

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 12 december 2019
Agendanummer	:
Onderwerp	: Actualisatie grondexploitaties

Voorstel

1. De geactualiseerde exploitatieopzetten voor Wim Boonsstraat € 809.000 (positief exclusief VPB), de Brahmsstraat € 450.000 positief exclusief Vpb en Peuzelaar ten bedrage van € 17.000 positief en Dongeburgh ten bedrage - /- € 1.781.000 van vast te stellen.
2. Een bedrag van € 450.000 als winstneming uit de exploitatie Wim Boonsstraat te nemen, waarvan € 250.000 wordt toegevoegd aan Reserve Centrum Raamsdonk en € 200.000 aan de Algemene Reserve. Bij een tweede winstnemingexploitatie Wim Boonsstraat op basis van planvorming te bezien wat mogelijk nog aanvullend nodig is ten behoeve van centrum Raamsdonk
3. Een bestemmingsreserve Centrum Raamsdonk in te stellen ten behoeve van ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid van het centrum van het dorp Raamsdonk
4. Een bedrag van maximaal 24.000 euro ter beschikking te stellen uit de bestemmingsreserve Centrum Raamsdonk ter afdekking van een negatief exploitatiesaldo over het jaar 2020 voor de exploitatie van het Ontmoetingscentrum Raamsdonk.
5. een bedrag van € 283.000 als winstneming uit de exploitatie Brahmsstraat te nemen en toe te voegen aan de reserve uitvoeringskosten BBSC
6. De voorziening Dongeburgh met een bedrag van € 4.000 te verhogen en dit bedrag te onttrekken aan de reserve grondexploitatie.

En besluiten tot:

7. aanpassing van de begroting 2019, 2020 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
8. afsluiten van de exploitatie Dongeburgh per 31 december 2019 en het verlies ten laste te brengen van de hiervoor opgerichte voorziening.

Inleiding

In het kader van de richtlijnen van het BBV vindt eenmaal per jaar actualisatie van de lopende grondexploitaties plaats. In voorliggende notitie wordt de bijstelling van de exploitatieopzetten voor het jaar 2019 en volgende jaren toegelicht. Zie bijgevoegde exploitatieopzetten. Het project Donge-oeverers maakt hier nog geen deel vanuit en zal mettertijd middels een afzonderlijk raadsvoorstel aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Beoogd effect

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de financiële verordening en de nota grondbeleid dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden geactualiseerd. Beoogd doel is de grondexploitatie actueel te houden, veranderingen in de markt of plannen te verwerken en de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen.

Argumenten

1.1 Met de actualisatie van de exploitatieopzetten voldoen we aan de Nota Grondbeleid en de aanbevelingen van het BBV.

Overeenkomstig de Nota grondbeleid en aanbevelingen van het BBV om de consistentie van de verslaglegging te bevorderen vindt jaarlijks actualisatie van de bouwgrondexploitaties plaats. Op basis van de nu bekende financiële gegevens zijn de bouwgrondexploitaties nader bezien en daar waar nodig aangepast. Uitgangspunt vormen hierbij de cijfers zoals deze in de jaarrekening 2018 zijn verantwoord. Daarop volgend zijn de ontwikkelingen tot en met oktober 2019 meegenomen. In de bijlagen wordt per grondexploitatie een toelichting gegeven op de aanpassingen die hebben plaatsgevonden en de mogelijke risico's die aanwezig zijn..

2.2 Nu alle kavels zijn verkocht ligt winstneming Wim Boonsstraat voor de hand

In de Nota grondbeleid en de richtlijnen van het BBV is nader omschreven aan welke eisen voldaan moet worden om tussentijds winst te nemen. Uitgangspunt is winst nemen volgens het percentage of completion methode. Binnen het plangebied van de Wim Boonsstraat zijn voor alle kavels (twee in optie) verkoopovereenkomsten gesloten waardoor het risico voor tegenvallende opbrengsten tot een minimum beperkt is. Zie de bijlage voor een nadere toelichting op de berekening van het bedrag van de winstneming.

2.1 Met het reserveren van de gelden voor het centrum van Raamsdonk wordt een eerdere toezegging nagekomen.

Ten tijde van de grondaankoop voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Wim Boonsstraat van de St. Bavoparochie is in het raadsvoorstel opgenomen dat eventuele opbrengsten uit de woningbouwontwikkeling besteed kunnen worden aan ontwikkelingen in het centrum van Raamsdonk. Door nu de gelden te reserveren kan later worden besloten aan welk specifieke elementen de besteding kan plaatsvinden en voor welk bedrag.

3.1 De bestemmingsreserve levert een bijdrage aan toekomstbestendige oplossing voor het dorp Raamsdonk.

Met de gelden die worden gestort in de bestemmingsreserve Centrum Raamsdonk kunnen bijdragen worden gedaan in bijvoorbeeld het centraal huisvesten van verenigingen in het Ontmoetingscentrum op basis van de business case OMC. De gelden zijn bedoeld om een toekomstbestendige oplossing te realiseren voor het dorp Raamsdonk.

4.1 Met het ter beschikking stellen van een maximale bijdrage aan het exploitatietekort van het OMC kan worden gewerkt aan afronding van de business case OMC.

Met het bestuur van stichting OMC wordt gewerkt aan een toekomst vaste oplossing voor het behoud van het Ontmoetingscentrum in Raamsdonk dat onderdak moet bieden voor alle verenigingen. Deze uitwerking is complex en heeft tijd nodig. Voor de raadsvergadering van februari 2020 is een raadsvoorstel in voorbereiding waarin bestuur OMC en gemeente samen optrekken. Het bestuur van het OMC heeft aangegeven in dusdanig financieel zwaar weer te zitten dat men de exploitatie over het jaar 2020 niet rond zal krijgen. Maatregelen om meer inkomsten te genereren (huurverhoging voor verenigingen) zijn al uitgevoerd. Dit maakt een toekomstbestendige oplossing alleen maar meer noodzakelijk. Ter overbrugging van de uitvoering van de business case wordt voorgesteld eenmalig bij te dragen met een maximumbedrag van 24.000 euro in het exploitatiesaldo van stichting OMC, waarbij de stichting ook al moeten interen op het eigen vermogen.

5.1 Met de verkoop van alle kavels aan de Brahmsstraat ligt winstneming voor de hand.

Voor het plangebied aan de Brahmsstraat geldt net als bij de Wim Boonsstraat dat alle kavels zijn verkocht waardoor de opbrengst gegarandeerd is. Zie de bijlage voor nadere toelichting op de berekening van het bedrag van de winstneming.

5.2 Storting van de winstneming in de reserve BBSC is nodig om het negatief saldo te verlagen

De ontwikkeling die aan de Brahmsstraat vloeit voort uit de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC). Bij het opstapelen van deze pilotontwikkeling is er om de ontwikkelingen mogelijk te maken voor gekozen dat eerst door de gemeente geïnvesteerd moest worden. Pas op een later tijdstip worden de revenuen ontvangen. In dit kader is een reserve gecreëerd waarmee alle uitgaven die in het kader van het project BBSC zijn gedaan worden afgedekt. Deze reserve heeft nu nog een negatief saldo dat door het resultaat van de Brahmsstraat zo goed als wordt weggewerkt.

6.1 Het actualiseren van de grondexploitaties leidt tot een begrotingswijziging.

De begroting 2019 wordt aangepast op basis van de geactualiseerde cijfers. Daar de actualisatie pas aan het eind van het jaar plaatsvindt om een zo goed mogelijk beeld van de voortgang te schetsen vindt in de tussenrapportages geen aanpassing van de begrote exploitatiecijfers plaats. Voor de begroting 2020 betekent dit de eerste wijziging van de begrote cijfers.

7.1 Met de afronding van Heereland kan de exploitatie Dongeburgh worden afgesloten.

Doordat alle ontwikkelingen binnen Dongeburgh nu zijn afgerond of worden afgerond met een onherroepelijk bestemmingsplan dient de exploitatie te worden afgerond overeenkomstig de regels uit het BBV. Voor een toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Financiën

Eventuele overschotten of tekorten worden gestort of onttrokken aan de reserve Grondexploitatie. Deze reserve wenden wij aan om de onvoorziene risico's met betrekking tot de grondexploitaties op te vangen. Hierbij moet gedacht worden aan risico's die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen en stagnerende gronduitgifte zoals het geval is als de boekwaarde de marktwaarde overstijgt. In tegenstelling

tot het vorenstaande worden de tussentijdse winstnemingen van de exploitaties aan de Wim Boonsstraat en Brahmsstraat respectievelijk gestort in de nieuw te vormen Reserve Centrum Raamsdonk en de Reserve uitvoeringskosten BBSC.

Voor het project Dongeburgh is een voorziening in het leven geroepen om het negatieve saldo op te vangen. Na actualisatie van de exploitatie Dongeburgh op basis van de geschetste verwachting ontstaat een negatief resultaat van € 1.781.000, wat niet passend is binnen de opgenomen voorziening van € 1.777.000. De voorziening dient derhalve met een bedrag van € 4.000 worden verhoogd

Uitvoering

Aanpassing van de lopende begrotingen voor 2019 en 2020

Vullen c.q. onttrekken van de reserves en voorziening bij het vaststellen van de jaarrekening 2019.

Bijlagen

1. De geactualiseerde exploitatieopzetten Wim Boonsstraat, Brahmsstraat, Peuzelaar en Dongeburgh
2. Toelichting op de actualisatie van de grondexploitaties

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,

de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.
de datum 5 november 2019

Gelet op: het gestelde in de Notagrondbeleid en de voorschriften uit het BBV

Besluit:

De raad besluit:

- 1 De geactualiseerde exploitatieopzetten voor Wim Boonsstraat € 809.000 (positief exclusief VPB), de Brahmsstraat € 450.000 positief exclusief Vpb en Peuzelaar ten bedrage van € 17.000 positief en Dongeburgh ten bedrage - /- € 1.781.000 van vast te stellen.
- 2 Een bedrag van € 450.000 als winstneming uit de exploitatie Wim Boonsstraat te nemen, waarvan € 250.000 wordt toegevoegd aan Reserve Centrum Raamsdonk en € 200.000 aan de Algemene Reserve. Bij een tweede winstnemingexploitatie Wim Boonsstraat op basis van planvorming te bezien wat mogelijk nog aanvullend nodig is ten behoeve van centrum Raamsdonk
- 3 Een bestemmingsreserve Centrum Raamsdonk in te stellen ten behoeve van ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid van het centrum van het dorp Raamsdonk
- 4 Een bedrag van maximaal 24.000 euro ter beschikking te stellen uit de bestemmingsreserve Centrum Raamsdonk ter afdekking van een negatief exploitatiesaldo over het jaar 2020 voor de exploitatie van het Ontmoetingscentrum Raamsdonk.
- 5 een bedrag van € 283.000 als winstneming uit de exploitatie Brahmsstraat te nemen en toe te voegen aan de reserve uitvoeringskosten BBSC
- 6 De voorziening Dongeburgh met een bedrag van € 4.000 te verhogen en dit bedrag te onttrekken aan de reserve grondexploitatie.

En besluiten tot:

- 7 aanpassing van de begroting 2019, 2020 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
- 8 afsluiten van de exploitatie Dongeburgh per 31 december 2019 en het verlies ten laste te brengen van de hiervoor opgerichte voorziening.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 december 2019,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte