

Raadsvoorstel

Onderwerp	Perspectiefnota Grondexploitaties 2019
Datum collegebesluit	4 september 2019
Registratienummer	742653
Portefeuillehouder	H.J. Scholten
Betreft	Paragraaf 7 Grondexploitatie
Medewerker	F. Dorenbusch

Voorstel

1. de Perspectiefnota Grondexploitaties 2019, inclusief de hierin opgenomen herzieningen van de exploitatieopzetten, vast te stellen
2. de benodigde totaalkredieten door middel van vaststelling van de begrotingswijzigingen behorend bij de exploitatieopzetten beschikbaar te stellen
3. het complex de Esch 3 ontwikkelen en na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in exploitatie nemen;

Argumenten

1.1 De Perspectiefnota Grondexploitaties 2019 is een aanvulling op de Paragraaf Grondbeleid uit de programmabegroting en het jaarverslag. In het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is grondbeleid aangewezen als een verplichte paragraaf. Deze nemen wij jaarlijks op als paragraaf 7 in de programmabegroting en in het jaarverslag.

Bij de vaststelling van het jaarverslag wordt integraal gerapporteerd over alle grondexploitaties. In de programmabegroting wordt meer vanuit een beleidsmatige invalshoek ingegaan op het grondbeleid en wat de gemeente van plan is te gaan doen vanuit haar grondbeleid in het betreffende jaar.

De perspectiefnota grondbeleid geeft een financieel inzicht in de lopende, af te ronden en toekomstige grondexploitaties.

1.2 Op basis van de verwachte exploitatieresultaten wordt per complex ingegaan op de totale grondexploitatie, de risico's en de actuele ontwikkelingen. Vanuit de BBV is het verplicht om de exploitaties van de Bouwgronden in exploitatie jaarlijks te herzien. In deze nota wordt voorgesteld om de volgende exploitaties te herzien: Heeckeren 1a in Goor, Noord II in Diepenheim en de Marke III in Hengevelde. De exploitaties de Braak west, Kievitstraat in Delden en Hemmelweg in Markelo worden in 2019 afgesloten.

2.1 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 geldt deze als kader voor de verdere uitvoering van de grondexploitatie.

2.2 De financiële positie van het totaal van de complexen na herziening toont een boekwaarde van ruim € 7,5 miljoen en een geraamd resultaat van ruim € 2,4 miljoen. De exploitaties van de gronden in exploitatie zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een positief resultaat. Bij de actualisatie van de grondexploitaties is rekening gehouden met de voorgestelde grondprijsverhoging van € 10,- per m² die aan de orde is geweest bij de kadernota 2020. De precieze ramingen bedragen als volgt:

Boekwaarde per 30 juni 2019:	€ 7.542.847
Geraamd resultaat:	€ 2.443.851
Reserve Grondexploitatie (per 1-1-2019)	€ 1.933.674
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 1.365.222

De ratio voor het weerstandsvermogen komt voor de grondexploitatie (afgerond) op 1,4, waardoor vrijval van de reserve niet aan de orde is. De ratio bestaat uit de beschikbare capaciteit gedeeld door de benodigde capaciteit $1.933.674 / 1.365.222 = 1,4$ (afgerond). 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) kan worden beoordeeld.

3.1 Het in exploitatie nemen van de nieuwe wijk de Esch III in Markelo past in de Woonagenda en het 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 2029 komt hiermee uit op circa 160 kavels en dit past ruimschoots binnen de verwachte woningvraag voor de komende 10 jaar op circa 600 woningen.

Het voornemen is om plan de Esch III vanaf 2020 in exploitatie te nemen na vaststelling van het bestemmingsplan.

Risico's

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

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.

De invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen voor de exploitatieresultaten. Inmiddels hebben we voor 2016 voor het eerst aangifte gedaan.

Voor deze aangifte is een openingsbalans opgesteld en een jaarwinstberekeningssystematiek uitgewerkt in lijn met de vaststellingsovereenkomst gemeentelijke grondbedrijven (VSO). Op basis van de VSO-berekening wordt nu per jaar uitgegaan van een bedrag van een bedrag van € 10.600 voor gemeentelijke grondexploitaties en € 12.200 voor Zenkeldamshoek.

Alternatieven

Met de herzieningen van grondexploitaties geven we uitvoering aan de wettelijke verplichtingen op grond van het BBV. We baseren ons daarbij op de actuele stand van zaken. Door de accountant wordt hierop toegezien. Uitgaande van de al gemaakte beleidskeuzes bestaan er daardoor naar onze opvatting geen reële alternatieven voor vaststelling van deze perspectiefnota 2019.

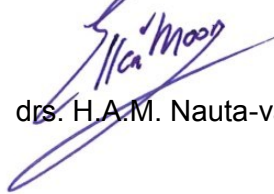
Uitvoering

Het is zaak om jaarlijks de gevolgen van de veranderende marktomstandigheden te blijven volgen en zonodig de plannen, kaveluitgifte en grond-prijzen aan te passen en de grondexploitaties jaarlijks te herzien. Voor de plannen de Esch III, Bentelo buiten en ten Hovestraat wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart en na vaststelling van de bestemmings-plannen en de exploitatieopzetten zullen deze complexen in exploitatie worden genomen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM