

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 mei 2016
Volgnummer : 6

Onderwerp : Herziening grondexploitatie Centrumplan Ulft

Voorgestelde beslissing:

1. Instemmen met het voorstel om de herziene grondexploitatie van het plangebied "Centrumplan" in Ulft ter vaststelling aan de raad aan te bieden;
2. De raad voor te stellen om de gevormde verliesvoorziening voorraden uit 2014 van € 775.757,-- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 1.061.458,- aan te wenden ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting.
3. 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.

In de oorspronkelijke grondexploitatie was zowel aan de kosten als opbrengsten kant een forse raming opgenomen voor de ontwikkeling van het winkelcentrum de Blenk. Nu de plannen (inmiddels nagenoeg uitgevoerd) dusdanig zijn gewijzigd is herziening van de grondexploitatie noodzakelijk.

Wat wordt met beslissing bereikt

- De ramingen voor kosten en opbrengsten zijn actueel en passen bij de nog uit te voeren ontwikkelingen waarbij op korte termijn tot afronding van het plan overgegaan kan worden.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De uitgangspunten voor het plangebied zijn veranderd

Voor het Centrumplan zijn de uitgangspunten zodanig gewijzigd (m.n. de gewijzigde plannen rondom de invulling van de Blenk, waarbij de zowel de kosten van verwerving als opbrengsten uit verkoop zijn komen te vervallen.) dat bijstelling van de huidige exploitatie noodzakelijk is. De wijzigingen in het programma brengen een aanzienlijke reductie van kosten en opbrengsten met zich mee.

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 zijn getroffen aan te wenden.

3.1 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 Centrumplan 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 centrumplan 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 het feit dat de plannen, m.n. rond de Blenk, nagenoeg zijn afgerond, 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 € 775.757,- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 1.061.458,- aan te wenden. (in totaal € 1.837.215,-)

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

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 voorzieningen uit 2014 worden aangewend.

Communicatie/participatie

nvt

Bijlagen:

1. Verschillenoverzicht (geheim)
2. Vast te stellen herziene grondexploitatie Centrumplan 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:
-