

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 14-1-2014
Nummer voorstel: 2014/13

Voor raadsvergadering d.d.: 28-01-2014
Agendapunt: 10

Onderwerp:
Grondexploitatie Molenkampen III Sint Jansklooster

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. de grondexploitatie Molenkampen III Sint Jansklooster met een totale investering van € 2.670.999,- vast te stellen,
2. de grondprijzen (prijspeil 1 januari 2014) als volgt vast te stellen;
 - voor rijwoningen € 122,- per m2 excl. BTW
 - voor twee-onder-één-kapwoningen op € 168,- per m2 excl. BTW
 - voor vrijstaande woningen op € 168,- per m2 excl. BTW,
3. het nog resterende benodigde uitvoeringskrediet van € 1.910.999,- (€ 2.670.999 -/- € 680.000 -/- € 80.000) beschikbaar te stellen ten laste van de onder 1 genoemde grondexploitatie en daarvoor de begroting te wijzigen. Dekking van het totale krediet vindt plaats vanuit de toekomstige grondopbrengsten;
4. het gecalculerde resultaat ad € 135.022,- voordelig per 31 december 2026 te verrekenen met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Samenvatting:

In het verleden zijn reeds gronden aangekocht om woningbouw in Sint Jansklooster mogelijk te maken. Om volkshuisvestelijke en economische redenen wordt daarom gekozen voor een actief grondbeleid.

In uw vergadering van 17 december 2013 heeft u het bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenkampen III vastgesteld. Voor het plangebied Molenkampen III in Sint Jansklooster is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld met een ontwikkelingstermijn van 14 jaar. In de

grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten. Eveneens is voorzien in bijdrages aan de reserves voor bovenwijkse voorzieningen, kunstobjecten en planschade volgens de binnen de Gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening.

Om het huidige plan te realiseren is niet alle aangekochte grond nodig. Daarom is bij de jaarrekeningen van 2012 een deel van de aangekochte grond overgebracht naar de strategische voorraad en afgewaardeerd naar agrarische waarde.

Dit voorstel wordt voor de eerste raadsvergadering van 2014 ter vaststelling aangeboden. Het opstellen van de grondexploitatie en deze toelichting daarop is in 2013 gebeurd. Derhalve hebben alle kosten en opbrengsten in deze grondexploitatie prijspeil 2013. Conform de reguliere rekenmethodiek worden de kosten voor 2014 en verder geïndexeerd zoals in de Meerjarenbegroting 2014-2017 is vastgesteld. Omdat de boekwaarden over 2013 bij het opstellen van deze exploitatie nog niet bekend zijn is het rekentechnisch niet mogelijk om de exploitatie op te stellen met het prijspeil 2014. Op het moment van opstellen van deze exploitatie is al wel duidelijkheid over de grondprijzen per 1 januari 2014. Dit zijn namelijk de grondprijzen van 2013 geïndexeerd, conform de Meerjarenbegroting, met 2%. Daarom zullen de grondprijzen per 1 januari 2014 worden vastgesteld.

De totale kosten, inclusief kostenstijging en rentetoerekening, bedragen € 2.670.999,-. Rekening houdend met een reeds beschikbaar krediet voor aankoop van grond van € 680.000,- en een voorbereidingskrediet van € 80.000,- is er nog een aanvullend uitvoeringskrediet benodigd ter hoogte van € 1.910.999,-. Dekking van de totale investeringskosten komt van de toekomstige grondopbrengsten

Totale investeringskosten	€ 2.670.999,-
<i>Reeds beschikbaar gesteld krediet</i>	
Vorbereidingskrediet	€ 80.000,-
<u>Aankoop grond</u>	<u>€ 680.000,-</u>
Aan te vragen uitvoeringskrediet	€ 1.910.999,-

Dekkingsmiddelen

Toekomstige grondopbrengsten, incl opbrengstenstijging	€ 2.797.856,-
<u>Huren en pachten</u>	<u>€ 8.165,-</u>
Totale dekkingsmiddelen	€ 2.806.021,-

De exploitatie heeft een resultaat op startwaarde (per 1 januari 2013) € 80.257,- voordelig. Op eindwaarde per 31 december 2026 is het saldo € 135.022,- voordelig. Met het voordelige resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. Het gecalculeerde resultaat zal per 31 december 2026 verrekend worden met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Bijlagen bij het voorstel

Toelichting Grondexploitatie

Vertrouwelijke bijlage: detailberekeningen Grondexploitatie

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

René Glerum, tel.: , email:

behandeld bij politieke markt

ja, nl. 14-1-2014

nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 28-1-2014
Nummer: 2014/13

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14-1-2014, nummer 2014/13;

b e s l u i t :

1. de grondexploitatie Molenkampen III Sint Jans klooster met een totale investering van € 2.670.999,- vast te stellen,
2. de grondprijzen (prijspeil 1 januari 2014) als volgt vast te stellen;
 - voor rijwoningen € 122,- per m2 excl. BTW
 - voor twee-onder-één-kapwoningen op € 168,- per m2 excl. BTW
 - voor vrijstaande woningen op € 168,- per m2 excl. BTW,
3. het nog resterende benodigde uitvoeringskrediet van € 1.910.999,- (€ 2.670.999 -/- € 680.000 -/- € 80.000) beschikbaar te stellen ten laste van de onder 1 genoemde grondexploitatie en daarvoor de begroting te wijzigen. Dekking van het totale krediet vindt plaats vanuit de toekomstige grondopbrengsten;
4. het gecalculerde resultaat ad € 135.022,- voordelig per 31 december 2026 te verrekenen met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas