

## raadsvoorstel

portefeuillehouder	F. Buijserd
opgesteld door	Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Jelte Visser
Registratienummer	
collegebesluit	15.05342
vergaderdatum raad	21 mei 2015
jaar/nummer	(niet invullen, dit vult de griffie in)
onderwerp	Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2015

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De herziene grondexploitaties per 1 januari 2015 van de sleutelprojecten vast te stellen;
2. De herziene grondexploitaties per 1 januari 2015 van de overige projecten vast te stellen;
3. De voorziening negatieve complexen te verlagen met € 1.809.601,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2014;
4. De voorziening negatieve sleutelprojecten te verlagen met € 1.757.403,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2014;
5. De grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen per 1 januari 2015 te openen conform de exploitatieopzet;
6. De grondexploitatie GZ 03 Damstaete per 1 januari 2015 af te sluiten met een negatief resultaat van € 2.160.735,-, het budget € 232.047,- voor de resterende werkzaamheden over te hevelen naar de Voorziening afgesloten complexen, en het negatieve resultaat ten laste te brengen van de voorziening negatieve complexen;
7. De verbetering voetbalaccommodaties op de locatie TAVV Ter Aar geen deel uit te laten maken van GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden en de aanleg van twee benodigde kunstgrasvelden te dekken vanuit de Reserve Verbetering Voetbalaccommodaties.
8. Voor het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden te besluiten het restant van de oorspronkelijke storting reserve WDA (€ 804.000,-) voor fase 1 per 1 januari 2016 over te hevelen naar GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2 voor een bedrag van € 396.470,-.
9. Het bijgewerkte beheercomplex vast te stellen;
  - a. De afwaardering van beheercomplex, A12 Vrouwenakker, € 591.026,- ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2014.
  - b. Beheercomplex, A4 Restant Land van Koppen Noorden, per 1 januari 2015 over te hevelen naar grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen voor een bedrag van € 1.513.924,-

- c. Beheercomplex, A6 Dorpscentrum overig Nieuwkoop, per 31 december 2014 over te hevelen tegen een boekwaarde van € 0,- en € 51.061,- ten gunste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2014 en over te boeken naar maatschappelijk vastgoed.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters  
secretaries

F. Buijserd  
Burgemeester

### **Toelichting**

#### **Probleemstelling**

De gemeente heeft een groot aantal ruimtelijke projecten (ontwikkelplannen). Verreweg de meeste van deze projecten worden ontwikkeld op grond in bezit van de gemeente. Voor deze projecten is een grondexploitatie opgesteld. Alle grondexploitaties worden, overeenkomstig hetgeen in de kadernota Grondbeleid 2010-2014 is vastgelegd, jaarlijks geactualiseerd.

#### **Inleiding**

In deze actualisatie wordt gerapporteerd over het programma en de planning. Relevante ontwikkelingen worden benoemd.

Na verloop van een kalenderjaar wordt de nieuwe boekwaarde opgemaakt. Dat is het moment om de balans op te maken. Tevens worden de risicoanalyses geactualiseerd. Deze jaarlijkse herziening wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van elk project.

Gronden die de gemeente in bezit heeft maar nog niet in ontwikkeling zijn genomen, worden beheerd in het zogenaamde beheercomplex. Ook het beheercomplex wordt jaarlijks geactualiseerd.

Bij dit raadsvoorstel behoren een tweetal bijlagen: Het betreft de notitie "Herziening grondexploitaties per 1.1.2015" die u in twee versies wordt voorgelegd. Een openbare versie met daarin de hoofdstukken 1 tot en met 5 aangevuld met een toelichting op elk project. En een vertrouwelijke notitie gelijk aan de openbare notitie maar dan aangevuld

met hoofdstuk 6 en (per project) alle relevante financiële gegevens, verschillenverklaringen etc. in de vorm van uitgebreide projecttoelichtingen.

Met deze onderverdeling van documenten wordt de wens van de raad om meer in de openbaarheid te kunnen spreken over de grondexploitaties gehonoreerd terwijl die specifieke onderdelen die de financiële situatie van de gemeente Nieuwkoop kunnen schaden, vertrouwelijk blijven.

### **Kader / Eerdere besluiten**

Een groot aantal besluiten ligt aan deze actualisatie ten grondslag. Het gaat daarbij om zowel raads- als collegebesluiten. Bij onderstaande opsomming wordt niet beoogd compleet te zijn.

Het merendeel van de projecten betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Nieuwkoop 2040. Deze visie is door de gemeenteraad op 16 juli 2009 vastgesteld. In dezelfde vergadering heeft de raad ook het nieuwe bestemmingsplan Noordse buurt vastgesteld. Daarmee gaf de raad het startsein voor de ontwikkeling van de zogenaamde sluutelprojecten: De Noordse Buurt, een zestal woningbouw locaties ten behoeve van 430 woningen en Nieuw Amstel Oost. Het laatste project betreft géén grondexploitatie. De gemeente heeft afgezien van aankopen in dit gebied.

Een belangrijk besluit is de vaststelling door uw raad van de Kadernota Grondbeleid 2010-2014. Het grondbeleid van de gemeente vormt het kader waarbinnen het ruimtelijk beleid, zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische zaken en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur op verantwoorde en transparante wijze vorm kan krijgen. In de nota is beargumenteerd waarom de gemeente een faciliterend grondbeleid hanteert. Voor nieuwe projecten, waarbij de gemeente er dus voor kiest om geen grondposities meer in te nemen maar zich beperkt tot haar publiekrechtelijke rol. In 2015 zal deze Kadernota door uw raad worden herzien.

Niet onvermeld mag blijven het collegeprogramma 2010-2014 en het collegeprogramma 2014-2018, waarin een nadere prioritering in de projecten is aangebracht om deze beter te laten aansluiten bij de inzichten van dat moment. Onder meer is toen besloten om de locatie Vrouwenakker-West vooralsnog niet te ontwikkelen (2010) en de ontwikkelingslocatie Land van Koppen versneld op te pakken (2014).

In 2011 zijn door de gemeenteraad de Verordeningen Woonfonds Nieuwkoop 2011 en de Structuurvisie deel II vastgesteld waarmee een wettelijke grondslag is gelegd om ontwikkelingsbijdragen en verevening (onder meer ten behoeve van Ter Aar Zuidoost) mogelijk te maken. Overigens is de Structuurvisie deel II beperkt gebleven tot het aanwijzen van gebieden waarop in het kader van de Noordse buurt verevening plaats vindt.

Ook de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitaties, zoals uw besluit van 24 april 2014 met betrekking tot de herziening van de grondexploitaties per 1.1.2014 is van grote invloed op de voorliggende herziening van 1.1.2015.

Tenslotte mag in deze paragraaf uw besluit ten aanzien van de Heroriëntatie op de sleutelprojecten (en dan met name de Noordse Buurt) niet onvermeld blijven. Uw raad heeft op 28 juni 2012 gekozen voor een organische ontwikkeling van de Noordse Buurt naar een agrarisch gebied met verspreid liggend glas. Begin 2015 zijn met alle bedrijven die dat wilden afspraken tot koop gemaakt en is reeds een fors deel betaald, gesloopt en gesaneerd.

#### *De situatie op de woningmarkt*

Vorig jaar zijn, naar aanleiding van de aanhoudende crisis in de woningbouw, de volgende parameters in de grondexploitaties gehanteerd.

- Parameter kostenstijging: t/m 2015 1% en daarna 2,25%
- Parameter opbrengstenstijging: t/m 2016 0% en vanaf 2017 2%
- Woningbouwprogramma's: goedkoper en flexibel

De signalen van een herstellende woningmarkt, zoals deze zich vorig jaar al voorzichtig aandiende, zijn vanaf begin dit jaar versterkt. Er zijn signalen dat de woningmarkt in 2015 in omzet en prijsvorming een lichte stijging zal vertonen. De huidige stand van zaken ligt wel in lijn van de aannames en verwachtingen die vorig jaar bij de actualisatie van de grondexploitaties geformuleerd zijn. Ook de grondprijzen blijken in de markt gerealiseerd te worden, getuige de verkopen in De Verwondering, Ter Aar West en Buytewech Oost. Dit was mede aanleiding om met de Grondprijzenbrief 2015 nog eens kritisch naar de te hanteren grondprijzen te kijken en hier en daar met wijzigingen te komen om zo goed mogelijk marktconform te blijven. De grondprijzen, voor met name de particuliere kavels, zijn nu meer gedifferentieerd naar de locaties en/of specifieke ligging binnen het plangebied.

De parameters die nu binnen de grondexploitaties worden gehanteerd zijn als volgt:

- Kostenstijging: in 2015 1% en daarna 2016 en verder: 2,25%
- Opbrengstenstijging woningbouw: in 2016 1% en daarna in 2017 en verder: 2%
- Opbrengstenstijging bedrijfsterrein: in 2016: 0%, in 2017-2018: 1% en daarna in 2019 en verder: 2%

Het Nieuwkoopse woningbouwprogramma is zeer ambitieus. Er is echter een toenemende belangstelling te constateren naar de woonproducten binnen deze gemeente. De opgave blijft om een ideale mix aan de markt te bieden. Van relatief duur naar relatief goedkoop. Maar ook initiatieven van derden te ondersteunen door ruimte te geven aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Desalniettemin zijn de programma's van De Verwondering, De Zuidhoek en Ter Aar Zuid Oost nog grotendeels

opgebouwd uit vrije kavels. We verwachten dat er vanaf dit jaar meer vraag zal zijn naar 2<sup>e</sup> kapwoningen en vrije kavels, maar om die vraag te creëren is wel marketing en promotie noodzakelijk (zie verder).

Om te kunnen anticiperen op de huidige woningbouwmarkt blijft maatwerk per project noodzakelijk. Elke locatie, elk moment in de tijd en elk woningbouwprogramma vraagt een specifieke aanpak om het project tot een succes te maken. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is een belangrijke succesfactor, en daarmee een belangrijk beheersinstrument. Bij de actualisatie van de grondexploitaties, en bij de verdere voorbereiding en uitvoering van de projecten, blijven wij sturen op flexibele ontwikkeling, om ons aanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de huidige vraag. Flexibele bestemmingsplannen zijn daarbij randvoorwaardelijk.

Een project dat zal worden opgestart betreft Land van Koppen bij de kern Noorden. Hier heeft particulier initiatief, in samenspraak met de omgeving, geleid tot het weer in beweging krijgen van deze ontwikkeling. Voor Damstaete is nu het voorstel om dit project, als gevolg van een aangepaste prioritering met de andere projecten in Langeraar (Langeraar Oost en Langeraar Noordwest), te stoppen en dit terrein, na sanering, in te richten als openbaar gebied (trapveld) en deels in de toekomst te gaan gebruiken als ontsluiting van het plan Langeraar Noordwest. Op langere termijn (na 2020) zou alsnog bezien kunnen worden of op de locatie woningbouw opportuun is. Voor Buytewech Noord is het voorstel deze ontwikkeling een jaar op te schuiven waardoor de eerste woningen pas in 2018 worden opgeleverd. Dit sluit beter aan op de afronding van Buytewech Oost fase 2.

De komende jaren ligt de focus met name op de daadwerkelijke bouw van woningen in Buytewech Oost fase 2, Ter Aar West, De Verwondering, Zuidhoek en Langeraar Oost. Drie van deze plannen hebben een onherroepelijk bestemmingsplan; van de andere twee (Langeraar Oost en Ter Aar West) is het bestemmingsplan in procedure. Voor vier van de vijf plannen zijn overeenkomsten gesloten. Voor Langeraar Oost is de marktconsultatie geweest en worden nu onderhandelingen gevoerd.

#### *Marktbenadering*

Onze uitnodigingsplanologie heeft goede resultaten opgeleverd. Met diverse bouwers is overeenstemming bereikt over projectmatige woningbouw op Buytewech Oost (2<sup>e</sup> fase thans in verkoop), Ter Aar West en de Verwondering tot stand gekomen. Ook voor Langeraar Oost is met twee CPO groepen overeenstemming bereikt over de bouw van woningen. In het plan De Verwondering zullen dit jaar de eerste particuliere kavels worden bebouwd. Niet onbelangrijk is te vermelden dat de opbrengsten uit deze grondverkoop in lijn zijn met de grondexploitaties.

### *Marketing & promotie*

Ook al is er sprake van een opgaande lijn in het aantal transacties en de te realiseren grondprijzen, dan nog staat de gemeente de komende jaren voor de uitdaging om een groot aantal kavels te verkopen. Met name in De Zuidhoek en De Verwondering, maar ook in de andere projecten zullen kavels worden aangeboden. Per 1 januari 2015 moeten er nog ca. 290 particuliere kavels voor eind 2024 worden verkocht. De doelgroep voor deze kavels zal veelal bovenlokaal / regionaal gezocht moeten worden. Dat kost tijd en energie en vereist onderscheidend vermogen van onze projecten. Van jaar tot jaar zal de inzet van gerichte gebiedspromotie, doelgroepenbenadering en marketingcommunicatie worden gezien en bekeken worden op effecten zodat er sprake is van een efficiënte inzet van dit instrument. Ook het gemeentelijke Kavelcentrum speelt hierin een belangrijke rol in deze strategie.

### *Rentekosten en baten*

Bij de actualisatie per 1.1.2014 is voor de niet sleutelprojecten nog gerekend met een rentepercentage van 5%, daar waar voor de sleutelprojecten gerekend werd met een rentepercentage van 4%. Met de vaststelling van de uitgangspuntennotie voor de programmabegroting 2015-2018 (raadsvergadering 26 juni 2014) is besloten om ook voor de niet sleutelprojecten een rentepercentage van 4% te hanteren voor zowel de inkomsten als de uitgaven. Dit heeft over het resultaat van deze projecten een aanzienlijk effect. Dit positieve effect bedraagt ca. € 1 mln netto contant per 1 januari 2015. In onderstaand overzicht is de opbouw van dit effect weergegeven.

Tabel 4.1 Effecten van renteverlaging van 5% naar 4% niet sleutelprojecten

Project	Actualisatie 1-1-2015	Actualisatie 1-1-2015	Verschil rekenrente 5% naar 4%	V=voordeel N=Nadeel
	NCW 1-1-2015 rekenrente 4%	NCW 1-1-2015 rekenrente 5%		
GZ13 Buytewech Oost	-€ 4.290.614	-€ 4.377.767	€ 87.153	V
GZ15 Gemeentehuis Zevenhoven	-€ 570.539	-€ 582.570	€ 12.031	V
GZ16 Zuidhoek en Meijepark	-€ 9.371.834	-€ 9.745.870	€ 374.036	V
GZ26 Schoterhoek	€ 1.868.669	€ 1.485.720	€ 382.948	V
GZ32 Langeraar Oost	-€ 852.226	-€ 1.067.040	€ 214.814	V
GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden De Wip locatie	-€ 340.435	-€ 306.123	-€ 34.312	N
GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden Herstructurering	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>Totaal</b>	<b>-€ 13.556.979</b>	<b>-€ 14.593.649</b>	<b>€ 1.036.670</b>	

### **Beoogd effect**

Rapporteren over de voortgang van de projecten en vaststellen van het financiële kader voor de verdere uitwerking van de projecten.

### **Voorgestelde besluiten / Argumenten:**

In de actualisatie wordt onderscheid gemaakt tussen sleutelprojecten en overige projecten. De sleutelprojecten zijn aan elkaar gekoppeld via de reserve sleutelprojecten.

1. De herziene grondexploitaties van de sleutelprojecten vast te stellen;

Conform de kadernota Grondbeleid dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien en vastgesteld.

Indien resultaten in de sleutelprojecten wijzigen dienen de gevolgen hiervan te worden opgevangen binnen de kaders van het raadsbesluit van 11 februari 2010, nummer 09.0017282. In besluit 8 is opgenomen: "Vanuit het eigen vermogen van de gemeente vanaf het moment van het openstellen van de grondexploitatie Noordse Buurt en voor de volledige looptijd daarvan, garant te staan voor het saldo." Uitvoering van dit besluit is in de grondexploitaties verwerkt, door daadwerkelijk de te ontvangen of te onttrekken bijdrage uit of aan de reserve toe te voegen aan de grondexploitaties sleutelprojecten woningbouw respectievelijk Noordse Buurt. Hierdoor is inzichtelijk welk bedrag in 2019 aan de reserve kan worden toegevoegd en vervolgens moet worden onttrokken om op een resultaat van € 0 uit te komen.

In tabel 5.1 en 5.2 zijn de resultaten voor de sleutelprojecten weergegeven. In 2014 bedroeg het tekort op de reserve sleutelprojecten € 16,7 mln. De resultaten van de woningbouwlocaties zijn verslechterd, gelijk gebleven of verbeterd. De exploitatieopzet van de Noordse buurt laat een verbetering zien waardoor er minder geld behoeft te worden bijgedragen. Het tekort op de reserve daalt met € 2,6 mln. naar € 14,1 mln. per 31-12-2019.

Tabel 5.1 Voorziening negatieve sleutelprojecten per 1-1-2015

	Negatieve sleutelprojecten	1-1-2014	huidige stand voorziening per 31-12- 2014	1-1-2015	Vershil
GZ25	De Verwondering	-€ 4,8	-€ 5,0	-€ 3,2	€ 1,8
	<b>Voorziening negatieve sleutelprojecten</b>	<b>-€ 4,8</b>	<b>-€ 5,0</b>	<b>-€ 3,2</b>	<b>€ 1,8</b>

Tabel 5.2 Reserve sleutelprojecten netto contant per 31-12-2019

	Reserve Sleutelprojecten per 31-12-2019	1-1-2014	1-1-2015	Vershil
	Gemeentelijke bijdrage	€ 1,9	€ 1,9	€ 0,0
GZ29	Bijdrage uit Buytewech Noord	€ 7,3	€ 9,1	€ 1,8
GZ30	Bijdrage uit Langeraar Noordwest	€ 4,0	€ 3,6	-€ 0,4
GZ31	Bijdrage uit Ter Aar West	€ 1,4	€ 1,3	€ 0,0
GZ90	Bijdrage uit Ter Aar Zuidoost	€ 2,1	€ 2,1	€ 0,0
GZ93	Bijdrage uit Land van Koppen	€ 0,0	€ 0,3	€ 0,3
	<b>Totaal bijdragen aan reserve per 31-12-2019</b>	<b>€ 16,7</b>	<b>€ 18,3</b>	<b>€ 1,6</b>
GZ17	Bijdrage Noordse Buurt	-€ 33,4	-€ 32,5	€ 0,9
	<b>Stand reserve sleutelprojecten per 31-12-2019</b>	<b>-€ 16,7</b>	<b>-€ 14,1</b>	<b>€ 2,6</b>

2. De herziene grondexploitaties van de overige projecten vast te stellen;

Conform de kadernota Grondbeleid dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien en vastgesteld.

Het totale resultaat van de overige projecten neemt toe met € 0,2 mln. netto contant per 1-1-2015 af (zie tabel 5.3) van -€ 15,9 naar -€ 15,7 mln. De verbetering van het resultaat wordt vooral veroorzaakt door het project Langeraar Oost. Het resultaat van dit project neemt met € 2,1 mln toe door de effecten van de grondprijzenbrief 2015. Het resultaat in Zuidhoek daalt iets, maar dit is voornamelijk een gevolg van een voorzichtigere benadering van de grondopbrengsten binnen de grondexploitatie.

Voor Damstaete is een forse verslechtering te noteren. Dit komt omdat er nu wordt voorgesteld om met dit project te stoppen. Wel wordt de bodemverontreiniging gesaneerd en de locatie daarna grotendeels ingericht als openbaar gebied met daarin opgenomen een trapveld. Voor de toekomst zal er bij de inrichting rekening mee worden gehouden dat de ontsluiting van Langeraar Noordwest via Damstaete zal lopen. Door te stoppen met dit project daalt het resultaat van dit project met € 0,8 mln.

In Ter Aar Vernieuwd Verbonden is de opzet van fase 2 gewijzigd. De begrenzing van het plangebied wordt bij deze actualisatie aangepast aan de komst van de Brede School Plus. Ook de verwerving van de terrein van de voormalige waterzuivering is in dit plangebied c.q. exploitatie opgenomen. Aan de hand van het huidige stedenbouwkundig plan is de opzet van de grondexploitatie gemaakt. Dit houdt onder andere ook in dat het tenniscomplex in gewijzigde vorm binnen het plangebied is opgenomen.

Door de inzet van de Reserve Woondiensten Aarwoude en het hanteren van grondprijzen maatschappelijke doeleinden komt het resultaat uit op -€ 0,3 mln netto contant per 1 januari 2015. Dit betekent wel een verlies van € 1,3 mln ten opzichte van 2014, maar het plangebied is veel groter gemaakt en er zijn kosten in verwerkt als gevolg van besluitvorming over het verkeersplan Ter Aar West. Niet het hele budget Reserve Woondiensten Aarwoude voor fase 1 en 2 zal worden gebruikt. Het voorziene restant van € 209.041,- zal worden teruggestort in de Reserve Woondiensten Aarwoude.

Het resultaat van Buytewech Oost verbeterde (minder negatief) als gevolg van hogere grondopbrengsten en lagere kosten dan geraamd.



Tabel 5.3 Resultaat overige projecten netto contant per 1-1-2015

	Resultaten projecten (excl. sleutelprojecten)	1-1-2014	1-1-2015	Vershil
GZ03	Damstaete	-€ 1,3	-€ 2,2	-€ 0,8
GZ13	Buytewech Oost	-€ 4,5	-€ 4,3	€ 0,2
GZ15	Gemeentehuis Zevenhoven	-€ 0,6	-€ 0,6	€ 0,0
GZ16	Zuidhoek en Meijepark	-€ 9,0	-€ 9,4	-€ 0,4
GZ26	Schoterhoek II	€ 1,6	€ 1,9	€ 0,3
GZ32	Langeraar Oost	-€ 3,0	-€ 0,9	€ 2,1
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden	€ 1,0	-€ 0,3	-€ 1,3
	<b>Resultaten projecten (excl. sleutelprojecten)</b>	<b>-€ 15,9</b>	<b>-€ 15,7</b>	<b>€ 0,2</b>

3. De voorziening negatieve complexen te verlagen met € 1.809.601,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2014;

Voor grondexploitatie met een verwacht negatief resultaat wordt direct een voorziening getroffen. Hiervoor is de Voorziening nadelige saldi grondexploitatie (Vereveningsfonds) gevormd. Er worden nu met deze actualisatie een aantal projecten uit de voorziening gehaald omdat ze zijn afgesloten. Dit zijn Verkerklocatie en Dorpscentrum Nieuwkoop 3e fase. Na correcties van deze beide projecten is de voorziening per 31 december 2014 € 19,4 mln.

Eventuele bijstelling van verwachte negatieve saldi leidt periodiek tot bijstelling (verhoging of verlaging) van de getroffen voorziening. De omvang wordt bepaald door de contante waarde van alle nadelige saldi van de grondexploitatie. Voor projecten met een meer negatief resultaat ten opzichte van vorig jaar moet een bedrag worden toegevoegd aan de voorziening negatieve complexen. Bij deze actualisatie is het voorstel de voorziening te verlagen met € 1,8 mln omdat de totale contante waarde van de projecten per 1 januari 2015 zoals opgenomen in tabel 5.4 een behoefte laat zien van € 17,6 mln in plaats van de € 19,4 mln die ultimo 2014 beschikbaar is.

Tabel 5.4 Voorziening negatieve complexen per 1-1-2015

	Voorziening negatieve complexen	1-1-2014	huidige stand voorziening per 31-12- 2014	1-1-2015	Vershil
GZ03	Damstaete	-€ 1,3	-€ 1,4	-€ 2,2	-€ 0,8
GZ13	Buytewech Oost	-€ 4,5	-€ 4,8	-€ 4,3	€ 0,5
GZ15	Gemeentehuis Zevenhoven	-€ 0,6	-€ 0,6	-€ 0,6	€ 0,1
GZ16	Zuidhoek en Meijepark	-€ 9,0	-€ 9,5	-€ 9,4	€ 0,1
GZ32	Langeraar Oost	-€ 3,0	-€ 3,1	-€ 0,9	€ 2,3
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden	€ 1,0	€ 0,0	-€ 0,3	-€ 0,3
	<b>Voorziening negatieve complexen</b>	<b>-€ 17,5</b>	<b>-€ 19,4</b>	<b>-€ 17,6</b>	<b>€ 1,8</b>

4. De voorziening negatieve sleutelprojecten te verlagen met € 1.757.403,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2014;

Het resultaat van sleutelproject De Verwondering is, met name door bijstelling van de opbrengstraming voor de uitgifte van particuliere kavels, verbeterd. Hiervoor kan € 1,8 mln. aan de voorziening negatieve sleutelprojecten worden onttrokken.

Land van Koppen maakt geen aanspraak op de voorziening omdat daar een positief resultaat is voorzien, zie tabel 5.2.

Tabel 5.5 Voorziening negatieve sleutelprojecten per 1-1-2015

	Negatieve sleutelprojecten	1-1-2014	huidige stand voorziening per 31-12- 2014	1-1-2015	Vershil
GZ25	De Verwondering	-€ 4,8	-€ 5,0	-€ 3,2	€ 1,8
	<b>Voorziening negatieve sleutelprojecten</b>	<b>-€ 4,8</b>	<b>-€ 5,0</b>	<b>-€ 3,2</b>	<b>€ 1,8</b>

5. De grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen per 1 januari 2015 te openen conform de exploitatieopzet;

Er is door de Stichting Drie Koppenland in overleg met inwoners van Noorden een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat een breed maatschappelijk draagvlak heeft. Er kunnen in het gebied, gelet op de verdeling van beschikbare contingenten, nu 54 woningen worden gerealiseerd. Er is een grondexploitatie met een positief resultaat mogelijk. Voorgaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat nu wordt voorgesteld om voor Land van Koppen de grondexploitatieopzet vast te stellen. De grondexploitatieopzet kent een netto contant resultaat van € 0,3 mln per 1 januari 2015.

6. De grondexploitatie GZ 03 Damstaete per 1 januari 2015 af te sluiten met een negatief resultaat van € 2.160.735,-, het budget € 232.047,- voor de resterende werkzaamheden over te hevelen naar de Voorziening afgesloten complexen, en het negatieve resultaat ten laste te brengen van de voorziening negatieve complexen;

Voor Damstaete is het voorstel om, als gevolg van een andere prioritering van de projecten Langeraar Oost en Langeraar Noordwest, met dit project te stoppen. Wel wordt de aanzienlijke bodemverontreiniging in 2015 gesaneerd en daarna grotendeels ingericht als openbaar gebied met daarin opgenomen een trapveld. Voor de toekomst zal er bij de inrichting rekening mee worden gehouden dat de ontsluiting van Langeraar Noordwest via Damstaete zal lopen. De kosten van deze ontsluiting zijn opgenomen in de grondexploitatie Langeraar Noordwest. Op langere termijn (na 2020) kan worden bezien of woningbouw op de betreffende locatie alsnog opportuun is.

7. De verbetering voetbalaccommodaties op de locatie TAVV Ter Aar geen deel uit te laten maken van GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden en de aanleg van twee benodigde kunstgrasvelden te dekken vanuit de Reserve Verbetering Voetbalaccommodaties.

Door de gemeente raad werd op 13 oktober 2011 een besluit genomen ten aanzien van de verbetering voetbalaccommodaties. Onderdeel van een door de raad aangenomen amendement bij raadsvoorstel Verbeterplan voetbalaccommodaties was de locatie TAVV te Ter Aar. Daaromtrent werd besloten door de raad:

1. Voor TAVV te Ter Aar de verbetering te koppelen aan de ontwikkeling van Ter Aar Vernieuwd Verbonden;
2. Het subsidiebedrag wat voorbestemd was voor de aanleg van kunstgras voor TAVV te oormerken voor TAVV;
3. Een mogelijke tekortkoming van de subsidie welke kan ontstaan bij mogelijke andere plannen omtrent TAVV deze alsnog te dekken uit de grondexploitatie vanuit het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden.

De samenhang met Ter Aar Vernieuwd Verbonden was noodzakelijk omdat de beschikbare fysieke ruimte van het sportcomplex onvoldoende was voor het creëren van de noodzakelijke extra velden.

Van meet af aan (vanaf 2009) was duidelijk dat de planvorming pas definitief vorm gegeven kon worden als er zekerheid zou zijn over de aankoop van het terrein van de rioolwaterzuivering. Voor zowel de optie van een clubgebouw in de brede school als voor de optie van het draaien van de velden was namelijk (een deel van) het terrein van de rioolwaterzuivering nodig. Tot de aankoop van de rioolwaterzuivering is pas december jongstleden besloten, omdat pas kort hiervoor overeenstemming kon worden bereikt met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Gelet op de financiële gevolgen voor zowel de gemeente als de club is in goed overleg met TAVV vastgesteld dat dat verplaatsing van het clubgebouw niet aan de orde is. Inmiddels is ook duidelijk op welk moment de grond van de voormalige rioolwaterzuivering in bezit komt van de gemeente. Vanaf juni 2015 kan uitvoering gegeven worden aan het raadsbesluit van 13 oktober 2011 ten aanzien van de locatie TAVV.

Binnen de reserve Verbetering Voetbalaccommodaties is door de raad een bedrag gereserveerd van € 750.000 voor TAVV. Dit was echter anders dan bij de andere complexen niet gebaseerd op een calculatie (de BAS-rapporten) omdat niet duidelijk was voor welke variant zou kunnen worden gekozen. Het was toen al duidelijk dat het bedrag van € 750.000,- niet zou volstaan, maar niet duidelijk was wat de meerkosten zouden kunnen zijn. Gelet op deze situatie heeft de raad het derde punt opgenomen in haar besluit.

Bij het raadsbesluit van 13 oktober 2011 werd vanuit de reserve Verbetering Voetbalaccommodaties een bedrag van € 1.548.000,- beschikbaar gesteld voor de realisatie van de verplaatsing van het complex van RKSV Altior (met uitzondering van de velden). Deze werken betroffen het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van de Sportlaan en het Altiorplein. Het krediet was gebaseerd op algemene berekening van dergelijke kosten. Het project is inmiddels afgerond en de werkelijke kosten waren substantieel lager. In de reserve Verbetering Voetbalaccommodaties resteert een bedrag dat naar verwachting gelet op de ervaring van de afgelopen jaren voldoende zal zijn om de twee kunstgrasvelden bij TAVV te bekostigen (Gelet op het financiële belang wordt het gedrag niet genoemd in dit openbare stuk). Zoals ook bij alle andere verenigingen het geval was zal Stibuni middels een daartoe te verstrekken subsidie deze velden gaan realiseren.

Er is geen noodzaak de meerkosten te dekken vanuit de grondexploitatie. Een klein deel van de aangekochte grond onder de AWZI is nodig om de velden in te passen. Daarmee wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van Ter Aar Vernieuwd Verbonden.

Vanuit het college is inmiddels gesproken met het bestuur van TAVV en van Stibuni. De inzet is om in de zomer van 2016 de verbetering van de voetbalaccommodatie op de locatie TAVV te Ter Aar te realiseren. Daarmee is het gehele besluit van de gemeenteraad van 13 oktober 2011 gerealiseerd.

8. Voor het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden te besluiten het restant van de oorspronkelijke storting reserve WDA (€ 804.000,-) voor fase 1 per 1 januari 2016 over te hevelen naar GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2 voor een bedrag van € 396.470,-.

Door de raad zijn vanuit de reserve WDA twee budgetten voor de ontwikkeling Ter Aar Vernieuwd Verbonden beschikbaar gesteld. Het gaat hierbij om een bedrag van € 980.000,- voor de 2e fase en € 804.000,- voor de 1e fase. Dit is bij elkaar € 1.784.000,-. Dit zijn de bedragen die in 2012 en 2013 zijn onttrokken aan deze reserve. Op basis van de actualisatie van 2014 was voorzien dat er voor fase 1 € 486.500,- en fase 2 € 663.500,- terug zal vloeien naar deze reserve. In totaal € 1.150.000,-. Voorgesteld wordt nu, gelet op de uitbreiding van het plangebied voor fase 2 en het maatschappelijke karakter ervan het te verwachten overschot van fase 1 € 396.470,- per 1 januari 2016 toe te voegen aan de € 980.000,- die er voor de 2<sup>e</sup> fase al is, zodat in totaal € 1.376.470,- voor fase 2 vanuit de reserve beschikbaar is.

De uiteindelijke terugstorting naar de reserve WDA zal als gevolg van uitbreiding plangebied dus veel lager uitvallen. Nu is voorzien dat de uiteindelijke terugstorting niet meer zal bedragen dan € 209.040,-.

9. Het bijgewerkte beheercomplex vast te stellen;
  - a. De afwaardering van beheercomplex, A12 Vrouwenakker, € 591.026,- ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2014.
  - b. Beheercomplex, A4 Restant Land van Koppen Noorden, per 1 januari 2015 over te hevelen naar grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen voor een bedrag van € 1.513.924,-.
  - c. Beheercomplex, A6 Dorpscentrum overig Nieuwkoop, per 31 december 2014 over te hevelen tegen een boekwaarde van € 0,- en € 51.061,- ten gunste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2014 en over te boeken naar maatschappelijk vastgoed.

Voor de toelichting van 9a, 9b en 9c wordt verwezen naar het vertrouwelijke deel van de Grex.

**Kanttekeningen:**

Bij de herziening van de parameters en grondprijzen is zorgvuldig gekeken naar verwachtingen die er zijn op het gebied van kosten en opbrengstontwikkelingen. Als gemeente kunnen we slechts zo goed als mogelijk anticiperen op de externe omstandigheden. In 2013 is de verwachting uitgesproken dat een periode van 4 jaar nodig zal zijn om de crisis te overwinnen. Er zijn diverse tekenen die er op wijzen en geluiden vanuit de markt dat deze termijn mogelijk korter zal duren. Deze verwachting in combinatie met een aantal inhoudelijke en procesmatige aanpassingen lagen ten grondslag aan de nieuwe grondexploitaties. De in 2013 bijgestelde nieuwe woningbouwprogrammering, prijsstelling en fasering lijken bij deze actualisatie hun vruchten af te werpen. Wij zien geen aanleiding voor verdere aanpassing van deze uitgangspunten. We verwachten hiermee voor de komende jaren een stabiel beeld te schetsen. Maar er zijn geen garanties.

### **Risico's / Beheersmaatregelen**

Elk project waarin bepaalde doelen zijn gesteld kent risico's. In het geval van ruimtelijke ordeningsprojecten gaat het over risico's zoals kostenoverschrijdingen, extra kosten, gederfde inkomsten of vertraging. Het doel van de risicoanalyse is het identificeren, waarderen en beheersen van projectrisico's zodat we inzicht krijgen in de waarschijnlijkheid van het berekende resultaat in de grondexploitatie.

Zoals vastgelegd in de Kadernota grondbeleid 2010-2014 wordt voor alle lopende grondexploitatieprojecten een risicoanalyse opgezet. In juni 2011 heeft de gemeenteraad de eerste risicoanalyses voor alle grondexploitaties vastgesteld. Deze analyses worden nu periodiek geactualiseerd als vast onderdeel van de jaarlijkse actualisatie. In de afzonderlijke grondexploitaties wordt in de post onvoorzien een financiële buffer opgenomen die de benoemde risico's tot een afgesproken hoogte dekt.

In de risico analyses worden per risico een of meer beheersmaatregelen geformuleerd die er op zijn gericht om het risico niet te laten optreden. Doordat duidelijk is welke risico's de grootste financiële impact hebben is ook helder welke sturing het meeste rendement oplevert

### **Financiële / Personele / Juridische consequenties**

De financiële consequenties voor de gemeente zijn groot. In de voorstellen met betrekking tot de jaarrekening 2014 zullen u voorstellen worden gedaan als het gaat om dekking van de stortingen in de genoemde voorzieningen en de afwaarderingen in het beheercomplex.

### **Communicatie / Participatie**

Bijbehorende stukken

1. Raadsbesluit Herziening grondexploitaties per 1-1-2015
2. Notitie Herziening grondexploitaties per 1-1-2015 – openbare versie
3. Notitie Herziening grondexploitaties per 1-1-2015 – vertrouwelijke versie

### **Advies meningsvormende raad**

(griffie)