

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
14 juli 2020	D.050340 Z.019123

Voorstel ingebracht door H. Achterberg
Portefeuillehouder P.A.J.M. van den Hurk
Begrotingsprogramma Ruimte
en taakveld Grondexploitatie en
Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Onderwerp **Herziening grondexploitatie 2020**

Voorgesteld besluit

1. De herziene grondexploitatie per 1 januari 2020 vast te stellen en € 1.794.000 beschikbaar te stellen voor uitvoeringskosten en € 3.316.000 te ramen voor opbrengst grondverkoop.
2. Het bedrijventerrein Doejenburg volledig in exploitatie te nemen en als gevolg daarvan de vrijval van de materiële vaste activa (€ 10,4 miljoen) en de voorziening Doejenburg (€ 10,1 miljoen) in de jaarstukken 2019 te verwerken.
3. € 3.104.000 toe te voegen aan de voorziening verlies BT Doejenburg II en dit verwerken in de jaarstukken 2019.

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.

Ten opzichte van vorig jaar is het plangebied van het bedrijventerrein uitgebreid. Vooruitlopend op het provinciaal besluit over het Regionaal Programma Werklocaties 2020 – 2024 (RPW) is het “on hold” deel in deze grondexploitatie weer opgenomen.

De huidige status op bedrijventerrein Doejenburg II is verbeterd ten opzichte van de status bij de jaarrekening 2017 en de begroting 2020. Voorbeelden zijn:

- er is ondertussen totaal 3,4 ha verkocht;
- er is 5,8 ha in optie, waarvan de helft een serieuze optie is;
- de vraag ligt niet stil. In 2020 hebben zich ook weer twee belangstellenden gemeld;
- de inmiddels uitgegeven kavels en de nog uit te geven kavels die reeds op tekening zijn gezet allen verspreid over het terrein liggen;
- alle kosten zoals bouwrijp maken en plankosten die zijn gemaakt, gelden voor het gehele plan.

De grondexploitatie Doejenburg II is in afstemming met de accountant weer als één plan beoordeeld en we maken geen onderscheid op 6 ha. De feitelijke omstandigheden (zie punt 4 en 5) geven aan dat Doejenburg altijd al voor 100% in exploitatie is genomen. Rekening houdend met de overige punten heeft dit ertoe geleid dat het opheffen van het ‘on hold’ gedeelte in de grondexploitatie en de jaarrekening 2019 reeds zijn verwerkt, terwijl nog geen formeel besluit van de provincie Gelderland is ontvangen op de RPW. We moeten immers ook een reëel financieel beeld presenteren op balansdatum. Achteraf gezien hadden we 6 ha niet uit de exploitatie hoeven te halen.

HOOFDLIJNEN

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

In de raad van april 2019 stelde u de grondexploitatie per 1 januari 2019 vast. In deze herziening per 1 januari 2020 verwerkten 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 twee grondexploitaties, te weten:

- BT Doejenburg II
- Teisterbant.

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 grondexploitatie-berekening 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 2020 en de meerjarenbegroting 2021 - 2023. Het beschikbaar stellen van het budget 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 2019 met € 3.104.000 toe. Dit verwerken wij in de jaarstukken 2019.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

In de raad van april 2019, zie D.023933, stelde u de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2019 vast. In dit raadsvoorstel staat dat wij de grondexploitaties jaarlijks actualiseren.

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 1,4% voor algemene kosten en 2,5% voor de civiele werken.

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 bestuursrapportage.

8. Financiën

De herziening van de grondexploitatie heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat en voor de jaarschijven van de begroting en meerjarenraming.

In onderstaande tabel staat een overzicht van het financieel resultaat. Het resultaat is € 3.104.000 nadeliger dan bij de vorige herziening.

BT Doejenburg II

In totaal is er 12 ha aan bedrijfskavels beschikbaar op het bedrijventerrein Doejenburg. In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 (RPB) staat dat in Maurik een markt is voor ca. 6 ha. aan bedrijfskavels. Daarom is bij de jaarstukken 2017 de overige 6 ha tegen de waarde van de gemaakte kosten op de balans opgenomen met daartegenover een voorziening. Het saldo is de agrarische waarde.

Vanaf eind 2019 is door de regio gewerkt aan de herziening van het RPB. Het provinciaal besluit van deze herziening, het Regionaal Programma Werklocaties 2020-2024 (RPW) wordt voor de zomer 2020 verwacht. In het nieuwe RPW staat dat de uit de grondexploitatie gehaalde 6 ha weer kunnen worden ingebracht. In de grondexploitatie is daarom per 1-1-2020 het totale te verkopen bedrijventerrein van 12 ha weer opgenomen.

Met het opnemen in de grondexploitatie van het destijds uit de markt genomen terrein wordt de grond weer tegen marktwaarde gewaardeerd. De bij de jaarstukken opgenomen balansposten:

- de reeds gemaakte kosten (materiële vaste activa);
- de voorziening Doejenburg;

kunnen bij de jaarstukken 2019 vrijvallen.

Het berekende verlies is met € 3.104.000 toegenomen. De belangrijkste oorzaak van de toename is het terugbrengen in de grondexploitatie van de "on hold" gezette gronden. Het aandeel in de reeds gemaakte kosten en de nog te ontvangen grondopbrengsten is per saldo een tekort van € 2.750.000.

Omdat meer kavels zijn te verkopen is de looptijd van het plan met vijf jaar verlengd tot eind 2025. Hiervoor zijn meer planbegeleidingskosten nodig. Inclusief een kostenstijging voor het bouw- en woonrijpmaken is dit een tekort van € 354.000.

Teisterbant

Het resultaat van Teisterbant wijkt niet af van het vorig jaar berekende resultaat. Er treedt wel en verschuiving op tussen kosten en opbrengst grondverkoop. De getaxeerde opbrengst grondverkoop is € 89.000 hoger. Daartegenover staan meer kosten voor de voorbelasting, plankosten en onderzoekskosten.

resultaat 2019	
Project	'-' = nadelig '+' = voordelig
BT Doejenburg II	€ - 3.104.000
Teisterbant Kerk-Avezaath	€ 0
Saldo nadelig resultaat	€ - 3.104.000

In een grondexploitatie zitten:

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

Met het vaststellen van de grondexploitaties stelt de raad budget beschikbaar voor de periode 2020 tot en met de einddatum van het project. Nadat de grondexploitaties zijn vastgesteld worden de jaarschijven in de meerjarenbegroting 2020 - 2023 verwerkt. In de bijlage staat de raming per kostensoort per project per jaar. In onderstaande tabel staat het totaal van de geraamde uitgaven en inkomsten per project.

raming van de uitgaven en inkomsten per project					
Project	Raming	2020	2021	2022	2023
BT Doejenburg II Maurik	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 941.000 € 3.316.000 € - 2.375.000	€ 1.561.000 € 2.700.000 € -1.139.000	€ 76.000 € 2.340.000 € - 2.264.000	€ 46.000 € 2.340.000 € - 2.294.000
Teisterbant Kerk-Avezaath	- uitgaven - inkomsten - saldo	€ 853.000 € 0 € 853.000	€ 796.000 € 0 € 796.000	€ 250.000 € 0 € 250.000	€ 893.000 € 0 € 893.000
Totaal uitgaven Totaal inkomsten		€ 1.794.000 € 3.316.000	€ 2.357.000 € 2.700.000	€ 326.000 € 2.340.000	€ 939.000 € 2.340.000
Totaal uitgaven -/- inkomsten		€ - 1.522.000	€ - 343.000	€ - 2.014.000	€ - 1.401.000

De kosten van de aanleg van de ontsluitingsweg op het bedrijventerrein zitten in bovenstaande raming. Het krediet wordt beschikbaar gesteld na een separaat raadsbesluit (zie amendement bij RV/17/00762).

9. Communicatie

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

10. Burgerparticipatie

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

11. Deregulering

Nieuwe regelgeving is niet van toepassing

12. Achtergrondinformatie

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Grondexploitatieberekening BT Doejenburg II en Teisterbant Kerk-Avezaath.

Inlichtingen bij:

Naam H. Achterberg
Team Regie & Projecten