

Grondnota & Herziening Grondexploitaties 2018

1. Onderwerp

Inleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2018 van de lopende grondexploitaties.

Het grondbeleid staat verwoord in de Nota Grondbeleid 2015 – 2019 en is daarmee nog geldig. Er is nu ook geen dwingende aanleiding deze tussentijds te actualiseren. Beleidskeuzes die hierin zijn gemaakt zijn nog steeds actueel. Na de herindeling zal er een nieuw gezamenlijk Nota Grondbeleid worden opgesteld.

Juridisch Kader

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2017. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2017. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de gemeente niet langer vrijgesteld voor de betaling van vennootschapsbelasting. Ook het grondbedrijf heeft hiermee te maken. Eventuele winsten uit grondexploitaties worden belast met 20 tot 25% vennootschapsbelasting. De gemeente heeft hiertoe een nul situatie vastgelegd met als peildatum 1 januari 2016. Mede op basis hiervan worden toekomstige belastingen geheven. De afdracht voor 2017 is vooralsnog berekend op ca. € 6.000,-.

Jaaroverzicht Grondexploitaties 2017

Kengetallen

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen van het grondbedrijf.

Aantal lopende grondexploitaties 2018	4 stuks
Nog te verkopen bouw kavels (wonen)	3
Nog te verkopen bedrijfs kavels	3.55.82 ha
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 159.281,50
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop bedrijfs kavels	€ 1.371.090,--
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 547.922,22
Totale boekwaarde gronden niet in exploitatie	€ 957.957,84
Geraamde investering	€ 931.976,19
Saldo eindwaarden exploitaties	-€ 60.365
Netto contante waarde eindwaarde totaal exploitaties	-70.360,--
Risico	€ 76.308,--

Tabel 1: kengetallen grondbedrijf De Marne, situatie per 1-1-2018.

Prijsstelling bouwgrond

Uitgangspunt is dat de prijsstelling van de uit te geven bouw kavels marktconform moet zijn. Uit een vergelijking van gehanteerde kavel prijzen in de omliggende gemeenten blijkt dat het niet nodig is om de kavel prijzen aan te passen. De bouw kavels van de Trekweg te Ulrum zijn in 2016 verlaagd naar € 70,- per m² excl. btw. De laatste kavel in het plan Doornbos te Zoutkamp is begin 2017 verkocht met een vierkante meter prijs van € 70,-.

De bedrijfs kavels voor zowel tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg en Bedrijvenpark De Marne te Ulrum zijn gelijk gebleven.

In de toelichting van de bijbehorende exploitatie wordt hierover meer uitleg gegeven.

Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De gemeente De Marne kent per januari 2018 vier lopende grondexploitaties. Voor de (woonlocaties) grondexploitatie Doornbos te Zoutkamp geldt dat de laatste kavel in 2017 is verkocht. In 2018 worden er nog enkele werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van deze kavel. In het plan de Trekweg is geen kavel verkocht. Beide exploitaties zijn met een jaar verlengd.

Voor de (bedrijfslocaties) grondexploitaties Bedrijvenpark De Marne te Ulrum geldt dat er in 2017 een kavel is verkocht. Overigens zijn er in 2018 zo goed als 2 bedrijfskavels verkocht. Op advies van de accountant is de exploitatietermijn van dit plan teruggebracht van 11 naar 10 jaar dit conform de BBV. Het plan Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg is met een jaar verlengt.

Alle gedetailleerde informatie per exploitatie vindt u in het Grondexploitatie Overzicht 2018 (bijlage 2).

2. Effecten van het voorstel

Financiële consequenties boekjaar 2017

Winstnemering

Gezien het feit dat de laatste kavel in het plan Doornbos in 2017 is verkocht en er nog minimaal moet worden geïnvesteerd kan er voor dit plan een winst genomen worden van € 64.660,13.

Voorziening

De exploitatie Trekweg te Ulrum eindigt per 31-12-2026 met een negatief saldo van € 389.995,15. Hiervoor wordt de bestaande voorziening van € 380.000,- opgehoogd met € 20.000,-. Dit komt ten laste van de jaarrekening 2017.

De exploitatie Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg eindigt per 31-12-2026 met een negatief saldo van € 12.526,83. Dit verlies wordt gedekt door een nieuw te vormen voorziening van € 15.000,-. Dit komt ten laste van de jaarrekening 2017.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met de bijbehorende winst/verlies berekening. Totaal ten gunste van de jaarrekening 2017 is dit een positief bedrag van € 29.660,13. (€64.660,13 - € 35.000,-)

Exploitatie	eindwaarde herziening 2017	eindwaarde herziening 2018	voorziening 2017	voorziening 2018	Verschil t.b.v. jaarrekening 2017	winst t.b.v. jaarrekening 2017
Tuinbouwbedrijventerrein Groene Wierde - Kruisweg	4.044,11	-12.526,83	0,00	15.000,00	-15.000,00	
Trekweg- Ulrum	-366.902,48	-389.955,15	380.000,00	400.000,00	-20.000,00	
Doornbos -Zoutkamp	69.452,38	271,25	0,00	0,00	0,00	64.660,13
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	349.399,57	341.846,26	0,00	0,00	0,00	
TOTAAL	55.993,58	-60.364,47	380.000,00	415.000,00	-35.000,00	64.660,13

Boekwaardes

De boekwaarde is de waarde waartegen de gemaakte kosten en opbrengsten in de jaarrekeningen zijn opgenomen. Hieronder is een overzicht van de actuele boekwaardes opgenomen.

GRONDEXPLOITATIES	boekwaarde 1-1-2017	boekwaarde 1-1-2018
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg	€ 93.162,83	94.094,46
Trekweg- Ulrum	€ 18.668,67	44.507,16
Doornbos -Zoutkamp	€ -19.886,02	-10.850,00
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	€ 440.191,00	420.170,60
TOTAAL	€ 532.136,48	547.922,22

De totale boekwaarde op 31-12-2017 is hoger dan het jaar er voor. Deze verhoging wordt grotendeels veroorzaakt door de winstneming in het plan Doornbos. En de in 2017 uitgevoerde investeringen (verplaatsing toiletunit) in het plan Trekweg.

Risico's en weerstandvermogen

Risicoanalyse

Risico's binnen het grondbedrijf worden vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de verkoopsnelheid van de kavels en de hoogte van de kavelprijzen.

Het rentepercentage is verhoogd van 1% naar 2.5%. Dit percentage is vastgesteld in de begroting 2018.

De rente van vorig jaar was extreem laag waardoor de kans dat de rente weer zou stijgen groot was. In de risicoanalyse van 2017 was daar rekening mee gehouden. Door verhoging van de rente is het risico voor 2018 weer kleiner geworden.

In de risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van een aantal scenario's doorgerekend. Het risico is vervolgens bepaald aan de hand van het effect van dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt.

Het totale risico is daarmee berekend op € 76.308,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 76.308,- ter afdekking van risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking, vorig jaar bedroeg het geadviseerde weerstandvermogen € 109.010,-.

Het is de verwachting dat de komende jaren het risicoprofiel zich rond het bedrag van € 100.000,- zal stabiliseren.

Overzicht grondtransacties 2017

In bijlage drie staat een overzicht weergegeven van alle grondtransacties in 2017. Hieruit blijkt dat er totaal voor ca. € 203.350,- aan onroerende goederen is verkocht. Er is voor € 81.500,- verkocht aan overhoekjes en een landbouwperceel. De overige opbrengsten € 39.250,- zijn herstructureringsbijdrages van een aantal kavels uit het plan Leens-oost. Beide bedragen gezamenlijk leveren een totaal bedrag op van € 120.750,-. Daarmee is de begrote opbrengst van € 99.500,- ruimschoots gehaald.

Daarnaast is er zowel een bedrijfskavel als een woonkavel verkocht. De opbrengsten van de kavels komen ten gunste van de exploitaties.

Grondvoorraad gemeente De Marne

Tenslotte wordt in bijlage vier een overzicht gegeven van de grondvoorraad van de gemeente De Marne ook wel NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) genoemd. Naast een omschrijving van de locatie is ook de economische waarde en de boekwaarde weergegeven. Hieruit blijkt dat de totale boekwaarde van alle gronden niet in exploitatie ca. 0,95 miljoen bedraagt. De economische waarde bedraagt ca. 1,75 miljoen. Er is derhalve geen aanleiding om boekwaardes van gronden niet in exploitatie af te waarderen.

Voorstel

Grondexploitatie Overzicht 2018 vaststellen.

3. Overleg met portefeuillehouder

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

4. Mede-advisering door

Taakveld financiën.

5. Vervolg

Uitvoering geven aan grondexploitaties.

6. Verantwoordelijkheid uitvoering

Grondzaken en Vastgoed.

7. Bewaking van de voortgang

Grondzaken en Vastgoed.

8. Bijlagen

1. Nota Grondbeleid Gemeente De Marne 2015-2019
2. Grondexploitatie Overzicht 2018
3. Overzicht grondtransacties 2017
4. Overzicht gronden niet in exploitatie (NIEGG)