

Nummer : 10-08.2016

Onderwerp : Actualisatie exploitatie opzetten

Korte inhoud : Jaarlijks worden de exploitatieopzetten ('Almersma', 'LTS-locatie' en 'Scherphorn-Noord') geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Uithuizen, 21 april 2016

AAN DE RAAD

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. In het jaar 2015 heeft er ten behoeve van de jaarrekening 2014 een diepgaande actualisatie plaatsgevonden. Deze geactualiseerde exploitatieopzetten zijn op 4 juni 2015 door de raad vastgesteld. Voorafgaand aan de behandeling in de raad heeft er een informatieve raadsbijeenkomst plaatsgevonden op 15 april 2015.

De actualisatie van de grondexploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2015 is minder ingrijpend en bestaat voornamelijk uit een tweetal technische bijstellingen. Dit betreft:

- Vervallen afdracht aan de reserve bovenwijkse voorziening
- Actualisatie te maken kosten en prijspeil

Voorliggende actualisatie zal de volgende onderdelen behandelen:

1. Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitaties
2. De belangrijkste uitgangspunten
3. Ontwikkeling boekwaarde 2015
4. Benodigde verliesvoorziening

1. Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitaties (m.i.v. 2016)

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Dit betreft onder andere de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren en de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb). Het heeft namelijk een bijdrage geleverd in de fiscale discussie over de afbakening van de ondernemersactiviteit en de toe te rekenen kosten en opbrengsten.

Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid

en een vermindering van de administratieve lasten. De wijzigingen zijn met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 van toepassing.

Overgangsbepaling

De wijzigingen in de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties voortvloeiend uit deze notitie grondexploitaties met ingangsdatum 1 januari 2016 hebben bij verwerking in 2016 géén effect op de waardering van de BIE (Bouwgrond In Exploitatie) en de vermogenspositie van gemeenten ultimo 2015. Derhalve kan de jaarrekening 2015 ten aanzien van de grondexploitaties overeenkomstig 2014 worden opgesteld.

Uitwerking in 2016

Naast de invoering van de vennootschapsbelastingplicht zullen de gevolgen van deze notitie in 2016 nader worden uitgezocht. Met name het toerekenen van rente en het te hanteren rentepercentage voor de verdisconteringvoet van de voorziening zijn hierbij belangrijk aandachtspunten.

2. De uitgangspunten

De actualisatie van de exploitatieopzetten is alleen uitgevoerd voor de complexen 'Almersma', 'de LTS-'locatie' en 'Scherphorn-Noord'. De andere twee complexen zijn bij de actualisatie van 2014 'geparkeerd' onder de 'Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).

Te hanteren planperiode en verkooptempo

In de actualisatie 2014 is gekozen voor het hanteren van een planperiode van 15 jaar. Met het verstrijken van het jaar 2015 resteert een planperiode van 14 jaar. De verwachte data van het afsluiten van de complexen zijn niet gewijzigd. Aangezien er geen kavelverkoop gepland stonden voor 2015 heeft dit geen verdere gevolgen voor de geactualiseerde exploitatieopzetten.

In de planning van kavelverkoop hebben zich ook geen wijzigingen voorgedaan.

Residuele waardemethodiek

De gemeente Eemsmond hanteert de residuele waardemethodiek voor het bepalen van de verkoopprijzen van de kavels. Jaarlijks wordt aan twee makelaars gevraagd hiertoe een taxatie op te stellen. De actualisatie heeft geleid tot de volgende prijsontwikkeling. De geactualiseerde prijzen zijn gehanteerd in de exploitatie opzetten.

Plaats	normale ligging		betere ligging		exclusieve ligging	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Warffum	€ 50,00	€ 50,00	€ 60,00	€ 55,00	€ 65,00	€ 60,00
Usquert	€ 40,00	€ 40,00	€ 47,00	€ 45,00		
Uithuizen	€ 80,00	€ 80,00	€ 85,00	€ 85,00	€ 95,00	€ 92,50
Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 50,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 80,00	€ 75,00
Kantens	€ 40,00	€ 37,50	€ 43,00	€ 40,00		
Zandeweer	€ 52,00	€ 50,00	€ 58,00	€ 55,00		
Roodeschol	€ 40,00	€ 40,00	€ 47,00	€ 45,00		

Toepassen indexatie

Op basis van de op dit moment bekende prijzen zijn in de exploitatieopzetten de nog te maken kosten geraamd. De nog te maken kosten zijn toegerekend

aan het jaar waarin de bijbehorende investeringen gepland zijn. Voorzichtigheidshalve is in de actualisatie rekening gehouden met de effecten van inflatie.

In de afgelopen jaren heeft de residuele waardemethodiek een neerwaarts effect gehad. Ook met deze tendens is rekening gehouden in de actualisatie. Zie bijlage 2 voor de gehanteerde uitgangspunten.

Rentetoerekening

Aan de exploitatieopzetten wordt rente toegerekend. Dit als soort van 'rendement' dat berekend wordt over de gedane uitgaven. Binnen de begroting van de gemeente wordt voor investeringen in het grondbedrijf rekening gehouden met een rentepercentage van 4% (dit geldt eveneens voor de verliesvoorziening). Ultimo 2015 bedroeg het gewogen rentepercentage over de langlopende geldleningen 3,56% (was 2014: 3,64%).

Vervallen afdracht aan de reserve bovenwijkse voorziening

In de grondexploitatie werd voorheen rekening gehouden met een afdracht aan de reserve bovenwijkse voorziening van € 1,36 per verkochte vierkante meter. Uit de reserve konden vervolgens bovenwijkse voorziening worden aangelegd. Er dient echter aan een aantal criteria te worden voldaan (verslaggevingsregels BBV). De exploitatieopzetten van Eemsmond voldeden hier niet aan. De accountant heeft over dit aspect gerapporteerd in het accountantsverslag 2014.

In voorliggende actualisatie is opvolging gegeven aan de bevindingen en is de afdracht aan de reserve komen te vervallen. Hetgeen een positief effect heeft op de verwachte eindwaarde. Immers de afdracht aan de reserve kon gezien worden als voortijdige winstneming hetgeen niet toegestaan is bij verlieslatende grondexploitaties.

Actualisatie te maken kosten en prijspeil

Bij de actualisatie voor 2014 is een nadere beoordeling van de te maken kosten achterwege gebleven. In de voorliggende actualisatie zijn per complex de nog te maken kosten (hoeveelheden zoals strekkende en vierkante meters, aantallen etc.) alsook het prijspeil geactualiseerd naar de huidige inzichten.

De effecten van bovenstaande wijzigingen zijn van beperkte omvang geweest zoals ook blijkt uit onderdeel 4 van voorliggende actualisatie 'benodigde verliesvoorziening'.

3. Ontwikkeling boekwaarde 2015

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de boekwaarden in 2015 (per complex) weergegeven:

	Boekwaarde				Boekwaarde
	1-1-2015	Rente	Kosten	Opbrengsten	31-12-2015
Almersma	1.966.091	78.644	34.492	-	2.079.227
LTS locatie	479.563	19.183	5.345	-	504.091
Scherphorn Noord	-149.730	-5.989	16.253	-	-139.467
subtotaal	2.295.924	91.837	56.090	-	2.443.851
Voorziening tekorten exploitaties	-1.624.175	-64.967	-	-	-1.689.142
Boekwaarde	671.749				754.709

Ten aanzien van 2015 kan worden gesteld dat:

- Er in 2015 per saldo voor € 26.870 aan rente t.g.v. de 'Algemene Dienst' is verantwoord (gearceerde waarden)
- Van de totale € 56.090 aan kosten er € 24.490 aan apparaatskosten zijn verantwoord.

Financiële gevolgen van de doorlopende (actieve) exploitatieopzetten

In de bijlage 3, 4 en 5 zijn de geactualiseerde exploitatie opzetten opgenomen. Op basis van de voormelde uitgangspunten zijn de volgende eindwaarden berekend.

Complex	Jaar van afsluiten complex	Nog te verkopen kavels	Oppervlak	Eindwaarde	Voorziening NCW 31-12-2015
Almersma	2027	30	21.119	-2.344.103	1.464.120
LTS-locatie	2029	10 + ac	5.889	-328.430	189.660
Scherphorn Noord	2029	4	4.848	257.704	n.v.t.
Benodigde voorziening					1.653.780

Met uitzondering van Scherphorn Noord kennen de twee andere complexen een tekort. Het vermelde bedrag betreft de verwachte eindwaarde waarvoor een verliesvoorziening beschikbaar dient te zijn bij het afronden van de grondexploitatie in 2027 respectievelijk 2029.

De verliesvoorziening dient contant gemaakt te worden waarbij een verdisconteringsvoet van 4% wordt gehanteerd (gelijk aan de rekenrente). Derhalve dient ultimo 2015 de voorziening reeds € 1.653.780 groot te zijn.

4. Benodigde verliesvoorziening

Ultimo 2014 bedroeg de voorziening tekorten exploitatieopzetten € 1.624.175. In 2015 is deze voorziening opgehoogd met 4% ('anti-contant' maken). Hierdoor is de voorziening toegenomen en bedraagt het beschikbare saldo € 1.689.142.

De voorziening tekorten exploitatieopzetten is ultimo 2015 van voldoende omvang om de financiële gevolgen van de actualisatie 2015 op te kunnen vangen. Aangezien in de gehanteerde uitgangspunten ook onzekerheden zitten loopt de gemeente financiële risico's. Derhalve is bij de actualisatie geen rekening gehouden met een vrijval van € 35.362 (verschil tussen € 1.689.142 en € 1.653.780).

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om de herziene exploitatie opzetten: Almersma, LTS locatie en Scherphorn Noord 2016 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemshoofd,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris