

## raadsvoorstel

portefeuillehouder J. Tersteeg  
opgesteld door Henk Helderton / 306  
kenmerk/datum 08.0000000 / 17 juli 2008  
vergaderdatum raad 17 juli 2008  
jaar/nummer

onderwerp actualisatie grondexploitaties

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

1. De geactualiseerde grondexploitatie van De Roerdomp vast te stellen, overeenkomstig de vertrouwelijk ter inzage gelegde exploitatieberekening (bijlage I).
2. De overige geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen, overeenkomstig de vertrouwelijk ter inzage gelegde exploitatieberekeningen (bijlage II).
3. De grondexploitatie "GZ – 06 Langeraar West II (Hofstedepark)" te sluiten en:
  - een gedeelte van het bedrag van de exploitatie ad € 135.000 toe te voegen aan de Voorziening afgesloten grondexploitaties;
  - het positieve exploitatiesaldo, ad € 1.611.792 toevoegen aan de algemene reserve.
4. Inzake de grondexploitatie "GZ – 07 Molenstraat":
  - een bedrag van € 607.000 te reserveren om de investeringslasten voor de bouw van het Museum te kunnen dekken;
  - hiertoe een bestemmingsreserve "Museum" in te stellen met jaarlijkse rentebijschrijving (5%)
  - deze investering met economisch nut te activeren en een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 607.000, (rente 5%, lineaire afschrijving 40 jaar)
5. De huidige voorziening Vereveningsfonds grondexploitaties als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties met € 741.311 aan te vullen tot € 4.482.297 en deze aanvulling te onttrekken uit de Algemene Reserve.
6. Het politiebureau aan de Achterweg te Nieuwkoop te activeren, c.q. op te nemen in het zogenaamde "GZ – 22 Beheercomplex" en de verkrijgingwaarde, ad € 505.000 op te nemen als boekwaarde.
7. In verband met de financiële consequenties van de hiervoor genoemde mutaties de bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.
8. De provincie te verzoeken –vanwege het preventieve toezicht- machtiging te verlenen tot het doen van de in de begrotingswijziging opgenomen uitgaven.
9. In te stemmen met de actualisatie van het zogenaamde Beheercomplex bij de eerstvolgende actualisatieronde over een half jaar.

## **Toelichting**

### Inleiding

Conform bestuurlijke afspraak is de grondexploitatie van De Roerdomp geactualiseerd. Verder hebben wij ons voorgenomen structureel twee maal per jaar alle grondexploitaties (hierna: grex) te actualiseren.

Hiermee bieden wij u daarom ook alle andere geactualiseerde grondexploitaties aan. Eén exploitatie kan worden afgesloten. Verder is van alle grex een nieuwe contante- en eindwaarde berekend. Dit leidt tot enkele financiële mee- en tegenvallers.

De grondexploitatieberekening is de basis voor de beheersing van de financiën en uitvoering en sturing van nieuwe ontwikkelingen. Een eenduidige vertaling van een grondexploitatie in een grondexploitatieberekening is vanuit het oogpunt van transparantie en beheersbaarheid wenselijk.

Onderhavig voorstel heeft betrekking op alle grondexploitaties die langer dan een jaar actief zijn in de gemeente Nieuwkoop.

De navolgende grondexploitaties zijn vanwege de recente vaststelling (oktober 2007 en mei 2008) nog steeds actueel en maken derhalve ook geen onderdeel uit van dit voorstel:

- GZ – 25 Hazeweg II
- GZ – 26 Schoterhoek II
- GZ – 27 Land van Koppen

Overigens zijn voor de volledigheid wel de beschrijvingen en berekeningen van de drie hiervoor genoemde exploitaties bijgesloten zodat u hiermee een totaal beeld krijgt van alle grondexploitaties in de gemeente.

### *In relatie tot de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro).*

Op 1 juli 2008 treedt de nWro in werking. In deze wet is ook de grondexploitiewet opgenomen (H6). Voor alle exploitatieovereenkomsten die vòòr 1 juli 2008 zijn vastgesteld geldt de huidige regelgeving.

### *In relatie tot de P&C Cyclus*

In de programmabegroting is een verplichte paragraaf Grondbeleid opgenomen waarin de meest actuele ontwikkelingen van de in exploitatie genomen gronden worden aangegeven voor het betreffende jaar. Jaarlijks wordt inzicht gegeven in de stand van de verschillende exploitaties. Ditzelfde geldt voor ontwikkelingen van de reservepositie. Bij de jaarrekening wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar en wordt in het kort de stand van zaken weergegeven van de diverse exploitaties en reserves. Ook wordt een totaaloverzicht verstrekt met de te verwachten resultaten en realiseringsdata. Een verdere uitdieping vindt plaats middels tussentijdse actualisaties die afzonderlijk aan de raad worden aangeboden. Onderhavig voorstel is hier een mooi voorbeeld van.

### *Risico's*

Aan de hand van een risicoparagraaf kan beter inzicht worden verschaft in de financiële positie van de grondexploitatie. Bij risico's met betrekking tot grondexploitaties kan worden gedacht aan bijvoorbeeld:

- Algemene risico's (zoals bijv. kwantiteit en kwaliteit mbt interne organisatie)
- Risico's als gevolg van wettelijke ontwikkelingen (zoals bijv. de nieuwe grex-wet)
- Risico's als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (zoals bijv. vertraging in de wijziging van een bestemmingsplan)
- Risico's de exploitatie aangaande (afzetrisico, prijsontwikkeling op de grondmarkt, voorkeursrecht gemeenten)
- Aankooprisico's
- Opbrengstrisico's (liquiditeit)
- Risico's sanering (bodem)verontreiniging
- Planschade
- Wijzigingen in bestuurlijk beleid (Gemeente, Provincie, Rijk)

De gemeente Nieuwkoop kent nog geen risicomanagement. Risicomanagement is een hulpmiddel om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te evalueren en door er pro-actief mee om te gaan, ze beter te beheersen. In de vertrouwelijk ter inzage gelegde beschrijvingen (bijlage I en II) wordt per grondexploitatie nader ingegaan op de risico's.

Risico's lopende projecten: de laatste jaren komt het vaker voor dat plannen vertraging oplopen in verband met nieuwe eisen of voorwaarden bij ruimtelijke processen. Dit wordt een steeds groter probleem en kan in sommige gevallen tot financiële (rente)risico's leiden. Zeker indien sprake is van een grote voorinvestering. Het krachtig sturen op de projecten is daarom van groot belang !

### *Reserves en voorzieningen*

De voorziening nadelige grondexploitaties, ook wel 'Vereveningsfonds' genoemd, had per 31-12-2007 een saldo van € 3.741.810.

De omvang was afgestemd op de eindwaarde van alle geprognoseerde nadelige saldi van de complexen. Grondslag is de door de raad vastgestelde exploitatieopzet per complex. Verwachte positieve uitkomsten van andere complexen worden hier niet mee gesaldeerd. Met deze methode zijn alle verliezen grondexploitatie afgedekt en worden (voorzichtigheidshalve) mogelijke batige saldi genomen op het moment van realisering, dit is in de regel bij de afsluiting van een complex. Jaarlijks wordt de rekenrente bijgeschreven (in 2007 en 2008: 5%).

Conform de uitgangspunten in de Nota reserves en voorzieningen zal de omvang van het Vereveningsfonds vanaf 2008 worden afgestemd op de contante waarde van alle geprognoseerde nadelige saldi van de complexen.

#### Beoogd effect

- Beheer en uitvoering van rechtmatige (door de raad gefiatteerde) en transparante grondexploitaties.
- Actualisering van verwachte resultaten en risico-analyse.

#### Argumenten:

##### 1.1

Conform bestuurlijke afspraak hebben wij deze grondexploitatie nu weer geactualiseerd. In de raad van 13 december 2006 is besloten dat de sanering en herontwikkeling van De Roerdomp kostenneutraal gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat er structureel dezelfde inkomsten (ca. € 400.000) tijdens en na sanering en herontwikkeling gerealiseerd moeten worden. Dit uitgangspunt is niet gewijzigd.

In bijlage I is de grondexploitatieberekening van de Roerdomp opgenomen. De investeringen zijn zeer omvangrijk. De saneringskosten zijn hoger dan waar eerder vanuit werd gegaan (de raming van de saneringskosten ligt vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie). Daarnaast is er de mogelijkheid een aankoop te doen in de directe omgeving van de Roerdomp. Deze aankoop biedt de mogelijkheid goede parkeervoorzieningen te realiseren rond de Roerdomp en het Meijepark. Dit is van essentieel belang als beide locaties (maar in ieder geval het Meijepark) voor dagrecreatie worden ingericht. Parkeren is nu al problematisch rond het Zuideinde en het Meijepad.

Deze investeringen betekenen dat dit aan de inkomstenkant gecompenseerd moet worden. Aan de inkomstenkant staat nu aangegeven wat minimaal gerealiseerd moet worden om structureel dezelfde inkomsten voor de algemene exploitatie te realiseren (ca. € 400.000 op jaarbasis). In het rapport van ZKA (in opdracht van B&W opgesteld) wordt aangegeven op welke wijze deze inkomsten kunnen worden gerealiseerd. Deze conclusie wordt met deze actualisatie nog sterker onderschreven.

Er komt een apart voorstel (naar verwachting in de raad van oktober) waarin aangegeven staat op welke wijze bovengenoemde inkomsten gerealiseerd gaan worden. In dit voorstel wordt een ruimtelijk totaalbeeld geschetst (incl. Meijepark en parkeren). In het traject naar dit voorstel zal ook breed gekeken gaan worden naar verschillende woonvormen die op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. De keuze voor een definitieve woonvorm is in bovengenoemde voorstel verwerkt.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de beschrijving van de grondexploitatie van de Roerdomp die vertrouwelijk ter inzage is gelegd.

##### 2.1

In de bijlage II zijn alle overige grondexploitatieberekeningen opgenomen. Verder is per grondexploitatie (afgekort: grex) een toelichting bijgevoegd conform een bepaald model/sjabloon. Voor meer gedetailleerde informatie per grondexploitatie wordt verwezen naar deze bijlagen.

Bij alle grondexploitaties zijn:

- de parameters voor baten en lasten van rente en prijsstijging geharmoniseerd;
- de baten en lasten geactualiseerd, excl. de doorrekening van de interne kosten (uren). Zie verder hierna bij de paragraaf 'kanttekeningen';
- de faseringen van de baten en lasten geactualiseerd.

### 3.1

De grondexploitatie "GZ – 06 Langeraar West II (Hofstedepark)" kan worden afgesloten omdat deze ontwikkeling is afgerond.

Het bedrag van € 135.000 dat is gereserveerd in de grondexploitatie is bedoeld voor het opknappen van de Ontzigtstraat in Langeraar. Deze weg is gebruikt voor de toevoer van materialen en zwaar materieel voor het Hofstedepark. Hierdoor is schade ontstaan. Het ligt in de planning dit jaar aan de slag te gaan met bestekvoorbereiding en uitvoering. Dit bedrag zal worden gereserveerd en worden toegevoegd aan de Voorziening afgesloten grondexploitaties.

Het positieve eindsaldo, ad € 1.611.792 wordt conform de uitgangspunten in de Nota reserves en voorzieningen toegevoegd aan de algemene reserve.

Toelichting op het eindsaldo:

- Exploitatiesaldo: - € 1.663.611
- Rente 2008: - € 83.181
- Naar de Voorziening afgesloten grondexploitaties: € 135.000
- RESULTAAT: - € 1.611.792 (=positief)

### 4.1

In de vastgestelde grondexploitatie Molenstraat is o.a. rekening gehouden met een kostencomponent van € 607.000 voor het realiseren van een Cultuurhistorisch Museum in de kern Ter Aar. Deze grondexploitatie is in december 2007 door de raad vastgesteld.

Deze kostencomponent wordt binnen de grondexploitatie verantwoord als een bijdrage aan de algemene exploitatie van baten en lasten van de gemeente.

De gemeente dient hiervoor nog een bijdrage te reserveren (toevoegen aan het eigen vermogen) om de investeringslasten te kunnen dekken. Het voorstel is om hiervoor een bestemmingsreserve 'Museum' in te stellen met een jaarlijkse rentebijdrage (5%). Deze investering met economisch moet vervolgens worden geactiveerd en daarom wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 607.000, rente 5% en lineaire afschrijving over 40 jaar.

## 5.1

De voorziening Vereveningsfonds grondexploitaties dient als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties met € 741.311 worden aangevuld tot € 4.482.297. Deze aanvulling kan conform de Nota reserves en voorzieningen worden onttrokken uit de Algemene Reserve. Hoe het Nadelige saldi grondexploitaties ofwel 'Vereveningsfonds' nu is opgebouwd is te zien in bijlage III.

