

GEMEENTE BEDUM

RAAD : 23 april 2015
AGENDAPUNT : 7
RV NUMMER : 021
ONDERWERP : Actualisatie grondexploitaties terrein Vogelzang en Bedrijvenpark Boterdiep fasen 1 en 2

VOORGESTELD : - Instemmen met de actualisaties Bedrijvenpark Boterdiep fase 1, Bedrijvenpark Boterdiep, fase 2 en Herontwikkeling Vogelzang;
BESLUIT : - Bij Bedrijvenpark Boterdiep fase 1 een voorziening ad € 42.084,-- en bij fase 2 een voorziening ad € 163.677,-- treffen ten laste van het resultaat van de gemeenterekening 2014;
- De in de actualisatie aangegeven wijzigingen in de kredieten middels begrotingswijziging vaststellen.

TOELICHTING :

Inleiding

De grondexploitaties van onder handen zijnde projecten moeten jaarlijks worden geactualiseerd. Dit proces hebben we gekoppeld aan het opstellen van de jaarrekening. In de jaarrekening wordt in de paragraaf Grondbeleid één en ander beschreven en worden de risico's in kaart gebracht. In verband daarmee en met de verdergaande uitgifte leggen we de actualisaties van de grondexploitatieopzetten vooruitlopend op de behandeling van de jaarrekening nu aan u voor.

In dit voorstel komen de actualisaties van de grondexploitatieopzetten Bedrijvenpark Boterdiep fase 1, Bedrijvenpark Boterdiep fase 2 en Herontwikkeling Vogelzang aan de orde. De actualisatie van de grondexploitatie Ter Laan 4 volgt met een separaat voorstel op een later moment. Voor de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Boterdiep fase 1 en 2 hebben wij een voorstel ontwikkeld voor een alternatieve invulling aan het Boterdiep, te weten een combinatie van wonen en werken; dit leggen we separaat aan u voor.

Bedrijvenpark Boterdiep fase 1

In fase 1 resteert nog één te verkopen kavel. De totale verkoopopbrengst, exclusief deze nog te verkopen kavel, bedraagt afgerond € 2.750.000. De verkoopprijs van de laatste kavel bedraagt € 220.000 exclusief 21% btw. Wij stellen voor deze prijs te verlagen naar € 187.200; hiermee sluit de prijs ons inzien beter aan op de markt. De verlaagde prijs hebben wij in de actualisatie verwerkt. Omdat de kavel nog niet verkocht is, wordt aan de uitgavenzijde één jaar rente toegevoegd. Ten laste van het rekeningresultaat 2014 moet een voorziening worden getroffen om deze extra jaarschijf rente en de prijsverlaging op te vangen. Conform uw besluit bij de voorjaarsnota in 2014 hebben wij het saldo van de bestemmingreserve Bovenwijkse Voorzieningen van € 60.000 laten vrijvallen ten gunste van het rekeningjaar 2014.

Bedrijvenpark Boterdiep fase 2

In fase 2 resteren nog drie kavels voor woon-werk aan de Noordwolderweg, één kavel zichtlocatie in het 'middengebied' en de zogenaamde Appelhof. Deze laatste kavel is in optie. De totale verkoopopbrengst, exclusief deze nog te verkopen kavels, bedraagt afgerond € 1.900.000. De financiële risico's bij deze grondexploitatie zitten in de nog niet verkochte kavels met een geraamde opbrengst van circa € 730.000,-. In dit bedrag zijn wij uit gegaan van een verlaagde prijs voor de kavel Appelhof omdat de eerdere prijs achteraf gezien niet marktconform is in vergelijking van het te bebouwen oppervlak van de kavel ten opzichte van de andere kavels. Ten opzichte van de actualisatie per 1-1-2014 is aan de looptijd 2 jaar toegevoegd. Door de extra rentelast is het verwachte resultaat van deze grondexploitatie verder negatief geworden. Hiervoor moet ten laste van het rekeningresultaat 2014 een voorziening worden getroffen. Conform uw besluit bij de voorjaarsnota in 2014 hebben wij het saldo van de bestemmingreserve Bovenwijkse Voorzieningen van € 48.000 laten vrijvallen ten gunste van het rekeningjaar 2014.

Herziening Vogelzang

Alle verkopen in dit plan zijn al in 2011 afgerond. De totale verkoopopbrengst is circa € 920.000,--. Alle particuliere kopers zijn met de bouwwerkzaamheden gereed of nagenoeg gereed. Woningstichting Wierden en Borgen is bezig met haar planvoorbereiding. Volgens opgaaf van de Woningstichting zal de verkoop van deze woningen in 2015 starten.

Na afronding van alle bouwwerkzaamheden zal het gebied woonrijp gemaakt worden. Ook is voorzien in de aanleg van een speelvoorziening. Hierbij zullen de bewoners betrokken worden. Omdat de periode tussen nu en het definitief woonrijp maken nog enkele jaren duurt, hebben we ten gerieve van bereikbaarheid en veiligheid van de particuliere woningen dit voorjaar al enkele woonrijpmaakwerkzaamheden uitvoeren. De kosten voor het woonrijp maken, de speelvoorziening en andere afrondende werkzaamheden zijn als ramingen in de actualisatie opgenomen.

Zoals nu is te voorzien, sluit de actualisatie van de grondexploitatie met een klein positief resultaat.

Voorstel

Omdat sprake is van een actualisatie van de grondexploitatie Herziening Vogelzang met sluitende resultaten, stellen wij u voor hiermee in te stemmen. Tevens stellen wij u voor om een voorziening ad € 42.084 ten laste van het resultaat 2014 op te nemen ten gunste van de actualisatie van de grondexploitatie van Bedrijvenpark Boterdiep fase 1 en voor Bedrijvenpark Boterdiep fase 2 een voorziening ad € 163.677 en ook met deze actualisaties in te stemmen. De door u in het verleden beschikbaar gestelde kredieten moeten weer aansluiting krijgen bij de bedragen uit de actualisaties. Dit is in de betreffende actualisatie aangegeven en zal bij begrotingswijziging aan uw raad worden voorgelegd.

Bedum, 10 maart 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. H.P. Bakker