

## Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
Adri Visser	3435	adri.visser@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	999674/999688	29 mei 2019
portefeuillehouder		
Theo Geldens		
onderwerp		
1 <sup>e</sup> actualisatie grondexploitaties 2019		
aan de gemeenteraad		

**A. Samenvatting**

Jaarlijks worden intern de lopende bouwgrondexploitaties (grexen) 2 maal geactualiseerd. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening en begroting. Conform het aangenomen amendement "Actualisatie grondexploitaties" van 11 oktober 2018 wordt de actualisatie van de grondexploitaties éénmaal met U in de Raad besproken. Hierbij treft u de 1e actualisatie 2019 van alle grondexploitaties (=grexen) aan. Alle financiële consequenties als gevolg van deze actualisatie zijn al verwerkt in de jaarrekening 2018.

Evenals de voorgaande jaren hebben wij voor een aantal van de grexen wederom een risicoanalyse uitgevoerd. De risicoanalyse zijn uitgevoerd om de risico's te kwantificeren voor deze grexen. Met toepassing van de risicoberekening koerst Valkenswaard af op een licht negatief resultaat op de grexen. Voor enkele projecten is, op basis van de nu gehanteerde uitgangspunten, een voorziening getroffen. Alhoewel een negatief resultaat mogelijk is zijn wij van mening dat we de uit de risicoanalyse voortvloeiende financiële gevolgen voor de grexen voldoende zijn gedekt in de getroffen voorzieningen.

Conform de voorschriften van de commissie BBV in de notitie Grondexploitatie 2016 hebben we in een vijftal grexen tussentijdse winst genomen.

**B. Voorgesteld besluit**

- a) de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
- b) de voorziening voor de grex Hoge Akkers te verhogen met € 182.300 naar € 2.228.200;
- c) de voorziening voor de grex Vlasakkers te verhogen met € 22.900 naar € 428.100
- d) de voorziening voor de grex Carolusdreef 100 te verhogen met € 2.300 naar € 118.400;
- e) de voorziening voor de grex Dommelkwartier te verhogen met € 39.022 naar € 1.452.086
- f) de voorziening voor de grex Veldbeemd te verhogen met € 4.700 naar € 572.000;
- g) de totale mutaties in de voorzieningen (beslispunt b t/m f) per saldo € 251.222 ten laste van de Algemene Reserve te brengen;
- h) voor de tussentijdse winstnemingen een reserve "grondexploitaties" te vormen;
- i) voor de grondexploitaties Molensteen, Biestven, Luikerweg 55, Lage Heide wonen en Kloosterpark een tussentijdse winst te nemen, tezamen groot € 225.000, en deze te storten in de reserve "grondexploitaties".

**C. Inleiding**

Intern worden de grexen jaarlijks 2 maal geactualiseerd. De voorliggende actualisatie (peildatum 1 januari 2019) geeft een overzicht van de lopende grexen in 2019 en verder. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening 2018. Alle financiële consequenties als gevolg van de actualisaties zijn al verwerkt in de jaarrekening 2018.

Naast de actualisatie zijn ook de risico's voor de gemeente in de lopende grexen berekend, beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. Als het resultaat van een grex negatief wordt loopt de gemeente een risico.

**D. Wat willen we bereiken?**

Met de actualisatie van de grexen geven wij een actuele stand van zaken van alle lopende grexen. Daarnaast hebben wij een risicoanalyse uitgevoerd om de risico's voor de gemeente in kaart te brengen en waar nodig maatregelen te treffen.

**E. Wat gaan we er voor doen?****Inleiding**

De manier waarop de gemeente invloed uitoefent op de realisatie van ruimtelijke plannen kan kortweg worden gezien als de essentie van gemeentelijk grondbeleid. Een slagvaardig grondbeleid is een randvoorwaarde voor het welslagen van ruimtelijk en sectoraal beleid. Toekomstvisie, Structuurvisie, Woningbouwprogramma en andere beleidsnota's geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van Valkenswaard. Om te zorgen dat de gemeente daarin de regie kan voeren is het van belang dat zij zich naast publiekrechtelijke kaders kan bedienen van privaatrechtelijke kaders en instrumenten. Dit kan door het voeren van een faciliterende grondpolitiek met een sterke regiefunctie. Alleen voor maatschappelijke doelen en natuurcompensatie wordt nog een actieve grondpolitiek gevoerd.

De doelstellingen en werkwijzen en instrumenten van het grondbeleid liggen vast in de Nota Grondbeleid, vastgesteld op 23 juni 2016.

**Integrale afweging provinciale woningbouwprognose 2014-2023**

In november 2014 heeft de Provincie een bevolkings- en huishoudensprognose vastgesteld. Deze was bepalend voor onze woningbouwprogrammering in de periode 2014- 2023. Op basis van deze prognose hebben wij in 2015 een integrale afweging gemaakt voor alle onderhanden zijnde plannen, zowel reeds vastgestelde als in voorbereiding zijnde plannen. Dit heeft geresulteerd in het raadsvoorstel "Integrale afweging en prioritering woningbouwprojecten". Dit raadsvoorstel is vastgesteld in september 2015. De besluitvorming is verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties en verwerkt in de jaarrekening 2018.

**Invoering Wet vennootschapsbelasting (Vpb).**

Op 1 januari 2016 zijn de nieuwe Vpb-regels voor de grondexploitatie in werking getreden. De activiteiten voor de grondexploitaties zijn in het kader van de Vpb een onderneming, waardoor deze belastingplichtig zijn. Voor de gevolgen verwijzen u naar de paragraaf vennootschapsbelasting in de jaarrekening 2018.

**Afgesloten grondexploitaties (=grex)**

In 2018 zijn er geen lopende grondexploitaties als gevolg van oplevering van de locatie afgesloten.

**Geopende grondexploitaties.**

Op dit moment worden 11 grondexploitaties in exploitatie (BIE) gerealiseerd: Hoge Akkers, Vlasakkers, Carolusdreef 100, Molensteen, Biestven, Luikerweg 55, Lage Heide Wonen, Lage Heide Landgoederen, Lage Heide Natuur, Kloosterpark en Veldbeemd.

**Grexen zonder risico.**

Tot de categorie grexen zonder risico behoren de grexen waarbij alle bouwkavels al verkocht zijn, grexen waarvoor wij een taxatie hebben laten uitvoeren, grexen waarvoor wij als gemeente een deal hebben met een woningcorporatie, grexen waarvoor wij als gemeente een koopovereenkomst hebben gesloten voor alle bouwgronden, grexen van een particulier initiatief inclusief grondtransactie en grexen waarbij geen bouwgrond wordt verkocht.

*Gemeentelijke grexen waarbij alle bouwkavels al verkocht zijn, taxatie is uitgevoerd, een koopovereenkomst is gesloten of een besluit is genomen.*

Voor de grexen Vlasakkers, Carolusdreef 100 en Luikerweg 55 hebben wij taxaties laten opstellen voor de voorgenomen grondverkoop en voor de grex Hoge Akkers hebben wij een besluit genomen, dat woningbouwcorporatie Woningbelang op deze locatie 16 huurwoningen gaat realiseren. Voor de grex Veldbeemd heeft woningcorporatie Woningbelang een vijftal woonwageningen gerealiseerd.

*Grexen van een particulier initiatief zonder risico.*

Voor de grex Kloosterpark is met de initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten en zijn de bijbehorende exploitatiebijdragen ontvangen. Van de grex Kloosterpark is de 2<sup>e</sup> fase van de woningbouw in uitvoering.

*Grexen zonder bouwgrond en zonder risico.*

Bij de grex Lage Heide Natuur wordt geen bouwgrond verkocht, waardoor er geen enkel risico is voor de gemeente.

**Risicoanalyse**

In de crisisperiode waarin sommige gemeenten enorme bedragen in de grondexploitaties moesten afboeken heeft Valkenswaard de risico's met een scenariomodel van Fakton gemonitord.

In het amendement van 11 oktober 2018 heeft U ons uitgenodigd om te komen met een realistisch scenario, in plaats van de Fakton methode.

De risico's van een grondexploitatie worden gevormd door:

- Een lagere grondprijs;
- Langere looptijd van de grondexploitaties;
- Hogere percentages kostenstijgingen van de kosten.

Op basis van deze invloedsfactoren hebben we een drietal scenario's doorgerekend, waarbij we de aanname hebben gedaan dat de kans van optreden van één van de scenario's voor ieder scenario gelijk is.

Hieronder geven wij in het kort weer, welke scenario's er zijn.

- 'Scenario 1: Bij dit scenario dalen de grondprijzen met 15% en blijft de doorlooptijd van de grex gelijk aan het door de gemeente beoogde scenario;
- 'Scenario 2: In dit scenario dalen de grondprijzen nogmaals met 5% en wordt de looptijd van de grex met één jaar verlengd. Dit scenario is negatiever dan scenario 1;
- 'Scenario 3: Dit scenario gaat uit van een nog lager grondprijs (min 10% t.o.v. scenario 1) en de looptijd van de grex wordt met twee jaar verlengd i.p.v. één jaar. Dit scenario is het worstcase scenario.

Ook al lijkt deze scenarioberekening op de "Faktonmethode" denken wij met de huidige scenario's een realistisch beeld te schetsen van de mogelijke risico's bij de grexen, voor zover deze nog aanwezig zijn.

Bij de huidige actualisatie zijn deze nog aanwezig bij de grexen Lage Heide wonen (alleen de gemeentelijke kavels) en Lage Heide landgoed.

In de financiële paragraaf H gaan wij verder in op de risicoberekeningen.

Onderstaand geven wij per grex met een (beperkt) risico een toelichting op de stand van zaken.

### ***Grex Lage Heide Wonen.***

In deze actualisatie hebben wij op einddatum 1 januari 2025 een positief resultaat van € 6.241.897. Dit is € 5.542.626 op netto contante waarde 1 januari 2019.

In de scenarioberekeningen hebben wij rekening gehouden met de afgesloten bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelaar.

Voor de bouwgronden uit de overeenkomst hebben wij de contractprijs aangehouden en voor alle andere bouwgronden hebben wij de lagere grondprijzen aangehouden.

Een doorrekening van de drie scenario's met bovenstaande uitgangspunten geeft een gewogen resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2019 van € 2.880.853.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft deze grex positief. De grexen Lage Heide worden financieel gezien beschouwd als één grex en voor het treffen van een mogelijke voorziening verwijzen wij u naar de paragraaf Voorzieningen.*

### ***Grex Lage Heide Landgoed.***

Bij deze actualisatie hebben wij voor deze grex een uitgifte van vijf bouw kavels voor een landgoed opgenomen voor de periode 2019-2021 met een resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2019 van € 645.540. Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat van netto contant op 1 januari 2019 van € 182.050.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft er een te verwachten positief resultaat. De grexen Lage Heide worden financieel gezien beschouwd als één grex en voor het treffen van een mogelijke voorziening verwijzen wij u naar de paragraaf Voorzieningen.*

### **Voorzieningen en risico's aanvullend op de risicoanalyse Lage Heide.**

De grexen Lage Heide Wonen, Landgoederen en Natuur worden financieel beschouwd als één grex. De netto contante waarde van de eindwaarden van de grex Natuur is negatief. Voor de grexen Wonen en Landgoederen zijn netto contante waarden op basis van risico analyse positief. Voor het totale grex Lage Heide leidt dit tot een gezamenlijk gewogen resultaat van € 1.478.361 positief.

### ***Garantie grondprijsverlaging.***

In de woningmarktanalyse (raadsvoorstel 13raad00478 d.d. 5 september 2013) zijn stimulerende maatregelen benoemd die direct invloed hebben op het resultaat van de lopende grondexploitaties. De maatregel, die effect heeft op het resultaat van de lopende grondexploitatie, is de garantie die de gemeente aan de koper van een bouw kavel verstrekt, die garandeert dat een eventuele verlaging van de grondprijs binnen 10 jaar na aankoop wordt terugbetaald aan de consument.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel 2e actualisatie bouwgrondexploitaties 2015 heeft uw raad een amendement aangenomen, dat deze garantieregel met ingang van 1 april 2016 te beëindigen, waarbij de tot dat moment afgegeven garanties worden gerespecteerd.

Dit betekent een risico bij grondprijsverlaging.

Tot en met 1 april 2016 hebben wij negen bouwkavels in de grex Lage Heide wonen verkocht met toepassing van de prijsgarantie. In het onderstaande overzicht geven wij de concrete financiële gevolgen aan voor de grex Lage Heide wonen bij een grondprijsverlaging. Voor de bepaling van het risicobedrag zijn we uitgegaan van een substantiële grondprijsverlaging naar € 322/m<sup>2</sup>.

Kavelnummer + oppervlakte	Aankoopjaar	Prijs verkoopdatum	Risicobedrag
Kavel 24 (460 m <sup>2</sup> )	2013	€ 380/m <sup>2</sup>	26.680
Kavel 18 (405 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	23.490
Kavel 19 (434 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	25.172
Kavel 23 (535 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	31.030
Kavel 14 (463 m <sup>2</sup> )	2015	€ 380/m <sup>2</sup>	26.854
Kavel 29 (376 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	21.808
Kavel 30 (480 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	27.840
Kavel 35 (378 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	21.924
Kavel 41 (433 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	25.114
<b>Totaal garantiebedrag</b>			<b>229.912</b>

Het risicobedrag moet uitbetaald worden op het moment dat u besluit om de bouwgrondprijzen te verlagen. Op basis van het aantal vierkante meters bouwgrond van de verkochte bouwkavels kan een negatief resultaat optreden van € 229.912.

Grondexploitatie	Einde looptijd	Resultaat op netto contante waarde 1 januari 2019	Resultaat gebaseerd op gewogen resultaat of eindwaarde
- Lage Heide wonen basis	2025	2.880.583	Gewogen
- prijsgarantie PO-kavels		-229.912	Risicobuffer
Lage Heide landgoederen	2020	182.050	Gewogen
Lage Heide natuur	2020	-1.584.542	eindwaarde
<b>Lage Heide totaal</b>		<b>1.248.449</b>	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het totaal resultaat van de grexen Lage Heide positief blijft en er geen voorziening getroffen moet worden.

### **Doorkijk / ontwikkelingen grexen.**

*Grex Hoge Akkers.*

Er wordt gewerkt aan een definitieve oplossing voor de corsolocatie van Crescendo. In overleg met het buurtschap, bewoners, Woningbelang en de gemeente wordt overlegd over de juiste locatie van de corsolocatie.

Uitgangspunt van het overleg is een corsolocatie binnen het plan Hoge Akkers. Aan de hand van de nieuwe locatie zal het bestemmingsplan aangepast dienen te worden. Gronduitgifte is op basis van het overleg en RO-procedure voorzien in de 1<sup>e</sup> helft van 2021.

*Grex Vlasakkers.*

De bouwkaavel De Vlasakker 3 is in 2018 verkocht. Hoewel tot nog toe is gesteld dat de twee bouwkaavels gelijk op zouden gaan met bouwrijp maken en verkopen, duurt de procedure rondom de zomereik op De Vlasroot 14 langer dan voorzien. De bezwaarmakers op de omgevingsvergunning kappen boom zijn in beroep gegaan bij de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State wordt de laatste kavel in de verkoop gezet. De verkoop van beide bouwkaavels wordt begeleid door Niels de Cort Makelaars & Woonadvies.

*Grex Carolusdreef 100.*

Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt de grondoverdracht definitief afgerond en gaat woningbouwcorporatie Woonbedrijf de omgevingsvergunning voorbereiden en indienen. De verwachting is, dat de bouwwerkzaamheden begin 2020 aanvangen.

*Grex Molensteen.*

Woningcorporatie Woningbelang is bezig met de bouw van 40 huurwoningen. De oplevering van de woningen is voorzien medio 2019. Eind van dit jaar, begin volgend jaar wordt de grex volledig afgerond.

*Grex Biestven.*

De ontwikkelende partij alle 11 kaavels van ons gekocht en doorverkocht aan de eindgebruikers. De uitvoering van de woningbouw is aangevangen.

*Grex Luikerweg 55.*

Met de ontwikkelende partij is overeenstemming bereikt over de verkoop van bouwgrond voor in totaal 4 woningen. De ontwikkelaar is bezig met het ontwerp van de woningen en het in de markt zetten van de woningen.

*Grex Lage Heide wonen.*

Alle bouwpercelen voor de projectmatige bouw zijn te koop aangeboden aan de ontwikkelende partij en worden binnenkort grotendeels afgenomen door de ontwikkelaar. De verkoop van de gemeentelijke kaavels geschiedt volgens planning. Eind 2018 is besloten om een partiële herziening van het bestemmingsplan te starten om een aantal deelgebieden beter te verkavelen, wat de verkoopbaarheid van de woningen c.q. kaavels ten goede komt. Circa 77% van de geplande woningbouw is gereed, in aanbouw of vergund.

*Grex Lage Heide landgoed.*

Op landgoed Heidehorst heeft de gemeente 5 bouwkaavels in de aanbidding. Wij zijn van mening dat vanwege onduidelijkheid over de ontwikkelingen op het Eurocircuit. Na het verkrijgen van duidelijkheid zullen wij een voorstel voorleggen hoe we omgaan met de verkoop van de landgoedkaavels.

*Grex Lage Heide natuur.*

Nagenoeg alle werkzaamheden t.b.v. deze grex zijn uitgevoerd. Met de Provincie is overeenstemming bereikt over de verkoop van grond t.b.v. natuurcompensatie N69. De voorgenomen grondverkoop aan het Waterschap de Dommel gaat niet door, omdat het Waterschap heeft besloten om geen gestuurde waterberging in het plangebied aan te leggen.

*Grex Kloosterpark.*

De 2e fase is gestart in het 1e kwartaal 2018 en de oplevering is voorzien in 2020.

*Grex Veldbeemd.*

Met de aanleg van de groenvoorzieningen in 2019 wordt deze grex in 2019 afgerond.

**F. Betrokken partijen**

--

**G. Beheer en onderhoud**

--

**H. Financiën**

**Actuele prognose resultaat totale bouwgrondexploitatie.**

Op dit moment zijn de onderstaande 11 grondgrondexploitaties actief en worden onderstaande resultaten op einddatum geraamd.

Grex (*€ 1.000)	Einde looptijd	Tussentijdse winstneming t/m 2017	(tussentijdse) Winstneming in 2018	Verwacht resultaat op einddatum	Totaal resultaat einde looptijd na tussentijdse winstnemingen
Hoge Akkers	2023	0	0	<b>-2.477</b>	<b>-2.477</b>
Vlasakkers	2021	0	0	<b>-445</b>	<b>-445</b>
Carolusdreef 100	2021	0	0	<b>-123</b>	<b>-123</b>
Molensteen	2021	0	76	181	105
Biestven	2021	390	92	601	119
Luikerweg 55	2021	0	43	262	219
Lage Heide wonen*	2025	0	12	6.242	6.230
Lage Heide landgoederen*	2022	0	0	685	685
Lage Heide natuur*	2020	0	0	<b>-1.616</b>	<b>-1.616</b>
Kloosterpark	2021	0	1	54	53
Veldbeemd	2020	0	0	<b>-584</b>	<b>-584</b>

Tabel: resultaat op einddatum

\* = Grexen Lage Heide financieel één grex.

**Risicoanalyse**

Hieronder geven wij in het kort weer, welke scenario's er zijn.

- `Scenario 1: Bij dit scenario dalen de grondprijzen met 15% en blijft de doorlooptijd van de grex gelijk aan het door de gemeente beoogde scenario;
- `Scenario 2: In dit scenario dalen de grondprijzen nogmaals met 5% en wordt de looptijd van de grex met één jaar verlengd. Dit scenario is negatiever dan scenario 1;
- `Scenario 3: Dit scenario gaat uit van een nog lager grondprijs (min 10% t.o.v. scenario 1) en de looptijd van de grex wordt met twee jaar verlengd i.p.v. één jaar. Dit scenario is het worstcase scenario.

Vervolgens is voor alle drie de scenario's het resultaat op einddatum berekend. Het resultaat op einddatum wordt daarna teruggerekend naar de netto contante waarde van 1 januari in het begrotingsjaar. Dit doen we om de resultaten van alle grondexploitaties onderling te kunnen vergelijken.

Wij hebben voor het bepalen van het risicobedrag een aanname gedaan dat de kans van optreden van één van de scenario's voor ieder scenario gelijk is. Door het resultaat op netto contante waarde te vermenigvuldigen met het percentage wordt het gewogen resultaat bepaald. Het resultaat van de grondexploitatie minus het gewogen resultaat is dan het risicobedrag van de betreffende grondexploitatie.

Het betreft alleen de grexen van het plan Lage Heide wonen en Lage Heide landgoed. Voor alle andere grexen liggen er besluiten voor de voorgenomen grondverkoop of zijn er taxaties gemaakt.

In de tabel zijn de gewogen resultaten op netto contante waarde 1 januari 2019 in kolom B weergegeven o.b.v. de geschetste risicoscenario's.

<b>Grondexploitatie</b>	<b>Kolom A Actualisatie Netto Contante Waarde 01-01-2019</b>	<b>Kolom B Gewogen resultaat Netto Contante Waarde 01-01-2019</b>	<b>Kolom C Verschil B - A Netto Contante Waarde 01-01-2019</b>
Hoge Akkers	-2.288.229	Besluit	
Vlasakkers	-428.141	Taxatie	
Carolusdreef 100	-118.624	Taxatie	
Molensteen	174.221	Besluit	
Biestven	202.455	Taxatie	
Luikerweg 55	251.430	Taxatie	
Lage Heide, deelgebied Wonen*	5.542.626	2.880.853	2.661.773
Lage Heide, deelgebied Landgoederen*	645.540	182.050	463.490
Lage Heide, deelgebied Natuur*	-1.584.542	Geen bouwgrond	
Kloosterpark	51.740	Contract	
Veldbeemd	-572.062	Contract	
<b>Totaal</b>	<b>1.876.415</b>	<b>3.062.903</b>	<b>3.125.263</b>

\* grexen Lage Heide financieel één grex.

In kolom A zijn de resultaten op netto contante waarde op 1 januari 2019 vermeld op basis van de laatste fasering en actueel rentepercentage. Deze actualisatie heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van de jaarrekening 2018.

De bedragen in kolom B geven de netto contante waarde weer op basis van het gewogen resultaat van de risicoanalyse. Het verschil in kolom C geeft als resultaat de lagere winst op basis van de risicoanalyse ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde 1 januari 2019 (kolom B).

#### *Conclusie risicoanalyse:*

Alle grexen, waarvoor een risicoanalyse is opgesteld, blijven positief. Wel bestaat de mogelijkheid als de geschetste scenario's uitkomen dat er op de grondexploitaties minder winst wordt gemaakt dan geraamd. Het geraamde resultaat van de grexen van ca. € 1.876.415 (netto contant 1 januari 2019) kan hierdoor met € 3.125.263 verminderen naar € 1.248.848 (negatief). Voor dit negatieve bedrag wordt geen voorziening getroffen, omdat voor alle negatieve grondexploitaties al een voorziening is getroffen. Wel hebben we dit bedrag opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen bij deze jaarrekening. In de begroting 2019 hebben wij geen rekening gehouden met de verwachte winst van de grondexploitaties, er zijn geen projecten gefinancierd met een verwachte winst vanuit de grondexploitaties.



## Winstneming.

### Inleiding.

In de Notitie Grondexploitatie 2016 is door de commissie BBV aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Omdat dit onderwerp nog vele vragen oproep en er nog relatief veel ruimte was voor een eigen interpretatie door gemeenten, heeft de commissie BBV in maart 2018 een nadere uitleg gepubliceerd. Deze nadere uitleg betekent concreet dat tussentijdse winstneming het uitgangspunt moet zijn. Het verantwoorden van tussentijdse winst is geen keuze maar een verplichting die voortkomt uit het realisatiebeginsel. De gemeente Valkenswaard heeft tot nu toe geen tussentijdse winsten genomen. De verplichting om tussentijdse winst te verantwoorden, heeft daarom gevolgen voor onze gemeente.

Onze accountant heeft dit in zijn controleverslag bij de jaarrekening 2017 ook opgemerkt en aanbevolen om uitgangspunten te definiëren voor tussentijdse winstneming op grondexploitaties.

### Toelichting.

Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het uiteraard noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten. In de nadere uitleg is de wijze waarop de tussentijds te nemen winst moet worden berekend, vastgelegd. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (percentage of completion), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De percentage of completion (Poc) methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert.

In 2018 is er, gelet op de looptijd en resultaten van de in exploitatie genomen bestemmingsplannen, een tussentijdse winst genomen bij de grexten.

Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door de gemeente worden uitgevoerd.

Bij toepassing van de Poc-methode wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door het college en/of de raad zijn vastgesteld. De tussentijdse winst wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Indien nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. Bij de berekening van de tussentijdse winst volgens Poc-methode worden de volgende formules gehanteerd:

$\% \text{ kostenrealisatie} \times \% \text{ opbrengstrealisatie} = \% \text{ Poc}$
--

$\% \text{ Poc} \times \text{verwachte winst} = \text{tussentijdse winstneming}$
--

Op de verwachte winst worden de projectspecifieke risico's becijferd en in mindering gebracht. Vanwege de eenduidigheid en eenvoud worden geen uitzonderingen gemaakt voor het toepassen van de Poc-methode. Dit betekent dat de Poc-methode moet worden gehanteerd voor het bepalen van de tussentijdse winstneming.

Overweging die daarbij tevens een rol speelt voor de commissie BBV is het stelsel van de gemeentelijke begroting. Via specifiek ingestelde reserves is het in alle gevallen mogelijk - ook meerjarig - rekening te houden met de prognose van met winsten die vanuit positieve grondexploitaties naar verwachting zullen gaan optreden. Hiermee wordt bedoeld dat gemeenten de mogelijkheid hebben om middels het vormen van reserves óf het muteren op bestaande reserves de invloed op het resultaat als gevolg van tussentijdse winstneming te beïnvloeden.

#### Financiën.

Zoals eerder is opmerkt, is tussentijdse winstneming geen keuze meer maar een verplichting. Op basis van de hiervoor beschreven Poc-methode is een berekening gemaakt van tussentijdse winstneming bij de lopende grondexploitaties. Er is een berekening gemaakt op basis van de realisatie tot en met 2018 en een berekening op basis van de prognose van de kosten en opbrengsten einde looptijd (= begroting 2019). De door de raad vastgestelde actualisatie van de grondexploitaties vormen de basis voor de berekeningen. Bij de verwachte winst gaan we uit de verwachte winst in de worst case scenario's zodat de nodige voorzichtigheid wordt betracht. Indien het worst case scenario negatief is zal voor desbetreffende grex geen winstneming plaatsvinden.

Dit resulteert in de volgende bedragen (waarbij alleen grexen opgenomen zijn waarbij verwachte winst in de worst case scenario's positief zijn):

Tussentijdse winstnemingen						
Grex	verwachte winst basis	verwachte winst worst case	Gerealiseerd t/m 2018			
			% kosten-realisatie	% opbrengsten-realisatie	Percentage % poc	Tussentijdse winstneming
Molensteen	€ 181	€ 181	52,60%	79,80%	41,98%	€ 76
Biestven	€ 211	€ 211	80,28%	54,57%	43,81%	€ 92
Luikerweg 55	€ 262	€ 262	87,60%	18,84%	16,50%	€ 43
Lage Heide wonen	€ 6.242	€ 3.244	83,05%	60,41%	50,17%	€ 12
Lage Heide landgoed	€ 685	€ 193	48,81%	0,00%	0,00%	€ -
Lage Heide natuur	€ -1.616	€ -1.616				€ -
Kloosterpark	€ 54	€ 54	9,93%	17,92%	1,78%	€ 1
						€ 225

Zoals uit bovenstaande opstelling blijkt, moeten bij de grondexploitaties Molensteen, Biestven, Luikerweg 55, Lage Heide wonen en Kloosterpark tussentijds winst worden genomen. Op basis van de Poc-methode zal de tussentijdse winstneming over 2018 € 225.000 bedragen. Jaarlijks wordt deze berekening geactualiseerd op basis van de actuele grondexploitaties. Het verschil met de berekende tussentijdse winstneming tot en met het voorgaande boekjaar wordt ten gunste (of ten laste) van het eigen vermogen gebracht.

De grondexploitaties van Lage Heide wonen, landgoederen en natuur worden financieel gezien als één grondexploitatie. Doordat de grondexploitatie Lage Heide natuur een negatief resultaat heeft van € 1.616.000 wordt er bij de twee andere grondexploitaties pas winst genomen als de som van de tussentijdse winstnemingen van beide complexen groter is dan € 1.616.000.

Grexen Lage Heide	Resultaat einddatum	Tussentijdse winstneming	verschil kolom B+C	Tussentijdse winstneming Lage Heide
Lage Heide wonen		€ 1.628		
Lage Heide landgoederen		€ -		
Lage Heide natuur	€ -1.616			
<b>Totaal</b>	<b>€ -1.616</b>	<b>€ 1.628</b>	<b>€ 12</b>	<b>€ 12</b>

Voor 2018 resulteert dit conform bovenstaande tabel een tussentijdse winst van € 12.000 voor de grex Lage Heide wonen. Bij de grex Lage Heide landgoed hoeft er geen tussentijdse winst genomen te worden, omdat er nog geen grondverkoop hebben plaatsgevonden.

#### *Reserve:*

Bij tussentijdse winstneming is nog geen sprake is van daadwerkelijk gerealiseerde winsten en bestaat daarom het risico dat de werkelijke winsten, ondanks het feit dat een algemeen aanvaarde en zelfs voorgeschreven methodiek wordt gehanteerd bij de berekening van de tussentijdse winstneming, lager zullen zijn. Daarom wordt voorgesteld om bij het opmaken van de jaarrekening de tussentijdse winsten in een reserve grondexploitaties te storten en na afronding van een project en bepaling van de gerealiseerde winst deze gerealiseerde winsten toe te voegen aan de Algemene Reserve. Het instellen van een reserve is een bevoegdheid van uw Raad. Wij verzoeken u om deze reserve in te stellen. Hierbij wordt opgemerkt dat u ten alle tijden de bevoegdheid heeft om de omvang van een reserve bij te stellen.

#### **Dommelkwartier**

In december 2015 is de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan Dommelkwartier 2013 beëindigd, omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van ladder van duurzame verstedelijking. Er is een mediationtraject gestart over de afwikkeling van de gesloten anterieure overeenkomsten. Dit mediationtraject is in 2016 gestart en is eind 2018 beëindigd. De advocaat van de ontwikkelaars heeft daarop op 20 december 2018 schriftelijk mededeling gedaan dat partijen weer worden teruggeworpen op de op 29 december 2015 kenbaar gemaakte aansprakelijkstelling en concept-dagvaarding. De dagvaarding is op dit moment nog steeds niet bij de rechtbank aanhangig gemaakt.

Om bovenstaande reden wordt de grondexploitatie nog niet gesloten, wel zal de boekwaarde van de grex niet hoger mogen zijn dan de taxatiewaarden van de huidige bestemming. De boekwaarde van de grex bedraagt op 31 december 2018 € 1.707.085. De taxatiewaarde bedraagt € 255.000. Op basis van deze taxatiewaarde de bij de jaarrekening 2017 getroffen voorziening van € 1.413.064 verhoogd met een bedrag van € 39.022 tot € 1.452.086.

#### **Resume voorzieningen.**

Voor grexen waarvoor een nadelig exploitatieresultaat wordt verwacht zijn voorzieningen getroffen. Het negatieve resultaat van verliesgevende grexen wordt onttrokken aan de voorziening 'grondexploitaties'.

Voor de volgende bestemmingsplannen in exploitatie (grexen) zijn voorzieningen getroffen:

Grondexploitatie	Voorziening 1-1-2018	Geraamde resultaat op NCW 1-1-2019	Aanpassing voorziening jaarrekening 2018	Voorziening per 1-1-2019
Hoge Akkers	2.105.900	-2.288.229	182.300	2.288.200
Vlasakker	405.200	-428.141	22.900	428.100
Carolusdreef 100	116.100	-118.141	2.300	118.400
Dommelkwartier	1.413.064	-1.452.086	39.022	1.452.086
Veldbeemd	567.200	-572.062	4.700	572.000
<b>Totaal</b>	<b>4.607.564</b>	<b>-4.858.999</b>	<b>251.222</b>	<b>4.858.786</b>

Voor de grexen waarvoor op basis van de gewogen netto contante waarde een negatief resultaat wordt verwacht zijn voorzieningen getroffen. De voorzieningen zijn ten laste van de algemene reserve gebracht. Het totaal van de voorzieningen bedraagt daardoor op 31 december 2018 ± € 4,9 miljoen.

#### **Verschilanalyse actualisatie begroting 2019 – jaarrekening 2018.**

Jaarlijks worden de lopende bouwgrondexploitaties (grexen) tweemaal geactualiseerd. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening en begroting. In de onderstaande tabel zijn de resultaten op einddatum, van zowel de begroting 2019 als de jaarrekening 2018, van de geopende bouwgrondexploitaties weergegeven.

Grondexploitatie (*€ 1.000)	Begroting 2019 Resultaat op einddatum	Jaarrekening 2018 Resultaat op einddatum	Vershil
Hoge Akkers	-2.351	-2.477	-126
Vlasakkers	-433	-445	-12
Carolusdreef 100	-123	-123	0
Molensteen	188	181	-7
Biestven	216	211	-5
Luikerweg 55	274	262	-12
Lage Heide, Wonen*	5.569	6.242	673
Lage Heide, Landgoederen*	691	685	-6
Lage Heide, Natuur*	-1.232	-1.616	-384
Kloosterpark	54	55	-1
Veldbeemd	-576	-584	-8
			<b>112</b>

\* = Grexen Lage Heide financieel één grex.

De voornaamste verschillen worden veroorzaakt:

- Het verschil bij de grex Hoge Akkers wordt veroorzaakt, doordat als gevolg van uw besluit om de bloemencorsolocatie te handhaven op de huidige locatie er minder bouwgrond kan worden uitgegeven. Tevens is de looptijd van de grex door de onderhandelingen over deze locatie verlengd;

- Het verschil bij de grex Lage Heide wonen wordt veroorzaakt, door meer grondopbrengsten (ca. € 258.000) aan de ontwikkelaar als gevolg van de partiële herziening van het bestemmingsplan en meer renteopbrengsten over de niet afgenomen gronden ( ca. 419.000) conform de bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelaar. Daarnaast worden er ca. € 4.000 meer kosten gemaakt;
- Het verschil bij de grex Lage Heide natuur wordt veroorzaakt door minder opbrengsten (€ 385.000) uit grondverkoop t.b.v. de waterberging, nu het Waterschap de Dommel heeft besloten om de gestuurde waterberging niet te realiseren;
- De overige verschillen zijn marginaal.

**I. Vervolgstappen**

De eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties vindt plaats in oktober 2019 tijdens het proces van de begroting 2020. Daarnaast worden de grondexploitaties betrokken bij de tussentijdse bestuursrapportages.

**J. Communicatie**

--

**K. Bijlage(n)**

--

**L. Ter inzage liggende stukken**

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1	Grondexploitatie Hoge Akkers	999674	1000492
2	Grondexploitatie Vlasakkers	999674	1000500
3	Grondexploitatie Carolusdreef 100	999674	1000507
4	Grondexploitatie Molensteen	999674	1000510
5	Grondexploitatie Biestven	999674	1000512
6	Grondexploitatie Luikerweg	999674	1000513
7	Grondexploitatie Lage Heide wonen	999674	1000514
8	Grondexploitatie Lage Heide landgoed	999674	1000516
9	Grondexploitatie Lage Heide natuur	999674	1000518
10	Grondexploitatie Kloosterpark	999674	1000519
11	Grondexploitatie Veldbeemd	999674	1000522
12	Gewogen resultaat risicoberekening Lage Heide wonen	999674	1000541
13	Gewogen resultaat risicoberekening Lage Heide landgoed	999674	1000545
14	Overzicht kenmerken grondexploitaties	999674	1001791
15	Overzicht woningbouw	999674	1004930

16	Meerjarenprognose grondexploitaties	999674	1006034
17	Amendement grondexploitaties 11 oktober 2018	999674	1013173

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2019, nummer 99674/1000325;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 16 mei 2019;

## **BESLUIT**

- a) de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;**
- b) de voorziening voor de grex Hoge Akkers te verhogen met € 182.300 naar € 2.228.200;**
- c) de voorziening voor de grex Vlasakkers te verhogen met € 22.900 naar € 428.100**
- d) de voorziening voor de grex Carolusdreef 100 te verhogen met € 2.300 naar € 118.400;**
- e) de voorziening voor de grex Dommelkwartier te verhogen met € 39.022 naar € 1.452.086**
- f) de voorziening voor de grex Veldbeemd te verhogen met € 4.700 naar € 572.000;**
- g) de totale mutaties in de voorzieningen (beslispunt b t/m f) per saldo € 251.222 ten laste van de Algemene Reserve te brengen;**
- h) voor de tussentijdse winstnemingen een reserve "grondexploitaties" te vormen;**
- i) voor de grondexploitaties Molensteen, Biestven, Luikerweg 55, Lage Heide wonen en Kloosterpark een tussentijdse winst te nemen, tezamen groot € 225.000, en deze te storten in de reserve "grondexploitaties".**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 29 mei 2019.

Kenmerk: 999674/999688

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.