gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 7 november 2019
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr:

Onderwerp: In exploitatie nemen twee bouwgrondexploitatiecomplexen.

Aan de raad

Inleiding

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is een verscherpte regelgeving opgenomen ten aanzien van het in exploitatie nemen van bouwgrondexploitatiecomplexen. Het startpunt van een bouwgrond in exploitatie (BIE) is een raadsbesluit met de vaststelling van het bouwgrondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. In 2019 worden de complexen De Berken (Milheeze) en Paterslaan (De Rips) in exploitatie genomen. Om aan het BBV te voldoen is hiervoor een raadsbesluit nodig.

Beslispunten

1. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex ‘De Berken’ (Milheeze)
2. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex ‘Paterslaan’ (De Rips)

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 22 oktober 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect
Het in exploitatie nemen, conform de richtlijnen uit het BBV, van twee bouwgrondcomplexen.

Duurzaamheid
--

Argumenten

1. *Het startpunt van bouwgrond in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten – opbrengsten worden geactiveerd op het betreffende complex.*

<u>De Berken (Milheeze)</u>
Dit jaar is gestart met de verwerving van gronden gelegen in het plangebied 'De Berken'. De planologische procedure, stedenbouwkundig ontwerp, verkaveling- en inrichtingsplan starten in het 4e kwartaal van 2019. Insteek van de planvorming is om in 2020 te kunnen starten met het bouwrijpmaken en uitgeven van bouwgrond in het plangebied. De verwachting is dat er ongeveer 30-40 woningen in het plangebied gebouwd kunnen worden. Dit zal gefaseerd gaan gebeuren. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 10 jaren, tot en met 2028. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een positief bedrag van € 609.768 voorzien.

<u>Paterslaan (De Rips)</u>
Met de ontwikkeling van dit plan is in 2014 een begin gemaakt. Onder andere vanwege de economische crisis is de uitgifte van bouwgrond in andere locaties in De Rips gestagneerd waardoor het plan 'Paterslaan' tijdelijk 'on hold' is gezet. Nu de bouwgrond aan Kwartelhof en Mr. Hertsigstraat verkocht is zal dit plan opnieuw opgestart worden. Evenals bij het plan De Berken zal in het 4e kwartaal van dit jaar gestart worden met de planologische procedure, stedenbouwkundig ontwerp, verkaveling- en inrichtingsplan. De verwachting is dat eind 2020 kavels uitgegeven kunnen worden in het plangebied. In het plan kunnen ongeveer 25-35 woningen gebouwd worden. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 10 jaren, tot en met 2028. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een positief bedrag van € 46.509 voorzien.

Kanttekeningen
1. *De aangescherpte regelgeving van BBV maakt het noodzakelijk om complexen aan te merken als "een BIE".*

Indien u geen besluit neemt voor het in exploitatie nemen van bouwgrondexploitaties ontbreekt de juridische grondslag zoals is voorgeschreven in het BBV. Er mogen dan geen kosten-opbrengsten op het betreffende complex geboekt worden wat indirect wil zeggen dat niet met de planontwikkeling gestart mag worden.

2. Door het opnieuw in exploitatie nemen van 'Paterslaan' hoeft er geen afwaardering plaats te vinden in de Materiele Vaste Activa (MVA).

Doordat het plan 'Paterslaan' tijdelijk 'on hold' is geplaatst heeft er, conform de voorschriften van de BBV, een overboeking van het geïnvesteerd vermogen plaatsgevonden naar de MVA. Deze overboeking is gedaan op basis van de verwervingswaarde van de investeringen. Indien binnen een overgangsperiode van maximaal 5 jaar het plan niet opnieuw in exploitatie (BIE) is genomen dient er een afwaardering plaats te vinden naar de marktwaarde van de in het plan ingebrachte gronden.

2019 is het laatste jaar van deze overgangsperiode. Mocht uw raad het plan niet in exploitatie willen nemen dan zullen de gronden in 2020 worden gewaardeerd volgens de dan geldende bestemming. In dat geval vindt een afboeking van € 1.160.898 plaats.
.

Vervallen "oude" regelgeving
--

Financiën
Het voorgesteld besluit kan binnen de begroting worden uitgevoerd.

Op de complexen die in exploitatie worden genomen wordt een positief eindresultaat verwacht. Conform de BBV regeling mag er volgens de POC methode (percentage of completion) tussentijds winstgenomen worden. Het definitief eindresultaat mag pas ingeboekt worden na afsluiting van het betreffende complex. In de begrotingen van de gemeenten houden wij op voorhand geen rekening met deze winsten. Op het moment een winst wordt gerealiseerd is dat een voordeel in de betreffende jaarrekening.

Uitvoering
Na uw besluit worden de complexen 'De Berken' (Milheeze) en 'Paterslaan' (De Rips) aangemerkt als BIE en kunnen er kosten, ambtelijke uren en opbrengsten geboekt worden op deze bouwgrondexploitaties.

Bijlagen
1. grondexploitatieberekening plan 'De Berken' (Milheeze)
2. grondexploitatieberekening plan 'Paterslaan' (De Rips)

Ter inzage gelegde stukken
--

Gemert, 1 oktober 2019

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.J.L.G. van Oudheusden	ing. M.S. van Veen