

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d. : 27 mei 2014
Agendapunt : 7
Portefeuillehouder : dhr. K.P. Berghuis
Onderwerp : herziening grondexploitaties 2014
B&W besluit d.d. : 29 april 2014

Leens, 13 mei 2014

Aan de raad.

Inleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het overzicht van de lopende grondexploitaties 2014.

Het grondbeleid staat verwoord in de Nota Grondbeleid 2011 – 2014 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.

Voorstel

Grondexploitatie Overzicht 2014 vaststellen.

Argumenten

Juridisch Kader

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2013. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn al een op een verwerkt in de concept jaarrekening 2013.

Trends en ontwikkelingen van de woningmarkt / prijsstelling bouwgrond

In 2011 zijn de kavelprijzen voor woningbouw verlaagd. Sindsdien zijn de kavelprijzen niet gewijzigd. Ook voor 2014 wordt voorgesteld de grondprijzen niet aan te passen of te indexeren. Hierbij moet worden gerealiseerd dat het bevriezen van grondprijzen feitelijk een neerwaartse bijstelling is in verband met het niet doorrekenen van de gemiddelde inflatie.

Vorig jaar heeft makelaar Bruintjes en Keurentjes de kavelprijzen gewaardeerd op een grondwaarde die ongeveer 40 tot 50% lager lag dan door de gemeente werd gehanteerd. Toentertijd is besloten om de kavelprijzen niet nogmaals fors te verlagen maar om twee jaar af te wachten en te volgen hoe de markt zich zou ontwikkelen.

Volgens de branchegegevens van de NVM is de algemene trend dat de prijsdaling van nieuwbouwwoningen in 2013 is gestopt. Ook voor de bestaande bouw wordt in 2014 een prijsstabilisatie verwacht. De regionale cijfers over het eerste kwartaal van 2014 geven aan dat deze trend voorzichtig doorzet. Een kanttekening hierbij moet wel worden gemaakt, het gaat namelijk om regionale cijfers. Afhankelijk van de situatie kunnen plaatselijk grote verschillen voorkomen. Daarom wordt ook gepleit voor het toepassen van maatwerk bij de prijsstelling van bouwgrond.

Indien hiervoor aanleiding bestaat kan het college van b&w besluiten om van de vastgestelde kavelprijzen af te wijken. Soms kan het namelijk nodig zijn om maatwerk toe te passen en getuigd het van goed koopmanschap wanneer, in afwijking van de vastgestelde grondprijs, toch een bouwkwavel wordt verkocht. In 2013 heeft deze aanpak geleid tot de verkoop van zowel de laatste bouwpercelen rond het winkelcentrum als de verkoop van een bouwkwavel in het plan Doornbos Zoutkamp.

Onderzoek rekenkamercommissie Het Hoogeland

In het najaar van 2013 is op verzoek van de gemeenteraad door de rekenkamercommissie Het Hoogeland een onderzoek uitgevoerd naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het gevoerde grondbeleid van de gemeente De Marne. De conclusies zijn vastgelegd in een eindrapport. Over het algemeen is hierin een (zeer) positief beeld geschetst van het gevoerde beleid. Slechts een tweetal punten verdienen nadere aandacht. In de eerste plaats gaat het hierbij om het beter inzichtelijk maken van de rentekosten binnen een grondexploitatie. Ten tweede is er een opmerking geplaatst over de relatief grote grondvoorraad van de gemeente.

Het college van b&w heeft beide aanbevelingen overgenomen. Bij de nu uitgevoerde herziening van alle lopende exploitaties is daarom het saldo van de rentekosten per plan zichtbaar gemaakt op het voorblad. Ten aanzien van de grondvoorraad heeft uw college op 1 april 2014 besloten binnen welke kaders de overtollige landbouwpercelen gefaseerd kunnen worden afgestoten. Hiermee is invulling gegeven aan alle aanbevelingen uit het onderzoeksrapport.

Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De gemeente De Marne kent op dit moment zeven lopende grondexploitatie. Voor vijf grondexploitaties geldt dat er geen bouwkwavels zijn verkocht waardoor de exploitaties met een jaar zijn verlengd. Dankzij de robuuste afwaardering van twee jaar geleden leidt dit, met uitzondering van het winkelcentrum in Leens, nergens tot problemen en is er geen noodzaak voor het vormen van nieuwe voorzieningen. Alle gedetailleerde informatie hierover vindt u in het Grondexploitatie Overzicht 2014 (bijlage).

Winkelconcentratie Leens is hierop helaas een uitzondering en wordt daarom hieronder nader toegelicht.

Winkelconcentratie Leens

Woonrijpmaken

Binnen deze exploitatie is de gemeente verantwoordelijk voor het woonrijpmaken van de openbare ruimte rond het winkelcentrum. Deze werkzaamheden bestaan in hoofdzaak uit de herinrichting van de Breekweg, Hoofdstraat, en de aanleg van de Nije Nering, Brouwerij en de nieuwe parkeerplaats voor het gemeentehuis. De werkzaamheden zijn in 2012 gestart en inmiddels gereed. Medio april 2014 vindt de laatste opleveringsronde plaats. Voor de laatste werkzaamheden was er in 2013 een bedrag geraamd van € 475.675,80. Dit bedrag is inclusief de kosten voor de directievoering/toezicht welke werd uitbesteed. Het afmaken van de laatste woonrijpwerkzaamheden en de directievoering/ toezicht heeft ertoe geleid dat er een overschrijding heeft plaatsgevonden. Er is een totale overschrijding op deze post van bijna € 60.000,-.

Verkoop grond

Op 1 november 2011 is de akte gepasseerd voor de verkoop van de ondergrond van het centrale winkelblok.

De twee kleine percelen grond van blok 1 en 3 zijn in november 2013 verkocht aan Leyten voor de grondprijs van € 525.000,-. Een verkoopprijs die ca. € 90.000,- lager ligt dan eerder was geraamd. Mede dankzij goede contracten die de gemeente had afgesloten met Leyten is het gelukt om over de verkoop van deze grond overeenstemming te bereiken. De gemeente heeft hierbij laten meewegen dat de werkelijke waarde van de grond fors is gedaald ten opzichte van de in 2008 vastgestelde prijs. Daarnaast brengt het aankoersen op een juridisch geschil risico's en een ongewisse toekomst met zich

mee. Ook de invulling van de beide bouwblokken zou hiermee niet gebaat zijn. Deze ontwikkeling zou dan grotendeels stil komen te liggen. Al deze aspecten hebben de doorslag geven om de grond te verkopen en daarmee toekomstige risico's verder uit te sluiten.

Er was beoogd om beide bouwblokken in te vullen met de functies detailhandel en horeca. Inmiddels is de vraag hierna grotendeels weggevallen. Leyten is daarom nu voornemens om de percelen een andere bestemming te geven. Hierbij wordt gedacht aan onzelfstandige zorgwoningen, vergelijkbaar met de woningen op de eerste verdieping van blok 2. De gemeente reserveert nog een bedrag van € 25.000,- voor eventuele plankosten wanneer het wijzigen van het bestemmingsplan nodig is. In de herziening van de exploitatie is deze post nu opgenomen.

Financiële consequenties exploitatie

Gezien de tegenvaller van het woonrijpmaken en de minder opbrengsten van de grondverkoop is er een overschrijding op het eerder geraamde budget. Ten opzichte van vorig jaar is er op eindwaarde een negatief verschil van € 177.494,04 ontstaan. Dat er in deze exploitatie nog een risico school was ook al eerder onderkent. Dit risico was vorig jaar nog berekend op € 125.000,-.

Alle werkzaamheden worden in 2014 afgerond. Hierna kan de exploitatie worden afgesloten. De exploitatie eindigt per 31-12-2014 op een negatief saldo van -€ 324.272,23.

Financiële consequenties boekjaar 2013

Voor het boekjaar 2013 moet zowel een winst worden genomen als een verlies worden ingeboekt.

Winstneming

In het plan Doornbos is vorig jaar 1 bouwkaavel verkocht. Omdat de nog te maken kosten en de boekwaarde met elkaar in evenwicht zijn, kan binnen dit plan nu een winst worden genomen van € 57.851,24. Dit bedrag is daarmee gelijk aan de opbrengst van de kavel.

Verliesneming

Zoals hierboven staat beschreven dient voor het plan Winkelconcentratie Leens een aanvullend verlies te worden genomen. Ten behoeve van het deze exploitatie wordt de bestaande voorziening van € 146.778,19 opgehoogd met € 177.494,04 tot een totaalbedrag van € 324.272,23.

Het netto rekeningresultaat voor 2013 komt daarmee uit op $-177.494,04 + 57.851,24 = -€ 119.642,80$. De dekking hiervan dient plaats te vinden vanuit de algemene reserve en is reeds verwerkt in de concept jaarrekening 2013.

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

Exploitatie	eindwaarde herziening 2013	eindwaarde herziening 2014	voorziening 2013	voorziening 2014	verschil	winst/verlies t.b.v. jaarrekening 2013
Tuinbouwbedrijventerrein Groene Wierde - Kruisweg	11.789,08	1.986,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Brugweg- Ulrum	6.174,76	6.286,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Trekweg- Ulrum	55.871,21	52.130,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Doornbos -Zoutkamp	143.648,42	77.404,84	0,00	0,00	0,00	57.851,24
Kanaaloever Zuid- Zoutkamp	236,60	2.731,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	408.226,93	390.172,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkelcentrum - Leens	-146.778,19	-324.272,23	-146.778,19	-324.272,23	-177.494,04	-177.494,04
TOTAAL			-146.778,19	-324.272,23	-177.494,04	-119.642,80

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

Gronden in exploitatie	boekwaarde per 31- 12-2012	boekwaarde per 31- 12-2013
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg	177.018,52	184.955,37
Brugweg - Ulrum	75.143,79	158.561,68
Trekweg - Ulrum	8.866,10	13.115,40
Doornbos III - Zoutkamp	-22.396,71	-22.578,78
Kanaaloever Zuid - Zoutkamp	108.987,00	119.821,00
Bedrijvenpark De Marne - Ulrum	724.865,00	721.022,00
Winkelconcentratie - Leens	496.146,89	528.275,15
TOTAAL	1.582.925,63	1.703.171,82

De totale boekwaarde op 31-12-2013 is hoger dan het jaar er voor. Dit is veroorzaakt door de gepleegde investeringen in de bodemsanering van de Brugweg en het laatste deel van het woonrijpmaken rond het nieuwe winkelcentrum in Leens. Vervolgens zijn de opbrengsten uit verkoop weer van deze investeringen afgetrokken.

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 € 243.737,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 243.737,- ter afdekking van risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking vorig jaar bedroeg het geadviseerde weerstandsvermogen € 360.000,-. Het verschil komt met name doordat de gronden in het Winkelcentrum zijn verkocht waardoor dit geen risicofactor meer is.

Overzicht grondtransacties 2013

In de bijlage staat tenslotte ook een overzicht weergegeven van alle grondtransacties in 2013. Hieruit blijkt dat er voor ca. € 790.000,- aan onroerende goederen is verkocht. Dit komt bijna in zijn geheel op het conto van de verkopen van de laatste twee bouwpercelen van het winkelcentrum. Daarnaast is er 1 bouwkaavel verkocht in het plan Doornbos – Zoutkamp.

Gronden (overhoekjes) die buiten de grondexploitaties om zijn verkocht levereden in totaal een bedrag op van € 75.517,-. Daarmee is de begrootte opbrengst van € 64.500,- ruimschoots gehaald.

Tenslotte is het voormalige bibliotheekpand van Zoutkamp in 2013 verkocht. Van de overige bibliotheekpanden waren de aktes in 2012 al gepasseerd.

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

de gemeentesecretaris,

dhr. B.W. Verwey

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma