

**RAADSVORSTEL***status: A*

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Exploitatiebegrotingen/kredieten bouwrijpmaken
Commissie:	9 maart 2009, nr. 6
Raadsvoorstel:	27 januari 2009, nr. 14
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidsterrein:	openbare werken
Programma:	paragraaf: economische zaken en ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	exploitatiebegrotingen
Informant:	W. Broersma E. w.broersma@dalfsen.nl T. (0529) 48 83 23

Voorstel:

1. de herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2009 vast te stellen;
 2. de kredieten voor het bouwrijpmaken e.d. voor 2009 en volgende jaren beschikbaar te stellen , onder intrekking van de restantkredieten;
 3. voor de toekomstige woongebieden Westerbouwlanden Noord en de Nieuwe Landen II en het toekomstig bedrijventerrein Parallelweg(Lemelerveld) 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 2008.

Naast de kredieten voor de lopende plannen dient voor de ontwikkeling van de woongebieden Westerbouwlanden Noord en De Nieuwe Landen II en het bedrijventerrein Parallelweg(Lemelerveld) een voorbereidingskrediet beschikbaar te worden gesteld. De voorbereidingskosten bestaan o.a. uit advieskosten, rente e.d.

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.

RAADSVORSTEL

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. Alle plannen hebben een exploitatieoverschot. Deze zijn mede ontstaan doordat marktconforme verkoopprijzen worden gehanteerd. De laatste fase in het harmoniseringproces was in 2006.

Verwezen wordt naar bijgaande begrotingen. Uitgangspunten bij de herzieningen zijn:

- a. actuele inventarisatie kosten(inclusief eventuele risico's).
- b. verwachte verkopen tegen de in oktober 2008 vastgestelde verkoop prijzen.
- c. kostenstijgingen en stijging verkoopprijzen zijn in de looptijd neutraal.
- d. rente 5% per jaar.

Vorbereidingskrediet:

Voor de verdere ontwikkeling en voorbereidende werkzaamheden is een (aanvullend)vorbereidingkrediet nodig voor de volgende plannen:

1. Parallelweg
2. Westerbouwlanden Noord
3. Nieuwe Landen II

Verwacht wordt dat deze plannen in de loop van 2009 in exploitatie genomen kunnen worden. Gezien de ervaringen vanuit het verleden is een krediet van € 400.000 per plan voldoende. De kosten kunnen worden gedekt uit de toekomstige grondverkopen. Zodra de plannen concreet zijn, wordt een exploitatiebegroting uitgewerkt en de definitieve kredieten, onder verrekening van de voorschotten, aangevraagd.

Beleidskader en rol gemeente:

De in 2004 vastgestelde 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 marktconforme verkoopprijzen voor alle plannen te hanteren.

Voor 2009 zijn de verkoopprijzen met 1,5% verhoogd, dit is gelijk aan het inflatiepercentage.

De in exploitatie te nemen plannen dienen sluitend te zijn. De prognoses voor 2009 voldoen aan deze voorwaarde. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de ter inzage liggende stukken. De cijfers laten zien dat de grondexploitatie er zonder meer goed voorstaat. De kredietcrisis kan mogelijk invloed hebben op het tempo van uitgifte van de bouw kavels, dit heeft dan gevolgen voor de exploitatie. Mochten hier grote financiële gevolgen aan verbonden zijn, dan wordt u nader geïnformeerd.

Alternatieven:

geen

Financieel kader:

Door de ontwikkelingen in het afgelopen jaar zijn de in 2008 beschikbaar gestelde kredieten niet meer actueel. De exploitatiebegrotingen zijn per 1 januari 2009 herzien. Op basis hiervan dienen de noodzakelijke kredieten voor 2009 en volgende jaren beschikbaar te worden gesteld. Verder dient een voorbereidingskrediet voor een 3-tal plannen beschikbaar te worden gesteld.

Communicatie:

n.v.t.

RAADSVORSTEL

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart