

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 10371-2018

Medewerker	:	Jolanda Slinkman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	31 oktober 2018
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Administratieve afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/53193 10824-2018 <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel administratieve afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/52924 10371-2018	
AFSTEMMING MET → zo ja, verwoorden in de tekst! <input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <input checked="" type="checkbox"/> financieel	
<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota	
ONDERWERP Afsluiting grondexploitatieproject Boerhaar III	

ADVIES AAN burgemeester en wethouders

Het voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie Boerhaar III ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen en verwerken in de jaarrekening 2018.

INLEIDING

In 2009 is het project Boerhaar III formeel van start gegaan met het vaststellen van een grondexploitatie. Deze grondexploitatie werd jaarlijks herzien en vastgesteld bij de jaarrekening. De laatste vastgestelde herziening dateert van 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 12 woningen zijn langs de doorgetrokken weg en langs een in oostelijke richting lopend woonpleintje gesitueerd.

Tabel 1: ruimtegebruik/woningbouwprogramma project Boerhaar III

Grondgebruik	Locatie omvat ca. 7000 m2 waarvan 70% uitgeefbaar voor woningbouw
Gerealiseerd programma	12 woningen: - 3 starterswoningen - 4 twee-onder-een-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 de verkoop van de laatste twee kavels vertraging opgelopen. Om de verkoop te bevorderen heeft uw college op 18 november 2014 besloten de grondprijs voor de laatste twee woningbouwkavel naar beneden bij te stellen. 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

woonrijpmaken afgerond, waardoor de grondexploitatie kan worden afgesloten. In de bijlage 'Administratieve afsluiting grondexploitatieproject 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 de 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 een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

DRAAGVLAK

De grondexploitatie 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.

Afstemming heeft plaatsgevonden met team bedrijfsvoering, financiën.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Door afsluiting van het grondexploitatieproject wordt deze niet meer in de administratie van 2019 opgenomen.

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
Saldo per 31-12-2018	-207.291

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 geprognosticeerd 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 de 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 aanleg van parkeerplaatsen bij de starterswoningen en een verlaging van de grondprijs voor de laatste twee kavels. Daarnaast 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 voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie Boerhaar III ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen en verwerken in de jaarrekening 2018.