

---

Agendapunt:	<b>10</b>
Onderwerp:	<b>Exploitatiebegroting/kredieten bestemmingsplannen</b>
Commissie:	10-3-2008, nr. 10
Raadsvoorstel:	4-2-2008, nr. 4
Portefeuillehouder :	E.Goldsteen
Beleidssterrein:	Privaatrechtelijke zaken
Programma:	Grondbeleid
Ter inzage (o.m.) :	- Exploitatiebegrotingen
Informant:	Wietse Broersma E. w.broersma@dalfsen.nl T. (0529) 43 89 15

---

**Voorstel:**

1. de herziene exploitatiebegrotingen per 1 januari 2008 vast te stellen;
  2. de kredieten voor het bouwrijpmaken e.d. voor 2008 en volgende jaren beschikbaar te stellen , onder intrekking van de restantkredieten;
  3. voor de toekomstige woongebied Westerbouwlanden Noord 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 2007.

Naast de kredieten voor de lopende plannen dient voor de ontwikkeling van het woongebied Westerbouwlanden Noord 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.

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 2007 vastgestelde verkoop prijzen.
- c. kostenstijgingen en stijging verkoopprijzen zijn neutraal.
- d. rente 5% per jaar.

#### **Vorbereidingskrediet:**

De planologische procedure voor zowel het toekomstig woongebied Westerbouwlanden Noord als het toekomstig bedrijventerrein Parallelweg((Lemelerveld) is gestart. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de kosten van voorbereiding (o.a. advieskosten, rente e.d.).

#### **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 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 2008 zijn de verkoopprijzen met 1,5% verhoogd, dit is gelijk aan het inflatiepercentage.

#### **Alternatieven:**

geen

#### **Financieel kader:**

Door de ontwikkelingen in het afgelopen jaar zijn de in 2007 beschikbaar gestelde kredieten niet meer actueel. De exploitatiebegrotingen zijn per 1 januari 2008 herzien. Op basis hiervan dienen de noodzakelijke kredieten voor 2008 en volgende jaren beschikbaar te worden gesteld. Verder dient een voorbereidingskrediet voor een 2-tal plannen beschikbaar te worden gesteld.

#### **Communicatie:**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart