

Datum raadsvergadering :
Agenda nr. :
Onderwerp : Herziening exploitatieopzetten 2018

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De (herziene) exploitatieopzetten 2018 vast te stellen.
2. De exploitatieopzet 't Carillon vast te stellen. Ten laste van het grondbedrijf een krediet van € 493.500 beschikbaar te stellen. Dit te verwerken in de 6e begrotingswijziging 2018.
3. De positieve eindresultaten van de grondexploitaties Kerkwerf 42 en Namenstraat ad totaal € 474.000 ten gunste te brengen van de reserve realisatie structuurvisie-plus.
4. De geprognosticeerde winstneming 2018 van exploitatieplan De Streek ad € 2.236.000 toe te voegen aan de reserves van het Grondbedrijf.
5. De voorziening Verspreide Bedrijfskavels verlagen met € 195.000. De voorziening Spoorzone Juvenaat te verlagen met € 264.000. De saldi vrij laten vallen ten gunste van het resultaat.
6. Ten laste van de reserve exploitatierisico's, een bedrag van € 368.000 beschikbaar te stellen om de voorzieningen op het gewenste niveau te kunnen brengen. Dit te verwerken in de 6e begrotingswijziging 2018.
7. De verliesvoorzieningen Trivium (€ 160.000) en Spoorzone Juvenaat (€ 1.796.000) in te zetten om het geraamde tekort te saneren.
8. Het resterende verlies van € 173.000 op de exploitatie Trivium ten laste te brengen van de reserve Structuurvisie-plus.
9. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde vertrouwelijkheid op de exploitatieopzetten te bekrachtigen.

Inleiding

In de nota Grondbeleid en het Besluit Begroting en Verantwoording staat dat de exploitatieopzetten van grondexploitaties jaarlijks herzien moeten worden. We geven de raad hiermee inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties.

Beoogd effect en evaluatie:

Bij de behandeling door de raad van de exploitatieopzetten verantwoorden we de vorderingen en lichten we de afwijkingen toe. Ook brengen we de verwachtingen voor de toekomst in beeld. De exploitatieopzetten laten zien of de plannen economisch uitvoerbaar zijn. Wanneer de gemeenteraad een exploitatieopzet vaststelt dan worden hiermee de financiële raadgevooraarden vastgesteld waarbinnen we de grondexploitatie moeten uitvoeren.

Argumenten

Alle argumenten die ten grondslag liggen aan de diverse berekeningen en uitgangspunten zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

Alternatieven/varianten

De mogelijke alternatieven/varianten zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

Kanttekeningen en risico's

1. Het realiseren van bouwplannen duurt vaak meerdere jaren. Dit betekent dat we de ontwikkeling van lonen, prijzen, rente en afzetmogelijkheden voor een langere periode moet voorspellen. Het risico van deze voorspellingen ondervangen we voor een belangrijk deel door de exploitatieopzetten jaarlijks te herzien. Het marktprincipe verhindert echter dat we ongelimiteerd de kosten kunnen doorberekenen in de uitgifte prijzen.
2. Nu de economie vol op draait, is er veel vraag naar woningen en bedrijfsgrond. Het op tijd kunnen leveren van bouwrijpe grond is een hele uitdaging.
3. Etten-Leur kent een voorzichtig beleid met betrekking tot de grondexploitaties. Voor verliesgevende projecten zijn voorzieningen gevormd om de tekorten af te dekken.
4. Om de invloed van schommelingen in de markt in beeld te brengen, hebben we in de bijlage *variabele parameters* de simulatie gemaakt wat de opbrengsten of kosten zijn bij een opbrengststijging van 1% en een kostenstijging van 1% extra (boven op de gehanteerde 3%).

Toelichting

financiële consequenties:

1. Ten opzichte van de exploitatieopzetten 2017 is het (positieve) resultaat uit grondexploitaties met € 1.433.000 toegenomen. Een belangrijk deel daarvan is toe te schrijven aan het bereiken van de einddatum waarop planschadeverzoeken ingediend kunnen worden.
2. Voor de locatie Vosdonk-Noord moet een verliesvoorziening van € 150.000 worden gevormd.
3. De verliesvoorziening Schoenmakershoek-Oost moet met € 238.000 worden verhoogd.
4. De verliesvoorziening Trivium (€ 160.000) inzetten om het geraamde tekort te saneren. Het resterende verlies van ca. € 173.000 ten laste te brengen van de reserve Structuurvisie-plus.
5. Van de verliesvoorziening Spoorzone Juvenaat € 1.796.000 in te zetten om het geraamde tekort te saneren en het resterende deel van de verliesvoorziening (€ 264.000) vrij te laten vallen ten gunste van het resultaat.
6. De voorziening Verspreide Bedrijfskavels verlagen met € 195.000. Het saldo vrij laten vallen ten gunste van het resultaat.
7. De positieve eindresultaten van de exploitaties Namenstraat en Kerkwerf 42 ten gunste brengen van de reserve realisatie Structuurvisie-plus.
8. Exploitatieopzet 't Carillon vast te stellen. Ten laste van het grondbedrijf een krediet van € 493.500 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het plangebied.

juridische consequenties:

Dit onderdeel is niet van toepassing op de (financiële) herziening van de exploitatieopzetten.

personele consequenties.

Zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

Wijkgericht werken

Niet van toepassing omdat het hier financiële kaders van de raad aan het college betreft.

Wmo-proof paragraaf

Niet van toepassing omdat het financiële kaders betreft. Het WMO aspect komt bij fysieke uitvoering in beeld.

Planning

Zie exploitatieopzetten

Communicatie en participatie

Overleg planeconoom met hoofd Ontwikkeling, projectleiders, civieltechnische projectleiders en portefeuillehouder.

Exploitatieopzetten zijn beoordeeld door de Unit Control.

Bijlagen

- Raadsbesluit (concept)
- Toelichting grondexploitaties
- Variabele parameters
- 6^e begrotingswijziging 2018
- Exploitatieopzetten (VERTROUWELIJK TER INZAGE).

Etten-Leur, 20 november 2018
burgemeester en wethouders,



Dhr. C.M. Martens
wnd. gemeentesecretaris



Mw. M.W.M. de Vries
burgemeester