

Advies

herberekening grondexploitaties

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid
-----------	---------------

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. akkoord te gaan met de herberekening van de grondexploitaties;
2. de voorziening voor de grondexploitatie Den Burg oost te verhogen met € 79.786 tot een bedrag van € 996.262;
3. de voorziening voor de grondexploitatie Oosterend te verhogen met € 127.431 tot een bedrag van € 657.431;
4. de voorziening voor de grondexploitatie Den Hoorn - Jan Drijverschool te verhogen met € 112.622 tot een bedrag van € 812.622;
5. deze verhoging van de voorzieningen zijn in de programmarekening 2021 verwerkt ten laste van het rekeningresultaat;
6. de grondexploitatie Den Burg west afsluiten;
7. het positieve saldo van de grondexploitatie Den Burg west € 132.000 ten gunste brengen van de Algemene reserve;
8. de herberekeningen van grondexploitaties; het Gezondheidsplein Den Burg, de Kompas Den Burg, Oudeschild, De Cocksdorp ter kennisneming aan te nemen.

Toelichting

Volgens afspraak wordt aan de gemeenteraad, vooruitlopend op de programmarekening, de herberekende grondexploitaties voor behandeling in de gemeenteraad aangeboden. In de bijlage treft u de paragraaf Grondbeleid aan, zoals opgenomen in de programmarekening 2021.

Bij de herberekening van de grondexploitaties is gerekend met het huidige prijsindexcijfer voor grond- weg- en waterbouw, die vele malen hoger dan is aangenomen bij de voorgaande berekening (is 7% ten opzichte van 2%). Dit komt door de onverwachte en sterke schaarste naar bouwmaterialen in 2021.

De opbrengsten zijn maar licht gestegen en verhoogd voor de vrije sector kavels met het consumenten prijsindexcijfer (4,63%, mei - januari), in verband met het betaalbare programma. De opbrengsten van de sociale huur zijn niet verhoogd. De raad heeft hiervoor een grondprijs van € 100,- per m2 vastgesteld. Andere oorzaken voor het groter worden van de tekorten en het kleiner worden van de opbrengsten zijn in het bijgevoegde document beschreven (paragraaf grondbeleid) De hierboven genoemde oorzaken zijn wel de belangrijkste factoren.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3160198

Bijlagen

1. paragraaf grondbeleid

Onderstaand een resumé van de stand van grondexploitaties:

grondexploitatie	vaststelling 1e besluit raad	laatste wijziging	vastgesteld resultaat door de raad	na herberekening op 31 december 2021	verschil ten opzichte van voorgaande berekening	
Oosterend	7-jul-21		€ 530.000 N	€ 657.000 N	€ 127.000	meer nadeel
Oudeschild	7-jul-21		-€ 90.000 V	-€ 17.000 V	€ 73.000	minder voordeel
de Cocksdorp	7-jul-21		-€ 100.000 V	-€ 59.000 V	€ 41.000	minder voordeel
Jan Drijverschool	7-jul-21		€ 700.000 N	€ 813.000 N	€ 113.000	meer nadeel
Den Burg west	2006	7-jul-21	-€ 199.000 V	-€ 132.000 V	€ 67.000	minder voordeel
Den Burg oost	mrt-18	7-jul-21	€ 916.000 N	€ 996.000 N	€ 80.000	meer nadeel
gezondheidsplein Den Burg	21-okt-20	7-jul-21	-€ 44.000 V	-€ 39.000 V	€ 5.000	minder voordeel
De Kompasschool	10-jul-19	7-jul-21	-€ 46.000 V	-€ 28.000 V	€ 18.000	minder voordeel
			* N = nadeel V= voordeel			

De herberekening van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden in januari 2022. Op dit moment constateren wij dat in maart-april de prijzen meer gestegen zijn dan bij de herberekening is aangenomen. Bij de volgende herberekening in 2022 zal hier meer duidelijkheid over zijn, en zullen de grondexploitaties worden aangepast aan de dan bekend zijnde informatie.

herberekening grondexploitaties

Samenvatting

Volgens afspraak wordt aan de gemeenteraad, vooruitlopend op de programmarekening, de herberekende grondexploitaties voor behandeling in de gemeenteraad aangeboden. In de bijlage treft u de paragraaf Grondbeleid aan, zoals opgenomen in de programmarekening 2021.

Bij de herberekening van de grondexploitaties is gerekend met het huidige prijsindexcijfer voor grond- weg- en waterbouw, die vele malen hoger dan is aangenomen bij de voorgaande berekening (is 7% ten opzichte van 2%). Dit komt door de onverwachte en sterke schaarste naar bouwmaterialen in 2021.

De opbrengsten zijn maar licht gestegen en verhoogd voor de vrije sector kavels met het consumenten prijsindexcijfer (4,63%, mei - januari), in verband met het betaalbare programma. De opbrengsten van de sociale huur zijn niet verhoogd. De raad heeft hiervoor een grondprijs van € 100,-- per m2 vastgesteld.

herberekening grondexploitaties

Argumenten tot advies

Volgens afspraak met de gemeenteraad worden de herberekeningen van de grondexploitaties vooruitlopend op de behandeling van de programmarekening 2021 aan de raad voorgelegd.

Alternatieven

n.v.t.

Consequenties van het advies

- Financieel

Kosten		
Incidenteel	Voor het jaar 2021	€ 319.839

Geen dekking *	☐ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☒ Jaarrekening
----------------	------------------------------------	---	--

*** Toelichting**

De voorziening is ten laste van het rekeningresultaat 2021 aangevuld.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Besluit begroting en verantwoording

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

herberekening grondexploitaties

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid
-----------	---------------

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Overwegende

- de afspraak met de gemeenteraad om de herberekende grondexploitaties separaat te behandelen in de gemeenteraad;

Besluit

1. akkoord te gaan met de herberekening van de grondexploitaties;
2. de voorziening voor de grondexploitatie Den Burg oost te verhogen met € 79.786 tot een bedrag van € 996.262;
3. de voorziening voor de grondexploitatie Oosterend te verhogen met € 127.431 tot een bedrag van € 657.431;
4. de voorziening voor de grondexploitatie Den Hoorn - Jan Drijverschool te verhogen met € 112.622 tot een bedrag van € 812.622;
5. deze verhoging van de voorzieningen in de programmarekening 2021 te verwerken ten laste van het rekeningresultaat;
6. de grondexploitatie Den Burg west af te sluiten;
7. het positieve saldo van de grondexploitatie Den Burg west € 132.000 ten gunste te brengen van de Algemene Reserve;
8. om de herberekeningen van de grondexploitaties; het Gezondheidsplein Den Burg, de Kompas Den Burg, Oudeschild, De Cocksdorp ter kennisneming aan te nemen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25-05-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3160198

Bijlagen

1. paragraaf grondbeleid