

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-487852
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus o.hermus@weert.nl / (0495) 575 281	Zaaknummer: 487851
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

Onderwerp

Grondexploitatieberekeningen 2018 en uitgangspunten zoals opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018.

Voorstel

1. De grondexploitatieberekeningen 2018 vast te stellen.
2. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen zoals opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 vast te stellen.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding – voor de periode van 15 jaar - met betrekking tot bijlage 1 van het MPG 2018 (Grondexploitatieberekeningen) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 (hierna MPG) wordt de raad geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31-12-2017, waarbij eveneens de relatie met de verschillende beleidsvelden wordt gelegd. De informatie uit het MPG heeft de gemeenteraad nodig om haar controlerende taak te kunnen uitvoeren. Het MPG kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de jaarrekening. Daarnaast geeft het MPG een vooruitblik naar de geplande investeringen en opbrengsten in de toekomst en kan de gemeenteraad de uitgebreide informatie ook gebruiken bij het innemen van standpunten om nieuwe beleidsdocumenten vast te stellen (structuurvisie, bestemmingsplannen, woonvisie, beleid bedrijventerreinen e.d.).

Beoogd effect/doel

Het doel van dit document is de gemeenteraad meer inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen exploitatieberekeningen, zodat ze haar controlerende en sturende taak kan uitvoeren.

Argumenten

Met het MPG 2018 maken we transparant voor de gemeenteraad wat de ontwikkelingen op de grondexploitaties zijn en welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de waardering van de grondexploitaties per 31-12-2017.

Doorzetten verbetering op de woningmarkt

Dat de woningmarkt in 2017 royaal in de lift zat hebben we vooral gemerkt aan de voorspoedige verkoop van de woningbouwkavels van bijna geheel Laarveld fase 2 binnen één jaar. De aangetrokken verkopen hebben een positief effect gehad op de resultaten van zowel Laarveld als de overige woningbouwexploitaties. De versnelde verkopen ten

opzichte van eerdere prognoses hebben een gunstig effect op de rentekosten in de grondexploitaties.

Vraag naar logistieke bedrijfsgrond

2017 was voor Weert ook het jaar dat de vraag naar logistieke bedrijfskavels zich manifesteerde in een overeenkomst voor bijna 19 hectare in Kampershoek 2.0. Deze grond wordt de komende jaren stapsgewijs in erfpacht genomen. Deze grote verkoop in één overeenkomst heeft net als bij de aangetrokken verkopen in de woningbouw een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Boekwaarde grondexploitaties

Doordat in 2017 de investeringen lager waren dan de opbrengsten, daalt de boekwaarde van de grondexploitaties met € 5,4 miljoen van € 78,8 miljoen naar € 73,4 miljoen. Dit resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan verkopen in Laarveld, Vrouwenhof en De Kempen uitbreiding.

Voorzieningen van de grondexploitaties

Bij de jaarrekening 2016 was de verwachting dat het resultaat van de tekortexploitaties netto contant € 34,8 miljoen negatief zou zijn. Dit bedrag is voorzien in de tekortvoorzieningen per project.

Bij de 2e rapportage 2017 is besloten om het tekort van de grondexploitaties niet meer op netto contante basis te voorzien, maar op eindwaarde. Bij ongewijzigde grexen zou het tekort per 31-12-2016 € 40,4 miljoen op eindwaarde zijn.

Positieve ontwikkelingen in 2017 hebben er voor gezorgd dat de tekorten op eindwaarde per 31-12-2017 zijn gedaald naar € 27,9 miljoen. Dit resulteert in een vrijval van € 12,5 miljoen.

De voornaamste oorzaken hiervan zijn:

- Het afsluiten van 4 projecten waardoor € 2,2 miljoen aan voorzieningen wordt aangewend en nu niet meer voorkomt in het totaal van voorzieningen.
- Een vermindering van het verwachte tekort op woningbouw voor € 1,5 miljoen met als voornaamst oorzaak de verwachtingen voor Laarveld Fase 3.
- Een vermindering van het verwachte tekort van Kampershoek 2.0 voor € 7,2 miljoen door het in exploitatie nemen van gronden als gevolg van een positieve afzetverwachting en een verlaging van de kosten voor het bouwrijp maken van de uit te geven bouw kavels.
- Ook een verbetering van het resultaat van de stadsvernieuwing projecten voor een bedrag van € 1,6 miljoen met als belangrijkste oorzaak de verkoopovereenkomst voor de ontwikkeling van 205 woningen in het plan Waterfront (met gemeentelijke grex Landbouwbelang).

Risicobuffer

Naast de berekening van het verwachte eindresultaat van de grondexploitaties dient er ook een berekening te worden gemaakt van risico's die zich mogelijk kunnen voordoen in de projecten. Per 31-12-2016 was de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties voorzien en gevuld voor € 11,2 miljoen. Met de herziening in de jaarrekening 2017 zakt dit risicoprofiel naar € 8,5 miljoen. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door een afname van de risico's in Kampershoek 2.0.

Parameters

In het MPG is een uitgebreide toelichting opgenomen op de gebruikte parameters in de grondexploitatieberekeningen. Hieronder wordt volstaan met een tabel met daarin de parameters.

Parameters	
Rente	1,66%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging 2018 t/m 2020, per jaar	2,5%
Kostenstijging 2021 t/m einde grex, per jaar	2,0%
Opbrengststijging 2018 t/m 2020, per jaar	1,0%
Opbrengststijging 2021 t/m 2027, per jaar	2,0%
Overige uitgangspunten	
Toename woningen 2014 – 2028	max 1.200
Afzet bedrijventerreinen 2018 – 2026	46,5 ha
Prijzen kavels woningbouw	grondprijnsbrief 2018
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijnsbrief 2018

Faciliterend grondbedrijf

Volgens de BBV regelgeving moeten kosten die via exploitatiebijdragen worden verhaald apart worden verantwoord op de balans. Het gaat hierbij om het bedrag dat in verhouding staat tot de reeds gedane investeringen in het gebied. Voor Kampershoek 2.0 is het bedrag berekend op € 8,7 miljoen.

Kanttekeningen en risico's

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde boekwaardes en aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringskosten. Middels risicomanagement en scenarioberekeningen met betrekking tot gunstige en ongunstige ontwikkelingen in de grondexploitaties is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

Financiële gevolgen

De vrijval uit de reserve risicobuffer van het grondbedrijf is € 2,7 miljoen. Dit wordt meegenomen bij het voorstel voor het vaststellen van de jaarrekening 2017.

De vrijval op de voorzieningen is € 6,95 miljoen. Deze vrijval ontstaat in een aantal stappen: Door de stelselwijziging van afdekken van tekorten op eindwaarde in plaats van netto contante waarde is een bedrag van € 5,55 miljoen benodigd. Vervolgens is de vrijval van de voorzieningen in de grondexploitaties € 12,5 miljoen. Per saldo is € 6,95 miljoen (€ 12,5 miljoen -/- € 5,55 miljoen) wat vrijvalt uit de voorzieningen. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2017.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Communicatie/participatie

Niet van toepassing

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-487852

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

besluit:

1. De grondexploitatie 2018 vast te stellen
2. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen zoals opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 vast te stellen.
3. Bekrachtiging, voor de periode van 15 jaar, met betrekking tot bijlage 1 van het MPG 2018 (Grondexploitatieberekeningen) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans