

Nummer : 08-10.2014

Onderwerp : Herziening exploitatie opzetten

| | |
|--------------|--|
| Korte inhoud | : In de raadsvergadering van 25 april 2013 zijn de herzieningen exploitatieopzetten van de grondexploitaties vastgesteld. De resultaten van het jaar 2013 zijn verwerkt in de exploitatieopzetten per 1-1-2014. In 2013 was de ruimte binnen de voorziening circa € 2,1 miljoen. De voorziening daalt naar circa € 1,5 miljoen per 1-1-2014. |
|--------------|--|

Uithuizen, 24 april 2014

AAN DE RAAD.

Inleiding

In de raadsvergadering van 25 april 2013 zijn de herzieningen exploitatieopzetten van de grondexploitaties vastgesteld. Inmiddels zijn de resultaten van het jaar 2013 verwerkt in de exploitatieopzetten per 1-1-2014. Voor de exploitaties per 1-1-2014 wordt inzicht gegeven in het resultaat van de exploitatieopzetten als gevolg van verwachte wijzigingen van kosten en verkoopopbrengsten. Vervolgens wordt de ontwikkeling van de voorziening tekorten exploitaties in beeld gebracht. Tevens is berekend wat de gevolgen zijn van de mogelijke realisatie van een aantal sociale huurwoningen binnen de plannen Almersma en LTS-locatie.

Tempo uitgifte

Afgelopen jaar zijn in Almersma 4 kavels verkocht (deels opties uit 2013). Voor de overige plannen zijn geen kavels verkocht. Verwachting is dat de uitgifte van bouwkavels in Uithuizen (plannen Almersma en LTS-locatie) de komende jaren kan verlopen volgens planning. Voor de overige plannen lijkt uitgifte de komende jaren lastig te worden. Voor De Laan Zuid en Scherphorn Noord wordt uitgegaan van de volgende uitgifte: 2014 0 kavels, 2015 1 kavel, 2016 0 kavels en 2017 1 kavel. Vanaf 2018 wordt uitgegaan van een uitgifte patroon verdeeld over de restant jaren. Voor het plan Scherphorn Zuid staat de eerste uitgifte van bouwkavels gepland in 2018.

Het gewijzigde uitgifte patroon ziet er als volgt uit:

| | Almersma | De Laan Zuid | Scherphorn Zuid | Scherphorn Noord | LTS-locatie | Totaal |
|---------------|-----------|--------------|-----------------|------------------|-------------|------------|
| 2014 | 2 | 0 | | 0 | 1 | 3 |
| 2015 | 2 | 1 | | 1 | 1 | 5 |
| 2016 | 3 | 0 | | 0 | 1 | 4 |
| 2017 | 4 | 1 | | 1 | 2 | 8 |
| 2018 | 5 | 5 | 2 | 2 | 1 | 15 |
| 2019 | 5 | 5 | 2 | | 1 | 13 |
| 2020 | 4 | 5 | 2 | | 1 | 12 |
| 2021 | 6 | 5 | 2 | | 2 | 15 |
| 2022 | | 6 | 2 | | | 8 |
| 2023 | | 6 | 2 | | | 8 |
| 2024 | | 6 | 2 | | | 8 |
| 2025 | | 6 | | | | 6 |
| 2026 | | 6 | | | | 6 |
| 2027 | | 6 | | | | 6 |
| Totaal | 31 | 58 | 14 | 4 | 10 | 117 |

Gewijzigde grondprijzen

Vanwege de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt heeft er een hertaxatie plaatsgevonden van de residuele waarden met als peildatum 1 januari 2014. De uitkomsten van de taxatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

| Plaats | normale ligging | | betere ligging | | exclusieve ligging | |
|-----------------|--------------------|---------|-------------------|---------|-----------------------|----------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Warffum | € 70,00 | € 55,00 | € 80,00 | € 65,00 | € 90,00 | € 70,00 |
| Usquert | € 48,00 | € 43,00 | € 57,00 | € 50,00 | | |
| Uithuizen | € 86,00 | € 80,00 | € 95,00 | € 90,00 | € 110,00 | € 100,00 |
| Uithuizermeeden | € 70,00 | € 55,00 | € 80,00 | € 65,00 | | € 75,00 |
| Kantens | € 40,00 | € 35,00 | € 50,00 | € 42,00 | | |
| Zandeweer | € 58,00 | € 55,00 | € 68,00 | € 60,00 | | |
| Roodeschool | € 48,00 | € 43,00 | € 55,00 | € 50,00 | | |

Wijzigingen budgetten

Voor 2014 zijn weer budgetten voor deelname aan de woonbeurs opgenomen en is er een budget van € 5.000 per geplande kavel 2014 voor ontwikkeling van de bouwplannen.

In het plan De Laan Zuid is de raming voor planschade (€ 50.000) komen te vervallen omdat de termijn waarbinnen planschade kon worden aangevraagd is verlopen.

Financiële gevolgen

In onderstaande tabel is per exploitatie aangegeven wat de gevolgen zijn van voornoemde wijzigingen. Als gevolg van voornoemde wijzigingen daalt het totale resultaat van de grondexploitaties met € 910.559.

| Plan | Contant 2013 | Contant 2014 | Verschil |
|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Almersma | -751.870 | -928.678 | -176.808 |
| De Laan Zuid | -1.622.284 | -2.133.506 | -511.222 |
| Scherphorn Zuid | -948.331 | -1.054.364 | -106.033 |
| Scherphorn Noord | 308.467 | 226.453 | -82.014 |
| LTS locatie | -90.792 | -125.275 | -34.483 |
| Saldo | -3.104.810 | -4.015.369 | -910.559 |

Voorziening

In 2012 is door de raad besloten om een voorziening van € 6.285.927 te creëren om de gevolgen van de (woning) marktomstandigheden te kunnen opvangen en de nodige maatregelen te kunnen nemen, zoals het bouwen van sociale huurwoningen of bouwbegeleidingsmaatregelen voor particulier opdrachtgeverschap. Ook gevolgen verdere daling residuele waarden moeten binnen de beschikbare ruimte worden opgevangen.

Voor de wijzigingen in Scherphorn Noord hoeft geen voorziening te worden aangehouden omdat het een exploitatie betreft zonder tekorten. Na correctie voor Scherphorn Noord met € 82.014 en de renteopbrengst in de voorziening van € 220.356 daalt de ruimte in de voorziening met € 608.191.

De ruimte in de voorziening was per 1 januari 2013 € 2.095.593. De beschikbare ruimte daalt naar € 1.487.402. Vanwege afrondingen is tussen de berekening van het resultaat van de exploitaties en de wijziging van de voorziening een verschil van 2 euro ontstaan.

In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt welke ruimte de voorziening nog heeft.

| Plan | Saldo 1-1-2013 | Onttrekkingen | Rente 2013 4% | Saldo 31-12-2013 | Feitelijk 31-12-2013 | Beschikbare ruimte |
|---------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Almersma | 1.615.433 | | 64.617 | 1.680.050 | 928.678 | 751.372 |
| De Laan Zuid | 2.527.461 | | 101.098 | 2.628.559 | 2.133.506 | 495.053 |
| Scherphorn Zuid | 1.081.073 | | 43.243 | 1.124.316 | 1.054.364 | 69.952 |
| LTS locatie | 284.903 | | 11.396 | 296.299 | 125.275 | 171.024 |
| Woonplan | 1.028.494 | -1.028.494 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal saldo | 6.537.364 | | 220.355 | 5.729.225 | 4.241.823 | 1.487.402 |

Nader uit te werken

Naast de landelijke woningmarktcrisis hebben de aardbevingen gevolgen voor de verkoop. Komende periode zal met de NAM besproken moeten gaan worden op welke wijze de gemeente gecompenseerd kan worden voor het lagere tempo en de lagere prijzen.

Verschillende gemeenten hebben de kosten van infrastructuur en/of riolering met terugwerkende kracht uit de grondexploitaties gehaald. In overleg met onze accountant zal besproken worden wat de mogelijkheden en gevolgen zijn.

Overige gronden

Bij de actualisatie van het overzicht met overige gronden ten behoeve van de jaarrekening 2013 is nadere invulling gegeven aan het BBV. Volgens de BBV dient elk voor complex (bezit grond) afzonderlijk de boekwaarde te worden geadministreerd. Dit betekent dat (per 31 december 2013) de boekwaarde op basis van de historische boekingen toegerekend is aan de afzonderlijke percelen.

Uit deze werkzaamheden is gebleken dat de boekwaarde zoals die ultimo 2012 in de rekening gepresenteerd was anders dient te worden gepresenteerd. Dit leidt tot het volgende verloopoverzicht.

| | NIEGG | Overige gronden | Totaal |
|--|-------------|-----------------|-------------|
| Beginstand boekwaarde 1-1-2013 | 1.130.028 | 1.437.650 | 2.567.678 |
| Mutaties 2013 | 0 | -/- 327.860 | -/- 327.860 |
| Herallocatie boekwaarde o.b.v. historische boekingen | -/- 692.763 | 692.763 | 0 |
| Eindstand boekwaarde 31-12-2013 | 437.265 | 1.802.553 | 2.239.818 |

Daarnaast geldt dat met ingang van 2014 aan de overige gronden geen kosten en opbrengsten meer worden toegerekend. Deze mutaties worden verwerkt in de programmarekening. De aankoop van de locatie Nijverheidsweg voor € 375.000 zal na levering worden ondergebracht in NIEGG om dit complex na verwerving in de nabije toekomst te herontwikkelen. Met deze wijziging in de boekingsgang wordt opvolging gegeven aan de herziene notitie van de commissie BBV inzake overige gronden.

Woonplan

Het woonplan 2013 is geactualiseerd naar de situatie 2014. De feitelijke kosten en opbrengsten 2013 zijn verwerkt. Investeringsbedragen zijn aangepast voor zover er in 2013 t.l.v. de investeringsbedragen uitgaven zijn gedaan. Het resultaat komt uit op € 56.900. Het resultaat 2013 was € 65.500.

Inzet extra bouw kavels voor woningen sociale huur

Voor de plannen Almersma en LTS-locatie zijn opties doorgerekend voor omzetting van vrije verkoop kavels naar sociale huur kavels waarbij de opbrengst kavels sociale huur € 12.500,00 per kavel bedraagt. De vergelijking is gemaakt met de exploitaties met daarin de nieuwe residuele waarden.

Plan Almersma

Voor het plan Almersma is uitgerekend wat de effecten zijn van omzetting 9 vrije sector kavels naar 18 kavels sociale huur, te realiseren in 2016. Extra kosten: 18 kavels x € 2.500 per woning voor de kwaliteit voorgevel en € 10.000 in verband met planologische aanpassing van het bestemmingsplan. Het resultaat van bovenstaande aanpassing is dat het plan een contante waarde krijgt van € 1.238.983 negatief. Zonder de aanpassing sociale huur heeft het plan een negatieve contante waarde van € 928.678. Het effect van invulling 18 woningen sociale huur op het resultaat van de exploitatieopzet is contant € 310.305 negatief.

Plan LTS-locatie

Voor de LTS-locatie is de optie uitgewerkt van omzetting beschikbare 10 vrije sector kavels in 12 kavels sociale huur. Rekening is gehouden met een bijdrage van € 2.500 voor de kwaliteit van de gevels en € 10.000 in verband planologische aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt is realisatie van de sociale huur woningen in 2016 en woonrijpmaken in 2017. Uitkomst van de berekening is contant € 419.525 negatief. Zonder de aanpassing sociale huur heeft het plan een negatieve contante waarde van € 125.275. Het effect van invulling 12 woningen sociale huur op het resultaat van de exploitatieopzet is contant € 294.250 negatief.

Het omzetten van vrije sector kavels is een optie. De financiële gevolgen zijn doorgerekend om inzicht te krijgen in de gevolgen. Mogelijke besluitvorming over deze optie zal gecombineerd dienen te worden met een wijziging van het bestemmingsplan.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om de herziene exploitatie opzetten 2014 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris