



Aan de raad

Samenvatting:

Hierbij leggen wij de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties aan u voor. Wij vragen u om de begrotingswijziging die hieruit voortkomt vast te stellen.

De jaarlijkse herziening van de gemeentelijke grondexploitaties is doorgerekend op basis van de meest recente inzichten in de ontwikkelingen van prijspeil, rente, fasering en potentiële opbrengsten per 1 januari van het lopende jaar. Voornamelijk door een bijgestelde stedenbouwkundige uitwerking van exploitatiegebied Hellendoorn Noord fase 1 en de hogere (advies)kosten voor de Heemtuin wordt er voor de verlieslijdende exploitaties een negatiever exploitatieresultaat verwacht dan bij de bestuursrapportage werd geschetst. Er moet een extra voorziening van € 284.000,- worden getroffen om deze extra verliezen af te dekken. De winstgevende exploitaties laten een stijging van € 74.000,- zien (gemeentelijk aandeel). Wij stellen u voor om – op basis van het bestaande beleid - de extra te treffen voorziening ten laste van de bufferreserve grondexploitaties te brengen.

Opdracht:

De gemeentelijke grondexploitaties worden twee maal per jaar herzien. Wij informeren u, conform uw beleid zoals vastgesteld in de nota grondbeleid over de ontwikkeling van de grondexploitaties.

Aanleiding:

U wordt via dit afzonderlijke raadsvoorstel gevraagd om de begroting aan te passen naar aanleiding van de herzieningen van de grondexploitaties.

Doelstelling:

Het monitoren en financieel economisch beheersen van ontwikkelingen, risico's en mogelijkheden die zich binnen de grondexploitaties voordoen

Mogelijke oplossingen:

Jaarlijks de grondexploitaties herzien en bij de jaarrekening actualiseren. Daar waar nodig worden beleid of uitgangspunten aangepast.

Voorgestelde oplossingen:

U wordt geïnformeerd over de stand van zaken van de lopende grondexploitaties. Momenteel worden geen beleidswijzigingen aan u voorgelegd. De financiële gevolgen zijn enkel het gevolg van ontwikkelingen zoals deze zich naar verwachting zullen voordoen.

Onderstaand overzicht van alle grondexploitaties geeft u een beeld van de ontwikkelingen zoals wij verwachten dat ze zich in 2017 zullen voordoen.



Verwacht resultaat per plangebied	Boekwaarde 1-1-2017	Looptijd t/m	Gereali-seerd 1-1-2017	Nog te realiseren opbrengst	Nog uit te geven eenheden	Bijgesteld verwacht resultaat (CW)*	Bijgestelde voorziening per 1-1-2017	Aandeel gemeente
BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE (BIE)								
Bedrijventerreinen								
Lochter III	18.061	2025	11%	27.661	23,5 ha	313	-	40%
Lochter III - gemeent.kn	326					-545	545	100%
Haarle	666	2019	65%	870	0,8 ha.	22	-	100%
Woningbouwgebieden								
Kruidenwijk Zuid fase 1	4.718	2020	54%	5.954	57 won.	-959	959	100%
Hellendoorn Noord fase 1	3.642	2027	40%	7.200	86 won.	-1.202	1.202	100%
Daarle West	190	2024	54%	1.200	16 won.	441	-	100%
Aan de Tuinen	223	2019	65%	739	7 won.	115	-	100%
Hart van Noetsele	246	2019	10%	1.127	15 won.	404	-	100%
De Branderij	592	2020	26%	972	4 won.	17	-	100%
Totaal IEGG	28.664			45.724		-1.394	2.706	
Verwacht resultaat - gemeentelijk aandeel**						-1.581	2.706	
*) CW staat voor contante waarde: het resultaat uitgedrukt in euro's per 1-1-2017								
**) Het verwachte resultaat voor het gemeentelijke aandeel (40% van resultaat Lochter III en 100% resultaat overige grexten)								

Dit resulteert in een nieuwe verwachting voor 2018. Dit ter vergelijking met het overzicht zoals dat in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2018 is opgenomen.

Verwacht resultaat per plangebied	Boekwaarde 1-1-2018	Looptijd t/m	Gereali-seerd 1-1-2018	Nog te realiseren opbrengst	Nog uit te geven eenheden	Verwacht resultaat (CW)*	Voorziening per 1-1-2018	Aandeel gemeente
BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE (BIE)								
Bedrijventerreinen								
Lochter III	17.949	2025	14%	26.462	22,5 ha	322	-	40%
Lochter III - gemeent.kn	554					-554	554	100%
Haarle	659	2019	67%	809	0,7 ha.	23	-	100%
Woningbouwgebieden								
Kruidenwijk Zuid fase 1	2.981	2020	71%	3.794	37 won.	-978	978	100%
Hellendoorn Noord fase 1	4.159	2027	43%	6.832	82 won.	-1.226	1.226	100%
Daarle West	-117	2024	69%	761	10 won.	454	-	100%
Aan de Tuinen	-480	2019	100%	-	-	119	-	100%
Hart van Noetsele	-780	2019	100%	-	-	416	-	100%
De Branderij	619	2020	38%	881	3 won.	17	-	100%
Totaal IEGG	25.545			39.540		-1.407	2.758	
Verwacht resultaat - gemeentelijk aandeel**						-1.600	2.758	
*) CW staat voor contante waarde: het resultaat uitgedrukt in euro's per 1-1-2018								
**) Het verwachte resultaat voor het gemeentelijke aandeel (40% van resultaat Lochter III en 100% resultaat overige grexten)								

De oorzaak van de gewijzigde inzichten zijn te verdelen in zaken met een positief effect en zaken met een negatief effect.

De positieve effecten betreffen vooral de gevolgen van de voorspoedige uitgifte van de woningbouw kavels en lagere kosten van bouwrijp maken van deze exploitaties. De negatieve effecten zijn vooral het gevolg van een gewijzigde verkaveling van fase 1 van Hellendoorn Noord

(ten noorden van de dierenkliniek), het niet indexeren van de verkoopprijzen voor 't Lochter III en hogere advieskosten voor de Heemtuin.

Bovenstaande heeft als gevolg dat de resultaatverwachtingen voor de gezamenlijke grondexploitaties er negatiever uit komt te zien. Per saldo neemt de winstverwachting voor de winstgevende exploitaties met € 74.000,-- toe. De verliesverwachting voor verliesgevende exploitaties neemt echter ook toe. Hierdoor moet er een hogere voorziening voor toekomstige verliezen worden getroffen voor een bedrag van € 284.000,--. We stellen voor dit bedrag te dekken uit de bufferreserve grondexploitaties. Het benodigde niveau van het deel voor grondexploitaties binnen deze reserve is opnieuw berekend en komt op € 3.458.000,--. Daarnaast bevat de bufferreserve een onderdeel ter egalisatie van boekwinsten en -verliezen op vastgoed van € 250.000,--. De nieuwe minimaal benodigde omvang van de bufferreserve zou daarmee € 3.708.000,-- moeten bedragen. Door de uitname vanuit deze reserve voor de aanvulling van de voorziening is de verwachte stand ultimo 2017 € 3,75 miljoen.

De omvang van de bufferreserve is ten opzichte van de stand in de jaarrekening (€ 4,86 miljoen) fors gereduceerd, maar nog wel verantwoord. Om wat meer 'spek op de botten' te krijgen, willen we vasthouden aan het beleid om boekwinsten op vastgoed toe te voegen aan de bufferreserve grondexploitaties.

De aanpassingen in de begroting als gevolg van deze herziening van de grondexploitaties worden via bijbehorende begrotingswijziging aan u voorgelegd.

Burger en overheidsparticipatie:

n.v.t.

Communicatie:

n.v.t.

Effecten meten:

n.v.t.

Planning:

Behandeling van de herziene grondexploitaties door:

- B&W is op 14 november 2017
- Commissie Grondgebied op 29 november 2017
- Raad op 12 december 2017

Concept Besluit:

1. Vaststellen van de herziene grondexploitaties.
2. De extra te verwachten verliezen op de grondexploitaties Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid af te dekken door het treffen van een extra voorziening voor toekomstige verliezen grondexploitaties van € 284.000,--.
3. Dit extra verlies te dekken uit de bufferreserve.
4. Instemmen met bijbehorende begrotingswijziging waarin de budgetten worden aangepast naar aanleiding van deze herziening.

Nijverdal, 14 november 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,


drs R.J.P. Willemsen, wnd

de burgemeester,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 12 december 2017.


Nr. 17INT02970

Nijverdal, 12 december 2017

Aldus besloten,

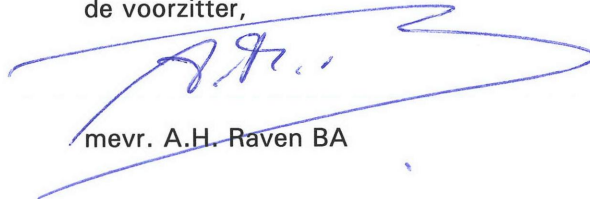
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

17INT03244 - Wijziging van de begroting inzake herzieningen grondexploitaties 2017