

Nummer 2018/02

datum raadsvergadering	:	15 februari 2018
onderwerp	:	Vaststellen grondexploitatie Dorpshart Duivendrecht, deelgebied Zonnehof
portefeuillehouder	:	J.J. de Maa
datum raadsvoorstel	:	9 januari 2018

Samenvatting

Middels een raadsbesluit van 6 juni 2017 is project Zonnehof (onderdeel van Dorpshart Duivendrecht) aangemerkt als een bouwgrond in exploitatie (BIE). Dit om te voldoen aan de aangescherpte regelgeving van BBV. Onderdeel hiervan is dat jaarlijks een grondexploitatie (GREX) wordt vastgesteld.

De GREX die op 6 juni 2017 is vastgesteld is geactualiseerd. Vanwege juridische procedures rond de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen en de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen heeft het project vertraging opgelopen. Hierdoor zijn werkzaamheden doorgeschoven naar 2018 wat effect heeft op de GREX. De geactualiseerde GREX laat zien dat er een positief saldo is per 1 januari 2018. Hiermee wordt aan de doelstelling, een budgettair neutrale ontwikkeling van de Zonnehof, voldaan.

Wat is de juridische grondslag?

De aangescherpte regelgeving van BBV maakt het noodzakelijk dat het project Zonnehof aangemerkt wordt als "een BIE". Dat is middels een raadsbesluit van d.d. 6 juni 2017 gebeurd. 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.

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. Dit is met het raadsbesluit van 6 juni 2017 gebeurd.

Waarom dit raadsvoorstel?

De vorige GREX voor de Zonnehof is vastgesteld op 6 juni 2017. Op de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 129 woningen zijn voorlopige voorzieningen en beroepsschriften ontvangen. Op de omgevingsvergunning voor het

kappen van bomen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een bezwaarschrift ontvangen. Deze juridische procedures hebben ervoor gezorgd dat niet in 2017 begonnen kon worden met de uitvoering. Hierdoor verschuiven de kosten van bepaalde werkzaamheden naar 2018 en is de GREX daarop geactualiseerd. Daarom wordt de gemeenteraad verzocht de geactualiseerde GREX vast te stellen. Verder zijn er inhoudelijk geen kwantitatieve en kwalitatieve aangebracht en zijn de uitgangspunten en de daarop gebaseerde exploitatieberekening zoals gehanteerd bij de besluitvorming van 6 juni 2017 nog steeds van toepassing.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt om bijgaande GREX 2018 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 betreft een besluit in het kader van de begroting en verantwoording dat geen maatschappelijk gevolgen heeft. De doelstelling om (zorg)woningen te bouwen in de Zonnehof en de openbare ruimte in te richten uitgaande van een minimaal sluitende exploitatie voor de gemeente blijft ongewijzigd.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

nvt

Wat hebben we hiervoor nodig?

De voor 2018 geactualiseerde GREX kent een positief saldo van €35.723,- per 1 januari 2018 (basis contante waarde). Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van een budgettair neutrale ontwikkeling van de Zonnehof. Het saldo is iets positiever dan de exploitatie van juni 2017 a.g.v. van een correctie van een verkeerde formule in de onderliggende berekening.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

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

Wat is het vervolg?

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 uitgangspunten van 2011 nog steeds gerealiseerd worden. 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

J. Langenacker

