

Riedsútstel

Ried	:	4 juli 2019
Agindapunt	:	9
Status	:	Mening vormend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	Informatiecarroussel d.d. 26 juni 2019
Portefúlgehâlder	:	Dhr. J. Spoelstra
Amtner	:	Dhr. T. Cuperus/dhr. G. Klont
Op besjen (<i>alleen voor raadsleden op de griffie</i>)	:	1 - Toelichting op de grondexploitatie Fûgelkamp (<i>niet openbaar</i>) 2 - Financiële implicaties andere 4 locaties Veegplan (<i>niet openbaar</i>)
Saaknûmer	:	Z2019-05818

Underwerp

Bouwgrondexploitatie bestemmingsplan 'Veegplan Achtkarspelen'

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De gemeentelijke bouwgrondexploitatie Fûgelkamp vast te stellen.
2. Het benodigde uitvoeringskrediet voor de uitvoering ad. € 133.739 beschikbaar te stellen, dit wordt financieel gedekt uit de te realiseren grondopbrengsten.
3. Het te verwachten positieve saldo op de grondexploitatie Fûgelkamp-Harkema ter waarde van in totaal ca. € 56.000 komt na rato van realisatie jaarlijks ten gunste van het rekeningsaldo.
4. De benodigde gronden vanuit de 'ruwe gronden' in te brengen in de bouwgrondexploitatie.

Foech ried/kolleezje:

De raad is bevoegd de gemeentelijke bouwgrondexploitatie ten behoeve van een bestemmingsplan vast te stellen.

Ynlieding

In 2013 heeft de raad besloten gronden aan te kopen aan de Fûgelkamp te Harkema. Grotendeels zijn de gronden gebruikt voor de uitbreiding van de begraafplaats maar ook is vastgesteld dat er ruimtelijk geen bezwaar is om de grond, direct gelegen aan de Fûgelkamp, te wijzigen in wonen. Het perceel zou in dat geval ruimte bieden voor twee, hooguit drie, kavels. De locatie is opgenomen in het woningbouwprogramma 2014-2020.

In 2015 heeft het college opdracht gegeven de bestemmingsplanprocedure op te starten voor de realisatie van twee keer 2 onder 1 kap woningen. Deze wijziging is meegenomen in het Veegplan 2018, dat nu voorligt ter besluitvorming.

Te berikken effekt

De beoogde effecten zijn:

- Het vaststellen van de financiële kaders voor de ontwikkeling van de genoemde locatie
- Het beschikbaar stellen van krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie
- Het sturen en bewaken van de financiën
- Het beheren en verantwoorden van gemeentelijke grondposities

Argumenten

1.1 Een bouwgrondexploitatie stelt de financiële kaders voor de verdere uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling op de locatie.

De "Bouwgrondexploitatie" geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling van de locatie op basis van de huidige randvoorwaarden. De randvoorwaarden betreffen het ruimtegebruik, bouwprogramma, kwaliteitsniveau etc. De kosten van grondexploitatie betreffen onder meer de inbrengwaarde van de grond, plan- en apparaatskosten, sloop- en beheerkosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein.

Met de vaststelling van deze grondexploitaties zijn bij de verdere uitwerking van de plannen deze kosten en opbrengsten met bijbehorende planningen kaderstellend.

1.2 De grondexploitatie is een financieel sturingsmiddel.

Na de vaststelling van de grondexploitaties worden deze jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Bij deze jaarlijkse actualisatie worden alle nieuwe inzichten met betrekking tot de markt, parameters, risico's etc. verwerkt in de grondexploitaties. Als er financiële of planwijzigingen optreden, die buiten de vastgestelde kaders treden, zal separaat een herziening van de betreffende grondexploitatie ter besluitvorming worden aangeboden en indien nodig extra krediet aangevraagd worden. De grondexploitatie dient daarmee als financieel sturingsmiddel. Voor de risico's hierop verwijzen we u naar de toelichtingen op de grondexploitaties.

1.3. Door vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad worden de daarin opgenomen budgetten beschikbaar gesteld.

