Raadsvoorstel

Gemeente ROZENDAAL

Onderwerp
Grondexploitatie De Del

Adviseur	: R. Berendsen	**Datum B&W**	: 9 maart 2021
Programma	: 8	**Datum Raad**	: 23 maart 2021
Portefeuillehouder	: S. Warmerdam	**Openbaar**	: **ja** (bijlage vertrouwelijk)

Aan de Raad

Aanleiding
De gemeente Rozendaal heeft samen met Credo Integrale Planontwikkeling BV een nieuw woongebied ontwikkeld. Bij deze gebiedsontwikkeling hoort een grondexploitatie die de grondkosten en grondopbrengsten van de gemeente Rozendaal bevat. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd om daarmee het financieel resultaat te monitoren. De laatste grondexploitatie is in juni 2020 door u vastgesteld.

Gevraagde beslissing
1. Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie De Del.
2. Vaststellen jaarschijf 2021 voor een bedrag van € 395.957,-.
3. Bekrachtigen van de geheimhouding van de ter inzage gelegde Notitie Grondexploitatie De Del 2021 en alle daarmee samenhangende informatie krachtens artikel 25 lid 3 Gemeentewet op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b. van de Wet openbaarheid van bestuur.

Wat willen we bereiken?
De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd om daarmee het financieel resultaat van het project te monitoren.

Argumenten
1. In 2020 was het verwachte resultaat geraamd op 4,42 miljoen. De ramingen van de kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd. Deze actualisatie leidt tot een verwacht resultaat van 4,43 miljoen. Doordat de werkzaamheden eerder worden afgerond levert dit een klein faseringsvoordeel op.
2. In 2020 is er € 32.000,- aan planschade uitgekeerd. De post planschade is hiermee met € 12.000,- overschreden. Verzoeken om planschade kunnen worden ingediend tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze vijf-jaarstermijn is in november 2020 verstreken.
Op dit moment zijn er geen planschadeverzoeken meer in behandeling.
3. Daarnaast is de post plankosten met € 10.000,- opgehoogd om de resterende werkzaamheden afronden. Deze verhoging is mede ingegeven om budgettair ook ruimte te geven aan het intensiveren van toezicht en controle.
4. De overschrijding van het budget voor planschade en het naar boven bijstellen van de post plankosten zijn ten laste gebracht van de post onvoorzien. Daarmee blijven de totale kosten in de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd.
5. Voorgesteld wordt om het bedrag voor de geplande werkzaamheden zoals opgenomen in de grondexploitatie in de jaarschijf 2021 beschikbaar te stellen zodat het krediet voor deze werkzaamheden ook beschikbaar is.

Kanttekeningen
1. In de grondexploitatie is een risicoparagraaf opgenomen. In een gevoeligheidsanalyse is aangegeven wat de financiële effecten zijn van veranderingen in de uitgangspunten die aan de grondexploitatie ten grondslag liggen. Variabelen die effect kunnen hebben op het resultaat zijn hogere kosten, lagere opbrengsten en een andere planning.
2. Doordat vrijwel alle kavels zijn verkocht en het grootste deel van de werkzaamheden zijn uitgevoerd hebben veranderingen in de kosten of opbrengsten een beperkte invloed op het eindresultaat van de grondexploitatie. Hierdoor is het risicoprofiel van de grondexploitatie beperkt.

Wat gaan we daarvoor doen?
Na vaststelling van de grondexploitatie en het krediet voor de geplande werkzaamheden kunnen deze worden uitgevoerd. Naar verwachting kunnen de resterende werkzaamheden dit jaar worden afgerond. Hierdoor zou de grondexploitatie bij de actualisatie in 2022 kunnen worden afgesloten.

a) Planning
Twee kavels zijn op dit moment nog in eigendom van de gemeente. Voor één van de kavels is al wel een koopovereenkomst ondertekend. Verwachting is dat de laatste kavels dit jaar worden verkocht. Voor wat betreft de resterende werkzaamheden die vallen onder de post bouw- en woonrijpmaken, is de verwachting dat de ze (voor de bouwvak) van 2021 worden afgerond.

b) Evaluatie
Niet van toepassing.

c) Participatie en communicatie
Niet van toepassing.

d) Publicatie verplicht?
Nee.

Wat mag het kosten?
In de begroting van 2021 was, op basis van de grondexploitatie De Del 2020, een bedrag gereserveerd van € 160.020,- gereserveerd voor uitgaven in 2021.
Op grond van de grondexploitatie de Del 2021 is een jaarschijf van € 395.957,- vereist voor de geplande uitgaven. Dit bedrag is hoger dan gepland omdat de uitgaven in 2020 lager waren dan gepland in de grondexploitatie van 2020. Hierdoor is er begrotingswijziging (zie agendapunt comptabiliteit) van € 235.937,- vereist. Deze aanpassing heeft geen effect op het regulier begrotingssaldo voor 2021. Het saldo van de lasten en de baten in de grondexploitatie wordt gemuteerd op de balans. De aanpassingen die effect hebben op het saldo uit de grondexploitatie worden in deze actualisatie van de grondexploitatie toegelicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

Boele Boelens,
gemeentesecretaris

Ester Weststeijn,
burgemeester

Bijlage(n)

1. Notitie Grondexploitatie de Del 2021 (VERTROUWELIJK)