

raadsvoorstel

portefeuillehouder E. Heijnen
opgesteld door Fysieke en Maatschappelijke Ontwikkeling / Evianne Moret
Registratienummer
collegebesluit 10.16397
vergaderdatum raad 16 december 2010
jaar/nummer 2010-0138

onderwerp Herziening grondexploitaties naar aanleiding van het Collegeprogramma 2010-2014

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

1. Naar aanleiding van de vaststelling van het Collegeprogramma 2010-2014 de herziene grondexploitaties vast te stellen voor:
 - GZ 13 – Buytewech Oost
 - GZ 17 – Noordse Buurt
 - GZ 25 – Hazeweg II
 - GZ 26 – Schoterhoek II
 - GZ 27 – Land van Koppen
 - GZ 29 – Buytewech Noord
 - GZ 30 – Langeraar Noordwest
 - GZ 31 – Ter Aar West
2. Met betrekking tot GZ 13 Buytewech Oost een bedrag van € 299.234 te storten in de Voorziening negatieve complexen en dit ten laste te brengen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
3. De grondexploitatie GZ 09 – Vrouwenakker West af te sluiten met een negatief resultaat van -€2.670.023 per 31-12-2010 en van dit resultaat € 787.950 ten laste te brengen van de Voorziening negatieve complexen en € 1.882.073 ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar.
4. De grondexploitatie GZ 18 – Langeraar Noordoost af te sluiten met een negatief resultaat van -€ 172.286 en dit resultaat ten laste te brengen van de Voorziening negatieve complexen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Op 23 september 2010 is door de gemeenteraad het Collegeprogramma 2010-2014 vastgesteld. In dit collegeprogramma is een herprioritering in de projecten aangebracht om het evenwicht tussen risico's, markt en capaciteit te herstellen in de gemeentelijke portfolio aan projecten. Deze herprioritering heeft op sommige grondexploitaties een relatief grote impact, doordat de planning met enkele jaren wordt bijgesteld of het project wordt stopgezet.

Probleemstelling

Met het vaststellen van het Collegeprogramma zijn de uitgangspunten van enkele grondexploitaties gewijzigd. Dit leidt tot afwijkingen in het resultaat voor deze grondexploitaties. In de kadernota grondbeleid 2010-2014 is vastgelegd dat grote afwijkingen ten opzichte van vastgestelde grondexploitaties direct in een herziening aan de raad voorgelegd dienen te worden. Hier liggen deze herzieningen voor.

Kader / Eerdere besluiten

- Vaststelling actualisatie grondexploitaties sleutelprojecten op 11-02-2010
- Vaststelling actualisatie grondexploitaties op 10-06-2010
- Vaststelling Collegeprogramma 2010-2014 op 23-09-2010
- Vaststelling Kadernota grondbeleid op 21-10-2010

Beoogd effect

Het verwerken en vastleggen van de wijzigingen in de grondexploitaties die zijn opgetreden als gevolg van de keuzes in het Collegeprogramma 2010-2014.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

De projecten waarvan de planning is bijgesteld worden herzien

Voor sommige projecten is het effect van de bijgestelde planning in het collegeprogramma (pagina 39) relatief groot, doordat de planning met enkele jaren wordt bijgesteld. Het gaat dan om de projecten:

- GZ 13 – Buytewech Oost
- GZ 17 – Noordse Buurt
- GZ 25 – Hazeweg II
- GZ 26 – Schoterhoek II
- GZ 27 – Land van Koppen
- GZ 29 – Buytewech Noord
- GZ 30 – Langeraar Noordwest
- GZ 31 – Ter Aar West

In de kadernota grondbeleid 2010-2014 is vastgelegd dat deze afwijkingen direct in een herziening van de grondexploitaties aan de raad voorgelegd dienen te worden. Door deze herziening nog in 2010 vast te stellen worden de nieuwe randvoorwaarden zoals geformuleerd in het Collegeprogramma vastgelegd. Hierdoor ontstaat bij de actualisatie per 1-1-2011 een helder beeld welke wijzigingen in de grondexploitaties hebben plaatsgevonden, naast de wijzigingen als gevolg van het collegeprogramma. Door de

afsluiting van Vrouwenakker West en Langeraar Noordoost nog in 2010 vast te stellen is het mogelijk deze te verwerken in de jaarrekening 2010.

De projecten die in het Collegeprogramma zijn stopgezet worden afgesloten

De projecten Vrouwenakker West en Langeraar Noordoost zijn in het collegeprogramma ten minste voor een aantal jaar stopgezet.

Vrouwenakker West is in het Collegeprogramma tot 2016 geheel stopgezet. Het huidige plan is niet uitvoerbaar en wordt qua markt als zeer moeilijk afzetbaar beoordeeld (zie het makelaarsadvies; bijlage 3). Ook zijn niet alle gronden, noodzakelijk om het project uit te voeren, verworven. Er worden geen gronden meer aangekocht en de reeds gedane aankopen worden afgewaardeerd. De verworven gronden worden opgenomen tegen een restwaarde van € 25,- in het beheercomplex en de grondexploitatie wordt afgesloten per 31-12-2010. Dit leidt tot een verliespost ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van € 1.9 miljoen. Binnen de ontwikkeling van Nieuw Amstel Oost (glastuinbouw) zal worden bezien welke functies in Vrouwenakker West zouden kunnen worden ondergebracht. Pas als een nieuw programma bekend is kan hiervoor een nieuwe grondexploitatie geopend worden. Daarom worden de gronden op dit moment opgenomen in het beheercomplex.

De verlegging van de rode contour rond de voetbalvelden in Langeraar is in de provinciale structuurvisie, vastgesteld in 2010, niet meegenomen. Mede daarom is de ontwikkeling van Langeraar Noordoost in het collegeprogramma 2010-2014 twee jaar uitgesteld. Naast nieuwbouw ter plaatse van het huidige voetbalcomplex voorzag het project Langeraar Noordoost in de realisatie van een woonzorg zone en een brede school en herstructurering van woningbouw. Deze grondexploitatie wordt per 31-12-2010 afgesloten met een negatief resultaat (NCW) van € 172.286. Op het moment dat het project opgepakt wordt moet de planvorming voor de voetbalvelden vertaald worden naar kosten en opbrengsten voor dit deel van de ontwikkeling. Hiervoor wordt dan een grondexploitatie geopend. Voor het deel van herstructurering moet te zijner tijd bezien worden of hiervoor een grondexploitatie opgezet moet worden. Op dit moment heeft dit project geen prioriteit.

Alle grondexploitaties worden per 1 januari 2011 geactualiseerd

Voor de overige grondexploitaties zijn de effecten van het collegeprogramma minder groot. Voor projecten die al in de realisatiefase zijn, of waarvoor al contracten zijn gesloten met externe partijen blijft de planning gehandhaafd. Voor andere projecten wordt de planning vaak met één jaar bijgesteld. Het resultaat van deze grondexploitaties zal daardoor niet in grote mate afwijken. Deze wijzigingen in de planning kunnen daarom meegenomen worden in de reguliere actualisatie van alle grondexploitaties per 1 januari 2011. Deze zal in het voorjaar aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

Kanttekeningen:

Deze herziening is enkel een verwerking van het Collegeprogramma 2010-2014

Er zijn voor de voorliggende grondexploitaties op dit moment nog geen nieuwe inzichten met betrekking tot bijvoorbeeld stedenbouwkundig ontwerp. Naast de wijzigingen naar aanleiding van het Collegeprogramma zijn er in de grondexploitaties geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor de af te sluiten grondexploitaties zijn de gemaakte kosten in 2010 meegenomen.

Risico's / Beheersmaatregelen

Uit een analyse van alle projecten binnen de gemeente Nieuwkoop is gebleken dat het evenwicht tussen markt, financiën en capaciteit vroeg om een heroriëntatie. Dat heeft geleid tot deze herprioritering. Daarmee zijn de risico's in het portfolio kleiner geworden.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Het afsluiten van de grondexploitatie Vrouwenakker West leidt tot een verlies van € 2.6 miljoen. In de voorziening negatieve complexen was reeds in de actualisatie van juni 2010 een voorziening getroffen van € 790.000 voor Vrouwenakker West. Het resterende verlies van € 1.9 miljoen komt ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar.

De grondexploitatie Langeraar Noordoost wordt per 31-12-2010 afgesloten met een negatief resultaat (NCW) van € 172.286. Voor het negatieve resultaat van deze exploitatie was reeds een voorziening getroffen in de Voorziening negatieve complexen.

De resultaten uit de sleutelprojecten woningbouw zijn naar beneden bijgesteld, terwijl door de fasering van de kosten voor de Noordse Buurt de contante waarde van deze grondexploitatie minder negatief is geworden. Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat deze winstgevend blijven, echter de bijdrage aan de Reserve sleutelprojecten zal minder groot worden dan tot op heden werd voorzien. De gevolgen hiervan zullen 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." Dit besluit zorgt er voor dat er nu geen reden is een additionele voorziening te treffen. Het gaat om een bijstelling van ca.€ 1.0 miljoen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de financiële gevolgen van deze herziening:

Herziene project	Actualisatie 1-1-2010	Collegeprogramma 1-1-2010	Vershil
GZ09 Vrouwenakker West	€ 750.428-	€ 2.670.023-	€ 1.919.595-
GZ13 Buijtewech Oost	€ 287.107	€ 284.985-	€ 572.092-
GZ18 Langeraar NO	€ 171.833-	€ 172.286-	€ 453-
GZ26 Schoterhoek	€ 1.691.359	€ 289.556	€ 1.401.803-
SLP&NB Sleutelprojecten	€ 240.528-	€ 1.233.397-	€ 992.869-
Totaal			€ 4.886.812-

Voor de Algemene reserve vrij besteedbaar betekent deze herziening een last van circa € 2.1 miljoen (zie onderstaande tabel). € 960.236 van de te nemen verliezen wordt

gedekt uit de Voorziening negatieve complexen. Daarnaast blijkt uit deze herziening dat er € 1.7 miljoen minder winst te verwachten is ten opzichte van de vorige actualisatie. Hierbij moet opgemerkt worden dat nog enkele projecten één jaar zijn uitgesteld in de herprioritering. Deze zijn niet meegenomen in deze herziening aangezien het financiële effect daarvan beperkt is. Dit effect wordt verwerkt bij de actualisatie van alle grondexploitaties per 1-1-2011.

Af te sluiten project	Resultaat	Ten laste van	
		Voorziening negatieve complexen	Algemene reserve vrij besteedbaar
GZ09 Vrouwenakker West	€ 2.670.023-	€ 787.950	€ 1.882.073
GZ18 Langeraar NO	€ 172.286-	€ 172.286	
Totaal		€ 960.236	€ 1.882.073
Herziene project	Resultaat	Minder winst	Uit AR naar Voorziening NC
GZ13 Buytewech Oost	€ 284.985-	€ 287.107	€ 299.234
GZ26 Schoterhoek II	€ 289.556	1.401.803	
Totaal		€ 1.688.910	€ 299.234
Totaal ten laste van Algemene reserve vrij besteedbaar			€ 2.181.307

De verschillen tussen de vorige actualisatie en deze herziening wijken af van de genoemde bedragen in het collegeprogramma. De verschillen tussen deze herziening en het collegeprogramma zijn klein, en de totaalstelling blijft vrijwel gelijk. Wel is er een groter verschil te zien in de grondexploitatie voor Vrouwenakker West. In het collegeprogramma werd ervan uitgegaan dat bij het stopzetten van dit project geen kosten meer gemaakt zouden worden. Inmiddels is gebleken dat het onvermijdelijk was nog enkele kosten te maken, doordat het noodzakelijk was kassen in het plangebied te slopen (instortingsgevaar in combinatie met asbest).

Buytewech Oost heeft als gevolg van de vertraging in de fasering een resultaat dat € 572.000 lager is als bij de laatste actualisatie. Het resultaat in deze herziening is gelijk aan de cijfers in het collegeprogramma. Wel is bij deze herziening aangegeven dat dit mindere resultaat in feite voor een deel minder winst en voor het overige verlies is. Hierdoor is een verschuiving opgetreden in de dekkingsmiddelen voor dit lagere resultaat. De bijstelling voor dit project is onveranderd ten opzichte van de cijfers in het collegeprogramma.

Bij de laatste actualisatie werd voor Buytewech Oost een winst verwacht van € 287.107, terwijl nu een verlies berekend is van € 284.985 netto contante waarde per 1-1-2010. Voor dit verlies moet een voorziening negatieve complexen worden getroffen. Aangezien deze voorziening berekend wordt per 31-12-2010, is € 284.985 plus 5% rente nodig om per 31-12-2010 een voldoende hoge voorziening te hebben; dat is € 299.234.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Raadsbesluit Herziening grondexploitaties nav collegeprogramma 2010-2014
2. Geactualiseerde en af te sluiten grondexploitaties (VERTROUWELIJK)
3. Advies makelaar met betrekking tot nieuwbouwlocatie in Vrouwenakker West
4. Overzicht Vereveningsfonds per 31-12-2010 (VERTROUWELIJK)

Advies meningsvormende raad II 2 december 2010

Het stuk kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 16 december; als **dicussiestuk**.