Registratienr. 17.051274

GEMEENTE Schagen

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 26 september 2017

Datum coll.besl.	18 juli 2017
Voorstel van	J. Pot
Telefoonnr.	0224 – 210 227
Registratienr.	17.051274
Onderwerp	Voortgangsrapportage grondexploitaties 2017-2018

Publiekssamenvatting

Met deze voortgangsrapportage actualiseren wij onze grondexploitaties en geven wij inzicht in de (financiële) voortgang van onze projecten en daarmee samenhangende (gezamenlijke) grondexploitaties.

Gevraagde besluit

In te stemmen met de Voorgangsrapportage 2017-2018 en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. In de voortgangsrapportage stellen wij voor om:

1. Het project Makado als grondexploitatie te openen, waarin:
   a. de kosten en opbrengsten van € 3.607.935,- zoals besloten in de raadsvergadering van 28-06-2016 als uitgangspunt zijn genomen en deze verlaagd zijn met de reeds gemaakte voorbereidingskosten.

2. De geactualiseerde grondexploitatie Burgerbrug vast te stellen, waarin:
   a. niet langer rekening wordt gehouden met renteopbrengsten van € 5.486,-, en opbrengst-stijging van € 3.273,- en van kostenstijging van € 844,-;
   b. de boekwaarde van € 175.825,- (€ 278.452,- kosten en € 102.627,- opbrengsten) mee te nemen als kosten;
   c. niet langer rekening te houden met sloopkosten van € 54.825,-;
   d. de eerder gemaakte kosten voor planbegeleiding van € 3.320,- die niet geboekt zijn op de grondexploitatie niet mee te nemen.

3. De geactualiseerde grondexploitatie Nes noord vast te stellen, waarin:
   a. de kosten voor een toezichthouder van € 34.000,- voor de gehele resterende looptijd weer worden opgenomen;
   b. niet langer rekening te houden met de kosten voor onvoorzien van € 34.035,-;
   c. rekening te houden met nabetalingen vanuit het anti-speculatiebeding van € 30.000,- voor de gehele resterende looptijd.

4. De geactualiseerde grondexploitatie Sint Maartensbrug vast te stellen, waarin:
   a. niet langer rekening wordt gehouden met renteopbrengsten van € 18.072,- en opbrengst-stijging van € 21.710,- en van kostenstijging van € 2.339,-;
   b. de boekwaarde van € 304.215,- (€ 892.760,- kosten en € 588.545,- aan opbrengsten) mee te nemen als kosten;
   c. niet langer rekening te houden met sloopkosten van € 175.037,-;

d. de eerder gemaakte kosten van € 3.914,- die niet geboekt zijn op de grondexploitatie niet mee te nemen;
e. door het wijzigen van de kavelprijzen de verkoopopbrengst te laten stijgen met € 1.158,-.

5. Bij grondexploitaties:
   a. Beschikbaar te stellen van € 200 duizend voor de aankomende twee jaar voor kosten van projectleiders om nieuwe grondexploitaties te kunnen opstarten, dit voor twee jaar op te nemen in de gemeentelijke begroting en dit te dekken door twee jaar een onttrekking te doen aan de reserve grondexploitatie van € 200 duizend;
   b. De gemaakte kosten over te boeken naar de desbetreffende grondexploitatie indien deze geopend wordt;
   c. De gemaakte kosten ten laste brengen van de reserve grondexploitatie indien de grondexploitatie niet geopend wordt.

Aanleiding
In de Nota grondbeleid heeft u besloten om de voortgangsrapportage ieder jaar vóór de begrotingsraad te behandelen. Bij bijzonderheden kunnen wij tussentijds een light-versie aanbieden.

Belang
Met dit voorstel willen wij de raad voldoende inzicht en sturingsmogelijkheden geven op het voeren van grondexploitaties.

Centrale vraag
Hoe geven wij op een zo efficiënt mogelijke manier inzicht in de financiële voortgang van onze grondexploitaties.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Met de voortgangsrapportage geven wij inzicht in de wijze waarop wij onze projecten (financieel) uitvoeren en beheersen. Op deze manier zijn de kaders helder bij de raad en is een goede sturing hierop mogelijk.

Kader
De voortgangsrapportage is opgebouwd conform de regels uit de Notitie grondexploitatie van de commissie BBV en de nieuwe nota grondbeleid 2016-2018.

Argumentatie
De (financiële) adviezen die wij in dit voorstel geven dragen bij aan het professioneel en risico beheersend voeren van grondexploitaties. Het document is openbaar. Dit geeft eenieder inzicht in de wijze waarop wij onze projecten tot uitvoering brengen, hoe wij kosten en risico's zoveel mogelijk beheersen en wat wij doen met de winsten en hoe wij verliezen in de projecten dekken.

Maatschappelijk draagvlak
N.v.t.

Financiële consequenties
De financiële consequenties van dit voorstel zijn als volgt:
1. Grondexploitatie Makado: Geen.
2. Grondexploitatie Burgerbrug: Totaal -€ 125.595,-.
   Bestaande uit € 219.463,- verhoging aan de kostenkant en € 93.868,- aan de opbrengstenkant.
3. Grondexploitatie Nes noord: Totaal wijziging € 30.035,-.
   Bestaande uit € 35 verlaging aan de kostenkant en € 30.000,- verhoging aan de opbrengstenkant.
4. Grondexploitatie Sint Maartensbrug: Totaal -€ 161.549,-.
   Bestaande uit € 711.470,- verhoging aan de kostenkant en € 549.921,- aan de opbrengstenkant.
5. Reserve grondexploitatie: Voor de aankomende twee jaar -€ 200.000,- per jaar.

De totale financiële consequentie van dit voorstel komt daarmee op -€ 457.109,-. Hierin is rekening gehouden met de administratieve boekwaarde toevoeging van in totaal € 480.040,-. Als we alleen uitgaan van de inhoudelijke wijzigingen in de grondexploitaties dan is de financiële consequentie van dit voorstel € 22.931,-.

Communicatie van het besluit
N.v.t.

Realisatie van het besluit
De financiële risico's hebben wij omschreven bij de exploitaties. Door tijdig stappen te ondernemen kunnen wij de voor ons bekende risico's beter beheersen. De genoemde exploitatieresultaten zijn door de fase waarin zij verkeren nog erg onzeker.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris	burgemeester
De heer N.H. Swellengrebel	Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:
Voortgangsrapportage 2017-2018
Grondexploitatie Makado / centrumplan Schagen
Geactualiseerde grondexploitatieberekening Burgerbrug
Geactualiseerde grondexploitatieberekening Nes Noord
Geactualiseerde grondexploitatieberekening Sint Maartensbrug