

Nummer : 14-09.2015

Onderwerp : Herziening exploitatie opzetten

Korte inhoud	: Ten aanzien van de grondexploitaties Almersma, LTS locatie en Scherphorn Noord worden de (uitgangspunten van) de grondexploitaties vastgesteld. De percelen in Scherphorn Zuid en De Laan Zuid worden overgeheveld naar "Niet In Exploitatie Genomen Gronden" (NIEGG).
--------------	--

Uithuizen, 21 mei 2015

AAN DE RAAD.

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole 2013 heeft de accountant een aantal aanbevelingen gedaan ten behoeve van de actualisatie 2015 die gebruikt wordt voor de jaarrekeningcontrole 2014. De aanbevelingen zijn meegenomen in bijgaande actualisatie. In een informatieve raadsbijeenkomst op 15 april jongstleden is de raad reeds geïnformeerd over deze aanbevelingen en is een technische uiteenzetting gedaan rondom de werking van een exploitatieopzet.

In dit voorstel wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten (onderdeel A) en de financiële gevolgen hiervan (onderdeel B). Daarnaast dient opgemerkt te worden dat in tegenstelling tot voorgaande jaren de wijze waarop de actualisatie wordt aangeboden anders is van opzet. De verwachting is dat de leesbaarheid van de stukken is versimpeld.

Onderdeel A - Uitgangspunten

Ontwikkeling in de afgelopen jaren

In de afgelopen jaren is het aantal kavelverkoop fors terug gelopen, waarbij in 2014 slechts één kavel is verkocht (Almersma). In 2013 was er zelfs sprake van geen enkele verkoop. Een exacte reden voor de terugloop in kavelverkoop is niet één op één te bepalen. Naast de financiële crisis die vanaf 2009 echt zichtbaar begon te worden is er ook nog sprake van krimp op het platteland (dalende inwoneraantallen). Daarbovenop speelt vanaf 2012 ook de aardbevingsproblematiek een grote rol. Aangezien de gemeente in het verleden de gronden heeft verworven loopt de gemeente een financieel risico. Dit financiële risico is reeds afgedekt met de verliesvoorziening die bij het opstellen van de jaarrekening 2011 tot stand is gekomen. Ultimo 2014 bedroeg de voorziening € 6.001.180.

Te hanteren planperiode

In een exploitatieopzet worden inschattingen gedaan rondom toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft onder andere de ontwikkeling rondom de inflatie (indexatie van de kosten), de te hanteren rente, maar ook het verkooptempo van de beschikbare kavels. Aangezien de meeste kosten in de exploitatieopzetten van de gemeente Eemsmond reeds in het verleden zijn gemaakt, geldt dat met name het tempo van kaveluitgifte (verkoop) bepalend is voor de eindwaarde van een exploitatieopzet.

Maar hoeveel jaar kun je dan vooruit kijken?

Binnen het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) wordt binnen het grondbedrijf gesproken over 'de nabije toekomst' als te hanteren uitgangspunt. Verdere invulling wordt hier vanuit de regelgeving niet aan gegeven. Uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat ze in principe binnen 10 jaar gerealiseerd moeten zijn.

Op dit moment is er veel onduidelijkheid rondom verschillende 'programma's/compensatieregelingen' die beschikbaar komen voor o.a. aardbevingbestendig bouwen. Zolang hierover voor de burger geen duidelijkheid bestaat zal naar verwachting in de komende periode de ontwikkeling op een laag tempo plaatsvinden. In de actualisatie 2015 wordt derhalve uitgegaan van een planperiode van 15 jaar. In de eerste vijf jaren een laag tempo. In deze periode wordt verwacht dat de inhoud van de programma's/compensatieregelingen bekend zullen zijn. Daarna wordt verwacht dat er weer gebouwd zal gaan worden. Dit is terug te vinden in "bijlage 1 – uitgiftepatroon 2015-2029".

