

MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 grondbedrijf Uden

2015/12638	<input type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: L. Somers	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: Leo.Somers@uden.nl	x Raadscommissie REO
Afdeling: Ruimte	
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting x ja
Port: R. Peerenboom	<input type="checkbox"/> nee

Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 grondbedrijf Uden

Te besluiten om

1. de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 van het grondbedrijf vast te stellen;
2. ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2015 onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2015 vast te stellen:
 - Hoogveld
 - Goorkens
 - Hoogveld-Zuid-Noord
 - Herstructurering Loopkant-Liessent
 - Hoenderbos / Velmolen
 - Nieuw Hoenderbos
 - Eikenheuvel
 - Volkel-West II
 - Velmolen-Oost
 - Spechtenlaan fase 2
 - Locatie Maatsestraat
 - Locatie Schepersweg
 - Locatie Runmolen
 - Uden-Noord I
 - Uden-Noord II
3. In te stemmen met de actualisatie van de geplande bestedingen ten laste van de bestemmingsreserves
4. de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2015 vast te stellen
5. Actualisering MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 verwerken middels een begrotingswijziging.

Inleiding

Jaarlijks wordt het Meer Jaren Perspectief (MJP) voor het grondbedrijf geactualiseerd. Het MJP geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Die verwachting is gebaseerd op de onderliggende grondexploitaties. Voor die grondexploitaties wordt doorgerekend in welk tempo gronden ontwikkeld worden, tegen welke prijzen ze verkocht worden en welke kosten daarvoor gemaakt moeten worden. Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de berekeningen bijgesteld en besproken met de raad. Dat is op 5 februari 2015 in een raadsbijeenkomst gebeurd. Ook is toen een eerste inzicht gegeven van de resultaten. Inmiddels zijn alle inkomsten en uitgaven van 2014 definitief

verwerkt en zijn alle onderliggende grondexploitaties definitief geactualiseerd. Deze exploitaties worden nu ter vaststelling aan u voorgelegd. Dat geldt ook voor de gebruikte uitgangspunten. Tevens wordt de actualisatie van de reserves binnen het grondbedrijf ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Behoud van een goed inzicht in de financiële positie van het grondbedrijf ten behoeve van de meerjarenbegroting van de gemeente, het beheersen van de risico's en om tijdig met maatregelen te kunnen bijsturen.

Argumenten

1.1 Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties op basis van de actuele marktsituatie opnieuw afgewogen.

De uitgangspunten zijn mede bepalend voor de uitkomsten van het MJP. Naast financieel-technische zaken als het rentepercentage dat gehanteerd wordt (thans 4 % overeenkomstig het rente-omslagpercentage van de programmabegroting) een kostenstijging van 1,5% per jaar en een opbrengststijging van 0,5% per jaar, zijn er meer inhoudelijke uitgangspunten. Zo is in samspraak met de raad het tempo bepaald waarin gronden worden uitgegeven. Dat tempo is voor woningbouw voor de komende jaren wat naar beneden bijgesteld (ten opzichte van 2014). Voor bedrijventerreinen is het uitgiftetempo gelijk gebleven met de uitgangspunten in 2014. Verder is de grondprijs aangepast; de prijzen zijn gedifferentieerd naar locatie, kavelgrootte en kavelvorm en woningtype. In 2013 was de raad al gestart met grondprijddifferentiatie, nu is die differentiatie nog verder doorgezet. Alle uitgangspunten zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.1 Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien.

Een grondexploitatie geeft een raming van te verwachten kosten en opbrengsten van een stuk grond. Jaarlijks worden de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verwerkt in de ramingen. Ook de bijgestelde uitgangspunten worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo.

2.2 Jaarlijks worden de risico's van de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.

Naast het actualiseren van de grondexploitaties wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt. Deels worden risico's ondervangen door met de uitgangspunten aan te sluiten bij de verwachtingen van de markt. Daarom is bijvoorbeeld het uitgiftetempo (verkoop van bouwgrond) voor woningbouw wat naar beneden bijgesteld. Waar nodig worden (aanvullende) maatregelen getroffen. Bij de risico-inventarisatie is bv rekening gehouden met mogelijke verdere grondprijddalingen en verdere vertragingen.

3.1 De bestemmingsreserves maken deel uit van het MJP.

Voor iedere vierkante meter verkochte en nog te verkopen bouwterrein wordt een deel afgedragen aan zogenaamde bestemmingsreserves. Het gaat dan om € 15 per m² in Reserve Bovenwijkse Infrastructuur, € 5 per m² in Reserve Groenstructuur en Buitengebied, € 5 per m² bedrijfsterrein in reserve Revitalisering bedrijfsterreinen en € 5 per m² woningbouwterrein in de Reserve Leefbaarheid / Sociale Woningbouw. Mocht een grondexploitatie verlies lijden, dan vervallen deze afdrachten of stortingen geheel of gedeeltelijk.

Via de bestemmingsreserves wordt budget gereserveerd om project-overstijgende kosten te kunnen dekken. Voor bovenwijkse infrastructuur gaat het om infrastructuurvoorzieningen die niet direct aan een woning of bedrijfspand toe te rekenen zijn, maar wel vanwege de bouw van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen nodig zijn. Bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde om een gehele wijk te ontsluiten. De reserve Groenstructuur en Buitengebied is er om nieuwe groengebieden aan te kunnen leggen zodat een toename van woningen ook gevolgd wordt door een toename van groen. Met de reserve Revitalisering Bedrijventerreinen wordt de revitalisatie van Loopkant-Liessent (af)betaald. De reserve Leefbaarheid/sociale woningbouw voorziet vooral in de financiering van samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Area.

De raad heeft budgetrecht over de besteding van de gelden in de bestemmingsreserves. Eventuele nieuwe projecten die bij voldoende middelen kunnen worden toegevoegd aan de lijst, worden via de offertes voor de begroting 2016 aan de raad voorgelegd.

4.1 *De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroaming voor de Algemene Dienst dan wel voor bijdragen vanuit de Algemene Dienst.*

Voor- en nadelen van de afzonderlijke grondexploitaties worden verrekend in de Algemene BedrijfsReserve (ABR) van het grondbedrijf. De ABR is de financiële buffer van het grondbedrijf waarmee risico's opgevangen kunnen worden. Als het meerjarig positief saldo hoger is dan de vereiste risicobuffer kan afdracht aan de Algemene Dienst (AD) plaatsvinden. Bij een negatief saldo moet er direct aanvulling vanuit de AD plaats vinden. Het saldo van de ABR is per 1-1-2015 ca. € 3 mln, dat is nog niet zo hoog dat er een afdracht aan de AD kan plaats vinden. Daar waar verliezen in exploitaties worden verwacht, moet direct een voorziening worden getroffen. Door aanpassingen in grondprijzen en uitgiftetempo neemt in enkele exploitaties het te verwachten verlies toe. Totaal betreft dit ca € 2,8 mln. Met dit bedrag is de Voorziening Exploitatienadelen (VEN) op grond van de geldende voorschriften aangevuld.

5 *Hierdoor kan de meerjarenbegroting worden gebaseerd op actuele cijfers.*

Op basis van de cijfers die voortvloeien uit de geactualiseerde exploitaties kan bij het opmaken van de meerjarenbegroting rekening worden gehouden met de financiële consequenties. De cijfers van deze actualisatie zijn ook betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotitie 2016.

Kanttekeningen

1.1 *De marktsituatie kan ons dwingen de gekozen uitgangspunten weer te herzien.*

Jaarlijks wordt (in samenspraak met de raad) beoordeeld of de eerder gekozen uitgangspunten nog valide zijn. Vanwege de huidige marktsituatie vindt halverwege het jaar ook nog een tussentijdse toetsing van het MJP plaats. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

2.1 *De herziene grondexploitatie blijft een bijgestelde raming en inschatting.*

Na de herziening blijft sprake van een gecalculiseerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd (tot 2036), een inschatting van vandaag kan over ruim 10 jaar anders uitpakken. Het spreekt voor zich dat de ramingen in de afzonderlijke grondexploitaties doorwerken in de ramingen van de bestemmingsreserves en de ABR. Dat maakt een jaarlijkse algehele herziening noodzakelijk met een halfjaarlijkse toetsing op hoofdlijnen.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Er zijn eind 2014 twee complexen (grondexploitaties) afgesloten. Dit betreft het complex Centrumplan Hoek Promenade dat is afgesloten met een verlies van ca € 7,4 mln dat is gedekt uit de eerder hiervoor getroffen voorziening. Daarnaast is het complex OP Bitswijk afgesloten met een positief saldo van ca € 85.000 dat is gestort in de ABR. Bij het complex Goorkens heeft tussentijdse winstneming van € 300.000 plaatsgevonden. Verder zijn op basis van daadwerkelijke verkochte m2 de gebruikelijke stortingen in de bestemmingsreserves gedaan die in 2014 totaal ca € 1,4 mln bedroegen. Deze worden volgens de laatste voorschriften (BBV) ook als een tussentijdse winstneming gezien. Er zijn geen nieuwe complexen in exploitatiegenomen.

Voor 8 exploitaties met een berekend nadeel (verlies) zijn in de jaarrekening 2014 (aanvullende) voorzieningen opgenomen die totaal ca. € 17,9 mln bedragen op basis van NCW per 1-1-2015. Dit betreft:

- Herstructurering Loopkant-Liessent (nadeel ca. 3 mln.),
- Hoogveld-Zuid-Noord (nadeel ca. € 2,3 mln.),
- Locatie Maatsestraat (nadeel ca. 1,6 mln.),
- Uden-Noord I (nadeel ca. 8,9 mln.)
- Uden-Noord II (nadeel) ca € 0,152 mln
- Nieuw Hoenderbos (nadeel ca € 1 mln)
- Eikenheuvel (nadeel) ca € 0,75 mln
- Schepersweg (nadeel) ca € 60.000

Totaal is sprake van een toename / aanvulling van ca €2,8 mln. De toenames zitten vooral in de complexen Nieuw Hoenderbos, Uden-Noord I, Uden-Noord II, Eikenheuvel, Hoogveld-Zuid-Noord en Schepersweg. Anderzijds is de Voorziening verlaagd door de uitname voor de afdekking van het verlies op Centrumplan Promenade dat nu afgesloten is. Zie verder de bijlagen 2 en 3.

Het nadeel van ca. € 3 mln. op het complex Loopkant-Liessent kan gefaseerd (deels) weer terugvloeien in de ABR vanuit de bestemmingsreserve Revitalisering bedrijfsterreinen die gevoed wordt

met een bedrag van € 5 per m² verkocht bedrijfsterrein. Het uitgiftetempo voor bedrijfsterreinen is daarbij uiteraard bepalend. Een en ander is zo verwerkt in het geactualiseerde meerjarenperspectief.

De einddatum van de nu langst lopende exploitatie (Hoogveld-Zuid-Noord) is eind 2036. De laatste einddatum was bij de grondexploitaties van 2014 nog eind 2035. De verlenging is ontstaan door een kleine aanpassing in de daadwerkelijke verkoop van bedrijfsterreinen.

De contante waarde van alle exploitaties in 2014 bedroeg ca. € 2 mln. positief per 1-1-2014.

De contante waarde van dezelfde exploitaties 2015 bedraagt ca. € 0,2 mln. negatief per 1-1-2015.

De verslechtering van het saldo met ca. € 2,2 mln komt door:

- verdere vertragingen in de gronduitgifte,
- naar beneden bijgestelde grondprijzen,
- op onderdelen aanpassingen in het programma vanwege de gewijzigde afzetmogelijkheden in de markt,
- maatwerk en extra inzet (hogere plankosten) om in de moeilijke markt afzet te bewerkstelligen.

In onze tussentijdse rapportage van september 2014 hebben wij al aangegeven dat het MJP- saldo verder naar beneden zou gaan. De uiteindelijke daling is groter geworden door verdere grondprijsaanpassingen en verdere uitfasering van het verkopen.

Door met name de afsluiting van het verliesgevende complex Centrumplan Promenade is het nieuwe integrale MJP-saldo van de resterende nog lopende positieve en negatieve grexen nu ca € 6,7 mln positief.

Voor een specificatie van de contante waarden per exploitatie verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Overzichten eigen grondexploitaties' van 2014 en 2015.

Verder verwijzen wij u naar de afzonderlijke herziene exploitaties 2015 alsmede de gecombineerde totaalexploratie 2015. Tevens verwijzen wij u naar een opgestelde analyse in hoofdlijnen van de verschillen per exploitatie tussen 2014 en 2015 die als bijlage 5 is toegevoegd.

Herijking cashflow bestemmingsreserves

Door de vertraagde uitgifte van bouwterreinen worden de bestemmingsreserves vertraagd gevoed. Dit geldt ook voor de voeding vanuit particuliere initiatieven. Om deze reden gaan we jaarlijks na in hoeverre geplande investeringen uit deze bestemmingsreserves aangepast of uitgesteld kunnen worden tot het moment dat de reserve voldoende of meer gevoed is. Feitelijk dus de "tering naar de nering zetten" en alleen gelden in de bestemmingsreserves vrijgeven voor projecten die feitelijk niet uitstelbaar zijn dan wel incidenteel een subsidierelatie hebben. De overige projecten (onderdelen) zijn voornamelijk als PM opgenomen. Zie verder voornamelijk de bijlagen 'Overzicht reserve Bovenwijkse Infrastructuur' en 'Overzicht reserve Groenstructuur en Buitengebied'. Op het tabblad 'Cashflow' is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat. Jaarlijks zal bij de opstelling van het nieuwe 'Bestedings- en dekkingsplan' voor de programmabegroting aan de raad worden voorgelegd voor welke projecten de beschikbare investeringsruimte uit deze bestemmingsreserves wordt ingezet. Dit zal mede beoordeeld worden in het kader van de totale financiële positie van het grondbedrijf.

Herijking cashflow ABR-grondbedrijf met effecten naar de Algemene Dienst (AD)

Het saldo van de ABR per 1-1-2015 ad ca. € 3 mln. is ca € 0,3 mln lager dan in het MJP 2014 werd voorzien. Dit komt met name door vertraging in de geplande uitgifte van restgronden.

De noodzakelijke aanvulling van de Voorziening exploitatienadelen (VEN) in de jaarrekening 2014 met ca € 2,8 mln is gedaan ten laste van de exploitatie op functie 830 (grondexploitatie) en is hierdoor onderdeel van het rekeningresultaat 2014.

Overall leidt dit tot een prognose van het jaarlijks saldo van de ABR voor de periode 2015 tot en met 2023. Hieruit blijkt dat het saldo positief blijft en geleidelijk stijgt door toekomstige (tussentijdse) winstnemingen.

Door de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeenten per 1-1-2016 zullen de geprognosticeerde winstnemingen vanaf deze datum nog beïnvloed worden door de per kalenderjaar af te dragen vennootschapsbelasting over de gerealiseerde fiscale grondexploitatie winst in het betreffende kalenderjaar. De hoogte hiervan is nu nog niet aan te geven omdat de betreffende fiscale uitvoeringsregels thans nog niet geheel helder zijn. Bij het MJP 2016 zal dit meer duidelijk zijn.

Rentetoerekening en voorzieningen

Bij de financiële positie van het grondbedrijf speelt de rentetoerekening een belangrijke rol. Voor de exploitaties met een gecalculeerd nadelig saldo en een aantal verspreid liggende gronden met een hogere boekwaarde dan de marktwaarde zijn in totaal per 1-1-2015 tot een bedrag van ca. € 25 mln aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 26 'Overzicht getroffen Voorzieningen'

In 2011 is besloten om aan het grondbedrijf alleen nog rente te berekenen over de boekwaarde na aftrek van de bijbehorende voorziening. Aangezien de voorzieningen zijn getroffen op basis van de netto contante waarde (NCW) is een rentetoerekening over de netto-boekwaarde (na aftrek van de voorzieningen) logisch. Bij een directe verlaging van de boekwaarde met de getroffen voorziening zou hierover ook geen rentetoerekening plaatsvinden.

Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar het "Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve MJP 2015". Zie hiervoor o.a. de laatste regel "TOTAAL" in het overzicht.

Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2016.

Risico's / beheersmaatregelen

Ten behoeve van de jaarrekening 2014 is weer een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie conform de vastgestelde 'Nota risicomanagement en weerstandsvermogen gemeente Uden' komt uit op een gewenst weerstandsvermogen voor de grondbedrijf-risico's van ca. € 7,9 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2014 en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Constante monitoring van de ontwikkelingen op de afzetmarkt en het zo nodig treffen van aanvullende maatregelen. De raad zal hierover in het najaar nader tussentijds worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitatie 2015 (en 2014 eraast)
2. Overzicht grondexploitaties 2014
3. Overzicht grondexploitaties 2015
4. Combinatie grondexploitaties 2015
5. Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2014 en 2015
6. Grondexploitatie Hoogveld 2015
7. Grondexploitatie Goorkens 2015
8. Grondexploitatie Hoogveld-Zuid-Noord 2015
9. Grondexploitatie Herstructurering Loopkant-Liessent 2015
10. Grondexploitatie Hoenderbos / Velmolen 2015
11. Grondexploitatie Nieuw Hoenderbos 2015
12. Grondexploitatie Eikenheuvel 2015
13. Grondexploitatie Volkel-West II 2015
14. Grondexploitatie Velmolen-Oost 2015
15. Grondexploitatie Spechtenlaan fase II 2015
16. Grondexploitatie Locatie Maatsestraat 2015
17. Grondexploitatie Locatie Schepersweg 2015
18. Grondexploitatie Locatie Runmolen 2015
19. Grondexploitatie Uden-Noord I 2015
20. Grondexploitatie Uden-Noord II 2015
21. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR)
22. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (RBI)
23. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied (RGB)
24. Overzicht Reserve Sociale Woningbouw (RSW)
25. Overzicht Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen (RRB)
26. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2014.

Uden, 1 juni 2015

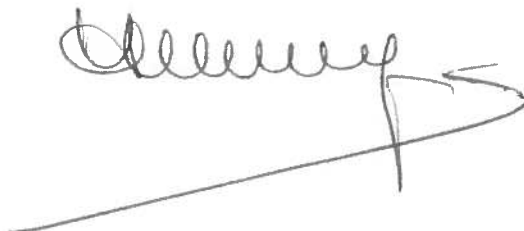
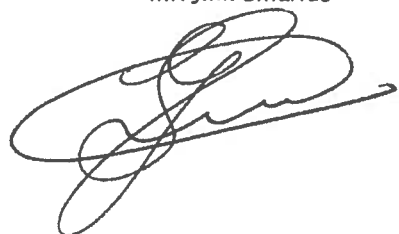
Burgemeester en wethouders van Uden

De secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers



BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

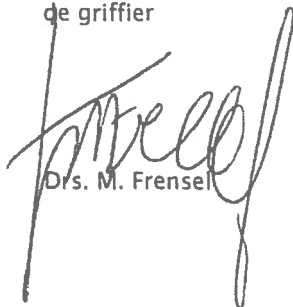
gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 1 juni 2015;

b e s l u i t

- 1 de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 van het grondbedrijf vast te stellen;
- 2 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2015 onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2015 vast te stellen:
 - Hoogveld
 - Goorkens
 - Hoogveld-Zuid-Noord
 - Herstructurering Loopkant-Liessent
 - Hoenderbos / Velmolen
 - Hoenderbos IV
 - Eikenheuvel
 - Volkel-West li
 - Velmolen-Oost
 - Spechtenlaan fase 2
 - Locatie Maatsestraat
 - Locatie Schepersweg
 - Locatie Runmolen
 - Uden-Noord I
 - Uden-Noord II
- 3 in te stemmen met de actualisatie van de geplande bestedingen ten laste van de bestemmingsreserves
- 4 de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2015 vast te stellen
- 5 Actualisering MeerJarenPerspectief (MJP) 2015 verwerken middels een begrotingswijziging.

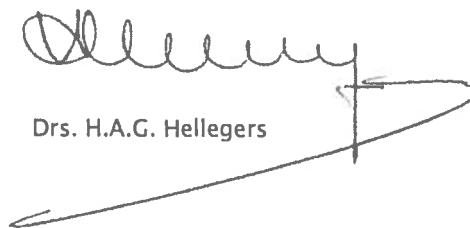
Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2015.

De Raad voornoemd
de griffier



Dr. M. Frensel

de burgemeester



Dr. H.A.G. Hellegers