

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
16 april 2019	D.023933 Z.008967

Voorstel ingebracht door H. Achterberg
Portefeuillehouder S.T. Klein – de Jong
Begrotingsprogramma en Ruimte
taakveld Grondexploitatie en
fysieke bedrijfsinfrastructuur

Onderwerp **Herziening grondexploitatie 2019**

Voorgesteld besluit

- 1. De herziene grondexploitatie per 1 januari 2019 vast te stellen en een krediet van € 1.791.000 beschikbaar te stellen voor uitvoeringskosten en € 3.424.000 te rammen voor opbrengst grondverkoop.**
- 2. Project Hooghendijck Beusichem per 31 december 2018 af te sluiten met een voordelig resultaat van € 127.000 en dit te verwerken in de jaarstukken 2018.**
- 3. Een voorziening te vormen voor nog te maken kosten Hooghendijck van € 143.000 en dit te verwerken in de jaarstukken 2018.**
- 4. € 83.000 toe te voegen aan de voorziening verlies BT Doejenburg II en dit verwerken in de jaarstukken 2018.**

Samenvatting van het voorstel

In dit voorstel staat de actualisatie van de grondexploitatie. De financiële gevolgen van de meest recente gegevens zijn verwerkt. Wij vragen de raad de exploitatie 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 april 2018 stelde u de grondexploitatie per 1 januari 2018 vast. In deze herziening per 1 januari 2019 verwerken wij recente informatie in de ramingen van kosten en opbrengsten.
- 2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?**
Voor projecten die meerjarig lopen en waar wij een grondpositie hebben is het financiële resultaat bekend aan het einde van de looptijd van het project. Een jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatieberekening geeft inzicht in de voortgang. In Buren kennen we drie grondexploitatie, te weten:
 - BT Doejenburg II
 - Teisterbant en
 - Hooghendijck.
- 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?

Ja, zie begrotingswijziging nummer 6. De geactualiseerde jaarschijven verwerken wij in de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020 - 2022. Het beschikbaar stellen van het krediet voor de uitvoeringskosten heeft geen effect op het saldo van de meerjarenbegroting.

Voor het berekende verlies van het project BT Doejenburg II is een voorziening gevormd. Het berekende verlies neemt in 2018 met € 83.000 toe. Project Hooghendijck sluiten we af met een voordelig resultaat van € 127.000. Beide resultaten verwerken wij in de jaarstukken 2018.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

In de raad van april 2018, zie RV/18/00833, stelde u de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2018 vast. In dit raadsvoorstel staat dat wij de grondexploitaties jaarlijks actualiseren.

Hooghendijck

We kunnen de grex Hooghendijck per 1-1-2019 afsluiten want:

- De gemeente heeft geen grond meer in het plan. De laatste grond die in ons bezit was, was voor de huisartsenpraktijk Beusichem. In november 2018 heeft de huisartsenpraktijk de grond van ons gekocht.
- Voor de overige gronden is een overeenkomst is gesloten voor de verkoop. Overeengekomen is dat de grondoverdracht plaatsvindt tot en met 2022.

We stellen voor de grex af te sluiten aangezien we geen actieve grondpositie meer hebben. De uitvoering van het project is echter nog niet gereed en loopt naar verwachting tot en met 2022. In deze periode worden door ons nog kosten gemaakt en ontvangen wij nog termijnen van de grondoverdracht. De nog te maken kosten hebben vooral te maken met de inrichting van het openbaar gebied. Naast overleg over de afwikkeling van de overeenkomst zorgt de gemeente voor het bestek woonrijpmaken, houden we toezicht op het gebied en zijn we eerste aanspreekpunt voor klachten van bewoners.

Risico's

Het voeren van een grondexploitatie brengt risico's met zich mee. Een grondexploitatieberekening maakt deze risico's inzichtelijk. In de berekening staat een raming voor de toekomstige perioden. Dit zijn aannames gebaseerd op de meest recente informatie. Tijdens de uitvoering van het project worden de aannames aangepast op basis van de stand van zaken van dat moment. De aanpassingen kunnen zowel voordelige als nadelige gevolgen hebben .

De paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de programmarekening gaat in op het weerstandsvermogen van de gemeente. Bij het bepalen van de omvang van het weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met het risico van de grondexploitaties. Een van de risico's is of de grond voor de geraamde grondprijzen wordt verkocht. Een ander risico is een onvoorziene kostenstijging. De grondexploitatieberekeningen zijn doorgerekend met een kostenstijging van 2,4% voor algemene kosten en 2,5% voor de civiele werken.

Bij het actualiseren van alle risico's wordt berekend of een extra storting in het weerstandvermogen nodig is.

De accountant kan bij de controle van de jaarrekening opmerkingen maken die een correctie vragen. Als dit invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties dan verwerken wij dit direct in de jaarstukken 2018.

Hooghendijck

In de overeenkomst met de ontwikkelaar staat dat het project tot en met 2022 loopt. De kostenraming is hierop gebaseerd. Als de ontwikkelaar de woningen niet op tijd verkoopt loopt het project langer door en is de inrichting van het openbaar gebied later gereed. Voor die situatie is geen budget beschikbaar en dat betekent een extra last voor de begroting.

Voor de nog te ontvangen opbrengst grondverkoop heeft de ontwikkelaar een zekerheid gesteld. Bij niet nakomen van de verplichtingen kan de gemeente van de zekerheidstelling gebruik maken.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

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

8. Financiën

De herziening van de grondexploitatie heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2018 en voor de jaarschijven van de (meerjaren)begroting 2019-2022.

In een grondexploitatie zitten:

- de werkelijke uitgaven en inkomsten
- een raming van nog te maken kosten en te ontvangen opbrengsten.

In onderstaande tabel staat een overzicht van het financieel resultaat. Het resultaat is € 163.000 nadeliger dan bij de vorige herziening.

1. BT Doejenburg € 83.000 nadeliger.

In 2018 is een kavel van 13.000 m² verkocht binnen het beleid van de grondprijddifferentiatie.

De raming van de nog te maken kosten is gestegen. Een belangrijke oorzaak is het uurtarief.

Het uurtarief van de interne uren is stijgt van € 109 naar € 121 per uur conform begroting 2019.

Per saldo is het verwachte verlies € 83.000 hoger.

2. Hooghendijck € 80.000 nadeliger.

Wij vragen een voorziening voor nog te maken kosten te vormen van € 143.000. Na verwerking hiervan sluit het plan met een voordelig resultaat van € 127.000. Bij de twee maandsrapportage van september-oktober 2018 meldden wij een voordelig resultaat van € 207.000. Daarom wordt nu een nadeel van € 80.000 meegenomen.

Bij de jaarrekening 2017 heeft u een voorziening voor verlies voor plan Teisterbant van € 181.000 gevormd. In de grex per 1-1-2019 zijn een aantal kostenposten nader gedetailleerd. Het geraamde tekort op het plan blijft € 181.000.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel is per project een analyse van het verschil uitgewerkt.

Project	resultaat 2018	
	'-' = nadelig	'+' = voordelig
BT Doejenburg II	€ -	83.000
Teisterbant Kerk-Avezaath	€	0
Hooghendijck Beusichem	€ -	80.000
Saldo nadelig resultaat	€ -	163.000

Beschikbaar stellen van krediet:

Met het vaststellen van de grondexploitaties stelt de raad krediet beschikbaar voor de periode 2019 tot en met de einddatum van het project. Nadat de grondexploitaties zijn vastgesteld worden de jaarschijven in de (meerjaren)begroting 2019-2022 verwerkt. In de bijlage staat de raming per kostensoort per project per jaar.

In 2019 ramen wij € 1.791.000 uitgaven en € 3.424.000 inkomsten. In onderstaande tabel staat het totaal van de geraamde uitgaven en inkomsten per project.

