
Agendapunt:	5
Onderwerp:	exploitatiebegroting/kredieten bouwrijpmaken
Commissie:	6 april 2010, nr. 5
Raadsvoorstel:	16-2-2010, nr. 23
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidsterrein:	openbare werken
Programma:	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 2010 vast te stellen;
 2. de kredieten voor het bouwrijpmaken e.d. voor 2010 en volgende jaren beschikbaar te stellen , onder intrekking van de restantkredieten;
 3. Voor de toekomstige uitbreiding van de kern Dalfsen 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. Zoals u al bent geïnformeerd, worden voor 2010 dezelfde verkoopprijzen gehanteerd als voor 2009.

Naast de kredieten voor de lopende plannen dient voor de toekomstige uitbreiding van Dalfsen 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 aannamen van te verwachten kosten. Indien noodzakelijk vindt er een tussentijdse bijstelling plaats.

Voor het bedrijventerrein Parallelweg (Lemelerveld) en de Grift III zal , zodra concrete exploitatiegegevens bekend zijn, een krediet worden gevraagd.

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.

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.

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

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

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 2010 zijn de verkoopprijzen niet verhoogd omdat voor dit jaar geen inflatie wordt verwacht.

De in exploitatie te nemen plannen dienen sluitend te zijn. De prognoses voor 2010 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 heeft geen noemenswaardige invloed op het tempo van uitgifte van de bouwkvavels. Mochten alsnog tegenvallers zich aandienen, dan wordt u tussentijds geïnformeerd.

Duurzaamheid:

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen voor woningen wordt aandacht geschonken aan het aspect duurzaamheid. Voor de brengt dit veelal extra kosten met zich mee. Deze laten zich vertalen in een hogere hypotheeklast en lagere energiekosten. Zo er een negatief verschil ontstaat, kan ter compensatie een bijdrage of een goedkope lening verstrekt worden. Dit beleid wordt nog nader uitgewerkt. Een mogelijkheid om dit te financieren is het opnemen van een bedrag in de exploitatiebegroting voor de lopende plannen (5). Als start is een bedrag van € 25.000 per jaar per plan opgenomen.

Voor bestaande woningen bestaat al een dergelijke regeling.

Financieel kader:

Door de ontwikkelingen in het afgelopen jaar zijn de in 2009 beschikbaar gestelde kredieten niet meer actueel. De exploitatiebegrotingen zijn per 1 januari 2010 herzien. Op basis hiervan dienen de noodzakelijke kredieten voor 2010 en volgende jaren beschikbaar te worden gesteld. Verder dient er een voorbereidingskrediet voor Dalfsen beschikbaar te worden gesteld.

Communicatie:

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart