14INK19337

GEMEENTE HELLENDOORN
Behand.:
03 OKT 2014
A / B Stuk | Trefw
Werkpr.:
Kopie aan:
Archief D / N. reeks / X Ver

Gemeente
Hellendoorn

Gemeenteraad van Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk:	Doorkiesnr.:	Typ./coll.	Bijlagen:
	14UIT10683	63 04 26	WMI	

Onderwerp:
Herziening grondexploitaties 2014

Nijverdal, 03 OKT 2014

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 4 november 2014 leggen wij u de 2e bestuursrapportage en de begroting 2015 ter vaststelling voor. In de 2e bestuursrapportage is ook de herziening van de grondexploitaties opgenomen, terwijl de structurele gevolgen in de begroting 2015 zijn verwerkt. Jaarlijks dienen de grondexploitaties op basis van de nieuwste inzichten in de ontwikkelingen van prijspeil, rente, fasering en potentiële opbrengsten te worden herzien. Door de aanhoudende stagnatie in de verkopen geven de verwachte resultaten van de lopende grondexploitaties een negatiever beeld. Voor de extra te verwachten verliezen wordt de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties verhoogd door middel van een bijdrage uit de bufferreserve. De bijdrage in de Noordzuidverbinding vanuit Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord zal worden aangepast naar rato van het aantal te bouwen woningen die gepland staan voor de fases 1 in beide grondexploitaties. Graag willen wij u op deze ontwikkelingen toelichting geven en de informatie verstrekken die wij gebruikt hebben bij onze afweging.

Het grondig doorlichten van de gemeentelijke grondexploitaties heeft geleid tot de volgende wijzigingen:

- Op basis van de huidige omstandigheden op de vastgoedmarkt is de uitgiftesnelheid binnen de woningbouwexploitaties verlaagd.
- Binnen een aantal exploitatiegebieden is de raming van de gemiddelde opbrengst per m² verlaagd.
- Het exploitatiegebied van Hellendoorn noord is beperkt tot fase 1.
- Gezien de ontwikkelingen ten aanzien van de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren, is het uitgiftetempo in de berekeningen van Lochter III verlaagd en vertraagd.
- De bijdrage in de Noordzuidverbinding vanuit Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord zal worden aangepast naar rato van het aantal te bouwen woningen die gepland staan voor de fases 1 in beide grondexploitaties. Hierdoor drukken er extra kosten op de reguliere begroting wegens het activeren en het daarop afschrijven van de bijdragen die vanuit de fases 2 en 3 van beide grondexploitaties komen.

Bouwen, Milieu en Openbare ruimte
bmo@hellendoorn.nl
[redacted]
(code voor postverwerking)

Bezoekadres:
Willem-Alexanderstraat 7, Nijverdal
Tel. (0548) 63 02 14
Fax (0548) 63 05 26

Postadres:
Postbus 200
7440 AE Nijverdal
www.hellendoorn.nl

Afwegingen en toelichting per onderdeel:

Uitgiftesnelheid woningbouw
Op basis van het woningbouwprogramma en het aanbod op de bestaande vastgoedmarkt is een inschatting gemaakt omtrent de verwachte uitgiftesnelheid van bouwrijpe gronden. Op deze manier wordt een actueel inzicht geboden in de voortgang van de (beleidsmatig en financieel omvangrijke en langlopende) grondexploitaties, waarbij met name inzicht wordt gegeven in de verwachting en de risico's die hierin gelopen worden.

Prijsontwikkeling
De berichtgevingen met betrekking tot de vastgoedmarkt zijn de laatste tijd positiever dan ze de laatste jaren geweest zijn. Eén zwaluw maakt echter nog geen zomer. Eerst zal er herstel op de bestaande vastgoedmarkt plaats moeten vinden voordat het herstel ook daadwerkelijk meetbaar zal zijn binnen de uitbreidingsgebieden (doorstroming). Om er zeker van te zijn als speler op de vastgoedmarkt een rol te kunnen spelen moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van de voorwaarden is een marktconforme prijs. Op basis van in de omliggende gemeenten gehanteerde uitgifteprijzen, de dit jaar gehouden pilot met een verlaagde uitgifteprijs in Hellendoorn Noord en gesprekken met makelaars en projectontwikkelaars is een prijsmarge ingebouwd voor de verkoopprijzen van Hellendoorn Noord, Kruidenwijk Zuid en De Branderij.

Looptijd
Op basis van de huidige uitgiftesnelheid komt ontwikkeling van fase 2a van Hellendoorn Noord pas na 2030 in beeld. Dit is aanleiding is geweest om deze fase toe te voegen aan de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's) en te waarderen tegen agrarische waarde. Voor het verschil tussen deze agrarische waarde en de werkelijk gemaakte en nog te maken kosten, wordt een voorziening getroffen van € 2,3 miljoen. Dit mede gezien de demografische ontwikkelingen.

Lochter III
Gezien het uitblijven van verkopen in de afgelopen jaren en het aanbod van bedrijfsgebouwen/ kavels op het bestaande bedrijventerrein 't Lochter oost hebben wij in onze berekeningen de uitgifte verlaagd en vertraagd. Hierdoor wordt een tekort op de grondexploitatie verwacht van ca. € 4,1 miljoen. Voor het gemeentelijk aandeel in het tekort (40%) wordt nu een voorziening getroffen van € 1,7 miljoen. De marktpartijen die een belang van 60% in deze exploitatie hebben, zijn geïnformeerd over deze keuze. Er is echter met hen nog geen overeenstemming over een gewijzigde exploitatieopzet. Vanuit goed koopmanschap achten wij het meer dan verantwoord rekening te houden met dit verwachte verlies.

Bijdrage Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid in Noordzuidverbinding
Bij het besluit van de raad om de Noordzuidverbinding aan te leggen is gekeken in hoeverre de nieuwbouwwijken Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid van deze weg zouden profiteren. Op basis van het profijtbeginsel is dit in 2006 vastgesteld op een bijdrage van ruim € 1,5 miljoen vanuit Hellendoorn Noord en € 2,2 miljoen vanuit Kruidenwijk Zuid. Dit komt overeen met een bijdrage van circa € 5.000,-- euro per te bouwen woning in deze wijken. Inmiddels is het uitgiftetempo van betreffende wijken dusdanig vertraagd, dat het niet opportuun meer is de volledige bijdrage te handhaven. Daarom is de bijdrage in de Noordzuidverbinding vanuit Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord aangepast naar rato van het aantal te bouwen woningen die gepland staan voor de fases 1 in beide grondexploitaties, respectievelijk 156 en 134 woningen (was 450 en 330 woningen). Doordat er minder kosten van de weg uit de grondexploitaties gedekt kunnen worden, betekent dit dat er in de reguliere begroting over een hoger bedrag jaarlijks rente en afschrijving wordt berekend. De Baron van Sternbachlaan is al sinds eind 2008 in gebruik. Over de jaren 2009-2013 zal (conform begrotingsvoorschriften) een inhaalafschrijving moeten plaatsvinden. De eenmalige inhaalafschrijving (€ 293.000,--) wordt in de 2e bestuursrapportage meegenomen, evenals de structurele budgettaire gevolgen van ruim € 100.000,-- in 2014 en volgende jaren. Vanaf 2018 komt hier nog circa € 70.000,-- structureel bij i.v.m. de lagere bijdrage in de weg bij Hellendoorn Noord.

De verslechtering van de situatie in de grondexploitaties leiden in totaal tot een extra exploitatietekort van circa € 4,2 miljoen. Door minder kosten van de Noordzuidverbinding toe te rekenen aan de grondexlpoitaties Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid wordt de verliezen op de grondexploitaties met € 2,4 miljoen beperkt. Per saldo zal de Voorziening Toekomstige Verliezen Grondexploitaties met € 1,8 miljoen moeten worden aangevuld. Dit bedrag komt in 2014 ten laste van de bufferreserve. Deze daalt hierdoor naar een omvang van ruim € 2,2 miljoen. Alle genoemde financiële gevolgen zijn meegenomen in de 2e bestuursrapportage en de meerjarenbegroting 2015-2018. Voor een overzicht van de te verwachten resultaten per exploitatiegebied verwijzen wij u naar paragraaf 7 van de begroting 2015.

Bovenstaande wijzigingen worden onderschreven door onze accountant.

Wij zijn van mening dat de voorgestelde wijzigingen leiden tot verbeterde aansluiting bij de markt, een reëler beeld op de resultaten en het verminderen van de resterende risico's.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
F. Dijkstra MBA	mevr. A.H. Raven BA