

Memo n.a.v. vragen uit de commissie 14 februari 2022 inzake behandeling herziening grondexploitaties

Zijn de benoemde risico's financieel verwerkt in de grondexploitatie?

De risico's Oppe Brik zoals deze benoemd zijn in de raadsvoorstel betreffen een opsomming van de risico's zoals deze op dit moment ingeschat zijn. Het is op dit moment niet de verwachting dat deze risico's werkelijkheid worden en zijn daarom op dit moment dan ook niet vertaald in de grondexploitaties. Mocht de situatie zich voordoen dat risico's concreter worden dan zal hierover worden gerapporteerd en zal het financieel effect worden verwerkt in de grondexploitatie. Op dit moment is dus de verwachting dat benoemde risico's geen aanleiding geven voor extra financiële buffer.

Het in de bijlage van het raadsvoorstel opgenomen projectrisico bij de risicoanalyse (te weten 245.000) is bedoeld als input voor het weerstandvermogen van de gemeente.

Vraag inzake de risico's van de interne rekenrente 0%

In het BBV zijn voorschriften opgenomen over de wijze waarop de hoogte van de aan grondexploitaties toe te rekenen rente moet worden bepaald.

De rente moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen en wordt als volgt bepaald:

- 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.

We hebben als gemeente totaal financiering.

In de notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving van de commissie BBV staat dat de toegestane toe te rekenen rente aan de Grondexploitatie gebaseerd moet worden op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen

Op dit moment hebben we 2 leningen. Eén lening van € 142.000 (rente 5,89%) lossen we dit jaar af en de andere lening van € 4 mln. loopt nog tot 2025 en heeft een negatieve rente (-0,25%).

Het gewogen rentepercentage is afgerond 0%.

Gezien de relatief korte resterende looptijd van de grondexploitatie verwachten we hiermee geen risico.

Zoals benoemd in de toelichting realisatie 2013-2020.

De belastingen groot € 45.000 vloeien deze weer terug in de gemeentelijke kas of zijn dit andere belastingen ?

Het betreft gemeentelijke belastingen en belastingen van andere overheden (zoals waterschapsbelasting). De gemeentelijke belastingen (OZB, rioolrecht) komen uiteindelijk weer terug als ontvangsten binnen andere onderdelen van de gemeentelijke begroting.

Zoals benoemd in de toelichting realisatie 2013-2020.

Onvoorzien 10%=> waar is dit 10% van of waar verwijst dit percentage naar ?

Kunt u het bedrag van € 112.000 meer specificeren ?

Graag een uitgebreid antwoord.

Het betreft 10 % van de nog uit te voeren kosten t.b.v. het openbaar gebied. Hiervoor is een raming van het civieltechnisch bureau gehanteerd

Te weten:

- woonrijp maken totale gebied € 902.156
- woonrijp maken LHB woonwerkkavels € 220.000

ramingen vanaf 1.1.2021						
totale kosten		1.585.182 toelichting	fasering			
			2021	2022	2023	2024
I-1 Verwervingen	15.000		15.000	-	-	-
Lidl tbv grondwal	15.000	aankoop + notariskosten Lidl heeft van NS aangekocht voor € 3,17 / m2, betreft 1.537 m2)	15.000			
I-2 Sloop en sanering	-	nvt	-	-	-	-
sloop		nvt				
bodemsanering		nvt				
I-3 Openbare werken	1.268.719		166.519	843.700	258.500	-
bouwnijp maken		gereed				
woonrijp maken totale gebied	902.156	raming Brouwers	120.156	547.000	235.000	-
woonrijp maken LHB woonwerkkavels	220.000	raming Brouwers	-	220.000	-	-
speeltuin	20.000	speeltoestellen en free run	20.000			
kunst	14.348	evt renovatie oude tuf tuf	14.348			
onvoorzien	112.216	10% over woonrijp maken	12.016	76.700	23.500	-
I-4 VTU	22.500	raming Brouwers	10.000	7.500	5.000	
I-5 Plankosten	237.713		95.991	70.644	41.953	27.550
interne uren	150.000		55.000	55.000	27.500	12.500
bestemmingsplan LHB woonwerkkavels	17.500	opdracht Bro, behandeling zienswijze	17.500			
onderzoeken	5.575	quicksan trillingsonderzoek cf opdracht	4.000			
planeconoom / subsidieafhandeling	16.000		10.000	2.000	2.000	2.000
privaat jurist	2.500	aankoopvkl Lidl	2.500			
gronduitgifte particuliere kavels	36.138	leveringskosten	4.491	11.144	9.953	10.550
	-	courtage makelaar				
communicatie	10.000		2.500	2.500	2.500	2.500
I-6 Overig	41.250		13.750	13.750	13.750	-
tijdelijk beheer	18.000	6.000 per jaar	6.000	6.000	6.000	
verzekering	750	obv realisatie 2020	250	250	250	
belastingen en heffingen	22.500	obv realisatie 2020	7.500	7.500	7.500	

Nog niet eerder verrekende kosten groot € 31.500. Kunt u deze meer specificeren.

In de werkvergadering op 14 februari jl. hebben we u een overzicht aangereikt van de verschillen m.b.t. de kosten en baten tussen de exploitatieherziening 2020 en de exploitatieherziening 2021.

Het bedrag ad € 31.500 is tot stand gekomen door alle verschillen in de kosten en de baten m.b.t. de opstalexploitatie, met elkaar te verrekenen. Gezien het grote aantal boekingen is hier niet direct aan te wijzen op welke kosten/baten het uiteindelijke verschil specifiek betrekking heeft. Het betreffen in deze echter kosten, welke niet zijn doorberekend in de verkooprijzen.