Gemeente Borne

Memo

21int02693

aan	kopie	van	datum
De gemeenteraad		H. Zuethoff	29-6-21

betreft
Aanpassing exploitatieplan BM fase 3(B) - beantwoording raadsvragen

Geachte leden van de gemeenteraad,

In dit memo beantwoorden wij de door u tijdens het Politiek Beraad van 6 juni jl. gestelde vragen omtrent het Herstelbesluit Exploitatieplan Bornsche Maten.

1. Wat is het financiële effect van de verschillende wijzigingen uit het raadsvoorstel afzonderlijk en wat van het geheel aan wijzigingen, zoals die worden opgesomd onder pt. 3 argumenten van het raadsvoorstel:
a) inbrengwaarde gronden
b) kostenpost afdracht aan gem. Hengelo
c) onderbouwing kostenpost rente
d) etc.

Financieel effect totaalniveau

In onderstaand overzicht (tabel 1) zijn de verschillen tussen het exploitatieplan 2019 en het exploitatieplan 2021 in de kosten weergegeven.

Tabel 1

Kosten		2019	2021		Verschil
Inbrengwaarde		€ 9.236.970	€ 13.604.220		€ 4.367.250
Planschade		€ -	€ -		€ -
Sloopwerken		€ 110.226	€ 176.613		€ 66.387
Onderzoek		€ 1.295.670	€ 1.486.204		€ 190.534
BWRM		€ 15.657.321	€ 12.949.702		€ -2.707.619
Plankosten		€ 2.751.795	€ 2.834.349		€ 82.554
Planstructureel		€ 5.131.702	€ 5.232.275		€ 100.573
Afdracht		€ 946.156	€ -		€ -946.156
Rente		€ 6.282.087	€ 7.325.909		€ 1.043.822
TOTAAL		€ 41.411.927	€ 43.609.272		€ 2.197.345

Op totaalniveau (nominaal) zijn de kosten met circa € 2,2 mln. toegenomen.

Het financieel effect van de doorgevoerde wijzigingen op het kostenverhaal is nihil. Dit komt door het feit dat er, ingevolge de Wro, niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn. Dit is de zgn. ‘macro-aftopping’.

In tabel 2 zijn de verschillen tussen de kosten en opbrengsten, op contante waarde per 1 januari 2021 en de ontstane 'macro-aftopping' weergegeven.

Tabel 2

		2019	2021		Verschil
Kosten					
TOTAAL contante waarde		€ 41.820.420	€ 43.633.261		€ 1.812.841
Opbrengsten					
Totaal contante waarde		€ 37.938.152	€ 39.784.067		€ 1.845.915
Macro-aftopping		€ -3.882.268	€ -3.849.194		

2. Wat hebben we geleerd van de case Hammink?
We gaan er vanuit dat met deze vraag op de hoge aankoopprijs wordt gedoeld. Hierop heeft de gemeente geen invloed, omdat de grondprijs het gevolg is van een gerechtelijke uitspraak.

3. *De kostenstijging voor 2021 en verder zijn naar beneden bijgesteld t.o.v. 2019 staat te lezen onder 't kopje wijziging gehanteerde parameters op pp. 3 van het raadsvoorstel met als vraag: wat is de onderbouwing hiervan?*
De gehanteerde parameters in het exploitatieplan zijn gelijk aan de parameters in de grondexploitaties. De parameters worden jaarlijks tegen het licht gehouden op basis van de (markt)ontwikkelingen. De onderbouwing van de gehanteerde parameters is verwerkt in de Bestuurlijke Memo parameters 2021 (Bestuurlijke Memo: 21int00134).

4. Klopt het dat we nu bijna €4M op de contante waarde van de BM-3b tekort komen ccf. pp. 79 van het aangepaste exploitatieplan?
Het exploitatieplan ziet op het kostenverhaal die de gemeente ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet plegen. Dit resulteert, in de rekensystematiek van het exploitatieplan, inderdaad in een tekort van circa € 3,8 mln. Overigens, zoals onder 1 inzichtelijk is gemaakt, is dit tekort (zgn. 'macro-aftopping') nagenoeg gelijk aan het tekort in het exploitatieplan, vastgesteld op 26 juni 2020.

Dit tekort laat zien dat dit deel van de kosten, die toegerekend zijn aan het exploitatieplangebied Bornsche Maten Fase 3B, niet verhaald kunnen worden op het plangebied. Maar dit is niet een-op-een terug te leggen op het resultaat van het plangebied op basis van de grondexploitatie Bornsche Maten fase 3b en fase 3d. Dit komt door afwijkingen van kostenposten in het exploitatieplan versus de grondexploitaties. Het gaat om de volgende kostenposten:

- *Inbrengwaarde van de gronden*

In de grondexploitaties is uitgegaan van de verwervingskosten van de gronden. In het exploitatieplan moeten de gronden, ingevolge de Wro, worden gewaardeerd tegen marktwaarde (complexwaarde). Dit maakt dat de inbrengwaarde van de gronden hoger is dan de verwervingskosten in de grondexploitatie.

- *Plankosten*

Voor het bepalen van de plankosten in het exploitatieplan schrijft de Wro de 'Regeling Plankosten Exploitatieplan' voor. Het resultaat van dit model ligt iets hoger dan de plankosten in de grondexploitaties.

- *Planstructurele elementen*

In het exploitatieplan is een deel van de kosten voor Park Oud Borne en de Hoofdinfra toegerekend aan het plangebied fase 3B. In de grondexploitaties fase 3B en fase 3D zijn deze kosten niet meegenomen.

Kortom, het tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan ziet op een ander doel, namelijk kostenverhaal, dan het resultaat op basis van de grondexploitatie. Voor de financiële uitvoerbaarheid (tekort of overschot) van het plangebied zal moeten worden gekeken naar de grondexploitatie.