

Raadsvoorstel

Onderwerp	Perspectiefnota Grondexploitaties 2018
Datum collegebesluit	18 september 2018
Registratienummer	699049
Portefeuillehouder	H.J. Scholten
Betreft	Paragraaf 7 Grondexploitatie
Medewerker	F. Dorenbusch

Voorstel

1. de Perspectiefnota Grondexploitaties 2018, inclusief de hierin opgenomen herzieningen van de exploitatieopzetten, vaststellen
2. de benodigde totaalkredieten door middel van vaststelling van de begrotingswijzigingen behorend bij de exploitatieopzetten beschikbaar stellen
3. het complex de Esch 3 ontwikkelen en na vaststelling van het bestemmingsplan in exploitatie nemen
4. instemmen met de langere exploitatieduur van de grondexploitatie van de Marke 3 dan de door de commissie BBV aangegeven richttermijn
5. instemmen om een bedrag van € 500.000 van de Reserve Grondexploitatie aan de Algemene Reserve toevoegen.

Argumenten

1.1 De Perspectiefnota Grondexploitaties 2018 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 grondexploitaties 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, de Braak west en Kievitstraat in Delden, Noord II in Diepenheim, de Marke III in Hengevelde en Hemmelweg in Markelo.

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.

3.1 Het (gedeeltelijk) 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 2028 komt hiermee uit op circa 160 kavels en dit past ruimschoots binnen de verwachte netto woningvraag tot 2026 van circa 600 woningen.

Het voornemen is om plan de Esch III vanaf 2019 (gedeeltelijk) in exploitatie te nemen na vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1 Het complex de Marke 3 kent een langere exploitatieduur dan de door de commissie BBV aangegeven richttermijn. Om de risico's te beperken is ervoor gekozen om voor fase 2 van de Marke 3 niet te rekenen met een indexering van de opbrengst. Deze voorzichtige berekeningswijze is ook door de commissie BBV in haar notitie grondexploitatie benoemd als mogelijke maatregel.

5.1 De financiële positie van het totaal van de complexen na herziening toont een boekwaarde van ruim € 9,9 miljoen en een geraamd resultaat van ruim € 2,0 miljoen. De exploitaties van de gronden in exploitatie zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een positief resultaat. De precieze ramingen bedragen als volgt:

Boekwaarde per 30 juni 2018:	€ 9.913.091
Geraamd resultaat:	€ 2.021.124
Reserve Grondexploitatie (per 1-1-2018)	€ 2.658.479
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 1.493.084

5.2 De ratio voor het weerstandsvermogen komt voor de grondexploitatie (afgerond) op 1,8, waardoor vrijval van de reserve aan de orde is. De ratio bestaat uit de beschikbare capaciteit gedeeld door de benodigde capaciteit $2.685.479 / 1.493.084 = 1,8$ (afgerond). Met een ratio van ca. 1,8 zit de Reserve grondexploitatie op de waardering die volgens de beleidsregel van de raad als ruim voldoende (1,0 -1,4) kan worden beoordeeld. Daarom wordt voorgesteld om een bedrag van € 500.000 van de Reserve Grondexploitatie aan de Algemene Reserve toe te voegen. Het saldo van de Reserve grondexploitatie komt daarna uit op € 2.158.479 en de ratio voor het weerstandvermogen op 1,4.

5.3 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.

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 invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen voor de exploitatie-resultaten.

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 (€ 30.000 per jaar).

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 2018.

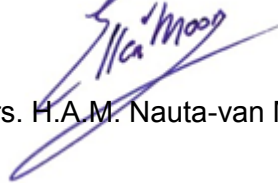
Uitvoering

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 worden bestemmingsplanprocedures opgestart en na vaststelling van de bestemmingsplannen 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