



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2017/017411

Datum B&W-besluit 17 april 2018

Voor de vergadering van raad d.d. 31 mei 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 mei 2018

Portefeuillehouder Drs.G. van der Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Z-2017/017411; D-2018/104189

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
K. Pennings/M. Buisman (4936/4087)
(financieel)
P. Kegge (4300) (inhoudelijk)
k.pennings@amstelveen.nl
m.buisman@amstelveen.nl
p.kegge@amstelveen.nl

Onderwerp

Actualisering grondexploitatie ultimo 2017

Gevraagd besluit

1. vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende grondexploitatie ter grootte van € 63.351.000,- opbrengsten en € 52.564.000,- kosten (specificatie: bijlage 1);
2. het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 6.871.000,- opbrengsten, € 7.406.000,- kosten en € 663.000,- reserveafdrachten (specificatie: bijlage 1);
3. het voteren van een vernieuwd raadskrediet van € 509.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond zoals opgenomen in bijlage 3;
4. bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties te verwerken in de begroting 2018 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voldoen aan het Besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekende kredieten voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering moet plaatsvinden. Het is verplicht de begrotingen voor de nog uit te voeren plandelen minstens een keer per jaar opnieuw vast te stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de particuliere ontwikkelingen (facilitaire projecten), grondexploitatie voor voorbereiding en overige ruimtelijke projecten opnieuw vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimte en wonen

Aanleiding

De regelgeving voor meerjarige projecten verplicht tot regelmatige herziening van calculaties. Jaarlijks stelt de raad de actualisatie van de grondexploitatie vast, waarin de budgetten worden herzien en vastgesteld. De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitatie en particuliere ontwikkelingen. In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2017 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2017 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2017.

Argumenten

De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.

Kanttekeningen

Gewijzigde marktomstandigheden in de woningmarkt, nieuwe inzichten naar aanleiding van de voortgang van het project in 2017 en een aangepaste ontwikkelstrategie inzake het deelgebied Polderzoom fase 2 maken een herziening van de grondexploitatie van De Tuinen van Aalsmeer noodzakelijk. De aangepaste ontwikkelstrategie is vertaald in de grondexploitatie 2018 die voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel en het voorstel van de Jaarrekening 2017 wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2017. In de jaarrekening zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen. Deze projecten worden nu ongewijzigd, dus conform de jaarrekening 2017 ter vaststelling aangeboden. Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2018 en verder vastgesteld.

Op basis van de verrichte analyse vanuit de actualisatie ultimo 2015 is het standpunt ingenomen dat geen sprake is van vennootschapsbelastingplichtige activiteiten over het boekjaar 2016. Dit beeld dient jaarlijks herzien te worden. Voor 2017 geldt voorlopig eenzelfde standpunt, dit moet echter nog nader onderbouwd worden in 2018, door het opstellen van de afzonderlijke winsttoetsen 2017.

Om de risico's te beheren is afstemming gezocht met de Belastingdienst over de cluster "grondbedrijf." De gemeente heeft daarnaast nog een beperkt risico omtrent de landelijke discussie.

Toekomstig nieuw vast te stellen actieve grondexploitaties kunnen er voor zorgen dat gemeente Aalsmeer op dit punt wel VPB-plichtig is.

Financiën

Ontwikkelingen op eigen grond

Bij actieve grondexploitatie ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie of verworven grondpositie. De kosten worden hierbij gedekt uit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte. Uitgangspunt hierbij is minimaal een kostenneutraal resultaat. Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen bij de actieve grondexploitaties waarbij afwijkingen ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties met een omvang van minstens € 40.000 worden genoemd of als daar aanleiding toe bestaat.

Proosdij Noord

In 2017 is de grondexploitatie Proosdij Noord afgesloten. Hierbij is een positief resultaat van € 1.964.000 gerealiseerd. Dit is verantwoord in de jaarrekening 2017. De grondexploitatie is afgesloten omdat het project is opgeleverd en het niet meer nodig is de grondexploitatie open te houden.

De Tuinen van Aalsmeer (actief grondbeleid)

De Tuinen van Aalsmeer is in de jaarrekening 2017 verwerkt met een tekort op netto contante waarde van € 12,98 miljoen, conform de opgestelde grondexploitatie 2018.

Het college geeft opdracht om nader onderzoek te doen op welke wijze de grondexploitatie middels een gewijzigd woningbouwprogramma kan verbeteren.

Green Park Aalsmeer

Het verwachte eindsaldo van de "gemeentelijke grondexploitatie" Green Park Aalsmeer verbetert met ca. € 0,1 miljoen. Hierdoor is het verwachte resultaat ca. € 0,4 miljoen positief.

Dorpshaven Zuid

In 2017 is de grondexploitatie van Dorpshaven Zuid afgesloten, omdat het project is opgeleverd. Door een tegenvaller in de kosten viel het resultaat met € 24.000,- lager uit dan was begroot. Vooralnog is er een positief resultaat van € 102.000,- gerealiseerd.

Vorbereidingskredieten

Zes ontwikkelingen op eigen grond hebben nog geen raadsopdracht of bestuurlijk vastgesteld exploitatiesaldo. Voor deze ontwikkelingen worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. Voor de voorbereidingskosten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de kosten tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit komt overeen met circa 75% van de totaal geraamde nog te maken plankosten. Voor deze ontwikkelingen zijn de uiteindelijke eindresultaten afhankelijk van de nog te realiseren grondopbrengsten.

In de voorbereidingsfase van een grondexploitatie is de totale scope en omvang van een project nog niet volledig in beeld. Daarom wordt het voorbereidingskrediet jaarlijks bijgesteld met de meest recente verwachtingen. Omdat de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen. In bijlage 3 is een overzicht van het aangevraagde voorbereidingskrediet opgenomen. Nieuw op te starten projecten met actief grondbeleid zijn Beethovenlaan/Dreef, Herenweg, Graaf Willemlaan 1-3 en Hornmeer Ophelialaan-Thijsselaan.

Beethovenlaan/Dreef:

De beoogde initiatiefnemer is niet meer actief op deze locatie.

Herenweg 61 en naast 99:

In 2015 is de ontwerp startnotitie bouw kavels opgesteld. De haalbaarheid van de verkoop van twee percelen aan de Herenweg is gestart. Belangrijk onderdeel van het onderzoek is het Lib (op dit moment is het nog niet duidelijk of het gewijzigde Lib consequenties heeft voor de invulling van deze percelen; het perceel naast 99 valt op de rand het bestaand stedelijk gebied). Daarnaast wordt onderzocht wat de kwalitatieve en financiële gevolgen zijn van de keuze voor wonen of wonen met zorg.

Graaf Willemlaan 1-3

De voormalige opstallen zijn reeds gesloopt. De planvorming voor deze locatie was afhankelijk van de afronding van het onderzoek naar een tweede supermarkt in Kudelstaart. De locatie is inmiddels afgefallen. Er wordt nu nader verkend welke mogelijke invulling hier past.

Ophelialaan/Thijsselaan

Herontwikkeling naar woningbouw (voortkomend uit de Visie Hornmeer). Onderzocht wordt of er woningen kunnen komen in het bestaande schoolgebouw aan de Ophelialaan. Langs de Thijsselaan worden in het lint een aantal woningen toegevoegd. In de tweede helft van 2018 wordt de startnotie voor dit project opgesteld.

Hornmeer VVA-woningbouw

In deze actualisering wordt alleen het voorbereidingskrediet geactualiseerd. Het bestemmingsplan met de bijbehorende grondexploitatie wordt in raadsvergadering 31 mei voorgelegd ter besluitvorming, na de behandeling van de actualisering van de grondexploitaties. Voor de aanleg van een bouwweg en riolering is in 2017 € 273.000,- aan kosten in het voorbereidingskrediet opgenomen. Door onvoorziene werkzaamheden (stortkosten voor het afvoeren van de grond) is hiervoor € 313.500 aan kosten gemaakt. In de voor te leggen grondexploitatie zijn de werkelijke kosten hiervan opgenomen.

Meervalstraat/Roerdomplaan

In deze actualisering wordt alleen het voorbereidingskrediet geactualiseerd. Het bestemmingsplan met de bijbehorende grondexploitatie wordt in raadsvergadering 31 mei voorgelegd ter besluitvorming, na de behandeling van de actualisering van de grondexploitaties.

Facilitaire projecten

Bij particuliere ontwikkelingen dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er zullen ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar. Het is niet toegestaan hiertoe leges of tarieven vast te stellen. Indien een volledig kostenverhaal wordt gerealiseerd, ontstaat een voorcalculatorisch nulresultaat. Kosten die jaarlijks worden gemaakt, worden ge factureerd of als nog te factureren verantwoord. Kosten die niet verhaalbaar zijn, worden direct als tekort in het betreffende jaar verantwoord. Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen bij

de particuliere grondexploitaties waarbij afwijkingen met een omvang van minstens € 40.000 op het verwachte eindsaldo van een project worden genoemd of als daar aanleiding toe bestaat. In bijlage 1 zijn hier wel enkele verschillen te zien. Deze hangen echter niet samen met tekorten of overschotten, maar met een gewijzigde kostentoerekening: de kosten worden pas verantwoord zodra het kostenverhaal (inkomsten) gefactureerd is. Doordat bij deze projecten de inkomsten nog niet verzekerd zijn, worden de kosten ook nog niet verantwoord. Uitzondering hierop is het project De Tuinen van Aalsmeer. Het gewijzigde eindsaldo van dit project is conform de opgestelde grondexploitatie 2018.

De Tuinen van Aalsmeer facilitair

De Tuinen van Aalsmeer facilitair is in de jaarrekening 2017 verwerkt met een tekort op eindwaarde van € 1,51 miljoen, conform de opgestelde grondexploitatie 2018.

Machineweg Rooie Dorp

Voor het project Machineweg Rooie Dorp is in januari 2018 een anterieure overeenkomst afgesloten. In de afgesproken exploitatiebijdrage zijn ook de nog te verhalen kosten tot en met 2017 van € 64.000 opgenomen, waardoor het projectresultaat op nihil komt.

Hoofdweg 76

Bij het project Hoofdweg 76 is een exploitatiebijdrage ontvangen naar aanleiding van een getekende anterieure overeenkomst. Hiermee zijn zowel de kosten tot en met 2016 als de kosten uit 2017 verhaald en is het projectresultaat € 3.000 positief, in plaats van € 46.000,- negatief.

Zuiderkerk

Bij het project Zuiderkerk is een exploitatiebijdrage ontvangen naar aanleiding van een getekende anterieure overeenkomst. Dit was opgenomen in de Najaarsrapportage 2017. Hiermee zijn zowel de kosten uit 2016 als de kosten uit 2017 verhaald en is het projectresultaat nihil, in plaats van € 41.000,- negatief.

Voor nieuw te starten projecten in 2018 wordt rekening gehouden met een bedrag voor voorbereidingskosten. Met initiatiefnemers worden uiteraard overeenkomsten tot kostenverhaal gesloten. Uitgangspunt is dat alle kosten door initiatiefnemers worden betaald.

Communicatie

Niet van toepassing

Procedure

Bijgevoegd raadsvoorstel heeft een aantal financiële bijlagen. Om de leesbaarheid van deze bijlagen te vergroten volgt onderstaand een korte toelichting per bijlage:

1. *Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties:* in deze bijlage zijn de budgetten voor kosten en opbrengsten voor 2018 en verder weergegeven, met een resultaat. Deze budgetten staan onder de kop 'actualisering' (prognose opbrengsten en prognose kosten). In deze bijlage is ook het verschil weergegeven tussen de actualisatie van vorig jaar en van dit jaar. In de laatste kolom is het verschil (saldo) hiervan weergegeven. Hierbij is een +bedrag een positief saldo. De werkelijke cijfers van 2017 zijn niet zichtbaar in dit overzicht. Hierdoor is het verschil in saldo niet alleen uit de kolommen 'vastgesteld raad' en 'actualisering' te herleiden. Opname van jaarcijfers 2017 zou dit overzicht onoverzichtelijk maken. De jaarcijfers zijn verwerkt in de jaarrekening 2017.
 2. *Fasering resultaatneming grondexploitaties:* hierin is in de kolom 'nog te nemen resultaat' te zien welk bedrag nog als winst of verlies verantwoord moet worden. In de kolommen hiernaast is te zien in welk jaar dat verwacht is. Bij enkele projecten wordt het tekort 'niet meegenomen'. Voor de projecten met actief grondbeleid zijn dit de projecten die in voorbereiding zijn. Het betreffende saldo is incompleet: de inkomsten uit grondverkoop zijn nog niet opgenomen. Bij de faciliterende projecten zijn dit projecten waarvan de verwachting is dat er op korte termijn nog werkzaamheden plaats zullen vinden en nog anterieure overeenkomsten zullen worden afgesloten.
 3. *Overzicht van de geraamde voorbereidingskosten 2018 e.v.:* hierin wordt krediet gevraagd voor de eigen grondexploitaties die in voorbereiding zijn. Omdat dekking nog ontbreekt wordt
-

krediet gevraagd. Hierbij wordt uitgegaan van de nog te maken kosten, dus 2018 en verder. Er wordt gecorrigeerd voor interne rentekosten en voor een deel (25%) van de plankosten. Deze 25% wordt pas gemaakt wanneer dekking aanwezig is en het project in uitvoering is.

4. *Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten*: hierin is het verloop van de voorziening weergegeven t.o.v. de jaarrekeningen 2016 en 2017. Per project is het verschil in benodigde voorziening weergegeven.

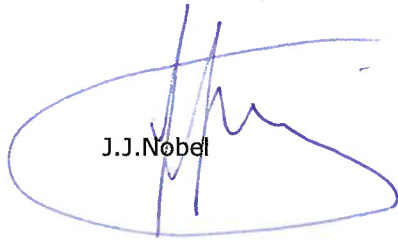
Bijlagen

1. Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties
2. Fasering resultaatnemingen grondexploitaties.
3. Overzicht van de geraamde voorbereidingskosten 2018 en verder.
4. Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten

De secretaris,


mr. F.L. Romkema

De voorzitter,


J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling oordeelsvormende raad

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende grondexploitaties ter grootte van € 63.351.000,- opbrengsten en € 52.564.000,- kosten (specificatie: bijlage 1) vast te stellen;
2. het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 6.871.000,- opbrengsten, € 7.406.000,- kosten en € 663.000,- reserveafdrachten (specificatie: bijlage 1) vast te stellen;
3. een vernieuwd raadskrediet van € 511.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond zoals opgenomen in bijlage 3 te voteren;
4. bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties te verwerken in de begroting 2018 en verder.

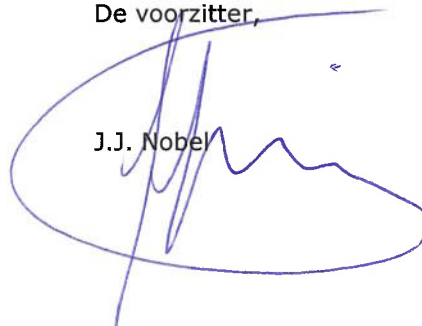
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2018

De griffier,



D. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel