

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 mei 2015
Volgnummer : 3

Onderwerp : Herziening grondexploitatie Bomenbuurt Ulft

Voorgestelde beslissing:

1. De herziene grondexploitatie van het plangebied "Bomenbuurt" in Ulft vaststellen.
2. De gevormde verliesvoorziening voorraden uit 2014 van € 583.160,- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 880.175,- aan te wenden ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting.
3. De vrijval binnen het krediet Vogelbuurt - Biezenakker, voor een bedrag van € 150.000,- toe te voegen aan de grondexploitatie Bomenbuurt en aan te wenden voor de inrichting van het openbaar gebied.
4. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding van de bijlagen verschillenoverzicht (bijlage 1) en de vast te stellen herziene grondexploitatie (bijlage 2) bekrachtigen.

Aanleiding

De gevolgen van de crisis, de wijzigingen in het woningbouwprogramma en ontwikkelingen binnen de projecten geven aanleiding tot herziening van diverse grondexploitaties. Tijdens de begrotingsbehandeling in de raadsrotonde van oktober 2014 heeft het college de raad op hoofdlijnen geïnformeerd. Eind 2014 zijn al vijf grondcomplexen voor woningbouw herzien. De herziening van de overige grondcomplexen voor woningbouw heeft enige tijd op zich laten wachten vanwege de onzekerheid rondom de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen en de mogelijke financieel nadelige gevolgen voor de grondexploitaties. Nu hierover meer duidelijkheid is, is besloten om nog voor afsluiting van het boekjaar 2015 de laatste drie grondexploitaties voor woningbouw te herzien. De nu voorliggende herziening van de "Bomenbuurt" is mede noodzakelijk door de herziening van het bestemmingsplan "Bomenbuurt Ulft" en de gesloten koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Omdat dit plan ook een wijziging van het woningbouwprogramma (incl. aanpassing van de grondprijs naar marktconform niveau) inhoudt moeten de financiële gevolgen daarvan worden vertaald in de economische paragraaf van het bestemmingsplan. Daarin wordt verwezen naar de thans voorliggende herziening van het plangebied met een sluitende grondexploitatie.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Door wijziging van het woningbouwprogramma en verlaging van de grondprijs voor dit plangebied kan, als gevolg van minderopbrengsten uit de gronduitgifte, slechts met de inzet van middelen uit de reeds getroffen verliesvoorzieningen, de exploitatiebegroting tenminste sluitend worden gemaakt waardoor het voortduren en zelfs toenemen van de verliesvoorziening wordt voorkomen.
- De grondprijzen worden weer marktconform.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De uitgangspunten voor het plangebied zijn veranderd

Voor de Bomenbuurt zijn de uitgangspunten zodanig gewijzigd dat bijstelling van de huidige ramingen noodzakelijk is. De wijziging van het woningbouwprogramma (aantal en type) betekent dat er minder opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het van belang dat het actualiseren van de grondprijzen zoals gestart in 2014 ook nu voor dit grondcomplex t.b.v. woningbouw wordt doorgevoerd en deze in overeenstemming worden gebracht met de huidige marktwaarde.

2.1 Bijdragen zijn nodig om tot sluitende exploitatiebegrotingen te komen

De hiervoor genoemde wijzigingen in de grondexploitatie leiden tot een toename van het verlies. Om tot sluitende exploitatiebegroting te komen wordt de raad gevraagd de verliesvoorzieningen die bij jaarrekening 2014 is getroffen aan te wenden.

- 3.1 *De investering is niet meer nodig; er ontstaat financiële ruimte*
De in het Masterplan Vogelbuurt-Biezenakker voorziene aanleg van een ontsluitingsweg ten westen van de Vogelbuurt komt te vervallen. De dekking voor de aanleg van betreffende ontsluitingsweg wordt deels aangewend voor de realisatie van de openbare ruimte voor de School Ulft Noord en deels voor de realisatie van de aanpassingen binnen het plangebied Bomenbuurt als gevolg van de gewijzigde plannen voor de School Ulft Noord. Daarnaast is binnen de oorspronkelijke grondexploitatie Bomenbuurt onvoldoende financiële ruimte ter dekking van de nog te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken. Door het krediet vanuit het masterplan in te zetten in het deelplan Bomenbuurt kunnen deze meerkosten grotendeels worden opgevangen. De raad is hierover geïnformeerd aan de hand van een memo van 10 februari 2016. (verstuurd op 12 april jl.)
- 4.1 *De financieel economische belangen van de gemeente worden niet geschaad*
Artikel 25 lid 2 van de gemeentewet maakt het mogelijk dat het college geheimhouding oplegt. Dat kan alleen op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Omdat het hier om informatie gaat die de financiële positie van de gemeente kan schaden, is het wenselijk dat bijlagen 1 en 2 bij dit voorstel niet openbaar worden en er geheimhouding wordt opgelegd. Gevraagd wordt aan de raad, conform artikel 25 lid 3 om deze geheimhouding te bekrachtigen zodat de belangen van de gemeente niet worden geschaad.

Kanttekeningen

- a. *Bij de herziening van de grondexploitatieberekeningen is een inschatting gemaakt van de nog te verwachten kosten en opbrengsten. De gevraagde bijdragen uit de verliesvoorzieningen maken de exploitatiebegroting sluitend. Echter brengen grondexploitaties altijd risico's met zich mee. Pas als het project volledig is uitgevoerd wordt duidelijk welke werkelijke kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De exploitatiebegroting wordt jaarlijks bijgesteld en van een risicoanalyse voorzien, de eventuele financiële gevolgen (zowel positief als negatief) hiervan worden verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.*
- b. *De reductie van het aantal woningen binnen het plan Bomenbuurt is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken voorvloeiend uit de regionale woonvisie 2010-2020, inmiddels is de regionale woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Op dit moment wordt, middels het stoplichtmodel, bekeken of en in hoeverre binnen het plangebied Bomenbuurt een verdere reductie mogelijk is. Naar verwachting zal de gemeenteraad hier in september 2016 een besluit overnemen. Vooruitlopend op de besluitvorming wordt bij jaarrekening 2015 al wel rekening gehouden met de financiële gevolgen van de verdere reductie op het woningbouwprogramma. Gelet op de lange aanlooptijd die een herziening van een bestemmingsplan met zich meebrengt, wordt ondanks bovengenoemd risico voorgesteld, om de uitkomsten van het stoplichtmodel niet te betrekken bij de gewijzigde grondexploitatie zoals deze ter besluitvorming voorligt.*

Kosten, baten, dekking

Het resultaat van de herziening leidt tot een toename van het verlies en om dit verlies te kunnen dekken wordt gevraagd om de bij jaarrekening 2015 getroffen verliesvoorziening voorraden uit 2014 van € 583.160,- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 880.175,- aan te wenden.
(in totaal € 1.463.335,-)

Daarnaast zal de vrijval binnen het krediet Vogelbuurt-Biezenakker voor een bedrag van € 150.000,- worden toegevoegd aan de grondexploitatie.

Bijlagen 1 en 2 geven (cijfermatig) meer informatie over de herziene grondexploitatie

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij jaarlijks minimaal 4 kavels afnemen. Dit betekent dat de gemeente zekerheid heeft dat uiterlijk met vijf jaar de grondopbrengsten zijn gerealiseerd.

Uitvoering

Planning

De wijzigingen bij de grondexploitatie zijn meegenomen in het boekjaar 2015. Dit betekent dat het voorstel wordt verwerkt in de jaarrekening 2015, waarbij de verliesvoorzieningen uit 2014 worden aangewend.

Communicatie/participatie

Na vaststelling van deze herziene grondexploitatie kan de ontwikkelaar met de herziene grondexploitatie de verkoop van de te bouwen woningen opstarten.

Bijlagen:

1. Verschillenoverzicht (geheim)
2. Vast te stellen herziene grondexploitatie Bomenbuurt Ulft (geheim)

Burgemeester en wethouders,

R. Jeltema
Interim secretaris

S.P.M. de Vreeze
wnd. burgemeester

Raadsvergadering d.d. 26 mei 2016

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-