
Agendapunt:	12
Onderwerp:	exploitatiebegroting/kredieten bestemmingsplannen 2007
Commissie:	12-3-2007, nr. 12
Raadsvoorstel:	20-2-2007, nr. 177
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	- Privaatrechtelijke zaken
Programma:	Paragraaf: Grondbeleid
Ter inzage (o.m.) :	- exploitatiebegrotingen
Informant:	wietse broersma
	E. w.broersma@dalfsen.nl
	T. (0529) 438915

Voorstel:

1. de herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2007 vast te stellen;
 2. de kredieten voor het bouwrijpmaken e.d. voor 2007 en volgende jaren beschikbaar te stellen , onder intrekking van de restantkredieten;
 3. voor het gebied bij en nabij het toekomstig gezondheidscentrum Nieuwleusen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
-

Inleiding:

Door de ontwikkelingen binnen de exploitatie van de bestemmingsplannen dienen de exploitatiebegrotingen jaarlijks te worden aangepast. De ontwikkelingen hebben een relatie met de uitvoering van de plannen, de gewijzigde kosten en de opbrengsten. Deze laatste zijn als gevolg van de aanpassing met het inflatiepercentage hoger dan de ramingen voor 2006.

Naast de kredieten voor de lopende plannen dient voor de ontwikkeling van het gebied bij en nabij het toekomstig gezondheidscentrum in Nieuwleusen een voorbereidingskrediet beschikbaar te worden gesteld. Ten behoeve van de voormalig eigenaar van de grond zal een deel(tje) van het toekomstig plan Oosterbouwlanden bouwrijp gemaakt worden. De begrotingen zijn opgesteld voor de gehele looptijd van de plannen. In de begrotingen zijn alle relevante kosten opgenomen: bouwrijpmaken, rente, aankopen, slopen, beheers- en administratiekosten. Het voorbereidingskrediet is gebaseerd op aannames van te verwachten kosten. Indien noodzakelijk vindt er een tussentijdse bijstelling plaats.

Binnen de grondexploitatie zijn de gronden gerubriceerd in:

a.gronden in exploitatie.

b.overige gronden (incl. afgesloten exploitatiegebieden)

Voor de onder b genoemde gronden worden de jaarlasten (rente, onderhoud e.d.) direct in de begroting opgenomen.

In de begrotingen is rekening gehouden met de versnelde uitgifte van bouwgrond zoals overeengekomen in het convenant met de provincie.

Om een plan goed te ontwikkelen is een juridisch en een economisch kader noodzakelijk. Voorwaarde bij laatst genoemd kader is dat er sprake moet zijn van een sluitende exploitatie. Met uitzondering van één

plan (bedrijventerrein Posthoornweg) zijn alle plannen sluitend. Vrijwel alle plannen hebben een exploitatieoverschot. Dit is mede een gevolg van de afstemming van de prijzen op die van andere gemeenten en de markt. De laatste fase in het harmoniseringproces was in 2006. In dat jaar is ook het optrekken van de component "reserve dorpsuitleg" binnen de grondprijs voor bedrijfsterreinen tot 50% van het bedrag voor gronden voor woningbouw afgerond. Verwezen wordt naar bijgaande begrotingen. Uitgangspunten bij de herzieningen zijn:

- a. actuele inventarisatie kosten(inclusief eventuele risico's).
- b. verwachte verkopen tegen de in november 2006 vastgestelde verkoop prijzen.
- c. kostenstijgingen en stijging verkoopprijzen zijn neutraal.
- d. rente 5% per jaar.

Vorbereidingskrediet:

Om het toekomstig gezondheidscentrum in Nieuwleusen te realiseren is het noodzakelijk de gebouwen van de voormalig eigenaar van de grond te slopen. De voormalig eigenaar zal echter eerst zijn nieuwe woning in het toekomstig plan Oosterbouwlanden moeten kunnen bewonen voordat de oude gesloopt kan worden. Voor de kosten van parkeervoorzieningen nabij het centrum , van een deeltje bouwrijpmaken van de Oosterbouwlanden en van de ontwikkeling van het gebied ten noorden van het Gezondheidscentrum is een bedrag noodzakelijk van naar schatting € 500.000.

Beleidskader en rol gemeente:

De in 2004 vastgesteld Nota Grondbeleid Gemeente Dalfsen heeft als uitgangspunt een actief grondbeleid. Binnen dit kader past het zelf in exploitatie brengen van gronden voor de vestiging van bedrijven en voor de woningbouw.

In oktober 2003 is besloten de verkoopprijzen voor alle plannen (gefaseerd) te harmoniseren met de voor het plan De Gerner Marke geldende prijzen. De laatste fase is in 2006 voltooid.

Voor de bedrijventerreinen is de toevoeging aan de reserve dorpsuitleg verhoogd naar 50% van het bedrag dat voor de woningbouw geldt ofwel 50% van € 25 is €12,50. Ook deze verhoging is gefaseerd doorgevoerd. De afronding lag eveneens in 2006.

Voor 2007 zijn de prijzen met 1,4% verhoogd, dit is gelijk aan het inflatiepercentage

Alternatieven:

geen

Financieel kader:

Door de ontwikkelingen in het afgelopen jaar zijn de in 2006 beschikbaar gestelde kredieten niet meer actueel. De exploitatiebegrotingen zijn per 1 januari 2007 herzien. Op basis hiervan dienen de noodzakelijke kredieten voor 2007 en volgende jaren beschikbaar te worden gesteld. Verder dient een voorbereidingskrediet beschikbaar te worden gesteld.

Communicatie:

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart