

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 mei 2016

Volgnummer : 4

Onderwerp : Herziening grondexploitatie Slawijkseweg Netterden

### Voorgestelde beslissing:

1. De herziene grondexploitatie van het plangebied "Slawijkseweg" in Netterden vaststellen;
2. De gevormde verliesvoorziening voorraden uit 2014 van €118.206,- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 536.362,- 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. De nu voorliggende herziening van de "Slawijkseweg" is mede noodzakelijk door de herziening van het bestemmingsplan "Kom Netterden". 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 Slawijkseweg zijn de uitgangspunten zodanig gewijzigd dat bijstelling van de huidige ramingen noodzakelijk is. De wijziging van het woningbouwprogramma heeft tot gevolg dat er 7 minder bouwkvelds kunnen worden uitgegeven. Enerzijds worden daarmee kosten voor bouw- en woonrijpmaken en rentekosten bespaard, anderzijds heeft tot gevolg dat ook aanzienlijk minder opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Tot slot is het van belang dat het actualiseren van de grondprijzen zoals gestart in 2014 ook nu voor dit grondcomplex voor woningbouw wordt doorgevoerd en deze in overeenstemming worden gebracht met de huidige marktwaarde. De grondprijs wordt daarmee verlaagd.

#### 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 plan Slawijkseweg is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken voortvloeiend 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 Slawijkseweg 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 €118.206,- en de verliesvoorziening herziening grondexploitaties van € 536.362,- aan te wenden. (in totaal € 654.568,-) 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

Na vaststelling van deze herziene grondexploitatie kunnen voor Slawijkseweg ook de nieuwe grondprijzen worden gehanteerd en zullen de aangepaste grondprijzen worden geplaatst op de gemeentelijke website.

### Bijlagen:

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