Focus op drie exploitatieopzetten

De gemeente kent een vijftal exploitatieopzetten (Almersma, LTS-locatie, Scherphorn Noord, Scherphorn Zuid en De Laan Zuid). Naar aanleiding van de analyse van de verwachte kavelverkoppen in de komende 15 jaren is ingeschat dat voor twee complexen deze verwachting negatief is. Dat betreft De Laan Zuid (Warffum) en Scherphorn Zuid (Uithuizermeeden).

De Laan Zuid (Warffum)

Exploitatieopzet De Laan Zuid ligt geografisch buiten het door de NAM aangewezen gebied waar men in aanmerking komt voor een compensatie voor aardbevingbestendig bouwen. Zolang dit zo blijft is de verwachting dat burgers deze kosten niet voor eigen rekening zullen nemen. Derhalve wordt, ter afdekking van het financiële risico, niet meer actief ingezet op dit complex. Dat betekent overigens niet dat de exploitatieopzet wordt opgeheven. Het bestemmingsplan blijft van kracht en bij gelegenheid kunnen er kavels worden afgenomen voor de residuele grondwaarde.

De kosten van het woonrijpmaken voor het gehele plan De Laan Zuid zijn geraamd op € 836.945. In de exploitatie is een bedrag van € 469.663 opgenomen voor het woonrijpmaken. Dat is ontoereikend voor het gehele plan. Er zullen in de praktijk keuzes gemaakt moeten worden over de wijze waarop

de tijdelijke verharding wordt aangepakt in relatie tot het gehele woonrijpmaken. Deze afweging heeft met name betrekking op de bereikbaarheid van straten waarlangs woningen bereikbaar zijn: de Westerhoffstraat, de Voogd van Dijkstraat, De Woldering, Heffezand, Borkum, Simonszand en de Abraham Luिंगestraat (gedeeltelijk).

Scherphorn Zuid (Uithuizermeeden)

Wat betreft Scherphorn Zuid wordt opgemerkt dat eerst ingezet zal worden op het afronden van Scherphorn Noord. Zo lang daar nog kavels te koop zijn, zullen geen kavels in Scherphorn Zuid worden aangeboden. Evenals voor De Laan Zuid geldt dat, ter afdekking van het financiële risico, niet meer actief ingezet wordt op dit complex.

Boekhoudkundig worden deze twee exploitatieopzetten hiermee beschouwd als "Niet In Exploitatie Genomen Gronden" (NIEGG). Deze keuze brengt financiële gevolgen met zich mee, doordat aan deze twee exploitatieopzetten geen kosten (o.a. rente) meer worden toegerekend. Deze effecten, die van structurele aard zijn, worden meegenomen in de begroting 2016. De financiële gevolgen voor 2015 worden meegenomen in de najaarsrapportage 2015.

De verkoopkosten (brochures, website, bouwbeurzen etc.) zullen worden gedekt binnen de reguliere begroting.

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	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Warffum	€ 55,00	€ 50,00	€ 65,00	€ 60,00	€ 70,00	€ 65,00
Usquert	€ 43,00	€ 40,00	€ 50,00	€ 47,00		
Uithuizen	€ 80,00	€ 75,00	€ 90,00	€ 85,00	€ 100,00	€ 95,00
Uithuizermeeden	€ 55,00	€ 50,00	€ 65,00	€ 60,00	€ 75,00	€ 80,00
Kantens	€ 35,00	€ 40,00	€ 42,00	€ 43,00		
Zandweer	€ 55,00	€ 52,00	€ 60,00	€ 58,00		
Roodeschool	€ 43,00	€ 40,00	€ 50,00	€ 47,00		

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 2015. Zie bijlage 2 voor de gehanteerde uitgangspunten.

Rentetoerekening

Aan de exploitatieopzetten wordt rente toegerekend. Dit als soort van 'rendement' die 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 2014 bedroeg het gewogen rentepercentage over de langlopende geldleningen 3,64%. Aangezien zowel aan de exploitatieopzetten en de verliesvoorziening met dezelfde rentepercentage wordt gerekend is de afwijking met werkelijke kostenvoet zeer marginaal.

Scenarioanalyse i.v.m. onzekerheden

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er bij het opstellen van de actualisatie 2015 diverse inschattingen zijn gemaakt die onzekerheden met zich mee brengen. Immers er bestaat een kans dat de werkelijkheid net even anders gaat dan gepland en/of gehoopt. Derhalve zijn er bij het actualiseren van de exploitatieopzetten diverse scenario's berekend (snel, verwacht, langzaam). Op deze wijze wordt er inzicht verkregen in de financiële gevolgen, indien andere uitgangspunten worden gehanteerd.

Onderdeel B – Financiële gevolgen

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de boekwaarden in 2014 (per complex) weergegeven:

	Boekwaarde				Boekwaarde
	1-1-2014	Rente	Kosten	Opbrengsten	31-12-2014
Almersma	1.899.804	75.992	44.201	-53.906	1.966.091
De Laan zuid	2.873.635	114.945	9.621	-	2.998.201
LTS locatie	454.879	18.195	6.489	-	479.563
Scherphorn Noord	-149.260	-5.970	5.500	-	-149.730
Scherphorn Zuid	1.273.487	50.939	1.500	-	1.325.926
subtotaal	6.352.545	254.102	67.311	-53.906	6.620.052
Voorziening tekorten exploitaties	-5.770.365	-230.815	-	-	-6.001.180
Boekwaarde	582.180				618.872

Ten aanzien van 2014 kan worden gesteld dat:

- Er in 2014 per saldo voor € 23.287 aan rente t.g.v. de 'Algemene Dienst' is verantwoord (gearceerde waarden)
- Van de totale € 67.311 aan kosten er € 15.000 aan apparaatskosten zijn verantwoord.
- Er één kavel is verkocht met een opbrengst van € 53.906.

Financiële gevolgen van de 'geparkeerde' exploitatieopzetten

Als gevolg van de keuze om niet actief in te zetten op de ontwikkeling van de complexen De Laan Zuid en Scherphorn Zuid dienen de gevolgen boekhoudkundig afgedekt te worden. De financiële gevolgen kunnen als volgt worden weergegeven.

	De Laan Zuid	Scherphorn Zuid
Boekwaarde 31-12-2014	2.998.201	1.325.926
Uit te geven bouwgrond (m ²)	36.666	16.749
Over te hevel naar NIEGG	366.660	115.840
Afwaardering t.o.v. huidige boekwaarde	2.631.541	1.210.086
Nog te maken kosten Woonrijp	469.663	65.715
Totaal beslag op voorziening	3.101.204	1.275.801

De waardering van de beschikbare gronden worden gesteld op € 10,- per m². De waardering ligt hoger dan agrarische waarde aangezien er diverse bewerkingen aan de grond hebben plaats gevonden. Voor Scherphorn Zuid geldt dat voor 10.330 m² (fase 2) een waardering van € 5,- per m² is gehanteerd en voor 6.419 m² (fase 1) en waardering van € 10,- per m².

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
Almersma	2027	30	21.119	-2.259.403	1.356.939
LTS-locatie	2029	10 + ac	5.889	-481.277	267.236
Scherphorn Noord	2029	4	4.848	258.566	n.v.t.
Totaal beslag op voorziening					1.624.175

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. Door het 'contant maken' van deze waarde tegen de gehanteerde rente van 4% dienen de vermelde bedragen van totaal € 1.624.175 op dit moment in de voorziening te zitten zodat in respectievelijk 2027 en 2029 het totale tekort gedekt kan worden uit de voorziening.

Scenarioanalyse

Bij het opstellen van de actualisatie heeft een zogeheten scenarioanalyse plaatsgevonden. Naast de verwachte gang van zaken is ook een snelle en een trage variant doorgerekend. Daarnaast zijn de exploitatieopzetten doorgerekend zonder rekening te houden met indexaties (minder conservatief).

Dat heeft geleid tot de volgende bandbreedtes.

Complex	Met indexaties			Zonder indexaties		
	snel	verwacht	traag	snel	verwacht	traag
Scherphorn Noord	-264.767	-258.566	-170.265	-281.902	-277.747	-187.352
Almersma	1.640.715	2.259.403	3.234.212	1.533.883	2.122.369	3.136.343
NCW voorziening 2014	-1.198.854	-1.356.939	-1.795.843	-1.120.793	-1.274.640	-1.741.500
LTS-locatie (huidig)	251.437	481.277		225.391	448.301	
NCW voorziening 2014	-183.723	-267.236		-164.691	-248.926	

Indien geen rekening gehouden was met inflatie en een mogelijk verdere verlaging van de residuele waarde kon volstaan worden met een lagere voorziening (€ 100.609 zijnde het verschil van € 1.356.939 + € 267.236 -/- € 1274.640 -/- € 248.926) De grote toename in de benodigde voorziening voor het complex Almersma in de trage variant wordt veroorzaakt doordat in dit geval rekening is gehouden met het uitgangspunt dat 12 van 30 beschikbare kavels niet verkocht zullen worden. In dit geval dient de voorziening met een bedrag van € 438.904 (zijnde het verschil van € 1.795.843 -/- € 1.356.939) opgehoogd te worden.

Voorziening tekorten exploitatieopzetten

In 2011 heeft een significante dotatie aan de verliesvoorziening plaatsgevonden. In de jaren 2012 tot en met 2013 was er sprake van een 'buffer' van ongeveer € 1,5 miljoen. Deze buffer diende voor het opvangen van vertraging in de kaveluitgifte en daling van de residuele waarde. Onderstaand staat weergegeven welke claims er binnen de voorziening zijn.

Afdekken De Laan Zuid / Scherphorn Zuid:	€ 4.377.005
Verliesvoorziening tekorten exploitatieopzetten	€ <u>1.624.175</u>
Totaal	€ 6.001.180

De voorziening tekorten exploitatieopzetten is ultimo 2014 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. Om hier meer zicht op te krijgen heeft de zogeheten scenarioanalyse plaatsgevonden (zie vorige paragraaf).

Meerjarige financiële effecten in de reguliere begroting

Doordat de voorziening voor een groot deel is ingezet voor het 'parkeren' van twee complexen in de overige gronden wordt er (vanaf 2015) geen rente meer toegerekend over de boekwaarde en de bijbehorende voorziening. Ten opzichte van de toegerekende rente over 2014 is dit effect € 3.583 positief. Daarnaast kunnen er geen apparaatskosten meer worden toegerekend. Dat is een nadelig effect van € 3.000 ten opzichte van 2014. Per saldo een marginaal effect.

Verdere (toekomstige) ontwikkelingen

In de voorliggende actualisatie is voor zover mogelijk al rekening gehouden met de invoering van de vennootschapsbelasting per 1 januari 2016. Mochten er significante ontwikkelingen zijn die ook impact hebben op het grondbedrijf, dan wordt de raad hierover geïnformeerd.

Daarnaast is er in het verleden wel eens gesproken over het al dan niet omzetten van de LTS-locatie naar sociale huur. Op dit moment is dit in de uitgangspunten van de actualisatie 2015 niet uitgewerkt, aangezien besluitvorming hieromtrent nog niet heeft plaatsgevonden is. Zodra de plannen hierover concreet genoeg en uitgewerkt zijn, wordt dit ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hoewel het omzetten van dit complex van de vrije sector naar de sociale huur inkomstenderving met zich mee zal brengen, zal de komende periode ook uitgezocht worden in hoeverre deze wijziging gecompenseerd kan worden met NAM-gelden.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

- de herziene exploitatie opzetten: Almersma, LTS locatie en Scherphorn Noord 2015 vast te stellen;
- de percelen die gelegen zijn in Scherphorn Zuid en De Laan Zuid over te hevelen naar "Niet In Exploitatie Genomen Gronden" (NIEGG).

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris