

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 juni 2017	RV/17/00762 Z17-47126	17

Voorstel ingebracht door
Portefeuillehouder
Begrotingsprogramma en taakveld

H. Achterberg
H.N. de Ronde
02. Ruimte (PROG02) 20. Grondexploitaties (niet bedrijven)
(TAAKV82)

Onderwerp

**Herziening grondexploitatie
per 1 januari 2017**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit
De grondexploitatie per 1 januari 2017 vast te stellen en krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten.

Samenvatting van het voorstel

In dit voorstel staat de actualisatie van de grondexploitaties. De financiële gevolgen van de meest recente gegevens zijn verwerkt. Wij vragen de raad de exploitaties vast te stellen en krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

In de raad van mei 2016 stelde u de grondexploitaties per 1 januari 2016 vast. In deze herziening per 1 januari 2017 verwerkten wij de recente informatie over de projecten in de ramingen van kosten en opbrengsten.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Een grondexploitatieberekening geeft informatie over de voortgang van een project, over de gerealiseerde kosten en opbrengsten en over het verwachte resultaat aan het einde van het project.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Het voeren van een grondexploitatie brengt risico's met zich mee. In een grondexploitatieberekening staan aannames gemaakt op basis van de meest recente informatie. Tijdens de uitvoering van een project worden de aannames aangepast op basis van de stand van zaken van dat moment. Aanpassingen kunnen zowel voordelige als nadelige gevolgen hebben.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als de raad het voorstel niet overneemt wordt de meerjarenraming niet geactualiseerd en worden de risico's niet tijdig onderkend.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee. Voor het berekende verlies van een project wordt een voorziening gevormd. De toename van het verlies in deze actualisatie is € 641.000. Wij verwerken dit in de jaarrekening 2016.

Wij verwerken de geactualiseerde jaarschijven in de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017 - 2020. Het krediet beschikbaar stellen voor de uitvoeringskosten heeft geen effect op het saldo van de meerjarenbegroting.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

In de raad van mei 2016, zie RV/16/00663, stelde u de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2016 vast. In dit raadsvoorstel staat dat wij de grondexploitaties jaarlijks actualiseren.

Kosten en opbrengsten

Het saldo van reeds gemaakte kosten en ontvangen bedragen is eind 2016 € 26.157.000. Verminderd met de voorziening voor verliesgevende projecten van € 5.180.000 is de balanswaarde € 20.977.000. Zie ook de toelichting op de balans bij de jaarstukken 2016. (Eind 2015 was dit € 27.750.000 met een balanswaarde van € 2.322.000).

Het saldo van reeds gemaakte kosten en opbrengsten nam in 2016 met € 1.600.000 af. In de toelichting op de balans staat per project het verloop van dit saldo. In onderstaande tabel staat een overzicht van de mutaties in 2016 per kosten- en opbrengstsoort.

Overzicht van de mutaties in 2016 voor het totaal van de projecten

Boekwaarde per 31 december 2015	€ 27.750.000
Uitgaven:	
Verwerving / bijdrage realisatie	€ 114.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 40.000
Plankosten	€ 233.000
Rentelasten	€ 7.000
Totaal uitgaven	€ 394.000
Inkomsten:	
Verkopen	€ 1.928.000
Bijdragen	€ 59.000
Totaal inkomsten	€ 1.987.000
Boekwaarde per 31 december 2016	€ 26.157.000

In 2016 is € 394.000 geïnvesteerd en € 1.987.000 ontvangen aan grondverkoop en exploitatiebijdragen.

In Ingen is het nieuwe Verenigingsgebouw opgeleverd. De gemeente betaalde de laatste termijn van de bijdrage voor de realisatie. Het perceel waar het oude Verenigingsgebouw op stond is verkocht. De overige gerealiseerde verkopen zijn verkochte kavels in plan Hooghendijck. Op het bedrijventerrein Doejenburg II zijn de opstallen van de voormalige tennislocatie van Luno gesloopt. In Het Woud zijn een aantal werkzaamheden aan de openbare verlichting uitgevoerd. De ontvangen bijdrage is een bijdrage voor kostenverhaal voor werkzaamheden voor de projecten BT Doejenburg II, Het Woud en Hooghendijck.

Onder plankosten verantwoorden wij de uren besteed aan de projecten, kosten voor het schrijven van het bestek, verkoopkosten en onderzoekkosten. De rentelasten zijn 1% over de boekwaarde -/- de voorziening voor verwachte verliezen per 1 januari 2016. U besloot in de raad van november 2015 en januari 2016 geen rente toe te rekenen aan BT Doejenburg II en Hooghendijck.

In de paragraaf grondbeleid van de jaarstukken 2016 staat informatie over van toepassing zijnde wetgeving en eerder door de raad vastgesteld beleid. Per project staat een korte toelichting over de voortgang en een verklaring voor het verschil van het geraamde resultaat per 1-1-2016 en per 1-1-2015.

Winst en verliesneming

Het is gebruikelijk winst of verlies te nemen bij afsluiten van een project. Tussentijdse winstneming is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- er zijn geen onzekerheden over nog te maken kosten,
- de opbrengsten zijn grotendeels gerealiseerd,
- het project is winstgevend.

Bij winstneming wordt het realisatiebeginsel toegepast en bij verliesneming het voorzichtigheidsbeginsel. Verlies wordt genomen op het moment dat dit verlies berekend wordt. Voor dit berekende verlies vormen wij een voorziening. In 2016 zijn geen projecten die aan de voorwaarden voor tussentijdse winstneming voldoen

Financieel resultaat

Het verwachte verlies van de projecten BT Doejenburg II en Het Woud is hoger dan de berekening van vorig jaar.

Voor BT Doejenburg II is dit € 600.000: In de praktijk blijkt dat behoefte bestaat aan kleinere kavels dan waar bij de start van het project rekening mee was gehouden. Om in te spelen op deze behoefte is een nieuwe verkaveling gemaakt. Om ook de kleinere kavels bereikbaar te maken is een extra ontsluitingsweg nodig. De kosten van aanleg van de weg en derving van inkomsten omdat minder m² uitgeefbaar zijn totaal:

- € 613.000

In 2016 is een exploitatiebijdrage ontvangen, kan een raming voor diverse verwervingskosten komen te vervallen en is een korting verleend op de verkoopprijs van een kavel:

+ € 13.000

Voor Het Woud is dit € 41.000: Voor de werkzaamheden van de inrichting van het openbaar gebied is een definitieve calculatie opgesteld. Ten opzichte van de vorige raming kunnen de werkzaamheden voor een lager bedrag worden uitgevoerd:

+ € 12.000

In de vorige grondexploitatieberekening was een bijdrage aan de reserve omgevingsgerichte uitgaven geraamd. De nieuwe BBV regels geven aan dat ten laste van verliesgevende projecten geen bijdrage aan een reserve mag komen. De bijdrage aan de reserve is afgeraamd:

+ € 9.000

De gemeente had een reeds lang bestaande koopovereenkomst voor het perceel van het oude verenigingsgebouw. Deze koopovereenkomst bleek in 2016 niet houdbaar. De grond is voor een lager bedrag verkocht:

- € 68.000

In 2016 zijn afspraken met een particulier initiatiefnemer gemaakt. Deze betaalde de overeengekomen exploitatiebijdrage:

+ € 6.000

Zie ook de toelichting bij het betreffende project in de bijlage.

Onderhanden projecten

Per 1 januari 2017 hebben wij onderstaande onderhanden projecten. Voor deze projecten stellen wij het bestemmingsplan op en voeren het uit.

Project	Resultaat per 01-01-2017	Resultaat per 01-01-2016	Mutatie in 2016
Scharenburg - Zoelen	€ 82.000	€ 82.000	€ 0
Het Woud - Ingen	€ - 775.000	€ - 734.000	€ 41.000
Maurik Oost - Bedrijventerrein Doejenburg II	€ - 4.405.000	€ - 3.805.000	€ - 600.000
Hooghendijck Beusichem - kavel	€ 207.000	€ 207.000	€ 0
Teisterbant	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ - 4.891.000	€ - 4.250.000	€ - 641.000
Totaal projecten met verlies	€ - 5.180.000	€ - 4.539.000	€ 641.000
Totaal projecten met winst	€ 289.000	€ 289.000	€ 0
Totaal	€ - 4.891.000	€ - 4.250.000	€ - 641.000

Af te sluiten projecten

Eind 2016 zijn er geen projecten die voldoen aan de voorwaarden om af te kunnen sluiten.

Reserves en voorzieningen

Voor het berekende verlies van projecten vormen wij een voorziening. Bij het afsluiten van een project wordt de voorziening in mindering gebracht op het verlies. Per eind 2015 was de voorziening voor verliesgevende projecten € 4.538.500. Per eind 2016 is dit € 5.180.000. In onderstaande tabel staat het verloop van de voorziening.

Omschrijving	Bedrag
Saldo per 31 december 2015	€ 4.539.000
Toevoeging extra verlies BT Doejenburg II	€ 600.000
Toevoeging extra verlies Het Woud	€ 41.000
Saldo per 31 december 2016	€ 5.180.000

In de raad van december 2010 stelde u de nota kostenverhaal vast en vormde u de reserve omgevingsgerichte uitgaven. Op basis van de nota kostenverhaal betalen de initiatiefnemers die een ruimtelijke ontwikkeling realiseren een bijdrage. De reserve is bestemd voor:

“De uitvoering van het uitvoeringsprogramma zoals opgenomen in de structuurvisie(s) wat betreft de in deze structuurvisie(s) opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het mogelijk maken van een bovenplanse verevening ten aanzien van realisering van sociale woningbouw”.

Het verloop van de reserve van 2011 tot en met 2016 is:

Jaar	Saldo per 1-1	+	-/-	Toelichting
2011	€ 323.000	€ 62.000		€ 62.000 voor omgevingsgerichte uitgaven
2012	€ 385.000	€ 6.000		€ 6.000 voor sociale verevening
2013	€ 391.000	€ 139.000	€ 85.000	€ 64.000 toevoeging voor omgevingsgerichte uitgaven € 75.000 toevoeging voor sociale verevening € 65.000 voor uitvoering van de structuurvisie € 20.000 voor de speeltuin in Ravenswaaij
2014	€ 445.000	€ 208.000	€ 200.000	€ 51.000 toevoeging voor omgevingsgerichte uitgaven € 157.000 toevoeging voor sociale verevening € 200.000 voor uitvoering van de structuurvisie
2015	€ 453.000	€ 378.000	€ 100.000	€ 260.000 toevoeging voor omgevingsgerichte uitgaven € 118.000 toevoeging voor sociale verevening € 100.000 voor uitvoering van de structuurvisie
2016	€ 731.000	€ 136.000	€ 50.000	€ 97.000 toevoeging voor omgevingsgerichte uitgaven € 39.000 toevoeging voor sociale verevening. € 50.000 voor voetgangersbrug tussen het kasteelterrein en de Komedijk.
2017	€ 817.000			€ 394.000 beschikbaar voor omgevingsgerichte uitgaven € 416.000 beschikbaar voor sociale verevening € 7.000 beschikbaar voor kunst en cultuur

Risico's

Risico's verschillen in de mate waarin zij zich voordoen en in de mate waarin zij beïnvloedbaar zijn. Eind 2016 is per saldo € 26.000.000 geïnvesteerd in de projecten. Deze investering kan niet volledig door grondverkoop worden terugverdiend. De projecten Het Woud Ingen en het bedrijventerrein Doejenburg II zijn verliesgevend. Voor het berekende verlies van € 5.180.000 is een voorziening gevormd.

Voor project Teisterbant is per 1 januari 2017 € 1.000.000 geïnvesteerd. Het is onzeker of deze investering door grondverkoop terugverdiend kan worden. De raad wordt in 2017 geïnformeerd over de planvorming van het project.

Op bedrijventerrein Doejenburg II is 12,8 ha aan bedrijfskavels te verkopen. Voor het risico van onverkoopbaarheid van het bedrijventerrein op korte termijn heeft u in de raad van november 2015 besloten € 9.500.000 te reserveren.

De paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de programmarekening 2016 gaat in op het weerstandsvermogen van de gemeente. Bij de jaarrekening 2016 stellen wij voor € 1.260.000 te reserveren in het weerstandsvermogen voor het risico van de grondexploitaties. Dit was bij de jaarrekening 2015 € 4.000.000.

Particuliere initiatieven

Naast bovengenoemde projecten verlenen wij medewerking aan particuliere initiatieven. In deze projecten hebben wij geen grondpositie. Wij voeren de bestemmingsplanprocedure uit en leggen afspraken over te betalen kosten en voorwaarden voor de aanleg van de openbare ruimte in een overeenkomst vast. Uitgangspunt bij het verlenen van medewerking aan particuliere initiatieven is dat de gemeente de te maken kosten bij de initiatiefnemer in rekening brengt.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Wij actualiseren de grondexploitaties een maal per jaar. Als zich in de loop van het jaar relevante ontwikkelingen voordoen dan rapporteren wij daarover in de burap.

8. Financiën

De herziening van de grondexploitatie heeft gevolgen voor het jaarrekening resultaat en voor de jaarschijven van de begroting en de meerjarenbegroting.

Ten laste van de jaarrekening komt:

Project	Toename verlies
BT Doejenburg II	€ 600.000
Het Woud	€ 41.000
Totaal	€ 641.000

Met het vaststellen van de grondexploitaties stelt u krediet beschikbaar voor de periode 2017 tot en met de einddatum van het project. Nadat u de grondexploitaties hebt vastgesteld verwerken wij de jaarschijven in de begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017- 2020. In de bijlage staat de raming per kostensoort per project per jaar. In de volgende tabel staat het totaal van de geraamde uitgaven en inkomsten per project.

Project	Raming	2017	2018	2019	2020
Scharenburg Zoelen	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 137.000 € 12.000 € 125.000	€ 34.000 € 10.000 € 24.000		
Het Woud Ingen	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 272.000 € 55.000 € 217.000			
BT Doejenburg II Maurik	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 1.043.000 € 2.277.000 € - 1.234.000	€ 142.000 € 2.380.000 € - 2.238.000	€ 59.000 € 2.380.000 € - 2.321.000	€ 59.000 € 2.380.000 € - 2.321.000
Hooghendijck Beusichem	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 60.000 € 886.000 € - 826.000	€ 792.000 € - 792.000	€ 585.000 € - 585.000	€ 585.000 € - 585.000
Teisterbant Kerk Avezaath	- uitgaven - saldo	€ 49.000 € 49.000			
Totaal uitgaven -/- inkomsten		€ - 1.669.000	€ - 3.006.000	€ - 2.906.000	€ - 2.906.000

9. Communicatie

Wij communiceren niet actief. Het voorstel heeft overwegend een intern karakter.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is niet van toepassing. Het voorstel betreft de voortgang en de financiële stand van zaken van de onderhanden projecten.

11. Deregulering

Nieuwe regelgeving is niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

De grondexploitatieberekeningen per project staan in een vertrouwelijke bijlage. Deze bijlage ligt bij de griffier ter inzage.

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam H. Achterberg
Afdeling Ruimte – team ruimtelijke ontwikkeling

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 juni 2017	RV/17/00762	17

Onderwerp **Herziening grondexploitatie
per 1 januari 2017**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2017;

besluit:

de grondexploitatie per 1 januari 2017 vast te stellen en krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2017

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc