

Aan de raad,

Onderwerp: Vaststellen Perspectiefnota Grondexploitaties 2013

- Voorstel:
1. De Perspectiefnota Grondexploitaties 2013 vaststellen
 2. De herziene exploitatieopzet van het plan de Braak West in Delden vaststellen
 3. De herziene exploitatieopzet voor het plan Noord II in Diepenheim vaststellen
 4. De herziene exploitatieopzet voor het plan Heeckeren 1a in Goor vaststellen
 5. De herziene exploitatieopzet voor het plan Bentinck in Goor vaststellen
 6. De exploitatieopzetten voor kleine woningbouwlocaties (Hemmelweg, Azelo, Woonwagenkamp Diepenheim) vaststellen
 7. De exploitatieopzetten voor bedrijfslocaties in Goor (Wheeweg, Enterseweg, Spechthorstweg) vaststellen
 8. De benodigde totaalkredieten middels vaststellen van de begrotingswijzigingen behorend bij de exploitatieopzetten beschikbaar stellen
 9. De complexen de Marke III en de Esch III ontwikkelen en vanaf 2014 in exploitatie nemen

1 SAMENVATTING

Middels de Perspectiefnota Grondexploitaties wordt op basis van de verwachte exploitatieresultaten ingegaan op de totale grondexploitatie, de risico's en ontwikkelingen. De exploitaties die aanleiding geven om herzien te worden, worden bij de behandeling van deze perspectiefnota herzien. Bij de herzieningen gaat het om gronden in exploitatie. Daarnaast zijn er als gevolg van de aanbevelingen van de commissie BBV bij de jaarrekening 2012 een aantal (kleinere) complexen verplaatst van Gronden niet in exploitatie naar Gronden in exploitatie. Voor deze complexen wordt bij deze perspectiefnota ook een exploitatieopzet opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd.

Daarnaast wordt bij de vaststelling van de jaarrekening periodiek en integraal gerapporteerd over de grondexploitaties. In paragraaf 7 van de begroting wordt ingegaan op het grondbeleid en wat de gemeente van plan is te gaan doen in het kader van het grondbeleid in het betreffende jaar.

Naast bovenstaande periodieke rapportages hebben de volgende beleidsstukken betrekking op het grondbeleid:

- Nota Grondbeleid (deze is in februari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld)
- Woonvisie (deze is vastgesteld in april 2009)
- Structuurvisies (De structuurvisies van Hengevelde, Markelo, Goor en het buitengebied zijn vastgesteld. De structuurvisie van Bentelo wordt in 2014 vastgesteld en daarna volgt Stad Delden)
- Bedrijventerreinvisie (deze is in februari 2011 vastgesteld)

2 VOORGESCHIEDENIS

De perspectiefnota is in 2009 voor het eerst opgesteld en deze zal aan het einde van elk jaar in de gemeenteraad worden behandeld met als doel inzicht te geven in de totale grondexploitatie.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

In het Besluit begroting en verantwoording (BBV) is grondbeleid een verplichte paragraaf in de begroting en verantwoording. Hiervoor kan worden verwezen naar paragraaf 7. De Perspectiefnota Grondexploitaties 2013 is een aanvulling hierop, waarin financieel inzicht wordt gegeven in de lopende, af te ronden en toekomstige grondexploitaties.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A *Wat willen we bereiken?*

De perspectiefnota is onderdeel van het risicomangement voor grondexploitaties. Middels de Perspectiefnota Grondexploitaties wordt op basis van de verwachte exploitatieresultaten ingegaan op de totale grondexploitatie, de risico's en ontwikkelingen.

De perspectiefnota heeft een informatief karakter. De financiële gevolgen van grondexploitaties zoals winstnemingen, afboekingen of het treffen van voorzieningen komen aan de orde bij de jaarrekening.

4.B *Wat gaan we ervoor doen?*

In november 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het instellen van een aparte reserve voor grondexploitaties. Door het instellen van deze reserve worden de financiële resultaten en risico's gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. De reserve grondexploitatie vormt een buffer voor de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties. De benodigde weerstandscapaciteit wordt jaarlijks bepaald bij de jaarrekening en de perspectiefnota als onderdeel van het risicomangement.

Tevens worden de exploitaties die aanleiding geven om herzien te worden, bij de behandeling van deze perspectiefnota herzien. Bij de herzieningen gaat het om gronden in exploitatie. Daarnaast zijn er als gevolg van de aanbevelingen van de commissie BBV bij de jaarrekening 2012 een aantal (kleinere) complexen verplaatst van Gronden niet in exploitatie naar Gronden in exploitatie. Voor deze complexen wordt bij deze perspectiefnota ook een exploitatieopzet opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.C *Wat mag het kosten?*

De financiële positie van het totaal van de complexen kan als volgt worden weergegeven:

Verloop boekwaarde

Boekwaarde 1 januari 2010	<u>€ 16.387.998</u>
Boekwaarde 1 januari 2011	<u>€ 14.604.892</u>
Boekwaarde 1 januari 2012	<u>€ 13.416.064</u>
Boekwaarde 1 januari 2013	<u>€ 9.652.256</u>
Boekwaarde 30 juni 2013	<u>€ 9.768.492</u>

Getroffen voorzieningen

Geen getroffen voorzieningen	€ 0	
Geraamd resultaat gronden in exploitatie		€ 2.126.507
Geraamd resultaat gronden niet in exploitatie		€ <u>pm</u>
Totaal		€ <u>2.126.507</u>
<u>Vrije ruimte reserve Grondexploitatie</u>		
Reserve Grondexploitatie (per 1-1-2013)		€ 1.523.012
Benodigde weerstandscapaciteit	- /-	€ <u>1.309.409</u>
Vrije ruimte reserve grondexploitatie		€ <u>213.603</u>
Boekwaarde Zenkeldamshoek 30-6-13 (gemeente is voor 20% risicodragend)		€ <u>14.454.025</u>

Bij het instellen van de reserve grondexploitatie in november 2011 is de minimale omvang van de benodigde weerstandscapaciteit bepaald op € 1.257.000. Deze weerstandscapaciteit was gebaseerd op het laatst berekende risico bij de jaarrekening 2010.

De reserve grondexploitatie had per 1-1-2013 een omvang van € 1.523.012.

In de nu opgestelde perspectiefnota 2013 is de minimale weerstandscapaciteit voor de risico's binnen de grondexploitatie, op basis van een nieuwe rekenmethodiek, geactualiseerd en berekend op € 1.309.409. Bij de jaarrekening 2012 is besloten om de getroffen voorzieningen voor de gronden van de Enterseweg (€ 275.000) en de woningbouwlocatie Waterlanden (€ 3.300.000) aan te wenden om deze complexen af te waarden.

Op basis van de berekeningen van de benodigde weerstandscapaciteit is binnen de reserve grondexploitatie nu nog sprake van een 'vrije ruimte' van € 213.603. De ratio voor het weerstandsvermogen (beschikbare capaciteit/benodigde capaciteit = 1.523.012 / 1.309.409) komt hiermee voor de grondexploitatie op 1,2).

In 2013 en 2014 spelen echter een aantal andere zaken die gevolgen hebben voor de reserve grondexploitatie en de weerstandscapaciteit.

De kosten voor de vergoeding voor aankoop, sloop en planologische procedure voor de nieuwbouw van het clubgebouw GMHC ter grootte van € 81.000 worden ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

In 2013 zullen de rentekosten voor het perceel aan de Enterseweg ter grootte van ca. € 52.000 ten laste worden gebracht van de reserve Grondexploitatie

Bij de behandeling van de jaarrekening 2013 in 2014 zal er waarschijnlijk ook meer inzicht zijn in de ontwikkeling van de Marke III. Bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen binnen de reserve Grondexploitatie is rekening gehouden met een mogelijk risico voor de Marke III ter grootte van een bedrag van € 974.000.

Eventueel te nemen maatregelen voor de PPS betreffende Zenkeldamshoek zullen ten laste komen van de Algemene reserve omdat het geen gemeentelijke grondexploitatie betreft.

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen binnen de Algemene Reserve is rekening gehouden met een mogelijk risico voor Zenkeldamshoek van € 800.000.

In de Nota reserves en voorzieningen 2011 is opgenomen dat het bepalen van de ratio voor het weerstandsvermogen een beleidskeuze van de raad is. In haar raadsvergadering van 24 september 2013 heeft de raad deze ratio vastgesteld. Een ratio tussen de 1 en 1,4 wordt als voldoende gezien.

Conform de nota reserves en voorzieningen 2011 kan bij de jaarlijkse actualisatie van de perspectiefnota worden bepaald of een deel van de reserve Grondexploitatie kan vrijvallen ten gunste van de algemene reserve.

Met een ratio van 1,2 zit de reserve Grondexploitatie in het midden van de waardering die als voldoende wordt aangemerkt. Gelet op de ratio van 1,2 wordt de omvang van de reserve Grondexploitatie gehandhaafd. Verder is in de actualisatie van de grondexploitaties in deze perspectiefnota een maximale bijdrage ten behoeve van doelgroepenbeleid opgenomen ad € 462.000. Deze is gebaseerd op de oorspronkelijke uitgangspunten vanuit de nota Grondbeleid. Naar huidig inzicht is een bijdrage van € 358.000 zeker. De resterende bijdrage van € 104.000 is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de woningbouwplannen voor doelgroepen. In de doorrekening van de algemene reserve is rekening gehouden met de op dit moment zekere bijdrage van € 358.000.

4.D Wat is het alternatief?

Aan de vaststelling van de perspectiefnota met de herziening van exploitatieopzetten zijn geen directe risico's verbonden. Voor het nemen van maatregelen is het echter belangrijk de actuele stand van zaken in beeld te hebben.

4.E Wat is het risico?

De gemeenteraad heeft middels het treffen van voorzieningen en daarna het definitief afboeken van 3,575 mln. pijnlijke maatregelen genomen. Daarnaast heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt om een reserve grondexploitatie in te stellen. De exploitaties van de gronden in exploitatie zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een resultaat van ca. € 2.126.000.

Ten aanzien van de grotere complexen de Marke III en de Esch III heeft de gemeente het stellige voornemen om deze te ontwikkelen en vanaf 2014 in exploitatie te nemen. Deze exploitaties voorzien bij langere looptijden in een positief exploitatieresultaat. Het aantal uit te geven kavels binnen de gemeentelijke complexen komt tot 2023 uit op ca. 331 kavels en dit past ruimschoots binnen de prestatieafspraken met de provincie tot 2015.

Vanuit de gemaakte keuzes zijn de risico's beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat de risico's van de complexen die nu in exploitatie zijn of binnenkort in exploitatie worden genomen, kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

Hoe ziet de vervolgpcedure er uit?

Voor het overige is het zaak om jaarlijks de gevolgen van de veranderende marktomstandigheden te blijven volgen, zonodig de kaveluitgifte aan te passen en de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

5 COMMUNICATIE

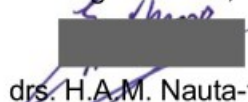
Wij hebben na het collegebesluit om dit raadsvoorstel aan u voor te leggen de pers hiervan op de hoogte gesteld.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente

de secretaris,

de burgemeester,


mr. G.S. Stam


drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	: 37099
Onderdeel programmabegroting	: Paragraaf 7. Grondbeleid
Behandeld door	:  Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	: 8 oktober2013
Bijlagen	: 1. Perspectiefnota met 7 bijlagen
Ter inzage gelegde stukken	: Geen