

Beleidskader grondexploitaties

1. Inleiding

Het grondbedrijf bestaat uit de grondexploitaties en de benodigde reserve en voorziening om de risico's en verliezen van de grondexploitaties op te vangen. Het grondbedrijf bestaat uit grondexploitaties met een te verwachten winst, de 'positieve grondexploitaties' en grondexploitaties met een te verwachten verlies, de 'negatieve grondexploitaties'.

De meeste spelregels voor de grondexploitaties vinden hun basis in de verslagleggingsregels (BBV en de uitspraken van de commissie BBV). Hierna volgt een overzicht van het beleidskader, de uitgangspunten en de toepassing binnen het grondbedrijf van Deurne.

2. Reserves en voorzieningen

Het grondbedrijf beschikt over een reserve, de algemene reserve grondbedrijf (hierna; ARG)

en een voorziening, de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna: VVE).

2.1 Algemene reserve grondbedrijf

Doel

De ARG dient als buffer, zodat het grondbedrijf tegenvallers en risico's zelf kan opvangen en geen beroep hoeft te doen op de algemene dienst van de gemeente.

(Tussentijdse) winstnemingen

De ARG ontvangt de (tussentijdse) winstnemingen van de grondexploitaties (de positieve grondexploitaties).

Communicerend vat met VVE

Twee maal per jaar actualiseert het grondbedrijf de grondexploitaties. De resultaten van deze actualisatie geven aan wat het te verwachten verlies is en wat daarmee de benodigde hoogte van de VVE is. Indien bij de actualisatie van de grondexploitaties een hoger verlies wordt verwacht, dan vult de ARG de VVE aan tot de benodigde hoogte. Indien bij de actualisatie van de grondexploitaties de te verwachten verliezen lager zijn, dan verlaagt het grondbedrijf de VVE en stort dit in de ARG.

Risico's

De ARG dient als reserve om de risico's van de grondexploitaties op te vangen. Zij vangt de risico's van de negatieve grondexploitaties op en daarnaast het risicobedrag, dat positieve grondexploitaties niet kunnen opvangen binnen de te verwachten winst (toetsing per grondexploitatie).

Omvang

De minimale omvang van de ARG is groot genoeg om de risico's van de grondexploitaties af te dekken. Indien de ARG lager is dan de minimale omvang, dan legt het grondbedrijf een beslag op een deel van de algemene reserve van de algemene dienst als aanvullende weerstandscapaciteit voor het grondbedrijf. Indien de ARG groter is dan de minimale omvang, dan kan dit meerdere vrijvallen ten gunste van de algemene reserve van de algemene dienst.

Rente

Over het saldo aan het begin van het jaar ontving de ARG tot en met 2017 een rentevergoeding. Vanaf 2018 vervalt deze rentebijdraging.

2.2 Voorziening verlieslatende exploitaties

Doel

De VVE dient om de verliezen van negatieve grondexploitaties op te vangen.

Omvang en rente

Het BBV schrijft voor dat gemeenten de omvang van de verliesvoorziening (de contante waarde van het verlies) berekenen met een disconteringsvoet van 2%¹. Deze disconteringsvoet kan afwijken van de disconteringsvoet, die het grondbedrijf moet gebruiken in de grondexploitaties²; 3,6% (Jaarrekening 2017). Om er voor te zorgen dat de VVE voldoende omvang heeft, ontvangt deze voorziening een jaarlijkse storting van 2% en daarnaast worden de grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd.

3. Risico's

Het voeren van grondexploitaties brengt risico's met zich mee. Het is essentieel dat het grondbedrijf zelf voldoende vet op de botten heeft om de risico's op te vangen, zodat tegenvallers in het grondbedrijf geen effect hebben op de algemene dienst. De gemeente onderscheidt twee soorten risico, namelijk:

a) Programmarisico

Dit zijn conjuncturele risico's als gevolg van macro economische ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op bijvoorbeeld de grondopbrengsten (hoogte grondprijzen en uitgiftetempo), de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de rente. Minimaal eenmaal per jaar (bij de Begroting) wordt een reëel negatief scenario bepaald en doorgerekend.

b) Projectrisico's

Het grondbedrijf voert tweemaal per jaar op projectniveau een risicoanalyse uit, namelijk bij de Begroting en de Jaarrekening. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt wat risico is (Wat is de oorzaak? Wat is het gevolg? Hoe kan het grondbedrijf het risico beheersen of voorkomen?). Vervolgens wordt een inschatting gemaakt van de financiële impact als het risico zich voordoet en een inschatting van de kans dat het risico zich voordoet. Daarna kan berekend worden hoeveel het grondbedrijf moet afdekken. De berekening van de benodigde afdekking vindt plaats met behulp van de risicowaarderingsystematiek:

¹ Conform het BBV: het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone; 2%

² Conform het BBV:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering.

Klasse	Kans (gemiddeld)	Dekkingspercentage
1	>90%	100%
2	75–90%	80%
3	25–75%	60%
4	10–25%	40%
5	5–10%	20%
6	<5%	0% tot 10%

Als een grondexploitatie naar verwachting winstgevend is dan dekt het grondbedrijf de risico's af binnen de grondexploitatie. Als een grondexploitatie naar verwachting onvoldoende winstgevend is om de risico's af te dekken of geen winstverwachting heeft, dan dekt het grondbedrijf de risico's af met de ARG.

4. Gronduitgifte

Grondprijzen

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen en bepaalt de grondprijzen met een residuele grondwaardeberekening en/of comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente hanteert voor bedrijventerreinen per kern en/ of bedrijventerrein een basisprijs voor bouwrijpe grond.

Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De gemeente kan vooraf aan de besluitvorming een taxateur of een taxatiecommissie consulteren.

Daarnaast kan het college bij een niet courant kavel of bij bijzondere omstandigheden de grondprijs voor een specifiek kavel laten taxeren door een onafhankelijke taxateur en op basis van deze taxatie de grondprijs voor dit specifieke kavel vaststellen.

Het college kan besluiten om grond via een tender in verkoop te brengen. Bij een tender geldt een minimale grondprijs conform de grondprijzenbrief.

Gronduitgiftevoorwaarden

De gronduitgifte vindt plaats binnen de kaders van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente voor woningbouw en bedrijventerrein.

Erfpacht

De gemeente biedt erfpacht niet actief aan. De gemeente kan overwegen om dit instrument in te zetten bij een beleidsmatige prioriteit. De kaders van de Commissie BBV (mei 2017) gelden hierbij. Om te komen een marktconforme erfpachtcanon worden (enkele) taxaties uitgevoerd.

5. Rekenregels en voorschriften grondexploitaties

Actualisatie

De grondexploitaties worden twee maal per jaar geactualiseerd, namelijk ten behoeve van de Begroting / Herfstbericht vastgoed en Jaarrekening / Zomerbericht vastgoed. Op basis van iedere actualisatie wordt een begrotingswijziging gemaakt.

Rente

De grondexploitaties krijgen met ingang van 2018 alleen de kapitaalsrente over de boekwaarde per

1 januari toegerekend. De rekeningcourantrente is met ingang van 2018 vervallen.

Kosten

De grondexploitatie krijgt alleen kosten toegerekend, die passen binnen de Bro³ kostensoortenlijst.

Looptijd

Als richtlijn geldt dat een grondexploitatie een maximale looptijd van 10 jaar heeft. De gemeente mag afwijken en hiervoor is een motivering met risico beperkende maatregelen met raadsbesluit nodig.

De gemeente Deurne heeft twee grondexploitaties met een verwachte looptijd van meer dan 10 jaar, namelijk voor de bedrijventerreinen Willige Laagt en Kranenmortel. Om de risico's te beperken, treft het grondbedrijf hiervoor risico beperkende beheersmaatregelen. Twee maal per jaar wordt de programmering en het uitgiftetempo geactualiseerd en daarnaast worden, conform de BBV voorschriften, de opbrengsten na 10 jaar niet meer geïndexeerd.

Winstneming

De gemeente is verplicht bij grondexploitaties met een winstpotentie om (tussentijds) winst te nemen volgens de 'percentage of completion' methode (POC)⁴. Hierbij gelden drie voorwaarden⁵:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De opbrengsten (gronduitgifte) zijn (deels) gerealiseerd; én
3. De kosten zijn (deels) gerealiseerd.

Het grondbedrijf bepaalt eenmaal per jaar bij het opstellen van de Jaarrekening of (tussentijdse) winstneming aan de orde is. Tussentijdse winstneming wordt niet geprognoseerd in de grondexploitaties en de ARG. De prognoses gaan uit van winstneming bij het afsluiten van de grondexploitatie. De grondexploitaties dragen de (tussentijdse) winstneming af aan de ARG.

³ Bro = Besluit ruimtelijke ordening

⁴ Volgens de BBV-voorschriften en uitspraken van de commissie BBV.

⁵ Verwoording volgens de commissie BBV:

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

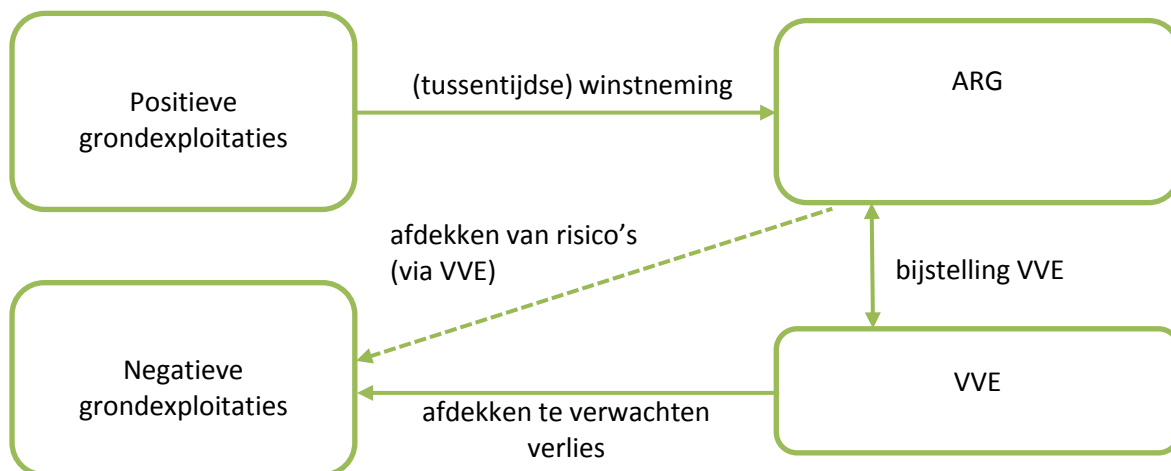
Parameters

Binnen de grondexploitaties worden onderstaande parameters gehanteerd.

Parameter	Onderbouwing
Kostenindex	Ontwikkeling GWW ⁶ -bouwkostenindex en GWW-aanbestedingsindex.
Opbrengstenindex	Ontwikkeling inflatie (CBS - CPI ⁷), prognose prijzen en lonen (CPB - MEV ⁸), prognose marktontwikkeling (wonen en bedrijventerrein). Niet toepassen vanaf jaar 11 indien een grondexploitatie een looptijd heeft van meer dan 10 jaar.
Rente ⁹	- Projectfinanciering: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering; - Geen projectfinanciering: gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, waarbij het niet is toegestaan om rente over eigen vermogen te rekenen aan een grondexploitatie
Disconteringsvoet	Gelijk aan de rente
Disconteringsvoet VVE	Conform het BBV: het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone; 2%

6. Samenvatting relatie reserve, voorziening, risico's, verliezen en winsten

Onderstaand overzicht geeft de relaties tussen de grondexploitaties, de ARG en VVE weer.



⁶ GWW = Grond-, Weg- en Waterbouw

⁷ CPI = Consumentenprijsindex

⁸ MEV = Macro economische verkenning

⁹ Met uitzondering van projectfinanciering