

Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	: 21 maart 2019
Agindapunt	: 5
Status	: Informerend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Ferfolch	: Mening vormend/Besluitvormend 28 maart 2019, agendapunt 9
Portefúlgehâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Dhr. W. Boerema
Op besjen (<i>alleen voor raadsleden op de griffie</i>)	: Toelichting op de grondexploitatie Maskelyn (<i>niet openbaar</i>)
Saaknûmer	: Z2019-00362

Underwerp

Bouwgrondexploitatie 't Maskelyn Augustinusga

Foech ried/kolleezje:

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

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De gemeentelijke bouwgrondexploitatie 't Maskelyn-Augustinusga vast te stellen.
2. Het benodigde uitvoeringskrediet voor de uitvoering ad. € 156.600 beschikbaar te stellen, deze wordt financieel gedekt uit de te realiseren grondopbrengsten.
3. Voor het te verwachten negatieve saldo op de grondexploitatie 't Maskelyn-Augustinusga ter waarde van € 81.000 een voorziening te treffen.
4. De benodigde gronden in te brengen in de bouwgrondexploitatie.

Ynlieding

In gezamenlijkheid met de omwonenden en het plaatselijkbelang Stiensgea is voor de vrijgekomen schoollocatie 't Maskelyn een plan ontwikkeld. In verband met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie, is onderhavige bouwgrondexploitatie opgesteld.

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 plannen 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 gronden, nu nog behorende bij onderwijs, worden 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 van de omliggende openbare ruimte. De kosten voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan en de eventuele planschade zijn ook voor rekening van de gemeente. Planschade wordt niet verwacht.

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. In onderstaande tabel wordt het resultaat weergegeven. In de bijgevoegde toelichting op de grondexploitatie staan de verdere details.

Samenvatting kosten en baten		bedragen x € 1.000	
Totale kosten		€	156.634
Totale baten		€	75.600
Saldo op eindwaarde		€	81.034-
Netto contante waarde per 1-1-2019		€	76.360-

De genoemde investeringen zijn onderverdeeld in:

Kosten	
- Planontwikkelingskosten	17.150
- Verwervingskosten	28.645
- sloop en beheer	37.150
- Uitvoeringskosten (Voorzieningen)	60.369
- Voorbereiding- en Toezichtkosten	9.435
- Grondwerk & Bodemsanering	-
- Betaalde bijdrage	-
- Niet verrekenbare btw	-
- Rente	777
- inflatie	3.108
Totaal kosten	156.634

Het schoolgebouw is in 2018 gesloopt, de vrijgekomen plek is ingezaaid met gras. De boekwaarde van de grond tezamen met de al gerealiseerde planontwikkelingskosten en sloopkosten bedraagt nu ca. € 80.000, =. Deze kosten worden ingebracht in de bouwgrondexploitatie na vaststelling.

Boargerpertisipaasje

n.v.t.

Kommunikaasje

Voor de uitvoering van de projecten waarop de grondexploitaties betrekking hebben, zijn 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.

We zijn gestart met de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Verwacht wordt dat in maart/april 2019 het ontwerp door de Raad kan worden vrijgegeven voor inspraak. In november/december 2019 kan dan het planologische kader worden vastgesteld. Daarna wordt begonnen met het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie. De startuitgifte van de bouwkavels is voorzien begin 2020.

Buitenpost, 15 maart 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

Konsept riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2019, punt nr. 9:

Beslút:

1. De gemeentelijke bouwgrondexploitatie locatie 't Maskelyn te Augustinusga vast te stellen.
2. Het benodigde uitvoeringskrediet voor de uitvoering ad. € 156.600 beschikbaar te stellen, deze wordt financieel gedekt uit de te realiseren grondopbrengsten.
3. Voor het te verwachten negatieve saldo op de grondexploitatie 't Maskelyn- ter waarde van € 81.000 een voorziening te treffen.
4. De benodigde gronden in te brengen in de bouwgrondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 28 maart 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. J.W. van Hoppe MPM

Dhr. mr. O.F. Brouwer