

AANBIEDINGSFORMULIER COMMISSIEBESPREKING

Verzoek college van burgemeester en wethouders voor commissiebehandeling

Vastgesteld in B&W-vergadering van 26 september 2017

Zaaknummer: Z - 17032411
Registratienummer: CIE - 1700478

Onderwerp

Grondnota 2017.

Inhoud

Exploitatie

Op basis van de nu bekende financiële gegevens zijn de bouwgrondexploitaties nader bezien en daar waar nodig aangepast. Uitgangspunt voor de actualisatie vormen de werkelijke cijfers zoals deze bekend waren bij de vaststelling van de jaarrekening 2016.

De geactualiseerde grondexploitaties geven inzicht in de te verwachten (eind)resultaten en risico's van de bouwgrondexploitatie. Bij de actualisering van de exploitatieopzetten zijn de volgende parameters/uitgangspunten gehanteerd:

- - voor het jaar 2017 bedraagt het rentepercentage 1,08% (Kadernota), voor 2018 en volgende jaren is gerekend met een rentepercentage van 1,12%;
- - een kostenstijging van 2% per jaar;
- - een opbrengstenstijging van 2 % per jaar. Een uitzondering hierop is Bemmer IV. Voor 2018 is geen opbrengststijging ingerekend;
- de uitgifteprijsen zoals door de raad in de vergadering van 10 november 2016 zijn vastgesteld.

BBV

Deze reserve Bovenwijkse voorzieningen is in het verleden in het leven geroepen om de niet aan de grondexploitatie toerekenbare bovenwijkse infrastructurele voorzieningen te bekostigen. Voor de voeding van deze reserve is, daar waar de grex dit toeliet tot 2017, een bedrag van € 7,- per verkochte vierkante meter bouwgrond in de grondexploitatie opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2017 is het niet meer toegestaan om direct ten laste van de grondexploitatie deze reserve te voeden. Binnen de grondexploitatie is deze post dan ook geschrapt. Dit heeft een positief effect op het exploitatieresultaat. Hier staat tegenover dat de reserve Bovenwijkse voorzieningen enkel nog gevoed wordt uit bijdragen in het kader van particuliere grondexploitatie.

Markt

De huizenmarkt zit in de lift. De belangstelling voor een woning/bouwkavel blijft groot. Dit heeft ook een keerzijde. Indien kavels in het huidige tempo worden afgezet, zal de voorraad bouwgrond binnen enkele jaren uitgeput zijn. Op basis van de prestatieafspraken dienen tot 2025 ook nog eens 170 huurwoningen gerealiseerd te worden. Binnen de huidige plannen is

daar onvoldoende ruimte voor. Een herbezinning over de woningbouw in Laarbeek is dan ook zeer gewenst.

Grondprijzen

Laarbeek kent een aantal oude wijken die op termijn voor een ingrijpende revitalisering en vernieuwing staan. Het gaat om de aanpak van voor- en naoorlogse wijken. De herstructurering van bestaande woonwijken is een complex proces. Doel is een kwaliteitsverbetering van wonen en voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid.

Een groot deel van het woningbestand is in het bezit van woningcorporaties. Een van de knelpunten is het gebrek aan geld voor de noodzakelijke investeringen of een duurzame exploitatie.

Om straks ook te kunnen investeren in concrete projecten is het noodzakelijk om hiervoor middelen te reserveren. Gezien de positieve ontwikkelingen binnen de grondexploitatie is er ruimte om bij de resultaatbestemming middelen aan de reserve Volkshuisvesting toe te voegen.

Hoewel de interesse voor bedrijventerreinen toeneemt, vertaalt zich dit anders dan in woningbouwplannen, nog niet in daadwerkelijke verkopen. Investeringsbeslissingen worden steeds weer uitgesteld. Voor 2018 wordt de grondprijs voor deze categorie dan ook bevroren op het huidige niveau.

De grondprijs voor de woningbouwplannen per 1 januari 2018 met 2% geïndexeerd en de grondprijs voor industriegrond wordt voor 2018 bevroren op het huidige niveau.

Monte Carlo-analyse

Om het weerstandsvermogen te bepalen is in april van dit jaar wederom een Monte Carlo analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Suute, Nieuwenhof, De Hoge Regt en Bemmer IV. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een buffer van ca. 1,5 mln. vereist om met een zekerheidsmarge van 90% de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken. Bemmer IV is het complex met de grootste risico's.

Per 1 januari 2017 is de stand van de reserve Grondexploitatie-risico 2,8 mln. Op dit moment is deze buffer voldoende groot om de risico's af te dekken. Voorzichtigheid blijft geboden. Het resultaat van de verschillende grondexploitaties is erg gevoelig voor een wijziging van de parameters en daarmee op de hoogte van het risicobedrag.

Met dit verzoek mee te zenden stukken

Grondnota 2017

Inhoud ter inzage liggende dossier

Portefeuillehouder: A.J.L. Meulensteen

Naam behandelend ambtenaar: B. van Liempd

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt

om behandeling in de raadsvergadering van waarbij rekening wordt gehouden met de adviezen van de commissie Algemene zaken van 19 oktober 2017.