

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 30 april 2015

Volgnummer : 4

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Kromkamp Sinderen

### Voorgestelde beslissing:

1. De herziene grondexploitatie van het plangebied "Kromkamp" in Sinderen vast stellen;
2. De gevormde verliesvoorziening uit 2013 van € 226.523,- aan te wenden en aanvullend een bijdrage uit de algemene reserve van € 892.478,- in te zetten ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting.

### Aanleiding

De aanhoudende crisis, wijzigingen in het woningbouwprogramma, restrisico's van de regionale woonvisie 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. Inmiddels zijn er 4 grondexploitaties herzien. 3 in december 2014 en 1 in maart, met name om weer marktconforme grondprijzen te kunnen hanteren. De nu voorliggende herziening van Kromkamp is mede noodzakelijk door de herziening van het bestemmingsplan "Kom Sinderen". Omdat dit plan ook een wijziging van het woningbouwprogramma inhoud 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 Kromkamp met een sluitende grondexploitatie.

### Wat wordt met beslissing bereikt

- Door wijziging van het woningbouwprogramma voor dit plangebied kan, als gevolg van minder opbrengsten uit de gronduitgifte, slechts met de inzet van middelen uit de reeds getroffen verliesvoorziening en een bijdrage uit de algemene reserve, de exploitatiebegroting tenminste sluitend worden gemaakt en een verdere toename van de verliesvoorziening worden 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 Kromkamp zijn de uitgangspunten zodanig gewijzigd dat bijstelling van de huidige ramingen noodzakelijk is. De wijziging van het woningbouwprogramma heeft tot gevolg dat er 12 minder bouw kavels kunnen worden uitgegeven. Enerzijds worden daarmee kosten voor bouw- en woonrijpmaken en op rentekosten bespaard, anderzijds heeft tot gevolg dat ook aanzienlijk minder opbrengsten kunnen worden gerealiseerd en planschade moet worden uitgekeerd. Tot slot is het van belang dat de grondprijzen worden geactualiseerd en 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 verliesvoorziening die bij jaarrekening 2013 is getroffen aan te wenden alsook om een bijdrage uit de algemene reserve in te zetten, e.e.a. zoals aangekondigd bij de begrotingsbehandeling in het najaar van 2014.

### 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 verliesvoorziening en de algemene reserve maken de exploitatiebegrotingen 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 exploitatiebegrotingen worden 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. *Bij de begroting van 2015 is aangekondigd om uiterlijk bij jaarrekening 2014 de herziening van de grondexploitaties (voor woningbouw) te hebben afgerond. Met de invoering van de*

*vennootschapsbelasting voor gemeenten per 1-1-2016 komt dit toch in een ander daglicht te staan, de grondexploitaties vallen namelijk binnen de belastingplichtige activiteiten. De invoering van de vennootschapsbelasting kan grote nadelige gevolgen hebben voor de resultaten van de grondexploitatie maar er zijn nog veel aspecten waar onduidelijkheid over bestaat. In februari is gestart met een inventarisatie van de gevolgen van de invoering van de VPB op regionale schaal. Ondanks het voornemen alle grondexploitaties te herzien, worden, gelet op de onduidelijke aspecten binnen de Vpb, mogelijk afboekingen zoveel mogelijk uitgesteld. Wel wordt voor de verwachte verliezen een voorziening getroffen zodat dit bij jaarrekening 2014 nog kan worden geregeld. Voor het plangebied van Kromkamp Sinderen wordt een uitzondering gemaakt vanwege de voorliggende bestemmingsplanwijziging, de geboden mogelijkheid door de Provincie om de ISV subsidie alsook planschade af te wikkelen.*

### **Kosten, baten, dekking<sup>1</sup>**

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 2013 getroffen verliesvoorziening van € 226.523,-- aan te wenden en
- Aan de algemene reserve € 892.478,-- te onttrekken. (Deze onttrekking maakt deel uit van het in de raadsrotonde van oktober 2014 gepresenteerde verwachte totale uitname van de algemene reserve van ca. € 4,3 miljoen)

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

Bijlage 3 geeft een overzicht van de grondprijzen behorende bij het plan Kromkamp te Sinderen.

### **Uitvoering**

#### Planning

Eind 2014 is aangekondigd dat, voor vaststelling van de jaarrekening 2014 de grondexploitaties (voor woningbouw) worden herzien. Dit voorstel betreft de vierde grondexploitatie.

#### Communicatie/participatie

Na vaststelling van deze herziene grondexploitatie kunnen voor Kromkamp ook de nieuwe grondprijzen worden gehanteerd.

#### Bijlagen:

1. Verschillenoverzicht (geheim)
2. Vast te stellen herziene grondexploitatie Kromkamp Sinderen (geheim)
3. Overzicht grondprijzen

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga  
secretaris

J.P.M. Alberse  
burgemeester

#### Raadsvergadering d.d.

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

---

<sup>1</sup> Alle genoemde resultaten in het voorstel zijn op basis van Netto Contante Waarde (NCW)

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