ZFDC6FEBCC1

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie Werkterp de Ploen

Zaak- & documentnr. : Z/21/079977/201509861
Portefeuillehouder : T.J. Spaargaren Ontwikkeling

Opsteller : Joris Wagemakers
Team : Ruimtelijke

Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting

De grondexploitatie De Ploen Zuid bestaat uit twee gedeelten, namelijk de woningbouw (het grootste deel) en de Werkterp. De werkzaamheden en de verkopen voor de woningen zijn in 2020 afgerond. Daarmee kan dit grootste deel van de grondexploitatie administratief worden afgesloten. Het deel de Werkterp gaat daarmee door als zelfstandige grondexploitatie. Het grote voordeel hierbij is dat de huidige rentelast (enkele tienduizenden euro's) niet meer wordt meegenomen, de rentelast wordt dan circa € 1.600,-. De besparing van rentelasten betreft een besparing op projectniveau, op concernniveau is het een zaak van toerekening. Dit betekent niet dat dit een voordeel is voor de gemeentelijke begroting.

Beslispunten

1. De grondexploitatie De Ploen Zuid voor het woongedeelte af te sluiten en een aparte grondexploitatie voor de Werkterp De Ploen te openen.
2. De grondexploitatie Werkterp De Ploen vast te stellen.

Aanleiding

In 2020 zijn de werkzaamheden voor het woongedeelte voor het complex 'De Ploen Zuid' voltooid. Ook is de laatste kavel voor woningbouw in 2020 verkocht. Daarmee kan het woongedeelte van dit complex administratief worden afgesloten. Een en ander uiteraard via de geldende BBV-regels. Het woongedeelte is qua omvang het grootste deel van dit complex. Er blijft een klein gedeelte over en dat is de Werkterp De Ploen. Dit gedeelte kan door zijn positie in het plangebied goed worden gesplitst en zelfstandig verder als aparte grondexploitatie. Deze splitsing levert een financieel voordeel op, doordat er minder rentelast is. Het 'voordeel' is dat er tienduizenden euro's minder rentelast betaald hoeft te worden. Overigens is de werkterp De Ploen ook als mogelijke woningbouwlocatie genoemd in de woningbouwnotitie. Mocht in de toekomst de functie van de werkterp moeten wijzigen dan zal naast een nieuw bestemmingsplan ook een nieuwe grondexploitatie moeten worden vastgesteld.

Planning

Het besluit moet voorafgaande het vaststellen van de Jaarrekening 2020 genomen worden. Dit betekent dat dit voorstel uiterlijk in de gemeenteraadsvergadering op 22 juni 2021, voorafgaande aan het agendapunt van de Jaarrekening 2020 behandeld moet worden.

Beoogd effect

Door het afsluiten van het woongedeelte van de grondexploitatie De Ploen Zuid en het openen van een nieuwe grondexploitatie voor het gedeelte de werkterp, ontstaat er een financieel ‘voordeel’. De huidige rentelast wordt beduidend lager.

Argumenten

1.1 Het complex De Ploen Zuid is voor het woongedeelte volledig afgerond en kan daardoor administratief worden afgesloten.
Het complex De Ploen Zuid bestaat uit 2 delen, namelijk een woongedeelte en een werkgedeelte. Het woongedeelte beslaat het grootste deel (meer dan 95%) van het plan. Dit deel van het plan is in 2020 geheel afgerond. Alle kavels zijn verkocht en alle werkzaamheden zijn uitgevoerd. Dit betekent dat dit gedeelte conform het BBV administratief kan worden afgesloten. Het enige dat dan nog resteert, is de Werkterp. Deze gaat dan verder als zelfstandige grondexploitatie.

1.2 Door het complex De Ploen Zuid af te sluiten, wordt fors bespaard op de rentelast.
De grondexploitatie De Ploen Zuid had op 1-1-2020 een boekwaarde van ruim € 2,8 miljoen. Over dit bedrag wordt de rente berekend. Met de huidige rente van 1,04% is de rentelast ruim € 29.000. Door de grondexploitatie De Ploen Zuid per 1-1-2021 af te sluiten en voor het resterende deel (Werkterp De Ploen) een nieuwe grondexploitatie te openen, daalt de boekwaarde naar € 160.000. De rentelast zal dan circa € 1.600,- bedragen. Door deze administratieve handeling wordt dus fors bespaard op de jaarlijkse rentelast. Dit betreft een besparing op projectniveau, op concernniveau is het een zaak van toerekening. Dit betekent niet dat dit een voordeel is voor de gemeentelijke begroting.

1.3 Het afsluiten van de grondexploitatie De Ploen Zuid en het openen van een nieuwe grondexploitatie Werkterp De Ploen is puur een administratieve handeling.
Door het afsluiten van de grondexploitatie De Ploen Zuid en het openen van een nieuwe grondexploitatie Werkterp De Ploen zijn er louter alleen administratieve gevolgen. Aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan wijzigt niks. Zonder deze wijziging wordt er jaarlijks geen circa € 27.500 bespaard op de rentelast.

2.1 De nieuwe grondexploitatie Werkterp De Ploen komt nu naar de huidige inzichten kostenneutraal uit.
De grondexploitatie Werkterp De Ploen is op basis van een globale inrichting, die op onderdelen nog kan wijzigen, doorgerekend. De uitkomst hiervan is dat er sprake is van een kostenneutrale grondexploitatie. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2021) komt uit op € 1.786 (overschot). Dit kleine overschot is zo gering dat gesproken kan worden over een kostenneutrale grondexploitatie.

Kanttekeningen

2.1 Aan de nieuwe grondexploitatie Werkterp De Ploen kleven net als bij alle andere grondexploitaties financiële risico’s.
De grondexploitatie is een bedrijfsmatig proces, dat zich over de langere termijn voltrekt. Kenmerkend is het doen van voorinvesteringen die later in de tijd door gronduitgifte worden terugverdiend. Wijzigingen van één of meerdere van deze uitgangspunten leiden direct tot wijziging van het geprognosticeerde exploitatieresultaat.
Bij het opstellen van de grondexploitatie Werkterp De Ploen, is behoudend en behoedzaam gerekend. Dit om risico’s te beperken en te beheersen. De verwachting

is dat de risico's voldoende zijn afgedekt. De financiële bewaking, eventuele (bij)sturing en rapportage vindt plaats in de reguliere P&C-cyclus.

Financiële paragraaf

Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale inrichting, die op onderdelen nog kan wijzigen. Op basis hiervan is sprake van een kostenneutrale grondexploitatie. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2021) komt uit op € 1.786 (overschot).

Een verdere onderbouwing van dit bedrag vindt u op een bijlage die bij de griffie vertrouwelijk is in te zien.

Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Participatie en communicatie

Niet van toepassing, het betreft louter een administratieve handeling.

Intergemeentelijke samenwerking

-

Bijlagen

201509892 Concept Raadsbesluit grondexploitatie Werkterp de Ploen

Duiven, 4 mei 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester