

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d. : 13 juli 2017
Agendapunt : 12
Portefeuillehouder : dhr. K.P. Berghuis
Onderwerp : Herziening Grondexploitaties 2017
B&W besluit d.d. : 6 juni 2017

Leens, 30 mei 2017

Aan de raad.

Inleiding

Inleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2017 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. (Bijlage 1)

Juridisch Kader

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2016. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2016. 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 krijgt 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 2016 is vooralsnog berekend op ca. € 2.000,-.

Jaaroverzicht Grondexploitaties 2016

Kengetallen

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

Aantal lopende grondexploitaties 2017	4 stuks
Nog te verkopen bouw kavels (wonen)	3
Nog te verkopen bedrijfs kavels	3.60.72 ha
Opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 159.281,50
Opbrengsten grondverkoop bedrijfs kavels	€ 1.392.160,--
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 532.136,48
Totale boekwaarde gronden niet in exploitatie	€ 957.957,84
Geraamde investering	€ 977.540,36

Saldo eindwaarden exploitaties	€ 55.993,58
Netto contante waarde eindwaarde totaal exploitaties	€ 50.966,--
Risico	€ 109.010,--

Tabel 1: kengetallen grondbedrijf De Marne, situatie per 1-1-2017.

Prijsstelling bouwgrond

Uitgangspunt is dat de prijsstelling van de uit te geven bouw kavels marktconform moet zijn. Uit een vergelijking van gehanteerde kavelprijzen in de omliggende gemeenten blijkt dat het niet nodig is om de kavelprijzen aan te passen. De bouw kavels van de Trekweg te Ulrum zijn vorig jaar 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 bedrijfskavels voor tuinbouw te Kruisweg zijn iets verhoogd van € 12,50 naar € 15,- per m² excl. btw. Ten behoeve van de kavelverkoop wordt er een extra weg aangelegd. De verhoging van de grondprijs is ter dekking van deze extra investering.

De overige prijzen voor bedrijfskavels blijven gelijk.

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

Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De gemeente De Marne kent per januari 2017 vier lopende grondexploitaties. Voor de (woonlocaties) grondexploitaties Trekweg te Ulrum en Doornbos te Zoutkamp geldt dat er in 2016 geen bouw kavels zijn verkocht waardoor de exploitaties met een jaar zijn verlengd. Echter zijn er wel bedrijfskavels verkocht in het plan Tuinbouwbedrijfenterrein te Kruisweg en in het plan Bedrijvenpark De Marne te Ulrum.

Alle gedetailleerde informatie hierover vindt u in het Grondexploitatie Overzicht 2017 (bijlage 2).

Over de exploitaties Kanaaloever Zuid te Zoutkamp wordt hieronder nader uitleg gegeven.

Kanaaloever Zuid

Het plan Kanaaloever Zuid wordt per 31-12-2016 afgesloten. Alle kavels waren al verkocht maar nu zijn ook de laatste handelingen voor dit plan voldaan. Het plan sluit met een positief saldo van € 16.431,41.

Het sluiten van dit plan heeft overigens geen invloed op de woonplannen die door het dorp Zoutkamp zijn aangekaart.

Beoogd effect

Financiële consequenties boekjaar 2016

Winstneming

Gezien het feit dat het plan Kanaaloever Zuid per 31-12-2016 wordt afgesloten met een positief saldo kan er een winst van € 16.431,41 worden genomen.

Voorziening

De exploitatie Trekweg te Ulrum eindigt per 31-12-2025 met een negatief saldo. Hiervoor blijft de bestaande voorziening van afgerond € 380.000,- gehandhaafd.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met de bijbehorende winst/verlies berekening.

Exploitatie	eindwaarde herziening 2016	eindwaarde herziening 2017	voorziening 2016	voorziening 2017	verschil	verlies t.b.v. jaarrekening 2016	winst t.b.v. jaarrekening 2016
Tuinbouwbedrijventerrein Groene Wierde - Kruisweg	1.676,29	4.044,11	0,00	0,00	0,00	0,00	
Trekweg- Ulrum	-374.728,37	-366.902,48	380.000,00	380.000,00	0,00	0,00	
Doornbos -Zoutkamp	69.253,52	69.452,38	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kanaaloever Zuid- Zoutkamp	445,23	16.431,41	0,00	0,00	0,00	0,00	16.431,41
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	329.860,12	349.399,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAAL	26.506,79	72.424,99	380.000,00	380.000,00	0,00	0,00	16.431,41

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- 1-2016	boekwaarde 1- 1-2017
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg	€ 138.765,27	93.162,83
Trekweg- Ulrum	€ 17.374,84	18.668,67
Doornbos -Zoutkamp	€ -21.426,59	-19.886,02
Kanaaloeverzuid- Zoutkamp	€ -16.190,00	0,00
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	€ 454.397,20	440.191,00
TOTAAL	€ 572.920,72	532.136,48

De totale boekwaarde op 31-12-2016 is lager dan het jaar er voor. Deze verlaging wordt grotendeels veroorzaakt door het verkochte bedrijfskavels in Bedrijvenpark De Marne en Tuinbouwbedrijventerrein.

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.

De rentepercentage is verlaagd van 2.75% naar 1%. Dit percentage is vastgesteld in de begroting 2017. Dit is een extreem laag percentage. De kans dat de rente weer gaat stijgen is daarom groot. In de risicoanalyse is hier rekening mee gehouden.

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 € 109.010,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandvermogen, een bedrag te reserveren van € 109.010,- ter afdekking van risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking, vorig jaar bedroeg het geadviseerde weerstandvermogen € 101.518,-.

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

In de risicoanalyse is tevens apart aandacht besteed aan beide bedrijventerreinen.

Overzicht grondtransacties 2016

In bijlage drie staat een overzicht weergegeven van alle grondtransacties in 2016. Hieruit blijkt dat er voor ca. € 268.380,48 aan onroerende goederen is verkocht. Dit komt grotendeels op het conto van het landbouwperceel in Ulrum. Daarnaast is er 1 bedrijfskavel verkocht in het plan Tuinbouwbedrijventerrein en twee bedrijfskavels in het plan Bedrijvenpark De Marne. De opbrengsten van de bedrijfskavels komen ten gunste van de exploitaties.

Gronden (overhoekjes) die buiten de grondexploitaties om zijn verkocht leverden in totaal een bedrag op van € 164.703,-. Daarmee is de begrootte opbrengst van € 130.000,- ruimschoots gehaald.

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. 1,8 miljoen. Er is derhalve geen aanleiding om boekwaardes van gronden niet in exploitatie af te waarderen.

Voorstel

Grondexploitatie Overzicht 2017 vaststellen.

Argumenten

Uitvoering

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

mevr. drs. J.C.H.G.M. Bottema

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma