

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 22 december 2016
Volgnummer :

Onderwerp: Herziening grondexploitaties bedrijventerreinen de Rieze Ulft en Hofskamp 2^e fase Varsseveld.

Voorgestelde beslissing:

1. De herziene grondexploitaties van de bedrijventerreinen de Rieze Ulft (V +VI) en Hofskamp Oost 2e fase Varsseveld vast te stellen en daarvoor:
2. De twee afzonderlijke exploitaties van de Rieze V en VI in Ulft met ingang van 1-1-2016 samen te voegen tot één grondexploitatie genaamd: "de Rieze".
3. De grondprijs voor de uit te geven bouwterreinen vast te stellen op € 105,- per m² (excl. BTW) voor zichtlocaties en € 100,- per m² (excl. BTW) voor de overige locaties.
4. Ter dekking van het verwachte verlies, voor een bedrag van € 436.748 voor de Rieze in Ulft en € 2.791.079 voor Hofskamp Oost 2^e fase in Varsseveld, de reeds bij jaarrekening 2015 getroffen verliesvoorziening in te zetten en deze verliesvoorziening voor de jaarrekening 2016 daar op aan te passen.

Aanleiding

De gevolgen van de crisis, het achterblijven van de verkoop en ontwikkelingen binnen de projecten geven aanleiding tot herziening van diverse grondexploitaties. Inmiddels zijn alle grondcomplexen voor woningbouw herzien. De herziening van de grondcomplexen voor bedrijventerreinen heeft enige tijd op zich laten wachten, mede vanwege de onzekerheid rondom de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen en de mogelijke financieel nadelige gevolgen voor de grondexploitaties. Nu hierover meer duidelijkheid is, wordt voorgesteld om de grondexploitaties voor bedrijventerreinen te herzien. Het uitgiftetempo evenals de grondprijzen staan bij de bedrijventerreinen al enige jaren onder druk. Bij vaststelling van de jaarrekening 2015 is vooruitlopend op de gevolgen van een herziening daarop al rekening gehouden om voor het verwachte verlies een voorziening te treffen van 3,2 miljoen euro.

De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- **Nog te maken kosten:** doordat plannen langer duren, lopen kosten verder op. Denk hierbij aan rente, plankosten etc., daarnaast zijn ramingen geactualiseerd op basis van nieuwe kostencalculaties.
- **Nog verwachte opbrengsten:** Begin 2016 zijn door een tweetal onafhankelijke taxatiebureaus taxaties uitgebracht voor het hanteren van marktconforme grondprijzen voor beide bedrijventerreinen. Het advies van de taxateurs is verwerkt in de opbrengstenramingen. Dit heeft erin geresulteerd dat grondprijzen en ramingen fors naar beneden moeten worden bijgesteld.
- **Fasering:** er is een achterstand ontstaan in de planning van de uitgifte van bouwgrond voor bedrijven. Voor de beide grondexploitaties is een inschatting gemaakt welke fasering realistisch is en past bij de kern en het plan. Dit betekent dat in beide complexen een deel van de gronden buiten de te hanteren exploitatietermijn van maximaal 10 jaar valt (deze termijn is aangescherpt binnen de begroting en rekeningvoorschriften BBV 2016). Daarvoor dient de gemeente passende maatregelen te treffen. In de complexen is daarom geen rekening gehouden met de opbrengst van gronden die in de planning buiten deze 10 jaarstermijn vallen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Door actualisering, waaronder wijziging in de fasering en verlaging van de grondprijzen van deze grondcomplexen, worden de thans verwachte verliezen door de reeds bij jaarrekening 2015 getroffen verliesvoorziening gedekt.
- De grondprijzen worden weer marktconform en de uitgiftetermijn meer realistisch.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *De ramingen voor kosten en opbrengsten dienen te worden geactualiseerd*
Voor de bedrijventerreinen zijn de schattingen voor kosten, en met name voor de opbrengsten, dusdanig gewijzigd dat bijstelling van de huidige ramingen in de exploitatiebegroting noodzakelijk is. Het is van belang dat het actualiseren van de grondprijzen zoals gestart in 2014 voor woningbouw ook nu voor de bedrijfsterreinen worden doorgevoerd en deze in overeenstemming worden gebracht met de huidige marktwaarde. De grondprijs wordt daardoor verlaagd.

- 2.1 *De Rieze V en VI worden in de praktijk ook gezien als één aaneengesloten bedrijventerrein. De Rieze V en VI in Ulft liggen naast elkaar en worden in de praktijk al gezien als één bedrijventerrein. De herziening van de exploitaties is een "natuurlijk" moment om ook beide exploitatiebegrotingen van deze grondexploitaties van de Rieze V en VI samen te voegen tot één exploitatie; "de Rieze" in Ulft.*
- 3.1 *Door verlaging van de grondprijzen zijn deze weer marktconform. Uit recente transacties en uitgebrachte taxaties blijkt dat een grondprijs van € 105,- per m² (excl. BTW) voor zichtlocaties en € 100,- per m² (excl. BTW) voor de overige locaties marktconform is.*
- 4.1 *De bij jaarrekening 2015 getroffen verliesvoorziening is voldoende om de thans bij herziening verwachte verliezen te dekken. De hiervoor genoemde wijzigingen in de grondexploitaties leiden tot verliezen. De hiervoor bij jaarrekening 2015 getroffen verliesvoorziening is voldoende om deze verliezen te dekken.*

Kanttekeningen

- a. *Bij de herziening van de grondexploitatieberekeningen zijn de schattingen van de nog te verwachten kosten en opbrengsten geactualiseerd. De hieruit voortkomende verliezen kunnen met de getroffen verliesvoorzieningen worden goedgemaakt. Echter grondexploitaties brengen altijd risico's met zich mee. Pas als het project volledig is uitgevoerd wordt duidelijk welke werkelijke kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en hoe groot het uiteindelijke verlies (of winst) zal zijn. De exploitatiebegroting wordt jaarlijks bijgesteld en van een risicoanalyse voorzien, de eventuele financiële gevolgen (zowel positief als negatief) hiervan worden verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.*
- b. *De grondprijzen, zoals opgenomen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op van de bovenkant van de bandbreedte van de bij taxatie bepaalde grondwaarde. Ondanks dat dit prijspeil in overeenstemming is met de meest recente transacties bestaat het risico dat de grondprijzen nog verder zullen dalen. Dit kan ontstaan doordat grondprijzen binnen transacties op bouwterreinen van bijvoorbeeld de buurgemeente lager uitvallen. Het tegenovergestelde kan zich uiteraard ook voor doen, al ligt dit, met de kennis van nu, niet in de lijn der verwachting. Periodiek zullen de marktprijzen worden getoetst door een onafhankelijke adviseur/taxateur.*
- c. *De omvang en fasering van de uitgifte van de kavels is ingeschat op basis van de kennis van nu. De komende jaren dient er binnen beide exploitaties nog ruim 20 ha. aan kavels verkocht te worden. Dit gaat niet vanzelf. Om de prognose van ca. 1,5 ha. per jaar te halen dient de komende tijd ingezet te worden op:*
- Visie (wat voor soort bedrijfsterrein willen we uitgeven? Wat voor voorzieningen horen daarbij?)*
 - Communicatie (Website, folders, beurzen, communicatiekalender etc)*
 - Acquisitie (binnen de grex is financieel ruimte opgenomen voor een commercieel projectleider / acquireur. Op die manier kunnen EZ, RO en GZ ondersteunend zijn.)*

Kosten, baten, dekking

De actualisatie van de Rieze (V en VI) geeft een nadelig resultaat van € 436.748,-. De actualisatie van de Hofskamp Oost 2^e fase geeft een nadelig resultaat van € 2.791.079,- (totaal € 3.227.827,-). Dit betekent dat de al bij jaarrekening van 2015 getroffen verliesvoorziening van € 3.236.641,- thans voldoende is om dit verlies te dekken. Eventuele bijstelling zal plaatsvinden na afsluiting van het boekjaar en worden verwerkt in de jaarrekening 2016. De bijlagen geven (cijfermatig) meer informatie over de herziene grondexploitaties.

De begroting- en rekeningvoorschriften (BBV) laten zowel afboeking ineens van het verlies met de getroffen voorziening toe als ook het jaarlijks opvoeren van deze voorziening op de balans van de jaarrekening ter hoogte van het verwachte verlies. Mede op advies van de accountant is deze laatste optie verwerkt. Een eenmalige afboeking van het verlies met de getroffen voorziening kan niet worden hersteld en kan voor de heffing van de vennootschapsbelasting nadelig uitpakken. Het jaarlijks opvoeren van de voorziening, ter hoogte van het verlies, op de balans kan ook steeds jaarlijks, bij wijziging van verwacht verlies, weer worden bijgesteld. Zo is jaarlijks zichtbaar of het verlies toe- of afneemt.

Uitvoering

Planning:

Raadscommissie AFE 7 december 2016;
Raadsvergadering 22 december 2016;
M&A plan in het eerste kwartaal van 2017.

Personeel:

De grondexploitatie biedt financieel gezien mogelijkheden voor de inzet van extra personeel t.b.v. bijvoorbeeld de inhuur van een commercieel projectleider / acquisiteur.

Evaluatie/verantwoording

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd.

Bijlagen: (geheim)

Bijlage 1: Exploitatiebegroting (kasstroomschema) de Rieze Ulft

Bijlage 2: Verschillen analyse de Rieze Ulft

Bijlage 3: Exploitatiebegroting (kasstroomschema) Hofskamp-Oost 2^e fase Varsseveld

Bijlage 4: Verschillen analyse Hofskamp-Oost 2^e fase Varsseveld

Burgemeester en wethouders,

R. Jeltema
Interim secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 22 december 2016

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-