

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 14 augustus 2012

Corr. nr.: 2012.07495

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie en het geactualiseerde exploitatieplan voor het project Hooivork II

Programma : 11. Bouwen en wonen

Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu

Agenda nr. : 10, 2012/46

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Op grond van de nieuwe Wro is het exploitatieplan voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie Hooivork II geactualiseerd. Daarbij zijn geen structurele wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het geactualiseerde exploitatieplan vast te stellen.

Ook de grondexploitatie voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie Hooivork II (project 1176) is geactualiseerd naar de stand van zaken in juni 2012. Voorgesteld wordt om de geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen.

Voor een nadere onderbouwing van verwachte financiële uitkomsten en risico's wordt verwezen naar de grondexploitatie in bijlage 1.

1. Inleiding

Historie

Op 22 september 2011 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "De Hooivork II" en het bijbehorende exploitatieplan vastgesteld. De grondexploitatie is bij het opstellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2011 geactualiseerd (naar de stand van begin 2012). In het MPG 2011 is uw raad geïnformeerd met betrekking tot deze actualisatie.

Het exploitatieplan is bedoeld voor de toerekening van de kosten van de ontwikkeling naar de verschillende grondeigenaren (bij zelfrealisatie) in het gebied. In het project Hooivork II worden negen kavels op basis van zelfrealisatie gerealiseerd. Voor vijf van deze kavels is het kostenverhaal geborgd op basis van anterieure afspraken. Voor de overige vier kavels worden de exploitatiebijdragen in rekening gebracht op grond van het exploitatieplan. Voor deze vier kavels brengt de gemeente bij daadwerkelijke ontwikkeling een exploitatiebijdrage in rekening. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald op basis van het exploitatieplan. Het exploitatieplan geeft geen inzicht in de financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële gevolgen voor de gemeente blijken uit de grondexploitatie.

De grondexploitatie geeft een beeld van de verwachte kosten en opbrengsten, de verwachte resultaten en de risico's. De grondexploitatie wordt jaarlijks minimaal twee keer geactualiseerd: bij het opstellen van de jaarrekening (MPG 2011) en bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.

Deze adviesnota heeft betrekking op de tweede actualisatie (bij de actualisatie van het exploitatieplan).

In juni 2012 is gestart met het bouwrijp maken van de ontwikkellocatie.

Wettelijk en bestuurlijk kader

Op grond van artikel 6.15 eerste lid van de Wro moet het exploitatieplan jaarlijks worden geactualiseerd.

Op grond van de Nota Grondbeleid wordt de grondexploitatie door uw raad vastgesteld.

Het geactualiseerde exploitatieplan is puur bedoeld voor de toerekening van kosten aan de diverse grondeigenaren in het ontwikkelgebied. Het betreft in het geval van de Hooivork II nog vier kavels, waarvoor nog geen anterieure afspraken over de exploitatiebijdrage zijn gemaakt. Op basis van het geactualiseerde exploitatieplan zijn de verschuldigde exploitatiebijdragen opnieuw vastgesteld voor de betreffende kavels. De exploitatiebijdragen zijn verschuldigd indien de grondeigenaren tot (zelf)realisatie overgaan.

Het exploitatieplan laat een ander resultaat zien dan de grondexploitatie, aangezien het exploitatieplan uitgaat van de fictie dat alle gronden in het plangebied door de gemeente worden verworven en ontwikkeld.

De grondexploitatie laat de financiële gevolgen van de ontwikkeling zien voor de gemeente. De geactualiseerde grondexploitatie laat op basis van de huidige stand van zaken een resultaat zien van € 93.632,00 nadelig. De mutaties ten opzichte van de oorspronkelijk vastgestelde grondexploitatie zijn toegelicht in het MPG 2011 (bij de jaarrekening 2011) en in bijgevoegde geactualiseerde grondexploitatie.

Bij de jaarrekening 2011 is reeds een voorziening gevormd vanwege het geprognosticeerde verlies, die hoger is dan het nu geprognosticeerde verlies. Bij het opstellen van de jaarrekening werd het verlies nog geprognosticeerd op circa € 112.500,00 nadelig. De huidige verwachting is € 93.632,00 nadelig. De verschillen zijn toegelicht in de grondexploitatie in bijlage 1.

Het risicoprofiel voor het project Hooivork II is als onderdeel van de geactualiseerde grondexploitatie geactualiseerd naar de situatie in juni 2012. Het maximaal ingeschatte risico is afgenomen, maar op enkele onderdelen zijn de kansen van daadwerkelijk optreden van risico's toegenomen. Per saldo is het uiteindelijke risicobedrag licht gestegen met name als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Nadere toelichting is opgenomen in de risicoparagraaf bij de geactualiseerde grondexploitatie.

2. Wat willen we bereiken

Voldoen aan de wettelijke verplichting om het exploitatieplan te actualiseren door vaststelling van het geactualiseerde exploitatieplan.

Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie met een geprognosticeerd resultaat van € 93.632,00 nadelig.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het geactualiseerde exploitatieplan en de geactualiseerde grondexploitatie zijn geactualiseerd naar de stand van zaken in juni 2012. Deze stukken worden vastgesteld.

4. Wat gaat het kosten

Dit advies heeft geen aanvullende kosten als gevolg. Met dit advies wordt, in lijn met het bepaalde in de Nota Grondbeleid, een geactualiseerd beeld gegeven van de resultaatverwachtingen. De te maken kosten worden gedekt uit de grondexploitatie.

5. Communicatie

6. Advies raadscommissie

De griffier meldt over de bespreking van dit voorstel het volgende:

De verschillende fracties hebben een nadere onderbouwing gevraagd van de diverse berekeningen in de grondexploitatie en het exploitatieplan. Met name het CDA en de VVD hebben hun bezorgdheid uitgesproken over de ontwikkeling van de grondprijzen en de afdwingbaarheid van betalingstermijnen van particuliere ontwikkelaars.

Afgesproken is het voorstel als akkoordstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 20 september 2012.

7. Voorgesteld wordt

1. de geactualiseerde grondexploitatie voor het project Hooivork II met een geprognosticeerd resultaat van € 93.632,00 nadelig vast te stellen;
2. het geactualiseerde exploitatieplan voor het project Hooivork II vast te stellen.

8. Bijlagen

1. geactualiseerde grondexploitatie Hooivork II, versie juni 2012 (ter inzage);
2. geactualiseerd exploitatieplan Hooivork II, versie juni 2012 (ter inzage);
3. memo toezeggingen / beantwoording vragen commissie.

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2012, nummer 2012/46;

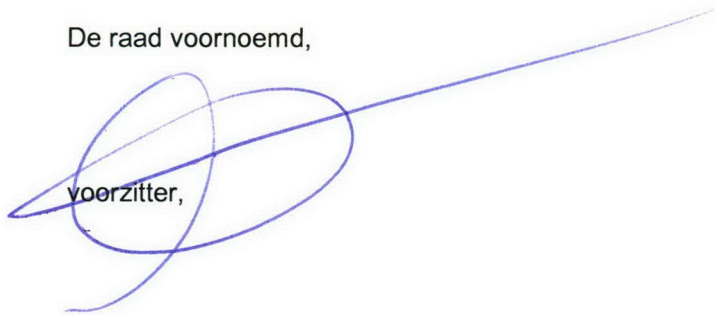
gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 4 september 2012;

b e s l u i t :

1. de geactualiseerde grondexploitatie voor het project Hooivork II met een geprognosticeerd resultaat van € 93.632,00 nadelig vast te stellen;
2. het geactualiseerde exploitatieplan voor het project Hooivork II vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 20 september 2012.

De raad voornoemd,


voorzitter,


griffier,