Met betrekking tot de belangrijkste financiële mutaties van de grex met een negatief saldo (mutatie > - € 50.000) kan het volgende worden opgemerkt:

- *Aarpark*  
Met name de kosten van de civiele werken zijn hoger dan geraamd. Het hele plangebied is op de schop gegaan; er zijn uiteindelijk meer parkeerplaatsen aangelegd dan gepland en de ontsluitingsweg moest onverwacht worden verlengd. Verder is de fasering en einddatum van deze grex 1 jaar opgeschoven.
- *Rijkelijkhuizen*  
In het plangebied zit een particuliere grondeigenaar waarbij de grondlevering aan de gemeente nogal vertraging heeft opgelopen. De daadwerkelijke grondtransactie is nu voorzien uiterlijk voor 1 november 2008. Verder wordt door de gemeente meebetaald aan een parkeerkelder en zijn extra kosten geraamd voor herstraten. Tot slot is ook de fasering en einddatum van deze grex 1 jaar opgeschoven.
- *Centrumplan Aardam / Molenstraat*  
Vanwege het besluit van de raad in december 2007 om de oorspronkelijke grex Centrumplan Aardam te splitsen in: 1) Molenstraat, 2) Vosholplein en 3) Verkerk locatie, zijn ook de kosten en opbrengsten gesplitst. Dit heeft geleid tot onderlinge financiële mutaties (bij de één + en bij de ander -) waardoor ook de contante- en eindwaarde is gewijzigd. Verder is bij de grex Molenstraat veiligheidshalve een kostencomponent BTW voor de bouw van het Museum opgenomen ad afgerond € 115.000. De verwachting is echter dat deze BTW t.z.t. kan worden verrekend. Bewust wordt gesproken over 'verwachting' omdat dit thans nog niet 100% vaststaat.
- *Centrumplan Aardam / Vosholplein*  
Het plangebied is ten opzichte van het oorspronkelijke plan uitgebreid (zie bijgesloten plankaart; bijlage II). Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid en er zijn extra kosten geraamd vanwege herstraten. Verder zijn er –net als bij de grex Molenstraat- kosten geraamd vanwege planschadeverzoeken.

- *Dorpscentrum 3<sup>e</sup> fase Nieuwkoop*  
Voorafgaand aan de fusie heeft de voormalige gemeente Nieuwkoop besloten afgerond 2,3 mln Euro toe te voegen aan de grondexploitatie “GZ – 19 Dorpscentrum 3<sup>e</sup> fase Nieuwkoop”, omdat deze anders verliesgevend zou zijn. Ruim 1,5 mln Euro van deze 2,3 mln Euro is meteen geactiveerd om de lasten te dekken. Het restant van afgerond € 810.000 is bij de fusie overgeheveld naar het Vereveningsfonds. Echter, het bedrag van € 810.000 was ook opgenomen in de grondexploitatieberekening als bijdrage (baten) waardoor deze eigenlijk ten onrechte dubbel werd meegerekend en op een positief saldo uitkwam.

Deze recente constatering heeft ertoe geleid dat bij het opstellen van de rekening de € 810.000 uit het Vereveningsfonds is gehaald omdat in dit fonds alleen verliesgevende grondexploitaties kunnen worden opgenomen. Vervolgens is dit bedrag toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het bedrag, c.q. de bijdrage van € 810.000 is inmiddels ook uit de grondexploitatieberekening gehaald om dubbeltelling te voorkomen.

Al met al kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van de toenmalige gemeente Nieuwkoop voor de grondexploitatie “GZ – 19 Dorpscentrum 3<sup>e</sup> fase Nieuwkoop” bij het opstellen van de rekening 2007 in de Algemene Reserve terecht is gekomen. Hiermee wordt onvoldoende recht gedaan aan het besluit van de voormalige gemeente Nieuwkoop om deze bijdrage expliciet te bestemmen voor de grondexploitatie “GZ – 19 Dorpscentrum 3<sup>e</sup> fase Nieuwkoop”. Dit wordt nu alsnog gerepareerd, doordat de negatieve contante waarde van de grondexploitatie “GZ – 19 Dorpscentrum 3<sup>e</sup> fase Nieuwkoop”, ad € 603.517 in het Vereveningsfonds wordt gedekt door de Algemene Reserve. Het verschil tussen de huidige € 603.517 en de toenmalige € 810.000 zit hem voor het belangrijkste deel in het feit dat nu een voorziening wordt getroffen op basis van de contante waarde en destijds op basis van de eindwaarde.

## 6.1

Recent is besloten tot aankoop van het politiebureau aan de Achterweg te Nieuwkoop. Dit object valt onder het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” en heeft als bestemming ‘Maatschappelijke Doeleinden’.

De aankoop van het politiebureau kan worden geactiveerd in het zogenaamde “GZ – 22 Beheercomplex”. De verkrijgingwaarde wordt opgenomen als boekwaarde. Zoals hiervoor vermeld zullen wij u bij de eerstvolgende actualisatie van grondexploitaties, over een half jaar, inhoudelijk en financieel nader informeren over het Beheercomplex.

#### 7.1

Naar aanleiding van alle financiële mutaties in verband met de actualisatie van de grondexploitaties zijn begrotingswijzigingen opgesteld met het verzoek aan de raad deze te bekrachtigen, c.q. te formaliseren.

#### 8.1

De gemeente valt voor wat betreft de financiën onder het preventieve toezicht van de provincie Zuid-Holland. In de praktijk betekent dit dat de begrotingswijzigingen aan de provincie moeten worden voorgelegd voor een machtiging omtrent het doen van uitgaven. Nadat de provinciale machtiging is verkregen, kunnen de budgethouders daadwerkelijk uitgaven doen.

#### 9.1

Het zogenaamde Beheercomplex (GZ – 22) is geen grondexploitatie, maar een verzameling van gemeente-eigendommen die mogelijk in de toekomst nog ontwikkeld kunnen gaan worden. Bij de eerstvolgende actualisatie van grondexploitaties, over een half jaar, zullen wij u inhoudelijk en financieel nader informeren over dit Beheercomplex.

### Kanttekeningen:

#### 1.1

De gemeente voert zoals bekend een actief grondbeleid. Thans zijn er echter dermate veel grondexploitaties actief dat de interne capaciteit om dit allemaal in goede banen te leiden, begint te knellen. In de drie voormalige gemeenten werd geen, of in ieder geval een veel minder actief grondbeleid gevoerd. De fusie en de ambitie van de nieuwe gemeente Nieuwkoop om een actief grondbeleid te voeren zal zich –naar het nu laat aanzien- op korte termijn moeten vertalen in extra mankracht om de huidige plannen en planningen te kunnen realiseren. Er wordt vanuit gegaan dat deze extra personeelskosten conform bestaand beleid kunnen worden gedekt binnen de diverse grondexploitaties.

#### 2.1

Een aantal woningbouwprogramma's met betrekking tot de grondexploitaties, te weten: Hazeweg II, Schoterhoek II en Land van Koppen, is gebaseerd op de planologische ruimte op basis van de nieuwe structuurvisie.



### Communicatie

Vanwege de positie van de gemeente bij onderhandelingen is dit voorstel vertrouwelijk en zullen de bijlagen als zodanig ter-inzage worden gelegd voor raadsleden.

### Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- I. Beschrijving, situatietekening, eindwaarde berekening en faseoverzicht van de grondexploitatie De Roerdomp (vertrouwelijk):
- II. Beschrijvingen, situatietekeningen, eindwaarde berekeningen en faseoverzichten van de navolgende grondexploitaties\* (vertrouwelijk):

\* In het rijtje hieronder ontbreken de nummers GZ-20 en GZ-21 omdat die nummers niet zijn gekoppeld aan grondexploitaties. Zoals hiervoor vermeld is het nummer GZ-22 gekoppeld aan het zogenaamde Beheercomplex.

GZ01	Aarpark
GZ02	Achterweg
GZ03	Damstaete
GZ04	Rijkelijkhuizen
GZ05	De Wip e.o.
GZ06	Langeraar West II
GZ07	Molenstraat
GZ08	Hazeweg
GZ09	Vrouwenakker-West
GZ10	De Olm 2e uitbreiding
GZ11	De Olm 3e uitbreiding
	Bedrijventerrein Woerdense
GZ12	Verlaat
GZ13	Buyteweg-Oost
GZ14	Elleboogvaart
GZ15	Gemeentehuis Zevenhoven
GZ16	De Roerdomp
GZ17	Noordse Buurt
GZ18	Langeraar Noord-Oost
GZ19	Dorpscentrum 3e fase Nieuwkoop
GZ23	Centrumplan-Vosholplein
GZ24	Centrumplan-Verkerklocatie
GZ25	Hazeweg II
GZ26	Schoterhoek II
GZ27	Land van Koppen

- III. Overzicht van het 'Vereveningsfonds' (vertrouwelijk)

### Advies meningsvormende raad

Wordt ingevuld door de griffie