De kosten van grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Gelijktijdig met het vaststellen van de "Bouwgrondexploitatie" worden de benodigde budgetten vastgesteld.

1.4 Inbrengen grondposities in bouwgrondcomplex

Met het openen van een bouwgrondexploitatie krijgen de in het plan betrokken gronden een andere status. Hierdoor wijzigt de plek van verantwoording. De zogenaamde "ruwe gronden" bestemd voor toekomstige ontwikkelingen worden uit de materiële vaste activa gehaald en geactiveerd in de te openen bouwgrondexploitatie.

Kanttekenings

De nieuwe financiële verantwoordingsregels uit de BBV stellen randvoorwaarden aan het opnemen van kosten in de grondexploitatie. De toe te rekenen kosten aan de grondexploitatie moeten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van de regeling "Besluit ruimtelijke ordening". Deze kostensoortenlijst wordt ook toegepast in het geval dat de gemeente een exploitatieplan opstelt om kosten te verhalen op particulieren. Op basis van deze lijst mogen we geen 'onvoorzien' opnemen in de vorm van risicoreserveringen, omdat dat geen kosten zijn.

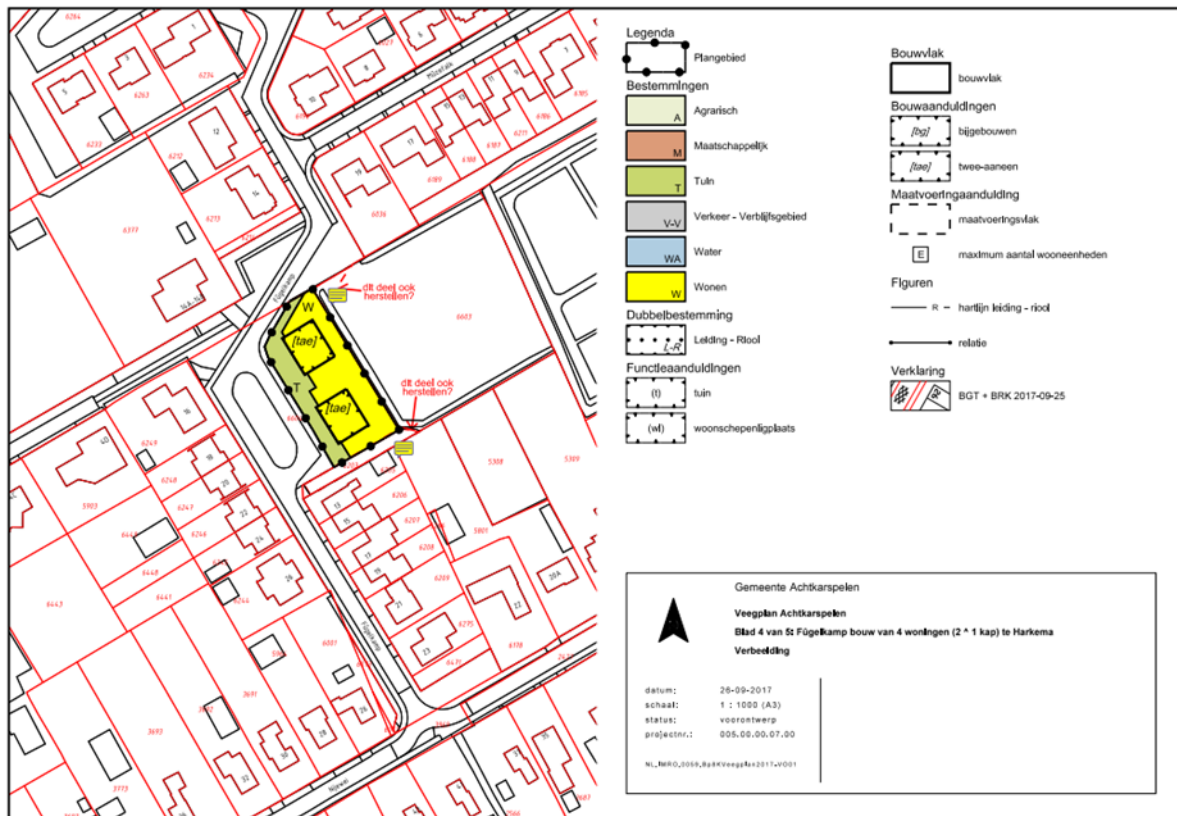
Op basis van de regelgeving uit de BBV mag alleen de werkelijk betaalde rente, rekening houdend met de verhouding Eigen Vermogen en Vreemd Vermogen, toegerekend worden aan de grondexploitatie in plaats van de gemeentelijke rekenrente. Tevens moeten de toekomstige kosten en opbrengsten contant gemaakt worden met een vast percentage, namelijk 2%.

Finânsjes

Het voorliggende plan is voor rekening en risico van de gemeente. De gemeente verkoopt de bouwrijpe kavels en is verantwoordelijk voor de aanleg en aanpassingen van de omliggende openbare ruimte.

Ried : 4 juli 2019
Punt : 9
Side : 3

Er hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie vindt plaats via de verkoop van de grond. Door de voorgenomen ontwikkeling dient een grondexploitatie door de Raad te worden vastgesteld. Hieronder de bestemmingsplantekening van de locatie aan de Fûgelkamp.



Een deel van de grond, benodĳgd voor de woningbouw, staat nu voor de aankoopwaarde van 2013 in de boeken. Het gaat om 605m2 tegen een waarde van € 100, =/m2. In onderstaande tabel wordt het financĳële resultaat weergegeven van de omzetting naar woningbouw. In de bĳgevoegde bĳlage "toelĳchting op de grondexploitaaĳ" staan de verdere details over het project en de inhoud van de bouwgrondexploitaaĳ.

Samenvatting kosten en baten			bedragen x € 1
Totale kosten			€ 133.739
Totale baten			€ 189.700
Saldo op eindwaarde			€ 55.961
Netto contante waarde per 1-1-2019			€ 52.734

Ried : 4 juli 2019
Punt : 9
Side : 4

De genoemde investeringen zijn onderverdeeld in:

Kosten	
- Planontwikkelingskosten	17.600
- Verwervingskosten	60.500
- sloop en beheer	-
- Uitvoeringskosten (Voorzieningen)	25.000
- Voorbereiding- en Toezichtkosten	3.000
- Grondwerk & Bodemsanering	-
- Betaalde bijdrage	24.500
- Niet verrekenbare btw	-
- Rente	109-
- inflatie	3.248
Totaal kosten	133.739

De gehanteerde uitgifteprijs voor de bouwrijpe bedrijfskavels is € 140, = per m2.

Boargerpatisipaasje

n.v.t.

Kommunikaasje

Voor de uitvoering van de projecten waarop de grondexploitatie betrekking heeft, worden in het kader van de wijziging bestemmingsplan separate communicatietrajecten doorlopen

Ferfolchtrajekt

Iedere grondexploitatie zal minimaal jaarlijks worden herzien bij de vaststelling van de jaarrekening. Bij afwijkingen van de gestelde kaders zal de exploitatie opnieuw aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Periodiek (via reguliere rapportages) en op cruciale beslismomenten zullen ook risico's en beheersmaatregelen in beeld worden gebracht.

Verwacht wordt dat eind 2019/ begin 2020 het planologische kader definitief wordt vastgesteld. Daarna kunnen de eerste kavels worden uitgegeven.

Buitenpost, 14 juni 2019

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2019,
punt nr.: 9;

Beslút:

1. De gemeentelijke bouwgrondexploitatie Fûgelkamp vast te stellen.
2. Het benodigde uitvoeringskrediet voor de uitvoering ad. € 133.739 beschikbaar te stellen, dit wordt financieel gedekt uit de te realiseren grondopbrengsten.
3. Het te verwachten positieve saldo op de grondexploitatie Fûgelkamp-Harkema ter waarde van in totaal ca. € 56.000 komt na rato van realisatie jaarlijks ten gunste van het rekeningsaldo.
4. De benodigde gronden vanuit de 'ruwe gronden' in te brengen in de bouwgrondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Achtkarspelen van 4 juli 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. J.W. van Hoppe MPM

Dhr. mr. O.F. Brouwer