

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering d.d. 3 december 2018  
 Agendapunt 13  
 Opiniërend besproken d.d. n.v.t.  
 Portefeuillehouder wethouder M. Blind

Zaaknummer 10371-2018  
 Datum B&W-besluit 13 november 2018

Onderwerp  
 Voorstel tot Afsluiting van de grondexploitatie Boerhaar III

**BIJLAGEN:**

- Collegebesluit afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/52923> 10371-2018
- Administratieve afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/53193> 10824-2018

**INLEIDING**

In 2009 is het grondexploitatieproject Boerhaar III formeel van start gegaan met het vaststellen van een grondexploitatie. Deze grondexploitatie werd jaarlijks geactualiseerd. De laatste actualisatie per 1-1-2018 is vastgesteld door uw raad bij de jaarrekening 2017. Bij deze herziening werd verwacht dat het project in 2018 afgesloten zou worden. De gemeentelijke werkzaamheden zijn inmiddels nagenoeg afgerond en zodanig overzichtelijk dat deze ook als definitief beschouwd kunnen worden. Daarnaast zijn alle kavels uitgegeven.

Het bestemmingsplan Boerhaar III was gericht op de huisvesting van de inwoners van Boerhaar. Het plangebied is gelegen tussen de reeds gerealiseerde nieuwbouw aan de Overmaterhoek en de kerk en vormt de afronding van de uitbreiding 'Overmaterhoek'. De woningen (12) zijn langs de doorgetrokken weg en langs een in oostelijke richting lopend woonpleintje gesitueerd.

**Tabel 1: ruimtegebruik/woningbouwprogramma project Boerhaar III**

Grondgebruik	ca. 7000 m2 waarvan 70% uitgeefbaar voor woningbouw
Gerealiseerd programma	12 woningen: 3 starterswoningen 4 twee-onder-één-kapwoningen 5 vrijstaande woningen

Aanvankelijk was gepland dat de verkoop van de woningbouwkavels zou plaatsvinden in 2009 en 2010. In 2009 is een vijftal kavels verkocht evenals in 2011. Vanwege de economische crisis heeft, ondanks extra promotie en verlaging van de grondprijs, de verkoop van de laatste twee kavels enige vertraging opgelopen. De laatste twee woningbouwkavels zijn, nadat de markt weer aantrok, in 2017 en 2018 verkocht.

De vertraging in de verkoop had naast financiële consequenties ook gevolgen voor het tijdsverloop van de civieltechnische werkzaamheden. In 2017 en 2018 zijn de laatste werkzaamheden met betrekking tot het woonrijp maken afgerond.

Nu de kavels zijn verkocht en de civieltechnische werkzaamheden zijn afgerond kan de grondexploitatie Boerhaar III worden afgesloten. In de bijlage 'Administratieve afsluiting grondexploitatie Boerhaar III' wordt inhoudelijk en financieel verantwoording afgelegd voor de afsluiting van dit project.

**BEOOGD RESULTAAT**

Afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III.

## KADER

- Nota Grondbeleid 2018-2021
- Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

## ARGUMENTEN

Conform de regelgeving is uw raad bevoegd grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten. Als in een lopende grondexploitatie geen uitgaven en opbrengsten meer zijn te verwachten wordt conform de regelgeving een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

## DRAAGVLAK

Het grondexploitatieproject Boerhaar III kan per 31 december 2018 worden afgesloten omdat de werkzaamheden nagenoeg zijn afgerond en de woningbouwkavels zijn verkocht. Het beheer en onderhoud van het openbaar gebied is inmiddels overgedragen aan regulier beheer. De financiële afsluiting sluit aan op de boekhouding tot 15 oktober 2018. Verder is een inschatting gemaakt van de nog te maken kosten. Deze kosten worden nagenoeg volledig in 2018 gemaakt. Hierdoor kan de stand per 31 december 2018 worden bepaald en de grondexploitatie financieel worden afgesloten.

## FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De financiële consequenties worden in onderstaand overzicht weergegeven. Voor een gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar de bijlage "Administratieve afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III".

**Tabel 2: Financieel eindresultaat**

Eindresultaat project "Boerhaar III"	Bedrag in euro
Totale opbrengsten	1.011.039
Totale kosten	-1.218.330
<b>Saldo per 31-12-2018</b>	<b>-207.291</b>

In 2009 is de grondexploitatie Boerhaar III vastgesteld met een verwacht resultaat van bijna € 40.000,- voordelig. Conform de Nota Grondbeleid worden jaarlijks de berekeningen van de grondexploitatieprojecten herzien. Gedurende de periode waarover een grondexploitatie loopt wordt er verlies of winst gemaakt. Bij een geprognoseerd verlies op een grondexploitatie op de einddatum wordt jaarlijks een voorziening getroffen ter grootte van dit verlies (voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties), zodat op de einddatum het verwachte verlies door de voorziening is afgedekt. Dit bedrag is voor een deel opgebouwd uit rente en/of inflatie-invloeden en wordt gedekt uit de Algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties.

**Tabel 3: Resultaat grondexploitatie Jaarrekening 2017**

omschrijving	bedrag	richting
op eindwaarde per 31-12-2018	-208.276	nadelig
op startwaarde per 1-1-2018	-204.206	nadelig

De laatste door uw raad vastgestelde grondexploitatie is per 31 december 2017 geactualiseerd (tabel 3). Bij deze actualisatie werd verwacht dat het project in 2018 afgesloten zou worden met een negatief resultaat van € 204.206 per 1 januari 2018. De verliesvoorziening bedraagt na rentedotatie per datum afsluiting (31 december 2018) € 208.276. Echter, het verwachte resultaat bij afsluiting bedraagt € 207.291 nadelig. Dit betekent dat ca. € 1.000 van de verliesvoorziening (per 31 december 2018) niet nodig is om het tekort bij afsluiting te dekken.

In de grondexploitatie van 2009 is een verwacht resultaat van bijna € 40.000 voordelig uitgerekend. De uiteindelijk gerealiseerde opbrengsten zijn lager dan de raming uit 2009. Dit is een gevolg van de overdracht van uitgeefbare grond naar de openbare ruimte voor de realisering van parkeerplaatsen bij de starterswoningen en een verlaging van de grondprijs van de laatste twee kavels. Hiernaast zijn de kosten toegenomen. Dit is grotendeels toe te rekenen aan de vertraging van het project. Dit leidt tot hogere plankosten, inflatie en rentekosten.

### **AANPAK/UITVOERING**

Het grondexploitatieproject Boerhaar III afsluiten en financieel verwerken in de jaarrekening 2018.

### **VOORSTEL**

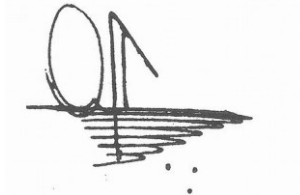
Het grondexploitatieproject Boerhaar III afsluiten en verwerken in de jaarrekening 2018.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Jolanda Slinkman  
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp        Besluit tot Afsluiting van het grondexploitatieproject Boerhaar III

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincie en gemeenten en de Nota grondbeleid 2018-2021;

**besluit:**

het grondexploitatieproject Boerhaar III af te sluiten en financieel te verwerken in de jaarrekening 2018.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 3 december 2018.

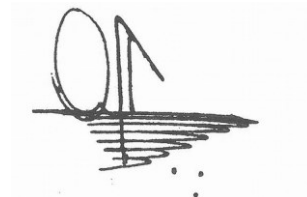
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien