

Advies aan B&W gemeente De Marne

B&W d.d. 11 JUNI 2016

Agendapunt: 1A

Registratienummer:

B&W-16-0120

Onderwerp:

Herziening grondexploitaties 2016

Voorstel:

overzicht herziening grondexploitaties 2016 vaststellen

Besluit:

Conform

	AKKOORD BESPREKEN	
Burgemeester		
Wethouder Berghuis		
Wethouder De Visser		
Wethouder Van Gelder		
Secretaris		
A-lijst of B-lijst B&W	A:	B:

Voorlopig classificatienummer
archief:

Relatie met eerdere registratienummers:

Datum advies: 07-06-2016

Steller advies: J.T. Hofman-Zijlstra

	PARAAF	DATUM
Afdelingshoofd		
H.A.J. Dijkstra		9-6-16
Gemeentesecretaris a.i.		
A.P. Scherstra		
Portefeuillehouder		
K.P. Berghuis	KPB	9-6-16
Gezien/akkoord: Financiën		
Gezien/akkoord: Communicatie		
Gezien/akkoord: P&O		
Gezien/akkoord: Juridische Zaken		
Gezien/akkoord: Concern-controller		
Gezien/akkoord: Inkoop		
Mede-advisering: n.v.t.		
Mede-advisering: n.v.t.		
Mede-advisering: n.v.t.		
Behandeling in raad (voorstel bijvoegen):	Ja <input checked="" type="radio"/> Nee <input type="radio"/>	
Datum raadsvergadering:	12 juli	
Akkoord raad:	Ja <input type="radio"/> Nee <input type="radio"/>	
Begrotingswijziging:	Ja <input type="radio"/> Nee <input type="radio"/>	
Naar de OR / GO:	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>	
Datum vergadering:		
Akkoord OR / GO:	Ja <input type="radio"/> Nee <input type="radio"/>	
Persbericht naar pers (bijvoegen):	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>	
Persbericht op website (bijvoegen):	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>	
Op openbare besluitenlijst:	Ja <input checked="" type="radio"/> Nee <input type="radio"/>	
Info aan dorpsvereniging:	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>	
Ter goedkeuring aan G.S.:	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>	

Toelichting op voorstel: zie volgbld

Grondnota & Herziening Grondexploitaties 2016

1. Onderwerp

Inleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2016 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 2015. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2015. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Vennootschapsbelasting

De herziende grondexploitaties worden als basis gebruikt voor de nulmeting die eind dit jaar klaar moet zijn voor de Vennootschapsbelasting.

Jaaroverzicht Grondexploitaties 2015

Kengetallen

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

Aantal lopende grondexploitaties 2016	5 stuks
Nog te verkopen bouw kavels (wonen)	4
Nog te verkopen bedrijfs kavels	4.09.47 ha
Opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 243.320,-
Opbrengsten grondverkoop bedrijfs kavels	€1.425.032,-
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 572.920,-
Totale boekwaarde gronden niet in exploitatie	€ 911.983,-
Geraamde investering	€ 944.647,-
Saldo eindwaarden exploitaties	-€ 146.601,08
Netto contante waarde eindwaarde	€ 20.220,-
Risico	€ 101.518,-

Tabel 1: kengetallen grondbedrijf De Marne, situatie per 1-1-2016.

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 een deel van deze gemeenten hun kavel prijzen hebben verlaagd. De restkavel van het plan Doornbos 3 te Zoutkamp werd vorig jaar verlaagd naar € 70,- per m2 excl. btw. Alle overige bouw kavels worden nu ook in prijs verlaagd van € 100,- naar € 70,- per m2 excl. btw. De prijzen voor bedrijfs kavels 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 2016 vijf lopende grondexploitatie. Voor alle grondexploitaties geldt dat er in 2015 geen bouw kavels zijn verkocht waardoor de exploitaties met een jaar zijn verlengd.

Alle gedetailleerde informatie hierover vindt u in het Grondexploitatie Overzicht 2016 (bijlage 2). Over de exploitaties Brugweg en Trekweg wordt hieronder nader uitleg gegeven.

Brugweg en Trekweg te Ulrum

Het totale aanbod aan bouw kavels in Ulrum lag in 2015 op 11 (7 zijn reeds bouwrijp gemaakt en in de tweede fase van de Trekweg komen er nog 4 kavels bij). Sinds 2009 is er echter geen bouw kavel meer verkocht in Ulrum.

Dat er een overschot is aan bouw kavels is natuurlijk niet een nieuwe constatering. In het Woon en Leefbaarheidsplan van 20 december 2011 is hiervoor al een eerste aanzet gegeven. De noodzaak om het aantal kavels te verminderen heeft in 2012 geleid tot een forse inkrimping van het plan Trekweg. De aanleg van de tweede fase is destijds bijna geheel geschrapt. Van de oorspronkelijke 18 kavels zijn er nog 4 overgebleven.

De afgelopen jaren hebben maar weinig geïnteresseerden zich gemeld voor een kavel in Ulrum.

Voor beide exploitaties is daarom een herziening op de plannen gemaakt.

In de memo van 18 maart 2016 is het college hierover reeds geïnformeerd.

Brugweg:

In het plan was nog de verkoop van 4 kavels opgenomen met een uitgifteprijs van € 100,-/m². Het plan ligt er grotendeels woonrijp bij. Dit betekent dat de weg woonrijp is aangelegd en de kavels ingezaaid zijn met gras. Voordat er een kavel bebouwd kan worden dienen er eerst nog kabels en leidingen verlegd te worden. Deze leidingen liggen nu nog gedeeltelijk onder de bouw kavels. De kosten hiervoor zijn geraamd op ongeveer € 60.000,-.

Gezien het feit dat er weinig tot geen animo is voor kavels in Ulrum en er bovendien geen noodzaak is om te investeren in het woonrijpmaken van het plan, is het plan doorberekend waarbij in zijn geheel gestopt wordt met het plan Brugweg. Dit heeft dan de volgende consequenties:

- de 4 kavels worden niet meer verkocht.
- Het gehele perceel wordt opgenomen in de voorraad gronden niet in exploitatie.
- Het perceel ligt er goed onderhouden bij. De buitendienst kan het perceel zonder noemenswaardige problemen / kosten toevoegen aan het openbaar groen.
- Mocht er in de toekomst toch nog animo ontstaan voor deze locatie kan op dat moment altijd overwogen worden de grond te verkopen en kunnen de verkoopvoorwaarden worden bepaald.
- De exploitatie sluit per 31-12-2015 met een verlies van € 173.107,-.

Trekweg:

Het plan Trekweg bestond in 2015 uit 7 kavels waarvan er 3 in de eerste fase direct uitgiftebaar zijn. De overige 4 kavels kunnen pas worden uitgegeven als de manege is verplaatst. De eerste fase dient na verkoop van de kavels nog woonrijp gemaakt te worden. Inclusief de verplaatsing van de manege is er nog een bedrag van circa € 466.000,- aan investeringen geraamd.

Ook voor deze bouwlocatie ligt er nu een reëler plan. Op basis hiervan is er gerekend met minder uit te geven grond. Uitgangspunten voor de Trekweg zijn dan als volgt:

- De bestaande drie kavels in de eerste fase blijven beschikbaar voor verkoop. Voor de verkoopsnelheid wordt wel een ruimere planning aangehouden. De resterende vier kavels in fase 2 zijn geschrapt.
- De verkoopprijs van de drie kavels is verlaagd van € 100,- naar € 70,-/ m².
- Een aantal investeringen die ook al in de oude versie van het plan zaten, blijven onderdeel uitmaken van deze versie:
 - o kosten voor het woonrijpmaken van fase 1. Een bedrag van ca. € 90.000,-
 - o Het verplaatsen van de manege. Kosten: € 190.000,-.
 - o Sloop van het oude manegepand, bodemsanering en herinrichten van het niet te bebouwen terrein (openbaar) groen. € 100.000,-.
 - o Aan verplichting voldoen richting Watergeuzen (watersport vereniging) voor een nieuw toiletgebouwtje, kosten: € 25.000,-.
- De exploitatie sluit per 31-12-2024 met een verlies van ca. € 380.000,-.

2. Effecten van het voorstel

Financiële consequenties boekjaar 2015

Winstneming

Voor het boekjaar 2015 wordt er een winst genomen op het plan Kanaaloever Zuid. Inmiddels zijn alle inkomsten gegenereerd en een aantal geplande werkzaamheden worden niet meer uitgevoerd. Hierdoor kan er een winst van € 42.689,19 worden genomen.

Verliesneming

- Doordat de exploitatie Brugweg te Ulrum per 31-12-2015 wordt afgesloten dient hiervoor een verlies van € 173.107,87 te worden genomen.
- De exploitatie Trekweg te Ulrum eindigt per 31-12-2024 met een negatief saldo. Hiervoor dient een voorziening van afgerond € 380.000,- getroffen.

Het netto resultaat voor 2015 komt daarmee uit op $-173.107,87 + - 380.000,- + 42.689,19 = - € 510.418,68$. Dekking hiervan vindt plaats via het rekeningresultaat 2015.

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

Exploitatie	eindwaarde herziening 2015	eindwaarde herziening 2016	voorziening 2015	voorziening 2016	verschil	verlies/ winst t.b.v. jaarrekening 2015
Tuinbouwbedrijventerrein Groene Wierde - Kruisweg	320,13	1.676,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Brugweg- Ulrum	2.119,99	-173.107,87	0,00	0,00	0,00	-173.107,87
Trekweg- Ulrum	51.596,65	-374.728,37	0,00	380.000,00	-380.000,00	0,00
Doornbos -Zoutkamp	66.406,95	69.253,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Kanaaloever Zuid- Zoutkamp	18.031,85	445,23	0,00	0,00	0,00	42.689,19
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	361.922,68	329.860,12	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL	500.398,25	-146.601,08	0,00	380.000,00	-380.000,00	-130.418,68

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 1-1-2015	boekwaarde 1-1-2016
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg	€ 133.428,14	138.765,27
Brugweg- Ulrum	€ 166.049,24	
Trekweg- Ulrum	€ 16.260,28	17.374,84
Doornbos -Zoutkamp	€ -23.352,84	-21.426,59
Kanaaloeverzuid- Zoutkamp	€ -61.504,00	-16.190,00
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	€ 751.104,00	454.397,20
TOTAAL	€ 981.984,82	572.920,72

De totale boekwaarde op 31-12-2015 is veel lager dan het jaar er voor. Deze verlaging wordt grotendeels veroorzaakt door het verkochte (landbouw) perceel in het plan Bedrijvenpark De Marne. Daarnaast heeft het afsluiten van de exploitatie Brugweg per 31-12-2015 ervoor gezorgd dat de totale boekwaarde is gedaald.

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. 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 € 101.518,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 101.518,- ter afdekking van risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking, vorig jaar bedroeg het geadviseerde weerstandvermogen € 158.778,-. Het verschil komt met name doordat de exploitatie Brugweg per 31-12-2015 is afgesloten waardoor dit geen risicofactor meer is. Daarnaast zijn er in het plan Trekweg kavels geschrapt waardoor er minder inkomsten zijn geraamd. Het effect van het verlagen van de uitgifteprijs en vertragen van verkoopsnelheid lijden hierdoor tot minder risico.

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

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

Overzicht grondtransacties 2015

In bijlage drie staat een overzicht weergegeven van alle grondtransacties in 2015. Hieruit blijkt dat er voor ca. € 543.154,75,- aan onroerende goederen is verkocht. Dit komt grotendeels op het conto van het landbouwperceel in Ulrum, de opbrengsten hiervan zijn ten gunste van het Bedrijvenpark gebracht.

Gronden (overhoekjes) die buiten de grondexploitaties om zijn verkocht leverden in totaal een bedrag op van € 202.120,75,-. Daarmee is de begrootte opbrengst van € 100.000,- ruimschoots gehaald.

Grondvoorraad gemeente De Marne

Tenslotte wordt in bijlage vier een overzicht gegeven van de grondvoorraad van de gemeente De Marne. 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. 0,9 miljoen bedraagt. De economische waarde bedraagt ca. 1,63 miljoen. Er is derhalve geen aanleiding om boekwaardes van gronden niet in exploitatie af te waarderen.

Voorstel

Grondexploitatie Overzicht 2016 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 2016
3. Overzicht grondtransacties 2015
4. Overzicht gronden niet in exploitatie