

## **Nummer 2017/38**

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>datum raadsvergadering</b> | : | 6 juli 2017  |
| <b>onderwerp</b>              | : | Vaststellen grondexploitatie Dorpshart Duivendrecht, deelgebied Zonnehof |
| <b>portefeuillehouder</b>     | : | J.J. de Maa  |
| <b>datum raadsvoorstel</b>    | : | 31 mei 2017  |

### **Samenvatting**

Van de projecten waarvan de kosten verhaalbaar zijn via de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zijn deze lasten de afgelopen jaren door de gemeente geactiveerd op de post "onderhanden werk". Van deze lasten (per saldo) t/m 2015 is door de accountant mede beoordeeld dat deze kosten inderdaad verhaalbaar zijn. Voor de kosten geboekt in 2016 zal voorafgaande aan de jaarafsluiting eveneens worden beoordeeld of deze lasten verhaalbaar zijn.

Mede door de aangescherpte regelgeving van het Besluit Begroting Verantwoording (hierna: BBV) moet de balanspost "onderhanden werk" worden beoordeeld of deze lasten nog steeds verhaalbaar zijn en of deze op de juiste plaats op de balans zijn opgenomen.

Als gevolg van de aangescherpte regelgeving van het BBV kan het project Dorpshart Duivendrecht, deelgebied Zonnehof (hierna: Zonnehof) niet vanuit de huidige informatie als "onderhanden werk" worden aangemerkt. Het kan alleen als onderhanden werk worden gehandhaafd als er sprake is van Bouwgrond in exploitatie (BIE) Vanuit de gemeente gezien is het doel om de te maken kosten te dekken uit de verkoopopbrengst van de grond. Voor de kosten en opbrengsten is een grondexploitatie (hierna: GREX) opgesteld. Om te voldoen aan het BBV wordt voorgesteld om het project Zonnehof aan te merken als een BIE en daarvoor bijgaande GREX vast te stellen.

### **Wat is de juridische grondslag?**

De aangescherpte regelgeving van BBV maakt het noodzakelijk dat het project Zonnehof aangemerkt kan worden als "onderhanden werk". De juridische grondslag ligt derhalve in het BBV.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

Voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof wordt de gemeentelijke grond, na sloop van de scholen, verkocht als bouwrijpe grond (fiscaal gezien). De gemeente richt na de bouw van de (zorg)woningen de openbare ruimte in. De gemaakte kosten zijn voor een deel plan- en voorbereidingskosten voor het opstellen van de ruimtelijke kaders: het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteit plan, het inrichtingsplan, de uitwerking van het bestemmingsplan en daarbij behorende planologische procedures. Het overige deel van gemaakte kosten en nog te maken kosten betreffen de voorbereiding en inrichting van de openbare ruimte en het slopen van de scholen om bouwrijpe grond te krijgen.

Vanuit de gemeente gezien is het doel om de te maken kosten "te dekken" uit de verkoopopbrengst van de grond. Voor het inzichtelijk maken van deze kosten en opbrengsten is gebruik gemaakt van de systematiek van een GREX. In maart 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat de GREX voor de Zonnehof budgettair neutraal moet verlopen.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Als gevolg van de aangescherpte regelgeving van het BBV kan het project Zonnehof alleen als "onderhanden werk" worden aangemerkt indien hiervoor een Grex is vastgesteld.

Vanuit de gemeente gezien is het doel om de te maken kosten te dekken uit de verkoopopbrengst van de grond. Om te voldoen aan het BBV wordt voorgesteld om het project Zonnehof aan te merken als een BIE.

### **Wat gaan we doen?**

Om het project Zonnehof aan te merken als BIE dient door de gemeenteraad de GREX voor de Zonnehof vastgesteld te worden. Tot op heden is wel gebruik gemaakt van de systematiek van een GREX om de financiële haalbaarheid te bepalen, maar is er nooit formeel een GREX vastgesteld.

De per 2017 geactualiseerde GREX voor het project Zonnehof is bijgevoegd. Voorgesteld wordt om bijgaande GREX 2017 vast te stellen voor het project Zonnehof met als doelstelling dat deze budgettair neutraal verloopt conform besluit van de gemeenteraad van maart 2011.

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Het besluit om het project Zonnehof aan te wijzen als BIE en daarbij de GREX vast te stellen heeft geen maatschappelijk effect. De doelstelling om (zorg)woningen te bouwen in de Zonnehof en de openbare ruimte in te richten voor de gemeente budgettair neutraal blijft ongewijzigd. Het betreft een besluit in het kader van de begroting en verantwoording dat geen maatschappelijk gevolgen heeft.

### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

In het kader van de aangescherpte regelgeving zijn er voor het project Zonnehof twee opties denkbaar:

#### *Optie 1*

De gemeente maakt een BIE van het project Zonnehof. Feit is dat per 31-12-2016 dit niet als zodanig door de raad is besloten. Gezien vanuit beheersing en bewaking van dit project zou de voorlopige status van BIE de voorkeur hebben. Dit betekent dat in het kader van de jaarstukken 2016 de GREX door de gemeenteraad vastgesteld moet worden. Feitelijk dient deze GREX vastgesteld te worden voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2016 (dat kan in dezelfde vergadering als vaststelling jaarstukken 2016).

#### *Optie 2*

De gemaakte voorbereidingskosten t/m 2016 kunnen geactiveerd worden op Immateriële vaste activa (IVA) (BBV: art 34 b; kosten van onderzoek en ontwikkeling voor een bepaald actief. Na verkoop van de grond moet worden bepaald welk deel van de voorbereidingskosten samenhangen met de grond (redelijker wijs te bepalen) en welk deel met de nog in te richten openbare ruimte. In 2017 moet de

verkoopopbrengst van de grond worden gereserveerd en daaruit, (zo mogelijk) via een dekkingsreserve worden gedekt:

- Het deel van de IVA dat samenhangt met de grond; deze IVA wordt feitelijk bij verkoop afgeboekt, omdat het actief er niet meer is.
- De (mogelijk) niet (in redelijkheid) aan de inrichting openbare ruimte toe te rekenen voorbereidingskosten (=verlies).

- De totale kapitaallasten van de inrichting van de openbare ruimte (wordt op de balans opgenomen onder materiele vaste activa); dit bedrag zal worden toegevoegd aan een reserve dekking kapitaallasten waaruit de structurele kapitaallasten van de infrastructuur worden gedekt.

De voorkeur ligt bij optie 1, omdat deze beheerstechnisch (ook naar de toekomst) en administratief transparanter en eenvoudiger is.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

De in 2017 geactualiseerd GREX kent een positief saldo van €12.608,- per 1 januari 2017 (basis contante waarde). Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van een budgettair neutrale ontwikkeling van de Zonnehof.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Dit wordt meegenomen in de jaarstukken 2016 en op gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

### **Wat is het vervolg?**

Als deze GREX is vastgesteld kunnen de jaarstukken van 2016 worden vastgesteld waarin is uitgegaan van optie 1 zoals hiervoor beschreven. Jaarlijks zal de GREX in relatie tot de jaarstukken geactualiseerd worden.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

De GREX wordt jaarlijks geactualiseerd zodat kan worden getoetst of de kosten nog voldoen aan de verwachting en verhaald kunnen worden via de grondopbrengst. De GREX wordt jaarlijks ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Met een fiscale opzet van de GREX wordt aan de inspecteur van belastingen aangetoond dat er geen fiscale winst wordt gemaakt en er dus geen sprake is van vennootschapsbelasting.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,  
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen