

Dienst / Sector: FBV
Registratienummer: 161048

Hengelo, 25 juni 2007
Raadsvergadering d.d. 03-07-2007
Agendanummer: B5
Portefeuillehouder: Ter Ellen

Onderwerp: Herzieningen grondexploitaties per
01.01.2007

WIJ STELLEN U VOOR:

1. Voor kennisgeving aan te nemen de nog voorlopige grondexploitaties en boekwaardeoverzichten, zoals opgenomen in deel II "nog niet in exploitatie genomen gronden" en deel VII "exploitaties buiten de gemeentelijke administratie".
2. Tot vaststelling over te gaan van de overige per 01.01.2007 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve van het grondbedrijf, onder meer implicerend dat:
 - Wordt ingestemd met de tot en met 2006 gerealiseerde uitgaven, bijdragen en opbrengsten;
 - Wordt ingestemd met de ramingen van de na 01.01.2007 nog te realiseren uitgaven, bijdragen en opbrengsten, welke voor wat betreft de uitgaven voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken op de gebruikelijke wijze nader word verbijzonderd middels nog voor te leggen kredietaanvragen;
 - De volgende grondexploitaties voor het eerst bij de jaarlijkse herzieningen worden vastgesteld:
 - o Complex 06: 't Rot
 - o Complex 54: Medaillon
 - o Complex 79: Kievitstraat
 - De volgende stelposten in de reserve van het grondbedrijf zijn vervallen:
 - o XL Businesspark Twente RBT
 - o Garantstelling nadelig rekeningresultaat
 - De stelpost voor De Veldkamp wordt verhoogd.
 - De stelpost voor Hart van Zuid niet meer nodig blijkt te zijn voor de achtervang van een subsidietaakstelling en dat deze niet vrijvalt in de reserve maar gehandhaafd blijft in verband met de dekking van het gemeentelijk aandeel in de verwachte tekorten op de herontwikkeling van de stationsomgeving.
3. Tot vaststelling over te gaan van de meerjarenramingen voor de:
 - Reserve bovenwijkse voorzieningen
 - Reserve bodemsanering
 - Reserve volkshuisvesting
 - Reserve verfraaiing woon- en werkomgeving
 - Mobiliteitsreserve
 - Voorziening stadsvernieuwing
 - Voorziening investeringsfonds stedelijke vernieuwing (ISV)
 - Voorziening P1 Parking Hengelo Centre
4. Kennis te nemen van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
5. In te stemmen met de toezending van de herzieningen aan de provincie Overijssel.
6. In te stemmen met de in deel I opgenomen gedragslijn voor de onderlinge verrekeningen tussen de grondexploitaties en de reserve van het grondbedrijf, zoals overeengekomen met de externe accountant.
7. Ermee in te stemmen, dat per 31.12.2007 de volgende grondexploitaties worden afgesloten:
 - Complex 01: Thiemsland
 - Complex 49: Hengelose Es
 - Complex 77: Winkelcentrum Hasselo
 - Complex 17: Tuindorp
 - Complex 23: PTT-locatie

OVERWEGINGEN:

Aanleiding

Jaarlijks worden op peildatum 1 januari de grondexploitaties en daarmee samenhangende reserves en voorzieningen herzien. Het gaat daarbij om het opstellen van herziene exploitatieopzetten, waarin verwerkt:

- De rekeningcijfers over 2006;
- Nieuwe prognoses voor alle na 01.01.2007 te verwachten c.q. te realiseren bijdragen, verkoopopbrengsten en uitgaven, waarbij voor wat betreft de uitgaven voor zover van toepassing aansluiting is gezocht met de staat van kredieten.

Voor de betrouwbaarheid is het van belang, dat daarbij aansluiting bestaat met de boekwaarde blijvende uit het meest recente jaarrekening alsmede met de meerjarenramingen van de diverse te onderscheiden reserves en voorzieningen, welke een relatie kennen met de grondexploitaties. Doordat de herzieningen thans gelijktijdig met de jaarrekening zijn opgesteld, en er naar aanleiding van opmerkingen van de accountant enkele correcties in het jaarrekening zijn doorgevoerd, wijkt de boekwaarde van de grondexploitaties enigszins af van de boekwaarde in het jaarverslag. In de inleiding van deel I is de aansluiting tussen de herzieningen van de grondexploitaties en de jaarrekening aangetoond. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2007 niet zal afwijken van de in de herziening opgenomen bedragen.

Dit jaar is voor het eerst deel VII opgesteld. Dit betreft een deel waarin de grondexploitaties staan opgenomen, welke buiten de gemeentelijke administratie zijn verantwoord, doch waar de gemeente wel risicodragend in participeert.

Doelstelling

Het doel van de jaarlijkse herzieningen is vooral:

- (a) Vaststelling van het geactualiseerde voor gecalculerde resultaat van iedere exploitatierekening na verwerking van de meest recente rekeningcijfers en de geactualiseerde zowel qua omvang als fasering nog te realiseren kosten, opbrengsten en bijdragen;
- (b) Het kunnen opstellen van de geactualiseerde prognose voor de ontwikkeling van de reserve van het grondbedrijf en de overige aan de grondexploitaties gelieerde reserves en voorzieningen;
- (c) Het verkrijgen van een geactualiseerd toetsingskader ter vaststelling van de financiële gevolgen van aankopen, verkopen, aanpassingen grondprijzen, planuitwerking, kredietaanvragen, aanbestedingsresultaten en exploitatieovereenkomsten;
- (d) Het kunnen vaststellen van de structurele dekkingsmiddelen voor "personeelslasten en "diensten en leveranties derden", zulks op basis van de in de exploitatieopzetten opgenomen voorbereidings- en uitvoeringskosten.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

In het kader van het BBV worden nadere regels gesteld aan het grondbedrijf. Met de accountant zijn in het kader van het BBV afspraken gemaakt, welke als volgt kunnen worden samengevat:

- Bij de herzieningen per 01.01.2007 worden geen bijdragen vanuit de overige reserves ten gunste van de grondexploitaties gebracht, doch ten gunste van de reserve van het grondbedrijf;
- De meerjarenramingen van de overige reserves blijven intact, met dien verstande dat de geraamde bijdragen aan projecten als zodanig benoemd kunnen blijven. Echter, de werkelijke afdracht zal t.z.t. aan de reserve van het grondbedrijf plaatsvinden in plaats van aan de grondexploitaties;
- De eindwaarde van de tekortexploitaties – zoals opgenomen in de herzieningen per 01.01.2007 - wordt contant gemaakt naar prijspeil 31.12.2006. Hiervoor zal een voorziening worden getroffen welke ten laste wordt gebracht van de reserve van het grondbedrijf;
- Over de te treffen voorziening wordt rente berekend, welke ten gunste van de reserve van het grondbedrijf wordt gebracht.

Doordat over de voorziening en de reserve dezelfde omslagrente wordt berekend als over de boekwaarde van de grondexploitaties, hebben bovengenoemde afspraken per saldo geen financiële gevolgen voor het grondbedrijf.

Belangrijkste uitkomsten

De belangrijkste uitkomsten hebben betrekking op een aantal factoren, zoals hieronder gespecificeerd.

Boekwaarde

De boekwaarde van de totale grondexploitaties is in 2006 toegenomen van € 73,3 miljoen per 1 januari tot € 89,0 miljoen per 31 december 2006 (inclusief correcties € 90,9 miljoen). Dit betreft de boekwaarde van de grondexploitaties welke in de gemeentelijke administratie zijn verantwoord. Hiertoe behoren niet de projecten Buren, XL Businesspark Twente (Regionaal Bedrijventerrein Twente) en Campus, waar de gemeente Hengelo wel risicodragend in participeert.

De steeds toenemende boekwaarde is met name te verklaren doordat er jaarlijks aanzienlijk geïnvesteerd wordt in (nieuwe) projecten. Echter, bij projecten waarin de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd, blijven de verkoopopbrengsten - veelal door vertragingen in het planvormingsproces - uit. Daarnaast heeft een hoge boekwaarde tot gevolg dat de kapitaallasten eveneens hoog zijn, hetgeen weer een toename van de boekwaarde tot gevolg heeft.

In voorgaande jaren zou de aanzienlijke verhoging van de boekwaarde in 2006 voor € 8,6 miljoen worden gecompenseerd door bijdragen uit de reserves. Echter, deze zijn thans ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf gebracht (BBV).

Exploitatieresultaten

De totale exploitatieresultaten zijn nagenoeg gelijk gebleven. Echter, wanneer uitsluitend de grondexploitaties worden vergeleken welke met de reserve worden verrekend, dan laat dit een voordeel van € 8,7 miljoen zien ten opzichte van vorig jaar. Dit voordeel kan als volgt worden verklaard:

▪ Woningbouwgebieden in exploitatie	€ 12,2 miljoen
▪ Woningbouw in saneringsgebieden	-/- € 1,0 miljoen
▪ Bedrijventerreinen	€ 1,4 miljoen
▪ Overige exploitaties	€ 0,7 miljoen
▪ Rentecompensatie en afwaardering complexen 22 en 62	-/- € 4,7 miljoen
▪ Overige wijzigingen	€ 0,1 miljoen

De woningbouwcomplexen laten een enorme verhoging van het exploitatieresultaat zien. De oorzaak zit in de verhoging van de grondprijzen volgens de laatste grondprijznotitie. Gemiddeld stegen de grondprijzen met ruim 3% meer dan de verwachte index. Daarnaast is er nu beleid voor de grondprijzen voor kavels boven de duizend meter (Dalmeden en Medaillon). Op grond waarvan de opbrengsten ook fors zijn toegenomen. Het voordeel voor de bedrijventerreinen is toe te schrijven aan de grondprijzverhoging voor 't Oosterveld en de daaruit voortvloeiende rentevoordelen

Ter zake wordt opgemerkt dat het voordeel nog groter zou zijn wanneer de bijdragen uit de reserves rechtstreeks ten gunste van de grondexploitaties zouden worden gebracht.

Ontwikkeling reserve grondbedrijf

Per 01.01.2007 bedraagt de reserve € 18,6 miljoen, waarvan voor € 17,1 miljoen een voorziening is getroffen om de tekortexploitaties af te dekken. Als reserve - conform het BBV - resteert € 1,5 miljoen.

In de reserve zijn de volgende stelposten vervallen:

- Garantstelling voor een eventueel nadelig rekeningresultaat: Dit bleek niet het geval, zodat de stelpost kan vervallen;
- Risicovoorziening XL Businesspark Twente (RBT): Bij de geactualiseerde grondexploitatie per 01.01.2007 wordt geconcludeerd dat er geen specifieke risico's te benoemen zijn, vanwaar de stelpost is vervallen.

In de reserve is de volgende stelpost verhoogd:

- De Veldkamp: De vorig jaar opgenomen stelpost bedroeg € 0,7 miljoen (gefaseerd in 2009) en betrof een garantstelling inzake de plankosten. De plankosten zijn thans in de grondexploitatie verantwoord, zodat de stelpost is vervallen. In de reserve is in 2007 een stelpost opgenomen à € 1,2 miljoen. De stelpost is bedoeld voor tegenvallers die na het opstellen van de grondexploitatie bekend zijn geworden. Het bedrag is gebaseerd op de reeds beschikbare dekkingsmiddelen minus de voorziening welke getroffen is op basis van de in de herzieningen opgenomen grondexploitatie.

In de reserve heeft de volgende stelpost een ander bestemming gekregen:

- In de reserve is een stelpost opgenomen inzake Hart van Zuid. Deze was vorig jaar opgenomen met betrekking tot de achtervang van een subsidietaakstelling, welke in de grondexploitatie staat opgenomen. Thans blijkt dat de subsidie wel gerealiseerd wordt, waardoor de stelpost kan vrijvallen in de reserve van het grondbedrijf. Echter, de stelpost blijft gehandhaafd in verband met de dekking van het gemeentelijk aandeel in de verwachte tekorten op de herontwikkeling van de stationsomgeving

Ervan uitgaande dat de te treffen voorziening voor de tekortexploitaties zich ontwikkelt conform de verwachte resultaten in de grondexploitaties in de onderliggende herzieningen, dan zal de reserve de komende drie jaren op een lager niveau liggen dan per 01.01.2007. In 2009 zal de voorziening naar huidige inzichten dermate groot dienen te zijn, dat er geen algemene reserve resteert. Tot en met 2009 zal er geen ruimte zijn binnen de reserve voor de dekking van onrendabele projecten.

Vanaf 2010 zal de reserve zich naar verwachting positief gaan ontwikkelen. De oorzaak hiervan is dat vanaf dat jaar winstgevendende grondexploitaties worden verrekend met de reserve. Het is de komende jaren van belang dat binnen deze projecten de plannings worden gehaald en dat realisatie plaatsvindt binnen de in de grondexploitaties opgenomen kostenramingen.

Omvang nog te realiseren inkomsten en uitgaven

De omvang van nog te realiseren kosten bedraagt per 01.01.2007 rond € 207 miljoen (per 01.01.2006 € 235 miljoen). Het draagvlak is ten opzichte van vorig jaar dus iets afgenomen. Echter, vergeleken met de afgelopen 7 jaar ligt de nog te verwachten kosten ruim boven het gemiddelde. Daarnaast is de

herontwikkeling van Berflo Es thans nog in deel II "nog niet in exploitatie genomen gronden opgenomen" en wordt hierbij nog buiten beschouwing gelaten.

Weerstandsvermogen

Hieronder wordt verstaan, de mate waarin het grondbedrijf de mogelijkheden heeft om zelf financiële risico's te kunnen opvangen. Hierbij komt het erop neer dat de aanwezige weerstandscapaciteit voldoende moet zijn om financiële tegenvallers te kunnen opvangen.

Bij de herzieningen van 2007 wordt gesteld dat 90% van alle risico's moeten kunnen worden afgedekt. Dit komt neer op een bedrag van € 16,7 miljoen.

De weerstandscapaciteit conform het BBV is opgebouwd uit de huidige reserve van het grondbedrijf, alsmede de huidige bestemmingsreserves van het grondbedrijf. De weerstandscapaciteit bedraagt conform het BBV € 3,3 miljoen, hetgeen onvoldoende is om 90% van de risico's af te dekken. Echter, wanneer de nog te verwachten resultaten van de winstgrondexploitaties eveneens worden meegenomen, bedraagt de weerstandscapaciteit € 24,0 miljoen. Om in de toekomst te voldoen aan de BBV-systematiek is het van belang om op korte termijn de verwachte winsten te realiseren.

Per 31.12.2007 af te sluiten projecten

Grondexploitaties, waarin de te realiseren inkomsten zijn geëffectueerd en waarbinnen geen omvangrijke uitgaven meer te verwachten zijn kunnen worden afgesloten. Dit impliceert onder meer, dat de boekwaarde per 31.12.2007 wordt verrekend met de reserve van het grondbedrijf en de boekingsnummers worden afgesloten. Voorgesteld wordt om per 31.12.2007 tot afsluiting over te gaan van:

- 01. Thiemsland: Zou reeds per 31.12.2006 worden afgesloten, doch in 2007 worden nog enkele kosten verwacht.
- 49. Hengelose Es: Zou reeds per 31.12.2006 worden afgesloten, doch in 2007 worden nog enkele kosten verwacht. De bouw van het wijkcentrum is het voornaamste dat nog moet gebeuren. Deze kosten worden echter niet in de grondexploitatie verantwoord. De verwachting is dat de laatste kosten en bijdragen in 2007 gerealiseerd worden.
- 77. Winkelcentrum Hasselo: Er dient nog uitsluitend een bedrag te worden overgeboekt inzake verkeersmaatregelen.
- 17. Tuindorp: Er is alleen nog een bedrag van € 1.000,- beschikbaar voor het herplaatsen van het monument.
- 23. PTT-locatie: Zou reeds per 31.12.2006 worden afgesloten. Er dient nog uitsluitend te worden onderzocht of de bouwplaatskosten gerealiseerd dienen te worden of dat deze vrijvallen binnen de grondexploitatie.

Vaststelling of ter kennisneming grondexploitaties

Voor de meeste grondexploitaties geldt, dat de inhoudelijke en financiële uitgangspunten daarvoor al in een eerder stadium door de raad zijn vastgesteld en dat thans een vaststelling van de herziene opzetten gewenst is.

De grondexploitaties welke nog niet expliciet door de raad zijn vastgesteld zijn opgenomen in deel II "nog niet in exploitatie genomen gronden". Voorgesteld wordt deze grondexploitaties voor kennisgeving aan te nemen. Deze grondexploitaties worden te zijner tijd expliciet ter vaststelling aangeboden, alvorens ze in één van de andere delen worden ondergebracht, om vervolgens bij de jaarlijkse herzieningen opnieuw te worden vastgesteld. De volgende grondexploitaties worden bij deze herzieningen voor het eerst ter vaststelling aangeboden:

- Complex 06: 't rot
- Complex 54: Medaillon
- Complex 79: Kievitstraat

Voor de grondexploitaties in deel VII "exploitaties buiten de gemeentelijke administratie" geldt eveneens dat ze uitsluitend ter kennisgeving worden aangeboden en niet ter vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

Ir. Wimjoost Licht

Drs. Frank A.M. Kerckhaert