

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Kredieten bouwrijp maken grondexploitaties
Datum:	18 maart 2013
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	37
Informant:	Jan van der Kolk E.j.vanderkolk@dalfsen.nl T. (0529) 488323

Voorstel:

1. De bij dit besluit behorende herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2013 conform vast te stellen en de noodzakelijke kredieten voor 2013 beschikbaar te stellen;
2. De bijdrage van € 25.000, - per jaar voor duurzaamheid, per lopend woningbouwcomplex, met ingang van 2013 in te trekken.

Inleiding:

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2011 in juni 2012, heeft u aangegeven eerder geïnformeerd te willen worden over de ontwikkelingen binnen de grondgrondexploitaties. De jaarlijkse vaststelling van de exploitatiebegrotingen is daar een mooi moment voor. De concept paragraaf grondbeleid van de rekening 2012, waarin een beeld wordt gegeven van de stand van de grondexploitaties, is daarom ter informatie (onder voorbehoud van opmerkingen van de accountant) bijgevoegd.

Argumenten:***1.1 De gegevens van de grondexploitaties zijn actueel.***

De te verwachten kosten van bouwrijp maken voor 2013 e.v. zijn weergegeven in de bijgevoegde exploitatiebegrotingen. Een gecompriemd overzicht van kosten, opbrengsten, stortingen reserves en verwachte exploitatie-uitkomsten is vermeld in bijlage 2.

1.2 Er zijn maatregelen mogelijk voor het positief houden van de grondexploitaties.

Momenteel is er sprake van stagnatie in de verkopen.

De cijfers laten echter zien dat de grondexploitaties er nog steeds goed voor staan en sluitend zijn. Waren de geprognosticeerde exploitatiesaldi eind 2011 € 11,3 miljoen, nu komen deze uit op € 12,5 miljoen. Voor nu, maar ook voor de toekomst is wel een aantal maatregelen genomen om onze grondexploitatie ook voor de langere termijn reëel en positief te houden.

Deze maatregelen zijn:

- De verwachte verkopen in de herziene exploitatiebegrotingen zijn over een langere periode opgenomen. Verder zijn de verkoopprijzen aangepast voor wat betreft de grotere kavels in Gerner Marke en is er meer rekening gehouden met verkoop van kavels voor sociale huur en koop.
- De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van € 25,- per m² voor woningbouw en van € 12,50 per m² bedrijventerreinen verkochte grond worden m.i.v. 2013 niet meer in de exploitaties opgenomen. In de exploitatiebegrotingen wordt zo nodig een bedrag opgenomen voor kosten die bovenwijks zijn, conform de nota kostenverhaal die in maart in de raad is vastgesteld.
- De rente drukt erg zwaar op de exploitaties. Bij de uitgangspunten voor de begroting 2014, zal bekeken worden of een lagere toerekening aan de reserves mogelijk is. Dit zal een positief effect hebben op het omslagpercentage (rente) en daarom ook op de grondexploitaties.
- Om te bekijken hoe de grondprijzen van de gemeente Dalfsen, zich verhouden met de grondprijzen van vergelijkbare gemeenten, zal hiernaar een onderzoek worden gedaan in de loop van 2013. Hierin zal ook worden meegenomen de niet succesvolle 1^e verkoop ronde in de Nieuwe Landen II. (heeft dit te maken met de economische crisis of speelt het plan, gasloze wijk, hierin ook mee)?

2.1 Duurzaamheid is al op andere manieren gewaarborgd.

De bijdrage van € 25.000,- per jaar voor duurzaamheid per lopend complex m.i.v. 2013 af te schaffen omdat in de complexen al veel gedaan wordt aan duurzaamheid. Ook deze maatregel heeft een gunstig effect op de grondexploitatie.

Kanttekeningen***1.1. Uitbreiding Oosterdalfsen nog niet in de exploitatie verwerkt.***

Een aandachtspunt is de toekomstige exploitatie van de locatie Oosterdalfsen. Vooral de aankoop kosten en de rentefactor spelen een grote rol binnen deze exploitatie. In 2013 zal op basis van een concrete exploitatiebegroting bekeken worden of dit complex met een een gunstig resultaat in exploitatie kan worden genomen.

1.2. Mogelijke beperking krediet strategische aankopen.

Voor de kosten van (strategische) aankoop van gronden is een jaarlijks krediet van € 2 miljoen beschikbaar. Verwacht wordt dat dit voor 2013 niet nodig zal zijn omdat we momenteel voldoende grond in voorraad hebben. Alleen is er nog sprake van een eventuele aankoop in Oosterbouwlonden.

1.3. Bij de herzieningen is rekening gehouden met een aantal vaste uitgangspunten.

Deze uitgangspunten zijn:

- actuele inventarisatie kosten (inclusief eventuele risico's)
- verwachte verkopen tegen de in februari vastgestelde verkoopprijzen 2013
- kostenstijgingen en stijging verkoopprijzen zijn in de looptijd neutraal
- rente 5% per jaar

Alternatieven:

1. Kredieten niet beschikbaar stellen.
2. De bijdrage voor duurzaamheid van € 25.000,- per lopend complex niet af te schaffen.

Financiële dekking:

De begrotingen zijn volledig afgedekt door de opbrengsten. Bij alle exploitaties is sprake van een positief exploitatieresultaat. De uitkomsten zijn aangegeven in bijgevoegde stukken.

Communicatie:

n.v.t.

Vervolg:

Bij de vaststelling van de rekening 2012, in de raad van juni, zal de raad een definitief besluit moeten nemen over het weerstandsvermogen.

Bijlagen:

1. exploitatiebegrotingen
2. concept paragraaf grondbeleid
3. concept berekening weerstandsvermogen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2013, nummer 37;

overwegende dat;

1. het in het kader van de grondexploitatie noodzakelijk is de exploitatiebegrotingen voor de in exploitatie zijnde bestemmingsplannen jaarlijks worden herzien;
2. ter uitvoering van de plannen kredieten beschikbaar dienen te worden gesteld;

gelet op artikel 189 van de gemeentewet

b e s l u i t :

1. De bij dit besluit behorende herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2013 conform vast te stellen en de noodzakelijke kredieten voor 2013 beschikbaar te stellen;
2. De bijdrage van € 25.000, - per jaar voor duurzaamheid, per lopend woningbouwcomplex, met ingang van 2013 in te trekken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 april 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. IJnema Msc