



gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Herziening grondexploitaties 2019 vm. Gemeente Bedum**
Datum: 10 juli 2019
Agendapunt: 10
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder H. Blok
Steller: W. Haaier w.haaier@hethogeland.nl en J.T. Hofman-Zijlstra, j.hofman@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z-HHL-007079

1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2018 van de lopende grondexploitaties van voormalige gemeente Bedum. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2018 gemeente Bedum. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2018 Bedum.

Dit is dan ook de reden dat de herziening van de grondexploitaties nog per gemeente apart worden afgehandeld.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt om de grondexploitaties betreffende Bedrijvenpark Boterdiep fase 1, Bedrijvenpark Boterdiep fase 2, Herontwikkeling Vogelzanglocatie en Ter Laan 4 te bekrachtigen en genoemde t.b.v. jaarrekening van de voormalige gemeente Bedum vast te stellen. Aansluitend wordt voorgesteld overeenkomstig de genoemde grondexploitaties de verschillende kredieten (voorzieningen) bij te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2018 van de lopende grondexploitaties van de voormalige gemeente Bedum dit ten behoeve van de jaarrekening 2018 van de gemeente Bedum.

De herziene grondexploitaties van de vier gemeenten worden ieder nog apart aangeleverd, omdat de uitgangspunten en uitkomsten een onderdeel uitmaken van de vier verschillende jaarrekeningen. De gemeenten hanteren nu nog diverse verschillende uitgangspunten zoals rentepercentage, berekensystemen etc.

Het komende jaar wordt er gewerkt aan het komen tot 1 grondbedrijf en grondbeleid Het Hogeland.

3.2 Bevoegdheid raad

Geheimhouding

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen op de vier geactualiseerde grondexploitaties. Openbaarmaking van deze gegevens kan de (onderhandelings)positie van de gemeente schaden.

Aan uw raad is voor de vergadering van 3 juli 2019 (de eerstvolgende raadsvergadering na het collegebesluit en toezending van de stukken) een voorstel voorgelegd om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet

Vaststelling overzicht

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening en ligt daarom binnen de bevoegdheidssfeer van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

BBV

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2018. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2018. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Vooruitblik Grondbeleid Het Hogeland: De nog op te stellen nota grondbeleid voor de gemeente Het Hogeland zal een kader scheppen voor de manier waarop de gemeente haar rol (actief, passief of facilitair), haar ontwikkelstrategie en kostenverdeling bij initiatieven bepaalt. Daarnaast biedt de nota een kader voor de manier waarop zij haar instrumenten inzet om haar doelstellingen te realiseren. De hoofddoelstellingen die de onderlinge gemeenten hierbij nu hanteren, verschillen niet zoveel van elkaar. Verwacht mag worden dat ook Het Hogeland voor wat betreft het onderdeel grondzaken inzet op het behalen van onderstaande doelen:

- het bevorderen en tijdig mogelijk maken van het gewenste ruimtegebruik;
- het bevorderen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen ontwikkelingsplannen;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en gemeente;
- risicobeheersing (financieel en juridisch) van ruimtelijke ontwikkelingen;
- streven naar een marktconform financieel resultaat.

3.4 Historische context

4. Beoogd resultaat (of effect)

Grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 1:

Actualisatie grondexploitatie per 1-1-2019

Na verkoop van de laatste kavel, is het plan afgerond. De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt daarmee € 119.056 (tekort). Het voorziene tekort moet financieel afgedekt worden door een voorziening. Bij eerdere actualisaties was al een voorziening gevormd van € 109.483. Ten laste van het rekeningresultaat 2018 moet nu de voorziening verhoogd worden met € 9.573 (zijnde € 119,056 minus € 109.483).

Zie detaillering in de bijlage grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 1

Grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 2:

Actualisatie grondexploitatie per 1-1-2019

Door vertraging van de uitgifte zijn de kosten toegenomen. Alle kavels zijn inmiddels verkocht. In 2019 resteren werkzaamheden om het plan woonrijp te maken, deze kosten zijn in de actualisatie opgenomen.

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt € 317.777,- (tekort). Het voorziene tekort moet financieel afgedekt worden door een voorziening. Bij de eerdere actualisaties was al een voorziening gevormd van € 284.821. Ten laste van het rekeningresultaat 2018 moet nu de voorziening vermeerderd worden met € 32.956 (zijnde 317.777 minus € 284.821).

Zie detaillering in de bijlage grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 2.

Grondexploitatie herontwikkeling Vogelzanglocatie:

Actualisatie grondexploitatie per 1-1-2019

De hiervoor genoemde parameters zijn verwerkt in de actualisatie.

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt daarmee - € 2.567 (positief). De stand van de bestemmingsreserve Bovenwijkse Kosten is per 1-1-2015 € 15.121,--; dit is ook de eindstand. Hiervoor is nog geen concrete bestemming aanwezig. Voorlopig is dit nog een 'stille reserve' in de exploitatie die eventueel gebruikt kan worden als de kosten voor woonrijp maken later tegenvallen.

Zie detaillering in de bijlage grondexploitatie herontwikkeling Vogelzanglocatie.

Grondexploitatie Ter Laan 4 Bedum:

Actualisatie grondexploitatie per 1-1-2019

Een van de gevolgen van de gewijzigde BBV is dat aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen geen bijdragen uit de grex meer toegevoegd mogen worden. Dat betekent dat het eindsaldo van deze bestemmingsreserve € 117.902,50 bedraagt; dit blijft bij deze actualisatie ongewijzigd. In het kader van de plannen Rondje om de Noord worden deze middelen ingezet bij projecten grenzend aan het plangebied van Ter Laan 4.

De afgelopen jaren is de verkoop/realisatie van (project)woningen door uitgebreide discussies met de NAM over de vergoedingen voor de meerkosten om aardbevingsbestendig te bouwen, nihil geweest. De bouw van de plannen Smient en Kuifeend zullen nu na de zomervakantie in 2019 starten. Gezien de verkopen van de projectmatige woningen en de doorlooptijd voor het starten van het bouwen (o.a. vanwege de lange levertijd van materialen) wordt de achterstand grotendeels in 2019 ingelopen; hiermee is in de actualisatie rekening gehouden. Uitgegaan wordt van verkoop van 59 bouwkvavels; van de projecten van alle ontwikkelaars opgeteld zijn op dit moment (eind april) 29 woningen verkocht.

Het nu berekend voorlopig eindsaldo op 1-1-2022 is € 80.000 positief.

5.2 Risico's

Risico's Ter Laan 4 Bedum

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 3,1 miljoen. De grootste komende kostenpost is het woonrijp maken van de laatste fasen (circa € 2,7 miljoen). In deze bedragen is in grondexploitatie rekening gehouden met prijsstijging van 2,5% per jaar. Risico is dat dit hoger uitvalt. Aan inkomsten wordt nog totaal circa € 6,2 miljoen voorzien. Deze opbrengsten worden niet geïndexeerd; tevens zijn dit de prijzen op het niveau van de woningmarkt anno nu. Risico is dat er ontwikkelingen in de woningmarkt optreden die vertraging in de verkoop opleveren, of die 'dwingen' om de grondprijs aan te passen als het algeheel niveau van grondprijzen gaat dalen. Vertraging in de uitgifte verlengt de looptijd van de grondexploitatie, qua risicoafweging is dit relatief beperkt omdat de te maken uitgaven (grotendeels kosten van woonrijp maken) dan ook in tijd opschuiven. Een derde risico is de renteontwikkeling. Deze is u voor de resterende looptijd 2,5%. Voor 2019 is dit wellicht iets aan de hoge kant, de trend is nog steeds dalend, maar het is een klein (mogelijk positief) risico. Het licht positief saldo is dan een kleine buffer om deze risico's af te dekken.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Financiële consequenties boekjaar 2018

Winstneming

Er worden geen winsten genomen.

Voorziening

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met bijbehorende winst/ verlies berekening. Totaal ten laste van de jaarrekening 2018 is dit een negatief bedrag van € 42.529,- (winst- voorziening).

Exploitatie	eindwaarde herziening 2019	voorziening 2018	voorziening 2019	verschil t.b.v. jaarrekening 2018	winst t.b.v. jaarrekening 2018
Bedrijvenpark boterdiep fase 1	-119.056	109.483	119.056	9.573	0,0
Bedrijvenpark boterdiep fase 2	-317.777	284.821	317.777	32.956	0,0
Herontwikkeling Vogelzanglocatie	2.567	0,00	0,00	0,00	0,0
Ter Laan 4 Bedum	80.000	0,00	0,00	0,00	0,0
TOTAAL	-354.266	394.304	436.833	42.529	0,0

7. Inbreng belanghebbenden

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Het betreft hier een intern stuk. De uitvoering zit hem in het beheren van de exploitaties.

Deze verantwoordelijkheid ligt bij het team Grondzaken.

Tevens ligt de uitvoering zoals de verkoop van bouw kavels bij het team Grondzaken.

8.2 Tijdsplan

8.3 Communicatie

8.4 Evaluatie

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en verwerkt in de jaarrekening.

Bijlage:

1. GEHEIM Grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 1
2. GEHEIM Grondexploitatie Bedrijvenpark Boterdiep fase 2
3. GEHEIM Grondexploitatie Herontwikkeling Vogelzanglocatie
4. GEHEIM Grondexploitatie Ter Laan 4

Winsum, 2 juli 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding