



Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 25 juni 2013

Corr. nr.: 2013.09830

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. : 9, 2013/37

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 begin juni 2013. Voorgesteld wordt om de geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld om de grondexploitatie voortaan eenmaal per jaar te actualiseren: bij de totstandkoming van de jaarrekening (gelijk met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)).

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 MPG 2012 voor het laatst geactualiseerd (naar de stand van begin 2013). In het MPG 2012 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 geval van het project Hooivork II betreft dit nog vier kavels. Voor deze kavels brengt de gemeente bij daadwerkelijke ontwikkeling een exploitatiebijdrage in rekening. De hoogte van de exploitatiebijdrage voor deze vier kavels 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 en bij de actualisatie van het exploitatieplan.

In 2012 / 2013 is de ontwikkellocatie bouwrijp gemaakt. Het is de bedoeling dat de woonrijp werkzaamheden uiterlijk in 2015 zijn afgerond.

Frequentie van actualisatie

Gezien de beperkte wijzigingen, wordt voorgesteld om de actualisatie van de grondexploitatie voortaan eenmaal per jaar te doen: bij de totstandkoming van de jaarrekening. Hiermee kunnen tijd en kosten worden bespaard. De grootste variabelen in het vervolg van het project zullen de ontwikkeling van de rente, de verkoopprijzen en het afzettempo blijven. Indien zich daarin materiële wijzigingen voordoen, zal daarover informatie aan uw raad worden verstrekt.

De (verplichte) actualisatie van het exploitatieplan gebeurde al eenmaal per jaar. Vanuit planningtechnische overwegingen wordt voorgesteld om deze actualisatie conform de huidige planning in de zomer te blijven doen. Deze actualisatie moet worden beschouwd als een formaliteit.

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 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 over gaan.

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 € 40.594,00 nadelig. De mutaties ten opzichte van de oorspronkelijk vastgestelde grondexploitatie zijn toegelicht in het MPG 2012 (bij de jaarrekening 2012) en in bijgevoegde geactualiseerde grondexploitatie.

Bij de jaarrekening 2012 is de voorziening voor het geprognosticeerde verlies in Hooivork II bijgesteld naar € 67.376,00. De gevormde voorziening is op basis van de geactualiseerde resultaatverwachting toereikend. Bij de totstandkoming van de jaarrekening 2013 wordt de hoogte van de verliesvoorziening opnieuw bijgesteld. Dit gebeurt jaarlijks.

Het risicoprofiel voor het project Hooivork II is als onderdeel van de geactualiseerde grondexploitatie geactualiseerd naar de situatie begin juni 2013. De wijzigingen ten opzichte van de vorige risicoanalyse zijn beperkt. Nadere toelichting is opgenomen in de risicoparagraaf bij de geactualiseerde grondexploitatie.

2. Wat willen we bereiken

1. Voldoen aan de wettelijke verplichting om het exploitatieplan te actualiseren door vaststelling van het geactualiseerde exploitatieplan.
2. Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie met een geprognosticeerd resultaat van € 40.594,00 nadelig.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het geactualiseerde exploitatieplan en de geactualiseerde grondexploitatie zijn geactualiseerd naar de stand van zaken begin juni 2013. 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

Niet van toepassing.

6. Advies raadscommissie

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

De commissie geeft aan dat er nog een aantal financiële onzekerheden in het plan zitten.

De wethouder heeft dit bevestigd en weet niet wanneer deze onzekerheden weggenomen kunnen worden. Er is geen besluitvorming in voorbereiding voor eventuele nieuwe aansluitende initiatieven.

De commissie spreekt af om dit voorstel als akkoordstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 19 september 2013.

7. Voorgesteld wordt

1. de geactualiseerde grondexploitatie voor het project Hooivork II met een geprognosticeerd resultaat van € 40.594,00 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 2013 (ter inzage);
2. geactualiseerd exploitatieplan Hooivork II, versie juni 2013 (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2013,
nummer 2013/37;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 3 september 2013;

b e s l u i t :

1. tot vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie voor het project Hooivork II met een geprognosticeerd resultaat van € 40.594,00 nadelig;
2. tot vaststelling van het geactualiseerde exploitatieplan voor het project Hooivork II.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van
19 september 2013.

De raad voornoemd,



voorzitter,

griffier,

