is. De ratio bestaat uit de beschikbare capaciteit gedeeld door de benodigde capaciteit (1.864.431/1.322.599).

Conform de nota reserves en voorzieningen kan bij de jaarlijkse actualisatie van de perspectiefnota worden bepaald of een deel van de reserve grondexploitatie kan vrijvallen ten gunste van de Algemene reserve.

Met een ratio van ca. 1,4 zit de reserve grondexploitatie op de waardering die volgens de beleidsregel van de raad als voldoende (1,0 -1,4) wordt aangemerkt. Gelet hierop wordt de omvang van de reserve grondexploitatie gehandhaafd.

De reserve grondexploitatie is voldoende om de huidige en toekomstige risico's op te vangen. Vanuit de gemaakte keuzes zijn de risico's beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de risico's van de complexen die nu in exploitatie zijn of binnenkort in exploitatie worden genomen kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

Bij het opstellen van deze perspectiefnota is rekening gehouden met de gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1 januari 2016.

Voor een goede uitvoering van deze nieuwe belastingplicht heeft de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in maart 2016 een Notitie Grondexploitaties opgesteld.

In deze Notitie Grondexploitaties worden richtlijnen gegeven over de afbakening van grondexploitaties en aan de grondexploitaties toe te rekenen kosten.

De kredieten benodigd voor de exploitaties worden via begrotingswijzigingen beschikbaar gesteld.

De herzieningen van de grondexploitatie hebben veelal tot gevolg dat de ramingen van de grondexploitaties aan de kostenkant en de opbrengstenkant worden bijgesteld. Middels een begrotingswijziging worden de kredieten benodigd voor de grondexploitaties aangepast in overeenstemming met deze grondexploitaties en na vaststelling door de gemeenteraad gelden deze als kader voor de verdere uitvoering van de grondexploitatie.

Het (gedeeltelijk) in exploitatie nemen van de nieuwe wijk de Esch III in Markelo past op dit moment in de Woonagenda en het dynamisch woningbouwprogramma. Ten aanzien van het complex de Esch III heeft de gemeente gezien de in deze documenten verwoorde beleidsdoelstellingen het stellige voornemen om dit te gaan ontwikkelen. Het aantal uit te geven kavels binnen de gemeentelijke complexen tot 2028 komt hiermee uit op circa 200 kavels en dit past ruimschoots binnen de verwachte netto woningvraag tot 2025.

Het voornemen is om plan de Esch III vanaf 2018 in exploitatie te nemen na vaststelling van het bestemmingsplan.

De invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen hebben voor de exploitatieresultaten. Risico's van de grondexploitaties worden afgedekt door de projectresultaten en daarna de Reserve Grondexploitatie.

De eventueel te betalen vennootschapsbelasting over grondexploitaties komt ten laste van de Reserve grondexploitatie. Winstbepaling in het kader van vennootschapsbelasting vindt in principe plaats door het verschil in waarde tussen opeenvolgende fiscale balansen te bepalen. Op dit moment is de interpretatie van de regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelasting nog voortdurend in beweging. Op basis van huidige inschattingen komt de totale belastingdruk voor de lopende exploitaties uit op ca. € 320.000 (maximaal € 30.000 per jaar).

Eventueel te nemen maatregelen voor de PPS betreffende Zenkeldamshoek zullen ten laste komen van de algemene reserve omdat het geen gemeentelijke grondexploitatie betreft maar een deelneming.

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve is rekening gehouden met een mogelijk risico voor Zenkeldamshoek van ca € 393.000.

2. Beleid

Binnen de gemeentelijke organisatie wordt er vooral vanuit de afdelingen Ontwikkeling en Openbare Ruimte gewerkt aan de productie van bouwgrond. Onze gemeente kent geen apart grondbedrijf zoals enkele grotere gemeenten. In formele zin is er vanuit de comptabiliteitsvoorschriften ook geen status meer voor het grondbedrijf als apart bedrijf. Gelet op de omvangrijke investeringen, inkomsten en risico's die zich binnen de complexen afspelen is een adequaat inzicht en beheer desondanks gewenst.

De uitgangspunten van het grondbeleid zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid. De Nota Grondbeleid is in 2015 samen met de Nota Risicomanagement en de Nota Reserves en voorzieningen geactualiseerd. Het ging bij de actualisatie niet om beleidswijzigingen. De beleidsregel weerstandsvermogen is in de Nota Grondbeleid opgenomen. De wijzigingen van het BBV zoals opgenomen in de Notitie Grondexploitaties (maart 2016) worden meegenomen bij de volgende actualisatie van de Nota Grondbeleid.

Doelstellingen Nota Grondbeleid

- De regiefunctie op een goede ruimtelijke ordening waarborgen;
- Invulling geven aan ruimtelijke visies als structuurvisies en functionele visies als woonvisie en bedrijventerreinvisie. Deze komen in de toekomst samen in de omgevingsvisie.

Het grondbeleid is daarom geen doel op zich, maar is een sturingsmechanisme ter realisering van andere beleidsvelden.

Vanuit de doelstellingen die eerder zijn gesteld is tot 2011 uitvoering gegeven aan een actief grondbeleid.

Vanaf 2012 heeft de gemeenteraad een ander grondbeleid vastgesteld. De gemeente bepaalt per locatie voor welke vorm van grondbeleid wordt gekozen. Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeente, uitgezonderd de ontwikkeling van eigen gronden, een faciliterende rol inneemt. De keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid hangt af van gemeentelijke wensen en inschattingen betreffende onder meer de gewenste regie, de risico's, de exploitatie, het kostenverhaal en de eigendomssituatie.

Aangezien de gemeente beschikt over voldoende bouwgrond voor vooral woningbouw zal de inzet van het grondbeleid de komende jaren vooral uitgaan naar het exploiteren en tot ontwikkeling brengen van de bouwgrond binnen de mogelijkheden van het dynamisch woningbouwprogramma.

Strategische verwervingen

Vanuit de Nota Grondbeleid is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat gemeente een faciliterende rol inneemt. Toch kan het bij bepaalde ontwikkelingen noodzakelijk zijn slagvaardig te handelen.

Daarom wordt jaarlijks bij de vaststelling van de gemeentebegroting door de raad een raamkrediet (€ 1,0 miljoen) voor strategische verwerving van gronden beschikbaar gesteld.

Bovengenoemd raamkrediet raakt de gemeentebegroting niet omdat het uitgangspunt bij genoemde verwervingen een kostendekkende grondexploitatie is. De aankoop van grond wordt immers geactiveerd en in de toekomst ten laste gebracht van de verkopen.

Bij een eventueel niet kostendekkende exploitatie wordt een voorstel aan de gemeenteraad gedaan over de dekking van het tekort.

Particuliere Plannen/Faciliterend Grondbeleid

Uiteraard kent deze gemeente ook particuliere plannen. Het betreft hierbij veelal binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden. Op basis van vooral de ruimtelijke uitgangspunten is de gemeente veelal bereid om een overeenkomst te sluiten over de herontwikkeling van een dergelijke locatie.

Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten gedragen worden door de ontwikkelende partij. Vanaf 1 juli 2008 zijn, middels de inwerkingtreding van de nieuwe wet ruimtelijke ordening, waarin ook de grondexploitatiewet is opgenomen, de mogelijkheden tot kostenverhaal van de openbare voorzieningen voor de gemeente verder toegenomen. In het kort komt het erop neer dat indien een grondeigenaar niet mee wil betalen aan de kosten van openbare voorzieningen de gemeente dit middels een exploitatieplan publiekrechtelijk kan afdwingen. Voor de gemeente wordt het in het kader van de grondexploitatiewet steeds belangrijker om aan te geven wat en waar er moet worden gebouwd en daarvoor zijn vooral de woonvisie en de opgestelde structuurvisies en in de toekomst de omgevingsvisie zeer belangrijk. De gemeente heeft de mogelijkheid om te kiezen voor de meest optimale vorm van kostenverhaal en zal per situatie een keuze maken.

Grondprijzen

Ten aanzien van het grondprijzbeleid wordt het uitgangspunt van een kostendekkende exploitatie gehanteerd. Een ander uitgangspunt is het hanteren van marktconforme prijzen. In 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met een tijdelijke stimuleringsmaatregel door de grondprijzen tot 1-1-2017 te verlagen met € 10,- per m². Tevens is de mogelijkheid om kavels in erfpacht uit te geven ingevoerd. Beide maatregelen hebben de verkoop van kavels gestimuleerd ten tijde van de stagnatie in de woningmarkt. De woningmarkt is inmiddels aangetrokken en gebleken is dat er weer meer vraag is naar kavels. Om die reden is de stimuleringsmaatregel middels verlaging van de kavelprijs niet langer nodig.

Voor 2018 wordt uitgegaan van dezelfde prijzen als in 2017.

De maximale termijn tussen aankoopovereenkomst en notariële overdracht is teruggebracht van 16 maanden tot 12 maanden.

Reserve Grondexploitatie

Bij de behandeling van de nota risicomangement en de nota reserves en voorzieningen heeft de gemeenteraad ingestemd met het instellen van een reserve grondexploitatie. Met het instellen van een reserve grondexploitatie worden de risico's van de grondexploitatie afgezonderd van de algemene dienst. Per 1-1-2017 was de omvang van deze reserve € 1.864.431.

Weerstandscapaciteit

De omvang van de weerstandscapaciteit voor grondexploitaties bevindt zich binnen de Reserve grondexploitatie. De risico's binnen de grondexploitatie worden door de Reserve Grondexploitatie afgedekt. In paragraaf 2 van de begroting wordt toegelicht hoe de risico's worden gekwantificeerd. Wanneer een voorziening is getroffen dan wordt dit bedrag in mindering gebracht bij het bepalen van de weerstandscapaciteit.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt jaarlijks bepaald bij de jaarrekening en perspectiefnota.

In de nota risicomanagement die door de gemeenteraad voor het laatst in 2015 is vastgesteld is een nieuwe basis gelegd voor het risicomanagement binnen Hof van Twente. Daarbij is aangegeven dat het opstellen van een risicoprofiel een belangrijk onderdeel is van het risicomanagement.

Voor gronden in exploitatie worden de exploitaties indien nodig herzien en indien nodig worden maatregelen getroffen, waardoor er geen verdere risico's zijn. Voor de gronden niet in exploitatie worden de risico's apart beoordeeld. Op basis van deze systematiek komt de benodigde weerstandscapaciteit uit op € 1.323.000.

In de Nota reserves en voorzieningen is opgenomen dat het bepalen van de ratio voor het weerstandsvermogen een beleidskeuze van de raad is. De raad heeft vastgesteld dat een ratio tussen de 1 en 1,4 als voldoende wordt gezien.

Conform de nota reserves en voorzieningen kan bij de jaarlijkse actualisatie van de perspectiefnota worden bepaald of een deel van de reserve Grondexploitatie kan vrijvallen ten gunste van de algemene reserve.

Met een ratio van 1,4 zit de reserve Grondexploitatie op de waardering die als voldoende wordt aangemerkt. Gelet op de ratio van die zich bevindt binnen de bandbreedte van 1,0 tot 1,4 wordt de omvang van de reserve Grondexploitatie gehandhaafd.

Verlies- en winstneming grondexploitaties

Winstneming vindt plaats conform de afspraken in de Nota Grondbeleid .

Indien een grondexploitatie wordt afgerond met een positief exploitatieresultaat, wordt het uiteindelijke resultaat ten gunste van de Reserve Grondexploitatie gebracht. Indien voor een plan geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, wordt ten laste van de Reserve Grondexploitatie een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort op startwaarde, indien daarbij sprake is van een onafwendbare situatie.

Volgens de richtlijnen van BBV moet in de volgende gevallen een voorziening worden getroffen:

- Voor grondexploitaties die een voorgecalculeerd tekort laten zien;
- De boekwaarde van het gemeentelijk bezit overstijgt de marktwaarde (dit is het geval indien de boekwaarde op basis van een exploitatieberekening rekening houdend met programma, kwaliteit, ruimtegebruik en fasering niet langer kostendekkend is)

In maart 2016 heeft de commissie BBV de Notitie Grondexploitatie 2016 opgesteld.

Hieronder een samenvatting van de voorgenomen wijzigingen die per 1-1-2016 gelden en daarmee van invloed zijn op de begroting en de grondexploitaties van deze gemeente.

Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

1. Het startpunt van Bouwgrond in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans (zie ook punt 5 strategische gronden).
2. Richttermijn van duur grondexploitatie wordt 10 jaar en hier kan alleen goed gemotiveerd van worden afgeweken.
3. Bij kostentoerekening wordt het verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden benoemd in de Wet Ruimtelijke Ordening.

4. De toegestane rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen en wordt als volgt bepaald als het gewogen gemiddelde van de totale leningenportefeuille van de gemeente naar verhouding vreemd vermogen/ totaal vermogen indien niet is gekozen voor projectfinanciering.
5. De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van een verliesvoorziening van negatieve grondexploitaties is gelijk aan het maximale streefpercentage van de Europese Centrale Bank (2%).
6. Overgangsbepaling: De voorgenomen wijzingen per 1 januari 2016 hebben geen effect op de waardering van de grondexploitaties en vermogenspositie van de gemeente ultimo 2015.
7. De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen de nominale waarde.
8. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognoseerd verlies direct ter grootte van het volledige verlies.
9. Definitie Bouwgrond in exploitatie (BIE) is als volgt opgenomen in BBV: Gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

Strategische gronden

1. Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV Zolang de gronden niet gekwalificeerd worden als BIE staan ze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als strategische gronden.
2. Toerekenen van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen.
3. Strategische gronden worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde (onder huidige bestemming). Dit is conform de bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA.
4. Overgangsbepaling: huidige NIEGG's worden zonder afwaardering omgezet naar de boekwaarde per 1 januari 2016. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van de gronden tegen de dan geldende bestemming.
5. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden. De kosten moeten passen binnen kostenlijst van het Bro en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven en de plannen waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt moeten bestuurlijke instemming hebben blijkend uit een raadsbesluit (zie ook punt 1 Bouwgronden in Exploitatie).
6. Onder de Materiële Vaste Activa worden de categorieën strategische gronden en Overige gronden en terreinen opgenomen. Strategische gronden worden gedefinieerd als gronden zonder vaste bestemming die (nog) geen onderdeel zijn van een transformatieproces. Overige gronden en terreinen worden gedefinieerd als gronden met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van een transformatieproces.

Gevolgen gemeente Hof van Twente per 1-1-2017

Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

De gemeente Hof van Twente kent meerdere (6) complexen die in exploitatie zijn.

Voor deze complexen geldt dat niet langer de gemeentelijke omslagrente maar de daadwerkelijk betaalde rente over het totale vreemd vermogen van de gemeente naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen mag worden toegerekend. De toe te rekenen rente is daarom verlaagd van 3,5% in 2015 naar 1,6% in 2016 en 2017.

Het complex de Marke III is vanaf december 2014 in exploitatie en is gesplitst in fase 1 en 2. De fasering van de gronduitgifte loopt bij de herziening van de grondexploitatie door tot 2029 en dat is een periode van 12 jaar en daarmee meer dan de genoemde richttermijn van 10 jaar. Om de risico's voor dit complex te beperken is ervoor gekozen om voor fase 2 vanaf 2023 niet te rekenen met een indexering van de opbrengst. Daarnaast biedt het exploitatieresultaat van € 977.000 voldoende ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen.

Materiële Vaste Activa Strategische gronden en NIEGG

De Esch 3

De gemeente Hof van Twente kent in 2017 nog slechts 1 NIEGG en dit betrof het plan de Esch gebied 3 in Markelo.

Tot het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie van dit complex heeft vastgesteld valt dit complex onder de Materiële Vaste Activa met als aanduiding strategische gronden. In deze periode wordt in overleg met de provincie bekeken op welke wijze de Esch 3 kan worden afgerond. Hierbij zal waarschijnlijk gekozen worden voor minder woningen dan de nu nog genoemde 50 woningen.

Verwacht wordt dat begin 2018 gestart kan worden met de gedeeltelijke ontwikkeling van een duurzame woonwijk, en dat de 1^e uitgifte van kavels in 2019 kan plaatsvinden.

Bentelo buiten

In de structuurvisie Bentelo is een gebied aangemerkt als potentiële woonlocatie. Het betrof hier het gebied ten zuiden van de school in plan Borre met een omvang van 6.500 m². Bentelo buiten. Op dit moment vindt in Bentelo op initiatief van de dorpsraad een onderzoek plaats naar de woonwensen en de mogelijkheden om op een andere wijze te komen tot planvorming. In de 2^e helft van 2017 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Ten Hovestraat Markelo

Onder de (ruil) gronden bevindt zich een perceel in Markelo aan de A. ten Hovestraat in Markelo ter grootte van ruim 5.600 m². In de structuurvisie van Markelo en in het bestemmingsplan Markelo Oost is dit perceel opgenomen voor woningbouw. Op dit moment wordt gewerkt aan de 1e stedenbouwkundige schetsen voor dit gebied. Indicatief gaat het om realisatie van ca. 8 woningen. In de 2^e helft van 2017 kan gestart worden met de ruimtelijke procedure.

Materiële Vaste Activa Gronden en terreinen

De complexen Bentinck, Enterseweg, Wheeweg, en Woonwagenkamp Diepenheim worden vanaf 2016 niet langer gezien als Bouwgronden in Exploitatie maar vallen onder de Materiële Vaste Activa. Het betreffen gronden met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van een transformatieproces. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming.

Daarnaast geldt dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde. Een mogelijke afboeking zal bij de jaarrekening ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

Materiële Vaste Activa Overige verspreide (ruil)gronden

Dit betreffen Waterlanden en de overige verspreide gronden. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen een agrarische waarde. De rente mag ook hier niet toegevoegd worden aan de boekwaarde. Medio 2017 heeft de gemeente een perceel van bijna 2 ha aan de Entersestraat verworven. Dit perceel zal gebruikt gaan worden ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Dit geldt ook voor het complex Waterlanden waar een procedure ten behoeve van de realisatie van een zonnepark in voorbereiding is.

Doelgroepenbeleid

De gemeenteraad heeft in december 2005 in het kader van doelgroepenbeleid besloten om twee instrumenten in te zetten ten behoeve van doelgroepen. Het gaat daarbij om de starterslening en een subsidie op de kavelprijs voor betaalbare en middeldure huur. De provincie is in 2016 gestopt met het beschikbaar stellen van budgetten voor startersleningen. Door de gemeenteraad is bij de behandeling van de kadernota in 2017 aangegeven dat er nader moet worden bekeken of een starterslening weer kan worden ingevoerd. Ook bij de provincie wordt nader bekeken of er in de toekomst nieuwe instrumenten kunnen worden ingezet.

3. Woningmarkt Hof van Twente/prestatieafspraken

De gemeenteraad van Hof van Twente heeft op 22 maart 2016 de woonagenda Hof van Twente vastgesteld. In het nieuwe woonbeleid zijn onder andere de uitgangspunten van de regionale woonvisie Twente vertaald naar lokaal beleid. De Nieuwe woonagenda is een compact beleidsdocument waarin speerpunten zijn opgenomen om flexibiliteit te behouden en optimaal maatwerk te kunnen leveren in de snel veranderende woningmarkt. In de woonagenda zijn de volgenden speerpunten opgenomen.

1. Inzet op kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
2. Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad;
3. Aandacht voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben;
4. Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (o.a. statushouders)

Vanuit de woonagenda wordt de woningbehoefte in de Hof van Twente weergegeven, gebaseerd op PRIMOS prognoses. In het dynamisch woningbouwprogramma, wordt de invulling van deze woningbehoefte geregeld.

Op langere termijn wordt een afnemende vraag naar woningen verwacht als gevolg van vergrijzing en een laag geboortecijfer. De gemeente Hof van Twente kan één van de gemeenten zijn in de regio waar krimp ontstaat.

De teruglopende groei in bevolking en woningbehoefte leidt tot onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt.

Vanaf 2008 kende ook de kavelverkoop vertragingen als gevolg van de woningmarktcrisis.

Vanaf 2015/2016 is er sprake van een voorzichtig herstel die zich ook in 2017 doorzet.

Het blijft noodzakelijk om met name in Hof van Twente maar ook regionaal kritisch alle plannen te beoordelen op de toegevoegde waarde.

Aanpassen van plannen, temporisering, fasering en mogelijk zelfs het niet doorzetten van plannen evenals een jaarlijkse monitoring met stakeholders van de gemeente Hof van Twente zijn noodzakelijk om leegstand of bovenmatige overcapaciteit te voorkomen. Niet alleen de wet van vraag en aanbod bepaalt de ordening van het woningbouwprogramma, ook het maatschappelijk belang en de fase waarin een project zich bevindt zijn belangrijke gradometers om te bepalen hoe de invulling van een project zal zijn en op welke termijn het project doorgang zal of kan vinden.

Vanuit de provincie wordt vanuit de regionale woonvisie ook nadrukkelijk gestuurd op de woonagenda en dit heeft geresulteerd in de ondertekening van de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente in januari 2016.

Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Een aantal gemeenten zit daarboven, maar dit geldt niet voor Hof van Twente.

De woningvraag in Hof van Twente komt tot 2026 uit op ca. 600 woningen.

In de gemeentelijke complexen met gronden in exploitatie gaat het om ca. 150 uit te geven kavels.

Bij de complexen met de gronden niet in exploitatie gaat het nog om ca. 50 uit te geven kavels tot 2025. Daarmee komt het totaal op dit moment uit op nog ca. 200 uit te geven kavels tot 2028.

Dit aantal past daarmee ruim binnen de bovengenoemde behoefte.

Ten aanzien van de aantallen blijft het dynamisch woningbouwprogramma een belangrijk instrument. Vanuit de Regionale Woonvisie en het dynamisch woningbouwprogramma zullen de woningbouw aantallen nadrukkelijk worden gemonitord.

4. Stand van zaken Grondexploitaties

Deze gemeente kent momenteel 15 complexen ten behoeve van grondexploitatie.

Deze complexen zijn te verdelen in "Bouwgronden in exploitatie" en "Materiële Vaste Activa". Binnen de Materiële Vaste Activa kennen we de categoriën strategische gronden en Overige/(Ruil)gronden.

Bij gronden in exploitatie is het bestemmingsplan vastgesteld of heeft een kavel een bestemming wonen of bedrijven en heeft de gemeenteraad de exploitatieopzet vastgesteld. Hierbij gaat het om 6 complexen.

Bij deze plannen is gestart met realisatie of wordt binnenkort gestart met realisatie. Deze plannen die in exploitatie zijn worden herzien bij deze perspectiefnota.

Binnen de categorie strategische gronden gaat het om de complexen de Esch III, Bentelo buiten en de ten Hovestraat waarbij de gemeente het stellige voornemen heeft om deze te ontwikkelen en vanaf 2018 in exploitatie te nemen.

Het betreffen complexen waarvan de exploitatieopzet nog niet aan de gemeenteraad is voorgelegd ter vaststelling omdat de planontwikkeling nog in voorbereiding is.

De overige complexen vallen onder de noemer overige (ruil)gronden (Materiële Vaste Activa) .

Bij de herzieningen van de grondexploitaties in 2017 is rekening gehouden met de volgende parameters.

Rente 1,6 %

Kostenstijging 2,5%

Opbrengstenstijging 1% vanaf 2021

Discontovoet 2%

Op hoofdlijnen kan het volgende worden gesteld met betrekking tot de grondexploitaties.

4.1 Gronden in exploitatie

Braak West

De 1^e exploitatieopzet voor de Braak West in Delden is door de raad vastgesteld in 2007 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 2 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd. Het project is nagenoeg geheel woonrijp gemaakt. Op de peildatum (1 juli 2017) van deze grondexploitatie zijn nog 9 kavels/woningen beschikbaar. Op een perceel dat bedoeld was voor appartementen is een bestemmingsplanprocedure gevoerd om dit te wijzigen in 3 vrijstaande kavels. De andere beschikbare kavels/ woningen betreffen projectmatige bouw. De verwachte einddatum voor dit complex is 31 december 2019.

Het verwachte eindresultaat van het project (reeds gerealiseerde winst + nog te verwachten winstnemingen) van ca. €2.644.000 is € 47.000 hoger dan in 2016.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn in dit stadium beperkt.

Het geprognoseerde eindresultaat wordt nadrukkelijk gevolgd.

Tot en met 2016 is reeds €2.325.000 van het geprognoseerde resultaat als winst genomen, waarna nog circa € 319.000 resteert. De resterende winst wordt in de jaren 2017 t/m 2019 gerealiseerd.

Diepenheim Noord II

De 1^e exploitatieopzet voor het plan Diepenheim Noord II is door de raad vastgesteld in 2009 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 3 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd. Het geplande woongebied omvat 65 kavels bestaande uit 21 starterswoningen en 44 kavels bedoeld voor de realisatie van vrijstaande en dubbele woningen.

Het project is in 2009 en 2010 bouwrijp gemaakt en de grondverkoop is in 2010 begonnen. Nadat er in 2016 4 kavels zijn verkocht zijn er in 2017 al 7 kavels verkocht. Gezien de reserveringen is de verwachting dat het plan sneller kan worden afgerond. De laatste verkopen worden nu verwacht in 2022 en de einddatum van het project wordt verwacht op 31 december 2023.

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken (inclusief onderhoudskosten) dalen met ca.€ 37.000 doordat er sprake is van lagere onderhoudskosten door een kortere looptijd van het plan. Daardoor dalen ook de kosten voor planontwikkeling met ca. € 12.000.

Het budget aan faseringskosten/overige kosten is verlaagd met ca. € 12.000.

De geraamde opbrengsten komen ca. € 126.000 lager uit als gevolg van een herverkaveling. Bij de gehanteerde uitgangspunten is het verwachte eindresultaat van het project gedaald met ca. € 64.000 tot ca. € 1.029.000.

In 2016 is reeds € 275.000 van het geprognoseerde resultaat als winst genomen, De geprognoseerde winst wordt naar verwachting in de jaren 2017 t/m 2024 gerealiseerd. De risico's voor deze grondexploitatie zijn beperkt aanwezig en het geraamde projectresultaat biedt voldoende ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

Heeckeren 1a

De 1^e exploitatieopzet voor het plan Heeckeren 1a in Goor is door de raad vastgesteld in 2009 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 4 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd. Het plan is in 2010 bouwrijp gemaakt en omvat in totaal 36 woningen bestaande uit 14 vrijstaande woningen (vrije sector), 16 half vrijstaande woningen (projectmatige realisatie) en 6 patiowoningen. Tot en met medio 2012 waren er 14 kavels verkocht. Aangezien de verkopen tot 2016 zijn gestagneerd is de looptijd van het project daarna verlengd. De verwachte einddatum van het project is nu bepaald op 31 december 2022. Nadat in 2016 3 kavels zijn verkocht zijn er in de 1^e helft van 2017 ook 2 kavels verkocht. Gezien de reserveringen is de verwachting dat het plan wellicht sneller kan worden afgerond.

Het verwachte eindresultaat komt met ca. € 210.000 iets lager (ca. € 7.000) uit dan het resultaat van 2016. De geprognoseerde winst wordt naar verwachting in de jaren 2017 t/m 2022 gerealiseerd.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn aanwezig maar hierop is ingespeeld door rekening te houden met een lange doorlooptijd. Daarnaast biedt het geraamde projectresultaat ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

Kievitstraat

De 1^e exploitatieopzet voor het plan Kievitstraat in Delden is door de raad vastgesteld in 2012 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 5 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd.

Het plan Kievitstraat voorziet in de realisatie van 6 woningen.

De locatie betreft een voormalig bergbezinkbassin dat een aantal jaren geleden is gesaneerd.

In 2011 is er één kavel verkocht. Daarna is verkoop uitgebleven.

In 2016 zijn de kavels wat verkleind om de verkoop van de kavels te bevorderen.

Verwacht wordt dat de kavels aan het einde van 2017 kunnen worden verkocht.

Het berekende eindresultaat van deze exploitatie is nagenoeg gelijk aan het resultaat van 2016 en komt uit op € 291.000

Voor een project van beperkte omvang kent de grondexploitatie nog steeds een hoog geprognoseerd eindresultaat. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van het feit dat er geen verwervingskosten en kosten voor het bouwrijpmaken zijn gemaakt.

Het risicoprofiel van het project is in dit stadium beperkt tot de uitgifte. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente, het bestemmingsplan is onherroepelijk, het plan is bouwrijp en het woonrijp maken is vrij overzichtelijk. De grootste onzekerheid wordt gevormd door de grondverkoop. Binnen de exploitatieopzet worden deze risico's echter ruimschoots afgedekt door de negatieve (meer opbrengsten dan kosten) boekwaarde en het voorziene exploitatieresultaat.

Hemmelweg

De 1^e exploitatieopzet voor het plan Hemmelweg in Markelo is in 2015 door de raad vastgesteld. In bijlage 6 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd.

Medio 2004 is het bestemmingsplan dat voorzag in woningbouw op de voormalige woonwagenlocatielocatie Hemmelweg vastgesteld. Begin 2005 is het woonwagenkamp definitief ontmanteld en is een deel van het gebied verkocht. Op dat moment is ook reeds een batig resultaat gerealiseerd van € 250.000. De resterende 2 percelen zijn langere tijd gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen.

De locatie Hemmelweg in Markelo is eind 2015 bouwrijp gemaakt en deze 2 kavels zijn in 2017 verkocht en geleverd.

Het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van de exploitatieopzet voor het plan Hemmelweg in Markelo daalt met ca. € 9.000 en komt uit op ca. € 363.000.

Van dit resultaat is reeds € 250.000 gerealiseerd en de resterende winst van € 113.000 wordt in 2017 en 2018 gerealiseerd. Het risico voor deze grondexploitatie is in dit stadium beperkt.

De Marke III

De 1^e exploitatieopzet voor het plan de Marke III in Hengevelde is in 2014 door de raad vastgesteld. In bijlage 7 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd.

Het project bevindt zich in de uitvoerende fase. Het bestemmingsplan, waarbij de eerste fase is uitgewerkt en de tweede fase een uitwerkingsplicht kent, is onherroepelijk. De eerste fase is bouwrijp gemaakt in 2015 en inmiddels is gestart met de uitgifte van kavels. In 2016 zijn 7 kavels verkocht en in de 1^e helft van 2017 zijn 3 kavels verkocht en zijn er ook een aantal reserveringen afgesloten. Daarnaast is gemeente in gesprek over de realisatie van 4 starterswoningen en is bouwvereniging Viverion een plan aan het uitwerken voor ca. 8 huurwoningen.

In deze exploitatieopzet wordt uitgegaan van uitgifte van uiteindelijk 109 kavels.

De gemeente heeft de beschikking over alle voor de realisatie benodigde gronden.

De laatste verkopen worden in 2029 verwacht.

Om de risico's voor dit complex te beperken is ervoor gekozen om voor fase 2 vanaf 2023 niet te rekenen met een indexering van de opbrengst.

Dit is ook een maatregel om de overschrijding van de door de commissie BBV aanbevolen richttermijn voor grondexploitaties van 10 jaar op te vangen.

Daarnaast stijgen de kosten voor bouw- en woonrijpmaken met ca. 16.000.

De faseringskosten stijgen ca. € 121.000 door het opnemen van kosten voor Onroerende Zaakbelastingen en een renteverval. De opbrengsten stijgen met € 161.000 doordat ook voor de 2^e fase tot 2023 rekening is gehouden met een opbrengststijging. Bij de gehanteerde uitgangspunten sluit de totale exploitatie op een batig saldo van ca. € 1.043.000 en dat is € 44.000 hoger dan in 2016.

Op basis van de ervaringen bij fase 1 kan besloten worden op welke wijze fase 2 wordt uitgewerkt. De risico's van het project betreffen uiteraard verkoopsrisico's, maar voor fase 2 ook nog risico's ten aanzien van de technische uitwerking en de uitvoering van het plan.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn aanwezig maar hierop is ingespeeld door rekening te houden met een lange doorlooptijd. Daarnaast biedt het geraamde projectresultaat van € 1.043.000 voldoende ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

Ten aanzien van de complexen in exploitatie kan het volgende worden gesteld:

Boekwaarde 1 januari 2017	€ 6.765.578
Boekwaarde 30 juni 2017	€ 5.981.037
Geraamd eindresultaat	€ 2.730.675

Uitgeefbare grond woningbouw

ca. 64.856 m²

De boekwaarde van deze complexen is gedaald met bijna € 800.000.

Deze complexen kennen voor een deel risico's op het gebied van gronduitgifte.

Bij de exploitatieopzetten is hiermee rekening gehouden middels fasering van de gronduitgifte.

De wijzigingen van de commissie BBV hebben in 2016 tot gevolg gehad dat de risico's voor de lopende grondexploitaties zijn verlaagd en de geraamde exploitatieresultaten zijn verhoogd.

Een vertraging van de uitgifte van bouwkavels dan waar nu rekening mee is gehouden zal leiden tot een verlaging van de geraamde resultaten. Negatieve resultaten kunnen worden opgevangen vanuit de exploitatieresultaten en de weerstandscapaciteit die zich bevindt binnen de Reserve Grondexploitatie.

4.2 Materiële Vaste Activa

4.2.1 Strategische Gronden

De Esch III

Het complex de Esch III in Markelo (7 ha en ca. 50 woningen) betreft een groter complex voor de toekomst.

Het gebied waar het nu omgaat is reeds verworven in de periode 1994-1995.

De provinciale planologische commissie (ppc) stemde destijds al in met woningbouw op deze plek.

Doordat de ppc een andere visie op de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Noordachteresch had dan de gemeente, is er een keuze gemaakt voor een bedrijventerrein aan de Rijssenseweg met een ontsluiting vanuit de rotonde aan de Rijssenseweg.

Daardoor is ook voor de Esch gekozen om te starten met woningbouw vanaf de Rijssenseweg en zijn de Esch 1 en de Esch 2 gerealiseerd.

De laatste kavels in de Esch zijn in 2007 verkocht.

Daarna heeft de gemeente gekozen om eerst medewerking te verlenen aan een aantal inbreidingslocaties waaronder de locatie van een garagebedrijf aan de Herikeresweg.

Het complex de Esch gebied III maakte daarna onderdeel uit van het projectplan duurzaamheid waartoe de gemeenteraad in december 2010 heeft besloten en waar zowel gemeente als provincie bedragen voor beschikbaar hebben gesteld. In de 2^e helft van 2011 is gestart met de 1^e verkenningen voor deze woonwijk.

In de huidige periode wordt in overleg met de provincie bekeken op welke wijze de Esch 3 kan worden afgerond. Hierbij zal waarschijnlijk gekozen worden voor minder woningen dan de nu nog genoemde 50 woningen.

Verwacht wordt dat begin 2018 gestart kan worden met de gedeeltelijke ontwikkeling van een duurzame woonwijk, en dat de 1^e uitgifte van kavels in 2019 kan plaatsvinden. Indien de mogelijkheid bestaat om gedurende de exploitatieperiode te bouwen op inbreidingslocaties in Markelo kan besloten worden om een kleiner plan te ontwikkelen voor de Esch gebied III.

Door de richtlijnen van de commissie BBV voor grondexploitaties is de categorie NIEGG afgeschaft en valt het complex de Esch III onder de Materiële Vaste Activa met als categorie Strategische gronden.

De voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie zullen geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa.

Dit complex heeft per 30 juni 2016 een boekwaarde van ca. € 1.352.000.

De rentekosten bedragen jaarlijks ca. € 21.600 (rentepercentage. 1,6%).

Deze mogen niet aan de boekwaarde worden toegevoegd.

In de begroting is rekening gehouden met deze rentelast.

Mocht het complex de Esch gebied 3 niet (geheel) in exploitatie worden genomen dan dient de boekwaarde uiterlijk eind 2019 afgeboekt te worden naar agrarische waarde ten laste van de reserve grondexploitatie.

Binnen de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met een risico van € 500.000 indien het plan gedeeltelijk in ontwikkeling wordt genomen.

Ten behoeve van de voorbereidingskosten heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 50.000

De gemeente heeft het stellige voornemen om deze locatie te ontwikkelen en vanaf 2018 geheel of gedeeltelijk in exploitatie te nemen.

Bentelo buiten

In de structuurvisie Bentelo is een gebied aangemerkt als potentiële woonlocatie. Het betrofthier het gebied ten zuiden van de school in plan Borre met een omvang van 6.500 m². Bentelo buiten. Op dit moment vindt in Bentelo op initiatief van de dorpsraad een onderzoek plaats naar de woonwensen en de mogelijkheden om op een andere wijze te komen tot planvorming. In de 2^e helft van 2017 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure. De voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie zullen geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa.

Dit perceel valt in de toekomst onder de Materiële Vaste Activa met categorie strategische gronden.

Ten behoeve van de voorbereidingskosten heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 30.000

Ten Hovestraat Markelo

Onder de (ruil) gronden bevindt zich een perceel in Markelo aan de ten Hovestraat in Markelo ter grootte van ruim 5.600 m². In de structuurvisie van Markelo en in het bestemmingsplan Markelo Oost is dit perceel opgenomen voor woningbouw. Op dit moment wordt gewerkt aan de 1e stedenbouwkundige schetsen voor dit gebied. Indicatief gaat het om realisatie van ca. 8 woningen. In de 2^e helft van 2017 kan gestart worden met de ruimtelijke procedure.

De voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie zullen geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa.

Dit perceel valt in de toekomst onder de Materiële Vaste Activa met categorie strategische gronden.

Ten behoeve van de voorbereidingskosten heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 25.000

4.2.2 Gronden en terreinen

Woningbouw woonwagencamp Diepenheim en Bentinck in Goor.

Dit betreffen kleine woningbouwcomplexen die wachten op de verkoop van de laatste kavels. Het betreffen kavels met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van een transformatieproces.

Naar aanleiding van de richtlijnen van de commissie BBV worden de complexen Bentinck en Woonwagencamp Diepenheim niet langer gezien als BIE en vallen daarmee onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming. Daarnaast geldt hier ook dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.

Een mogelijke afboeking zal bij de betreffende jaarrekening ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

Op de woonwagenlocatie in Diepenheim is nog 1 kavel beschikbaar.
In het plan Bentinck in Goor is ook nog 1 kavel beschikbaar.

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met mogelijke risico's voor deze locaties.

Bedrijfslocaties Wheeweg en Enterseweg

Dit betreffen de bedrijfslocaties Wheeweg en Enterseweg die wachten op definitieve afwikkeling.

Het betreffen bedrijfslocaties met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van en transformatieproces.

Naar aanleiding van de richtlijnen van de commissie BBV worden de complexen Wheeweg en Enterseweg niet langer gezien als BIE en vallen daarmee onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming. Daarnaast geldt hier ook dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.

Een mogelijke afboeking zal bij de betreffende jaarrekening ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

Gezien de boekwaarde vormt de locatie Enterseweg het grootste risico.

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met mogelijke risico's voor deze locaties.

4.2.3 Overige (ruil)gronden

Waterlanden betrof een plan ter grootte van 14 ha. in Goor dat zijn oorsprong kent in de overeenkomst BNG GO betreffende het bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor. Genoemde gronden zijn destijds door de gemeente Goor verworven. Een gedeelte van het gebied is inmiddels als Heeckeren 1a in ontwikkeling. In 2010 is reeds aangegeven dat Goor te veel plannen kende en dat een keuze gemaakt moest worden tussen particuliere plannen en het plan Waterlanden. Gezien de hoeveelheid woningbouwplannen is in 2012 besloten dit plan te schrappen waardoor het woningbouwprogramma voor Goor werd verminderd met ca. 280 woningen. De gronden zijn daarna afgewaardeerd naar agrarische waarde waarmee de boekwaarde uitkomt op € 753.370. Een procedure ten behoeve van de realisatie van een zonnepanelenpark is in voorbereiding.

Tenslotte kennen we het complex verspreide gronden.

Medio 2017 heeft de gemeente een perceel van bijna 2 ha aan de Entersestraat verworven en dit perceel is toegevoegd aan het complex verspreide gronden..

Dit perceel zal gebruikt gaan worden ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en is opgenomen binnen het complex verspreide gronden.

Binnen dit complex heeft gemeente nu ruim 13 ha. in hoofdzaak agrarische grond in bezit. Gezien de gemiddelde prijs van € 5,24 per m² wordt het risico voor deze gronden als laag ingeschat.

Voor zowel de gronden van Waterlanden als de overige verspreide gronden stelt de commissie BBV dat aan deze percelen geen rente mag worden toegevoegd.

In de begroting 2016 en de meerjarenbegroting 2017-2019 is met dit nadeel rekening gehouden.

4.2.4 Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek (OMZ)

De gemeente heeft met de Bank Nederlandse Gemeenten Gebiedsontwikkeling (BNG-GO) (100% dochter Bank Nederlandse Gemeenten) een samenwerkingsovereenkomst betreffende het industrieterrein Zenkeldamshoek gesloten.

Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek is geen gemeentelijke grondexploitatie maar een een Publiek Privaatrechtelijke Samenwerking (PPS) en valt daarmee onder deelnemingen.

De gemeente heeft hierbij 50% zeggenschap en is 20% risicodragend.

De Overeenkomst Financiële Dienstverlening (OFD) liep af op 31 december 2012. Naar aanleiding van het aflopen van deze OFD zijn in de algemene vergadering van aandeelhouders twee voorstellen gedaan.

Ten eerste het voorstel om de organisatiestructuur van OMZ te veranderen door de Raad van Commissarissen op te heffen en meer zeggenschap neer te leggen bij de aandeelhouders en daarnaast is voorgesteld om een tweede (gemeentelijk) directeur aan te stellen.

Ten tweede is het voorstel gedaan om een gemeente gegarandeerde lening aan te gaan nadat het afsluiten van een projectfinanciering voor de BNG-GO geen optie bleek.

Eind 2013 is hierover overeenstemming bereikt en heeft de gemeenteraad ingestemd met een bijstorting van € 175.465 in OMZ en ingestemd met het garant staan voor een lening van 10,6 mln, onder gelijktijdige contragarantstelling door de BNG-GO

De laatst vastgestelde exploitatiebegroting van april 2016 voorziet in een negatief resultaat van ca. € 362.000.

Mocht de exploitatie op het einde van de exploitatieperiode met dit resultaat sluiten dan komt een bedrag van € 132.000 voor rekening van gemeente.

Bij de uitgangspunten voor deze grondexploitatie is rekening gehouden met een uitgifteperiode van 2016 t/m 2029.

In de 2^e helft van 2017 zal de exploitatiebegroting worden herzien.

De grootste risico's voor de realisatie van het bedrijventerrein Zenkeldamshoek zijn de algemeen economische marktomstandigheden en de gevolgen op het uitgiftetempo en de hoogte van de grondopbrengsten. Dit kan ook gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkeling van de tweede fase.

De belangstelling van ondernemers voor Zenkeldamshoek was in 2016 al flink toegenomen, middels € 1,1 mln aan verkopen. In de 1^e helft van 2017 is € 1,7 mln aan bedrijfsgrond verkocht.

Gezien de reserveringen wordt verwacht dat de verkopen verder aantrekken.

Ten aanzien van dit complex kan het volgende worden gesteld:

Geraamd resultaat april 2016	-/-€	362.000
------------------------------	------	---------

Eventueel te nemen maatregelen voor de PPS betreffende Zenkeldamshoek zullen ten laste komen van de Algemene reserve omdat het geen gemeentelijke grondexploitatie betreft.

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen binnen de Algemene Reserve is rekening gehouden met een mogelijk risico voor Zenkeldamshoek van € 400.000.

5. Risico en financiële positie

Met het exploiteren van bouwgrond gaan niet alleen grote bedragen om, maar ook zijn er grote risico's aan verbonden.

Risico's die genoemd kunnen worden zijn:

- Stagnatie van de gronduitgifte;
- Hogere kosten van civieltechnische werken;
- Lagere uitgifteprijsen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is rekening gehouden met een voorzichtig gefaseerde gronduitgifte.

De verwachting is dat er de komende periode nog steeds positieve resultaten kunnen worden behaald.

De verwachting is dat de crisis geleidelijk aan ten einde is en dat kaveluitgifte verder aantrekt.

Daarbij geldt ook dat er sprake is

- veelal particuliere gronduitgifte;
- goede spreiding van locaties;
- niet te hoge marktconforme grondprijzen;
- een totale gemeentelijke wachtlijst met 619 gegadigden voor bouwgrond.

Conclusie

De exploitaties van de gronden in exploitatie zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een resultaat van ca. € 2.730.675

De maatregelen die door de commissie BBV zijn bepaald, dragen bij aan een voorzichtige waardering van de Materiële Vaste Activa.

De richtlijnen van de commissie BBV dragen bij aan een voorzichtere waardering van de gemeentelijke grondexploitaties (BIE).

Ten aanzien van het complex de Esch III heeft de gemeente het stellige voornemen om deze (gedeeltelijk) te ontwikkelen en vanaf 2018 in exploitatie te nemen.

Het aantal uit te geven kavels binnen de gemeentelijke complexen komt tot 2029 uit op ca. 200 kavels en dit past ruimschoots binnen de programmering tot 2025.

Vanuit de gemaakte keuzes zijn de risico's beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat de risico's van de complexen die nu in exploitatie zijn of binnenkort in exploitatie worden genomen kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

De invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen voor de exploitatieresultaten. Deze zijn inzichtelijk gemaakt bij deze perspectiefnota.

Vanuit de herziene grondexploitaties zal de fiscale openingsbalans worden opgesteld en kan een indicatie worden afgegeven van de verwachte (vennootschaps) belastingdruk.

De eventueel te betalen vennootschapsbelasting over grondexploitaties komt ten laste van de Reserve grondexploitatie. Winstbepaling in het kader van vennootschapsbelasting vindt in principe plaats door het verschil in waarde tussen opeenvolgende openingsbalansen te bepalen. Bij lopende exploitaties kan winst dan ontstaan door verlaging van kosten, verhoging van opbrengsten, sneller uitgiftetempo en een lagere WACC (gewogen gemiddelde van de kosten van kapitaal). De effecten daarvan beperkt zullen zijn. Ook de mogelijk te betalen vennootschapsbelasting zal daardoor beperkt zijn. Dat ligt anders bij eventueel nieuw in exploitatie te nemen bouwgronden. In principe ligt daar de te betalen vennootschapsbelasting op 25% van de tegen WACC contant gemaakte saldo van kosten en opbrengsten (afkomstig uit fiscale openingsbalans).

Op dit moment is de interpretatie van de regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelasting nog voortdurend in beweging. Op basis van huidige inschattingen

komt de totale belastingdruk voor de lopende exploitaties uit op ca. € 320.000 (maximaal € 30.000 per jaar).

Ten aanzien van Zenkeldamshoek is op dit moment niet duidelijk of dit ook gaat gelden voor Zenkeldamshoek. Echter ook hiervoor is de verwachting dat de mogelijk te betalen vennootschapsbelasting beperkt zal zijn.

Voor het overige is het zaak om jaarlijks de gevolgen van de veranderende marktomstandigheden te blijven volgen, zonodig de kaveluitgifte aan te passen en de grondexploitaties jaarlijks te herzien.